

TRIBUNALE DI AREZZO

Liquidazione Giudiziale Proc. n. 18/2023 Tribunale di Arezzo

Società

Srl

Giudice Delegato: Dott. Andrea Turturro

Curatore: Dott.ssa Silvia Razzolini

**OGGETTO: PERIZIA DI STIMA DEGLI IMMOBILI DELLA
SOCIETA' SRL**

Il sottoscritto **Architetto Massimo Gennai**, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Arezzo con il n°398, con studio in Comune di Laterina Pergine Valdarno, località Ponticino - via Cecco Angiolieri 11, nominato perito in data 11/05/2023, nella **Liquidazione Giudiziale Prot. 18/2023 del Tribunale di Arezzo**, con incarico del Curatore **Dott.ssa Silvia Razzolini** per redigere perizia di stima degli immobili di proprietà della Società srl ubicati in Via della Costituzione, loc. San Lazzaro Sansepolcro (AR), relaziona quanto segue.



VISTA ESTERNA POSIZIONE UFFICI – LOTTO B



VISTA ESTERNA LABORATORIO ARTIGIANALE CON GARAGE – LOTTO A

DESCRIZIONE E UBICAZIONI DEI BENI

Dalla visura presso i servizi Catastali dell’Agenzia dell’Entrate della Direzione Provinciale di Arezzo, risulta che la società _____ srl, è proprietaria di quattro immobili di cui n.2 in categoria A/10 (uffici e studi privati), n. 1 in categoria catastale C/3 (laboratori artigianali) e n. 1 in categoria catastale C/6 (garage).

In realtà, possiamo considerarli e valutarli come due immobili, in quanto i due beni in categoria A/10 nella realtà costituiscono un unico ufficio (LOTTO B), e l’altro composto dal laboratorio artigianale dotato di resede sterno con garage (LOTTO A).

Entrambe i lotti, sono ubicati in località San Lazzaro, in Via della Costituzione, in Comune di Sansepolcro, Provincia di Arezzo.

LOTTO A

Porzione immobiliare costituita da locali destinati a laboratorio artigianale e deposito, con relativi accessori, posti al piano seminterrato con porzione di rampa esterna di pertinenza, oltre a resede esclusivo e garage, ubicati in Via Della Costituzione nc. 2, piano seminterrato S1, località San Lazzaro in Comune di Sansepolcro (AR).

Entrando nel dettaglio, dall'ingresso principale si accede ad un ampio vano adibito a laboratorio, interrotto soltanto da sette pilastri con maglia regolare con una superficie calpestabile di circa 325,25 mq. Questo ampio locale è aeroilluminato nella parete seminterrata con quattro piccole finestre derivanti da bocche di lupo all'altezza di circa 2,00 mt dal pavimento, da due lunghe finestre rettangolari poste sopra al garage sempre all'altezza di circa 2,00 mt dal pavimento e dalla vetrage d'ingresso. Adiacente a questo vano, separato con due pareti in metallo/vetro, troviamo due locali comunicanti con superficie calpestabile complessiva di circa 51,75 mq, uno adibito ad ufficio e l'altro con accesso anche esterno indipendente, adibito molto probabilmente alla visione del campionario, oppure alla vendita diretta al dettaglio.

Nella parte terminale del laboratorio, separato con pareti in vetro/metallo, troviamo un ampio corridoio di circa 15 mq di pavimento, che collega il laboratorio, allo spogliatoio di circa 14,86 mq di pavimento, alla zona refezione dotata di lavello di circa 16,64 mq di pavimento, ad un locale di deposito di circa 21,48 mq di pavimento dotato di porta in metallo esterna che collega con la rampa condominiale, ed infine con il locale sei servizi igienici composto da due w.c. separati ed un ampio antibagno con tre lavandini separati, con una superficie complessiva di pavimento di circa 13,02 mq . Sempre nello stesso lato, ma con accessi separati ed indipendenti, troviamo la centrale termica composta da due vani per una superficie complessiva di pavimento di circa 12,32 mq ed un piccolo vano adibito a magazzino dei tessuti con w.c. ed

antibagno indipendente. Questi ultimi vani descritti, sono tutti aeroilluminati con piccole finestre all'altezza di circa 2,00 mt dal pavimento derivanti da bocche di lupo esterne.

Il garage esterno, di forma rettangolare, ha una superficie pavimentata di circa 53 mq ed una superficie lorda di circa 63 mq, per un'altezza utile di circa 213 cm. Tale garage è dotato soltanto di una porta scorrevole esterna in alluminio con sopra un piccolo lucernario in vetro fisso, senza alcuna finestra di aeroilluminazione. Il suo interno, intonacato e tinteggiato e pavimentato con piastrelle in ceramica chiara, è dotato soltanto di impianto elettrico minimo con piccolo quadro elettrico ed illuminazione con neon a soffitto. Nel pavimento è presente una piccola botola/pozzetto ricoperto con una lastra metallica.

Come specificato anche nel capitolo relativo alla regolarità urbanistica, per la costruzione di questo garage, si è reso necessario la sottoscrizione ad Ottobre del 2001, tramite atto dal Notaio Gambarcorta Carmelo, di vincolo di destinazione del garage al piano seminterrato, al laboratorio artigianale.

Completa questo lotto il resede esterno esclusivo con acceso sia pedonale che carrabile di circa 85 mq commerciali.

Il laboratorio artigianale completo di tutti i suoi locali accessori descritti, ad eccezione di qualche zona colpita da umidità e muffa, possiamo affermare essere in un buono stato di manutenzione conservazioni, con normali/mediocri finiture. In particolare tutti i pavimenti sono realizzati con piastrelle rettangolari in ceramica di colore grigio chiaro, le pareti sia interne che esterne sono intonacate e tinteggiate, ad eccezione dei pilastri interni in cemento armato che sono soltanto tinteggiati. Gli infissi esterni (finestre) e gli infissi interni (porte) sono realizzati in alluminio con vetro singolo.

La struttura portante è realizzata con telaio in cemento armato, tamponato con muratura in laterizio intonacato.

