



TRIBUNALE ORDINARIO DI AREZZO
SEZIONE FALLIMENTARE

SENTENZA n.33/2022 R.G.P.U. n.01/2022

GIUDICE DELEGATO: DOTT. FEDERICO PANI

CURATORI LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE: AVV. CATERINA ROSSI

DOTT. ANDREA GALASTRI

RELAZIONE TECNICA PERITO ESTIMATORE

Lotto 1

Geom. Chiara Fontani

Via Bologna n.16

52100 Arezzo

tel. 0575/357529

cell. 338/69.09.323

email geometrafontani@gmail.com

pec chiara.fontani@geopec.it

Arezzo lì 29/05/2023

INCARICO ED INFORMAZIONI GENERALI

La sottoscritta Geom. Chiara Fontani, libero professionista iscritta all'Albo dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Arezzo al n°1233, con studio in Arezzo Via Bologna n.16, nominata in data 29/08/2022, perito estimatore dal Giudice Delegato Dott. Federico Pani e dai Curatori Avv. Caterina Rossi e Dott. Andrea Galastri in riferimento alla procedura di Liquidazione Giudiziale Sentenza n. 33/2022 R.G.P.U. n. 01/2022, con la presente intende redigere una relazione tecnico estimativa relativa al compendio immobiliare appreso alla massa attiva della Liquidazione Giudiziale summenzionata.

Sulla base della documentazione messa a disposizione dai curatori della procedura sopra menzionata, dopo aver effettuato indagini di carattere generale con reperimento di documentazione ipo-catastale, presso l'Agenzia delle Entrate della Provincia di Arezzo, le verifiche presso gli uffici tecnici competenti per comune, esperiti i necessari accertamenti e sopralluoghi presso gli immobili oggetto di stima, provvede alla redazione della presente relazione in adempimento all'incarico.

PREMESSA

La massa attiva della Liquidazione Giudiziale in questione sarà divisa in più lotti. Per ciascuno di essi viene redatta specifica relazione che sarà articolata nei seguenti capitoli:

- A. Rappresentazione dei beni;**
- B. Profilo giuridico – urbanistico;**
- C. Profilo tecnico – stima dei beni.**

INDIVIDUAZIONE LOTTI

LOTTO 1)

Immobile categoria C/6 sito in Arezzo in Via Don Luigi Sturzo n.14 per 14 mq;

LOTTO 2)

Immobile categoria A/10 sito in Arezzo in Via Roma n.7 per 1,5 vani;

LOTTO 3)

Immobile categoria A/10 sito in Arezzo in Via Roma n.7 per 3,5 vani;

LOTTO 4)

Immobile categoria A/10 sito in Arezzo in Via Petrarca n.41, per 2 vani;

LOTTO 5)

Immobile categoria C/3 sito in Arezzo in Via Sergio Ramelli snc. per 94 mq;

LOTTO 6)

Immobile categoria C/3 sito in Arezzo in Via Sergio Ramelli snc. per 75 mq;

LOTTO 7)

Complesso immobiliare categoria F/1 e F/3 costituito da n.9 unità sito in Foiano della Chiana Via San Piero snc, per complessivi 3.161 mq;

LOTTO 8)

Terreno qualità Uliveto con superficie di 1240 are.

Il presente elaborato peritale si riferisce al LOTTO 1)

A. RAPPRESENTAZIONE DEI BENI**UBICAZIONE E ACCESSIBILITA'**

Il bene in questione fa parte della lottizzazione ubicata nell'area semiperiferica orientata ad est rispetto al centro cittadino, denominata "Maestà di Giannino". Trattasi di territorio urbanizzato, sviluppato intorno agli anni '90, a carattere prevalentemente direzionale e commerciale con a margine ulteriore area a vocazione produttiva.

