
TRIBUNALE CIVILE DI PERUGIA

Terza Sezione Civile – Ufficio Procedure concorsuali

Liquidazione Giudiziale n. 12/2024 --

- OMISSIS ---

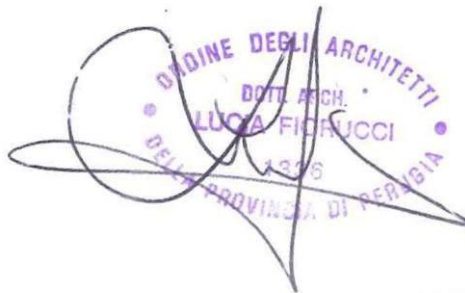
GIUDICE Delegato Dott.ssa Stefania Monaldi

PERIZIA DESCRITTIVA E DI STIMA
DI BENI IMMOBILI
di proprietà di --- OMISSIS ---

Perugia, 05/10/2024

C.T.U.

Arch. Lucia Fiorucci



ORDINE DEGLI ARCHITETTI
DOTT. ARCH.
LUCIA FIORUCCI
1996
DELLA PROVINCIA DI PERUGIA



Perizia descrittiva e di stima di beni immobili
di proprietà della ditta --- OMISSIS ---
Liquidazione Giudiziale n. 12/2024 - --- OMISSIS ---
Giudice Delegato Dott.ssa Stefania Monaldi

SOMMARIO

1. <u>PREMESSA</u>	4
2. <u>GIURAMENTO ED INCARICO</u>	4
3. <u>CIÒ PREMESSO</u>	4
3.1 OPERAZIONI DEL CONSULENTE	4
4. <u>DATI SALIENTI DELLA SOCIETA'</u>	5
5. <u>ELENCO DEI BENI IMMOBILI DI PROPRIETA' DELLA DITTA</u>	5
6. <u>VERIFICA TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI</u>	6
7. <u>DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILI</u>	11
7.1 DESCRIZIONE E CONSISTENZA DEL "BENE 1" – UNITÀ IMMOBILIARE IN CORSO DI COSTRUZIONE E PERTINENZE ESTERNE	13
7.2 DESCRIZIONE E CONSISTENZA DEL "BENE 2" – POSTO AUTO INDIVIDUATO AL SUB. 17	16
7.3 DESCRIZIONE E CONSISTENZA DEL "BENE 3" – POSTO AUTO INDIVIDUATO AL SUB. 18	16
7.4 DESCRIZIONE E CONSISTENZA DEL "BENE 4" – POSTO AUTO INDIVIDUATO AL SUB. 19	16
7.5 DESCRIZIONE E CONSISTENZA DEL "BENE 5" – POSTO AUTO INDIVIDUATO AL SUB. 20	17
7.6 DESCRIZIONE E CONSISTENZA DEL "BENE 6" – POSTO AUTO INDIVIDUATO AL SUB. 21	17
7.7 DESCRIZIONE E CONSISTENZA DEL "BENE 7" – POSTO AUTO INDIVIDUATO AL SUB. 22	18
7.8 CONSISTENZA CATASTALE DEI BENI DAL N. 2 AL N. 7	18
8. <u>VERIFICA DELLA REGOLARITA' EDILIZIO - URBANISTICA</u>	18
8.1 TITOLI AUTORIZZATIVI	18
8.2 CONFORMITÀ URBANISTICA	19
8.2 CONFORMITÀ CATASTALE	19



Perizia descrittiva e di stima di beni immobili
di proprietà della ditta --- OMISSIS ---
Liquidazione Giudiziale n. 12/2024 - --- OMISSIS ---
Giudice Delegato Dott.ssa Stefania Monaldi

9	<u>VERIFICA STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI</u>	20
10	<u>STIMA DEGLI IMMOBILI</u>	21
10.1	METODO DI STIMA	21
10.1.1	METODO DI STIMA DEL "BENE 1"	21
10.1.1	METODO DI STIMA DEL "BENE 2"; "BENE 3"; "BENE 4"; "BENE 5"; "BENE 6"; "BENE 7"	22
10.2	STIMA	23
10.2.1	VALORE DELL'IMMOBILE "BENE 1"	23
5.2.1	VALORE DELL'IMMOBILE "BENE 2"	24
5.2.2	VALORE DELL'IMMOBILE "BENE 3"	24
5.2.3	VALORE DELL'IMMOBILE "BENE 4"	25
5.2.4	VALORE DELL'IMMOBILE "BENE 5"	25
5.2.5	VALORE DELL'IMMOBILE "BENE 6"	25
5.2.6	VALORE DELL'IMMOBILE "BENE 7"	25
11	<u>CONCLUSIONI</u>	26
12	<u>ELENCO ALLEGATI</u>	27



PERIZIA DESCRITTIVA E DI STIMA DI BENI IMMOBILI

di proprietà di --- OMISSIS ---

1. PREMESSA

Il Giudice Delegato Dott.ssa Stefania Monaldi nominava in data 03/06/2024 (Allegato n. 1) la sottoscritta Arch. Lucia Fiorucci, nata a Città di Castello il 26/05/1985 e ivi residente e con studio in Via del Popolo n. 16, iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Perugia al n. 1336.

