

TRIBUNALE DI AREZZO

SEZIONE FALLIMENTARE UFFICIO DI AREZZO

*Concordato Del Serra Immobiliare srl – n. 6/2020**Giudice Delegato: **Dott. Andrea TURTURRO****Commissari giudiziali: **Dott. Francesco Guiducci e Avv. Marika Micheli***

R A P P O R T O P E R I T A L E

Tipologia Cespite: Fabbricato residenziale

Ubicazione: Frazione Pergo Nucleo Abitato La Dogana nr. 22/D, Comune di Cortona

(Ar)



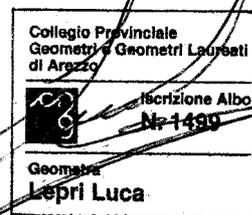
Arezzo, 21 Gennaio 2022

Il CTU

Geom. Luca Lepri

ALLEGATI

- 01 – Titolo di provenienza e Contratto di Locazione;
- 02 – Documentazione catastale;
- 03 – Documentazione edilizia;
- 04 – Visure Agenzia del Territorio di Arezzo,
Servizio di Pubblicità Immobiliare
(elenco ispezioni e note);
- 05 – Regolamento di Condominio, Tabelle
Millesimali e Spese insolute;
- 06 – Documentazione fotografica.



TRIBUNALE DI AREZZO

SEZIONE FALLIMENTARE UFFICIO DI AREZZO

Concordato Del Serra Immobiliare srl – n. 6/2020

*Giudice Delegato: **Dott. Andrea TURTURRO***

*Commissari giudiziali: **Dott. Francesco Guiducci e Avv. Marika Micheli***

Il sottoscritto, **Geom. Luca Lepri**, libero professionista, con studio tecnico in Arezzo, Via Libia nr. 5, iscritto al Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Arezzo con nr. 1499, valutatore certificato ISO 17024 nr. 45-B02 CEPAS, certificato REV-I/IsIVI/2019/55, in data **03.06.2021** veniva **nominato** dal Giudice Delegato **Dott. Andrea TURTURRO, CTU** nella procedura concorsuale n. 06/2020, e previa **accettazione** e **giuramento** di rito del **16.06.2021**, **accettava l'incarico**, in riferimento ai numerosi cespiti immobiliari di cui alla proposta concordataria, dislocati nei comuni di Arezzo (Ar), Cortona (Ar), Foiano della Chiana (Ar) e Follonica (Gr), **di accertare la congruità dei valori** esposti dal geom. Stefano Bacciarelli, **oltre alla verifica** dell'esistenza di **gravami** sui predetti immobili, la loro **regolarità urbanistica**, nonché la loro effettiva **commerciabilità** nel relativo mercato.

1 - DESCRIZIONE DEL CESPITE IMMOBILIARE

BENI POSTI IN COMUNE CORTONA (AR),

frazione Pergo Nucleo Abitato La Dogana nr. 22/D

Il compendio immobiliare oggetto di valutazione, sito in Comune di Cortona (Ar), frazione Pergo Nucleo Abitato La Dogana nr. 22/D, è costituito da una **porzione di fabbricato residenziale** posta al piano primo di un fabbricato condominiale di più ampie dimensioni, il tutto integrato da box auto al piano interrato e diritti di