L'impianto elettrico è ben distribuito in tutta la superficie del laboratorio, con canali blindosbarra a soffitto e con canaline e quadri elettrici esterni. Anche i punti luce a soffitto sono ben distribuiti su tutto il locale. Per quanto verificato, risulta essere perfettamente funzionante e allacciato alla linea di distribuzione pubblica dell'energia elettrica (ENEL), con una specifica/propria utenza di tipo artigianale (con un "contatore" per la lettura del consumo energetico/elettrico che viene effettuato). Visto poi la presenza dei principali "sistemi/elementi" di sicurezza - l'impianto elettrico è da considerarsi "sostanzialmente" a norma. L'esperto parla di una "sostanziale" regolarità, funzionalità e sicurezza dell'impianto, precisando che, pur funzionando ed avendo i basilari metodi/sistemi di protezione e sicurezza, visto la grande dimensione e complessità dell'impianto stesso, dovrà necessariamente essere sottoposto ad una revisione con successivo collaudo tecnico.

L'impianto di riscaldamento è realizzato da corpi radianti costituiti da radiatori in ghisa posizionati sia nei locali accessori che nel laboratorio principale. Tale impianto termico a gas metano di tipo autonomo (con generatore termico - caldaia) è allacciato alla linea di distribuzione pubblica del gas, con una specifica/propria utenza (con un "contatore" per la lettura del consumo che viene effettuato). Il perito specifica, che tale impianto sembra ben fatto anche se forse mal distribuito nell'ampio laboratorio artigianale con i radiatori posizionati soltanto nelle pareti esterne, ma che comunque non ne è stato verificato la funzionalità, anche se l'amministratore della società proprietaria, ne attesta la perfetta funzionalità.

Ricapitolando per questo bene ad uso artigianale completo con tutti i suoi accessori, abbiamo una superficie lorda pari a circa 510 mq, con altezza utile interna pari a circa 300 cm, un garage con superficie lorda pari a circa 63 mq, oltre al resede esterno di superficie lorda di circa 85 mq.

INDIVIDUAZIONE CATASTALE

Il bene immobiliare individuato in questa perizia come LOTTO A, costituito dal laboratorio artigianale con garage, in Via Della Costituzione nc. 2, piano seminterrato S1, località San Lazzaro in Comune di Sansepolcro (AR), da un punto di vista catastale risulta iscritto al Catasto Fabbricati del Comune di Sansepolcro così aggiornato:

- Foglio n°**78** - Particella n°**519** – Subalterno **102** - Categoria **C/6** – Classe **4** – Consistenza **55** mq – Dati di Superficie totale **63** mq – Rendita euro **198,84**;
- Foglio n°**78** - Particella n°**519** – Subalterno **39** - Categoria **C/3** – Classe **6** – Consistenza **510** mq – Dati di Superficie totale **558** mq – Rendita euro **2.449,56**;

Con diritto alle utilità comuni rappresentate dai subalterni 1 (piazza, rampe, androne) e 84 (vano ascensore) della particella 519 medesima.

CONFINI

Spazi condominiali e spazi pubblici su più lati, salvo se altri

LOTTO B

Porzione immobiliare ad uso commerciale, ubicata al piano primo, con accesso al civico 4/F di Via della Costituzione in località Lazzaro in Comune di Sansepolcro (AR), e precisamente la prima porzione contando da destra verso sinistra per chi guarda il prospetto dell'edificio dal ballatoio di ingresso al piano primo, costituita da ampio locale con bagno ed annessa terrazza esclusiva.

Entrando nel dettaglio, dall'ingresso principale entriamo direttamente in un grande spazio aperto adibito ad ufficio di circa 79,81 mq di superficie pavimentata, con un servizio igienico di circa 4,35 mq di superficie pavimentata.

La zona ufficio ha un'altezza utile di circa 350 cm, mentre il servizio igienico ha un'altezza ridotta.

Lo spazio è molto luminoso, per effetto della parete opposta a quella dell'ingresso completamente finestrata, oltre a quattro grandi finestroni nella parete di testa del fabbricato. Da tali finestroni si accede ad un'ampia terrazza di circa 13,50 mq di superficie.

Anche l'ufficio, composto dall'unione dei subalterni 91 e 92, possiamo affermare essere in un buono stato di manutenzione conservazioni, con buone finiture. Come già anticipato, l'ambiente è privo di pareti divisorie, ha soltanto delle variazioni di colore nelle pareti impreziosite da colonnette in cartongesso che inquadrano uno specchio ed una veletta per la diffusione di illuminazione indiretta, oltre ad un particolare decoro in due pareti del servizio igienico.

Anche qui, i pavimenti sono realizzati con piastrelle rettangolari in ceramica di colore grigio chiaro, le pareti sia interne che esterne sono intonacate e tinteggiate. Gli infissi esterni (finestre e finestroni) sono realizzati in alluminio di colore grigio chiaro con vetro singolo. La terrazza dotata di parapetto in muratura, presenta qualche piccola staccatura dell'intonaco nella parte basse. Al centro della terrazza c'è la caldaia a gas protetta da una struttura in metallo. Infine questo balcone è protetto anche da due ampie tende a rullo, posizionate nella terrazza del piano superiore.

Essendo lo stesso fabbricato del laboratorio artigianale, anche qui la struttura portante è realizzata con telaio in cemento armato, tamponato con muratura in laterizio intonacato.

L'impianto elettrico risulta essere del tipo sottotraccia, con quadri elettrici e "scatole" per "prese" ed "interruttori" elettrici; le prese e gli interruttori e le placche sono di buona qualità. I punti luce prevalenti sono centrati nella zona vicino alla parete finestrata, oltre alla veletta per luce diffusa posta nella zona opposta.

Per quanto verificato, risulta essere perfettamente funzionante e allacciato alla linea di distribuzione pubblica dell'energia elettrica (ENEL), con una specifica/propria utenza di tipo artigianale (con un "contatore" per la lettura del consumo energetico/elettrico che viene effettuato). Visto poi la presenza dei principali "sistemi/elementi" di sicurezza - l'impianto elettrico è da considerarsi "sostanzialmente" a norma. L'esperto parla di una "sostanziale" regolarità, funzionalità e sicurezza dell'impianto, precisando che, pur funzionando ed avendo i basilari metodi/sistemi di protezione e sicurezza, l'impianto, dovrà necessariamente essere sottoposto ad una revisione con successivo collaudo tecnico.

L'impianto di riscaldamento è realizzato da corpi radianti costituiti da ventilconvettori che diffondono aria calda, posizionati sotto alle finestre. Tale impianto termico a gas metano di tipo autonomo (con generatore termico – caldaia posizionato esternamente in terrazza) è allacciato alla linea di distribuzione pubblica del gas, con una specifica/propria utenza (con un "contatore" per la lettura del consumo che viene effettuato). Il perito specifica, che tale impianto sembra ben fatto, come confermato dall'amministratore della società proprietaria, anche se non ne è stata verificata la funzionalità in quanto privo della fornitura di gas.