2. GIURAMENTO ED INCARICO

In data 06/06/2024 la sottoscritta prestava giuramenti di rito in via telematica per il conferimento del seguente incarico:

"redazione della perizia descrittiva e di stima dei beni immobili di proprietà della società in LG, con ogni opportuna e necessaria indagine urbanistica e catastale funzionale alla predisposizione della documentazione per la successiva messa in vendita di tali beni;"

3. CIÒ PREMESSO

In ottemperanza all'incarico affidato, in base ai dati acquisiti e successivamente elaborati, la scrivente ha effettuato tutte le operazioni necessarie per la stesura della presente perizia, riferendo la valutazione dei beni alle consistenze del 28/08/2024.

3.1 Operazioni del consulente

- In data 11/06/2024 la scrivente, accompagnata dall'Avv. Bianchini, si recava nei luoghi per un primo sopralluogo conoscitivo dei luoghi oggetto della presente perizia. I luoghi risultavano in parte inaccessibili;
- in data 28/06/2024 la scrivente verificata presso il Catasto le proprietà della ditta --- OMISSIS ---;



Perizia descrittiva e di stima di beni immobili
di proprietà della ditta --- OMISSIS ---
Liquidazione Giudiziale n. 12/2024 - --- OMISSIS ---
Giudice Delegato Dott.ssa Stefania Monaldi

- in data 12/08/2024 si recava nei luoghi oggetto della presente perizia ai fini di verificarne la consistenza, tramite rilievo geometrico e fotografico, accompagnata dal Sig. --- OMISSIS --- della Banca di Anghiari e Stia, ente confinante e che si era preoccupato di mettere in sicurezza dei luoghi dall'intrusione di estranei, inserendo un portoncino di ingresso e pannelli di osb alle finestre e finestroni;
- in data 13/09/2024 richiedeva accesso atti presso il Comune di Civitella in Val di Chiana.

4. DATI SALIENTI DELLA SOCIETA'

Denominazione attuale: "--- OMISSIS --- società a responsabilità limitata a capitale ridotto", Sede legale: Città di Castello, 06012 (PG), --- omissis --- n. 10/e, Partita Iva: --- OMISSIS ---

5. ELENCO DEI BENI IMMOBILI DI PROPRIETA' DELLA DITTA

La ditta risulta proprietaria di 20 unità immobiliari individuati al catasto fabbricati e di 1 sola particella al catasto terreni.

Di seguito si riporta l'elenco delle proprietà:

- Catasto fabbricati siti nel Comune di Civitella in Val di Chiana (AR), al foglio 39
- 1. p.lla 909 sub. 7, Via Arno n. 7 piano T, categoria F/1, consistenza 69 mq;
- 2. p.lla 909 sub. 8, Via Arno n. 7 piano T, categoria F/1, consistenza 8 mq;
- 3. p.lla 909 sub. 9, Via Arno n. 7 piano T, categoria F/1, consistenza 8 mq;
- 4. p.lla 909 sub 4, Via Arno n. 7 piano T, categoria F/1, consistenza 6 mq;
- 5. p.lla 909 sub 5, Via Arno n. 7 piano T, categoria F/1, consistenza 14 mq;
- 6. p.lla 909 sub 6, Via Arno n. 7 piano T, categoria F/1, consistenza 16 mq;
- 7. p.lla 909 sub 1, Via Arno n. snc piano T, categoria F/1, consistenza 10 mq;
- 8. p.lla 909 sub 2, Via Arno n. snc piano T, categoria F/1, consistenza 8 mq;
- 9. p.lla 825 sub 17, Via Aretina nord n. snc piano S1, categoria F/3, stato dell'unità confermato a seguito di verifica dell'ufficio del 20/05/2013;
- 10. p.lla 825 subalterno 18, Via Aretina nord n. snc piano S1, categoria F/3; stato dell'unità confermato a seguito di verifica dell'ufficio del 20/05/2013;



Perizia descrittiva e di stima di beni immobili
di proprietà della ditta --- OMISSIS ---
Liquidazione Giudiziale n. 12/2024 - --- OMISSIS ---
Giudice Delegato Dott.ssa Stefania Monaldi