comproprietà sulle parti comuni. La zona su cui sorge il complesso è posta sud-est del centro di Cortona, dal quale dista circa 5 km, ed è caratterizzata prevalentemente da fabbricati residenziali mono-bifamiliari oltre a piccoli condomini. Il fabbricato condominiale, raggiungibile percorrendo un breve tratto della viabilità di lottizzazione, è posto a breve distanza dalla SP35. L'area dal punto di vista del mercato immobiliare è mediamente appetibile in quanto unisce ad un contesto residenziale medio, un buon livello di servizi posti a breve distanza e facilmente raggiungibili. L'appartamento, per chi salendo le scale arriva al rispettivo pianerottolo, ha ingresso sulla sinistra, ed è composto da soggiorno-cucina, disimpegno, bagno, due camere e terrazzo al piano primo; box auto al piano interrato. Il tutto integrato da diritti di comproprietà sulle parti comuni. La struttura portante è intelaiata con travi e pilastri in c.a., solai latero-cementizi, tamponature in laterizio, divisori interni in laterizio. Internamente tutti gli ambienti sono intonacati e tinteggiati; il servizio igienico ha un rivestimento in piastrelle di ceramica; la pavimentazione è in piastrelle di ceramica su tutti gli ambienti. L'unità è dotata di portoncino d'ingresso blindati, infissi esterni in legno con persiane alla fiorentina, infissi interni in legno tamburato. L'altezza interna dell'appartamento è pari a 2.70 mt, quella del box auto è pari a 2.20 mt.

Il locale è dotato di impianto idrico, termico autonomo con caldaia murale a flusso forzato, camera stagna, marca "RIELLO RESIDENCE", posta nella cucina con potenza inferiore a 35 Kw e una distribuzione a corpi scaldanti in alluminio. Il sistema di evacuazione dei fumi della caldaia è in contrasto con il D.Lgs n. 102/2014 e ss.mm.ii, in quanto avviene in parete esterna anziché sopra la copertura. Si prevedono costi di adeguamento quantificabili in complessivi € 500,00. L'impianto sanitario risulta allacciato alla condotta fognaria di lottizzazione e quindi alla fognatura comunale. A seguito dell'avvenuto sopralluogo e sulla base delle verifiche effettuate, lo stato

manutentivo generale esterno del fabbricato condominiale risulta discreto, sufficiente quelle interno, visto la presenza di condense e muffe, presumibilmente dovuta ad una mancata e corretta areazione dei locali, oltre ad una cattiva conduzione dell'unità immobiliare. L'appartamento confina con subb. 20, 8, s.s.a.; il box auto confina con subb. 17, 5, 3, s.s.a.

L'appartamento risulta catastalmente così identificato:

NCEU del Comune di Cortona (Ar)

Fg.	P.Illa	Sub.	Cat.	Cl.	Cons.	Sup. Catast	Rendita
152	309	9	A/3	4	3,5	58 mq- 56 mq	€ 262,10

Indirizzo: NUCLEO ABITATO LA DOGANA SNC piano: 1

Intestatari:

- *DEL SERRA IMMOBILIARE S.R.L. con sede in CORTONA, P.IVA 01833550518, Proprietà per 1/1.*

Il box auto risulta catastalmente così identificato:

NCEU del Comune di Cortona (Ar)

Fg.	P.Illa	Sub.	Cat.	Cl.	Cons.	Sup. Catast	Rendita
152	309	16	C/6	4	18 mq	19 mq	€ 57,64

Indirizzo: NUCLEO ABITATO LA DOGANA SNC piano: S1

Intestatari:

- *DEL SERRA IMMOBILIARE S.R.L. con sede in CORTONA, P.IVA 01833550518, Proprietà per 1/1.*

Le suddette unità periziate sono integrate da diritti di comproprietà sui seguenti

BCNC:

- P.Ila 309, Sub. 17 (rampa esterna, spazio di manovra e sottoscala interni);
- P.Ila 309, Sub. 18 (scala interna di collegamento tra il piano interrato ed il piano terra);
- P.Ila 309, Sub. 19 (scale esterne l'atrio ed ingresso);
- P.Ila 309, Sub. 20 (scala interna di collegamento tra il piano terra e il piano primo);
- P.Ila 309, Sub. 21 (serbatoio gas);
- P.Ila 309, Sub. 22 (cisterne acqua);
- P.Ila 307, Sub. 2 (vano tecnico);
- P.Ila 307, Sub. 5 (pozzo).

