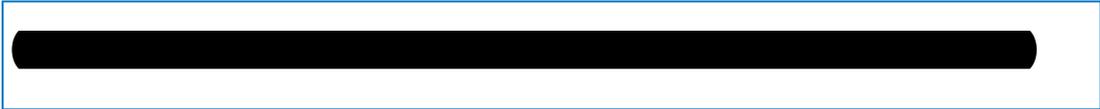




TRIBUNALE DI AREZZO

SEZIONE CIVILE

** ** *



Giudice Delegato

Dott. ANTONIO PICARDI

Curatore del Fallimento

Curatore Dott.ssa CARLA VILUCCHI



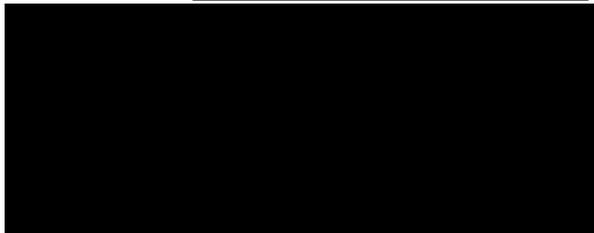
RELAZIONE INTEGRATIVA

Beni immobili

Il consulente esperto estimatore :

Geom. Giovanni Battista Scapecchi

con studio In



Arezzo lì 01/12/2015

RELAZIONE INTEGRATIVA

PREMESSA

Su richiesta della Dott. **Carla Vilucchi** in qualità di Curatore del Fallimento (Sent. n. **105/2013** del **17/12/2013**) con sede in [REDACTED] iscritta nel registro delle imprese al n. [REDACTED] codice fiscale n. [REDACTED] in persona dell'Amministratore unico e legale rappresentante [REDACTED], il sottoscritto Geometra Giovanni Battista Scapecchi, [REDACTED] con studio in [REDACTED] iscritto al Collegio dei Geometri di [REDACTED] ha redatto ed assevera la seguente **perizia integrativa di abbinamento dei beni immobili per una più efficace azione di vendita**.

IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI

- **IMMOBILI IN COMUNE di TERNI FRAZIONE PIEDILUCO, LOTTIZZAZIONE "I QUADRI"**
complesso composto da edificio preesistente e da edifici e/o porzioni di edifici con destinazione residenziale nonché aree edificabili a destinazione residenziale e da "aree escluse dalla lottizzazione".
- **IMMOBILI IN COMUNE di MONTE SAN SAVINO, FRAZIONE ALBERORO, LOTTIZZAZIONE "LE FONTI DI ALBERORO"** complesso composto da edifici e porzioni di edifici con destinazione residenziale nonché aree edificabili a destinazione residenziale
- **IMMOBILI IN COMUNE di MONTE SAN SAVINO, VIA DELLE MACINE nc. 1/F**
Unità immobiliari con destinazione residenziale

IMMOBILI IN COMUNE di TERNI

LOTTIZZAZIONE "I QUADRI"

PREMESSA

I beni oggetto della valutazione estimativa che segue, sono compresi all'interno di una lottizzazione di iniziativa privata ed in corso di realizzazione, denominata "I Quadri" e sita in Comune di Terni, località Piediluco, consistenti in edifici e porzioni di edifici con destinazione residenziale, aree edificabili a destinazione residenziale nonché aree destinate a parcheggi privati, oltre che un edificio preesistente con le relative aree pertinenziali. Oltre ad aree le quali pur essendo ubicate nell'immediato intorno degli immobili oggetto del Piano Attuativo, risultano escluse dalla lottizzazione "I Quadri di Piediluco".

CONSISTENZA COMPLESSIVA

Gli immobili oggetto della presente relazione saranno di seguito raggruppati, in riferimento ad una più efficace azione di vendita, sia attuale che futura, con richiamo: **a) all'edificio preesistente** (casolare), **b) immobili posti nelle palazzine residenziali** denominate **edifici A1, A2/A3**, **c) agli edifici costruiti al grezzo B1 e B2** e al **Lotto edificabile D** ricadenti nella U.M.I. 2, **d) immobili posti nella palazzina residenziale denominata edificio C e n. 3 aree parcheggio**, **e) immobili posti nella palazzina residenziale denominata edificio E**, **f) ai lotti edificabili F1,F2,G1,G2,Area 3,Area 4** ricadenti nella U.M.I. 3, **g) alle aree esterne**, **h) area edificabile a destinazione residenziale e agricola località Valenza**

Abbinamento dei beni immobili per una più efficace azione di vendita.

a) edificio preesistente

Lotto 1 composto da:

- **Edificio "Preesistente" Casolare**: particella 129, subalterno 2,3,4 e particella 604 (particella esterna alla lottizzazione) per un valore di € 135.500,00 (euro centotrentacinquemilacinquecento/00)
 - **Aree private** Vpr (verde privato) interne alla lottizzazione, Particelle 737 di mq. 320 e 738 di mq. 1350 per un totale di mq. 1670 per un valore totale di € 2.140,00 (euro duemilacentotrentacinque)
- quindi:

Valore totale Lotto 1 : € 137.640 (euro centotrentasettemilaseicentoquaranta/00)





b) immobili posti nelle palazzine residenziali denominate edifici A1, A2/A3,

- **Lotto A1/1** composto da :

- **Autorimessa**, sub. 18 posta nella palazzina residenziale **A1** (U.M.I. 1) particella 684 ,

Valore totale Lotto A1/1 : € 11.500 (euro undicimilacinquecento/00)

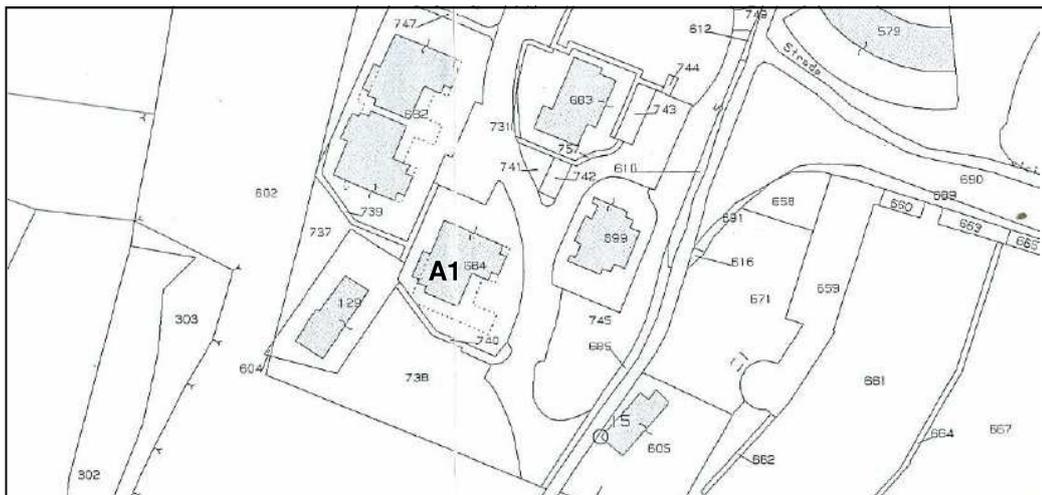
- **Lotto A1/2-A 1/3** composto da :

- **Autorimessa A1/2** , sub. 19 posta nella palazzina residenziale ultimata **A1** (U.M.I. 1) particella 684 per un valore di € 16.500,00 (euro sedicimilacinquecento/00)

- **Alloggio A1/3**, sub. 23, posta nella palazzina residenziale ultimata **A1** (U.M.I. 1) particella 684 per un valore di € 99.200,00 (euro novantanovemiladuecento/00)

Valore totale Lotto A1/2-A1/3: € 115.700 (euro centotrentasettemilasettecento/00)

COMUNE DI TERNI FOGLIO 171- PARTICELLA 684





- Lotto A2/1-A 2/2 composto da :

- **Autorimessa A2/1**, sub. 28 posta nella palazzina residenziale ultimata **A2** (U.M.I. 1) particella 682 per un valore di € 16.800,00 (euro sedicimilaottocento/00)

- **Alloggio A2/2**, sub. 41, posta nella palazzina residenziale ultimata **A2** (U.M.I. 1) particella 682 per un valore di € 97.800,00 (euro novantasettemilaottocento/00)

Valore totale Lotto A2/1-A2/2 : € 114.600 (euro centoquattordicimilaseicento/00)

- Lotto A3/1-A 3/2 composto da :

- **Autorimessa A3/1**, sub. 33 posta nella palazzina residenziale ultimata **A3** (U.M.I. 1) particella 682 per un valore di € 11.400,00 (euro undicimilaquattrocento/00)

- **Alloggio A3/2**, sub. 56, posta nella palazzina residenziale ultimata **A3**(U.M.I. 1) particella 682 per un valore di € 118.700,00 (euro centodiciottomilamilasettecento/00)

Valore totale Lotto A3/1-A3/2 : € 130.100 (euro centotrentamilacento/00)

- Lotto A3/3 composto da :

- **Lotto A3/3** : Cantina, sub. 48 posta nella palazzina residenziale **A2** (U.M.I. 1) particella 682

Valore totale Lotto A3/3 : € 5.100,00 (euro cinquemilamilacento/00)