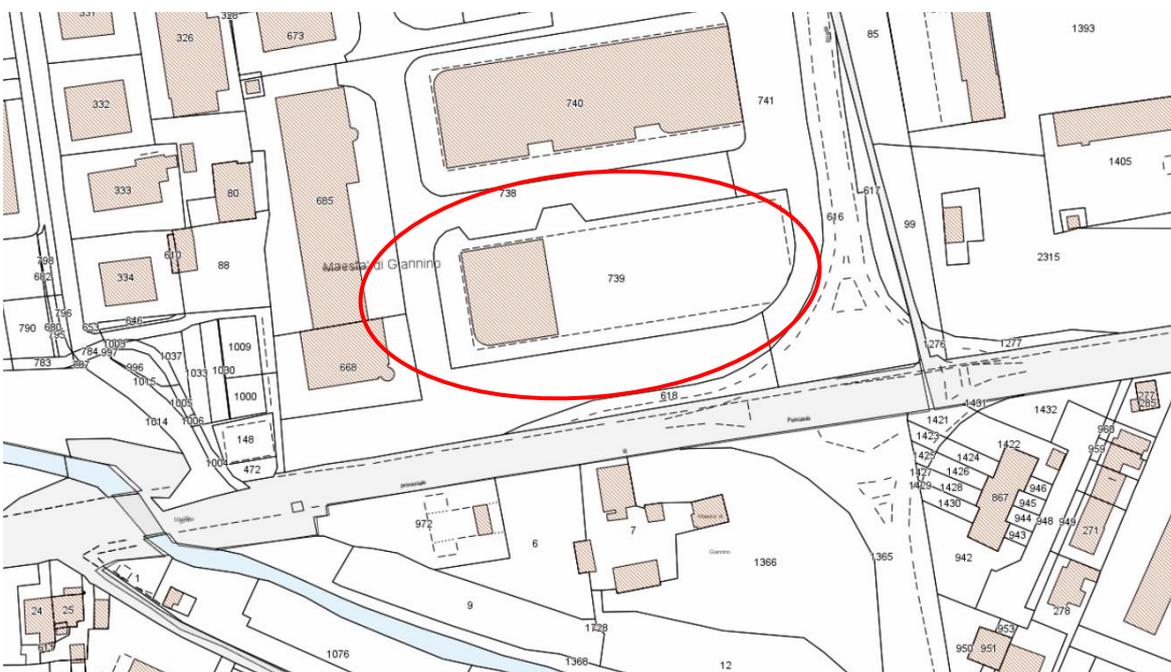
L'area è asservita da viabilità pubblica asfaltata di dimensioni adeguate al passaggio dei mezzi pesanti alla luce della matrice direzionale, produttiva e commerciale dell'intero comparto.

Dalla lottizzazione sono facilmente raggiungibili sia il centro cittadino, distante circa 2 km a mezzo della limitrofa Via Benedetto Croce, sia il sistema viario suburbano che conduce all'autostrada Firenze - Roma "A1" e alle quattro vallate della provincia di Arezzo.

Nell'intorno di 2 Km sorgono tutti gli esercizi di primaria necessità quali attività commerciali al dettaglio, esercizi pubblici, strutture sanitarie, uffici postali, istituti bancari, linee di trasporto pubblico urbano e suburbano, etc.



VISTA SATELLITARE GENERALE



ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE

CARATTERI GENERALI TIPOLOGICI

La lottizzazione di cui fanno parte i beni in oggetto è composta da tre edifici isolati suddivisi in più unità immobiliari aventi varia destinazione d'uso.

Il fabbricato in cui si colloca il bene in questione è quello posto parallelamente alla Via Piero Calamandrei e a Via Martiri di Civitella ed ortogonalmente a Via Don Luigi Sturzo, come evidenziato nella mappa satellitare di seguito riportata estrapolata da google maps.



VISTE SATELLITARI DI ZONA



L'edificio è costituito da un corpo di fabbrica con tre piani fuori terra a pianta quadrangolare ed un ampio piano interrato in esubero rispetto alla sagoma dei piani sovrastanti.

