

Geom. Patrizio Fortunati, via Roma n. 7- Arezzo - cell. 347.7773538- email geom.fortunati@gmail.com

Tribunale di Arezzo

Curatore Avvocato Debora Gambineri

Procura di liquidazione giudiziale L.G. 15/23



*Estratto di mappa catastale*



*Foto aerea*

## **CONFERIMENTO INCARICO CTU PER PERIZIA IMMOBILIARE**

**Oggetto: LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE L.G.15/23** [REDACTED]

L'Avvocato Debora Gambineri nominata dal Tribunale di Arezzo nell'ambito della procedura di liquidazione giudiziale L.G.15/2023, nominava Consulente Ausiliario, il sottoscritto Geom. Patrizio Fortunati, libero professionista con studio in Arezzo, via Roma n. 7, al quale venivano sottoposti i quesiti così come riportati nell'elencazione.

Espletati gli opportuni accertamenti e presa visione dei luoghi ove sono ubicati gli immobili in oggetto, per meglio soddisfare le richieste del Curatore enuncerò le risposte ai quesiti nell'ordine in cui questi sono stati formulati.

- 1) **Provveda ad acquisire e ad allegare alla perizia le visure catastali, la planimetria catastale e quella allegata all'ultimo progetto approvato o alla concessione in sanatoria, copia del titolo di provenienza.**

Unità immobiliare ad uso direzionale posto nel Comune di Arezzo, in Via Don Luigi Sturzo n.c. 43/E, catastalmente identificato al Comune di Arezzo, Sez."A", Foglio 104, Particella 685, Subalterno 69, risultano esserci anche parti condominiali identificate al Comune di Arezzo, Sez."A", Foglio 104, particella 685, Subalterno 1 e 2.

### **PROVENIENZA:**

Atto di compravendita notaio Andrea Martini di Arezzo, registrato il 08/10/2020 n.8854 serie 1T, trascritto a Arezzo il 08/10/2020 al numero 13433 R.G. Al n. 9708 R.P.; repertorio n.159537 e raccolta n.25426.

### **Si allega alla presente:**

- Visura catastale e planimetria della particella 69 e visura storica delle parti condominiali, parti identificate con il sub.1 e 2, in allegato sotto il numero 1
- Elaborato planimetrico ed elenco subalterni, in allegato sotto il numero 2
- Ultimo titolo edilizio, in allegato sotto il numero 3
- Copia titolo di provenienza, in allegato sotto il numero 4

- 2) **Descriva, nel corpo della perizia, l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli gravanti sul bene ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso, i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico, ovvero di natura paesaggistica, altri pesi o limitazioni d'uso ecc.**

Nel bene oggetto della presente relazione, identificato catastalmente al Comune di Arezzo, Sez."A", Foglio 104, Particella 685, sub. 69 (ex subalterno 22), sono presenti le seguenti iscrizioni e trascrizioni (in Allegato sotto il numero 5):

- Trascrizione in data 20 Aprile 2023, n. 6928 Reg. Gen., n.5309 Reg. Part.; descrizione: Atto Giudiziario - data 24/03/2023- n. repertorio 16/2023, autorità emittente: Tribunale di Arezzo. Specie: Atto Giudiziario - Descrizione: sentenza dichiarativa di fallimento. A favore: Massa dei Creditori della liquidazione giudiziale [redacted] Per il diritto di piena proprietà.  
Contro: [redacted] - con sede in Arezzo, C.F. [redacted] per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.
- Iscrizione in data 31 Marzo 2023, n. 5699 Reg. Gen., n.587 Reg.Part.; descrizione: Atto Giudiziario -data 13/01/2023- n. repertorio 35/2023, autorità emittente: Tribunale di Arezzo. Specie: Ipoteca Giudiziale - Derivante da Decreto Ingiuntivo - Capitale 63.945,28 € - Tasso di interesse annuo 5,978% - Totale 90.000,00 €.  
A favore: [redacted] Con sede a San Giovanni Valdarno - C.F. 00135410512 - per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.  
Contro: [redacted] - con sede in Arezzo, C.F. [redacted] per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

L'immobile viene inquadrato nel nuovo piano operativo in vigore dal 15 Aprile 2022 nel seguente modo:

- Ambiti media trasformabilità - ambiti a media trasformabilità della produzione
- Aree ricadenti all'interno del perimetro del territorio urbanizzato

Non risulta esserci niente altro da segnalare in merito a vincoli di carattere storico-artistico, ovvero di natura paesaggistica o altri pesi o limitazioni d'uso.