11. p.lla 825 sub 19, Via Aretina nord n. snc piano S1, categoria F/3; stato dell'unità confermato a seguito di verifica dell'ufficio del 20/05/2013;
 12. p.lla 825 sub 20, Via Aretina nord n. snc piano S1, categoria F/3; stato dell'unità confermato a seguito di verifica dell'ufficio del 20/05/2013;
 13. p.lla 825 sub 21, Via Aretina nord n. snc piano S1, categoria F/3, stato dell'unità confermato a seguito di verifica dell'ufficio del 20/05/2013;
 14. p.lla 825 sub 22, Via Aretina nord n. snc piano S1, categoria F/3, stato dell'unità confermato a seguito di verifica dell'ufficio del 20/05/2013;
 15. p.lla 825 sub 63, Via Aretina nord snc piano T, categoria F/5, consistenza 80 mq;
 16. p.lla 825 sub 64, Via Aretina nord snc piano T, categoria F/1, consistenza 58 mq;
 17. p.lla 825 sub 65, Via Aretina nord snc piano T, categoria F/1, consistenza 31 mq;
 18. p.lla 825 sub 66, Via Aretina nord snc piano T, cat. F/1, consistenza 234 mq;
 19. p.lla 825 sub 67, Via Aretina nord snc piano T, categoria F/3;
 20. p.lla 910 sub 2, Via Arno snc piano T, categoria F/1, consistenza 26 mq;
- Catasto terreni, siti nel Comune di Civitella in Val di Chiana (AR), al foglio 39
21. p.lla 427. Redditi: domenicale Euro 0,15 Lire 284; agrario Euro 0,07 Lire 126, superficie: 21 mq, Particella con qualità: SEMIN ARBOR di classe 2, Partita 3734

6. VERIFICA TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

I beni in oggetto, alla data del 08/04/2024, e all'aggiornamento dei gravami effettuato dalla sottoscritta in data 19/09/2024 sono gravati come segue:

Trascrizioni a favore:

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 06/10/2014 - Registro Particolare 9213 Registro Generale 12190 Pubblico ufficiale TUCCARI MICHELE Repertorio 44821/8292 del 03/10/2014, ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA, Immobili siti in CIVITELLA IN VAL DI CHIANA(AR). --- OMISSIS --- società a responsabilità limitata a capitale ridotto, con sede in Città di Castello ha acquistato dalla società --- OMISSIS ---, con sede in Roma la piena proprietà delle porzioni immobiliari poste nel comune di Civitella in Val di



Perizia descrittiva e di stima di beni immobili
di proprietà della ditta --- OMISSIS ---
Liquidazione Giudiziale n. 12/2024 - --- OMISSIS ---
Giudice Delegato Dott.ssa Stefania Monaldi

Chiana, loc. Pieve al Toppo, Via Aretina nord censite al nceu fg 39 p.lla 825/67 (cat. F/3), p.lla 825/66 (cat. F/1), p.lla 825/65 (cat. F/1), p.lla 825/63 (Cat. F/5), p.lla 825/64 (Cat. F/1), p.lla 825/17-18-19-20-21 (Cat. F/3). Nella vendita sono compresi i diritti proporzionali spettanti sui beni censiti al nceu fg 39 p.lla 825/2, 825/5, 825/6, 825/56, 825/57, 825/58, 825/59;

2. TRASCRIZIONE A FAVORE del 13/10/2014 - Registro Particolare 9444 Registro Generale 12495 Pubblico ufficiale PIERACCINI GIACOMO Repertorio 13172/8971 del 02/10/2014, ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA, Immobili siti in CIVITELLA IN VAL DI CHIANA(AR). --- OMISSIS --- società a responsabilità limitata a capitale ridotto con sede in Città di Castello ha acquistato da --- OMISSIS ---, nata a Civitella in Val di Chiana il --- OMISSIS ---, la piena proprietà delle porzioni immobiliari poste nel Comune di Civitella in Val di Chiana, Via arno, costituite da aree urbane censite al nceu fg 39p.lla 909/3-4-5-6 e diritti di $\frac{1}{2}$ di piena proprietà sulle aree urbane poste ove sopra censite al nceu fg. 39 p.lla 909/7-8-9-10;

3. TRASCRIZIONE A FAVORE del 13/10/2014 - Registro Particolare 9445 Registro Generale 12496 Pubblico ufficiale PIERACCINI GIACOMO Repertorio 13172/8971 del 02/10/2014, Immobili siti in CIVITELLA IN VAL DI CHIANA (AR). --- OMISSIS --- società a responsabilità limitata a capitale ridotto con sede in Città di Castello ha acquistato da Castellucci Francesco, nato ad Arezzo il 11/02/1981, la piena proprietà delle porzioni immobiliari poste nel Comune di Civitella in Val di Chiana, Via Arno, costituite da aree urbane censite al NCEU fg. 39 p.lla 909/1-2; diritti di $\frac{1}{2}$ di piena proprietà delle aree urbane poste ove sopra censite al NCEU fg. 39 p.lla 909/7-8-9-10 e diritti pari a 1/1 di piena proprietà sul terreno censito al NCT fg 39 p.lla 427 di mq 21;

4. TRASCRIZIONE A FAVORE del 13/10/2014 - Registro Particolare 9446 Registro Generale 12497 Pubblico ufficiale PIERACCINI GIACOMO Repertorio 13172/8971 del 02/10/2014, ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA, Immobili siti in CIVITELLA IN VAL DI CHIANA(AR). --- OMISSIS --- società a responsabilità limitata a capitale ridotto con sede in Città di Castello ha acquistato da --- OMISSIS ---, nata a Civitella in Val di Chiana il



Perizia descrittiva e di stima di beni immobili
di proprietà della ditta --- OMISSIS ---
Liquidazione Giudiziale n. 12/2024 - --- OMISSIS ---
Giudice Delegato Dott.ssa Stefania Monaldi

