

**TRIBUNALE DI AREZZO**

Sezione Fallimentare

\*\*\*\*\*

Giudice delegato: **Dott. Federico Pani**Curatore: **Dott. Gianfranco Dei****- PREMESSA -**

Il sottoscritto geometra Stefano Lisi, tecnico libero professionista con studio in Arezzo Via Monte Falco n.38, nominato perito stimatore dal Curatore Dott. Gianfranco Dei, con istanza del 31/01/2022 redige la presente relazione di stima in merito ai beni immobili ricadenti nella procedura fallimentare n. 35/2021 della società “

**& c. SNC**”, con sede in Via Alessandrini n. 24, Località Soci – 52011 Bibbiena (AR).

E' stato effettuato sopralluogo presso i beni oggetto di stima in data 17/03/2022, dei quali è stata acquisita la documentazione catastale nonché effettuata richiesta delle relative pratiche edilizie presso l'archivio del Comune di Bibbiena.

**- BENI OGGETTO DI STIMA -**

La stima riguarda unità immobiliari poste su due fabbricati distinti entrambi posti in Località Soci nel Comune di Bibbiena (AR), il primo in Via Alessandrini ed il secondo in Via Nazionale. I beni saranno pertanto divisi in n.4 lotti identificati come riportati di seguito:

**LOTTO N.1**

Porzione centrale di capannone artigianale posto in Via Alessandrini n.24 in Località Soci del Comune di Bibbiena (AR), identificata al catasto fabbricati come segue:

foglio	particella	sub.	categoria	classe	consistenza	rendita
30	262	2	C/3	5	233 mq.	€ 734,04

L'unità immobiliare risulta intestata a:

- proprietà per 1/1: c.f. nata ad Arezzo (AR) il 2

Di fatto, in base alle ispezioni ipotecarie eseguite, risulta di proprietà della società  
come meglio chiarito in seguito.

#### LOTTO N.2

Porzione di testa di capannone artigianale posto in Via Alessandrini n.24 in Località Soci del Comune di Bibbiena (AR), identificata al catasto fabbricati come segue:

foglio	particella	sub.	categoria	classe	consistenza	rendita
30	262	4	C/3	5	153 mq.	€ 482,01

L'unità immobiliare risulta intestata a:

- proprietà per 1/1: DI E C. S.N.C., p.iva  
con sede in Bibbiena (AR)

#### LOTTO N.3

Appartamento posto al piano primo più relative pertinenze su fabbricato condominiale posto in Via Nazionale n.35 in Località Soci del Comune di Bibbiena (AR), il tutto identificato al catasto fabbricati come segue:

foglio	particella	sub.	categoria	classe	consistenza	rendita
43	222	6	A/3	4	7 vani	€ 433,82

L'unità immobiliare risulta intestata a:

- proprietà per 1/1: c.f. nato a Poppi (AR) il .

#### LOTTO N.4

Laboratorio artigianale posto al piano terra su fabbricato condominiale posto in Via Nazionale n.35 in Località Soci del Comune di Bibbiena (AR), identificato al catasto fabbricati come segue:

foglio	particella	sub.	categoria	classe	consistenza	rendita
43	222	9	C/6	4	58 mq.	€ 149,77

L'unità immobiliare risulta intestata a:

- proprietà per 1/1: , c.f. nato a Poppi (AR) il

## **- DESCRIZIONE DEI BENI -**

### **LOTTO N.1**

#### **Descrizione**

Unità immobiliare laboratorio, porzione centrale di fabbricato artigianale situato in zona periferica della piccola frazione di Soci, in contesto artigianale a ridosso del territorio rurale a circa 6 km. da Bibbiena.

Lo stabile ha una struttura portante in cemento armato con tamponature in muratura e copertura in pannelli di Eternit controsoffittato; la pavimentazione è di tipo industriale prefabbricata in calcestruzzo, pareti interne intonacate e tinteggiate, infissi in metallo con vetri singoli.

L'unità ha ingresso indipendente dal resede a comune con le altre unità immobiliari del fabbricato prospiciente la strada comunale.