Le unità dei piani fuori terra sono direttamente accessibili dal resede esterno condominiale organizzato in piazzale condominiale pavimentato con materiale lapideo ed interposte porzioni a verde.

Le unità dei piani superiori sono raggiungibili a mezzo di n.2 scale interne curvilinee ed annessi ascensori inseriti nel medesimo vano scala condominiale.

Il bene in questione si colloca a piano interrato a cui si accede a mezzo di rampa carrabile condominiale munita di sbarra e cancello automatizzati.

Il piano può essere raggiunto anche pedonalmente mezzo dei vani scala ed ascensori summenzionati.

Si riportano di seguito alcune street view estrapolate da google maps.



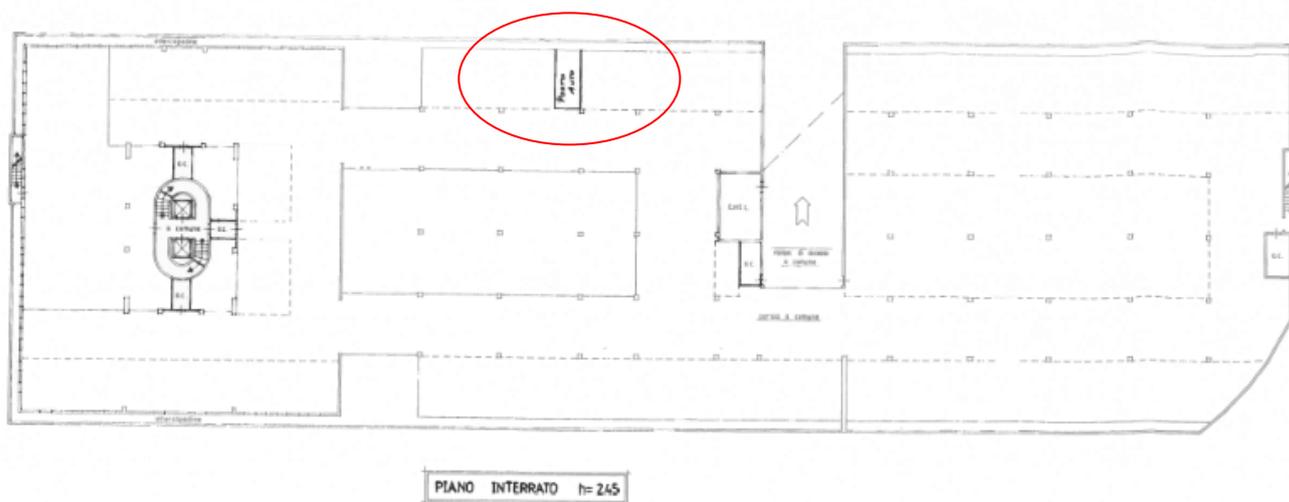


L'intero edificio ha struttura portante in c.a. con tamponamento esterno in muratura di blocchi di laterizio rivestita sulle facciate esterne da travertino in lastre squadrate.

I solai di interpiano sono del tipo prefabbricati. La copertura è del tipo piana fatta eccezione per l'area sovrastante ai vani scala che sono coperti da strutture leggere in metallo e vetro.

DESCRIZIONE DEL BENE

Trattasi di posto auto completamente aperto di circa 14 mq semplicemente delimitato da strisce segnaletiche a terra. Lo stesso è raggiungibile percorrendo la rampa condominiale di accesso al piano e la corsia di manovra interna, come da stralcio della planimetria catastale sotto riportata.



FINITURE

L'intero piano ha pavimento in liscio di cemento. I paretoni perimetrali di delimitazione del piano interrato sono in cemento armato a faccia vista mentre le altre divisioni interne sono prevalentemente in muratura di blocchi prefabbricati tinteggiate





IMPIANTI TECNOLOGICI

Da quanto potuto appurare è emerso che:

- il piano è dotato di impianto di illuminazione realizzato in fase di costruzione dell'intero fabbricato;
- l'intero fabbricato è altresì dotato di impianto antincendio costituito da rete di idranti del tipo a parete UNI 45.
- il posto auto non ha impianti ad uso esclusivo;

STATO DI CONSERVAZIONE

L'unità si presenta in buono stato di manutenzione commisurato alla destinazione d'uso del bene.