13/06/1950, --- OMISSIS ---, nata a Civitella in Val di Chiana il --- OMISSIS --- e da --- OMISSIS ---, nato a Civitella in Val di Chiana il --- OMISSIS ---, la piena proprietà delle porzioni immobiliari poste nel Comune di Civitella in Val di Chiana, Via Arno, costituite da aree urbane censite al nceu fg 39p.lle 910/1-2;

Trascrizioni contro:

5. TRASCRIZIONE CONTRO del 06/10/2014 - Registro Particolare 9214 Registro Generale 12191 Pubblico ufficiale TUCCARI MICHELE Repertorio 44821/8292 del 03/10/2014 TTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO Immobili siti in CIVITELLA IN VAL DI CHIANA (AR);

6. TRASCRIZIONE CONTRO del 06/10/2014 - Registro Particolare 9215 Registro Generale 12192 Pubblico ufficiale TUCCARI MICHELE Repertorio 44821/8292 del 03/10/2014 TTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO Immobili siti in CIVITELLA IN VAL DI CHIANA (AR), la parte venditrice "--- OMISSIS --" ha costituito servitù di passaggio pedonale a carico del piazzale condominiale, di cui all'unità negoziale 1 (fondo servente), a favore del subalterno dell'unità immobiliare acquistata dalla "--- OMISSIS --- società a responsabilità limitata a capitale ridotto", di cui all'unità negoziale 2 (fondo dominante).

7. TRASCRIZIONE CONTRO del 16/10/2014 - Registro Particolare 9562 Registro Generale 12694 Pubblico ufficiale TUCCARI MICHELE Repertorio 44819/8290 del 03/10/2014, ATTO TRA VIVI - CONVENZIONE EDILIZIA, Immobili siti in CIVITELLA IN VAL DI CHIANA(AR), recante convenzione edilizia a favore del Comune di Civitella in Val di Chiana, contro vari soggetti tra cui la Società --- OMISSIS --- società a responsabilità limitata a capitale ridotto con sede in Città di Castello, relativamente agli immobili di sua proprietà posti in Civitella in Val di Chiana censiti al nceu fg 39 p.lle 910/1-2, p.lle 909 sub 1, 2, 3,4,5,6,78,9,10 e al nct fg 39 p.lla 427;

8. TRASCRIZIONE CONTRO del 16/10/2014 - Registro Particolare 9564 Registro Generale 12696 Pubblico ufficiale TUCCARI MICHELE Repertorio 44819/8290 del



Perizia descrittiva e di stima di beni immobili
di proprietà della ditta --- OMISSIS ---
Liquidazione Giudiziale n. 12/2024 - --- OMISSIS ---
Giudice Delegato Dott.ssa Stefania Monaldi

03/10/2014, ATTO TRA VIVI - CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO, Immobili siti in CIVITELLA IN VAL DI CHIANA(AR), SOGGETTO CEDENTE mediante il quale la società --- OMISSIS --- società a responsabilità limitata a capitale ridotto con sede in Città di Castello ha ceduto al Comune di Civitella in Val di Chiana le seguenti aree urbane: fg 39 p.lla 910/1 di mq 80, p.lla 909/3 di mq 8, p.lla 909/10 di mq 40;

9. TRASCRIZIONE CONTRO del 16/10/2014 - Registro Particolare 9567 Registro Generale 12699 Pubblico ufficiale TUCCARI MICHELE Repertorio 44819/8290 del 03/10/2014, ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO, Immobili siti in CIVITELLA IN VAL DI CHIANA(AR). In esecuzione degli impegni assunti è stata costituita, in favore del comune di Civitella in val di Chiana, perpetua servitù di uso pubblico di passaggio pedonale e carrabile Sulle aree individuate nella planimetria allegata al titolo, e precisamente: 1. Servitù di passaggio pedonale su parte dell'immobile di cui all'unità negoziale 1), e sugli Immobili di cui all'unità negoziale 2); 2. Servitù di passaggio carrabile su parte dell'immobile di cui all'unità negoziale 1).

10. ISCRIZIONE CONTRO del 06/10/2014 - Registro Particolare 1537 Registro Generale 12193 Pubblico ufficiale TUCCARI MICHELE Repertorio 44822/8293 del 03/10/2014

Trascrizioni pregiudizievoli:

11. TRASCRIZIONE del 29/01/2018 – Registro Particolare 1014 Registro Generale 1389 - Trascrizione verbale di pignoramento immobiliare emesso dall'Ufficiale Giudiziario di Arezo il 20/12/2017 rep. N. 5477 (richiesto dallo studio associato Gori – Ravagli con sede in Savignano sul Rubicone) a favore della società --- OMISSIS --- con sede in Longiano, contro --- OMISSIS --- società a capitale ridotto con sede in Umbertide, gravante diritti pari a 1/1 di piena proprietà sugli immobili posti in Comune di Civitella in Val di Chiana censiti al nceu fg. 39 p.lla 825/17-18-19-21-22 (cat. F/3), 39 p.lla 825/67 (cat. F/3), p.lla 825/66 (cat. F/1), p.lla 825/65 (cat. F/1), p.lla 825/63 (Cat. F/5), p.lla 825/64 (Cat. F/1), p.lla 909/1-2-4-5-6-7-9 (Cat. F/1); p.lla 910/2 (cat. f/1) al ntc fg 39 p.lla 427 terreno di mq 21.