E' composto da un grande ambiente ad uso lavorativo artigianale con altezza di circa 4,05 mt. e piccola area di altezza inferiore di circa 2,50 mt. con locale ufficio e n.2 servizi igienici. E' stata rilevata la presenza solo di una stufa a pellet per il riscaldamento dell'unità immobiliare.

Nel resede circostante a comune sono presenti manufatti e tettoie di piccola consistenza, realizzati con materiale di recupero principalmente ad uso deposito.

Lo stato manutentivo generale dei luoghi è da ritenersi sufficiente, compatibile con l'epoca di costruzione del fabbricato; non sono state rilevate particolari criticità, fatto salvo la presenza di amianto in copertura seppur in condizioni apparentemente discrete.

#### **Conformità urbanistica/edilizia**

Per l'immobile in questione non sono state ritrovate pratiche edilizie presso l'archivio del Comune di Bibbiena, nonostante siano state effettuate varie ricerche e a più nominativi, compresi precedenti proprietari e costruttore.

Dalla tipologia di costruzione e da un'indagine sulle foto aeree regionali, il fabbricato risulterebbe essere stato costruito a fine anni '70/inizio anni '80, sostenuto anche dal fatto che le planimetrie catastali in essere risalgono al 25/01/1980 e non hanno subito aggiornamenti.

Non risultano presentate istanze nemmeno nel corso degli anni per altre eventuali opere.

Si ritiene comunque improbabile che la costruzione di un fabbricato di tale tipologia in quegli anni

sia avvenuta completamente senza autorizzazione. Tuttavia, ad oggi non è pertanto possibile esprimere un giudizio inequivocabile sulla conformità dello stato dei luoghi.

Ai soli fini del calcolo delle consistenze e quindi dell'attribuzione del valore di mercato, si può verosimilmente considerare che lo stato concessionato corrisponda con le planimetrie catastali.

### **Conformità catastale**

Dal confronto tra le planimetrie catastali e lo stato dei luoghi non si rilevano sostanziali difformità, considerato anche il livello di precisione grafica delle stesse.

Si rileva tuttavia la presenza di manufatti e tettoie nel resede a comune non rappresentati graficamente.

### **Provenienza**

Da quanto riportato in visura il bene risulterebbe intestato alla Sig.ra \_\_\_\_\_ tuttavia, dalle ispezioni ipotecarie svolte che vengono allegate risulterebbe il passaggio di proprietà alla società \_\_\_\_\_ con atto di compravendita del 28/04/1990 repertorio n. 10194 del Notaio Anna Rosalia Maria Marolda con sede in Bibbiena (AR). Non risulta quindi soltanto effettuata o registrata la voltura

Nella nota di trascrizione viene citato inoltre una convenzione stipulata con il Comune di Bibbiena del 15/05/1975 del notaio Milloni registrato ad Arezzo al n. 12826 vol. 2669 trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Arezzo al n. 4505 dell'anno 1975. Tale documento non è stato consultato, si ritiene che trattasi di convenzione riguardante le urbanizzazioni da eseguire nella lottizzazione senza limitazioni alla commerciabilità dell'immobile.

Si precisa infine che allo stato attuale l'unità immobiliare risulta locata alla società “

(con sede in \_\_\_\_\_, c.f. e p.iva \_\_\_\_\_ come da contratto del 26/03/2019, avente durata di 9 anni a partire dal 01/04/2019.

## **LOTTO N.2**

### **Descrizione**

Unità immobiliare laboratorio, porzione di testa di fabbricato artigianale situato in zona periferica della piccola frazione di Soci, in contesto artigianale a ridosso del territorio rurale a circa 6 km. da Bibbiena.

Lo stabile ha una struttura portante in cemento armato con tamponature in muratura e copertura in pannelli di amianto controsoffittato; la pavimentazione è di tipo industriale prefabbricata in calcestruzzo, pareti interne intonacate e tinteggiate, infissi in metallo con vetri singoli.

L'unità ha ingresso indipendente dal resede a comune con le altre unità immobiliari del fabbricato prospiciente la strada comunale.

E' composto da un grande ambiente attualmente ad uso deposito con altezza di circa 4,05 mt. e piccola area di altezza inferiore di circa 2,50 mt. con locale archivio/ufficio e n.2 servizi igienici. Non rilevata alcuna forma di riscaldamento degli ambienti.