CONFINI

L'unità confina con la corsia di manovra a comune del piano sul lato orientato a sud, con altri due posti auto analoghi al presente sui lati orientati ad est e ad ovest e con il terreno su lato a nord.

ESTREMI CATASTALI

L'unità immobiliare è rappresentata al Catasto Fabbricati del Comune di Arezzo Sezione Valdarno, nel foglio 104, dalla particella 739 subalterno 40, categoria C/6, classe 4, consistenza 14 mq, rendita 40,49 euro, indirizzo Via Don Luigi Sturzo n.14. La ditta catastale è IDEA GIOVANE SRL.

Dalla consultazione della planimetria in atti depositata presso l'Agenzia del Territorio della Provincia di Arezzo si evince che la rappresentazione del bene in oggetto è congrua allo stato dei luoghi.

UTILITA' COMUNI

Dalla consultazione dell'ultimo elaborato planimetrico in atti, protocollo n. AR0018824 del 01/04/2021, depositato presso l'Agenzia del Territorio della Provincia di Arezzo – Catasto Fabbricati, si evince che gli immobili constano di alcune utilità comuni consistenti in:

- locale tecnico rappresentato dal sub.33 della particella 739 medesima;
- rampa carrabile per accesso al piano rappresentata dal sub.2 della suddetta particella 739;
- resede esterno rappresentato dal sub.10 della suddetta particella 739;
- vano scala ed ascensori rappresentati dal sub.11 della medesima particella 739;
- corsia di manovra a piano interrato rappresentata dal sub.118 della stessa particella 739.

PROVENIENZA

Il bene è pervenuto all'attuale titolarità a mezzo di atto di compravendita del 21/12/2012 a rogito Notaio Martini Andrea di Arezzo, repertorio n.150431, raccolta 19674, trascritto all'Ufficio di Pubblicità Immobiliare della Provincia di Arezzo, in data 08/01/2013, registro particolare n.235, registro generale n.279, da _____ (cod. fisc _____). Si allega nota di trascrizione unitamente alle ispezioni ipotecarie (Allegato 4).

Il bene era pervenuto _____ come sopra individuata, a mezzo di atto di compravendita del 11/07/2008 a rogito Notaio Milloni Fabio di Arezzo, repertorio n.98294, raccolta 25988, trascritto all'Ufficio di Pubblicità Immobiliare della Provincia di Arezzo, in data 01/08/2008, registro particolare n.10434, registro generale n.15719, da _____ (cod. fisc. _____) e _____ (cod. fisc. _____)

ciascuno per la quota di ½. si allega nota di trascrizione unitamente alle ispezioni ipotecarie (Allegato 4).

I Signori _____, come sopra individuati, avevano a loro volta acquisito il bene in questione a mezzo di scrittura privata con sottoscrizione autenticata del 27/10/2000 dal Notaio Cirianni Giovan Battista di Arezzo, repertorio n.132640, trascritto all'Ufficio di Pubblicità Immobiliare della Provincia di Arezzo, in data 16/11/2000, registro particolare n.12490, registro generale n.18650, da _____ (cod. fisc. _____). Si allega nota di trascrizione unitamente alle ispezioni ipotecarie (Allegato 4).

VINCOLI ED IPOTECHE

L'immobile non è vincolato ai sensi del D. Lgs n°42 del 22 gennaio 2004 "Codice dei Beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'art.10 della Legge 6 luglio 2002, n°137" pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n°45 del 24 febbraio 2004 – Supplemento Ordinario n°28, e successive modifiche, integrazioni ed aggiornamenti.

