

## PERIZIA DI AGGIORNAMENTO

Il sottoscritto Geometra [REDACTED] iscritto all'Albo del Collegio dei [REDACTED] Laureati della provincia di Arezzo con il numero [REDACTED] e con studio in [REDACTED], è stato incaricato dalla Società "AREZZO PARCHEGGI - Società Consortile a responsabilità limitata", con sede in Arezzo Piazza del Popolo n° 17, di verificare se il valore venale degli immobili alla data del 31 marzo 2022, sia aderente a quanto indicato dal sottoscritto nella perizia giurata di stima riferita alla data del 31 marzo 2016 ed all'aggiornamento successivo riferito alla data del 31 gennaio 2018; in caso di sostanziale variazione di provvedere alla determinazione del nuovo valore venale.

### DESCRIZIONE GENERALE DEGLI IMMOBILI

Le porzioni immobiliari da prendere in considerazione sono le stesse che hanno fatto parte della precedente perizia, tranne quella oggetto dell'atto di compravendita per scrittura privata autenticata dalla Dottoressa [REDACTED] Notaio in Arezzo, in data 2 agosto 2018 repertorio 1711, registrata ad Arezzo il 6 agosto 2018 al numero 8567 Serie 1T, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Arezzo - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 8 agosto 2018 al numero 9413 di formalità.

Pertanto sono rimasti 49 (quarantanove) box di varia pezzatura: n° 9 (nove) box a piano terzo sotto strada; n° 14 (quattordici) box a piano quarto sotto strada; n° 26 (ventisei) box a piano quinto sotto strada.

Per quanto riguarda la descrizione delle caratteristiche degli immobili,

le indicazioni catastali ed urbanistiche, non avendo subito modifiche si rimanda alla perizia giurata di stima datata 11 aprile 2016.

## VALUTAZIONE

I box in oggetto sono di varia pezzatura e sono tutti di uguale larghezza, m. 2,50 (metri due e centimetri cinquanta): una parte ha la superficie netta compresa tra mq. 12-13 (metri quadrati dodici-tredici); un'altra parte ha la superficie netta di mq. 18 (metri quadrati diciotto).

L'utilità di ciascuna porzione è definita dalla possibilità di ricoverarvi un'automobile; nelle unità immobiliari di maggior superficie, essendo queste più profonde, è possibile parcheggiarvi, unitamente alle auto, anche cicli e motocicli.

Quest'ultima opportunità comunque non risulta essere utilizzata molto frequentemente.

Dall'analisi delle vendite già operate dalla Società superficiaria emerge che le porzioni più apprezzate sono state quelle poste ai piani meno inferiori rispetto al piano strada, tanto è vero che la maggior parte di quelle già alienate è posta al piano terzo sotto strada.

Al momento della redazione della perizia originaria non si avevano a disposizione elementi relativi a compravendite di immobili simili, e si era operato per capitalizzazione del reddito; all'epoca dell'aggiornamento dell'originaria perizia, erano stati reperiti atti di trasferimento di immobili simili che consentirono la revisione del valore venale dei beni oggetto di stima.

Attualmente sono stati reperiti nuovi elementi di valutazione che consentono di verificare il valore venale alla data di riferimento indicata.

Dall'analisi del mercato immobiliare di immobili simili posti nella zona centrale della Città, in cui sono collocati anche quelli oggetto di valutazione, sono emerse sei compravendite di seguito descritte.

La prima compravendita è avvenuta con atto a rogito Dottor [REDACTED]

[REDACTED] Notaio in Arezzo, in data 28 giugno 2021 repertorio 20945, trascritto presso, l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Arezzo Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 6 luglio 2021 al numero 8854 di formalità, con la quale veniva compravenduto il box posto al piano primo sotto strada del fabbricato destinato ad autorimessa, sito in [REDACTED] rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di Arezzo in Sezione Urbana A, foglio 175, particella 506 subalterno 1, consistenza mq. 44, per il prezzo di € 52.000,00 (Euro cinquantaduemila/00).

Questo immobile è parte di un fabbricato destinato esclusivamente ad autorimessa, posto al centro della Città, in zona residenziale e commerciale di vicinato.

Il prezzo a metro quadrato è stato di € 1.181,82 (Euro millecentottantuno/85).

La seconda compravendita è avvenuta con atto a rogito Dottor

[REDACTED] Notaio in Arezzo, in data 23 febbraio 2022 repertorio 150453, trascritto presso, l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Arezzo - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare,

in data 4 marzo 2022 al numero 2656 di formalità, con la quale veniva compravenduto il box posto al piano primo sotto strada del fabbricato destinato ad autorimessa, sito in [REDACTED] rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di Arezzo in Sezione Urbana A, foglio 175, particella 506 subalterno 44, consistenza mq. 17, per il prezzo di € 13.000,00 (Euro tredicimila/00).

Questo immobile è parte di un fabbricato destinato esclusivamente ad autorimessa, posto al centro della Città, in zona residenziale e commerciale di vicinato.

Il prezzo a metro quadrato è stato di € 764,71 (Euro settecentosessantaquattro/71).

La terza compravendita è avvenuta con atto a rogito Dottor [REDACTED] [REDACTED] Notaio in Arezzo, in data 8 luglio 2021 repertorio 20974, trascritto presso, l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Arezzo Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 16 luglio 2021 al numero 9316 di formalità, con la quale venivano compravenduti due box contigui posti al piano primo sotto strada del fabbricato condominiale residenziale, di recente costruzione, sito in [REDACTED]

[REDACTED] rappresentati al Catasto Fabbricati del Comune di Arezzo in Sezione Urbana A, foglio 174, particella 188 subalterni 49 e 50, consistenza complessiva di mq. 22, per il prezzo di € 55.000,00 (Euro cinquantacinquemila/00).

Questo immobile è parte di un fabbricato residenziale, posto al centro della Città, in prossimità della stazione ferroviaria, in zona esclusivamente residenziale e commerciale di vicinato.

Il prezzo a metro quadrato è stato di € 2.500,00 (Euro duemilacinquecento/00).

La quarta compravendita è avvenuta con atto a rogito Dottor [REDACTED] Notaio in Monte San Savino, in data 3 dicembre 2021 repertorio 6173, trascritto presso, l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Arezzo - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 13 dicembre 2021 al numero 15987 di formalità, con la quale veniva compravenduto il posto auto coperto posto al piano terra del fabbricato condominiale residenziale, posto in [REDACTED]

[REDACTED] rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di Arezzo in Sezione Urbana A, foglio 174, particella 103 subalterno 36, consistenza di mq. 14, per il prezzo di € 15.000,00 (Euro quindicimila/00).

Questo immobile è parte di un fabbricato condominiale residenziale, posto al centro della Città, in zona residenziale e commerciale di vicinato.

Il prezzo a metro quadrato è stato di € 1.071,43 (Euro millesettantuno/43).

La quinta compravendita è avvenuta con atto a rogito Dottoressa [REDACTED] Notaio in Arezzo, in data 18 gennaio 2022 repertorio 4231, trascritto presso, l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Arezzo - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 19 gennaio 2022 al numero 599 di formalità, con la quale veniva compravenduto un box posto al piano terra del fabbricato condominiale residenziale, sito in [REDACTED]

rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di Arezzo in Sezione Urbana A, foglio 174, particella 103 subalterno 38, consistenza mq. 17, per il prezzo di € 14.000,00 (Euro quattordicimila/00).

Questo immobile è parte di un fabbricato condominiale residenziale, posto al centro della Città, in zona residenziale e commerciale di vicinato.

Il prezzo a metro quadrato è stato di € 823,53 (Euro ottocentoventitre/53).

Tra le compravendite sopra descritte, quelle che riguardano immobili simili a quelli oggetto di valutazione, sono le prime due; le altre, ad eccezione della terza compravendita (la quale viene scartata per prezzo non aderente al mercato ordinario) forniscono comunque un'indicazione dei prezzi praticati per questa tipologia di immobili posti al centro della Città.

Le prime due compravendite indicano che il prezzo praticato per i box in edificio destinato esclusivamente ad autorimessa va da € 770,00 ad € 1.180,00 a metro quadrato.

Fatte le opportune comparazioni con gli immobili oggetto di valutazione, per i box con superficie ordinaria posti al piano terzo sottostrada, considerato il loro l'accesso non proprio agevole, si ritiene congruo un valore unitario di € 1.00,00 a metro quadrato.

Come indicato nella perizia giurata di riferimento, la superficie ordinaria dei box varia tra i dodici ed i tredici metri quadrati, l'eccedenza è una superficie accessoria che il sottoscritto ritiene equo computare in ragione di 1/3 (un terzo) della sua quantità effet-

tiva.

La conseguenza è che il box ordinario, posto al terzo piano interrato ha un valore di:

$$€ 1.000 * 13 = € 13.000,00$$

Questo valore viene preso a base della valutazione di tutte le altre unità immobiliari oggetto di stima.

Nella precedente valutazione, per le unità immobiliari poste ai piani inferiori al terzo era stato indicato un deprezzamento di € 500,00 (Euro cinquecento/00) per ogni piano; pertanto il box ordinario del quarto piano interrato avrà un valore di € 11.500,00 (Euro undicimilacinquecento/00), quello del quinto piano interrato avrà un valore di € 11.000,00 (Euro undicimila/00).

Si riepilogano di seguito i valori di stima degli immobili in proprietà superficaria della Committenza:

**I box ordinari hanno i seguenti valori:**

terzo piano interrato            € 13.000,00

quarto piano interrato        € 12.500,00

quinto piano interrato        € 12.000,00

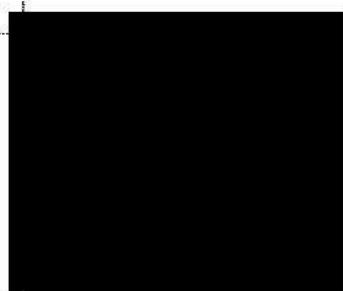
**I box con eccedenza di superficie rispetto all'ordinario hanno i seguenti valori:**

terzo piano interrato        € 15.000,00

quarto piano interrato        € 14.500,00

quinto piano interrato        € 14.000,00

Avendo assegnato i valori alle varie tipologie delle unitari immobiliari, si determina il valore complessivo degli immobili oggetto di perizia:



Box a piano terzo interrato della superficie di mq. 12-13:

$$\text{n}^\circ 9 * \text{€ } 13.000,00 = \text{€ } 117.000,00$$

Box a piano quarto interrato della superficie di mq. 12-13:

$$\text{n}^\circ 11 * \text{€ } 12.500,00 = \text{€ } 137.500,00$$

Box a piano quarto interrato della superficie di mq. 18:

$$\text{n}^\circ 3 * \text{€ } 14.500,00 = \text{€ } 43.500,00$$

Box a piano quinto interrato della superficie di mq. 12-13:

$$\text{n}^\circ 7 * \text{€ } 12.000,00 = \text{€ } 84.000,00$$

Box a piano quinto interrato della superficie di mq. 18:

$$\text{n}^\circ 19 * \text{€ } 14.000,00 = \text{€ } 266.000,00$$

Il valore complessivo dei box in diritto superficario ammonta a:

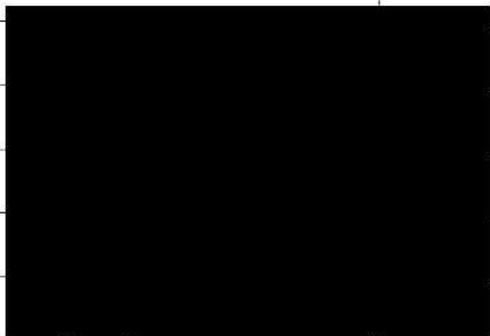
$$(\text{€ } 117.000,00 + \text{€ } 137.500,00 + \text{€ } 43.500,00 + \text{€ } 84.000,00 + \\ + \text{€ } 266.000,00) = \text{€ } 648.000,00$$

**(Euro seicentoquarantottomila/00)**

Quanto sopra ad espletamento dell'incarico ricevuto.

Si allega elaborato planimetrico con evidenziati i box oggetto di valutazione e un estratto di mappa con indicazione dell'ubicazione dei comparabili.

Subbiano, 26.04.2022





maggio 2003.

E' realizzata con struttura in cemento armato di tipo puntiforme (travi e pilastri), oltre a pareti perimetrali in cemento armato; i solai sono del tipo a lastra in calcestruzzo alleggerito; i divisori tra i vari box sono realizzati in blocchi di cemento assemblati con malta cementizia.

Le varie porzioni sono finite con pavimentazione di tipo industriale; l'impianto di illuminazione, con unico punto luce, è realizzato con canalette esterne alle murature; la porta di accesso è in grigliato metallico con apertura basculante telecomandata.

L'accesso ai vari piani è consentito direttamente con rampa avente accesso regolamentato.

#### **DESCRIZIONE CATASTALE**

Gli immobili sopra descritti sono censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Arezzo, in Ditta aggiornata, Sezione Valdarno, foglio 174, particella 539 subalterno 14, Piazza del Popolo, senza numero civico, piano terzo sotto strada, zona censuaria prima, categoria C/6, classe sesta, consistenza mq. 12 (metri quadrati dodici), rendita catastale € 57,64; foglio 174, particella 539 subalterno 24, Piazza del Popolo, senza numero civico, piano terzo sotto strada, zona censuaria prima, categoria C/6, classe sesta, consistenza mq. 12 (metri quadrati dodici), rendita catastale € 57,64; foglio 174, particella 539 subalterno 26, Piazza del Popolo, senza numero civico, piano terzo sotto strada, zona censuaria prima, categoria C/6, classe sesta, consistenza mq. 13 (metri quadrati tredici), rendita catastale € 62,44; foglio 174, particella 539 subalterno 29, Piazza del Popolo, senza numero civico,

piano terzo sotto strada, zona censuaria prima, categoria C/6, classe sesta, consistenza mq. 12 (metri quadrati dodici), rendita catastale € 57,64; foglio 174, particella 539 subalterno 30, Piazza del Popolo, senza numero civico, piano terzo sotto strada, zona censuaria prima, categoria C/6, classe sesta, consistenza mq. 12 (metri quadrati dodici), rendita catastale € 57,64; foglio 174, particella 539 subalterno 34, Piazza del Popolo, senza numero civico, piano terzo sotto strada, zona censuaria prima, categoria C/6, classe sesta, consistenza mq. 12 (metri quadrati dodici), rendita catastale € 57,64; foglio 174, particella 539 subalterno 35, Piazza del Popolo, senza numero civico, piano terzo sotto strada, zona censuaria prima, categoria C/6, classe sesta, consistenza mq. 12 (metri quadrati dodici), rendita catastale € 57,64; foglio 174, particella 539 subalterno 39, Piazza del Popolo, senza numero civico, piano terzo sotto strada, zona censuaria prima, categoria C/6, classe sesta, consistenza mq. 12 (metri quadrati dodici), rendita catastale € 57,64; foglio 174, particella 539 subalterno 44, Piazza del Popolo, senza numero civico, piano terzo sotto strada, zona censuaria prima, categoria C/6, classe sesta, consistenza mq. 12 (metri quadrati dodici), rendita catastale € 57,64; foglio 174, particella 539 subalterno 58, Piazza del Popolo, senza numero civico, piano quarto sotto strada, zona censuaria prima, categoria C/6, classe sesta, consistenza mq. 12 (metri quadrati dodici), rendita catastale € 57,64; foglio 174, particella 539 subalterno 59, Piazza del Popolo, senza numero civico, piano quarto sotto strada, zona censuaria prima, categoria C/6, classe sesta, consistenza mq. 12

(metri quadrati dodici), rendita catastale € 57,64; foglio 174, particella 539 subalterno 63, Piazza del Popolo, senza numero civico, piano quarto sotto strada, zona censuaria prima, categoria C/6, classe sesta, consistenza mq. 12 (metri quadrati dodici), rendita catastale € 57,64; foglio 174, particella 539 subalterno 64, Piazza del Popolo, senza numero civico, piano quarto sotto strada, zona censuaria prima, categoria C/6, classe sesta, consistenza mq. 12 (metri quadrati dodici), rendita catastale € 57,64; foglio 174, particella 539 subalterno 68, Piazza del Popolo, senza numero civico, piano quarto sotto strada, zona censuaria prima, categoria C/6, classe sesta, consistenza mq. 12 (metri quadrati dodici), rendita catastale € 57,64; foglio 174, particella 539 subalterno 69, Piazza del Popolo, senza numero civico, piano quarto sotto strada, zona censuaria prima, categoria C/6, classe sesta, consistenza mq. 12 (metri quadrati dodici), rendita catastale € 57,64; foglio 174, particella 539 subalterno 70, Piazza del Popolo, senza numero civico, piano quarto sotto strada, zona censuaria prima, categoria C/6, classe sesta, consistenza mq. 18 (metri quadrati diciotto), rendita catastale € 86,45; foglio 174, particella 539 subalterno 71, Piazza del Popolo, senza numero civico, piano quarto sotto strada, zona censuaria prima, categoria C/6, classe sesta, consistenza mq. 13 (metri quadrati tredici), rendita catastale € 62,44; foglio 174, particella 539 subalterno 72, Piazza del Popolo, senza numero civico, piano quarto sotto strada, zona censuaria prima, categoria C/6, classe sesta, consistenza mq. 13 (metri quadrati tredici), rendita catastale € 62,44;