- 3) **Accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale e se risultano spese non pagate negli ultimi anni anteriori alla perizia.**

Al momento della redazione della presente relazione, non risultano esserci nessun onere condominiale in sospeso e nessuna spesa non pagata negli ultimi due anni antecedenti alla presente data.

- 4) **Rilevi l'esistenza di diritti demaniali o usi civici evidenziando eventuali oneri di affrancazione e riscatto.**

Non rilevate

- 5) **Descriva l'immobile pignolato indicando: Comune, Località, Via, Numero civico, Scala, Piano, Interno; caratteristiche interne ed esterne; superficie commerciale in mq.; esposizione; condizioni di manutenzione; confini; dati catastali attuali; eventuali pertinenze e accessori.**

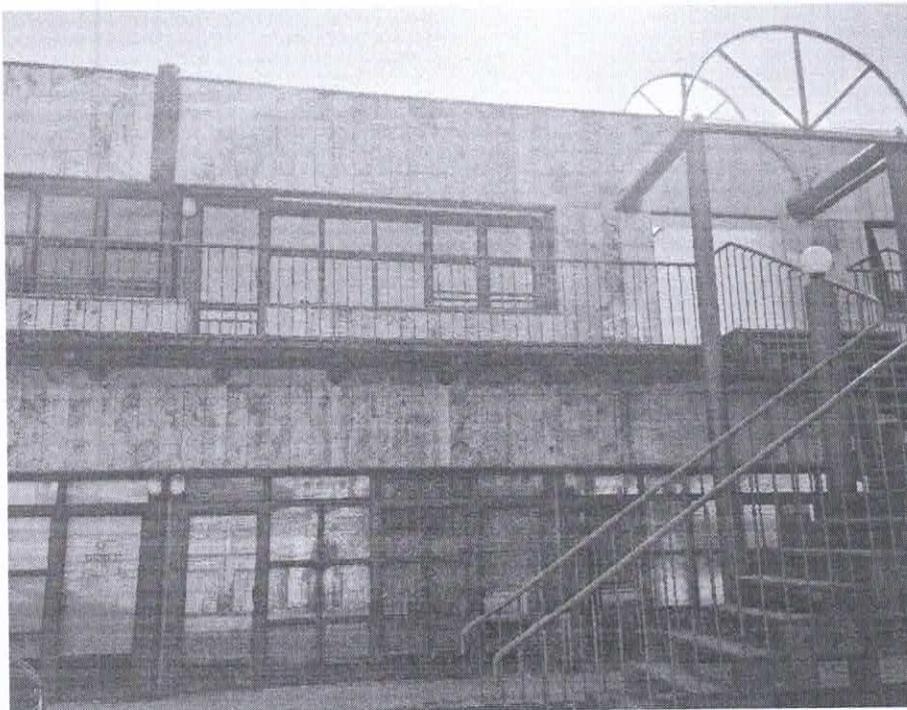


Foto dell'unità immobiliare dal retro dell'edificio

Geom. Patrizio Fortunati, via Roma n. 7- Arezzo- cell. 347.7773538- email geom.pfortunati@gmail.com

Porzione di fabbricato ad uso direzionale posto nel Comune di Arezzo, in Via Don Luigi Sturzo n.c. 43/E, e così catastalmente identificato:

**Catasto Fabbricati del Comune di Arezzo, sez. A**

Foglio	Part.IIa	Sub.	Categ.	Classe	Consistenza	Sup. cat.	Rendita
104	685	69	C/1	9	66,00mq.	Totale 70,00 mq.	€ 1.097,57

L'immobile risulta essere di [REDACTED] per la piena proprietà.