Iscrizioni ipotecarie:



12. IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO Immobili siti in CIVITELLA IN VAL DI CHIANA(AR), SOGGETTO DEBITORE, Annotazione n. 2291 del 10/08/2017 (EROGAZIONE PARZIALE)

13. IPOTECA GIUDIZIALE Registro particolare n. 472 registro generale n. 3343 del 08/03/2017, derivante da DECRETO INGIUNTIVO Immobili siti in CIVITELLA IN VAL DI CHIANA(AR), RICHIEDENTE Studio --- OMISSIS ---, Ipoteca giudiziale per la somma di euro 3.500,00 (richiesta dalla Studio --- OMISSIS ---, con sede in Savignano sul Rubicone) a favore della società --- OMISSIS ---. Con sede in Longiano, contro --- OMISSIS --- società a capitale ridotto con sede in Umbertide, a seguito di Decreto ingiuntivo emesso dall'Ufficio del giudice di Pace di Rimini il 07/09/2016 rep. N. 2417 per credito di euro 1.639,78 gravante diritti pari a 1/1 di piena proprietà sugli immobili posti in Comune di Civitella in Val di Chiana censiti al nceu fg. 39 p.lla 825/17-18-19-21-22 (cat. F/3), 39 p.lla 825/67 (cat. F/3), p.lla 825/66 (cat. F/1), p.lla 825/65 (cat. F/1), p.lla 825/63 (Cat. F/5), p.lla 825/64 (Cat. F/1), p.lla 909/1-2-4-5-6-7-9 (Cat. F/1); p.lla 910/2 (cat. f/1) al ntc fg 39 p.lla 427 terreno di mq 21.

14. IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO Immobili siti in CIVITELLA IN VAL DI CHIANA(AR), SOGGETTO DEBITORE, Registro Particolare n. 1537 Registro generale n. 12193 Registro Particolare n. 1537. Ipoteca volontari per la somma di euro 900.000,00 a favore di Banca di Anghiari e Stia – Credito Cooperativo Società Cooperativa, con sede in Anghiari, contro Società --- OMISSIS --- società a responsabilità limitata a capitale ridotto con sede in Città di Castello a garanzia di apertura di credito di cui all'atto Not. M. Tuccari del 03/10/2014 rep n. 44822 di euro 450.000,00 (interessi di euro 43.500,00 – spese euro 406.500,00) – durata anni 2 gravanti diritti pari a 1/1 Di piena proprietà relativamente agli immobili siti nel Comune di Civitella in Val di Chiana, Fraz. Pieve al Toppo, Via Aretina Nord censiti al nceu fg 39 p.lla 825/67 (cat. F/3), p.lla 825/66 (cat. F/1), p.lla 825/65 (cat. F/1), p.lla 825/63 (Cat. F/5), p.lla 825/64 (Cat. F/1), p.lla 909/1-2-5-6-7-9 (Cat. F/1); al ntc fg 39 p.lla 427 terreno di mq 21.



15. IPOTECA GIUDIZIALE Registro particolare n. 438 – Registro Generale n. 4131 del 08/03/2024 derivante da DECRETO INGIUNTIVO Immobili siti in CIVITELLA IN VAL DI CHIANA (AR), RICHIEDENTE Banca di Anghiari e Stia Credito Cooperativo. Ipoteca giudiziale per la somma di euro 250.000,00 a favore di Banca di Anghiari e Stia Credito Cooperativo, contro Società --- OMISSIS --- società a responsabilità limitata a capitale ridotto con sede in Città di Castello, a seguito di Decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Arezzo il 20/02/2024 rep. N. 129 di euro 250.000,00 gravante diritti pari a 1/1 di piena proprietà sugli immobili posti in Comune di Civitella in Val di Chiana censiti al nceu fg. 39 p.lla 825/67 (cat. F/3), p.lla 825/66 (cat. F/1), p.lla 825/65 (cat. F/1), p.lla 825/63 (Cat. F/5), p.lla 825/64 (Cat. F/1), p.lla 825/20 (Cat. C/6), p.lla 825 /21 (Cat. C/6), p.lla 825/22 (Cat. C6), al nct fg 39 p.lla 427 e fg 89 p.lla 5855.

7. DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILI

Gli immobili di proprietà della ditta "--- OMISSIS --- società a responsabilità limitata a capitale ridotto" sono situati in loc. Pieve al Toppo nel Comune di Civitella di Val di Chiana, in provincia di Arezzo. Seppure risultano subalterni frammentati al catasto, risultano unità immobiliari adiacenti tra loro. La proprietà può essere ricondotta ad un immobile al piano terra in corso di costruzione e la cui destinazione d'uso non è stata ancora definita, con pertinenze esterne costituite da aree verdi e lastrico solare, e posti auto al piano interrato e accessibili mediante rampa condominiale e passaggio pedonale ad uso condominiale.