Nel resede circostante a comune sono presenti manufatti e tettoie di piccola consistenza, realizzati con materiale di recupero principalmente ad uso deposito.

Lo stato manutentivo generale dei luoghi è da ritenersi sufficiente, compatibile con l'epoca di costruzione del fabbricato; non sono state rilevate particolari criticità, fatto salvo la presenza di amianto in copertura seppur in condizioni apparentemente discrete.

### **Conformità urbanistica/edilizia**

Per l'immobile in questione non sono state ritrovate pratiche edilizie presso l'archivio del Comune di Bibbiena, nonostante siano state effettuate varie ricerche e a più nominativi, compresi precedenti proprietari e costruttore.

Dalla tipologia di costruzione e da un'indagine sulle foto aeree regionali, il fabbricato risulterebbe essere stato costruito a fine anni '70/inizio anni '80, sostenuto anche dal fatto che le planimetrie catastali in essere risalgono al 25/01/1980 e non hanno subito aggiornamenti.

Non risultano presentate istanze nemmeno nel corso degli anni per altre eventuali opere.

Si ritiene comunque improbabile che la costruzione di un fabbricato di tale tipologia in quegli anni sia avvenuta completamente senza autorizzazione. Tuttavia, ad oggi non è pertanto possibile esprimere un giudizio inequivocabile sulla conformità dello stato dei luoghi.

Ai soli fini del calcolo delle consistenze e quindi dell'attribuzione del valore di mercato, si può verosimilmente considerare che lo stato concessionato corrisponda con le planimetrie catastali.

### **Conformità catastale**

Dal confronto tra le planimetrie catastali e lo stato dei luoghi non si rilevano sostanziali difformità, considerato anche il livello di precisione grafica delle stesse; si rileva solamente la presenza di un

divisorio per creare un locale archivio/ufficio di fronte ai servizi igienici.

Quanto rilevato non incide sulla consistenza dell'unità immobiliare né sulla determinazione della rendita catastale.

Si rileva tuttavia la presenza di manufatti e tettoie nel resede a comune non rappresentati graficamente.

### **Provenienza**

Il bene risulta pervenuto alla società \_\_\_\_\_ in virtù dell'atto di compravendita del 17/03/2005 repertorio n. 19811 del Notaio Zazzaro Marcello con sede in Bibbiena (AR); trattasi di riscatto dell'immobile a conclusione del contratto di leasing con la società S.P.A..

Dalle ispezioni ipotecarie effettuate viene citata una convenzione stipulata con il Comune di Bibbiena del 15/05/1975 del notaio Milloni registrato ad Arezzo al n. 12826 vol. 2669 trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Arezzo al n. 4505 dell'anno 1975. Tale documento non è stato consultato, si ritiene che trattasi di convenzione riguardante le urbanizzazioni da eseguire nella lottizzazione senza limitazioni alla commerciabilità dell'immobile.

Si precisa infine che allo stato attuale l'unità immobiliare risulta locata alla società “

(con sede in \_\_\_\_\_) come da contratto

del 26/03/2019, avente durata di 9 anni a partire dal 01/04/2019.

### **LOTTO N.3**

#### **Descrizione**

Unità immobiliare residenziale posta al piano primo su fabbricato condominiale avente accesso comune dal civico n.35 di Via Nazionale in Località Soci nel Comune di Bibbiena (AR), in contesto misto residenziale ed artigianale a circa 4 km da Bibbiena.

L'appartamento risulta essere composto da n. 6 vani principali più accessori come segue: ingresso, soggiorno, sala da pranzo direttamente comunicante con il cucinotto da cui si può accedere al piccolo vano scala in comunicazione con il subalterno n. 9 (LOTTO N.4), disimpegno, n.1 bagno, n.3 camere; completano i due balconi, uno sul fronte in affaccio su area a comune e la strada comunale, l'altro sul retro in affaccio sul resede (di proprietà e non) in distacco con altro

fabbricato residenziale.

Al piano terzo vi è un locale soffitta avente altezza interna che va da circa 2,25 mt al colmo fino a circa 1,25, di fatto direttamente comunicante con la porzione di altra proprietà (sub.7).

