

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: Località Centro Abitato Pietraia nr. 17, Comune di Cortona (Ar)



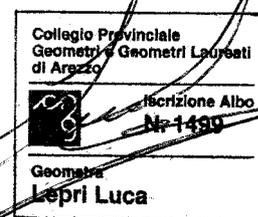
Arezzo, 21 Gennaio 2022

Il CTU

Geom. Luca Lepri

ALLEGATI

- 01 - Titolo di provenienza;
- 02 - Documentazione catastale;
- 03 - Documentazione edilizia;
- 04 - Visure Agenzia del Territorio di Arezzo,
Servizio di Pubblicità Immobiliare
(elenco ispezioni e note);
- 05 - CDU;
- 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),

località Centro Abitato Pietraia nr. 17

Il compendio immobiliare oggetto di valutazione, sito in Comune di Cortona (Ar), località Centro Abitato Pietraia nr. 17, è costituito da **terratetto** disposto su due piani fuori terra, **annesso** su corpo separato disposto su di un piano fuori terra e **resede** pertinenziale. La località Pietraia è posta sud del centro di Cortona, dal quale dista

circa 11 km, ha una vocazione prettamente residenziale ed è caratterizzata fabbricati residenziali mono-bifamiliari oltre a piccoli condomini. Il compendio sorge lungo la SP33 dalla quale trova accesso diretto. 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. Il terratetto ad oggi è allo stato grezzo e risulta composto, tenuto conto delle destinazioni indicate nella DIA 599/2009, da ingresso, soggiorno, cucina e garage al piano terra; quattro camere e servizio igienico al piano primo. Il tutto integrato da corte pertinenziale esclusiva. La proprietà è inoltre integrata da corpo accessorio separato disposto su di un piano fuori terra, composto da vano "ex stalletti", porticato e resede esclusivo.

La struttura portante del fabbricato principale e del corpo accessorio esterno, **è in muratura** portante; **il solaio** della cucina e del soggiorno è in tavelloni di laterizio e profilati di acciaio; in pignatte di laterizio e travi bausta quello del garage; in volticine di laterizio e profilati di acciaio quello di due camere a piano primo; in pignatte di laterizio e travi bausta quello delle due restanti camere e bagno; in tavelloni di laterizio e travi varese in c.a.v. il solaio di copertura dell'abitazione e del corpo accessorio esterno. Il compendio è privo di finiture, infissi ed impianti. **Esternamente** il fabbricato principale è in **pietra facciavista sul fronte e mattoni di laterizio sul retro**; il fabbricato accessorio è in blocchi di calcestruzzo a vista. Il manto di copertura è in laterizio con tegole marsigliesi per il fabbricato principale; in tegole e coppi alla romana per il corpo accessorio. Le altezze interne, precisando che ad oggi gli ambienti sono al grezzo, sono pari a 2.90 mt per i vani cucina e soggiorno al piano terra; 3.28 mt per il garage al piano terra; 3.00 mt per i vani al piano primo; variabili da 2.05 mt a 2.70 mt per il corpo accessorio esterno.

Ad oggi, il compendio è allo stato **grezzo e non risulta abitabile**, in quanto l'intervento di ristrutturazione edilizia e risanamento conservativo di cui alla DIA 599/2009, non risulta ultimato.

Il bene principale censito con p.lla 106, confina con pubblica viabilità, p.lle 239, 104, 173, 188, 207, 202, 110, 227, 368, 413, 419, 421, 364, 366, s.s.a.; il corpo accessorio censito con p.lla 413, confina con p.lle 106, 368, 419, s.s.a.

Il compendio immobiliare risulta catastalmente così individuato:

NCEU del Comune di Cortona (Ar)

Fg.	P.lla	Sub.	Cat.	Cl.	Cons.	Sup. Catast	Rendita
329	106	3	A/4	2	7,5	229 mq- 174 mq	€ 284,70

Indirizzo: CENTRO ABITATO PIETRAIA nr. 17 piano: T-1

Intestatari:

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

NCEU del Comune di Cortona (Ar)

Fg.	P.lla	Sub.	Cat.	Cl.	Cons.	Sup. Catast	Rendita
329	106	2	C/6	1	40 mq	51 mq	€ 78,50

Indirizzo: CENTRO ABITATO PIETRAIA SNC piano: T

Intestatari:

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

NCEU del Comune di Cortona (Ar)

Fg.	P.lla	Sub.	Cat.	Cl.	Cons.	Sup. Catast	Rendita
329	413	-	C/2	2	20 mq	35 mq	€ 35,12

Indirizzo: CENTRO ABITATO PIETRAIA SNC piano: T

Intestatari:

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

SUPERFICIE COMMERCIALE

Per il calcolo della consistenza del compendio 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, disimpegni, 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.IIa 152, Subb. 2, 3, 6 (BCNC), p.IIe 446, 454			
P.IIa/Sub.	Piano	Destinazione	Superficie SIL mq
106-3	Terra e Primo	Residenziale	147 mq
106-3	Terra	Resede	2.064 mq
106-2	Terra	Garage	40 mq
413	Terra	Deposito	10 mq
413	Terra	Portico	12 mq
413	Terra	Resede	83 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 del Dottor Di Ioia Gianfranco, Notaio in Foiano della Chiana, coadiutore 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'Agencia del territorio di Arezzo con ampliamenti protocollo **nr. AR0123043** del **12.05.2016**, variazione del **19.04.1989** e costituzione protocollo **nr. AR0194515** del **16.10.2009** le seguenti difformità:

U.I. sub. 2:

- Nel setto murario posto tra la cucina e il garage è stata realizzata un'apertura;
- Al piano terra le due finestre sul fronte sono state trasformate in finestroni;
- Al piano primo i divisori interni dei vani posti sul retro risultano rimossi;
- Sono presenti, rispetto a quanto indicato in planimetria catastale, modeste divergenze sull'indicazione delle altezze interne e posizionamento delle aperture.