**Parti condominiali Catasto Fabbricati del Comune di Arezzo, sez. A**

Foglio	Part.IIa	Sub.	Categ.	Classe	Consistenza	Sup. cat.	Rendita
104	685	1					
104	685	2					

Beni comuni non censibili con diritti di comproprietà di [REDACTED] pari a 82,09/1000.

L'unità immobiliare oggetto della presente relazione è posta in Arezzo, più precisamente in Via Don Luigi Sturzo n.c. 43/E, è posizionata al piano primo ed è raggiungibile tramite una scala esterna condominiale posta sul fronte del fabbricato che si affaccia su Via Don Luigi Sturzo, la scala collega il piano terra al piano primo, è presente anche un'altra scala condominiale posta nel retro del fabbricato.

La presente unità immobiliare fa parte di un edificio più grande denominato "L/3", realizzato su due piani con scale esterne di collegamento tra il piano terra e il piano primo.

L'immobile è posizionato nella zona di "Maestà di Giannino", dove risulta esserci nella zona una prevalenza di immobili ad uso direzionale e commerciale; l'immobile è raggiungibile tramite la strada Comunale di Via Pietro Calamandrei, più precisamente uscendo dalla città di Arezzo, percorrendo la strada comunale di Via Calamandrei, sulla destra dopo la rotonda di via Benedetto Croce.

Il complesso immobiliare è stato edificato negli anni 90, ed è stato oggetto di interventi edilizi durante gli anni che hanno portato a cambi di destinazione dei vari locali e interventi di ristrutturazione conservativa.

Geom. Patrizio Fortunati, via Roma n. 7- Arezzo- cell. 347.7773538- email geom.pfortunati@gmail.com

Le zone condominiali del palazzo sono: i vani scale, il resede esterno scoperto pertinenziale a comune, i ballatoi, l'ascensore e i corridoi che collegano le scale alle unità immobiliari poste a piano primo; tali parti a comune sono identificate con i subalterni 1 e 2.

L'unità immobiliare oggetto della presente relazione, è posizionata, come precedentemente detto, al piano primo, è raggiungibile sia tramite ascensore condominiale, che per mezzo delle due scale esterne di cui una posta sul fronte e l'altra sul retro del fabbricato; l'accesso all'unità immobiliare si trova sulla destra percorrendo il disimpegno posto al piano primo, un accesso secondario è presente nel retro del fabbricato.

L'immobile è composto da un ingresso, due uffici, un ripostiglio/archivio e un bagno; solo in un lato dell'immobile sono presenti delle finestre e un finestrone, ed è quello posto nel retro del palazzo, l'unità immobiliare non risulta avere quindi nessun affaccio nella parte frontale del fabbricato che prospetta su Via Don Luigi Sturzo; la superficie commerciale lorda risulta essere di 72,00 mq. circa.

L'immobile è stato realizzato con struttura in pilastri con tamponamenti in laterizio, le divisioni interne sono in parte in laterizio e in parte in cartongesso, i solai sono stati realizzati in laterocemento, le porte interne sono in legno, mentre le finestre e il finestrone sono in alluminio, infine la pavimentazione interna è in piastrelle.

Lo stato di manutenzione dell'unità immobiliare risulta essere buono e non si rilevano punti critici al suo interno.

L'approvvigionamento idrico è dato dall'acquedotto comunale, mentre gli scarichi delle acque chiare e scure vengono incanalati nella pubblica fognatura.

Gli impianti presenti all'interno sono quello elettrico e idraulico/termico, tutti risultano essere conformi alla normativa presente al momento della loro realizzazione (si allega alla presente anche le dichiarazioni di conformità degli impianti *in Allegato sotto il numero 8*).

Si tiene a precisare inoltre per quanto riguarda l'attestazione di prestazione energetica, è stata redatta in data 06 Febbraio 2020 un'attestazione di certificazione energetica con la quale viene inserita l'unità immobiliari in classe "F" (*in Allegato sotto il numero 6*).