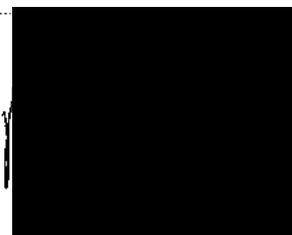
TRIBU

foglio 174, particella 539 subalterno 74, Piazza del Popolo, senza numero civico, piano quarto sotto strada, zona censuaria prima, categoria C/6, classe sesta, consistenza mq. 18 (metri quadrati diciotto), rendita catastale € 86,45; foglio 174, particella 539 subalterno 75, Piazza del Popolo, senza numero civico, piano quarto sotto strada, zona censuaria prima, categoria C/6, classe sesta, consistenza mq. 18 (metri quadrati diciotto), rendita catastale € 86,45; foglio 174, particella 539 subalterno 76, Piazza del Popolo, senza numero civico, piano quarto sotto strada, zona censuaria prima, categoria C/6, classe sesta, consistenza mq. 12 (metri quadrati dodici), rendita catastale € 57,64; foglio 174, particella 539 subalterno 77, Piazza del Popolo, senza numero civico, piano quarto sotto strada, zona censuaria prima, categoria C/6, classe sesta, consistenza mq. 12 (metri quadrati dodici), rendita catastale € 57,64; foglio 174, particella 539 subalterno 91, Piazza del Popolo, senza numero civico, piano quarto sotto strada, zona censuaria prima, categoria C/6, classe sesta, consistenza mq. 12 (metri quadrati dodici), rendita catastale € 57,64; foglio 174, particella 539 subalterno 104, Piazza del Popolo, senza numero civico, piano quinto sotto strada, zona censuaria prima, categoria C/6, classe sesta, consistenza mq. 12 (metri quadrati dodici), rendita catastale € 57,64; foglio 174, particella 539 subalterno 107, Piazza del Popolo, senza numero civico, piano quinto sotto strada, zona censuaria prima, categoria C/6, classe sesta, consistenza mq. 18 (metri quadrati diciotto), rendita catastale € 86,45; foglio 174, particella 539 subalter-



no 108, Piazza del Popolo, senza numero civico, piano quinto sotto  
strada, zona censuaria prima, categoria C/6, classe sesta,  
consistenza mq. 18 (metri quadrati diciotto), rendita catastale €  
86,45; foglio 174, particella 539 subalterno 110, Piazza del Popolo,  
senza numero civico, piano quinto sotto strada, zona censuaria  
prima, categoria C/6, classe sesta, consistenza mq. 18 (metri  
quadrati diciotto), rendita catastale € 86,45; foglio 174, particella 539  
subalterno 111, Piazza del Popolo, senza numero civico, piano quinto  
sotto strada, zona censuaria prima, categoria C/6, classe sesta,  
consistenza mq. 18 (metri quadrati diciotto), rendita catastale €  
86,45; foglio 174, particella 539 subalterno 112, Piazza del Popolo,  
senza numero civico, piano quinto sotto strada, zona censuaria  
prima, categoria C/6, classe sesta, consistenza mq. 18 (metri  
quadrati diciotto), rendita catastale € 86,45; foglio 174, particella 539  
subalterno 113, Piazza del Popolo, senza numero civico, piano quinto  
sotto strada, zona censuaria prima, categoria C/6, classe sesta,  
consistenza mq. 18 (metri quadrati diciotto), rendita catastale €  
86,45; foglio 174, particella 539 subalterno 114, Piazza del Popolo,  
senza numero civico, piano quinto sotto strada, zona censuaria  
prima, categoria C/6, classe sesta, consistenza mq. 12 (metri  
quadrati dodici), rendita catastale € 57,64; foglio 174, particella 539  
subalterno 115, Piazza del Popolo, senza numero civico, piano quinto  
sotto strada, zona censuaria prima, categoria C/6, classe sesta,  
consistenza mq. 18 (metri quadrati diciotto), rendita catastale €  
86,45; foglio 174, particella 539 subalterno 116, Piazza del Popolo,

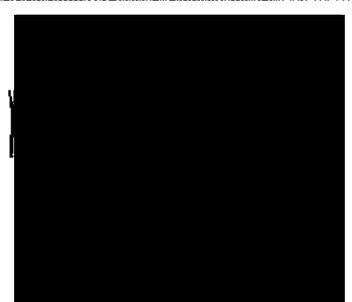
senza numero civico, piano quinto sotto strada, zona censuaria prima, categoria C/6, classe sesta, consistenza mq. 18 (metri quadrati diciotto), rendita catastale € 86,45; foglio 174, particella 539 subalterno 117, Piazza del Popolo, senza numero civico, piano quinto sotto strada, zona censuaria prima, categoria C/6, classe sesta, consistenza mq. 17 (metri quadrati diciassette), rendita catastale € 81,65; foglio 174, particella 539 subalterno 118, Piazza del Popolo, senza numero civico, piano quinto sotto strada, zona censuaria prima, categoria C/6, classe sesta, consistenza mq. 13 (metri quadrati tredici), rendita catastale € 62,44; foglio 174, particella 539 subalterno 119, Piazza del Popolo, senza numero civico, piano quinto sotto strada, zona censuaria prima, categoria C/6, classe sesta, consistenza mq. 18 (metri quadrati diciotto), rendita catastale € 86,45; foglio 174, particella 539 subalterno 120, Piazza del Popolo, senza numero civico, piano quinto sotto strada, zona censuaria prima, categoria C/6, classe sesta, consistenza mq. 18 (metri quadrati diciotto), rendita catastale € 86,45; foglio 174, particella 539 subalterno 121, Piazza del Popolo, senza numero civico, piano quinto sotto strada, zona censuaria prima, categoria C/6, classe sesta, consistenza mq. 18 (metri quadrati diciotto), rendita catastale € 86,45; foglio 174, particella 539 subalterno 122, Piazza del Popolo, senza numero civico, piano quinto sotto strada, zona censuaria prima, categoria C/6, classe sesta, consistenza mq. 18 (metri quadrati diciotto), rendita catastale € 86,45; foglio 174, particella 539 subalterno 123, Piazza del Popolo, senza numero civico, piano quinto



sotto strada, zona censuaria prima, categoria C/6, classe sesta, consistenza mq. 12 (metri quadrati dodici), rendita catastale € 57,64; foglio 174, particella 539 subalterno 124, Piazza del Popolo, senza numero civico, piano quinto sotto strada, zona censuaria prima, categoria C/6, classe sesta, consistenza mq. 18 (metri quadrati diciotto), rendita catastale € 86,45; foglio 174, particella 539 subalterno 125, Piazza del Popolo, senza numero civico, piano quinto sotto strada, zona censuaria prima, categoria C/6, classe sesta, consistenza mq. 18 (metri quadrati diciotto), rendita catastale € 86,45; foglio 174, particella 539 subalterno 126, Piazza del Popolo, senza numero civico, piano quinto sotto strada, zona censuaria prima, categoria C/6, classe sesta, consistenza mq. 18 (metri quadrati diciotto), rendita catastale € 86,45; foglio 174, particella 539 subalterno 127, Piazza del Popolo, senza numero civico, piano quinto sotto strada, zona censuaria prima, categoria C/6, classe sesta, consistenza mq. 12 (metri quadrati dodici), rendita catastale € 57,64; foglio 174, particella 539 subalterno 128, Piazza del Popolo, senza numero civico, piano quinto sotto strada, zona censuaria prima, categoria C/6, classe sesta, consistenza mq. 18 (metri quadrati diciotto), rendita catastale € 86,45; foglio 174, particella 539 subalterno 129, Piazza del Popolo, senza numero civico, piano quinto sotto strada, zona censuaria prima, categoria C/6, classe sesta, consistenza mq. 18 (metri quadrati diciotto), rendita catastale € 86,45; foglio 174, particella 539 subalterno 130, Piazza del Popolo, senza numero civico, piano quinto sotto strada, zona censuaria pri-

TRIBUNALI

TRIBUNALI





ma, categoria C/6, classe sesta, consistenza mq. 12 (metri quadrati dodici), rendita catastale € 57,64; foglio 174, particella 539 subalterno 135, Piazza del Popolo, senza numero civico, piano quinto sotto strada, zona censuaria prima, categoria C/6, classe sesta, consistenza mq. 12 (metri quadrati dodici), rendita catastale € 57,64; foglio 174, particella 539 subalterno 137, Piazza del Popolo, senza numero civico, piano quinto sotto strada, zona censuaria prima, categoria C/6, classe sesta, consistenza mq. 18 (metri quadrati diciotto), rendita catastale € 86,45; foglio 174, particella 539 subalterno 146, Piazza del Popolo, senza numero civico, piano quinto sotto strada, zona censuaria prima, categoria C/6, classe sesta, consistenza mq. 30 (metri quadrati trenta), rendita catastale € 144,09.

#### DESCRIZIONE URBANISTICA

Con provvedimento n° 2218 del 22 maggio 2003 il Comune di Arezzo aggiudicava, la concessione per la progettazione, realizzazione e gestione di un parcheggio interrato multipiano in Arezzo Piazza del Popolo nonché per la sistemazione dell'area sovrastante, all'Associazione Temporanea di Imprese appositamente costituita con atto a rogito Notaio Porfiri Antonio del 16 maggio 2003 repertorio 178436.

Con successivo atto redatto dal Segretario Generale del Comune di Arezzo in data 26 maggio 2003, repertorio 153, tra il Comune di Arezzo e l'Associazione Temporanea di Imprese si stipulava la convenzione, mediante la quale veniva affidata in concessione - tra

l'altro - la realizzazione di un parcheggio multipiano interrato in Arezzo Piazza del Popolo, con cessione del diritto di superficie dell'area interessata dall'intervento per complessivi n° 132 (centotrentadue) box auto.

Alla predetta Associazione Temporanea di Imprese subentrava successivamente apposita società di progetto denominata "AREZZO PARCHEGGI - Società Consortile a responsabilità limitata", alla quale il Comune di Arezzo, con atto a rogito Notaio Giovan Battista Cirianni del 25 marzo 2004, concedeva, tra l'altro, il diritto di superficie per la durata di anni 99 (novantanove), relativamente all'area sita in Arezzo, Piazza del Popolo, per la realizzazione di n° 132 (centotrentadue) box auto ai piani interrati: terzo, quarto e quinto.

La predetta società ha eseguito le opere relative alla realizzazione dei box sulla base dei progetti presentati al Comune di Arezzo.

## VALUTAZIONE

Come accennato nella descrizione generale degli immobili, i box in oggetto sono di varia pezzatura e sono tutti di uguale larghezza, m. 2,50 (metri due e centimetri cinquanta): una parte ha la superficie netta di mq. 13 (metri quadrati tredici); un'altra parte ha la superficie netta di mq. 18 (metri quadrati diciotto).

L'utilità di ciascuna porzione è definita dalla possibilità di ricoverarvi un'automobile; nelle unità immobiliari di maggior superficie, essendo più profonde, è possibile parcheggiarvi anche cicli e motocicli.

Quest'ultima opportunità è piuttosto apprezzata dai fruitori del par-

cheggio medesimo, perché essendo questo al centro della città, consente di stazionarvi l'auto ed utilizzare i mezzi a due ruote per i piccoli spostamenti cittadini.

Dall'analisi delle vendite già operate dalla Società superficiaria emerge che le porzioni più apprezzate sono quelle poste ai piani meno inferiori rispetto al piano strada, tanto è vero che la maggior parte di quelle già alienate è posta al piano terzo sotto strada.

Per la determinazione del più probabile valore di mercato delle porzioni immobiliari, liberamente vendibili in diritto superficiario, si è fatto riferimento al più recente atto di vendita di un'unità immobiliare e ad un contratto di affitto stipulato per un'altra unità immobiliare, entrambe facenti parte dello stesso edificio ed in proprietà superficiaria della stessa Società committente la presente perizia.

Con atto di vendita per scrittura privata autenticata dal Dottor , Notaio in Arezzo, in data 17 aprile 2014 repertorio 19143, è stato venduto il diritto superficiario su di un box posto al quarto piano interrato, avente la superficie netta di mq. 18 (metri quadrati diciotto), al prezzo di € 24.000,00 (Euro ventiquattromila/00).

Con contratto di affitto stipulato in data 1° febbraio 2015, è stato affittato, per la durata di anni due, un box posto al quarto piano interrato, avente la superficie netta di mq. 18 (metri quadrati diciotto); il canone lordo annuo è di € 1.800,00 (Euro milleottocento/00).

Essendo il contratto di locazione molto più recente rispetto all'atto di vendita, il sottoscritto ritiene corretto procedere alla valutazione del

compendio immobiliare per capitalizzazione del reddito costituito dal canone di affitto.

Si procede alla determinazione del valore della "unità immobiliare tipo", che nel nostro caso corrisponde alla tipologia di box affittato.

I valori delle altre unità immobiliari vengono poi determinati applicando delle percentuali correttive alla "unità immobiliare tipo", in funzione del piano in cui sono dislocate e della tipologia dimensionale.

E' prassi ormai consolidata che il reddito da capitalizzare è pari al 75% del canone lordo; nel caso in oggetto il reddito da capitalizzare è:  $€ 1.800,00 * 0,75 = € 1.350,00$  (Euro mille trecentocinquanta/00).

Per la capitalizzazione del reddito è necessario fissare un saggio; ordinariamente il mercato immobiliare per immobili con destinazione commerciale propone una forbice che va dal 5% al 6%.

Considerato l'attuale andamento del mercato immobiliare e l'abbondante disponibilità di questa tipologia di immobili all'interno della Città si adotta un saggio di capitalizzazione inferiore al 5%, di una percentuale pari al 6%; si adotta pertanto un saggio di capitalizzazione del 4,70%.

Da quanto esposto il valore della "unità immobiliare tipo" è pari a:

$$€ 1.350,00 / 4,70\% = € 28.723,40$$

**(Euro ventottomilasettecentoventitre/40)**

che, in cifra arrotondata, si assume pari ad € 28.750,00 (Euro ventottomilasettecentocinquanta/00).

La "unità immobiliare tipo" è rappresentata dal box posto al piano



quarto interrato con una superficie netta di mq. 18 (metri quadrati diciotto).

Per quanto sopra esposto, tenuto conto delle considerazioni effettuate circa l'appetibilità commerciale delle varie porzioni, si determinano le seguenti percentuali correttive rispetto alla "unità immobiliare tipo".

**Correttivi di piano:**

terzo piano interrato: + 15%

quarto piano interrato: invariato,

quinto piano interrato: - 10%

**Correttivi in base alla tipologia:**

box di superficie netta di mq. 13: - 15%

Le varie tipologie di box assumeranno pertanto i seguenti valori in cifre arrotondate:

**Box al terzo piano interrato della superficie netta di mq. 13**

$$€ 28.750,00 + 15\% - (28.750,00 * 15\%) = € 28750,00$$

**Box al quarto piano interrato della superficie netta di mq. 13**

$$€ 28.750,00 - (28.750,00 * 15\%) = € 24.500,00$$

**Box al quinto piano interrato della superficie netta di mq. 13**

$$€ 28.750,00 - (28.750,00 * 10\%) - (25.875,00 * 15\%) = € 22.000,00$$

**Box al quinto piano interrato della superficie netta di mq. 18**

$$€ 28.750,00 - (28.750,00 * 10\%) = € 26.000,00$$

Per il box doppio posto sotto rampa al quinto piano interrato, della superficie netta di circa mq. 30, si assume il valore di € 40.000,00.

A questo punto, avendo stabilito i valori delle varie tipologie delle

unitari immobiliari, si determina il valore complessivo degli immobili  
oggetto di perizia:

Box a piano terzo interrato della superficie di mq. 13:

$$\text{n}^\circ 9 * \text{€ } 28.750,00 = \text{€ } 258.750,00$$

Box a piano quarto interrato della superficie di mq. 13:

$$\text{n}^\circ 10 * \text{€ } 24.500,00 = \text{€ } 245.000,00$$

Box a piano quarto interrato della superficie di mq. 18:

$$\text{n}^\circ 4 * \text{€ } 28.750,00 = \text{€ } 115.000,00$$

Box a piano quinto interrato della superficie di mq. 13:

$$\text{n}^\circ 7 * \text{€ } 22.000,00 = \text{€ } 154.000,00$$

Box a piano quinto interrato della superficie di mq. 18:

$$\text{n}^\circ 19 * \text{€ } 26.000,00 = \text{€ } 494.000,00$$

Box a piano quinto interrato della superficie di mq. 30:

$$\text{n}^\circ 1 * \text{€ } 40.000,00 = \text{€ } 40.000,00$$

Il valore complessivo dei box in diritto superficario ammonta a:

$$\text{€ } 258.750,00 + \text{€ } 245.000,00 + \text{€ } 115.000,00 + \text{€ } 154.000,00 + \\ + \text{€ } 494.000,00 + \text{€ } 40.000,00) = \text{€ } 1.306.750,00$$

**(Euro unmilionetrecentoseimilasettecentocinquanta/00)**

Quanto sopra ad espletamento dell'incarico ricevuto.

Si allegano alla presente perizia:

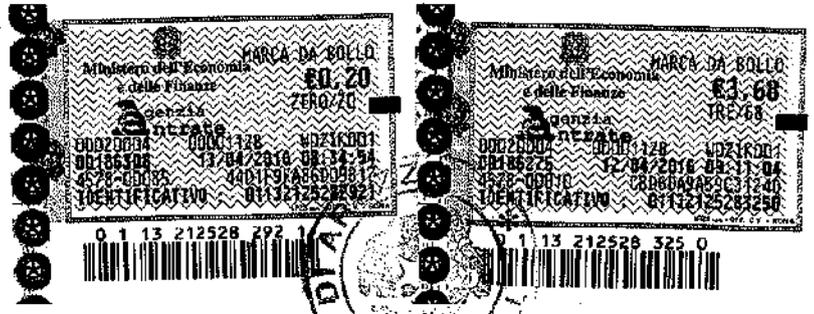
Contratto di vendita per scrittura privata autenticata del 17.04. 2014.