L'immobile in oggetto fa parte di un complesso condominiale attualmente affidato in amministrazione a _____ con sede legale in _____. Contattata l'amministrazione condominiale è emerso che alla data del 01/05/2023 è presente un piccolo debito ammontante a 24.00 euro. I millesimi di proprietà generale sono pari a 1,056, come autorimessa pari a 6.372.

Dalle ricerche condotte presso l'Ufficio di Pubblicità Immobiliare della Provincia

di Arezzo è emerso che sul bene sono presenti, nel ventennio antecedente alla data di apertura della presente procedura, le seguenti formalità:

- nota di trascrizione registro generale n.18650 registro particolare n.12490 del 16/11/2000, relativa a scrittura privata con sottoscrizione autenticata dal Notaio Cirianni Giovan Battista di Arezzo, repertorio 132640 del 27/10/2000;
- nota di trascrizione registro generale n.15719 registro particolare n.10434 del 01/08/2008, relativa ad atto di compravendita a rogito Notaio Milloni Fabio di Arezzo, repertorio 98294, raccolta n.25988 del 11/07/2008;
- nota di trascrizione registro generale n.279 registro particolare n.235 del 08/01/2013, relativa all'atto di acquisto del bene come sopra menzionato;
- nota di trascrizione registro generale n.16642 registro particolare n.12451 del 22/09/2022, relativa all'atto giudiziario sentenza dichiarativa di apertura della liquidazione giudiziale del 05/08/2022, numero repertorio 33/2022, emessa dal Tribunale di Arezzo.

In occasione del sopralluogo effettuato dalla scrivente in data 08/05/2023 è stato accertato che il posto auto era libero e non risultano essere presenti contratti di locazione registrati presso l'Agenzia delle Entrate della Provincia di Arezzo.

B. PROFILO GIURIDICO E URBANISTICO

INQUADRAMENTO REGOLAMENTO URBANISTICO

Dalla consultazione della tavola allegata al Piano Operativo del Comune di Arezzo, in vigore dal 15/04/2022 denominata "E2.1 Ambiti di applicazione della disciplina dei tessuti edilizi e degli ambiti di trasformazione", si evince che gli immobili ricadono in area identificata come "*Ambiti media trasformabilità - Ambiti a media trasformabilità della produzione*".