Comune di Terni – foglio 171 particella 682



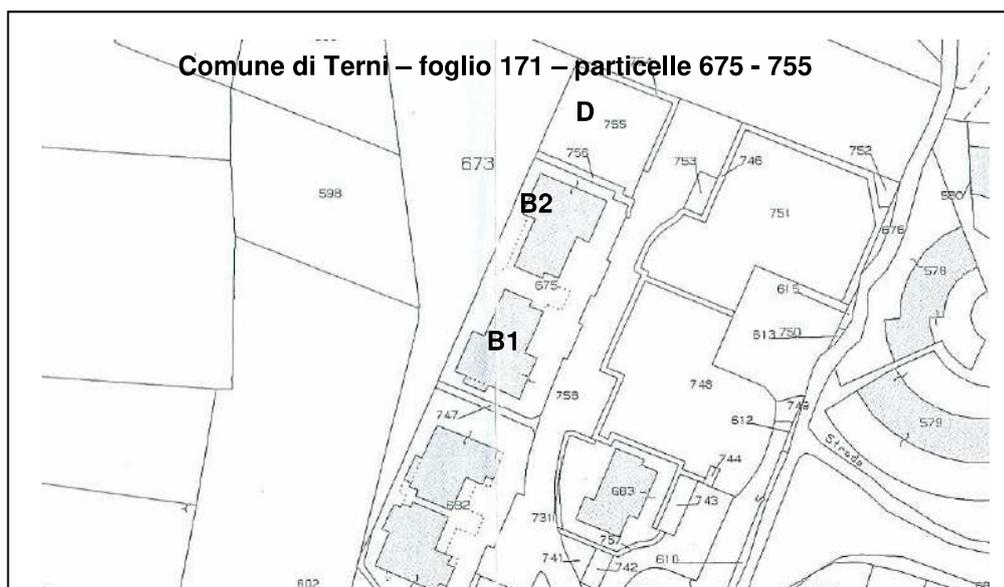
c) edifici costruiti al grezzo B1 e B2 e Lotto edificabile D ricadenti nella U.M.I. 2,

- Lotto B/1-B/2-D composto da :

- **Edificio B/1** in corso di costruzione (U.M.I. 2) particella 675 piano terra per un valore di € 319.700,00 (euro trecentodiciannovemilasettecento/00)
- **Edificio B/1** in corso di costruzione (U.M.I. 2) particella 675 piano primo e secondo per un valore di € 530.000,00 (euro cinquecentotrentamila/00)
- **Edificio B/2** in corso di costruzione (U.M.I. 2) particella 675 piano terra per un valore di € 311.100,00 (euro trecentoundicimilacento/00)
- **Edificio B/2** in corso di costruzione (U.M.I. 2) particella 675 piano primo e secondo per un valore di € 515.100,00 (euro cinquecentoquindicimilacento/00)
- **Edificio B/1 e B/2** in corso di costruzione (U.M.I. 2) particella 675 box auto per un valore di € 172.100,00 (euro centosettantaduemilacento/00)
- **Edificio B/1 e B/2** in corso di costruzione (U.M.I. 2) particella 675 cantine per un valore di € 60.800,00 (euro sessantamilaottocento/00)
- **Lotto edificabile D** (U.M.I. 2): Particelle 755 per un valore di € 61.650,00 (euro sessantunomilaseicentocinquanta/00)

Valore totale Lotto B/1-B/2-D :

€ 1.970.450,00 (euro unmilionenovecentosettantamilaquattrocentocinquanta/00)





d) immobili posti nella palazzina residenziale denominata edificio C

- Lotto C/1 composto da :

- **Alloggio**, piano terra, posto nella palazzina **C** (U.M.I. 4) particella 683, valore lotto € 122.400,00
- **Posto auto**, particella 742 contraddistinto al n. 5, valore lotto € 3.826,67

Valore totale Lotto C/1 : € 126.226,67 (euro centoventiseimiladuecentoventisei/67)

- Lotto C/2 composto da :

- **Alloggio**, piano terra, posto nella palazzina **C** (U.M.I. 4) particella 683, valore lotto € 128.000,00
- **Posto auto**, particella 742 contraddistinto al n. 6, valore lotto € 3.826,67

Valore totale Lotto C/2 : € 131.826,67 (euro centotrentunomilaottocentoventisei/67)

- Lotto C/3 composto da :

- **Alloggio**, piano terra, posto nella palazzina **C** (U.M.I. 4) particella 683, valore lotto € 122.800,00
- **Posto auto**, particella 742 contraddistinto al n. 7, valore lotto € 3.826,67

Valore totale Lotto C/3 : € 126.626,67 (euro centoventiseimilaseicentoventisei/67)

- Lotto C/4 composto da :

- **Alloggio**, piano primo, posto nella palazzina **C** (U.M.I. 4) particella 683, valore lotto € 117.500,00
- **Posto auto**, particella 742 contraddistinto al n. 8, valore lotto € 3.826,67

Valore totale Lotto C/4 : € 121.326,67 (euro centoventunomilatrecentoventisei/67)

- Lotto C/5 composto da :