Ricapitolando per questo bene ad uso commerciale, abbiamo una superficie lorda pari a circa 96,18 mq, con altezza utile interna pari a circa 3,50 cm, ed una terrazza di circa 13,50 mq.

INDIVIDUAZIONE CATASTALE

Il bene immobiliare individuato in questa perizia come LOTTO B, costituito dall'ufficio commerciale, ubicato in Via Della Costituzione nc. 4/F, piano primo, località San Lazzaro in Comune di Sansepolcro (AR), da un punto di vista

catastale risulta iscritto al Catasto Fabbricati del Comune di Sansepolcro così aggiornato:

- Foglio n°78 - Particella n°519 – Subalterno 91 - Categoria **A/10** – Classe **3** – Consistenza **3** vani – Dati di Superficie totale **52** mq – Rendita euro **581,01**;
- Foglio n°78 - Particella n°519 – Subalterno 92 - Categoria **A/10** – Classe **3** – Consistenza **2,5** vani – Dati di Superficie totale **55** mq – Rendita euro **484,18**;

Con diritto alle utilità comuni rappresentate dai subalterni 1 (piazza, rampe, androne) e 3 (rampa, giardino, scala), 8 (scala piano terra e piano primo e terrazzo piano primo), e 85 (portico coperto comune) della particella 519 medesima.

CONFINI

Spazi condominiali da tre lati, salvo se altri

VINCOLI, SERVITU' E LIMITAZIONI

Gli immobili in oggetto, allo stato attuale di fatto e di diritto attuale, si presentano con tutti gli annessi e connessi, usi, diritti, azioni e ragioni, servitù attive e passive, nulla escluso od eccettuato, con tutte le servitù attive e passive costituite con l'atto redatto dal Notaio Franco Formica, in data 27/01/1984 al n. 194 vol. 116, trascritto ad Arezzo il 22/02/1984 reg. Part. N. 2431.

Nella porzione di rampa insistono i contatori condominiali dell'intero complesso edilizio, relativi agli impianti elettrici, del metano ed idrici, pertanto la proprietà ed i propri aventi causa a qualsiasi titolo, sono e saranno obbligati a lasciare completamente libero in ogni momento l'accesso ai contatori anzidetti.

Infine si riporta, che i beni in oggetto, sono gravati da tutti i patti, oneri e condizioni, di cui alla convenzione per la cessione in proprietà di aree destinate ad edilizia terziaria e residenziale, redatta dal Notaio Oscar Giorgi a Sansepolcro

in data 25/06/1982, Rep. n. 26119/3930, registrato a Sansepolcro il 1° luglio 1982 al vol. n.486 vol.114 e trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di Arezzo il 13/08/1982 al n. 7242 Reg. Part.

Pertanto, come spiegato nel capitolo relativo alla regolarità urbanistica, sulla base di tale convenzione, per gli immobili ricadenti in edilizia economica e popolare convenzionata (P.E.E.P.), dovrà essere effettuata la rimozione dei vincoli convenzionali in aree già cedute in diritto di proprietà.

ISPEZIONI IPOTECARIE

Dalle Ispezioni eseguite presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Arezzo – Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 02/08/2023, i due lotti (A e B) oggetto di valutazione, risultano gravati da:

- **Iscrizione di ipoteca volontaria** nn.5410/753 del 20/04/2016 per euro 350.000,00, derivante da concessione a garanzia di mutuo per euro 175.000,00, a favore di UNICREDI SPA con sede in Roma (RM), c.f. 00348170101, domicilio ipotecario eletto in Roma (RM), Via Specchi nc. 16, contro **SNC di E C.** c.f. con sede in Sansepolcro (AR), gravante sui beni individuati al Catasto Fabbricati del Comune di Sansepolcro, al foglio 78, particella 519, subalterno 39 (laboratorio artigianale), subalterno 102 (autorimessa), subalterno 1 (bene comune non censibile) e subalterno 84 (bene comune non censibile).
- **Trascrizione nn. 8254/10723 del 21/06/2023 derivante da Sentenza dichiarativa dell'apertura della liquidazione Giudiziale** (atto giudiziario del 20/04/2023 n. rep. 23/2023 emesso dal Tribunale di Arezzo);

Il perito aggiunge che dalla documentazione prodotta, non risultano:

- vincoli trascritti relativi a contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dei beni;

- vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili, come meglio specificato nella risposta al quesito 10;
- atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
- convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge;
- altri pesi o limitazioni d'uso (oneri reali, uso, abitazione, obbligazioni propter rem etc), ad eccezione del vincolo di destinazione del garage (sub. 102) al laboratorio artigianale (sub. 39):

Inoltre, possiamo affermare che sui beni dei lotto A e B, non esistono vincoli artistici, storici alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità.

PROPRIETA'

Dalle visure effettuate, i due lotti, composti dai quattro beni immobili catastali, risultano essere in proprietà esclusiva della società

SRL, con sede in Sansepolcro (AR), Località San Lazzaro, Via Della Costituzione nc.2, c.f. _____ iscritta al registro delle imprese presso la Camera di Commercio, Artigianato e Agricoltura di Arezzo e al n. 21636 dell'albo delle Imprese Artigiane, esercente l'attività di confezioni di camicie.

PROVENIENZA

Il laboratorio artigianale, individuato al foglio 78, p.lla 519, sub. 39, è stato acquistato da _____ c.f. _____ con Atto pubblico di compravendita del 07/04/1988 redatto dal Notaio Franco Formica iscritto al collegio notarile di Sansepolcro (AR), Repertorio n. 52534, Raccolta n. 6099, registrato a Sansepolcro (AR), registrato a Sansepolcro (AR) in data 20/04/1988 volume 1 n. 157, Trascrizione n. 4456 in atti dal 05/05/1988, dalla società _____ con sede in Sansepolcro (AR).

Il garage, identificato al Catasto Fabbricati con il subalterno 102 della particella 519 del foglio 78, è stato realizzato nel resede del laboratorio artigianale, acquistato tramite l'atto sopra citato nel 1988, dalla “

Snc di _____ e C.”, tramite la concessione edilizia n. 10241 del 22/11/2001 rilasciata dal Comune di Sansepolcro, con la sottoscrizione del citato vincolo di destinazione con il laboratorio artigianale.