I confini dell'unità immobiliare risultano essere ben delineati, in quanto: su due lati, più precisamente il lato sud, confina con il disimpegno condominiale e ad ovest la proprietà

Geom. Patrizio Fortunati, via Roma n. 7- Arezzo- cell. 347.7773538- email geom.pfortunati@gmail.com

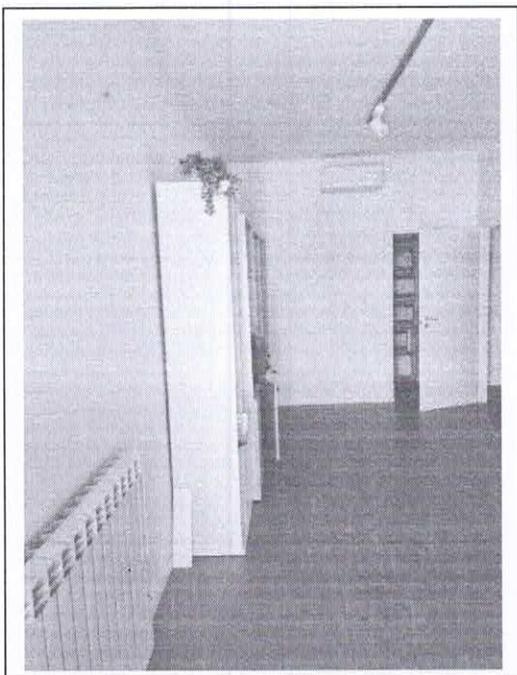
confinare con il ballatoio condominiale; nel lato posto a nord l'immobile confina con la particella 24 e quello a est confina con la particella 23.

- 6) **Accerti la conformità o meno dell'immobile alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, descriva la tipologia degli abusi e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile indicando i costi per l'eventuale ripristino nel caso in cui l'abuso non sia sanabile; dovrà altresì procedere alla verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni da corrispondere.**

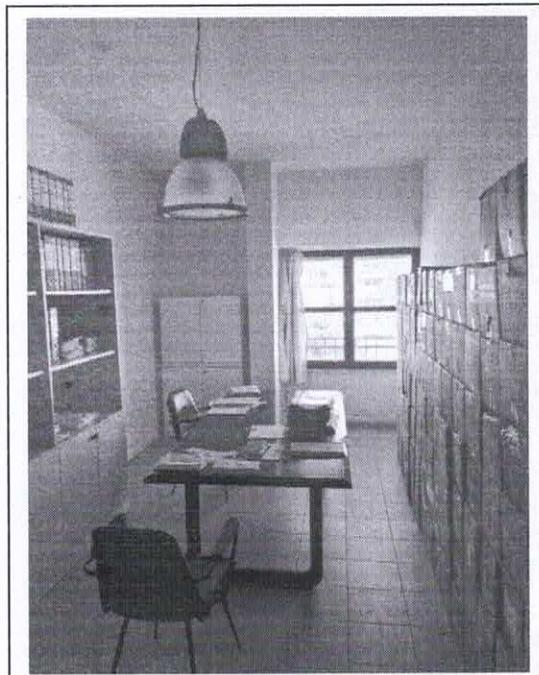
Presso l'archivio del Comune di Arezzo sono state rintracciate le seguenti pratiche edilizie:

- Permesso di costruire n.723 del 23 Ottobre 1991, che ha per oggetto la realizzazione del fabbricato denominato "L/3"
- Variante in corso d'opera pratica numero 2270 del 31 Luglio 1993, concessione edilizia numero 680 del 17 Novembre 1993, intestata a [REDACTED]
- Abitabilità n.66663 del 1993, n.18960 del R.U. Reg.sp., richiesta in data 21 Dicembre 1993 e intestata a [REDACTED] (in Allegato sotto il numero 7).
- Concessione in sanatoria ai sensi della legge 47/85, numero pratica 1578 del 07 Giugno 1994, rilasciata con concessione in sanatoria n.593 del 11 Agosto 1995, intestata a [REDACTED], consistente in modifiche interne.
- S.C.I.A. Per opere di ristrutturazione e cambio di destinazione d'uso, pratica numero 3137 del 29 Dicembre 2020, intestata a [REDACTED]

Da un confronto fra l'ultima pratica edilizie e lo stato dei luoghi si può affermare che sono state rilevate delle lievi difformità, consistenti nella mancata realizzazione di due tramezzi interni nei due locali ad uso ufficio.