E' presente inoltre una piccola area a giardino di pertinenza posta al piano terra di circa 105 mq. da cui è possibile accedere alla centrale termica (sub. 2) a comune con l'abitazione di altra proprietà posta al piano secondo (sub. 7). Vi è inoltre una piccola area scoperta in autobloccanti a comune (sub. 1) prospiciente la strada comunale, utilizzata principalmente come posti auto scoperti.

Lo stabile è stato ultimato nell'anno 1978, realizzato con struttura portante in cemento armato e tamponature in muratura, tetto non praticabile a padiglione, facciate esterne intonacate e tinteggiate.

L'abitazione presenta pavimentazione in marmo nella zona giorno, in gres nel cucinotto con rivestimenti in ceramica, in parquet a listelli nelle camere, in ceramica nel bagno con medesimo tipo di rivestimento. I serramenti interni sono in legno, così come quelli esterni con vetro singolo ed avvolgibili in pvc.

Lo stato manutentivo generale è da considerarsi discreto, con finiture di buon livello sostanzialmente risalenti al periodo di costruzione del fabbricato a cui sono state integrate alcune migliorie. Non sono state rilevate particolari criticità.

### **Conformità urbanistica/edilizia**

Lo stabile di cui è parte l'unità in oggetto è stato realizzato con concessione edilizia n. 11/2 del 26/04/1977 ed ultimato nel 1978. In seguito, per opere eseguite in assenza di autorizzazione ed alte in difformità alla concessione citata è stata presentata domanda di condono pratica n. 997 del 29/09/1986.

Risulta rilasciata la concessione edilizia in sanatoria n. 740 del 13/02/1992 integrata con certificato di abitabilità del 16/07/1992.

Dal confronto tra quanto legittimato e lo stato dei luoghi si rileva quanto segue:

- lievi modifiche alla forma e posizione di divisori interni nell'appartamento, in particolar modo nella zona ingresso-sala da pranzo e disimpegno;
- assenza del divisorio nella soffitta che distingueva le due proprietà, rendendolo di fatto un unico

ambiente.

Trattasi pertanto di lievi difformità facilmente regolarizzabili o in alternativa ripristinabili, che non pregiudicano la commerciabilità del bene.

### **Conformità catastale**

Dal confronto tra le planimetrie catastali e lo stato dei luoghi si rilevano le stesse difformità rilevate nel punto precedente, in quanto le stesse risultano essere state presentate per il rilascio della concessione in sanatoria sopra citata.

Anche a livello catastale, le lievi modifiche interne non incidono sulla consistenza complessiva dell'unità immobiliare né sulla determinazione della rendita catastale.

### **Provenienza**

Il bene è pervenuto al Sig. \_\_\_\_\_ in virtù dell'atto di divisione del 10/09/1996 repertorio 26025 del Notaio Francesco Pane con sede in Poppi (AR).

Dalla documentazione rinvenuta, il Sig. \_\_\_\_\_ risulta deceduto il \_\_\_\_\_; dalle trascrizioni emerge l'accettazione di eredità con beneficio di inventario degli eredi (c.f. \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ (c.f. \_\_\_\_\_ con rogito del Notaio Marcello Zazzaro con sede in Bibbiena (AR) del 14/02/2020 repertorio n. 36.971 raccolta n. 14.345, trascritto all'Agenzia del Territorio di Arezzo il 15/04/2020 al Registro Generale n. 4867 e Registro Particolare n. 3517.

## **LOTTO N.4**

### **Descrizione**

Unità immobiliare artigianale posta al piano terra di fabbricato condominiale in Via Nazionale Località Soci nel Comune di Bibbiena (AR), in contesto misto residenziale ed artigianale a circa 4 km da Bibbiena. Il bene ha accesso indipendente dal civico 35/A (rilevato dai certificati catastali, di fatto non espressamente visibile in loco) attraverso area a comune (sub.1) prospiciente la strada comunale.

Lo stabile è stato ultimato nell'anno 1978, realizzato con struttura portante in cemento armato e tamponature in muratura, tetto non praticabile a padiglione, facciate esterne intonacate e tinteggiate.