Le due porzioni di ufficio, individuate al foglio 78, p.lla 519, sub. 91 e 92, sono state acquistate da _____ c.f. _____ con Atto pubblico di compravendita del 23/11/1999 redatto dal Notaio Fanfani Marco con sede in Sansepolcro(AR), Repertorio n. 51014, registrato a Sansepolcro (AR) in data 12/12/1999 con il numero 670, Trascrizione n. 12563.1/199 in atti dal 16/12/1999, dalla società **BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA LEASING SPA** con sede in Siena (SI).

Con atto pubblico di costituzione di società in nome collettivo, redatto in data 21/12/1999 dal Notaio Carmelo Gambacorta, notaio in Sansepolcro (AR), repertorio n. 57304, Raccolta n. 6746, registrato a Sansepolcro (AR) il 05/01/2000 al numero 17 serie 1, e trascritto ad Arezzo il 19/01/2000 ai numeri 1047/756, tutti gli immobili citati sopra e cioè il laboratorio artigianale, individuato al foglio 78, p.lla 519, sub. 39, il garage individuato al foglio 78, p.lla 519, sub. 102, e le due porzioni di ufficio, individuate al foglio 78, p.lla 519, sub. 91 e 92, vengono conferiti alla società **SNC di**

E C., c.f. _____ con sede in Sansepolcro (AR).

Con atto pubblico di mutamento di denominazione o ragione sociale redatto in data 21/09/2016 dal Notaio Marco Fanfani con sede in Citta di Castello (PG), Repertorio n. 39570, la società **SNC di**

E C. c.f. _____ con sede in Sansepolcro (AR), diventa **SNC di _____ & C.** c.f. _____ con sede in Sansepolcro (AR).

Con atto pubblico di trasformazione di società, redatto in data 12/04/2018 dal Notaio Laura Grassi con sede in Citta di Castello (PG), Repertorio n. 1585, la società **SNC di _____ & C.** c.f. _____

con sede in Sansepolcro (AR), si trasforma in
SRL c.f con sede in Sansepolcro (AR).

REGOLARITA' URBANISTICA

L'intera volumetria del centro commerciale di San Lazzaro (su cui insistono i beni oggetto di tale valutazione), è stata costruita tramite Piani di Zona per l'Edilizia economica e Popolare (PEEP) di "S. Lazzaro", approvati ai sensi della legge 18 aprile 1962, n. 167, ovvero delimitato ai sensi dell'articolo 51 della legge 22 ottobre 1971 n° 865, con Decreto del Ministero dei Lavori Pubblici n. 1450 del 16/01/1968 e successivamente interessato da una serie di varianti specifiche al Piano regolatore generale. Per tale costruzione, è stata stipulata una **Convenzione Edilizia** redatta dal Notaio Oscar Giorgi il 25/06/1982, repertorio n. 26119 rogito n. 3930. Pertanto, sulla base di tale convenzione, per gli immobili ricadenti in edilizia economica e popolare convenzionata (P.E.E.P.), dovrà essere effettuata la rimozione dei vincoli convenzionali in aree già cedute in diritto di proprietà, di cui alla Legge 23 dicembre 1998 n. 448, articolo 31, comma 45 e seguenti e Decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze del 28 settembre 2020 n. 151.

Entrando nel dettaglio, le porzioni immobiliari costituite dai locali destinati a laboratorio artigianale e deposito con relativi accessori, posti al piano seminterrato identificate al Catasto Fabbricati del Comune di Sansepolcro con il subalterno 39, p.lla 519, foglio 78, e con porzione di rampa esterna, facenti parte del **LOTTO A**, sono state edificate con le seguenti Concessioni Edilizie rilasciate dal Comune di Sansepolcro; in particolare C.E. n. 4228 del 15/01/1983, C.E. n. 4440 del 3/11/1983, C.E. n. 5309/A del 5/12/1985, C.E. in sanatoria n. 11/S del 31/07/1987 e C.E. n. 5957 del 13/11/1987.

Il garage, identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Sansepolcro con il subalterno 102, p.lla 519, foglio 78, facente parte del **LOTTO A**, è stato realizzato con la Concessione Edilizia n. 10241 del 22/11/2001 rilasciata dal Comune di Sansepolcro, con la sottoscrizione del vincolo irrevocabile di destinazione con il laboratorio artigianale redatto dal Notaio Carmelo

Gambacorta in data 29/10/2001 registrato a Sansepolcro il 31/10/2001 al n. 159, trascritto ad Arezzo il 20/11/2001 al n. 18756 reg. gen. e al n. 12946. .

Quindi, sulla base di quanto detto sulle pratiche edilizie citate sopra depositate/autorizzate dal Comune di Sansepolcro, dalla verifica della perfetta "coerenza" della situazione attuale, ovvero a quella dello "Stato dei Luoghi" rilevata dal sottoscritto al momento dell'ultimo sopralluogo fatto in data 21/06/2023, possiamo affermare la **conformità** di tutti i vani e di tutte le superfici che compongono i beni del **LOTTO A**, oggetto della presente valutazione.

Le due porzioni di uffici del **LOTTO B**, ubicati al piano primo, ed identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Sansepolcro con il subalterni 91 e 92, p.lla 519, foglio 78, sono state edificate con le seguenti Concessioni Edilizie rilasciate dal Comune di Sansepolcro; in particolare C.E. n. 4440 del 03/11/1983, e successiva varianti C.E. n. 5309/A del 05/12/1985 e C.E. n. 6403 del 07/02/1989. Per cui, la somma delle concessioni edilizie elencate sopra, rappresentano la documentazione progettuale con "valenza" urbanistica/edilizia depositata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Sansepolcro. Infatti, come dichiarato anche dal geometra Andrea Franceschini dell'ufficio tecnico del Comune di Sansepolcro, l'ultima pratica autorizzata relativa all'ufficio del **LOTTO B** composto dai subalterni 91 e 92, è la Concessione Edilizia n. 6403 del 07/02/1989, e che dopo questa data non è stata depositata/approvata nessun'altra pratica edilizia.