Ufficio 1 senza tramezzo



Ufficio 2 senza tramezzo

Dopo un'attenta analisi dello stato di fatto, si ritiene che non possa essere presentata nessuna sanatoria o CILA tardiva in base all'art. 136 comma 4, L.R. 65/2014, in quanto uno dei due uffici allo stato attuale non verifica l'art.38 del regolamento edilizio del Comune di Arezzo, articolo che ha per oggetto le superfici aero-illuminanti, disciplinato dal D.M. Sanità 05/07/1975, dal decreto Regionale Toscana n. 7225 del 18 Settembre 2002 e dalle specifiche norme di settore.

Quindi nel caso specifico, considerata la tipologia della difformità, si ritiene che un ripristino dei luoghi sia la soluzione più adatta, poiché di fatto è sufficiente la realizzazione di due pareti in cartongesso per rendere il fondo conforme a quello depositato in Comune nell'ultima pratica.

Si sottolinea il fatto che anche la planimetria catastale non risulta corretta, sia dal punto di vista grafico che dal punto di vista di destinazione d'uso.

E' necessaria quindi la redazione di una nuova istanza di DOCFA, consistente nella corretta rappresentazione dello stato di fatto del locale e il cambio di categoria catastale da "C/1" a "A/10", tale modifica è necessaria in quanto con SCIA numero 3137 del 29 Dicembre 2020 la destinazione d'uso del locale è stata modificata, passando da commerciale a direzionale senza che sia stata aggiornata catastalmente.

Geom. Patrizio Fortunati, via Roma n. 7- Arezzo- cell. 347.7773538- email geom.pfortunati@gmail.com

Si determina una spesa per la realizzazione delle due pareti in cartongesso per rendere i locali conformi pari a:  $(2,50\text{ml.} + 2,50\text{ml.}) \times 3,00 \text{ ml.} = 15,00 \text{ mq.} \times 50 \text{ euro} = 750,00$  euro (finito a regola d'arte).

Mentre per la redazione di nuova pratica di DOCFA si determina una notula per il tecnico che deve presentare la pratica, di circa 400,00 euro, più 50,00 euro per le spese fisse per la presentazione del DOCFA, per un totale di 450,00 euro

Spese totali da sostenere per rendere l'immobile conforme sia catastalmente che urbanisticamente di: 750,00 euro + 450,00 euro = 1.200,00 euro

L'Abitabilità/agibilità è stata presentata con n.66663 del 1993, n.18960 del R.U. Reg.sp., richiesta in data 21 Dicembre 1993 (si allega alla presente relazione *in Allegato sotto il numero 7*)

7) **Accerti lo stato di possesso del bene con l'indicazione, se occupato, del titolo in base al quale è occupato**

Al momento del sopralluogo l'immobile risulta libero da persone e cose.

8) **Precisi le caratteristiche degli impianti elettrico, idrico, termico precisando la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento.**

L'approvvigionamento idrico è dato dall'acquedotto comunale, mentre gli scarichi delle acque chiare e scure vengono incanalati nella pubblica fognatura.

Gli impianti presenti all'interno sono quello elettrico, idraulico e termico, tutti risultano essere conformi alla normativa presente al momento della loro realizzazione (si allega alla presente anche le dichiarazioni di conformità degli impianti *in Allegato sotto il numero 8*).

9) **Determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima; nella determinazione del valore di stima dovrà procedere al calcolo della superficie dell'immobile specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e al valore complessivo, esponendo gli adeguamenti e le correzioni di stima ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica e lo stato d'uso.**

Occorre ricordare che nel momento in cui viene effettuata una stima immobiliare, il perito indica sostanzialmente una previsione economica di valore contestualizzata ad un preciso ambito temporale e ad un preciso mercato locale.