Contratto di affitto del 1° febbraio 2015.

Elaborato planimetrico con evidenziati i box oggetto di valutazione.

Subbiano, 11.04.2016

CAON. 407/16



**TRIBUNALE DI AREZZO**

**Verbale di giuramento di perizia**

L'anno 2016 e questo di 14 del mese di aprile, avanti a me sottoscritto [redacted] Cancelliere è personalmente comparso il Geometra [redacted] residente in [redacted] [redacted]

[redacted] quale mi esibisce l'acclusa perizia di stima del valore, riferito alla data del 31 marzo 2016, degli immobili di cui la Società "AREZZO PARCHEGGI - Società Consortile a responsabilità limitata" è superficiaria, costituiti da posti auto facenti parte del parcheggio interrato sito in Arezzo Piazza del Popolo ed identificati al Catasto Fabbricati de Comune di Arezzo in Sezione Valdarno al foglio 174 dalla particella 539 subalterni 14-24-26-29-30-34-35-39-44-58-59-63-64-68-69-70-71-72-74-75-76-77-91-104-107-108-110-111-112-113-114-115-116-117-118-119-120-121-122-123-124-125-126-127-128-129-130-135-137-146, costituita da quattordici pagine e tre allegati, e mi chiede di volerla asseverare con giuramento.

Io Cancelliere, previ gli ammonimenti di Legge, ho deferito al perito predetto il giuramento di rito che egli presta stando in piedi a capo scoperto e ripetendo la formula:

**"Giuro di avere bene e fedelmente provveduto alle operazioni a me commesse".**

Il Perito  
[redacted signature]  
[redacted name]

Il Cancelliere  
[redacted signature]  
IL FUNZIONARIO GIUDIZIARIO  
[redacted name]



### COMPRAVENDITA

L'anno duemilaquattordici, il giorno diciassette del mese di aprile  
= 17 Aprile 2014 =

in Arezzo, alla via Ser Petraccolo n. 7;

ATTO IN STRUTTURA UNICA tra:

1) [redacted] e domiciliato, per ragione della carica, ove appresso, Dirigente, il quale interviene al presente atto non in nome proprio, ma nella sua qualità di Presidente del Consiglio di Amministrazione della società "AREZZO PARCHEGGI - Società Consortile a responsabilità limitata", con sede in Bagno di Romagna, frazione San Piero in Bagno, piazza Allende n. 44, costituita in Italia con atto in data 14 novembre 2003, numero di iscrizione nel Registro delle Imprese di Forlì - Cesena e codice fiscale: 03391190406, a tanto autorizzato in forza di delibera del Consiglio di Amministrazione di detta società in data 7 marzo 2014;

2) [redacted] ragione della carica, ove appresso, impiegata, la quale interviene al presente atto non in nome proprio, ma nella sua qualità di Amministratore Unico della società [redacted] con sede in [redacted] costituita in Italia con atto in data 20 maggio 2002, capitale sociale Euro 10.500,00 interamente versato, codice fiscale e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Arezzo [redacted] al presente atto autorizzata in virtù e per effetto di specifica decisione dei soci in data 14 Aprile 2014;

premesso:

- che con provvedimento n. 2218 del 22 maggio 2003 il Comune di Arezzo aggiudicava, a seguito di gara prevista dalla Legge 109/94, la concessione per la progettazione, realizzazione e gestione di un parcheggio interrato multipiano in piazza del Popolo, nonchè sistemazione dell'area sovrastante, alla Associazione Temporanea di Imprese appositamente costituita con rogito Notaio [redacted] del 16 maggio 2003, repertorio n. 178436/32464;

- che con successivo atto in data 26 maggio 2003, registrato in Arezzo il 6 giugno 2003 al n. 2109 vol. 22 serie 1, ricevuto dal Segretario Generale del Comune di Arezzo, repertorio n. 153, veniva stipulata la relativa convenzione tra l'Associazione Temporanea di Imprese di cui sopra ed il Comune di Arezzo, mediante il quale veniva affidata in concessione - tra l'altro - la realizzazione di un parcheggio multipiano interrato in piazza del Popolo, con concessione in diritto di superficie dell'area interessata dall'intervento per complessivi n. 132 (centotrentadue) box auto;

- che alla predetta Associazione Temporanea di Imprese è subentrata, in virtù delle disposizioni di legge al riguardo, apposita società di progetto, ai sensi dell'art. 37 quinquies della legge 11 febbraio 1994 n. 109, costituita con atto ai rogiti del Notaio [redacted] in data 14 novembre 2003, debitamente iscritta nel Registro delle Imprese di Forlì e denominata come sopra è detto;

- che con atto allo stesso ministero del Notaio [redacted] in data 25 marzo 2004, registrato in Arezzo il 9 aprile 2004 al n. 1228 vol. 13, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Arezzo - Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 8 aprile 2004 al n. 7267 del registro generale e 4519 del registro particolare, il Comune di Arezzo, quale proprietario dell'area interessata, concedeva alla ripetuta società "AREZZO PARCHEGGI - Società Consor-



tile a responsabilità limitata", tra l'altro, il diritto di superficie per la durata di anni 99 (novantanove), relativamente all'area sita in Arezzo, piazza del Popolo, identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Arezzo in Sezione A foglio 174 particella 539 sub. 6, piazza del Popolo snc, piani: S3-S4-S5, per la realizzazione di n. 132 (centotrentadue) box auto ai piani interrati: terzo, quarto e quinto;

- che la predetta società ha eseguito le opere relative alla realizzazione dei box indicati in conformità ai progetti presentati al Comune di Arezzo;

- che i boxes stessi sono stati realizzati dalla parte venditrice, in ossequio alla convenzione citata, ed in conformità al progetto posto a base della realizzazione medesima, come convalidato dai competenti organi tecnici del Comune di Arezzo;

- che in virtù di quanto sancito nella Convenzione sopra menzionata e nell'atto di concessione del diritto di superficie, i boxes come sopra realizzati possono essere liberamente ceduti a terzi;

tanto premesso

si conviene e si stipula quanto segue:

#### ARTICOLO 1

La premessa narrativa forma parte integrante ed essenziale del presente atto e ne costituisce il logico e giuridico presupposto.

#### ARTICOLO 2

La società "AREZZO PARCHEGGI - Società Consortile a responsabilità limitata", con sede in Bagno di Romagna, rappresentata come detto, col presente atto e da oggi, cede e trasferisce alla società "██████████", con sede in Arezzo, che, rappresentata come detto, accetta ed acquista, la proprietà superficaria relativa ad un box ubicato in Comune di Arezzo, piazza del Popolo, ed esattamente al quarto piano interrato,

racchiuso tra i seguenti confini: parti comuni, ██████████, rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di Arezzo in Sezione A foglio 174 particella 539 sub. 94, piazza del Popolo, piano S4, zona censuaria 1, categ. C/6, classe 6, mq. 18, rendita Euro 86,45.

Fa parte della vendita la corrispondente quota comune e condominiale relativa alle opere e servizi comuni, rappresentati al Catasto Fabbricati del Comune di Arezzo in Sezione A foglio 174 particella 539 subalterni: 1, 2, 3, 148, 151 e 152.

Per la descrizione del bene oggetto del presente atto le parti, rappresentate come detto, fanno espresso e specifico riferimento alla planimetria predisposta e presentata per l'accampionamento catastale, che, previo esame, riscontro ed approvazione delle parti si allega al presente atto sotto la lettera "A" per formarne parte integrante e sostanziale e che la parte venditrice, rappresentata come detto, ai sensi e per gli effetti dell'art. 29 comma Ibis legge 27 febbraio 1985 n. 52, dichiara e garantisce corrispondere alla planimetria da ultimo presentata in catasto. A tal proposito la parte venditrice, rappresentata come detto, - intestataria dell'unità immobiliare in contratto sia presso il "Catasto" che presso i "Registri Immobiliari" - dichiara che l'identificazione catastale dell'unità stessa corrisponde esattamente alla planimetria depositata in Catasto e che i dati catastali e la planimetria relativa sono conformi allo stato di fatto, e in particolare che non sussistono difformità rilevanti, tali da influire sul calcolo della rendita catastale e di dar luogo all'obbligo di presentazione di una nuova planimetria catastale ai sensi della vigente normativa.

Si dà peraltro atto che l'intestazione catastale dell'unità immobiliare in oggetto è conforme alle risultanze dei Registri Immobiliari.

#### ARTICOLO 3

La parte acquirente non potrà mai chiudere, neppure parzialmente, le eventuali aperture e griglie per l'aerazione dei piani interrati, siano esse sulle pareti o sulle porte o saracinesche dei boxes garages. Ciò in conformità a quanto previsto dalle vigenti disposizioni normative in materia di prevenzione e sicurezza antincendio.

#### ARTICOLO 4

La parte acquirente, rappresentata come detto, si impegna ad osservare e far osservare le norme del Regolamento di Condominio e relative tabelle millesimali del fabbricato di cui è parte l'unità compravenduta, anche quali vere e proprie servitù afferenti il fabbricato nel suo complesso e nei singoli elementi che lo compongono, con le sue attinenze, anche scoperte: regolamento di condominio che trovasi allegato sotto la lettera "A" all'atto autenticato nelle firme dal Notaio [redacted] ni, di Arezzo, in data 22 dicembre 2005, repertorio n. 140.391, registrato in Arezzo il 5 gennaio 2006 al n. 119 serie IT, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Arezzo - Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 9 gennaio 2006 al n. 259 di formalità.

Nell'accettare il suddetto Regolamento di Condominio, la parte acquirente, rappresentata come detto, assume espressa obbligazione di farlo osservare anche ai propri aventi causa a qualsiasi titolo, inquilini ed occupanti anche a titolo precario.

A detto Regolamento, le parti contraenti, rappresentate come detto, fanno espresso e specifico riferimento per quanto riguarda la individuazione delle parti comuni e per qualsiasi altra norma ivi contenuta.

#### ARTICOLO 5

La parte acquirente, rappresentata come detto, nel prendere atto della realizzazione dei boxes sull'area concessa in diritto di superficie dal Comune di Arezzo, boxes realizzati in conformità al progetto approvato e convalidato ai sensi dell'art. 47 del D.P.R. 21 dicembre 1999 n. 554, dai competenti organi del Comune di Arezzo medesimo, si impegna sottostare a tutte le obbligazioni di fare nascenti dalla Convenzione stipulata con il Comune di Arezzo e di cui in premessa si è fatto specifico cenno, e dichiara, altresì, che il diritto di superficie - in forza del quale sono stati elevati i boxes interessati, è stato concesso per la durata di anni 99 (novantanove).

#### ARTICOLO 6

In ossequio alla normativa urbanistica ed edilizia vigente, la società venditrice, rappresentata come detto, dichiara ed assicura che la realizzazione della porzione immobiliare ceduta è stata eseguita in perfetta aderenza ed osservanza a tutte le norme vigenti ed in particolare, dichiara che, rientrando l'opera stessa nei lavori promossi dallo stesso Comune di Arezzo, non necessitava di alcuna particolare concessione edilizia, rendendosi, invece, necessaria, la conformità della costruzione al progetto a suo tempo presentato ed approvato dal Comune concedente: il tutto in ossequio al disposto di cui alla Legge 11 febbraio 1994 n. 109.

Dichiara e garantisce, infine, la parte venditrice, rappresentata come detto, che i beni in oggetto sono perfettamente conformi al regolamento edilizio e a tutte le norme urbanistiche ed edilizie vigenti e si obbliga pertanto a mantenere indenne la parte acquirente da ogni e qualsiasi onere, spesa o responsabilità

sulla stessa dovesse mai gravare in relazione alla conformità edilizia dei beni in oggetto.

#### ARTICOLO 7

Ai fini di cui all'art. 6 del D.Lgs. 192/2005 ed ai sensi dell'art. 23 bis comma 5 della Legge Regionale Toscana n. 39 del 2005 e successive modifiche ed integrazioni, le parti, presenti o rappresentate come detto, dichiarano e riconoscono che quanto oggetto del presente atto non rientra tra i beni ai quali si applica detta disciplina e, comunque, è privo di impianti rilevanti ai fini di detta disciplina.

#### ARTICOLO 8

La operata cessione è comprensiva di tutte le relative accessioni, adiacenze, pertinenze, servitù attive e passive originate dallo stato dei luoghi e dalla distribuzione dei singoli ambienti, affissi, infissi, diritti di comunione e/o di comproprietà ovvero di condominio così come peraltro disciplinati nel Regolamento di condominio di cui sopra si è fatto cenno e quant'altro inerente ed emergente dallo stato dei luoghi stessi e dai titoli di provenienza sopra menzionati e si effettua col trasferimento immediato del diritto acquisito a favore della parte acquirente, a cui carico da oggi cederanno i normali pesi ed alla quale la parte venditrice, rappresentata come detto, promette la sua più ampia garanzia per ogni molestia od evizione anche parziale, dichiarando altresì che quanto ceduto è libero da oneri, censi, canoni, diritti parziari a terzi spettanti, iscrizioni ipotecarie e trascrizioni pregiudizievoli, ad eccezione della formalità conseguente alla trascrizione della Convenzione col Comune di Arezzo, che la parte acquirente dichiara di ben conoscere nel suo intero contenuto attivo e passivo facendo proprie tutte le aspettative da detta convenzione emergenti e sopportando tutti gli obblighi di fare da detta convenzione conseguenti e della iscrizione ipotecaria accesa presso l'Agenzia delle Entrate di Arezzo - Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 7 gennaio 2010 al n. 32 di formalità, per Euro 4.800.000,00 (quattromilionioctocentomila virgola zero zero) di cui Euro 2.400.000,00 (duemilioniquattrocentomila virgola zero zero) per capitale, nascente da contratto di mutuo ai rogiti del Notaio [REDACTED], di Arezzo, in data 28 dicembre 2009, repertorio n. 10564/6653, a favore della Banca Popolare dell'Etruria e del Lazio - Società Cooperativa e contro la società "AREZZO PARCHEGGI - Società Consortile a responsabilità limitata", gravante, tra l'altro, l'immobile oggetto della presente compravendita e per la quale, peraltro, sussiste già consenso alla restrizione, relativamente al bene suddetto, come da atto autenticato nella firma dal Notaio [REDACTED] di Arezzo, in data odierna, repertorio n. 19.142, in corso di registrazione ed annotazione perchè nei termini di legge.

#### ARTICOLO 9

Nel possesso del bene in contratto, la parte acquirente è immessa dalla data odierna e da detta data decorrono a suo carico gli oneri ed i pesi relativi ed a suo favore i redditi e le utilità ritraibili.

#### ARTICOLO 10

Il prezzo della cessione è concordato ed accettato nella complessiva somma di Euro 24.000,00 (ventiquattromila virgola zero zero), somma che la società cedente, rappresentata come detto, dichiara di aver già ricevuto dalla parte acquirente con le modalità di cui a seguito, alla quale, pertanto, rilascia ampia e finale quietanza a saldo, con dichiarazione di non aver null'altro a pretendere per detto titolo.

## ARTICOLO 11

I signori: [redacted] quale legale rappresentante della società venditrice [redacted], quale legale rappresentante della società acquirente, ciascuno per quanto gli compete e tutti, previamente ammoniti dal Notaio autenticante le firme, e, quindi, consapevoli della responsabilità penale cui possono andare incontro in caso di dichiarazioni false o mendaci, ai sensi degli articoli 46 e seguenti del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445, in relazione a quanto disposto dall'art. 35 comma 22 Decreto legge 4 luglio 2006 n. 223, convertito nella Legge 4 agosto 2006 n. 248, dichiarano quanto segue:

- a) che il prezzo della vendita effettivo e reale è di Euro 24.000,00 (ventiquattromila virgola zero zero);
- b) che il prezzo, quale sopra riportato, è stato pagato dalla parte acquirente alla società venditrice nel modo seguente:  
mediante assegno circolare "non trasferibile" n. [redacted] 04 emesso in data odierna dalla filiale di Arezzo dell' [redacted] intestato alla parte venditrice;
- c) che per la stipulazione del presente contratto le parti, rappresentate come detto, dichiarano di non essersi avvalse dell'opera di un mediatore.

## ARTICOLO 12

Le parti contraenti, rappresentate come detto, rinunciano ad ogni ipoteca legale comunque nascente dal presente atto ed esonerano il competente Direttore dell'Agenzia delle Entrate, Servizio Pubblicità Immobiliare, dall'accenderla d'ufficio.

## ARTICOLO 13

La società venditrice, rappresentata come detto, dà, inoltre, le più ampie garanzie per i vizi occulti delle parti strutturali che si dovessero manifestare nell'unità immobiliare in oggetto entro i termini di legge. Da dette garanzie debbono considerarsi escluse le manifestazioni dovute al normale assestamento del fabbricato, le manifestazioni di condensa proprie delle nuove costruzioni. La stessa società venditrice, inoltre, non risponderà di inconvenienti tecnici di qualsiasi natura qualora questi derivassero, direttamente o indirettamente, da mancata od insufficiente manutenzione o da interventi effettuati dalla parte acquirente sui manufatti.

La parte acquirente, rappresentata come detto, dichiara quanto acquisito di suo pieno gradimento e rinuncia, pertanto, a qualsiasi eccezione in contrario, ferme restando le garanzie di cui sopra.