Quindi dalla verifica della perfetta "coerenza" della situazione attuale, ovvero a quella dello "Stato dei Luoghi" rilevata dal sottoscritto al momento del sopralluogo fatto in data 21/06/2023, con le autorizzazioni e/o concessioni citate prima, possiamo affermare che nell'ufficio del **LOTTO B**, vi sono alcune difformità urbanistiche che dovranno essere sanate. In particolare il servizio igienico non presente nelle concessioni edilizie autorizzate, la mancanza di un

pilastro al centro dell'ufficio e alla mancanza di due piccoli vani tecnici (grossi quanto un grande pilastro) segnalati nella concessione n. 6403. Trattandosi di modeste varianti interne di attività produttive, è possibile che tali variazioni siano state trasmesse soltanto e direttamente allo sportello SUAP delle attività produttive. Ciò non toglie, a parere del sottoscritto che tali variazioni debbano essere anche depositate presso l'ufficio di edilizia del Comune. Le stesse variazioni, sono state invece riportate correttamente nelle due planimetrie catastali (sub. 91 e sub.92) che compongono l'ufficio in data 14/01/2011. Premesso tutto ciò, per la regolarizzazione di tali lievi difformità edilizie, il sottoscritto prevede un costo di circa **7.000,00 euro** per la presentazione dell'accertamento di conformità in sanatoria, comprensivo di oneri e sanzioni comunali, oltre all'onorario professionale per la presentazione della pratica in Comune.

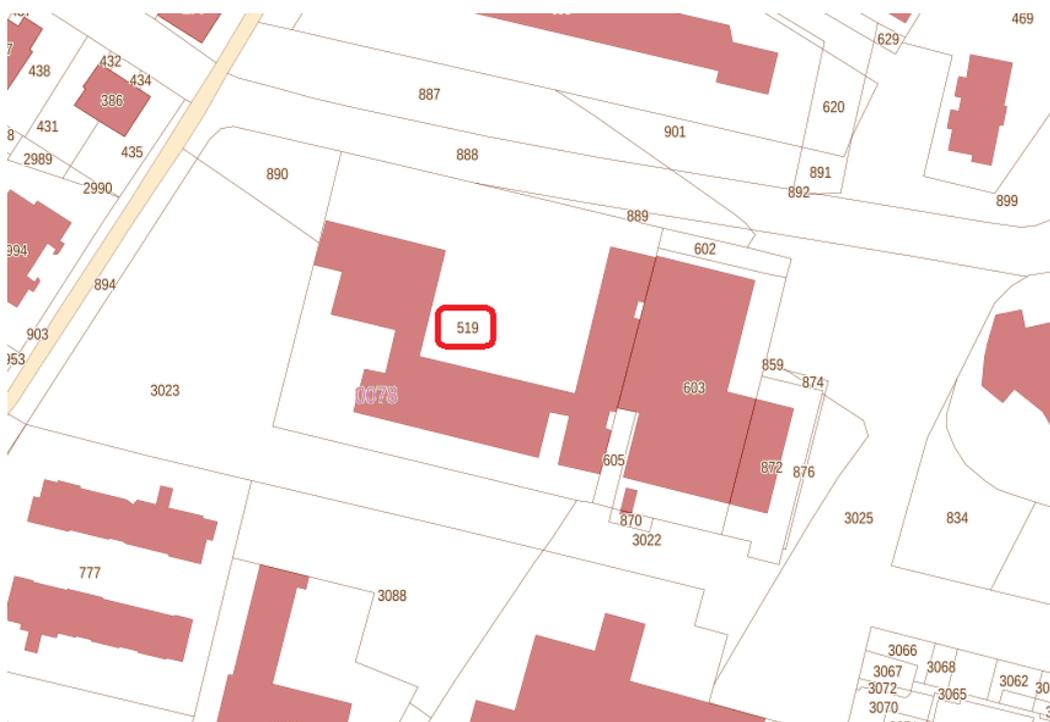
REGOLARITA' CATASTALE

L'esperto ha provveduto ad acquisire **le planimetrie catastali, l'elaborato planimetrico e le visure storiche catastali** del compendio immobiliare di proprietà della società **SRL** oggetto della presente perizia.

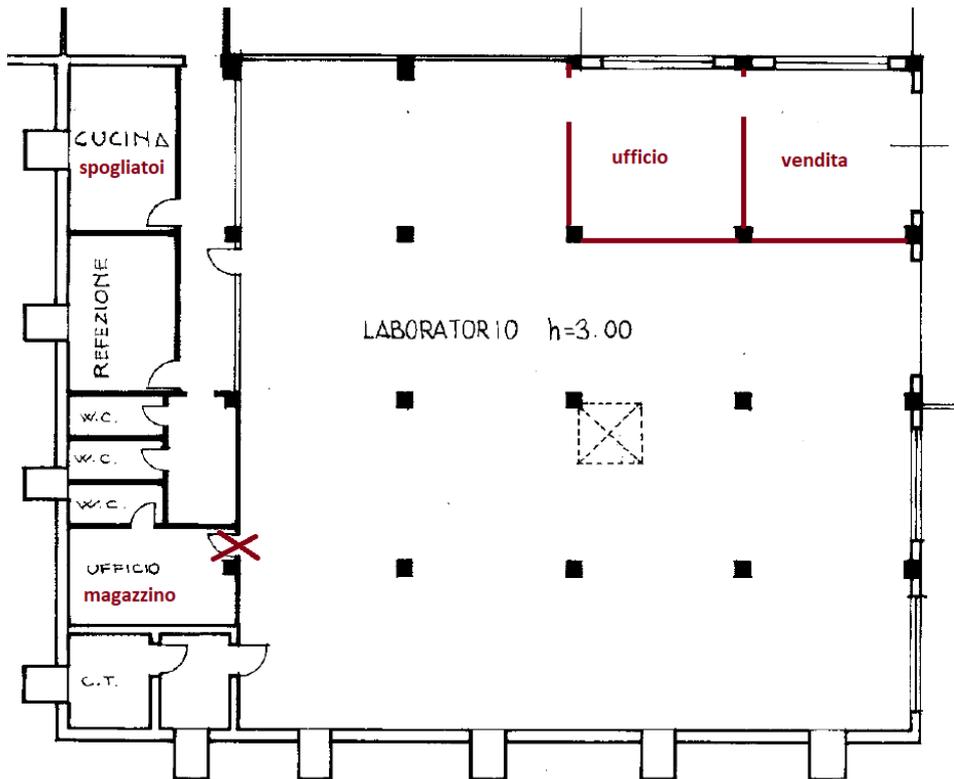
Ricapitolando, i beni oggetto di perizia, individuati al Catasto Fabbricati del Comune di Sansepolcro (AR) in località San Lazzaro, in Via Della Costituzione sono:

- **(Garage)** Foglio n°78 - Particella n°519 – Subalterno 102 - Categoria **C/6** – Classe 4 – Consistenza 55 mq – Dati di Superficie totale 63 mq – Rendita euro 198,84;
- **(Laboratorio Artigianale)** Foglio n°78 - Particella n°519 – Subalterno 39 - Categoria **C/3** – Classe 6 – Consistenza 510 mq – Dati di Superficie totale 558 mq – Rendita euro 2.449,56;

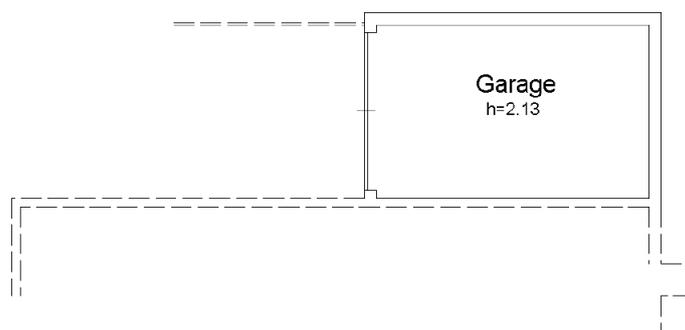
- (**Ufficio porzione 1**) Foglio n°78 - Particella n°519 – Subalterno 91 - Categoria A/10 – Classe 3 – Consistenza 3 vani – Dati di Superficie totale 52 mq – Rendita euro 581,01;
- (**Ufficio porzione 2**) Foglio n°78 - Particella n°519 – Subalterno 92 - Categoria A/10 – Classe 3 – Consistenza 2,5 vani – Dati di Superficie totale 55 mq – Rendita euro 484,18;



La planimetria catastale del sub. 39 (**Laboratorio Artigianale**), redatta in formato A3 dal geometra Coleschi Bruno il 29/03/1988, riporta la planimetria dell'intero laboratorio con i vari accessori. Lo stato di fatto dell'unità immobiliare definita dal sub. 39, risulta essere perfettamente corrispondente sia nei dati e nell'intestazione catastale, che alla planimetria catastale, ad eccezione di tre pareti vetrate che individuano due sotto ambienti (1- ufficio; 2 – vendita al dettaglio/mostra campionario). Altre piccole variazioni ininfluenti sono gli spogliatoi al posto della cucina e l'ufficio adibito a magazzino dei tessuti senza porta. Il tutto come riportato in rosso nella planimetria sotto.

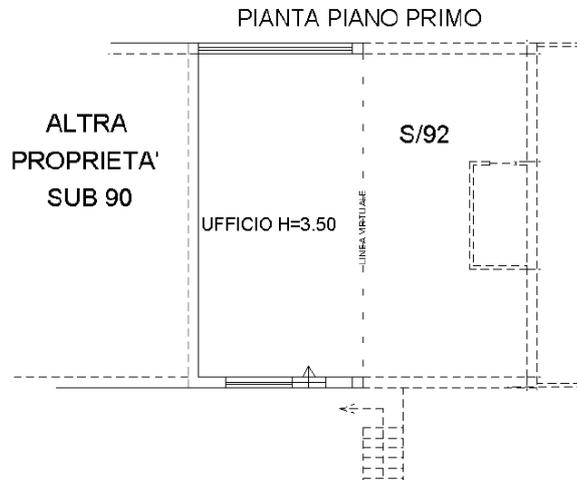


La planimetria catastale del sub. 102 (**Garage**), redatta in formato A4 dal geometra Burattini Carlo il 15/10/2016, riporta la planimetria del garage adiacente al laboratorio. Lo stato di fatto dell'unità immobiliare definita dal sub. 102, risulta essere perfettamente corrispondente sia nei dati e nell'intestazione catastale, che alla planimetria catastale (vedi planimetria sotto).



La planimetria catastale del sub. 91 (**Ufficio porzione 1**), redatta in formato A4 dal geometra Burattini Carlo il 14/01/2011, riporta la prima porzione di planimetria dell'ufficio (quella di sinistra), quella con l'ingresso. Lo stato di fatto

dell'unità immobiliare definita dal sub. 91, risulta essere perfettamente corrispondente sia nei dati e nell'intestazione catastale, che alla planimetria catastale (vedi planimetria sotto).



La planimetria catastale del sub. 92 (**Ufficio porzione 1**), redatta in formato A4 dal geometra Burattini Carlo il 14/01/2011, riporta la seconda porzione di planimetria dell'ufficio (quella di destra), quella con la terrazza. Lo stato di fatto dell'unità immobiliare definita dal sub. 92, risulta essere perfettamente corrispondente sia nei dati e nell'intestazione catastale, che alla planimetria catastale (vedi planimetria sotto).



L'elaborato planimetrico principale redatto nel 1989, riporta tutti i piano dell'intero fabbricato, con l'individuazione di ogni singolo subalterno, con la relativa descrizione. Per quanto riguarda gli immobili in oggetto, risulta essere

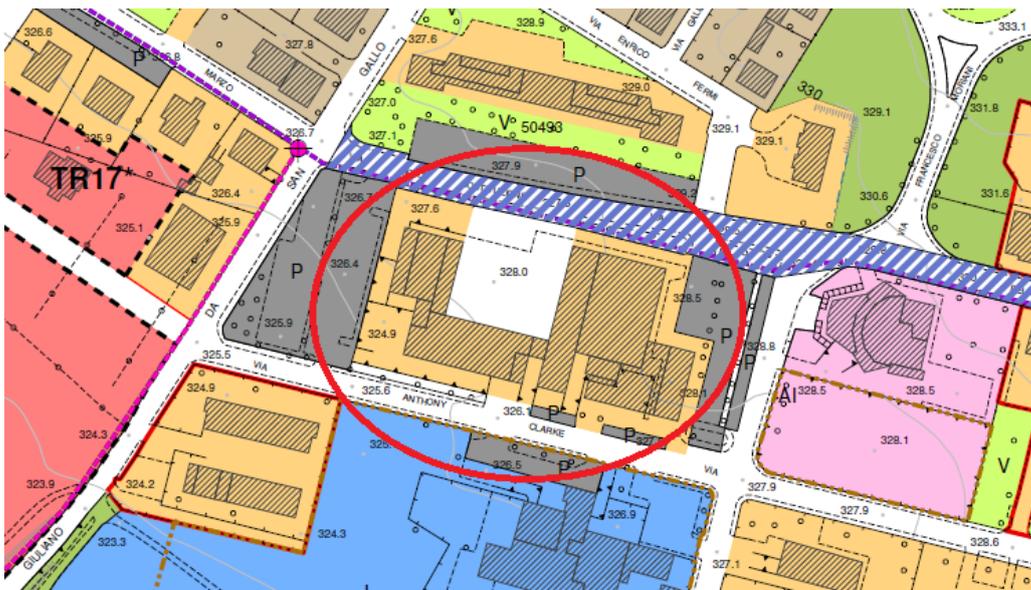
perfettamente corrispondente a quanto descritto e rappresentato, così come ai Beni Comuni Non Censibili (BCNC) strettamente legati ai beni immobiliari in oggetto.