SUPERFICIE COMMERCIALE

Per il calcolo della consistenza del cespite immobiliare oggetto di valutazione si è proceduto in fase di sopralluogo al rilievo metrico utilizzando, ai fini della valutazione, il metodo della superficie interna lorda (SIL) il tutto arrotondato al metro quadrato.

Per superficie interna lorda si intende l'area di un'unità immobiliare, misurata lungo il perimetro interno del muro perimetrale esterno per ciascun piano fuori terra o entro terra rilevata ad un'altezza convenzionale di mt 1,50 dal piano pavimento.

La superficie interna lorda include:

-lo spessore dei muri interni e dei tramezzi;

-i pilastri/colonne interni;

-lo spazio (interno) di circolazione orizzontale (corridoi, disimpegno, ecc.) e verticale (scale, ascensori, scale mobili, ecc.);

-la cabina di trasformazione elettrica, la centrale termica, le sale impianti interni o contigui all'edificio;

-i condotti verticali dell'aria o altro tipo

e non include:

-lo spessore dei muri perimetrali;

-il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio o contiguo;

-i balconi, terrazzi e simili;

-lo spazio di circolazione verticale e orizzontale (esterno);

-i vani ad uso comune.

Tale metodologia viene applicata ricavandola dagli I.V.S. (international valuation standards), dagli E.V.S. (european valuation standards), e dal codice delle valutazioni immobiliari edito da ABI e Tecnoborsa. Così dicendo, le consistenze del suddetto bene, espresse in mq SIL, risultano essere le seguenti:

Cespite Immobiliare P.lla 309, Sub. 9 e Sub. 16			
Sub	Piano	Destinazione	Superficie SIL mq
9	Primo	Appartamento	48 mq
9	Primo	Terrazzo	7 mq
16	Interrato	Box Auto	18 mq

2 – IDENTIFICAZIONE TITOLARITA'

I beni oggetto di valutazione sono pervenuti alla "Del Serra Immobiliare S.r.l." in forza del seguente titolo:

- Atto di Compravendita del [REDACTED], a firma della Dott.ssa Emilia Puliatti, Notaio in Cortona. Atto unito alla presente con allegato nr. 01.

3 – CONFORMITA' CATASTALE

Dai sopralluoghi effettuati, sono state rilevate, rispetto a quanto riportato nelle attuali planimetrie catastali rispettivamente depositate presso l'Agenzia del territorio di Arezzo con protocollo **nr. 130647** del **23.07.2003**, le seguenti difformità:

- Nel box auto, il divisorio interno delimitante il vano principale dall'adiacente intercapedine risulta rimosso, determinando così un aumento della superficie del rispettivo box.

Ai sensi dell'art. 19, comma 14, del D.L. n.78 del 31.05.2010, convertito nella L. 122/2010 e precedente art. 29 della L. 52 del 27.02.1985 è previsto in caso di trasferimento coattivo di immobili la corretta identificazione catastale, il riferimento alle planimetrie depositate in catasto e la loro rispondenza allo stato dei luoghi. **In riferimento alla sopra elencata difformità** e sulla base delle informazioni assunte presso l'ufficio competente dell'Agenzia del Territorio della Provincia di Arezzo, **si precisa quanto segue:**

- La difformità catastale interessante il bene periziato, potrà essere oggetto di aggiornamento catastale tramite la presentazione di giusto DOCFA, con corretta rappresentazione grafica dello stato dei luoghi.

Per **l'aggiornamento** planimetrico catastale **complessivo**, è previsto un onere, comprensivo di spese tecniche, pari ad **€ 500,00** oltre imposte accessorie. Documentazione catastale unita alla presente con allegato nr. 02.