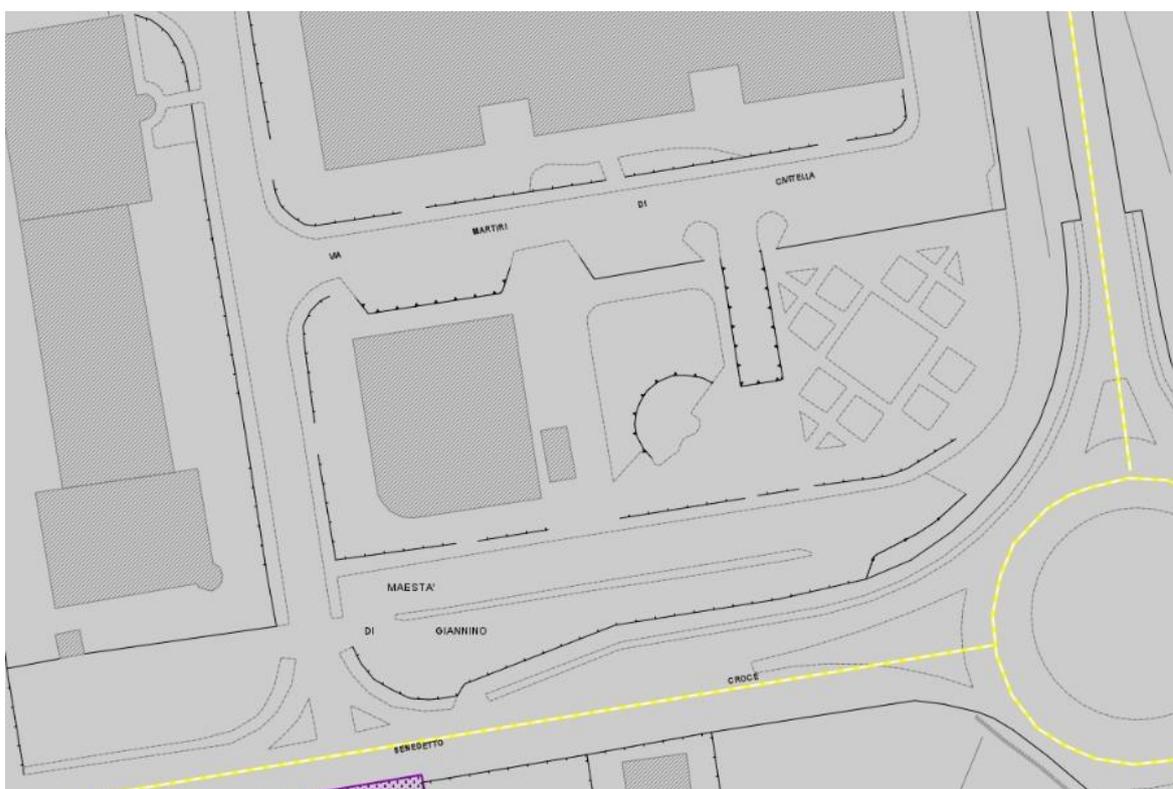
NORMATIVA VIGENTE SULL'AREA	
	Ambiti media trasformabilità - Ambiti a media trasformabilità della produzione
Altre indicazioni	Area ricadente all'interno del perimetro del territorio urbanizzato

Si produce stralcio della cartografia di piano.