Fatto la suddetta premessa, il sottoscritto tecnico, può affermare la regolarità catastale dell'intero immobile, ovvero, quanto riportato nella planimetria catastale e nella visura catastale aggiornata, **risulta essere perfettamente "corrispondente" ed "aggiornato"** alla situazione veritiera dello "Stato dei Luoghi", così come da me visionata al momento dell'ultimo sopralluogo fatto in data 15/05/2023, ad eccezione delle tre pareti del laboratorio artigianale precedentemente descritte.

DATI URBANISTICI

Da un punto di vista urbanistico, lo strumento comunale vigente - ovvero il Regolamento Urbanistico adottato del Comune di Sansepolcro, classifica l'area nella quale è inserito il compendio immobiliare in oggetto, come ricadente nella zona omogenea definita :

Territorio Urbanizzato, Tessuti Consolidati.



Tali aree sono disciplinate dall'art. 45 (Tessuti Consolidati) delle Norme Tecniche di Attuazione (NTA).

Sono le parti degli insediamenti di recente formazione nei quali sono riconoscibili assetti insediativi e consolidati. Sui complessi edilizi esistenti, sono ammessi interventi urbanistico edilizi previsti dal titolo V, sulla base della classificazione ad essi attribuita. In particolare, sempre in relazione alla loro classificazione, sono consentiti gli interventi di Addizione e Interventi Pertinenziali e la modifica dei prospetti, purché si tratti di interventi di modeste entità e che non comportino l'introduzione di eventuali elementi disarmonici e che per quanto possibile contribuiscano ad elevare la qualità estetica e/o i livelli prestazionali dell'edificio. Nelle aree di pertinenza dei complessi edilizi è altresì consentito la realizzazione di volumi interrati, realizzazione di autorimesse pertinenziali non interrate, sistemazione a verde, parcheggi pertinenziali a raso, pavimentazioni, cancelli recinzioni, arredi fissi in genere.

Gli interventi urbanistico-edilizi consentiti, all'interno dei tessuti consolidati, devono in ogni caso garantire il rispetto dei seguenti parametri: Rapporto di Copertura Rc max 60 % e rapporto di occupazione del sottosuolo Ros max 75 %. Per una e più dettagliata visione della normativa relativa alle aree individuate come Tessuti Consolidati, si rimanda alla lettura dell'articolo 45 delle Norme Tecniche di Attuazione (NTA) del Regolamento Urbanistico adottato dal Comune di Sansepolcro.

VALUTAZIONE FABBRICATO

L'esperto, al fine della determinazione del valore di mercato dei lotti A e B descritti, ritiene che il criterio di stima più appropriato per tale valutazione, sia quello sintetico comparativo.

Questo metodo di stima, si basa sulla comparazione del bene oggetto di valutazione con altri beni immobiliari aventi caratteristiche similari ed ubicati

nella medesima zona; assumendo quale termine di confronto il parametro tecnico consistente nel metro quadrato della superficie lorda.

Il procedimento consisterà nel determinare prima il più probabile valore di mercato dell'immobile considerato nella sua condizione di ordinarietà, per poi eseguire le eventuali aggiunte o detrazioni "economico/estimative" al fine di riportare il loro valore nelle reali condizioni in cui questo si trova momento della valutazione.

Il valore al metro quadrato (al mq.) della superficie che compone il fabbricato, sarà così riferito e moltiplicato per il valore determinato dalla sommatoria delle superfici lorde delle varie stanze che compongono l'unità stesse. Ovviamente nella determinazione del valore unitario al mq. della superficie, si terranno in debita considerazione ulteriori parametri, quali le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, tra queste, la tipologia del fabbricato nella sua interezza, la sua destinazione d'uso, le caratteristiche relative alla distribuzione interna dei locali, le finiture presenti, lo stato di consistenza, l'epoca di costruzione, il suo stato di manutenzione/conservazione, così come a tante altre specificità che sono proprie dei beni interessati dalla presente stima.

Dunque, tenuto in considerazione le caratteristiche dei beni che compongono il LOTTO A e il LOTTO B CITATE SOPRA, il loro stato di conservazione/manutenzione, il valore al mq. di superficie lorda da applicare, si considera pari a:

- € **850,00** (ottocentocinquantamila,00 Euro) per il laboratorio artigianale del LOTTO A, ubicato al piano seminterrato;
- € **300,00** (trecento,00 Euro) per il garage del LOTTO A, ubicato nel piano sotto strada;
- € **1200,00** (milleduecento,00 Euro) per l'ufficio del LOTTO B, ubicato al piano primo;

Per la consistenza della superficie lorda abitabile del fabbricato pignorato, è stato fatto riferimento al contenuto della Norma UNI 10750/2005 e del D.P.R. 138/98, allegato C. Quindi la consistenza è stata calcolata in base al 100% della superficie lorda del laboratorio, del garage e dell'ufficio, il 25% della superficie della terrazza dell'ufficio, ed il 10% del resede fino a 25 mq e il 2% per la superficie eccedente.