U.I. sub. 3:

- Nel setto murario posto tra il garage e la cucina è stata realizzata un'apertura;
- Sono presenti, rispetto a quanto indicato in planimetria catastale, modeste divergenze sull'indicazione delle altezze interne e posizionamento delle aperture.

U.I. P.lla 413:

- La distanza tra la parete esterna dell'annesso e il confine con la dividente della p.lla 419 (materializzato da una recinzione), misura circa 3 mt anziché circa 4.80 mt come da elaborati catastali. Al fine di capire se tale incoerenza è dovuta ad un errato accampionamento dell'annesso o eventuale mal posizionamento della recinzione occorre apposito rilievo strumentale. Si precisa che ai fini peritali, le consistenze utilizzate sono quelle ricavabili dalla documentazione catastale attualmente depositata.

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:**

- Le difformità catastali interessanti il compendio periziato, potranno essere oggetto di aggiornamento catastale tramite la presentazione di giusto DOCFA, con corretta rappresentazione grafica dello stato dei luoghi e attribuzione della corretta categoria catastale.

Per l'**aggiornamento** planimetrico catastale **complessivo**, è previsto un onere, comprensivo di spese tecniche, pari ad **€ 1.000,00** oltre imposte accessorie.

4 – CONFORMITA' URBANISTICA

A seguito delle indagini e verifiche effettuate presso l'archivio del Comune di Cortona (Ar), è emerso che il fabbricato principale censito con p.lla 106, è stato edificato in epoca antecedente il 01.09.1967, e successivamente l'intero compendio è stato oggetto dei seguenti titoli autorizzativi e pratiche edilizie:

- 1. Licenza Edilizia** nr. 413 rilasciata in data 29.08.1968;
- 2. Autorizzazione Edilizia** nr. 395 rilasciata in data 12.11.1969;
- 3. DIA** nr. 599 del 11.06.2009.

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 delle modeste** divergenze planivolumetriche riferite all'annesso censito con p.lla 413, tali comunque da non costituire difformità edilizie, in quanto, così come anche appurato con il preposto ufficio tecnico comunale, queste ricadono nell'ambito di applicabilità **dell'art. 34 bis del Dpr. 380/2001**, così come aggiornato dalla L. 120/2020 in conversione del dl 76/2020. Si precisa inoltre, che lo **stato attuale** della **DIA 599/2009, non**

corrisponde perfettamente a quanto già autorizzato con la precedente **L.E. 413/1968**. Dette divergenze risultano essere meri errori di rappresentazione grafica, in quanto **lo stato attuale rilevato corrisponde** a quanto **autorizzato** con la suddetta e precedente **L.E. 413/1968**.

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, per i beni oggetto di perizia non risulta essere costituito un condominio.

7 – STATO OCCUPAZIONALE DEL BENE

A seguito delle **indagini e verifiche effettuate**, e sulla base dei riscontri in nostro possesso, i beni periziati risultano liberi da persone.

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 compendio periziato 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 **€ 600,00 ed € 800,00**. 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 **€ 700,00**. Si precisa che il valore unitario utilizzato tiene conto della presenza di eventuali servitù.

VALUTAZIONE compendio immobiliare oggetto di concordato, censito

Al NCEU del Comune di Cortona (Ar),

Fg. 329, P.IIa 106, Subb. 2, 3, P.IIa 413

Destinazione	Superficie SIL mq	Rapp. Mercantile	Sup. Equivalente
Residenziale	147	1,00	147,00 mq
Garage	40	0,70	28,00 mq
Deposito	10	0,50	5,00 mq
Porticato	12	0,25	3,00 mq
Resede	2147	0,015	32,20 mq
Totale			215,20 mq

Valore: 215,20 mq x 700,00 €/mq = **Euro 150.640,00.**

che si arrotondano ad **Euro 151.000,00**

Al valore di Euro 151.000,00 sopra determinato dovrà essere **detratta la sommatoria dei costi** da sostenere per **la regolarizzazione catastale.**

Costi	Importi
Costi regolarizzazione catastale	€ 1.000,00
TOTALE Σ COSTI	€ 1.000,00

Valore Totale - Σ costi:

Euro 151.000,00 - Σ costi Euro 1.000,00 = **Euro 150.000,00**

diconsì Euro Centocinquantamila/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	€ 150.000,00
Valore di immediato realizzo Vdis	€ 123.750,00
Valore di forzato realizzo Vfr	€ 99.208,92

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 € 150.000,00 si esprime la **non congruità** del valore VM pari ad € 168.000,00 determinato dal Geom. Bacciarelli, in quanto detti valori differiscono per un percentuale superiore al 5%.

Arezzo, 21 Gennaio 2022

L'esperto

Geom. Luca Lepri