## ARTICOLO 14

La società alienante, rappresentata come detto, dichiara di esercitare, come esercita, la opzione per la imposizione al presente atto, avente per oggetto un fabbricato strumentale per natura, dell'imposta sul valore aggiunto, ai sensi numero 8-ter, lettera d) dell'articolo 10 del decreto Presidente della Repubblica 26 ottobre 1972 numero 633 e di aver emesso, a norma dell'articolo 17 del decreto stesso, come integrato dal decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze del 25 maggio 2007, in forza della legge 27 dicembre 2006 n. 296, la relativa fattura, senza indicazione né dell'aliquota né dell'importo della imposta e contenente l'espresso riferimento al comma 5 dell'articolo 17 suddetto.

La parte acquirente dichiara di essere a conoscenza di assumere la qualità di soggetto passivo dell'imposta e degli adempimenti posti a suo carico dalle citate disposizioni e di aver provveduto ad integrare la stessa fattura con la indicazione dei suddetti dati.

Le imposte ipotecaria e catastale sono dovute nelle rispettive aliquote del tre e dell'uno per cento.

#### ARTICOLO 15

Le spese del presente atto e conseguenti cedono a carico della parte acquirente.

#### ARTICOLO 16

Il presente atto resterà depositato agli atti del Notaio che autenticherà le firme.

Firmato: [REDACTED]

Repertorio n. 19.143

Raccolta n. 12.897

#### AUTENTICA DI FIRME REPUBBLICA ITALIANA

Certifico io sottoscritto Dottor [REDACTED] Notaio residente in Arezzo, con studio alla via S. [REDACTED] iscritto nel Ruolo del Distretto Notarile di [REDACTED] che, senza intervento di testimoni, per espressa rinuncia fattavi, di comune accordo fra loro e con il mio consenso, dai firmatari interessati, i Signori:

- [REDACTED]  
[REDACTED], per ragione della carica, ove appresso, Dirigente, il quale ha firmato l'atto che precede, non in nome proprio, ma nella sua qualità di Presidente del Consiglio di Amministrazione della società "AREZZO PARCHEGGI - Società Consortile a responsabilità limitata", con sede in Bagno di Romagna, frazione San Piero in Bagno, piazza Allende n. 44, costituita in Italia con atto in data 14 novembre 2003, numero di iscrizione nel Registro delle Imprese di Forlì - Cesena e codice fiscale: 03391190406, a tanto autorizzato in forza di delibera del Consiglio di Amministrazione di detta società in data 7 marzo 2014;

[REDACTED]  
[REDACTED], per ragione della carica, ove appresso, impiegata, la quale ha firmato l'atto che precede, non in nome proprio, ma nella sua qualità di Amministratore Unico della società "[REDACTED]", con sede in Arezzo, [REDACTED] costituita in Italia con atto in data 20 maggio 2002, capitale sociale Euro 10.500,00 interamente versato, codice fiscale e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di [REDACTED] autorizzata a quanto sopra, in virtù e per effetto di specifica decisione dei soci in data 14 Aprile 2014; della identità personale dei quali, qualifica e poteri sono io Notaio certo, hanno apposto la loro firma alla mia presenza, in calce all'atto che precede, nonchè a margine dei fogli intermedi che compongono l'atto stesso, nonchè sull'allegato "A" del quale si è omessa la lettura per dispensa avutane dai firmatari, alle ore 15,35.

Certifico ed attesto altresì, io Notaio che la dichiarazione di cui all'articolo 11 del contratto che precede, è stata resa dal signor [REDACTED], quale legale rappresentante della società venditrice, e dalla signora [REDACTED], quale Amministratore Unico della società "[REDACTED]", ciascuno per quanto di sua competenza ed entrambi, previamente ammoniti da me Notaio, e, quindi, consapevoli della responsabilità penale cui possono andare incontro in caso di dichiarazioni false o mendaci ai sensi degli articoli 46 e seguenti del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445, in relazione a quanto disposto dall'art. 35 comma 22 Decreto legge 4 luglio 2006 n. 223, convertito nella Legge 4 agosto 2006 n. 243.

La scrittura privata - della quale io Notaio ho dato lettura - resterà depositata

nei miei atti notarili ad ogni effetto di legge e ciò su conforme richiesta degli  
interessati firmatari contenuta nel contesto del contratto stesso.

Arezzo, [REDACTED] li Diciassette (17) Aprile Duemilaquattordi-  
ci (2014)

Firmato: [REDACTED] Notaio



# CONTRATTO DI LOCAZIONE COMMERCIALE

Tra

La ditta Arezzo Parcheggi soc. consortile a r.l. "Arezzo Parcheggi"

Romagna frazione di San Piero i Bagno, piazza Allende n° 44 (P.I./C.F. 03391190406), in questa scrittura rappresentata dall'Ing. [redacted] in qualità di amministratore residente a [redacted] e domiciliato, per ragioni della carica, in [redacted] da una parte

e

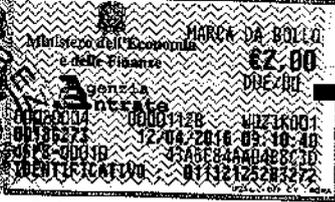
la [redacted] in questa scrittura rappresentata da [redacted] qualità di legale rappresentante residente a [redacted] dall'altra parte;

premesso che

- a) La ditta Arezzo Parcheggi è proprietaria di porzione dell'immobile sito in Piazza del Popolo piano IV, individuato al NCEU del Comune di Arezzo, Sez. A, foglio 174, particella 539, Sub. 75 adibito a box autorimessa (vedasi allegata planimetria catastale);
- b) è intendimento della ditta [redacted] assumere in locazione il suddetto locale;

**Tutto ciò premesso, si stipula e conviene quanto appresso:**

- 1- le premesse formano parte integrante del presente contratto;
- 2- La ditta Arezzo Parcheggi concede in locazione a [redacted], che accetta nello stato di fatto e di diritto in cui si trova il locale di cui ai punti a) e b) delle premesse, che la parte conduttrice dichiara di aver esaminato e di aver trovato adatto al proprio uso, in buono stato di manutenzione ed esenti da difetti che possano influire sulla salute di chi vi svolge attività senza riscontrare vizi o difetti di alcun genere;
- 3- il presente contratto avrà la durata di anni due con decorrenza dal 1 febbraio 2015, e scadenza il 1 febbraio 2017; lo stesso si rinnoverà tacitamente di anno in anno qualora non intervenga disdetta entro tre mesi dalla scadenza;
- 4- la parte conduttrice ha facoltà di recedere anticipatamente dal contratto, comunicandone con raccomandata A/R almeno tre mesi prima della data in cui il recesso deve avere esecuzione;
- 5- il canone di locazione è consensualmente stabilito e determinato in Euro 1.800,00 oltre iva di legge (euro milleottocento/00 oltre iva) annue, che la parte conduttrice s'impegna a pagare alla parte locatrice in rate mensili costanti anticipate (entro il giorno cinque di ogni mese).



a Euro 183,00 (centottantatre compreso IVA), mediante pagamento alla cassa manuale del parcheggio.

6- la parte conduttrice non potrà sospendere o ritardare per nessun motivo il pagamento del canone o di quant'altro dovuto anche per oneri accessori, né potrà far valere alcuna eccezione od azione se non dopo aver versato le rate scadute;

7- l'unità immobiliare è concessa in locazione con patto espresso di divieto di mutamento di destinazione, di sublocazione, comodato e cessione del presente contratto, anche parziali;

8- la parte conduttrice prenderà in consegna l'immobile alla data del 1 febbraio 2015 con il ritiro delle chiavi, costituendosi da quel momento custode del medesimo, obbligandosi altresì alla scadenza, a riconsegnarlo nello stesso stato in cui lo ha ricevuto, pena il risarcimento del danno;

9- la parte conduttrice si obbliga a non apportare alcuna modifica, innovazione, miglioria od addizione all'unità immobiliare od agli impianti esistenti senza il preventivo consenso scritto della parte locatrice. Quanto alle eventuali migliorie ed aggiunte che fossero in ogni modo eseguite, anche con la tolleranza della parte locatrice, quest'ultima avrà facoltà di ritenerle senza obbligo di corrispondere indennizzo o compenso alcuno, rinunciandovi espressamente la parte conduttrice sin d'ora. In caso contrario, la parte conduttrice avrà l'obbligo, a semplice richiesta della parte locatrice medesima - anche nel corso della locazione -, della riduzione in pristino a proprie spese;

10- la parte conduttrice esonera espressamente la parte locatrice da ogni responsabilità per i danni diretti o indiretti che possano derivargli da fatto od omissione di terzi o dei conduttori delle rimanenti porzioni del medesimo fabbricato, nonché per interruzioni incolpevoli di servizi;

11- a garanzia dell'adempimento degli obblighi contrattuali e di eventuali danni a carico dell'immobile, sarà istituito un deposito cauzionale infruttifero pari a Euro (2 mesi) 366,00 (euro trecentosessantasei/00), somma che la parte conduttrice si impegna a consegnare contestualmente alla firma del presente contratto nelle mani della parte locatrice la quale ne rilascerà contestuale quietanza. Detto deposito non è imputabile in conto pigioni e sarà restituito al termine della locazione, previa verifica dello stato dell'immobile e dell'osservanza degli obblighi contrattuali;

12- sono interamente a carico della parte locatrice le spese condominiali di competenza; sono altresì a suo carico le riparazioni di normale manutenzione tra le quali quelle da eseguirsi sugli impianti elettrici, idraulici, alle serrature, chiavi e serrande, ai cardini degli infissi, alla superficie dei muri, dei soffitti e degli infissi, alla pavimentazione. Qualora si registrassero



danneggiamenti alle opere e finiture del box la parte locatrice è legittimata a procedervi, eventualmente tramite ditte specializzate, utilizzando la somma in deposito cauzionale anche a tale scopo costituito il quale dovrà prontamente essere reintegrato;

13- la parte locatrice potrà in qualsunque momento ispezionare o far ispezionare i locali affittati.

14- la parte conduttrice si obbliga ad osservare e a far osservare dai suoi familiari, dipendenti e clienti il regolamento interno dello stabile che dichiara di conoscere e di accettare e in ogni caso le regole di buon vicinato e del corretto vivere civile;

15- le parti si obbligano a sostenere le spese inerenti le imposte, le tasse e i bolli di registrazione iniziale e successivi previsti dalla legge;

16- l'inadempienza da parte del conduttore ad uno qualunque dei patti contenuti nel presente contratto ed in particolare il mancato o ritardato pagamento di una rata mensile del canone, produrranno la risoluzione automatica della locazione;

17- le parti dichiarano che il presente contratto è soggetto all'imposta sul valore aggiunto;

18- le parti, di comune accordo, stabiliscono e convengono quanto segue: l'Arezzo Parcheggio concede alla Ditta Mondo Pizza il diritto di opzione per l'acquisto dell'immobile in tal scrittura preso in locazione così come meglio descritto in premessa. L'esercizio del diritto di opzione verrà a scadere al 1 febbraio 2017 e, salvo diversi accordi successivi, l'atto di cessione dovrà essere stipulato entro tale data. Fino a quel momento i rapporti tra le parti saranno regolati dal contratto di locazione immobiliare. Il prezzo di vendita è sin d'ora stabilito in euro 38.000,00 (euro trentottomila/00) + iva di Legge e resta concordemente pattuito che la parte promittente venditrice si impegna a mantenerlo fermo e definitivo fino al termine del periodo di opzione. L'opzione da parte della società Mondo Pizza sarà esercitata mediante avviso per iscritto, inviato o trasmesso mediante raccomandata A/R alla sede legale della società Arezzo Parcheggio, da consegnarsi entro i termini di validità dell'opzione. L'esercizio del diritto di opzione ed il contestuale pagamento del prezzo per l'acquisto dovrà avvenire entro e non oltre le ore 12 del giorno 1 febbraio 2017. Trascorso tale termine l'opzione perderà qualsiasi valore ed efficacia e comporterà la piena e libera disponibilità del bene da parte della società promittente venditrice. La società promittente venditrice si obbliga, per tutto il periodo di validità dell'opzione, a non gravarlo di pesi ed oneri diversi da quelli esistenti alla data odierna. Tale opzione si intenderà non onerosa per cui l'opzionario non verserà al concedente alcuna somma quale corrispettivo per la concessione del diritto.

Le parti convengono inoltre che le somme versate da Mondo Pizza quale canone di affitto biennale pari a 3.600,00 € oltre iva, in caso di esercizio del diritto di opzione, verranno



considerate quale acconto sul prezzo di acquisto del box il cui valore residuo da pagare sarà quindi pari a 34.400,00 € oltre iva di legge.

Mondo Pizza si riserva, alla data del 1 febbraio 2017, senza nessun obbligo, ad acquistare anche il box attiguo identificato catastalmente <sup>N. 74</sup> allo stesso prezzo di 38.000,00 € oltre iva. La Società Arezzo Parcheggi si impegna, qualora intervenissero nel frattempo, richieste di acquisto da altri soggetti, a comunicarlo per le opportune decisioni, alla Ditta Mondo Pizza la quale potrà esercitare la prelazione.

Letto, confermato e sottoscritto

Arezzo, 01 febbraio 2015

La parte conduttrice

Mondo Pizza

La parte locatrice

Amministratore

Assenti e per gli effetti dell'art. 1341 c.c. co. 2° specificamente approvo le clausole contenute nel presente contratto di cui ai punti 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19.

La parte conduttrice

AGENZIA DELLE ENTRATE

Ufficio di AREZZO

registrato il 23 FEB 2015

N. 1183 Vol. 12 Serie 35

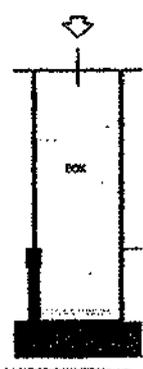
Perotti Büro 1050

Per il Direttore

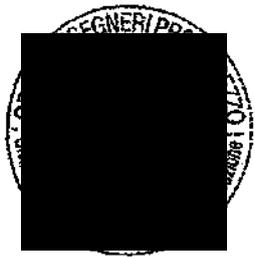
**Agenzia del Territorio  
ATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Arezzo**

Dichiarazione protocollo n. _____ del _____	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Arezzo	
Piazza Del Popolo _____ civ. _____	
Identificativi Catastali:	Compilata da: _____
Sezione: A	Isritto all'albo: _____
Foglio: 174	Ingegneri _____
Particella: 539	Prov. Arezzo _____ N. _____
Subalterno: 75	

n. 1      Scala 1:200



So. 76  
PANO QUANTO INTERIORD  
N° 2.00 cm

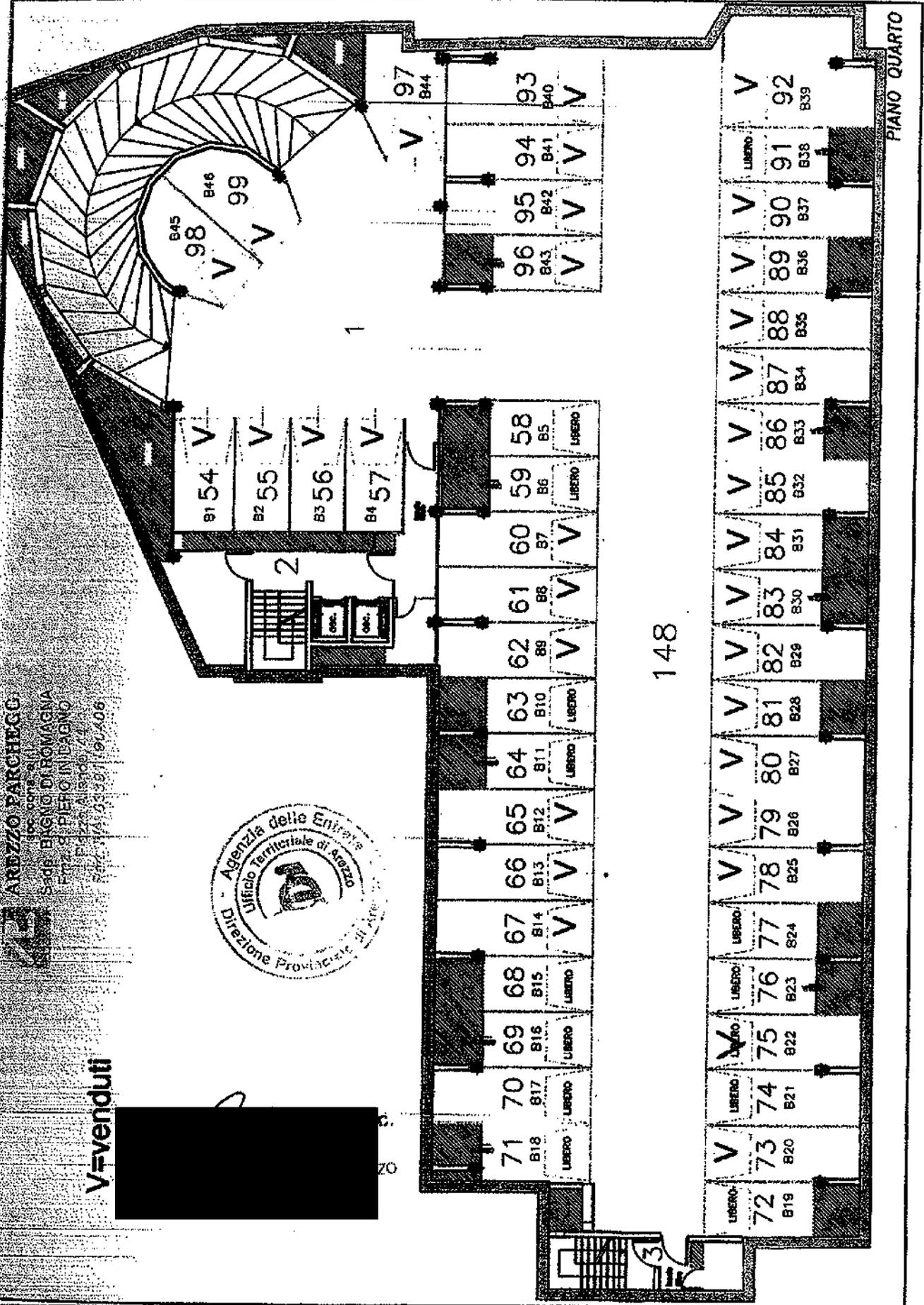




NON IN SCALA GRAFICA

**AREZZO PARCHEGGIO**  
 500 posti auto  
 Sede: BORGNO DI ROMAGNA  
 Estrada PIETRO IN LEAGNO  
 Arezzo, A.S. 51100/74  
 Tel. 0573/93391/93406