- **Alloggio**, piano primo, posto nella palazzina **C** (U.M.I. 4) particella 683, valore lotto € 95.300,00
- **Posto auto**, particella 742 contraddistinto al n. 9, valore lotto € 3.826,67

Valore totale Lotto C/5 : € 99.126,67 (euro novantanovemilacentoventisei/67)

- Lotto C/6 composto da :

- **Alloggio**, piano primo, posto nella palazzina **C** (U.M.I. 4) particella 683, valore lotto € 90.000,00
- **Posto auto**, particella 742 contraddistinto al n. 10, valore lotto € 3.826,67

Valore totale Lotto C/6 : € 93.826,67 (euro novantatremilaottocentoventisei/67)



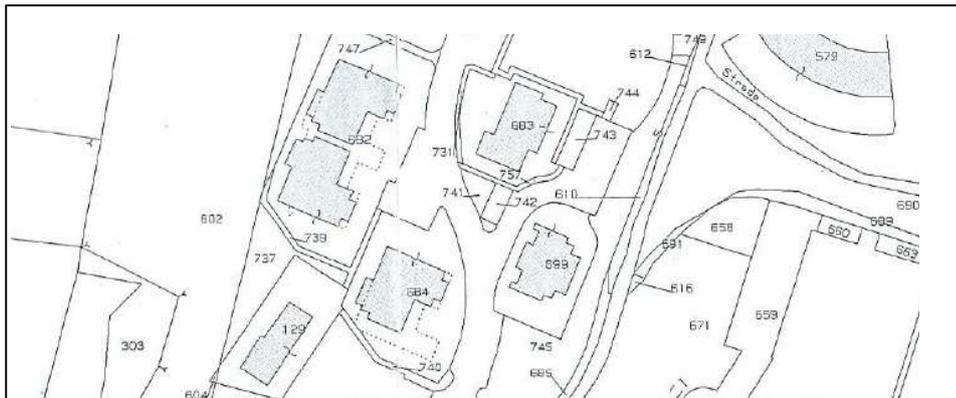
- Lotto C/7 composto da :

- **Alloggio**, piano primo, posto nella palazzina **C** (U.M.I. 4) particella 683, valore lotto € 90.500,00
- **Posto auto**, particella 742 contraddistinto al n. 11, valore lotto € 3.826,67

Valore totale Lotto C/7 : € 94.326,67 (euro novantaquattromilatrecentoventisei/67)

NOTA*

- **Le n. 3 Aree** per parcheggi privati rimanenti nell'area 2, particella 743 contraddistinti con i n. 12 – 13 – 14, potranno essere cedute ai possibili acquirenti dei beni immobili inseriti nei **lotti C** ad € 3.826,67 cadauno.





e)immobili posti nell'edificio E

- **Lotto E/1** composto da :

- **Alloggio**, sub 2, posto nella palazzina E (U.M.I. 4) particella 699

Valore totale Lotto E/1 : € 177.200,00 (euro centosettantasettemiladuecento/00)

- **Lotto E/2** composto da :

- **Alloggio**, sub 3, posto nella palazzina E (U.M.I. 4) particella 699

Valore totale Lotto E/1 : € 157.400,00 (euro centocinquantasettemilaquattrocento/00)

- **Lotto E/3** composto da :

- **Alloggio**, sub 4, posto nella palazzina E (U.M.I. 4) particella 699

Valore totale Lotto E/1 : € 156.800,00 (euro centocinquantaseimilaottocento/00)

Comune di Terni - Foglio 171 - particella 699





f) ai lotti edificabili F1,F2,G1,G2 ricadenti nella U.M.I. 3, ,

- **Lotto F1-G1-F2-G2** composto da :

- **Lotto edificabile F1 e G1** (U.M.I. 3): Particelle 748, 749

- **Lotto edificabile F2 e G2** (U.M.I. 3): Particelle 751, 752

per mc totali 4.194.

valore lotto F1 - G1 - F2 - G2 € 320.850,00

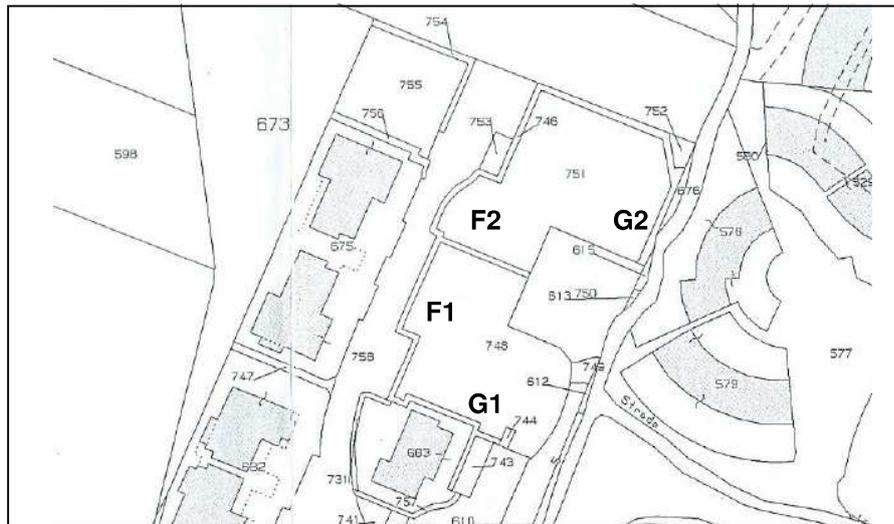
- **Area 3** : Particella 744: n. 1 posti auto