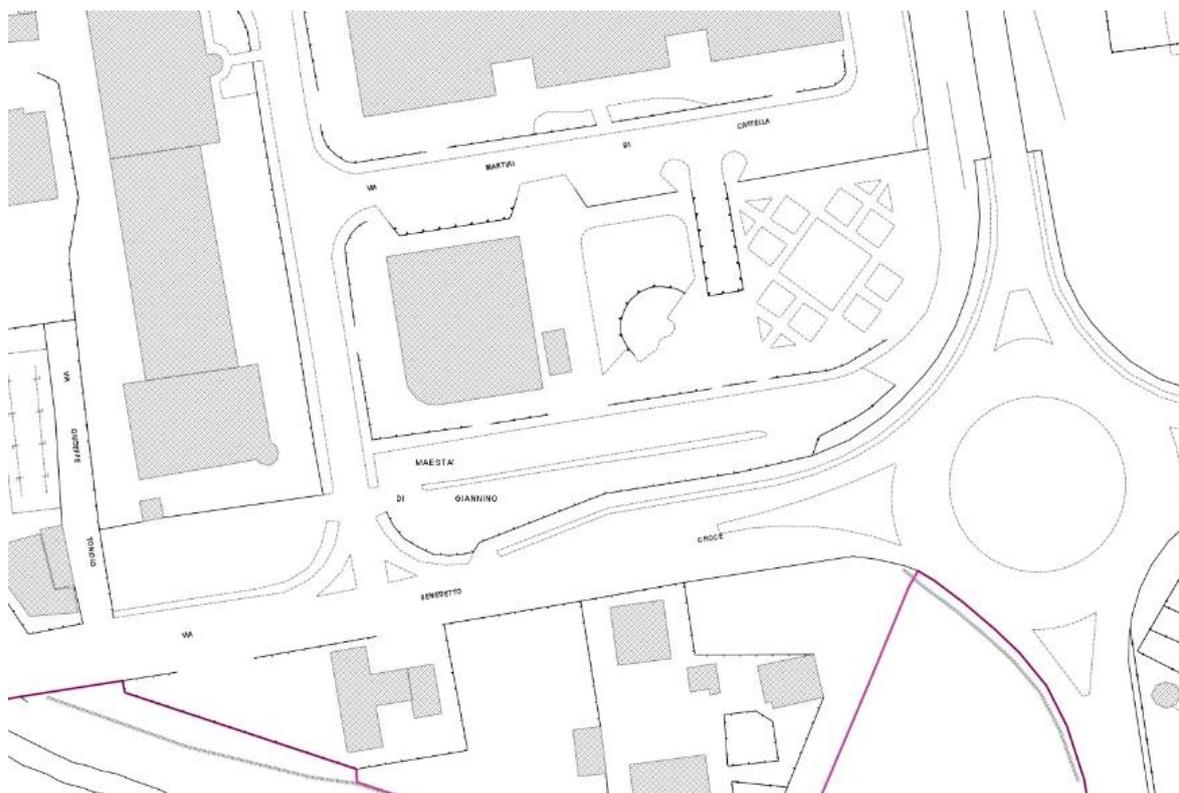


Per gli ulteriori vincoli si fa riferimento, a titolo ricognitivo, alle tavole del Piano Operativo summenzionato:

- “E3.1 – vincoli e fasce di rispetto”;
- “E.3.2 - ambiti e aree di pertinenza e salvaguardia”;
- “E.3.3 – Carta del grado di tutela archeologica”.



Stralcio Tavola E.3.1



Stralcio Tavola E.3.2



Stralcio Tavola E.3.3

Dalla consultazione delle stesse emerge che l'area è soggetta ai seguenti vincoli:

- Perimetro dei centri abitati – Dlgs 285/1992;
- Grado di tutela archeologica: 3.

SITUAZIONE E RISPONDEZZA ALLA NORMATIVA URBANISTICO EDILIZIA

Il fabbricato su cui è collocata l'unità oggetto di valutazione è stato edificato in forza dei seguenti titoli autorizzativi:

- Concessione Edilizia n.41 del 13/01/1993;
- Varianti in corso d'opera al titolo sopra indicato identificate dalle Concessioni Edilizia n.287 del 26/05/1993 e n.677 del 06/12/1994;
- Concessione Edilizia in sanatoria n.594 del 16/08/1995.
- Agibilità n°19108 del 30/10/1995.

Effettuato sopralluogo in loco non sono state rilevate difformità rispetto ai titoli suindicati limitatamente a quanto riferito la porzione oggetto di stima.

Non ho provveduto ad effettuare verifica globale del fabbricato di cui fa parte l'unità in questione per l'accertamento di conformità di tutte le parti condominiali. Plausibilmente, alla luce di quanto dichiarato nel contratto di provenienza dovrebbe essere garantita la conformità edilizia.

In caso contrario gli eventuali costi da sostenere per l'ottenimento della necessaria sanatoria edilizia sarebbero comunque ripartiti tra i vari condomini e pertanto si ritiene che l'incidenza sul valore del bene possa essere trascurabile.

C. PROFILO TECNICO - STIMA DEI BENI

La stima è volta alla determinazione del più probabile valore venale in comune commercio del bene in esame.

Il valore venale suddetto rappresenta quel valore che in una libera contrattazione e fra pluralità di operatori economici, avrebbe la maggior disponibilità di rappresentare l'incontro tra la domanda e l'offerta. Come prevede la disciplina estimale un immobile può essere stimato secondo diversi aspetti economici, ciascuno dei quali è scelto a seconda dello scopo della stima. Nel caso in esame l'aspetto economico è chiaramente individuato nel più probabile valore di mercato. Per la determinazione di tale valore verrà utilizzato il criterio diretto, comunemente detto sintetico-comparativo, che si estrinseca nell'analisi di valori o prezzi riferiti i beni immobili simili o assimilabili a quello in

questione mediante l'individuazione, l'omogeneizzazione e la ponderazione qualitativa e quantitativa con il bene da valutare.