In particolare, e prendendo a riferimento le unità immobiliari individuate a catasto si può schematizzare la proprietà come di seguito:

- unità immobiliare in corso di costruzione: foglio n. 39, p.lla 825 subalterno 67,
- lastrico solare: foglio n. 39, p.lla 825 subalterno 63;
- aree verdi esterne: foglio n. 39, p.lla 825 subalterni 64, 65, 66, p.lla 910 sub 2; p.lla 909 subalterni 1, 2, 4, 5, 6, 7, 8, 9. Dell'area verde esterna fa parte anche l'immobile individuato al catasto terreni al foglio n. 39 p.lla 427. Date le sue consistenze esigue, e



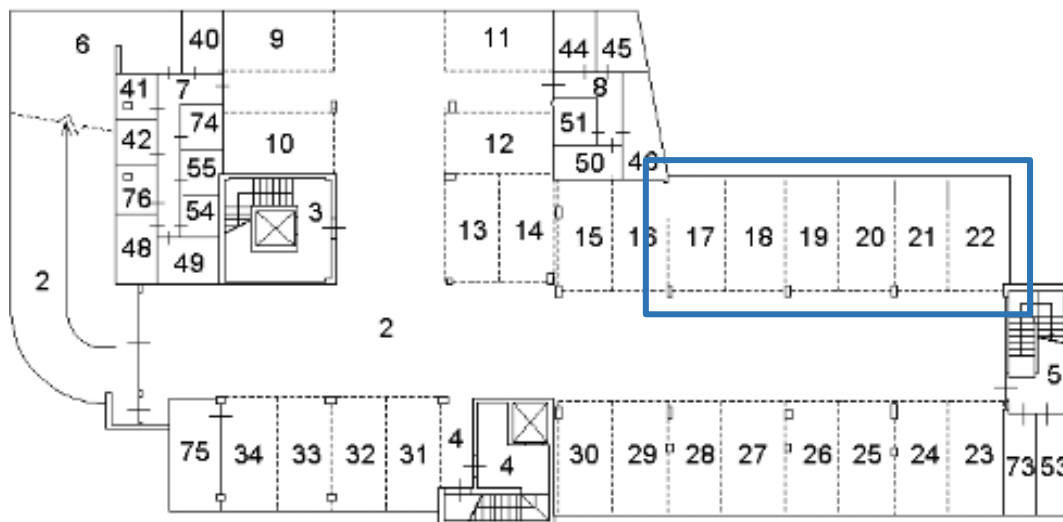
Perizia descrittiva e di stima di beni immobili
di proprietà della ditta --- OMISSIS ---
Liquidazione Giudiziale n. 12/2024 - --- OMISSIS ---
Giudice Delegato Dott.ssa Stefania Monaldi

l'uso e cioè l'accesso da via Arno al lastrico solare, dovrebbe essere portato al catasto urbano con categoria F/1 così come sono le particelle sopra menzionate.

- posti auto al piano seminterrato: foglio n. 39, p.lla 825 subalterni 17, 18, 19, 20, 21, 22.

Ai fini della presente perizia descrittiva, e ai fini di una futura compravendita, si suddivide la seguente proprietà in