- **Area 4** : Particella 753: n. 4 posti auto

per un valore di € 3826,67 cadauno per un totale pari ad € 19.133,35.

Valore totale Lotto F1-G1-F2-G2-Area 3-Area 4:€ 339.983,35

(trecentotrentanovemilanovecentoottantare/35)



Comune di Terni - foglio 171 particella 748,749,751,752, 755



g) alle aree esterne,

- **Lotto Aree private**, composta da

- **Aree agricole** esterne alla lottizzazione : particella 602

Valore totale Lotto Aree private: €18.660,00(euro diciottomilaseicentosessanta/00)

h) area edificabile a destinazione residenziale e agricola località

Valenza

- **Lotto Valenza**, composto da:

- **area edificabile a destinazione residenziale e agricola**, particella 824 e 1724, foglio 157

Valore totale Lotto Valenza: € 145.000,00(euro centoquarantacinquemila/00)

IMMOBILI IN COMUNE DI MONTE SAN SAVINO (AREZZO)

FRAZIONE ALBERORO, LOTTIZZAZIONE "LE FONTI DI ALBERORO"

PREMESSA

I beni oggetto della valutazione estimativa che segue, , **sono compresi all'interno di una lottizzazione di iniziativa privata ed in corso di realizzazione consistenti in edifici e porzioni di edifici con destinazione residenziale, aree edificabili a destinazione residenziale , inserite in una lottizzazione privata denominata " Le Fonti"** riguardante la realizzazione di un complesso residenziale , comparto C13, identificata dal P.R.G. del Comune di Monte San Savino, frazione di Alberoro , nella quale gli interventi sono disciplinati dall'art. 42 delle N.T.A.

IDENTIFICAZIONE DEI BENI

Lottizzazione "Le Fonti" – Comune di Monte San Savino

Gli immobili oggetto della presente relazione saranno di seguito raggruppati , in riferimento ad una più efficace azione di vendita , sia attuale che futura , con richiamo : **a)** immobili posti nella palazzina residenziale **A1**, **b)** immobili posti nella palazzina residenziale **A2**, **c)** immobili posti nella palazzina residenziale **A3**, **d)** immobili posti nella palazzina residenziale **C3**, **e)** immobili posti nella palazzina residenziale **D7**, **f)** immobili posti nella palazzina residenziale **E1**, **g)** al **lotto edificabile C2,h)** al **lotto edificabile E2**, **i)** immobili posti in **Via delle Macine**

Abbinamento dei beni immobili per una più efficace azione di vendita :

a) immobili posti nella palazzina residenziale A1

- **Lotto A1/1-A1/4** composto da :

Unità immobiliari poste nella Palazzina residenziale **A1**, (fg.33 particella 535) appartamenti/box :

- **Lotto A1/1** Alloggio *al piano terra, sub. 5*

per un valore di € 66.000,00 (euro sessantaseimila/00)

- **Lotto A1/4** Garage,*sub.10*

per un valore di € 11.000,00 (euro undicimila/00)

Valore totale Lotto A1/1-A1/4 : € 77.000,00 (euro settantasettemila/00)

- Lotto A1/2-A1/3 composto da :

Unità immobiliari poste nella Palazzina residenziale **A1**, (fg.33 particella 535) appartamenti/box :

- Lotto A1/2 Garage, *sub.6*

per un valore di € 10.500,00 (euro diecimilacinquecento/00)