In particolare, si è tenuta anche in debita considerazione che nell'anno 2021 si è avuta una netta ripresa del mercato immobiliare, maggiormente accentuata nel secondo semestre 2021, successivamente ampliata nel primo semestre 2022 e successivo secondo semestre 2022.

In definitiva, il valore così determinato sarà **confrontato** utilizzando il metodo **MCA (Market comparison approach)**, il quale si basa sugli aggiustamenti dei prezzi di mercato rilevati in base alle caratteristiche immobiliari degli immobili di confronto (comparabili compravenduti di recente e di prezzo noto) e degli immobili oggetto di valutazione.

Il tutto in conformità a quanto dettato dagli I.V.S. (International valuation standards), dagli E.V.S. (European valuation standards), e delle "linee guida per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie Maggio 2011" edito da ABI e Tecnoborsa.

Pertanto, tenuto conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche dell'immobile oggetto della presente perizia di stima, del suo stato di manutenzione, si procede alla determinazione del più probabile valore di mercato all'attualità.

Tabella di valutazione per confronto dei dati per immobili utilizzando il  
"metodo del confronto di mercato"

Prezzo e Caratteristiche	Immobile da valutare	Comparabile (1)	Comparabile (2)	Comparabile (3)
Fonte	Atto notaio Martini "destinazione commerciale"	Osservatorio Mercato Immobiliare	Osservatorio Mercato Immobiliare	Osservatorio Mercato Immobiliare
Prezzo	€ 68.000,00 € 944,44/mq	€ 92.000,00 € 1.082,32/mq	€ 92.000,00 € 1.000,00/mq	€ 138.000,00 € 1.104,00/mq
Data	08.10.2020	Febbraio 2021	Febbraio 2022	Aprile 2022
Indirizzo	"Maestà di Giannino"	"Maestà di Giannino"	"Maestà di Giannino"	"Maestà di Giannino"
Caratteristica 1	72,00 mq	85,00 mq.	92,00 mq	125,00 mq
Caratteristica 2	condizioni normali	condizioni normali	condizioni normali	condizioni normali
Caratteristica 3				

Dalle indagini di mercato effettuate si è rilevato che i prezzi di vendita unitari al mq. (SUL) di immobili simili per dimensioni e posizione, soggetti allo stesso segmento di mercato oscillano tra:

- i 945,00 € e i 1.104,00 € a metro quadrato per locali adibiti ad uffici (come da tabelle).

Al fine della determinazione del valore di mercato dei beni oggetto di stima, visto l'attuale andamento di mercato di beni simili appartenenti allo stesso segmento di mercato, visto l'aumento del valore a mq. negli ultimi anni, si ritiene congruo utilizzare un valore unitario a mq. pari a 1.100,00 €.

I valori degli immobili, risultano essere equivalenti al prezzo ricavato tramite l'applicazione della procedura **MCA**.

Geom. Patrizio Fortunati, via Roma n. 7- Arezzo- cell. 347.7773538- email geom.pfortunati@gmail.com

<b>Identificativo</b>	<b>Descrizione</b>	<b>Piano</b>	<b>Sup. lorda mq.</b>	<b>Coeff. Pond.</b>	<b>Sup. comm. mq</b>
Sub. 69	direzionale	primo	72,00	1	72,00
<b>Totale superficie commerciale</b>					<b>72,00</b>

<b>Descrizione</b>	<b>Piano</b>	<b>Sup. commerciale</b>	<b>Valore €/mq</b>	<b>Valore</b>
direzionale	primo	72,00 mq	€ 1.100,00	€ 79.200,00
<b>TOTALE</b>				<b>€ 79.200,00</b>

Valore di Mercato dell'immobile:	<b>€ 79.200,00</b>
----------------------------------	--------------------

A questo si detrae la realizzazione delle pareti in cartongesso e la redazione della nuova pratica di DOCFA: per una spesa totale di circa 1.200,00 €

Valore finale dell'immobile:	<b>€ 78.000,00</b>
------------------------------	--------------------