V=venduti



148

PIANO QUARTO

Agenzia del Territorio  
**CATASTO FABBRICATI**  
Ufficio Provinciale di  
Arezzo

Dichiarazione protocollo n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_  
Planimetria di u.i.u. in Comune di Arezzo  
Piazza Del Popolo

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione: A

Foglio: 174

Particella: 539

Subalterno: 74

Compilata da:

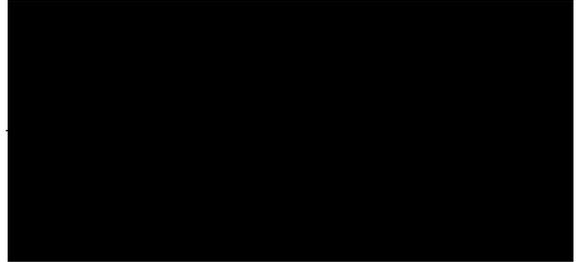
Isritto all'albo:  
Ingegneri

Prov. Arezzo

N. 407

ca n. 1

Scala 1:200



Sub. 74

PUNTO D'INTELLAZIONE  
n° 240 m



**ELABORATO PLANIMETRICO**

**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Arezzo**

Compilato da:  
[redacted]  
Iscritto all'albo:  
Geometri  
Prov. Arezzo N. 978

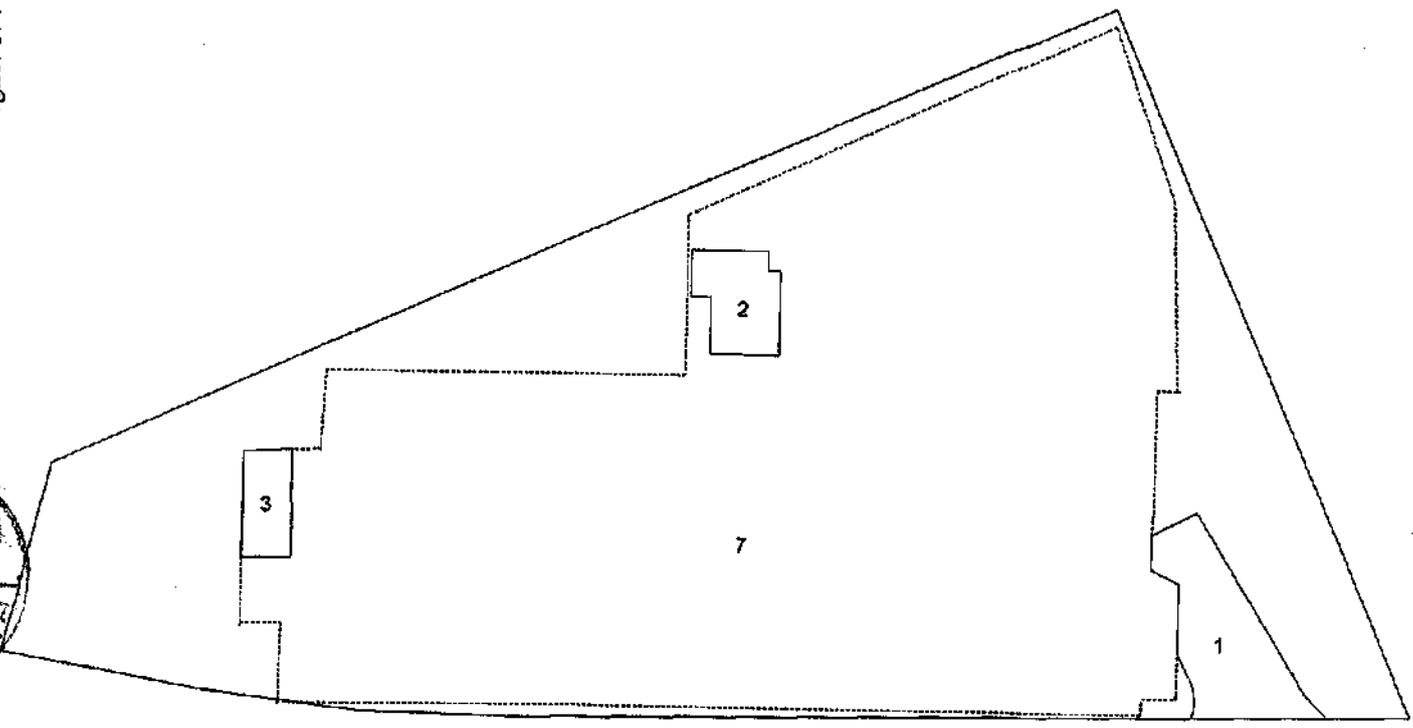
Comune di Arezzo  
Sezione: A Foglio: 174 Particella: 539

Protocollo n. AR0116561 del 08/11/2005  
Tipo Mappale n. del

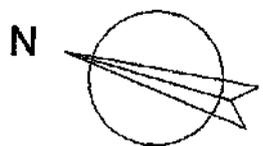
Dimostrazione grafica dei subalterni Scala 1 : 500



Cat. Fabbricati - Situazione al 08/04/2016 - Comune di AREZZO (A390) - < Sez.Urb.: A - Foglio: 174 - Particella: 539 - Mappale planimetrico >



**PIANO TERRA**



Ultima planimetria in atti

**ELABORATO PLANIMETRICO**

Compilato da:

Iscritto all'albo:  
Geometri

Prov. Arezzo N. 978

**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Arezzo**

Comune di Arezzo

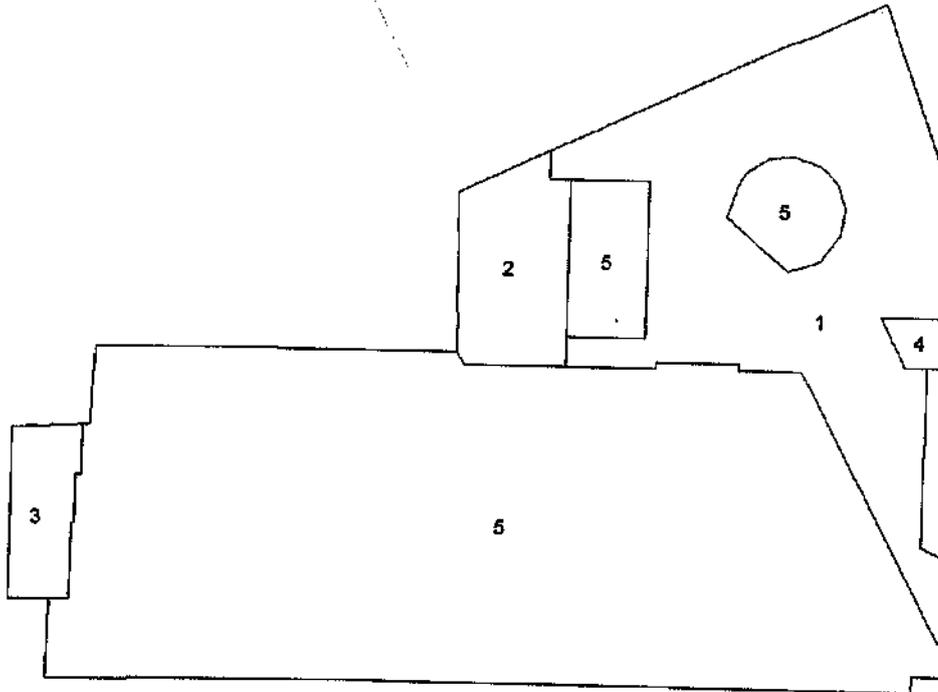
Sezione: A Foglio: 174 Particella: 539

Protocollo n. AR0116561 del 08/11/2005

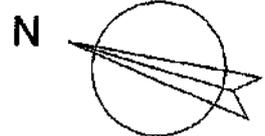
Tipo Mappale n. del

Dimostrazione grafica dei subalterni

Scala 1 : 500



**PIANO PRIMO  
INTERRATO**



Catasto dei fabbricati - Situazione al 08/04/2016 - Comune di AREZZO (A390) - Sez. Urb.: A - Foglio: 174 - Particella: 539 - Elaborato planimetrico >

Ultima planimetria in atti

Data: 08/04/2016 - n. T120868 - Richiedente: Telematico

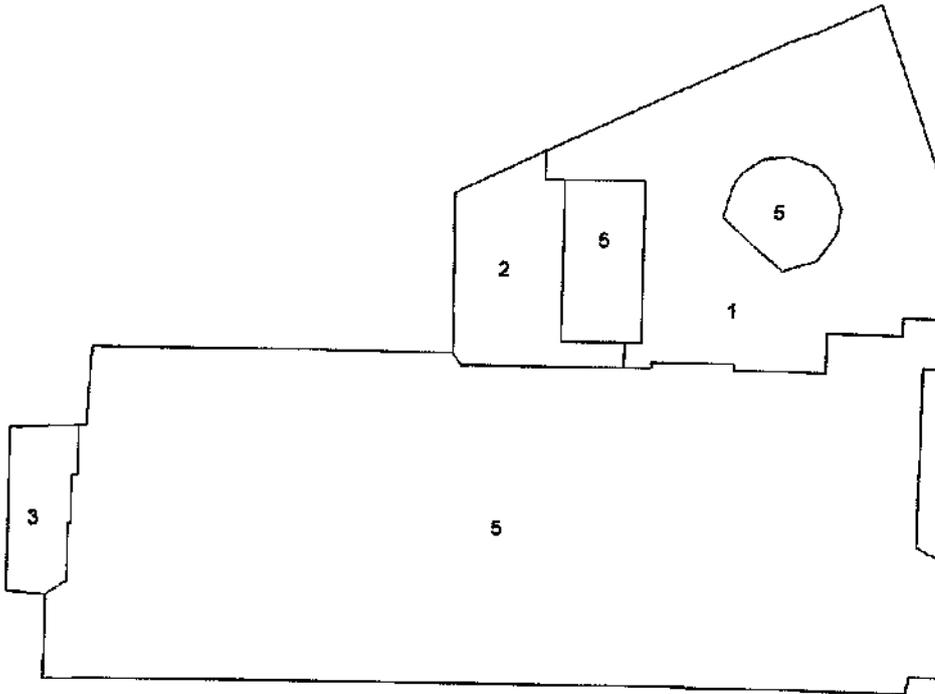
Totale schede: 6 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile

**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Arezzo**

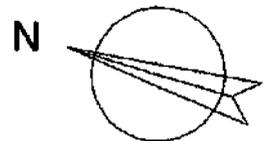
<b>ELABORATO PLANIMETRICO</b>	
Compilato da:	
Iscritto all'albo: Geometri	
Prov. Arezzo	N. 978

Comune di Arezzo	Protocollo n. AR0116561 del 08/11/2005
Sezione: A    Foglio: 174    Particella: 539	Tipo Mappale n.                    del

Dimostrazione grafica dei subalterni Scala 1 : 500



**PIANO SECONDO  
INTERRATO**



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 08/04/2016 - Comune di AREZZO (AR) - Sez. Urb.: A - Foglio: 174 - Particella: 539 - Formato planimetrico

Ultima planimetria in atti

**ELABORATO PLANIMETRICO**

Compilato da:

Iscritto all'albo:  
Geometri

Prov. Arezzo N. 978

**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Arezzo**

Comune di Arezzo

Protocollo n. AR0116561 del 08/11/2005

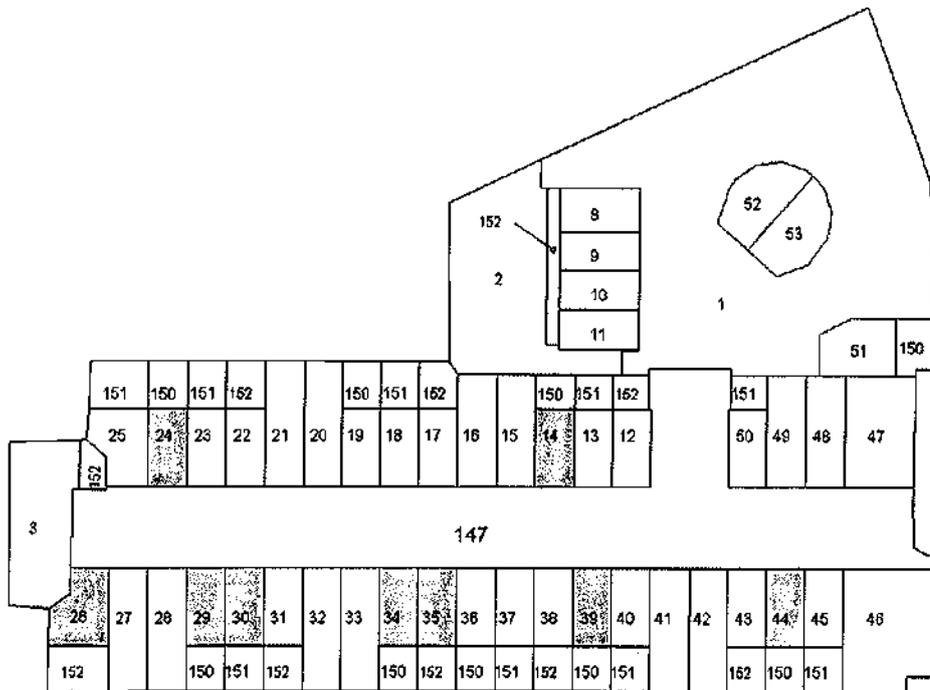
Sezione: A Foglio: 174 Particella: 539

Tipo Mappale n. del

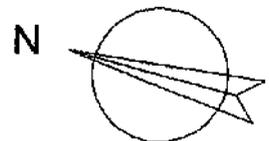
Dimostrazione grafica dei subalterni

Scala 1 : 500

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 08/04/2016 - Comune di AREZZO (A390) - < Sez. Urb.: A - Foglio: 174 - Particella: 539 - Elaborato planimetrico >



**PIANO TERZO  
INTERRATO**



Ultima planimetria in atti

**ELABORATO PLANIMETRICO**

Compilato da:

Iscritto all'albo:  
Geometri

Prov. Arezzo N. 978

**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Arezzo**

Comune di Arezzo

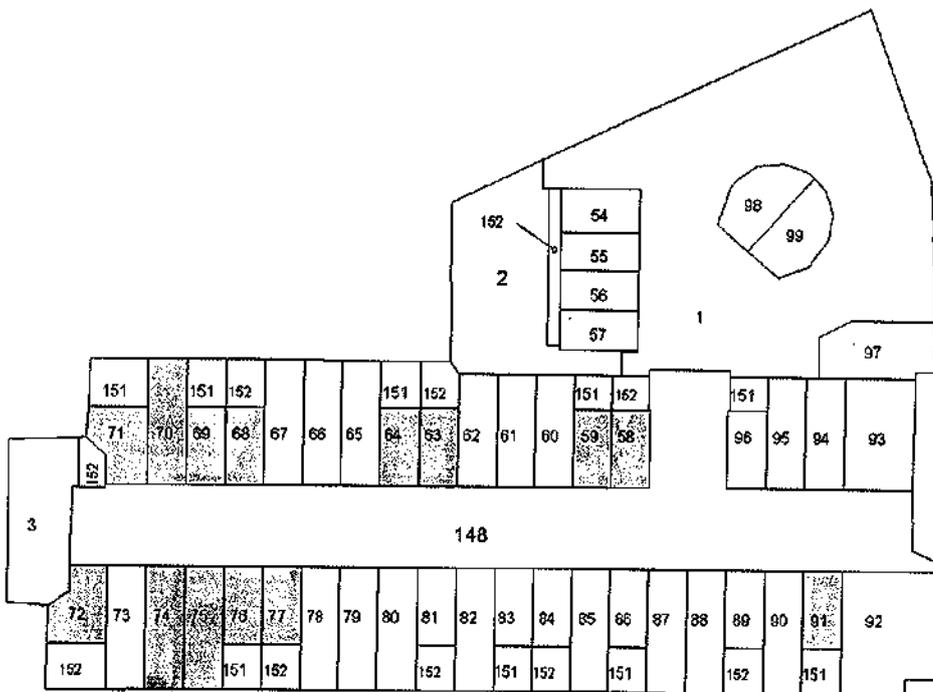
Sezione: A Foglio: 174 Particella: 539

Protocollo n. AR0116561 del 08/11/2005

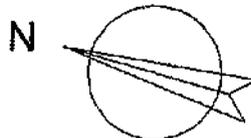
Tipo Mappale n. del

Dimostrazione grafica dei subalterni

Scala 1 : 500



**PIANO QUARTO  
INTERRATO**



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 08/04/2016 - Comune di AREZZO (A390) - Sez. Urb. A - Foglio: 174 - Particella: 539 - Elaborato planimetrico >