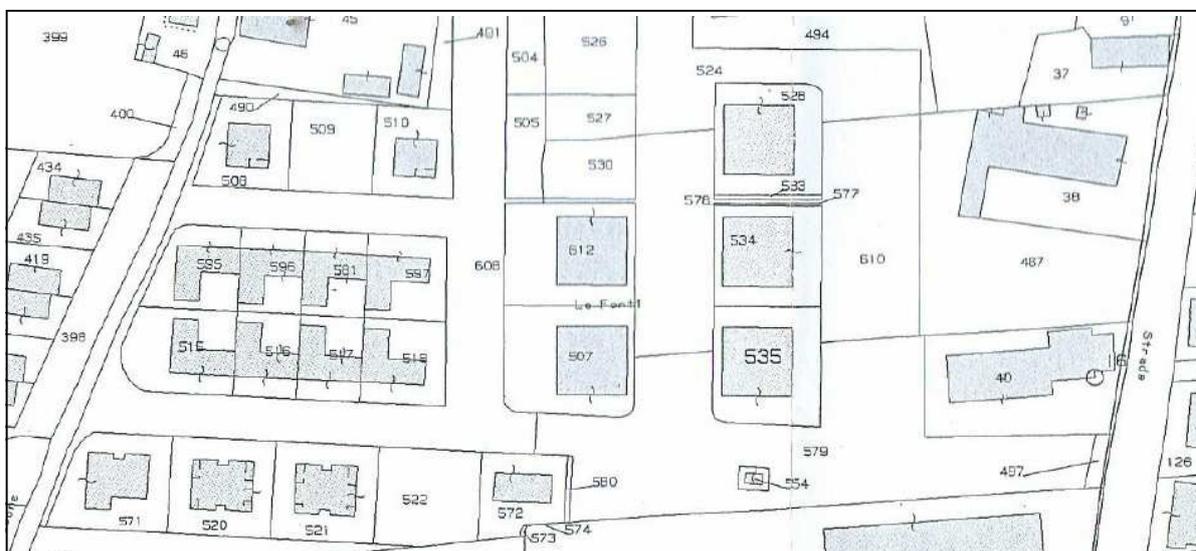
- Lotto A1/3 Alloggio *al piano primo, sub. 9*

per un valore di € 127.100,00 (euro centoventisettemilacento/00)

Valore totale Lotto A1/2-A1/3 : € 137.600,00 (euro centotrentasettemilaseicento/00)

NB * in sede di vendita dovrà essere stipulata atto d'obbligo con il Comune di Monte San Savino in quanto è stato modificato il rapporto pertinenziale (vedi atto d'obbligo n. 09567 del 22/05/2008)

Comune di MONTE SAN SAVINO foglio 33 particella 535





b) immobili posti nella palazzina residenziale A2,

- **Lotto A2/1-A 2/2** composto da :

Unità immobiliari poste nella Palazzina residenziale **A2**, (fg.33 particella 534) appartamenti/box :

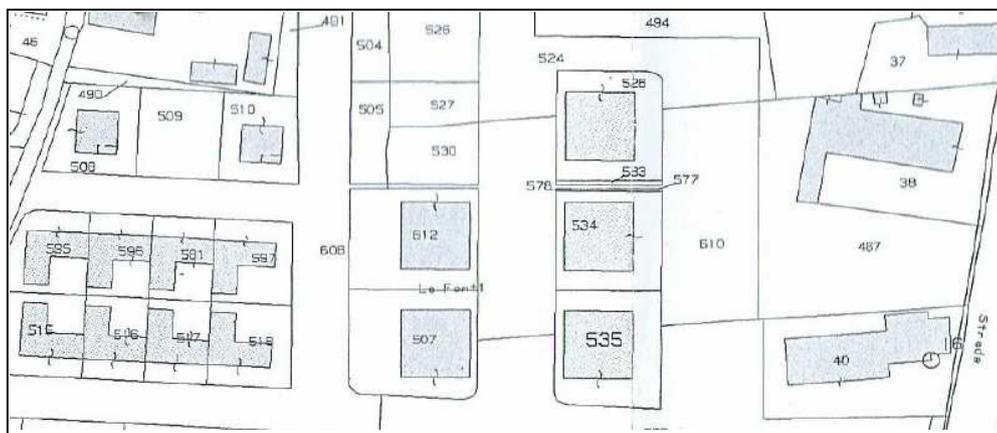
- **Lotto A2/1** Alloggio *al piano terra, sub. 4*

per un valore di € 85.800,00 (euro ottantacinquemilaottocento/00)

- **Lotto A2/2** Garage, *sub.5*

per un valore di € 8.800,00 (euro ottomilaottocento/00)

Valore totale Lotto A2/1-A2/2 : € 94.600,00 (euro novantaquattromilaseicento/00)



Comune di Monte San Savino – foglio 33 particella 534

c) immobili posti nella palazzina residenziale A3,**- Lotto A3/4-A 3/3** composto da :

Unità immobiliari poste nella Palazzina residenziale **A3**, (fg.33 particella 528) appartamenti/box :

- Lotto A3/4 Alloggio *al piano terra, sub. 12*

per un valore di € 97.000,00 (euro novantasettemila/00)

- Lotto A3/3 Garage, *sub.6*

per un valore di € 9.500,00 (euro novemilacinquecento/00)

Valore totale Lotto A3/4-A3/3 : € 106.500,00 (euro centoseimilacinquecento/00)

- Lotto A3/5-A 3/2 composto da :