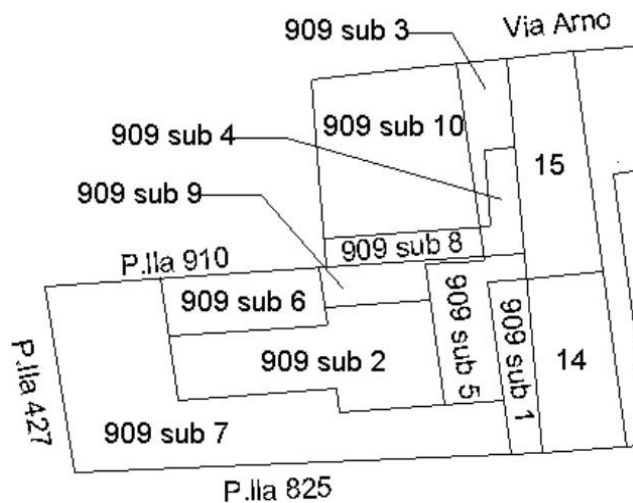
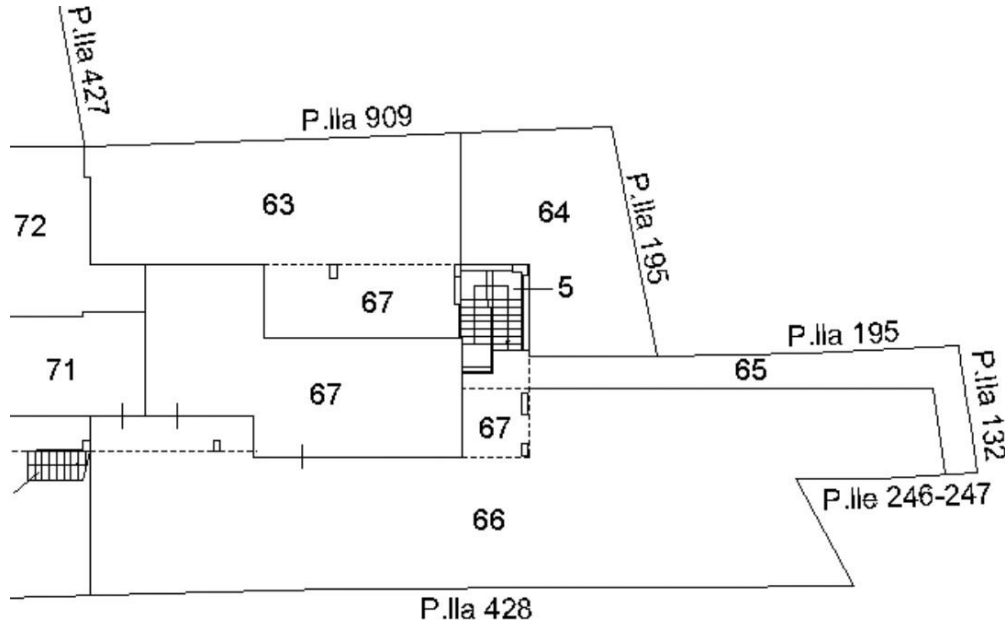
- "bene 1" consistente nell'immobile in corso di costruzione, lastrico solare e le relative pertinenze esterne e individuati rispettivamente alla p.lla 825 subalterno 67, alla p.lla 910 sub 2 alla p.lla 909 subalterni 1, 2, 4, 5, 6, 7, 8, 9 e alla p.lla 825 subalterno 63 e ai subalterni 64, 65, 55;
- "bene 2" posto auto individuato al foglio n. 39, p.lla 825 subalterno 17;
- "bene 3" posto auto individuato al foglio n. 39, p.lla 825 subalterno 18;
- "bene 4" posto auto individuato al foglio n. 39, p.lla 825 subalterno 19;
- "bene 5" posto auto individuato al foglio n. 39, p.lla 825 subalterno 20;
- "bene 6" posto auto individuato al foglio n. 39, p.lla 825 subalterno 21;
- "bene 7" posto auto individuato al foglio n. 39, p.lla 825 subalterno 22.



Planimetria catastale del piano seminterrato della particella 825, individuazione dei beni ai subalterni 17, 18, 19, 20, 21, 22.



7.1 Descrizione e consistenza del "Bene 1" – unità immobiliare in corso di costruzione e pertinenze esterne



Il "Bene 1" è situato al piano terra di immobile edificato in epoca moderna - tramite intervento di demolizione di un vecchio fabbricato e successiva ricostruzione - e accessibile da Via Arno e da Via Aretina. Il Piano Regolatore di Civitella in Val di Chiana individua tale area come Zona "B" ai sensi del D; 1444/68. L'immobile rientra nei sistemi



Perizia descrittiva e di stima di beni immobili
di proprietà della ditta --- OMISSIS ---
Liquidazione Giudiziale n. 12/2024 - --- OMISSIS ---
Giudice Delegato Dott.ssa Stefania Monaldi

sottosistemi e ambiti individuati come "R2, Tessuti edilizi e addizioni". In particolare, gli articoli che normano tali zone sono gli Artt. 25, 28, 96, 97 e 98 della Parte Operativa del P.R.G. di Civitella in Val di Chiana.

Gli Art. 25 e 28 normano gli spazi aperti, mentre i successivi art. 96, 97 e 98 lo spazio costruito. In merito a quest'ultimo il piano prevede la destinazione principale di "Residenza" (comma 1, art. 97) comprendendo anche "Attività commerciali al dettaglio", "Attività turistico ricettive", "Attività direzionali e di servizio", "Servizi e attrezzature pubblici e di uso pubblico" (comma 3, art. 97).

L'unità immobiliare principale ha accesso dalla p.lla 825 sub 6, accessibile dagli spazi comuni del condominio che affacciano su Via Aretina. Esternamente la porzione individuata al sub 67 della p.lla 825 non risulta intonacata e priva di infissi, a meno della porta blindata di accesso. Le aperture esterne sono tamponate con pannelli di OSB al fine di garantire la sicurezza contro l'intrusione ai non autorizzati, animali eccetera.

All'interno, l'unità immobiliare con struttura principale in cemento armato, risulta suddivisa in più ambienti da pareti in blocchi leggeri di laterizio. In particolare si possono evidenziare un ambiente ampio di ingresso, a sinistra dell'ingresso una stanza con piccolo vano adiacente, e a destra dell'ingresso due vani principali oltre a due secondari. Anche internamente le pareti sono prive di intonaco, e tutto risulta al grezzo con la sola predisposizione dell'impianto idrico sanitario in alcuni punti. L'altezza interna degli ambienti al grezzo risulta circa 310 cm, che corrisponderà poi ai 300 cm previsti di progetto. La consistenza misurata risulta tuttavia difforme da quanto presente agli atti sia al Catasto sia al Comune di Civitella in Val di Chiana, si parlerà di questo aspetto nel capitolo dedicato alla conformità urbanistica e catastale.