Ultima planimetria in atti

**ELABORATO PLANIMETRICO**

Compilato da:

Iscritto all'albo:  
Geometri

Prov. Arezzo N. 978

**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Arezzo**

Comune di Arezzo

Sezione: A Foglio: 174 Particella: 539

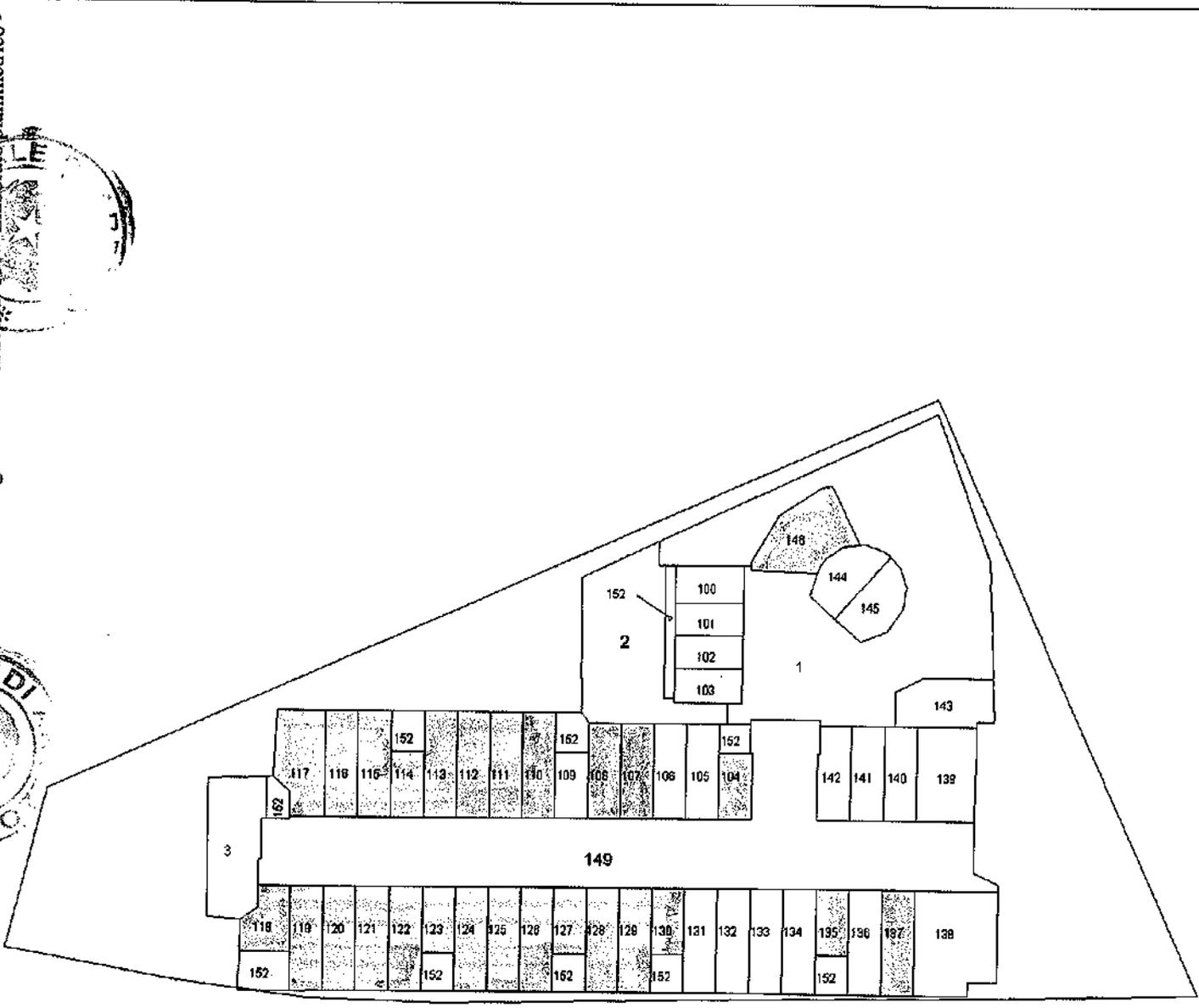
Protocollo n. AR0116561 del 08/11/2005

Tipo Mappale n. del

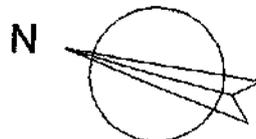
Dimostrazione grafica dei subalterni

Scala 1 : 500

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 08/04/2016 - Comune di AREZZO (A390) - Sez. Urb.: A - Foglio: 174 - Particella: 539 - Elaborato planimetrico >



**PIANO QUINTO  
INTERRATO**



Ultima planimetria in atti

Ministero dell'Economia e delle Finanze  
MARCA DA BOLLO €16,00  
SEBICI/00  
Entrate  
00039514 00000443 W0267001  
00108775 20/12/2022 12:17:19  
4578-00088 98805092AA94EAE3  
IDENTIFICATIVO 01210726283215



Ministero dell'Economia e delle Finanze  
MARCA DA BOLLO €16,00  
SEBICI/00  
Entrate  
00039514 00000443 W0267001  
00108775 20/12/2022 12:17:19  
4578-00088 98805092AA94EAE3  
IDENTIFICATIVO 01210726283215



## RELAZIONE DI STIMA

della partecipazione detenuta dalla



nella

### “AREZZO PARCHEGGI – SOCIETA’ CONSORTILE A RESPONSABILITA’ LIMITATA Unip.”

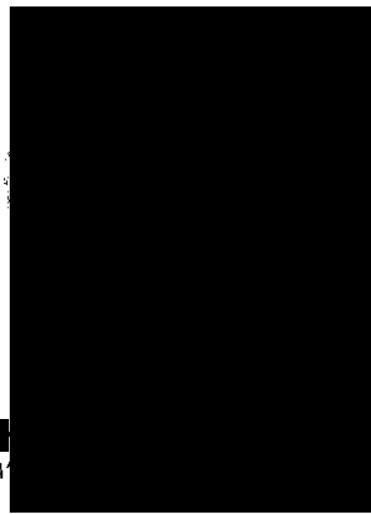
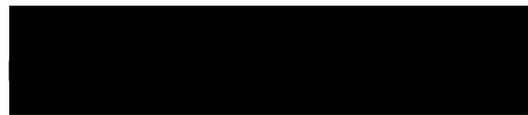
con sede in

Arezzo (AR)  
Piazza Del Popolo n. 17 - 52100

iscritta al

Registro delle Imprese Arezzo al n. 03391190406  
R.E.A. CCIAA AREZZO n. AR - 150508  
C.F./P.I.: 03391190406

a cura del Perito



Ministero dell'Economia e delle Finanze  
MARCA DA BOLLO €16,00  
SEBICI/00  
Entrate  
00039514 00000443 W0267001  
00108775 20/12/2022 12:17:19  
4578-00088 98805092AA94EAE3  
IDENTIFICATIVO 01210726283215

01210726283215

Relazione di stima al 30.06.2022 della partecipazione detenuta dalla  
[redacted] nella AREZZO PARCHEGGI – SOCIETA’ CONSORTILE A RESPONSABILITA’  
LIMITATA

## I PREMESSA

In data 09/12/2022 "AREZZO PARCHEGGI S.C.A.R.L. UNINOMINALE, con sede legale in Arezzo (AR), Piazza del Popolo n. 17, codice fiscale e numero di iscrizione nel Registro Imprese di Arezzo 03391190406 ed iscritta al R.E.A. n. AR-150508, in persona dell'Amministratore Unico [REDACTED]

ha conferito al sottoscritto [REDACTED] l'incarico di redigere la presente perizia di stima patrimoniale dei valori attribuibili alla partecipazione della [REDACTED] nella società

"AREZZO PARCHEGGI S.C.A.R.L. UNIP."

ai fini di disporre di una valorizzazione puntuale, autonoma e terza.

Il sottoscritto accettato l'incarico conferitogli e previa acquisizione dei necessari supporti documentali e informativi, procede alla stesura della presente relazione di stima.

Si premette che il sottoscritto aveva già proceduto alla redazione di un'analogo perizia di stima della partecipazione detenuta da [REDACTED] nella società "AREZZO PARCHEGGI S.C.A.R.L. UNIP." a seguito dell'incarico conferitomi in data 23/05/2016. Precisamente, la precedente Relazione di stima redatta dal sottoscritto si riferiva alla data del 31.12.2015. Pertanto, la presente Relazione consisterà, in sostanza, in un aggiornamento della precedente valutazione sulla base dei nuovi dati/informazioni a disposizione e tenuto conto delle nuove condizioni/dinamiche intercorse per come di seguito illustrato.

## II LA SOCIETÀ' OGGETTO DI STIMA PATRIMONIALE

### **Cronistoria e dati identificativi**

La partecipazione oggetto di valutazione, nella quota detenuta dalla [REDACTED] di nominali Euro 300.000,00, in misura pari al 100,00% del Capitale sociale, è relativa alla società AREZZO PARCHEGGI S.C.A.R.L. con sede in Arezzo (AR) Piazza Del Popolo n. 17 - 52100 iscritta al Registro delle Imprese Arezzo al n. 03391190406 R.E.A. CCIAA AREZZO n. AR - 150508 C.F./P.I.: 03391190406.

### **Attività della società partecipata oggetto di stima**

La società, conformemente al proprio oggetto sociale, è stata costituita al fine di porsi quale concessionaria del Comune di Arezzo per la realizzazione di un parcheggio interrato sito in Piazza del Popolo nel Comune di Arezzo e la sua successiva gestione, nell'ambito del rapporto di project financing ai

sensi del Dlgs 163/2006 oggetto di convenzione con detto Comune. In particolare, quindi, la Società si occupa della gestione dei posti auto a rotazione e della vendita di Box auto inerenti alla convenzione/concessione stipulata in data 26/05/2003 con l'Amministrazione Comunale di Arezzo ed atto modificativo alla convenzione del 05.02.2004.

### **Limiti dell'incarico, avvertenze e fattori di rischio**

Come già sopra meglio specificato, l'obiettivo della presente relazione è fornire una stima dei valori attribuibili alla partecipazione della [REDACTED] nella società "AREZZO PARCHEGGI S.C.A.R.L. UNIP.". Tale relazione si basa sulle informazioni ricevute, sui dati consuntivi, nonché su eventuali dati prospettici stimati.

Pertanto, le conclusioni raggiunte nella predisposizione della presente relazione devono essere interpretate alla luce delle seguenti ipotesi:

- la presente valutazione è stata effettuata in ipotesi di continuità aziendale (*going concern*) e alla luce di elementi prospettici ragionevolmente ipotizzabili; pertanto, non prende in considerazione eventi esterni futuri straordinari o inattesi;
- la valutazione è stata effettuata in ipotesi di autonomia (*stand alone*);
- la valutazione è stata condotta considerando l'attuale e prevedibile struttura societaria ed operativa della società, nonché l'attuale contesto normativo e regolamentare;
- più precisamente, la valutazione si basa sui dati consuntivi dei bilanci riferiti agli ultimi esercizi e/o, in alternativa, sui dati prospettici nonché sulle potenzialità di sviluppo del settore di riferimento; pertanto, le conclusioni formulate potranno variare anche sensibilmente nel caso i dati effettivi futuri differiscano ai dati consuntivi passati o nel caso in cui i dati effettivi futuri differiscano rispetto ai dati prospettici ipotizzati;
- l'incarico non prevede lo svolgimento di verifiche e accertamenti circa l'eventuale sussistenza di passività e/o fattori di rischio non riportate nelle "Informazioni" e quindi non risultanti dalla documentazione fornita né da dichiarazioni rilasciate da parte dell'Organo Amministrativo;
- la presente relazione non potrà essere utilizzata per finalità diverse da quelle indicate nel paragrafo "I. Premessa".

Inoltre, si ritiene opportuno evidenziare che, il biennio 2020-2021, così come l'anno 2022 in corso, è stato influenzato dall'impatto dell'emergenza epidemiologica Covid-19 che ha comportato un massiccio intervento normativo volto, da un lato, a limitare la diffusione del virus e, dall'altro, a rilanciare l'economia nazionale con specifico riguardo ad alcuni settori in difficoltà. Ad oggi, risulta difficile stimare l'impatto negativo a livello generale, e/o a livello specifico settoriale, di tale emergenza epidemiologica per i prossimi anni sull'economia in generale e quindi sull'andamento della società.

Inoltre, attualmente il mercato della logistica e di rifornimento delle materie prime sta subendo una forte crisi, con ampie difficoltà di

approvvigionamento e un importante aumento dei prezzi. Su una situazione economica generale già incerta, la crisi della guerra in Ucraina ha comportato un ulteriore impatto negativo e di incertezza.

Alla luce di ciò, si rappresenta che la presente valutazione non tiene in considerazione tali fattori "ambientali" (non essendo, appunto, adeguatamente stimabili), al di là dell'adozione di un ordinario ed opportuno approccio prudenziale adottato dal perito.

### III SITUAZIONE PATRIMONIALE CONTABILE DI RIFERIMENTO

La valutazione della società partecipata ai fini della stima in argomento, si fonda sulla situazione aggiornata al 30.06.2022 - data di riferimento della presente valorizzazione - predisposta dall'organo amministrativo.

Assunti detti valori contabili, nell'ambito ed ai fini della presente valutazione di stima, si sono esaminati i fenomeni patrimoniali ed economici intervenuti in epoca successiva alla data di riferimento della presente valutazione, onde individuare eventuali e rilevanti variazioni da assumersi in rettifica ed integrazione delle poste patrimoniali, diverse da quelle di specifica valutazione, ed al fine di addivenire ad un'espressione di valore riferibile alla data convenzionale del 30.06.2022.

In merito all'attività svolta dalla società, prima di analizzare nel dettaglio le singole voci patrimoniali, preme evidenziare quanto segue.

In data 30 luglio 2021, a conclusione del contenzioso instauratosi in anni precedenti con il Comune di Arezzo a seguito della richiesta di riequilibrio del Piano Economico Finanziario, la convenzione per affidamento in concessione dei parcheggi è stata oggetto di modifica con allungamento del periodo di concessione come segue:

- parcheggio interrato, Piazza del Popolo fino al 31.12.2039 per n. 102 posti auto;
- parcheggio a raso in Via Garibaldi fino al 31.12.2032 per n. 49 posti auto;
- parcheggio Piazzetta della Misericordia fino al 31.12.2024 per n. 50 posti auto (con facoltà per il Comune, decorsa la data del 31.12.2022, di richiedere la cessazione anticipata a condizione che vengano previamente concordate misure compensative a favore della Concessionaria in base alla redditività effettiva dei parcheggi soppressi).

Inoltre, la società detiene in diritto di superficie (per 99 anni dal 25/03/2004) n. 49 box auto residui con facoltà di affittarli o di cedere il diritto di superficie a terzi per 99 anni a far data dalla firma della Convenzione.

Si precisa che nel bilancio d'esercizio chiuso al 31.12.2021, per come commentato in nota integrativa, la Società ha provveduto ad adeguare il valore delle rimanenze, rappresentate dai suddetti n. 49 box auto, al valore

della perizia predisposta dal Geom. [redacted] sulla base di un'analisi oggettiva e delle compravendite avvenute nell'ultimo periodo per beni simili e limitrofi.

Al passivo si evidenziano quali voci maggiormente significative il residuo mutuo ipotecario accesso presso l'istituto [redacted] Banca [redacted] stipulato il 28/12/2009, di originari Euro 2.400.000, nonché i debiti verso fornitori per Euro 679.735 (al 31.12.2021), di cui Euro 603.671 nei confronti del socio [redacted]; quale residuo per le lavorazioni eseguite, che per come indicato negli ultimi bilanci della società, stante il notevole lasso di tempo passato, sono da considerarsi alla stregua di un finanziamento infruttifero.