Unità immobiliari poste nella Palazzina residenziale **A3**, (fg.33 particella 528) appartamenti/box :

- Lotto A3/5 Alloggio *al piano primo, sub. 14*

per un valore di € 133.800,00 (euro centotrentatremilaottocento/00)

- Lotto A3/2 Garage, *sub.5*

per un valore di € 10.000,00 (euro diecimila/00)

Valore totale Lotto A3/5-A3/2 : € 143.800,00 (euro centoquarantatremilaottocento/00)

- Lotto A3/6-A3/1 composto da :

Unità immobiliari poste nella Palazzina residenziale **A3**, (fg.33 particella 528) appartamenti/box :

- Lotto A3/6 Alloggio *al piano primo, sub. 16*

per un valore di € 133.800,00 (euro centotrentatremilaottocento/00)

- Lotto A3/1 Garage, *sub.1*

per un valore di € 10.800,00 (euro diecimilaottocento/00)

Valore totale Lotto A3/6-A3/1 : € 144.600,00 (euro centoquarantaquattromilaseicento/00)

Comune di MONTE SAN SAVINO Catasto dei Fabbricati al foglio 171 particella 528





d) immobili posti nella palazzina residenziale C3,

- Lotto C3/1-C3/2 composto da :

Unità immobiliari poste nella Palazzina residenziale **C3**, (fg.33 particella 521) appartamenti/box :

- **Lotto C3/1** Alloggio *al piano terra e primo, sub. 7*

per un valore di € 300.000,00 (euro trecentomila/00)

- **Lotto C3/2** Garage, *sub.8*

per un valore di € 13.400,00 (euro tredicimilaquattrocento/00)

Valore totale Lotto C3/1-C3/2: €313.400,00

(euro trecentotredicimilaquattrocentocento/00)

- Lotto C3/3-C3/4 composto da :

Unità immobiliari poste nella Palazzina residenziale **C3**, (fg.33 particella 521) appartamenti/box :

- **Lotto C3/3** Alloggio *al piano terra e primo, sub. 9*

per un valore di € 119.200,00 (euro centodiciannovemiladuecento/00)

- **Lotto C3/4** Garage, *sub.10*

per un valore di € 13.300,00 (euro tredicimilatrecento/00)

Valore totale Lotto C3/3-C3/4 : € 132.500,00 (euro centotrentaduemilacinquecento/00)

Comune di Monte San Savino – Foglio 33 particella 521



e) immobili posti nella palazzina residenziale D7,

- Lotto D7/1-D7/2 composto da :

Unità immobiliari poste nella Palazzina residenziale D7, (fg.33 particella 518) appartamento/box :

- **Lotto D7/1** Alloggio *al piano terra* , *sub. 1*

per un valore di € 98.300,00 (euro novantottomilatrecento/00)

- **Lotto D7/2** Garage, *sub.2*

per un valore di € 12.600,00 (euro dodicimilaseicento/00)

Valore totale Lotto D7/1-D7/2 : € 110.900,00 (euro centodiecimilanovecento/00)

Comune di Monte San Savino – foglio 33 particella 518





f) immobili posti nella palazzina residenziale E1,

- Lotto E1/1-E1/2 composto da :

Palazzina residenziale monofamiliare E1, (fg.33 particella 510) appartamento/box :

- **Lotto E1/1** Alloggio *al piano terra, primo e secondo , sub. 1*

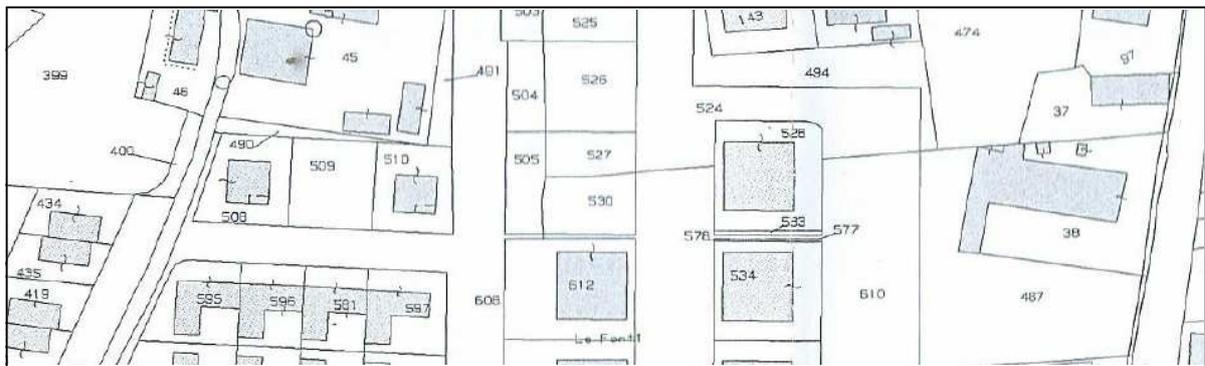
per un valore di € 241.000,00 (euro duecentoquarantunomila/00)