Per l'unità è stata considerata la superficie convenzionale data dalla sommatoria delle superfici principali con le superficie accessorie valutate in percentuale in funzione delle qualità intrinseche ed estrinseche dei vari locali.

Ai fini di reperire il valore di mercato sono state condotte le seguenti indagini:

1. consultazione della Banca dati delle quotazioni immobiliari pubblicate dall'Agenzia delle Entrate per l'ultimo semestre pubblicato per la destinazione d'uso terziaria (uffici). L'Osservatorio dei valori immobiliari istituito in attuazione dei provvedimenti normativi ed attivato a partire dal 1993, permette di conoscere in tempo reale lo stato del mercato immobiliare e di custodirne la memoria storica;
2. consultazione di compravendite/procedure esecutive recenti afferenti ad immobili assimilabili a quelli oggetto di stima procedendo comunque alla ponderazione ed omogeneizzazione delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche al fine di produrre un'ampia scala di riferimento a valori tipici probanti.

Si riportano di seguito la tabella OMI relativamente alla destinazione box auto relativa al secondo semestre dell'anno 2022.

1. **VALORE OMI**

Secondo OMI il valore a mq per la destinazione in questione considerando lo stato di conservazione normale è compreso tra 780 e 1150 euro (valore medio 965 euro/mq). Si riporta di seguito risultato dell'interrogazione effettuata sul sito dell'Agenzia delle Entrate.

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2

Provincia: AREZZO

Comune: AREZZO

Fascia/zona: Periferica/ZONA PRATACCI, VIA NEWTON, VIA EINSTEIN, VIA GALVANI, VIA DON L. STURZO, VIA MARTIRI DI CIVITELLA, VIA CALAMANDREI E ZONA CARBONAIA

Codice di zona: D3

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Capannoni industriali

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	930	1250	L	3,1	4,3	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	800	1050	L	2,6	3,4	L
Box	NORMALE	780	1150	L	3,6	5,3	L
Ville e Villini	NORMALE	1300	1650	L	4,1	5,2	L

2.COMPRAVENDITE/STIME AFFERENTI A PROCEDURE ESECUTIVE

Occorre premettere che i box auto/autorimesse della lottizzazione sono solitamente pertinenza delle unità immobiliari commerciali, artigianali, direzionali, etc. poste ai piani superiori e pertanto le compravendite sono solitamente riferite non esclusivamente al posto auto/autorimesse ma comprensive anche dell'unità principale. Sarà necessario pertanto procedere alla determinazione della superficie commerciale o convenzionale vendibile per ricavare il valore unitario riferito esclusivamente al posto auto/autorimessa.

Nella fattispecie va considerato che la dotazione di parcheggi pubblici dell'intera area è sempre più spesso carente a causa dell'alto afflusso di utenza nella lottizzazione e tale aspetto rende il bene maggiormente appetibile. Trattasi tuttavia di posto auto e non di autorimessa/box chiuso.

Alla luce di quanto detto si può asserire che il valore unitario attribuibile al bene può attestarsi leggermente sopra la media del valore OMI sopra individuato e ragionevolmente attestarsi a 1000 euro/mq.

DETERMINAZIONE VALORE DELL'UNITA' IMMOBILIARE

Totale superficie = 14.00 mq

Valore di mercato unitario (Euro/mq) = 800 euro/mq

Valore unità = 14 x 800 = **11.200 euro**

Considerata l'assenza di garanzia di vizi, la natura coattiva della procedura rispetto al mercato libero, verrà applicato un abbattimento forfettario percentuale del 5%.

11200 -5% = 10640 euro arrotondabile a **11'000 euro**

Ad assolvimento dell'incarico affidatomi.

Allegati:

- Allegato 1 - Elaborato planimetrico catastale;
- Allegato 2 - Visura storica catastale;
- Allegato 3 - Planimetria catastale;
- Allegato 4 – Ispezioni ipotecarie.

Arezzo li 29 maggio 2023

In fede

Geom. Chiara Fontani