Il laboratorio è formato da unico locale più servizio igienico sul lato a Nord; è presente piccola scala a chiocciola che rende l'ambiente direttamente comunicante con l'appartamento al piano primo di medesima proprietà identificato al sub. 6 (BENE N.3).

Il grado di finiture interne è da ritenersi ordinario per la tipologia di ambiente: le pareti interne sono interamente intonacate e tinteggiate, la pavimentazione è in piastrelle ceramiche così come i rivestimenti del servizio igienico, infissi esterni metallici con vetro singolo e si rileva la presenza di una stufa a legna.

Lo stato manutentivo generale è da considerarsi medio, compatibile con l'epoca di costruzione del fabbricato; non sono state rilevate particolari criticità.

Unica segnalazione è la presenza di intonaco esterno ammalorato, presumibilmente da attribuire ad umidità di risalita, in corrispondenza del servizio igienico.

#### **Conformità urbanistica/edilizia**

Lo stabile di cui è parte l'unità in oggetto è stato realizzato con concessione edilizia n. 11/2 del 26/04/1977 ed ultimato nel 1978. In seguito, per opere eseguite in assenza di autorizzazione ed alte in difformità alla concessione citata è stata presentata domanda di condono pratica n. 997 del 29/09/1986.

Risulta rilasciata la concessione edilizia in sanatoria n. 740 del 13/02/1992 integrata con certificato di abitabilità del 16/07/1992.

Dal confronto tra quanto legittimato e lo stato dei luoghi si rileva solamente la presenza di un ripostiglio di esigue dimensioni in adiacenza all'ingresso dell'unità immobiliare, realizzato con struttura metallica removibile non ancorata alle pareti perimetrali.

Quanto riscontrato può essere assimilato verosimilmente ad arredo e pertanto non considerato difformità; ad ogni modo risulta facilmente ripristinabile lo stato concessionato e non viene pregiudicata la commerciabilità del bene.

#### **Conformità catastale**

Dal confronto tra le planimetrie catastali e lo stato dei luoghi, a livello grafico, si rilevano le stesse difformità rilevate nel punto precedente.

E' stata però rilevata una variazione catastale prot. AR0206278 del 05/12/2013 con la quale veniva modificata la destinazione d'uso del locale da laboratorio artigianale (C/3) ad autorimessa

(C/6).

Di fatto non è stata pervenuta alcuna pratica presso l'archivio del Comune di Bibbiena che giustificasse tale modifica.

Quanto riscontrato non incide sulla consistenza complessiva dell'unità immobiliare ma invece comporta modifica della rendita catastale, pertanto risulterebbe necessaria variazione per la regolarizzazione del bene.

### Provenienza

Il bene è pervenuto al Sig. \_\_\_\_\_ in virtù dell'atto di divisione del 10/09/1996 repertorio 26025 del Notaio Francesco Pane con sede in Poppi (AR).

Dalla documentazione rinvenuta, il Sig. \_\_\_\_\_ risulta deceduto il \_\_\_\_\_; dalle trascrizioni emerge l'accettazione di eredità con beneficio di inventario degli eredi (c.f. \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ (c.f. \_\_\_\_\_ con rogito del Notaio Marcello Zazzaro con sede in Bibbiena (AR) del 14/02/2020 repertorio n. 36.971 raccolta n. 14.345, trascritto all'Agenzia del Territorio di Arezzo il 15/04/2020 al Registro Generale n. 4867 e Registro Particolare n. 3517.

### **- CALCOLO DELLE CONSISTENZE -**

Le consistenze dei singoli lotti sono state calcolate sulla base della documentazione rinvenuta (pratiche edilizie e/o planimetrie catastali) opportunamente verificate con alcune misurazioni effettuate in sede di sopralluogo.

La superficie sarà conteggiata al lordo delle murature, interamente per i locali principali ed opportunamente ragguagliata lorda delle unità immobiliare conteggiata per intero per gli accessori. Si procede quindi alla determinazione della superficie commerciale.