Si segnala che la società ed i soci hanno assunto in data 28.12.2009 impegno alla postergazione delle proprie ragioni di credito, nei limiti dell'importo di Euro 1.000.000, fino all'estinzione del mutuo acceso con BANCA [redacted]

La situazione patrimoniale di riferimento (30.06.2022) - posta a confronto con il triennio precedente (2019-2020-2021) - desunta dalla contabilità ordinaria della società risulta essere la seguente:

	Dicembre 2019	Dicembre 2020	Dicembre 2021	Giugno 2022
	Bilancio		Bilancio	
	EURO		EURO	
LIQUIDITA' IMMEDIATE	203.881	157.654	214.114	217.944
CLIENTI	16.181	6.639	30.034	29.999
LIQUIDITA' DIFFERITE	9.676	9.426	14.044	9.984
IMPOSTE ANTICIPATE	39.802	37.723	9.268	9.268
RIMANENZE	1.097.500	1.097.500	648.000	648.000
IMMOB. MATERIALI	51.056	28.306	22.817	20.075
IMMOB. IMMATERIALI	612.691	475.243	450.233	437.728
IMMOB. FINANZIARIE	-	8.000	8.000	8.000
PASSIVITA' VERSO BANCHE	645.930	478.732	345.851	278.268
FORNITORI	815.746	780.376	679.735	639.194
ERARIO	32.974	16.341	77.201	79.523
ENTI PREVIDENZIALI	2.317	1.652	1.590	2.012
PASSIVITA' CORRENTI	4.258	14.354	14.475	13.063
FONDO TFR	14.365	11.441	9.331	10.221
FONDO RISCHIE ONERI	165.841	157.179	31.546	25.546
CAPITALE NETTO	349.356	360.416	236.781	333.169

La situazione economica risulta dal seguente prospetto:



*[Firma]*

	Dicembre 2019		Dicembre 2020		Dicembre 2021		Giugno 2022	
	Bilancio		Bilancio		Bilancio		Bilancio	
	EURO	%	EURO	%	EURO	%	EURO	%
RICAVI DELLE VENDITE E PRESTAZIONI	540.118	100,0%	335.439	100,0%	458.567	100,0%	223.831	48,8%
ALTRI RICAVI E PROVENTI	70.489	13,1%	25.437	7,6%	303.778	66,2%	1.264	0,3%
<b>COSTI PER MATERIE E MERCI</b>	(3.355)	-0,6%	(1.997)	-0,6%	(3.962)	-0,9%	(2.275)	-0,5%
<b>COSTI PER SERVIZI</b>	(172.828)	-32,0%	(130.360)	-38,9%	(232.029)	-50,6%	(86.426)	-18,8%
<b>COSTI PER GODIMENTO BENI DI TERZI</b>	(26.754)	-5,0%	(3.469)	-1,0%	(30.246)	-6,6%	(389)	-0,1%
<b>COSTO DEL PERSONALE</b>	(29.474)	-5,5%	(11.911)	-3,6%	(9.034)	-2,0%	(12.292)	-2,7%
<b>AMMORTAMENTI</b>	(160.680)	-29,7%	(160.197)	-47,6%	(30.500)	-6,7%	(15.247)	-3,3%
<b>SVALUTAZIONI CREDITI</b>	(98.000)	-18,1%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%
<b>VARIAZIONI DELLE RIMANENZE</b>	0	0,0%	0	0,0%	(449.500)	-98,0%	0	0,0%
<b>ACCANTONAMENTI PER RISCHI</b>	(8.219)	-1,5%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%
<b>ONERI DIVERSI DI GESTIONE</b>	(19.616)	-3,6%	(23.935)	-7,1%	(18.227)	-4,0%	(8.550)	-1,9%
<b>PROVENTI FINANZIARI</b>	11	0,0%	13	0,0%	2	0,0%	0	0,0%
<b>ONERI FINANZIARI</b>	(17.743)	-3,3%	(11.462)	-3,4%	(9.284)	-2,0%	(3.528)	-0,8%
<b>IMPOSTE CORRENTI</b>	(44.288)	-8,2%	(4.418)	-1,3%	(74.745)	-16,3%	0	0,0%
<b>IMPOSTE DIFFERITE E ANTICIPATE</b>	35.644	6,6%	(2.079)	-0,6%	(28.455)	-6,2%	0	0,0%

Nel merito delle singole poste e della valutazione delle stesse ai fini della presente perizia, si rinvia alle argomentazioni a seguire.

#### IV CRITERI DI VALUTAZIONE

Nella redazione della presente, si ritiene possano avere applicazione i principi di stima di cui all'articolo 2343 C.C..

Il disposto del Codice Civile contiene un espresso "rinvio alla tecnica" in quanto la persona designata deve essere un "esperto"; il legislatore non ha indicato quali criteri debba seguire nel presupposto che egli debba avvalersi di norme tecniche di generale accettazione in materia di valutazione dei beni.

Pertanto, i criteri potranno essere diversi a seconda delle singole fattispecie oggetto di perizia.

Nel caso specifico, nella determinazione del capitale economico, il perito dovrà tenere conto in modo particolare della tutela degli interessi dei creditori sociali della società partecipante, nella prospettiva del percorso di liquidazione coatta amministrativa avviato da [REDAZIONE]

Il perito deve quindi assumere in questa sede tra gli scopi della valutazione principalmente quello di rilevare il valore di sintesi del capitale economico attribuibile alla società partecipata, ma anche quello di pervenire alla determinazione della situazione patrimoniale attuale.

Nell'esecuzione del presente mandato di valorizzazione, il sottoscritto anche nel rispetto del richiamo normativo in commento, procederà quindi ad una approfondita analisi dei beni della società, per come raccolti ed espressi in sede contabile, o per come da accogliere e valorizzare ai fini della presente stima anche ove non visualizzati contabilmente o ove da rettificare in funzione dei valori specifici se divergenti.

In sintesi si può concludere che il perito deve determinare i valori attribuibili al patrimonio sociale nel suo insieme, come risultato differenziale tra le poste dell'attivo e del passivo, declinando il risultato così ottenuto al valore attribuibile alla partecipazione detenuta dalla [REDAZIONE]. Occorre inoltre ricordare che l'oggetto della valutazione è un complesso coordinato di beni che deve essere valutato come tale e non solo sulla base dei valori attribuibili alle singole poste, ma anche in funzione della sua attitudine a generare ricchezza.

La diversa incidenza delle componenti reddituali e di quelle patrimoniali nelle situazioni aziendali da valutarsi costituisce il criterio discriminante nell'adozione di un criterio di valutazione di tipo reddituale piuttosto che di tipo patrimoniale.

Ciò premesso, senza dilungarsi in questa sede sulle metodologie di valutazione note in dottrina come le diverse evoluzioni dei Metodi Patrimoniali e dei Metodi Reddittuali-Finanziari, il sottoscritto, indagata la realtà oggetto di valutazione, **ha ritenuto opportuno confermare la scelta metodologica utilizzata nell'ambito della precedente valutazione, e quindi di adottare un approccio valutativo articolato che, comportando l'applicazione di una metodologia patrimoniale e di una metodologia finanziaria, risultasse adeguato a soddisfare sia i requisiti di razionalità tipici delle metodologie analitico-contabili, sia i requisiti di oggettività tipici delle metodologie finanziarie.**

Il metodo patrimoniale è basato sul principio dell'espressione a valori correnti dei singoli componenti attivi e passivi che formano il patrimonio aziendale, pertanto il suo obiettivo è quello di esprimere il valore di un'azienda in funzione del suo reale patrimonio.

Al fine di addivenire a tale veritiera rappresentazione del patrimonio societario, gli elementi attivi e passivi vengono riespressi in base a criteri di valutazione che possono differire da quelli utilizzati correntemente per la redazione del bilancio di periodo di una società in funzionamento.

Partendo quindi dalla situazione patrimoniale di origine contabile, si sottopongono a revisione i singoli elementi attivi e passivi, giungendo, al termine di tale fase di riespressione dei valori contabili, alla determinazione di una situazione patrimoniale rettificata.

Fermo restando quanto qui illustrato, è evidente che tale metodologia presenta spiccate caratteristiche di obiettività, di analiticità e di generalità che lo rendono valido qualora le finalità della valutazione siano connesse all'accertamento chiaro ed univoco di un valore conservativo; pertanto tale metodo può essere assunto quale unica informazione del processo valutativo solamente ove è possibile attribuire in via dominante agli elementi patrimoniali la caratteristica di vettori fondamentali nel processo di generazione del valore. Nel caso in esame, il metodo patrimoniale semplice è stato applicato prendendo a riferimento il risultato delle stime condotte da esperti, nella consapevolezza, peraltro, che, stante la peculiarità dell'azienda

[REDAZIONE]

oggetto di stima, le informazioni fornite dall'applicazione di tale approccio non forniscono risultati accettabili, ma, comunque, possono essere utili per dare completezza alle stime o per definirne il contenuto in maniera più puntuale.

Il metodo finanziario ravvisa nella capacità dell'azienda di produrre flussi di cassa l'elemento fondamentale ai fini della valutazione del capitale economico. La metodologia finanziaria rispetta i principi della teoria finanziaria, poiché fondata sul calcolo dei flussi di cassa relativi alla gestione aziendale, valorizzati in base alla loro distribuzione nel tempo ed attualizzati ad un tasso che rifletta il grado rischio dell'investimento stesso.

In conclusione si ritiene che tale approccio permetta di pervenire ad una corretta valutazione economica dell'azienda con riferimento alle caratteristiche peculiari dell'attività esercitata.

Il sottoscritto perito ha richiesto ed esaminato i documenti di carattere generale necessari ad acquisire le informazioni di base relative alla società oggetto di valutazione.

L'insieme delle procedure contabili ed amministrative in essere, a giudizio del sottoscritto, garantiscono l'attendibilità dei dati forniti dalla società.

E' stata analizzata la situazione patrimoniale con i relativi dettagli di supporto, e sono state inoltre effettuate alcune verifiche, in particolare con riferimento alla documentazione amministrativo-contabile.

Sono state anche assunte informazioni circa l'esistenza o lo stato di cause contrattuali, o di accertamenti fiscali in corso, al fine di sincerarsi dell'insussistenza di eventuali passività potenziali.

Si è inoltre tenuto conto della situazione del mercato, e si sono considerate le caratteristiche aziendali e di settore, sia contingenti che ordinarie, sia in sede di redazione della presente valutazione sia in sede di valutazione dei parcheggi.

## **V LA STIMA PATRIMONIALE DELLA SOCIETÀ'**

Ai fini della valutazione con il metodo patrimoniale, per ciascuna voce dell'attivo e del passivo della situazione patrimoniale relativa alla società oggetto di stima, vengono indicati:

- La descrizione della voce in esame ed il relativo dettaglio
- Il criterio di valutazione adottato

Per quanto concerne il valore ad esse attribuito, si rinvia alla tabella di sintesi finale dove si riportano i valori contabili di cui sopra, i valori di stima e la colonna di evidenza delle rettifiche operate.

[REDAZIONE]

Le singole voci vengono commentate e valutate secondo la riclassificazione in cui sono esposte nella situazione patrimoniale sopra riportata.

Composizione della voce in esame:

### **DISPONIBILITÀ LIQUIDE**

- Descrizione della voce in esame: trattasi della liquidità presente nei conti correnti oltre alle somme di denaro esistenti nelle casse societarie, per come riscontrati dalla contabilità e verificati.

### **CLIENTI**

- Descrizione della voce in esame: trattasi di poste creditorie verso clientela sia privata che pubblica, che si ritiene di assumere per il valore nominale sostanzialmente coincidente con il valore di presumibile realizzo.

### **ALTRE LIQUIDITÀ DIFFERITE**

- Descrizione della voce in esame: accoglie poste a credito, anche di natura erariale, per come emergenti dalle relative risultanze contabili.

### **IMPOSTE ANTICIPATE**

- Descrizione della voce in esame: tale voce si riferisce ai crediti per imposte anticipate rilevate sulla base delle differenze temporanee di alcuni valori dell'attivo e del passivo rispetto ai corrispondenti valori fiscalmente rilevanti.

### **IMMOB. NETTE E RIMANENZE**

- Descrizione della voce in esame: particolare importanza assume la determinazione del valore delle poste contabili iscritte nell'attivo sia nelle immobilizzazioni immateriali che nelle immobilizzazioni materiali.

In particolare, tra le immobilizzazioni immateriali sono appostati i costi capitalizzati di costruzione dei due piani interrati del parcheggio in Piazza del Popolo ad Arezzo, destinati alla gestione del parcheggio a rotazione, con diritto di concessione fino al 2039 - per come prorogato a seguito della sopra citata modifica della convenzione sottoscritta nel 2021. Con particolare riferimento a tale posta contabile, si precisa che nella valutazione si prescinde dal valore contabile, ritenendo che il valore dell'intervento realizzato in project-financing debba essere valorizzato mediante l'attualizzazione dei flussi di cassa attesi come in prosieguo meglio indicato.

Per quanto riguarda le rimanenze, pari ad Euro 648.000, per come sopra anticipato, tale posta accoglie il valore delle residue 49 unità non ancora vendute, costituite da box all'interno del parcheggio di Piazza del Popolo in Arezzo, destinate alla vendita mediante il trasferimento del diritto di superficie per la durata di 99 anni.

Nel dettaglio, ai fini della presente valorizzazione, si è visionata la valutazione peritale del Geom. [REDAZIONE], iscritto all'Albo

Professionale dei Geometri della Provincia di [REDACTED], che ha redatto perizia di stima dei beni in commento.

La società ha provveduto, nel bilancio chiuso al 31.12.2021, ad adeguarsi al valore di perizia, stimato in Euro 648.000, rispetto al valore precedentemente assunto dalla società di Euro 1.097.500.

Ciò detto, anche con riferimento a tale valore, si ritiene di fare riferimento alla valorizzazione conseguente all'applicazione dei flussi di cassa attesi, atteso che le ipotesi sottostanti il processo valutativo prevedono l'alienazione di detti beni nel corso delle annualità successive.

Sono iscritte anche tra le immobilizzazioni immateriali le spese sostenute per la presentazione dell'offerta di project financing, che si ritiene debbano concorrere alla valutazione aziendale mediante l'attualizzazione dei flussi di cassa attesi e pertanto vengono stornate.

Tra le immobilizzazioni materiali sono iscritti impianti e macchinari strumentali all'esercizio dell'attività, che si ritiene di assumere per il valore contabile netto.

#### **IMMOB. FINANZIARIE**

- Descrizione della voce in esame: trattasi di crediti immobilizzati riferiti alla sottoscrizione, nel 2020, di un contratto di investimento della liquidità eccedente attraverso il contratto di assicurazione con partecipazione agli utili denominato BAP Vitality 2017 presso la Banca Popolare dell'Emilia-Romagna.

#### **MUTUI**

- Descrizione della voce in esame: rappresenta l'esposizione debitoria verso BPER [REDACTED] per MUTUO IPOTECARIO in essere, stipulato per il finanziamento dell'opera. Atteso che la pianificazione finanziaria comprende il rimborso integrale del debito acceso presso BANCA, tale posta verrà elisa in quanto già considerata nella determinazione dei flussi di cassa attesi.

#### **ALTRE PASSIVITA' VERSO BANCHE**

- Descrizione della voce in esame: comprende unicamente l'importo del debito riferito alle competenze bancarie da liquidare per Euro 3.600,17.

#### **FORNITORI**

- Descrizione della voce in esame: rappresenta l'esposizione debitoria verso fornitori, per fatture ricevute e da ricevere, valutate al valore nominale. Come già sopra rappresentato, una quota consistente del saldo si riferisce ai debiti per le lavorazioni effettuate dal socio [REDACTED] per un ammontare al 30.6.2022 di euro 603.671. Come dato atto nella nota integrativa del bilancio d'esercizio chiuso al 31.12.2021, stante il notevole lasso di tempo passato, i debiti verso il socio [REDACTED] sono da considerarsi alla stregua di un finanziamento infruttifero.

#### **DEBITI VERSO ERARIO**

- Descrizione della voce in esame: la voce in esame è composta principalmente da debiti per IRES, per Euro 74.745, IVA per Euro 8.199,61, oltre a ritenute su lavoro dipendente e su compensi corrisposti a lavoratori autonomi. Come per la precedente valutazione, il debito è previsto in aumento con appostazione di un fondo rischi a titolo prudenziale stimato in € 10.000 a copertura di eventuali maggiori oneri per sanzioni e accessori, ritenuto congruo in funzione delle entità patrimoniali in commento.

#### **DEBITI VERSO ENTI PREVIDENZIALI**

- Descrizione della voce in esame: la posta in esame accoglie i debiti verso INPS per contributi.

#### **ALTRE PASSIVITA' CORRENTI**

- Descrizione della voce in esame: accoglie poste passive diverse, sostanzialmente per esposizioni di
  - Debiti verso dipendenti per Euro 3.019,23;
  - Debiti verso amministratori per Euro 5.357,68;
  - Debiti verso condominio per Euro 4.246,53;
  - Debiti per cauzioni per Euro 366,00;
  - Debiti diversi per Euro 73,98.

#### **FONDO TFR**

- Descrizione della voce in esame: trattasi del fondo TFR dipendenti accantonato alla data di valutazione, per come contabilizzato sulla base del prospetto elaborato dal consulente del lavoro che si ritiene di poter assumere al valore iscritto in contabilità.

#### **FONDI RISCHI E ONERI**

- Descrizione della voce in esame: il fondo rischi ad oggi accantonato si riferisce all'imposta Tares per gli anni dal 2017 al 2019 che potrebbe essere richiesta alla Società a seguito di un accertamento già effettuato per le precedenti annualità. Tale somma comprende l'importo dell'imposta oltre all'importo delle sanzioni stimate.

#### **VI IL METODO DEI FLUSSI DI CASSA SCONTATI**

Il metodo dei flussi di cassa operativi scontati si fonda sul principio che il valore economico dell'azienda esercitata sia pari ai flussi di cassa operativi netti che l'azienda sarà in grado di generare in futuro, scontati ad un tasso di attualizzazione pari al costo medio ponderato del capitale; i flussi di cassa futuri sono stati esplicitati per un numero definito di anni, pari alla durata della concessione per come definito in seguito all'intervenuta modifica della convenzione siglata in data 30.7.2021:

- parcheggio interrato, Piazza del Popolo termine concessione al 31.12.2039 per n. 102 posti auto;
- parcheggio a raso in Via Garibaldi termine concessione al 31.12.2032 per n. 49 posti auto;
- parcheggio Piazzetta della Misericordia termine concessione al 31.12.2024 per n. 50 posti auto (con facoltà per il Comune, decorsa la data del 31.12.2022, di richiedere la cessazione anticipata a condizione che vengano previamente concordate misure compensative a favore della Concessionaria in base alla redditività effettiva dei parcheggi soppressi).

Quindi, i flussi di cassa operativi attesi sono stati determinati sulla base dei dati economici-finanziari prospettici relativi all'attività per il periodo 01/01/2022 – 31/12/2039. L'esercizio di pianificazione è stato sviluppato sulla base del profilo economico pro forma dell'azienda fornito dalla società, aggiornando le assunzioni adottate nella precedente valorizzazione sulla base delle nuove informazioni a disposizione. Sono quindi state elaborate, con il supporto dell'amministrazione della società, nuove assunzioni ai fini della stima dei suddetti flussi di cassa.