4 – CONFORMITA' URBANISTICA

A seguito delle indagini e verifiche effettuate presso l'archivio del Comune di Cortona (Ar), è emerso che i beni periziati sono stati realizzati in forza dei seguenti titoli autorizzativi e pratiche edilizie:

- 1. Concessione Edilizia** nr. 310 rilasciato in data 06.02.2001;
- 2. Concessione Edilizia** nr. 316 rilasciato in data 06.02.2001;
- 3. Concessione Edilizia** nr. 360 rilasciato in data 22.11.2001;
- 4. Concessione Edilizia** nr. 128/C rilasciato in data 05.08.2003;

5. Certificato di Conformità Attestazione di Abitabilità prot. 21638 del 01.09.2003.

Documentazione edilizia unita alla presente con allegato nr. 03. A seguito del sopralluogo effettuato, delle verifiche svolte e sulla base della documentazione in possesso, è emerso che **il compendio immobiliare valutato non corrisponde perfettamente a quanto urbanisticamente assentito e legittimato in quanto sono state riscontrate le seguenti difformità edilizie:**

- Nel box auto, il divisorio interno delimitante il vano principale dall'adiacente intercapedine risulta rimosso, determinando così un aumento della superficie del rispettivo box.

In riferimento alla sopra **elencata difformità** e sulla base delle informazioni assunte presso l'ufficio competente del Comune di Cortona, **si precisa quanto segue:**

- Tale difformità risulta regolarizzabile tramite "**Comunicazione Tardiva di Inizio Lavori per Attività Edilizia Libera**", ai sensi dell'art. 136, c. 6, L.R. 65/2014, nonché dell'art. 6 comma 7 del D.P.R. 380/01, con pagamento della sanzione pecuniaria pari ad € 1.000,00, oltre oneri professionali e spese tecniche per **complessivi € 2.000**.

Si precisa inoltre, che dalla disamina degli elaborati grafici della Concessione Edilizia 128/C/2003, il piano interrato dello stabile, il quale risulta urbanisticamente legittimato con un'altezza interna pari a 2.30 mt, presenta un'altezza interna inferiore pari a 2.23 mt. A seguito dei colloqui intercorsi con il competente ufficio tecnico comunale, è emerso che tale aspetto non rappresenta una difformità edilizia in quanto essendo l'altezza inferiore a 2.40 mt non costituisce SE. Nel caso in cui volessimo

riportare l'esatta e attuale altezza interna, questa potrebbe essere oggetto della medesima Cila Tardiva ai sensi dell'art. 136, c. 6, L.R. 65/2014, di cui sopra.

5 – ISCRIZIONI, TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI E GRAVAMI

Sulla base delle verifiche e indagini effettuate, alla data del **20.01.2022**, i beni periziati risultano gravati dalle seguenti **iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli**:

- ISCRIZIONE del [REDACTED], Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI SIENA, Repertorio [REDACTED] IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO;
- TRASCRIZIONE del [REDACTED], Pubblico Ufficiale TRIBUNALE Repertorio [REDACTED], ATTO GIUDIZIARIO-DECRETO DI AMMISSIONE CONCORDATO PREVENTIVO.

6 – VINCOLI/ONERI CONDOMINIALI

Dalle indagini e verifiche effettuate, sulla base delle informazioni ricevute, i beni oggetto di perizia fanno parte del condominio "**La Dogana**", amministrato da "**STUDIO Amministrazioni Condominiali**" con sede in Via Falcone Borsellino 15, Loc. Camucia di Cortona (Ar). Sulla base della comunicazione fornita dall'amministratore condominiale, datata 18.01.2022, risultano a carico dell'unità periziata spese insolute per complessivi € 730,95. Regolamento di Condominio, Tabelle millesimali e Comunicazione Amministratore Condominiale, Bilancio preventivo individuale e Riepilogo versamenti uniti alla presente con allegato nr. 05.

7 – STATO OCCUPAZIONALE DEL BENE

A seguito delle **indagini e verifiche effettuate**, e sulla base dei riscontri in nostro possesso, i beni periziati, **ad oggi risultano liberi da persone**. Si precisa che in data 05.11.2020 i suddetti beni erano stati oggetto di contratto di locazione della

durata di 12 mesi, con scadenza alla data del 14.11.2021. Contratto di Locazione unito alla presente con allegato nr. 01.