- **Lotto E1/2** Garage,*sub.2*

per un valore di € 13.100,00 (euro tredicimilacento/00)

Valore totale Lotto E1/1-E1/2:€ 254.100,00(euro duecentocinquantaquattromilacento/00)

Comune di Monte San Savino – foglio 33 particella 510





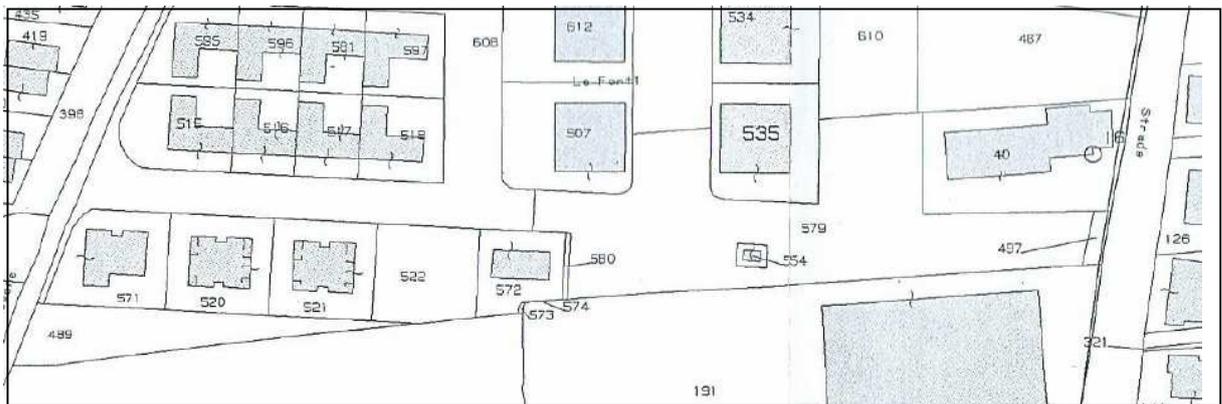
g) al lotto edificabile C2

- Lotto C2 composto da :

Lotto di terreno edificabile , foglio 33 particella 522

Valore totale Lotto C/2 : € 76.500,00(euro settantaseimilacinquecento/00)

COMUNE DI MONTE SAN SAVINO FOGLIO 33 PARTICELLA 522



h) al lotto edificabile E2,

- Lotto E2 composto da :

Lotto di terreno edificabile , foglio 33 particella 509

Valore totale Lotto C/2 : € 58.200,00(euro cinquantottomiladuecento/00)

MAPPA

Comune di Monte San Savino Foglio 33 particella 509





i) immobili posti in Via delle Macine

- Lotto 1 - 2 composto da :

Unità immobiliari poste nella Palazzina residenziale Sita in Via delle Macine n. 1/F Monte San Savino (AR), (fg.59 particella 186) appartamento/box :

- Lotto 1 **Garage**, *sub. 5*

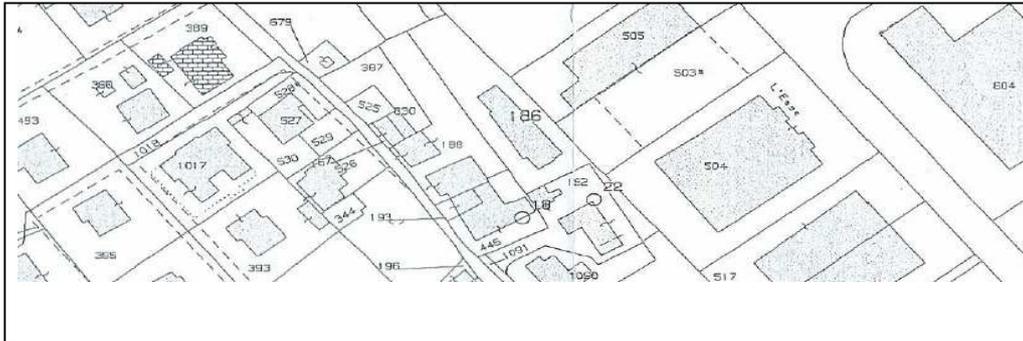
per un valore di € 15.900,00 (euro quindicimilanovecento/00)

- Lotto 2 **Alloggio su. 20** *al piano primo e Area urbana sub. 22*

per un valore di € 89.400,00 (euro ottantanovemilaquattrocento/00)

Valore totale Lotto 1-2 : € 105.300,00 (euro centocinquemilatrecento/00)

COMUNE DI MONTE SAN SAVINO - FOGLIO 59 particella 186



Arezzo li 01/12/2015

Il tecnico incaricato

Geom. Giovanni Battista Scapecchi