Le principali assunzioni che stanno alla base della pianificazione per la determinazione dei flussi di cassa attesi, sono le seguenti:

- i ricavi sono stati determinati sulla base dei ricavi conseguiti dalla gestione dei parcheggi nel corso dell'esercizio 2021, con proiezione agli anni seguenti tenuto conto delle diverse scadenze delle concessioni dei parcheggi in gestione per come sopra riportato. La ripartizione dei ricavi tra i tre parcheggi è avvenuta sulla base delle informazioni condivise con l'amministrazione della società;
- sono stati inoltre previsti ricavi conseguenti alla vendita dei 49 box residui. In particolare, considerata la difficoltà di collocamento sul mercato riscontrata negli ultimi anni, nell'impossibilità oggettiva di prevedere un più opportuno criterio di realizzazione nell'arco del periodo assunto ai fini della stima, il perito ha ritenuto di dover adottare un approccio prudenziale, prevedendo una dilazione delle vendite nel tempo, con progressivo incremento della frequenza di vendita, e comunque per un solo box ad anno, assumendo come valore di realizzo il valore medio per box auto determinato sulla base della perizia aggiornata del Geom. [REDACTED]. Per i box rimasti invenduti al termine dell'ultima concessione scadente il 31.12.2039, si è ipotizzata una vendita unitaria - nella logica di calcolo di un Terminal Value (TV) - considerato che, per come previsto dalla Convenzione siglata con il Comune, su tali box la società manterrà il diritto di superficie per la durata di 99 anni;
- a differenza della precedente valutazione, non sono stati previsti altri ricavi in quanto gli stessi si riferivano essenzialmente al rimborso delle spese sostenute per conto del condominio, voce di entrata non

più presente;

- i costi sono stati determinati sulla base di quelli ordinari di gestione risultanti dai bilanci degli ultimi esercizi. In particolare, si precisa che nell'esercizio 2021 la società ha sostenuto maggiori costi di gestione, i quali sono stati in parte considerati dal sottoscritto difficilmente ripetibili e, pertanto, gli stessi non sono stati assunti ai fini della stima e della proiezione dei flussi di cassa;
- si precisa che tra i costi ordinari di gestione è stato previsto inoltre un importo di euro 25.000 quale onere figurativo ragionevolmente spettante all'amministratore in considerazione dell'opera prestata;
- il costo del personale è stato previsto nell'ordine di euro 42.500, in aumento rispetto al costo sostenuto per gli ultimi due esercizi chiusi -esercizi 2020 e 2021 - sulla base delle informazioni fornite dall'amministrazione della società, tenuto conto che per il biennio 2020 e 2021 la società ha fatto ricorso alla cassa integrazione a fronte dell'emergenza epidemiologica Covid-19;
- il costo relativo al canone di concessione corrisposto al Comune è stato parametrato in proporzione ai ricavi presunti;
- gli ammortamenti sono stati stimati sulla base di quanto indicato nel bilancio d'esercizio chiuso al 31.12.2021. In particolare, a seguito della modifica della convenzione sottoscritta, per come sopra già evidenziato, il piano di ammortamento è stato adeguato all'allungamento del periodo della concessione;
- gli oneri tributari sono stati determinati sulla base dei risultati economici previsti, rendendo pertanto superflua la determinazione della fiscalità latente;
- gli oneri finanziari sono stati determinati sulla base del piano di ammortamento dell'importo residuo del mutuo in essere che prevede il pagamento dell'ultima rata alla scadenza del 31.7.2024.

Si precisa che, come per la precedente valutazione, sulla proiezione dei ricavi dei parcheggi e dei costi di gestione è stato applicato un tasso di rivalutazione annua del 0,5%.

L'elaborazione dello stato patrimoniale previsionale si fonda sulle assunzioni economiche, con particolare riferimento alla diminuzione delle giacenze di merci conseguenti alle previste alienazioni, alla riduzione dell'attivo fisso in conseguenza del progressivo ammortamento delle immobilizzazioni, alla progressiva riduzione dell'indebitamento bancario conseguente al rimborso del finanziamento per come rimodulato.

Il perito ha ritenuto di poter confermare il costo medio ponderato del capitale utilizzato nella precedente valutazione per l'attualizzazione dei flussi di cassa attesi, il quale era stato stimato al 6%, ritenuto congruo anche ai fini della presente stima aggiornata.

Le modalità di applicazione dei flussi di cassa operativi scontati, in base ai

criteri ed ai parametri sopra illustrati, sono riportate nella tabella seguente.

**Il valore corrente dei flussi di cassa attesi risulta pari ad Euro 499.159.**

CONTO ECONOMICO	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
<b>Ricavi da gestione parcheggi:</b>									
Parcheggio interrato Piazza Popolo	156	157	157	158	159	160	160	161	162
Parcheggio Via Garibaldi	111	112	112	113	113	114	115	115	116
Parcheggio Piazzetta Misericordia	178	179	180						
<b>Tot. Ricavi da gestione parcheggi</b>	<b>445</b>	<b>447</b>	<b>449</b>	<b>271</b>	<b>272</b>	<b>274</b>	<b>275</b>	<b>276</b>	<b>278</b>
Altri ricavi	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ricavi da vendita box	0	13	0	13	13	0	13	13	0
<b>Totale ricavi</b>	<b>445</b>	<b>460</b>	<b>449</b>	<b>284</b>	<b>286</b>	<b>274</b>	<b>288</b>	<b>290</b>	<b>278</b>
<b>Costi ordinari di gestione:</b>									
Costo del personale	-43	-43	-43	-43	-43	-44	-44	-44	-44
Canone concessione Comune	-31	-31	-31	-19	-19	-19	-19	-19	-19
Variazione rimanenze box	0	-13	0	-13	-13	0	-13	-13	0
<b>Tot. Costi operativi</b>	<b>-222</b>	<b>-227</b>	<b>-224</b>	<b>-226</b>	<b>-227</b>	<b>-215</b>	<b>-230</b>	<b>-231</b>	<b>-219</b>
<b>Margine operativo Lordo Inflationato</b>	<b>223</b>	<b>234</b>	<b>225</b>	<b>58</b>	<b>58</b>	<b>58</b>	<b>59</b>	<b>59</b>	<b>59</b>
Ammortamenti investimento	-31	-31	-31	-31	-31	-31	-31	-31	-31
<b>Margine operativo Netto</b>	<b>192</b>	<b>199</b>	<b>194</b>	<b>27</b>	<b>28</b>	<b>28</b>	<b>28</b>	<b>29</b>	<b>29</b>
Oneri finanziari	-6	-3	0	0	0	0	0	0	0
<b>Risultato post gestione finanziaria</b>	<b>186</b>	<b>190</b>	<b>194</b>	<b>27</b>	<b>28</b>	<b>28</b>	<b>28</b>	<b>29</b>	<b>29</b>
Proventi straordinari	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Oneri straordinari	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Risultato ante-imposte</b>	<b>186</b>	<b>190</b>	<b>194</b>	<b>27</b>	<b>28</b>	<b>28</b>	<b>28</b>	<b>29</b>	<b>29</b>
Irap	-10	-10	-10	-3	-3	-3	-3	-3	-3
Ires	-45	-46	-47	-7	-7	-7	-7	-7	-7
Imposte anticipate (storno)	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Risultato netto</b>	<b>131</b>	<b>135</b>	<b>137</b>	<b>18</b>	<b>18</b>	<b>18</b>	<b>18</b>	<b>19</b>	<b>19</b>
<b>FLUSSI DI CASSA</b>									
Incaasso ricavi di gestione	445	460	449	284	286	274	288	290	278
Pagamento costi di gestione	-222	-223	-224	-213	-214	-215	-216	-217	-219
Pagamento imposte	-54	-56	-57	-10	-10	-10	-10	-10	-10
Variazione crediti diversi	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Iva versata su investimenti	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Rimborso Iva su investimenti	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Flusso Iva netta da gestione</b>	<b>19</b>	<b>2</b>	<b>-1</b>	<b>-38</b>	<b>0</b>	<b>-1</b>	<b>1</b>	<b>0</b>	<b>-1</b>
<b>Flusso di cassa gestione operativa corrente</b>	<b>187</b>	<b>183</b>	<b>167</b>	<b>23</b>	<b>62</b>	<b>48</b>	<b>64</b>	<b>63</b>	<b>48</b>
Investimenti	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Flusso di cassa gestione operativa complessiva</b>	<b>187</b>	<b>183</b>	<b>167</b>	<b>23</b>	<b>62</b>	<b>48</b>	<b>64</b>	<b>63</b>	<b>48</b>
Finanziamento base	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Rimborso finanziamento base (capitale)	-134	-137	-70	0	0	0	0	0	0
Interessi su finanziamento base	-6	-3	0	0	0	0	0	0	0
Proventi finanziari	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Interessi su apertura di credito in c/c	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Apporti di capitale di rischio	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dividendi distribuiti	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Flusso di cassa disponibile</b>	<b>47</b>	<b>43</b>	<b>97</b>	<b>23</b>	<b>62</b>	<b>48</b>	<b>64</b>	<b>63</b>	<b>48</b>

Da

CONTO ECONOMICO

	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039
<b>Ricavi da gestione parcheggi:</b>									
Parcheggio interrato Piazza Popolo	163	164	165	165	166	167	168	169	170
Parcheggio Via Garibaldi	116	117							
Parcheggio Piazzetta Misericordia									
<b>Tot. Ricavi da gestione parcheggi</b>	<b>279</b>	<b>281</b>	<b>165</b>	<b>165</b>	<b>166</b>	<b>167</b>	<b>168</b>	<b>169</b>	<b>170</b>
Altri ricavi	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ricavi da vendita box	13	13	13	13	13	13	13	13	13
<b>Totale ricavi</b>	<b>292</b>	<b>294</b>	<b>178</b>	<b>179</b>	<b>179</b>	<b>180</b>	<b>181</b>	<b>182</b>	<b>183</b>
<b>Costi ordinari di gestione:</b>									
Costo del personale	-44	-45	-45	-45	-45	-46	-46	-46	-46
Canone concessione Comune	-19	-19	-11	-11	-11	-12	-12	-12	-12
Variazione rimanenze box	-13	-13	-13	-13	-13	-13	-13	-13	-13
<b>Tot. Costi operativi</b>	<b>-233</b>	<b>-234</b>	<b>-227</b>	<b>-228</b>	<b>-229</b>	<b>-230</b>	<b>-231</b>	<b>-232</b>	<b>-232</b>
<b>Margine operativo Lordo Inflationato</b>	<b>60</b>	<b>60</b>	<b>-49</b>	<b>-49</b>	<b>-50</b>	<b>-50</b>	<b>-50</b>	<b>-50</b>	<b>-51</b>
Ammortamenti investimento	-31	-31	-31	-31	-31	-31	-31	-31	-31
<b>Margine operativo Netto</b>	<b>29</b>	<b>29</b>	<b>-80</b>	<b>-80</b>	<b>-80</b>	<b>-80</b>	<b>-81</b>	<b>-81</b>	<b>-81</b>
Oneri finanziari	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Risultato post gestione finanziaria</b>	<b>29</b>	<b>29</b>	<b>-80</b>	<b>-80</b>	<b>-80</b>	<b>-80</b>	<b>-81</b>	<b>-81</b>	<b>-81</b>
Proventi straordinari	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Oneri straordinari	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Risultato ante-imposte</b>	<b>29</b>	<b>29</b>	<b>-80</b>	<b>-80</b>	<b>-80</b>	<b>-80</b>	<b>-81</b>	<b>-81</b>	<b>-81</b>
Irap	-3	-3	0	0	0	0	0	0	0
Ires	-7	-7	0	0	0	0	0	0	0
Imposte anticipate (storno)	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Risultato netto</b>	<b>19</b>	<b>19</b>	<b>-80</b>	<b>-80</b>	<b>-80</b>	<b>-80</b>	<b>-81</b>	<b>-81</b>	<b>-81</b>
<b>FLUSSI DI CASSA</b>									
Incaasso ricavi di gestione	292	294	178	179	179	180	181	182	183
Pagamento costi di gestione	-220	-221	-214	-215	-216	-217	-218	-219	-220
Pagamento imposte	-10	-10	0	0	0	0	0	0	0
Variazione crediti diversi	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Iva versata su investimenti	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Rimborso Iva su investimenti	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Flusso Iva netta da gestione</b>	<b>1</b>	<b>0</b>	<b>-26</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>46</b>
<b>Flusso di cassa gestione operativa corrente</b>	<b>64</b>	<b>63</b>	<b>-62</b>	<b>-36</b>	<b>-36</b>	<b>-37</b>	<b>-37</b>	<b>-37</b>	<b>472</b>
Investimenti	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Flusso di cassa gestione operativa complessiva</b>	<b>64</b>	<b>63</b>	<b>-62</b>	<b>-36</b>	<b>-36</b>	<b>-37</b>	<b>-37</b>	<b>-37</b>	<b>472</b>
Finanziamento base	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Rimborso finanziamento base (capitale)	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Interessi su finanziamento base	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Proventi finanziari	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Interessi su apertura di credito in c/c	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Apporti di capitale di rischio	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dividendi distribuiti	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Flusso di cassa disponibile</b>	<b>64</b>	<b>63</b>	<b>-62</b>	<b>-36</b>	<b>-36</b>	<b>-37</b>	<b>-37</b>	<b>-37</b>	<b>472</b>

VII CONCLUSIONI

Nella pagina seguente si riporta lo stato patrimoniale con le rettifiche sopra descritte al fine di evidenziare il valore reale del patrimonio netto e quindi il valore attribuibile alla quota di partecipazione detenuta dalla



	Giugno	2022		GIUGNO 2022
	Bilancio		RETTIFICHE	BILANCIO
	EURO			RETTIFICATO
LIQUIDITA' IMMEDIATE	217.944	15,8%		217.944
CLIENTI	29.999	2,2%		29.999
LIQUIDITA' DIFFERITE	9.984	0,7%		9.984
IMPOSTE ANTICIPATE	9.268	0,7%		9.268
RIMANENZE	648.000	46,9%	148.841	499.159
IMMOB. MATERIALI	20.075	1,5%		20.075
IMMOB. IMMATERIALI	437.728	31,7%	437.728	-
IMMOB. FINANZIARIE	8.000	0,6%		8.000
PASSIVITA' VERSO BANCHE	278.268	20,1%	278.268	-
FORNITORE CLAF C	603.671	43,7%		603.671
ALTRI FORNITORI	35.523	2,6%		35.523
ERARIO	79.523	5,8%	10.000	89.523
ENTI PREVIDENZIALI	2.012	0,1%		2.012
PASSIVITA' CORRENTI	13.063	0,9%		13.063
FONDO TFR	10.221	0,7%		10.221
FONDO RISCHI E ONERI	25.546	1,8%		25.546
<b>CAPITALE NETTO</b>	<b>333.169</b>	<b>24,1%</b>	<b>318.301</b>	<b>14.868</b>

La metodologia adottata ha condotto alla determinazione del valore netto riferibile alla società di Euro 14.868.

Conseguentemente il valore attribuibile alla quota di partecipazione del 100,00% detenuta da CLAF C è esprimibile come segue:

**VALORE QUOTA DI PARTECIPAZIONE DEL 100%: € 15.000,00 (arrotondato) (euro quindicimila virgola zero zero).**

Si precisa, per quanto possa occorrere, che la valutazione è stata eseguita tenendo conto dell'esistenza di debiti nei confronti del socio CLAF C per complessivi euro 603.671, meglio descritti a pag.10 del presente elaborato. Pertanto, un'ipotetica riduzione del debito de quo a seguito di eventuale rinuncia al rimborso, anche parziale, espressa dal socio CLAF C, avrebbe quale conseguenza un corrispondente incremento del valore della quota di partecipazione posseduta dal socio CLAF C medesimo di importo pari all'ammontare del credito rinunciato.

Cesena, 29/12/2022

Il Perito



Relazione di stima al 30.06.2022 della partecipazione detenuta dal [redacted] A' 16 nella AREZZO PARCHEGGI - SOCIETA' CONSORTILE A RESPONSABILITA' LIMITATA

Repertorio n. 68839

VERBALE DI ASSEVERAMENTO DI PERIZIA

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilaventidue, il giorno ventinove del mese di dicembre

(29 dicembre 2022)

In Cesena,

Avanti a me Avv. [redacted] Notaio in Forlì, iscritto al

Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di [redacted], è

presente il dottor:

Commercialisti ed Esperti Contabili di [redacted] al

[redacted] e al Registro dei Revisori Legali, comparente della

cui identità personale io notaio sono certo, il quale mi

presenta la perizia che precede, chiedendomi di asseverarla

con giuramento, ai sensi dell'art.1 del R.D.L. 14 luglio

1937 n.1666.

Quindi deferisco il giuramento al comparente, previa seria

ammonizione da me Notaio effettuata allo stesso sulle

conseguenze delle dichiarazioni mendaci o reticenti e

sull'obbligo di dichiarare la verità.

Il comparente presta quindi il giuramento, pronunziando le

parole: "Giuro di aver bene e fedelmente adempiuto

all'incarico ricevuto, e quindi redatto la perizia sopra  
riportata, a solo scopo di far conoscere la verità". -----

Io Notaio ho ricevuto il presente atto, dattiloscritto da  
persona di mia fiducia, da me notaio completato a mano e da  
me letto al comparente che lo ha approvato e confermato. -----

Consta il presente atto di *uno* pagina intera e parte  
della presente di un foglio. -----