8 – DETERMINAZIONE DEL VALORE DEL BENE

Il procedimento utilizzato per la determinazione del valore di mercato dei beni oggetto di perizia è quello basato sul **metodo sintetico comparativo** mediante la comparazione parametrica con valori noti di beni simili od assimilabili posti in zona e soggetti allo stesso segmento di mercato. Il tutto in conformità a quanto dettato dagli I.V.S. (international valuation standards), dagli E.V.S. (european valuation standards), e dalle "Linee guida per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie 30 novembre 2018" edito da ABI e Tecnoborsa. Pertanto, tenuto conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche del bene pignorato e del suo attuale stato manutentivo, si procede alla determinazione del più probabile valore di mercato all'attualità. Dalle indagini di mercato effettuate si è rilevato che i valori di vendita unitari al mq (SIL) **di immobili simili e soggetti allo stesso segmento** di mercato oscillano **tra € 1.100,00 ed € 1.300,00**. Ai fini della determinazione del valore di mercato del compendio periziato, visto l'attuale andamento di mercato di beni simili appartenenti allo stesso segmento di mercato, i quali risentono di una stagnazione della domanda che rispecchia la situazione economica generale, si ritiene congruo utilizzare un valore unitario a mq prudente pari ad **€ 1.200,00**. Si precisa che il valore unitario utilizzato ricomprende il valore della quota parte sulle parti condominiali.

VALUTAZIONE compendio immobiliare oggetto di concordato, censito

Al NCEU del Comune di Cortona (Ar),

Fg. 152, P.IIa 309, Sub. 9 e Sub. 16

Destinazione	Superficie SIL mq	Rapp. Mercantile	Sup. Equivalente
Appartamento	48	1,00	48,00 mq
Terrazzo	7	0,30	2,10 mq
Box auto	18	0,50	9,00 mq
Totale			59,10 mq

Valore: 59,10 mq x 1.200,00 €/mq = **Euro 70.920,00**

che si arrotondano ad **Euro 71.000,00**

Al valore di Euro 71.000,00 sopra determinato dovrà essere **detratta la sommatoria dei costi** da sostenere per **la regolarizzazione catastale, urbanistica e l'adeguamento degli impianti tecnologici.**

Costi	Importi
Costi regolarizzazione catastale	€ 500,00
Costi regolarizzazione urbanistica	€ 2.000,00
Costi di adeguamento degli impianti tecnologici	€ 500,00
TOTALE Σ COSTI	€ 3.000,00

Valore Totale - Σ costi:

Euro 71.000,00 - Σ costi Euro 3.000,00 = **Euro 68.000,00**

diconsì Euro Sessantaottomila/00

Sulla base del valore di mercato sopra determinato, al solo fine di un mero raffronto con i valori **Vdis** e **Vfr** determinati dal Geom. Bacciarelli, senza entrare nel merito delle percentuali di abbattimento utilizzate, si hanno i seguenti risultati:

Riepilogo Valori	
Valore di mercato VM	€ 68.000,00
Valore di immediato realizzo Vdis	€ 56.100,00
Valore di forzato realizzo Vfr	€ 46.411,36

Per il bene periziato, considerata la tipologia edilizia, consistenze, finiture ed ubicazione, si ipotizza una **media commerciabilità** con tempi di assorbimento da parte del mercato inferiori a sei mesi.

9 – CONGRUITA' VALORI ESPOSTI DAL GEOM. STEFANO BACCIARELLI ED EVENTUALI PRECISAZIONI

Tenuto conto del valore sopra determinato pari ad € 68.000,00 **non si esprime la congruità** del valore pari ad € 50.000,00 determinato dal Geom. Bacciarelli, in quanto detti valori differiscono per un percentuale superiore al 5%.

Arezzo, 21 Gennaio 2022

L'esperto

Geom. Luca Lepri