#### **LOTTO N.1**

<i>unità immobiliare</i>	<i>piano</i>	<i>destinazione</i>	<i>superficie reale</i>	<i>coeff. di rettifica</i>	<i>superficie commerciale</i>
<i>fg. 30 p.lla 262 sub. 2</i>	<i>T</i>	<i>Laboratorio</i>	<i>220,15 mq circa</i>	<i>100%</i>	<i>220,15 mq</i>
<b><i>totale superficie commerciale</i></b>					<b><i>220,15 mq</i></b>
<b><i>SUPERFICIE COMMERCIALE ARROTONDATA</i></b>					<b><i>220,00 mq</i></b>

Nel calcolo non viene conteggiata l'area scoperta in quanto a comune con tutte le altre unità del fabbricato, tantomeno i vari manufatti lì presenti di cui non si ha alcun riscontro sulla legittimità.

**LOTTO N.2**

<i>unità immobiliare</i>	<i>piano</i>	<i>destinazione</i>	<i>superficie reale</i>	<i>coeff. di rettifica</i>	<i>superficie commerciale</i>
<i>fg. 30 p.lla 262 sub. 4</i>	<i>T</i>	<i>Laboratorio</i>	<i>150,70 mq circa</i>	<i>100%</i>	<i>150,70 mq</i>
<b>totale superficie commerciale</b>					<b>150,70 mq</b>
<b>SUPERFICIE COMMERCIALE ARROTONDATA</b>					<b>150,00 mq</b>

Nel calcolo non viene conteggiata l'area scoperta in quanto a comune con tutte le altre unità del fabbricato, tantomeno i vari manufatti lì presenti di cui non si ha alcun riscontro sulla legittimità.

**LOTTO N.3**

<i>unità immobiliare</i>	<i>piano</i>	<i>destinazione</i>	<i>superficie reale</i>	<i>coeff. di rettifica</i>	<i>superficie commerciale</i>
<i>fg. 43 p.lla 222 sub. 6</i>	<i>1</i>	<i>Appartamento</i>	<i>126,70 mq circa</i>	<i>100%</i>	<i>126,70 mq</i>
<i>fg. 43 p.lla 222 sub. 6</i>	<i>1</i>	<i>Balconi</i>	<i>16,10 mq circa</i>	<i>25%</i>	<i>4,03 mq</i>
<i>fg. 43 p.lla 222 sub. 6</i>	<i>3</i>	<i>Soffitta</i>	<i>61,75 mq circa</i>	<i>35%</i>	<i>21,61 mq</i>
<i>fg. 43 p.lla 222 sub. 6</i>	<i>T</i>	<i>Resede esclusivo</i>	<i>105,00 mq circa</i>	<i>10%</i>	<i>10,50 mq</i>
<b>totale superficie commerciale</b>					<b>162,84 mq</b>
<b>SUPERFICIE COMMERCIALE ARROTONDATA</b>					<b>163,00 mq</b>

**LOTTO N.4**

<i>unità immobiliare</i>	<i>piano</i>	<i>destinazione</i>	<i>superficie reale</i>	<i>coeff. di rettifica</i>	<i>superficie commerciale</i>
<i>fg. 43 p.lla 222 sub. 9</i>	<i>T</i>	<i>Laboratorio (compresi servizi)</i>	<i>70,00 mq circa</i>	<i>100%</i>	<i>70,00 mq</i>
<b>totale superficie commerciale</b>					<b>70,00 mq</b>
<b>SUPERFICIE COMMERCIALE ARROTONDATA</b>					<b>70,00 mq</b>

**- CALCOLO DEL VALORE -**

La valutazione dell'unità residenziale viene condotta con il metodo MCA (market comparison approach); il valore dell'immobile deriva dal confronto con le quotazioni correnti di mercato relative ad immobili assimilabili (comparables), attraverso un processo di "aggiustamento" che apprezza le peculiarità dell'immobile oggetto di stima (stato di manutenzione, vetustà, finiture, dotazione

impiantistica ecc...) rispetto alle corrispondenti caratteristiche dei comparables.

Il valore di quelle artigianali è stato determinato invece procedendo con il metodo sintetico comparativo, con riferimento a beni simili o a questi assimilabili individuati nelle vicinanze.

In particolare la stima ha tenuto conto delle caratteristiche estrinseche degli immobili quali l'ubicazione, i servizi e la qualità urbanistico – ambientale e di quelle intrinseche e cioè la tipologia, le caratteristiche strutturali ed architettoniche, l'età del bene ed il suo stato di conservazione, le finiture, gli impianti di cui sono dotati ed ancora la dimensione, la destinazione d'uso attuale e la potenzialità di utilizzo e di trasformazione degli stessi.