Per cui avremo le seguenti superfici reali commerciali:

- 1** – il **100%** di mq. **276,51** per il laboratorio artigianale del LOTTO A, ubicato al piano seminterrato;
- 2** – il **10%** di mq. **25,00** dei **135,84** mq di resede del laboratorio artigianale del LOTTO A, ubicato al piano sotto strada;
- 3** – il **2%** di mq. **110,84** dei restanti **135,84** mq (135,84-25,00) di resede del laboratorio artigianale del LOTTO A, ubicato al piano sotto strada;
- 4** – il **100%** di mq. **63,52** per il garage del LOTTO A, ubicato nel piano sotto strada;
- 5** – il **100%** di mq. **47,60** per la quota parte dell'ufficio (sub. 91) del LOTTO B, ubicato al piano primo;
- 6** – il **100%** di mq. **48,53** per la quota parte dell'ufficio (sub. 91) del LOTTO B, ubicato al piano primo;
- 7** – il **25%** di mq. **13,50** per la terrazza dell'ufficio (sub. 91) del LOTTO B, ubicato al piano primo;

CALCOLO VALORE DI MERCATO LOTTO A

Il valore ordinario complessivo del LOTTO A, posto al piano seminterrato, si considera nel seguente modo:

sub	destinazione	mq	%	val/mq	valore totale
39	laboratorio artigianale p. semint.	510,00	100%	€ 850,00	€ 433.500,00
39	resede laboratorio p. sottostrada	25,00	10%	€ 850,00	€ 2.125,00
39	resede laboratorio p. sottostrada (135,84 - 25,00)	110,84	2%	€ 850,00	€ 1.884,28
102	garage, piano sottostrada	63,52	25%	€ 300,00	€ 4.764,00
Totale Valore Ordinario LOTTO A					€ 442.273,28

DETERMINAZIONE EVENTUALI AGGIUNTE

Non sono presenti condizioni che possano portare a stimare aggiunte al valore ordinario.

DETERMINAZIONE EVENTUALI DETRAZIONI

In questo caso, il sottoscritto, provvede ad applicare un abbattimento forfettario del 15%, dovuto sia da quanto suggerito dalla comune esperienza circa la differenza tra libero mercato e vendita coattiva, sia in considerazione dell'assenza di garanzia per vizi, in funzione di tutti i patti, oneri e condizioni, di cui all'atto a rogito Notaio Oscar Giorgi in data 25/06/1982 citato, ma anche per il costo da sostenere relativo alla soppressione dei vincoli convenzionali in aree già cedute in diritto di proprietà, di cui alla Legge 23 dicembre 1998 n. 448, articolo 31, comma 45 e seguenti e Decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze del 28 settembre 2020 n. 151.

Per tanto avremo:

Valore = Valore ordinario – detrazione

In cifre:

Detrazione = valore ordinario x 15% = 442.273,28 € x 15% = 66.340,99 €

442.273,28 € - 66.340,99 € = 375.932,29 €

Per cui, il valore di mercato del LOTTO A, composto dal laboratorio artigianale, dal garage e dal resede esterno, corrisponderà ad un valore arrotondato per eccesso pari a € 376.000,00 (trecentosettantaseimila,00 Euro).

VALORE DI MERCATO DEL LOTTO A = € 376.000,00

CALCOLO VALORE DI MERCATO LOTTO B

Il valore ordinario complessivo del LOTTO B, posto al piano primo, si considera nel seguente modo:

sub	destinazione	mq	%	valore al mq	valore totale
91	ufficio, p. primo	47,60	100%	€ 1.200,00	€ 57.120,00
92	ufficio, p. primo	48,53	100%	€ 1.200,00	€ 58.236,00
92	terrazza, p. primo	13,50	25%	€ 1.200,00	€ 4.050,00
Totale Valore Ordinario					€ 119.406,00

DETERMINAZIONE EVENTUALI AGGIUNTE

Non sono presenti condizioni che possano portare a stimare aggiunte al valore ordinario.

DETERMINAZIONE EVENTUALI DETRAZIONI

La prima detrazione da effettuare è relativa la costo stimato per la regolarizzazione urbanistica paria 7.000,00 euro.

Inoltre, anche in questo caso, il sottoscritto, provvede ad applicare un abbattimento forfettario del 15%, dovuto sia da quanto suggerito dalla comune esperienza circa la differenza tra libero mercato e vendita coattiva, sia in considerazione dell'assenza di garanzia per vizi, in funzione di tutti i patti, oneri e condizioni, di cui all'atto a rogito Notaio Oscar Giorgi in data 25/06/1982

citato, ma anche per il costo da sostenere relativo alla soppressione dei vincoli convenzionali in aree già cedute in diritto di proprietà, di cui alla Legge 23 dicembre 1998 n. 448, articolo 31, comma 45 e seguenti e Decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze del 28 settembre 2020 n. 151.

Per tanto avremo:

Valore = Valore ordinario – 1° detrazione – 2° detrazione

In cifre:

1° Detrazione = **7.000,00 €**

2° Detrazione = valore ordinario x 15% = 119.406,00 € x 15% = **17.910,90 €**

Pertanto:

119.406,00 € - 7.000,00 € - 17.910,90 € = **94.495,10 €**

Per cui, il valore di mercato del **LOTTO B**, composto dall'ufficio con terrazza ubicato al piano primo, composto dai sub. 91 e 92, corrisponderà ad un valore arrotondato per eccesso pari a **€ 94.500,00** (novantaquattromilacinquecento,00 Euro).

VALORE DI MERCATO DEL LOTTO B = € 94.500,00

Si allega:

- Convenzione per la cessione in proprietà di aree destinate ad edilizia terziaria e residenziale, redatta dal Notaio Oscar Giorgi in data 25/06/1982;
- Atto pubblico di compravendita del 07/04/1988 redatto dal Notaio Franco Formica;
- Atto pubblico di compravendita del 23/11/1999 redatto dal Notaio Fanfani Marco;

- Atto pubblico di costituzione di società in nome collettivo, redatto in data 21/12/1999 dal Notaio Carmelo Gambacorta;
- Sottoscrizione del vincolo irrevocabile di destinazione del garage con il laboratorio artigianale redatto dal Notaio Carmelo Gambacorta in data 29/10/2001;
- Visure Catastali storiche sub 39, 91, 92, 102;
- Planimetrie catastali sub 39, 91, 92, 102;
- Elaborato Planimetrico;
- Ispezioni ipotecarie;
- Concessione Edilizia n. 4440 del 3/11/1983;
- Concessione Edilizia n. 5309/A del 5/12/1985;
- Concessione Edilizia in sanatoria n. 11/S del 31/07/1987;
- Concessione Edilizia n. 5957 del 13/11/1987;
- Concessione Edilizia n. 6403 del 07/02/1989;
- Concessione Edilizia n. 10241 del 22/11/2001;
- Rilievo fotografico LOTTO A;
- Rilievo fotografico LOTTO B;

Laterina 28/08/2022

IL C.T.U.

(Architetto **Massimo Gennai**)