Dalle indagini svolte sul mercato immobiliare della zona è stato ricavato un valore unitario medio a mq di circa € 400,00/mq per gli immobili a destinazione artigianale (LOTTI N.1-2-4).

Per quanto riguarda invece il LOTTO N.3, in base allo schema di calcolo effettuato, è stato ottenuto un valore per l'appartamento comprese relative pertinenze di circa € 108.000,00, corrispondente ad un valore unitario di circa € 662/mq.

Si procede pertanto al calcolo del valore dei singoli lotti.

#### LOTTO N.1

<i>unità immobiliare</i>	<i>piano</i>	<i>destinazione</i>	<i>superficie commerciale</i>	<i>valore unitario</i>	<i>valore</i>
<i>fg. 30 p.IIIa 262 sub. 2</i>	<i>T</i>	<i>Laboratorio</i>	<i>220,00 mq</i>	<i>400 €/mq</i>	<i>€ 88.000,00</i>
<b>VALORE ARROTONDATO</b>					<b>€ 90.000,00</b>

#### LOTTO N.2

<i>unità immobiliare</i>	<i>piano</i>	<i>destinazione</i>	<i>superficie commerciale</i>	<i>valore unitario</i>	<i>valore</i>
<i>fg. 30 p.IIIa 262 sub. 4</i>	<i>T</i>	<i>Laboratorio</i>	<i>150,00 mq</i>	<i>400 €/mq</i>	<i>€ 60.000,00</i>
<b>VALORE ARROTONDATO</b>					<b>€ 60.000,00</b>

#### LOTTO N.3

<i>unità immobiliare</i>	<i>piano</i>	<i>destinazione</i>	<i>superficie commerciale</i>	<i>valore unitario</i>	<i>valore</i>
<i>fg. 43 p.IIIa 222 sub. 6</i>	<i>T-1-3</i>	<i>Appartamento</i>	<i>163,00 mq</i>	<i>662 €/mq</i>	<i>€ 107.906,00</i>
<b>VALORE ARROTONDATO</b>					<b>€ 110.000,00</b>

**LOTTO N.4**

unità immobiliare	piano	destinazione	superficie commerciale	valore unitario	valore
fg. 43 p.lla 222 sub. 9	T	Laboratorio	70,00 mq	400 €/mq	€ 28.000,00
<b>VALORE ARROTONDATO</b>					<b>€ 30.000,00</b>

**- CONCLUSIONI -**

Premesso quanto riportato singolarmente per ogni lotto, è stato stimato per ciascuno il seguente valore commerciale arrotondato:

- **LOTTO N.1 → € 90.000,00 (novantamila /00);**
- **LOTTO N.2 → € 60.000,00 (sessantamila/00);**
- **LOTTO N.3 → € 110.000,00 (centodiecimila/00);**
- **LOTTO N.4 → € 30.000,00 (trentamila/00).**

Si specifica infine che le unità immobiliari sono state divise in lotti separati in quanto tenuta in considerazione la specifica destinazione di ciascuna e la possibilità di essere alienate indipendentemente l'una dall'altra con o senza esecuzione di opere contenute.

Premesso ciò, ai fini di una vendita giudiziaria, tenuto conto della collocazione delle unità immobiliari nonché delle caratteristiche e consistenze di altri immobili simili in vendita nelle aree limitrofe, si ritiene che accorpando i lotti sostanzialmente complementari possa comportare un aumento dell'appetibilità degli stessi, come di seguito riportato:

- LOTTO N.1 + LOTTO N.2 → unità immobiliari con medesima destinazione adiacenti fra di loro, poste in Via Alessandrini n. 24 → totale valore € 150.000,00 (centocinquantamila/00);
- LOTTO N.3 + LOTTO N.4 → unità residenziale già direttamente comunicante con quella artigianale, poste in Via Nazionale n.35-35/A → totale valore € 140.000,00 (centoquarantamila/00).

Il tutto ad espletamento dell'incarico affidatomi.

Arezzo, 26/05/2022

geometra Stefano Lisi