La porzione esterna a marciapiede è accessibile dall'unità immobiliare sopra descritta grazie a un'apertura verso Via Aretina, e due verso Via Arno. Da qui si ha accesso porzioni esterne, e costituenti un unico spazio verde e incolto, sono recintate con cordolo in cemento e sovrastante recinzione in metallo e complessivamente coprono una superficie pari a circa 488,00 mq, come di seguito:

foglio n. 39, p.lla 909 subalterno 1	10	mq
foglio n. 39, p.lla 909 subalterno 2	8	mq
foglio n. 39, p.lla 909 subalterno 4	6	mq



foglio n. 39, p.la 909 subalterno 5	14	mq
foglio n. 39, p.la 909 subalterno 6	16	mq
foglio n. 39, p.la 909 subalterno 7	69	mq
foglio n. 39, p.la 909 subalterno 8	8	mq
foglio n. 39, p.la 909 subalterno 9	8	mq
foglio n. 39, p.la 825 subalterno 64	58	mq
foglio n. 39, p.la 825 subalterno 65	31	mq
foglio n. 39, p.la 825 subalterno 66	234	mq
foglio n. 39, p.la 910 subalterno 2	26	mq
tot	488	mq

La p.la individuata al catasto terreni al n. 427 del foglio n. 39 è costituita sostanzialmente da piccola porzione pavimentata in cemento e di accesso da Via Arno, per una superficie pari a 21,00 mq.

Il lastrico di pertinenza dell'unità immobiliare individuata al subalterno 63 della p.la 825 è accessibile dalle aree verdi e dall'unità immobiliare individuata al subalterno 67, dove la loggia risulta tamponata e non regolare. La consistenza agli atti non individua un accesso diretto tra il lastrico solare e l'immobile individuato al subalterno 67.

Il subalterno 66, risulta in parte pavimentato verso il fabbricato con pavimentazione in pietra e in parte trattato a giardino con alberi. Anche questo subalterno, che si affaccia su Via Aretina e adiacente alla p.la 428 è recintata verso il confine con la p.la 428 con un muretto in cemento armato e sovrastante recinzione in rete metallica plastificata. Sul subalterno 66 insiste servitù di passaggio per il condominio, al fine di accedere al garage seminterrato. La servitù è indicata sulla Trascrizione del 16/10/2014 di cui al Registro Particolare 9567 Registro Generale 12699 Repertorio 44819/8290 del 03/10/2014.

Anche sulle particelle 909 sub 8 e 910 sub 2 insiste una servitù di uso pubblico di cui alla Trascrizione contro del 16/10/2014 - Registro Particolare 9567 Registro Generale 12699 Repertorio 44819/8290 del 03/10/2014.

Consistenza:

Unità in corso di costruzione: 106,50 mq di cui non regolari 35,00 mq

Lastrico solare: 80,00 mq, ad oggi tamponato e non regolare

Aree verdi: 509,00 mq (sommatoria delle aree urbane individuate al catasto fabbricati e della particella 427 individuata al catasto terreni).



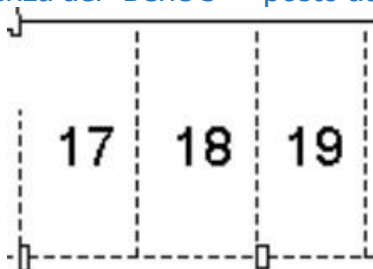
7.2 Descrizione e consistenza del "Bene 2" –posto auto individuato al sub. 17



Il bene individuato al subalterno 17 con categoria catastale F/3 è situato al piano interrato, e costituito sostanzialmente da posto auto confinante con bene il subalterno 2, comune a tutti i subalterni e quindi area condominiale, e i subalterni 16 e 18.

La pavimentazione è in cemento e la parete è intonacata. Consistenza: 12,5 mq

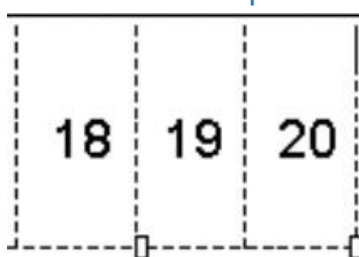
7.3 Descrizione e consistenza del "Bene 3" – posto auto individuato al sub. 18



Il bene individuato al subalterno 18 con categoria catastale F/3 è situato al piano interrato, e costituito sostanzialmente da posto auto confinante con bene il subalterno 2, comune a tutti i subalterni e quindi area condominiale, e i subalteri 17 e 19.

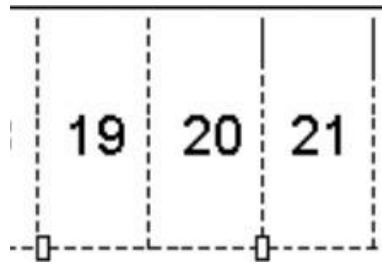
La pavimentazione è in cemento e la parete è intonacata. Consistenza: 12,5 mq

7.4 Descrizione e consistenza del "Bene 4" – posto auto individuato al sub. 19



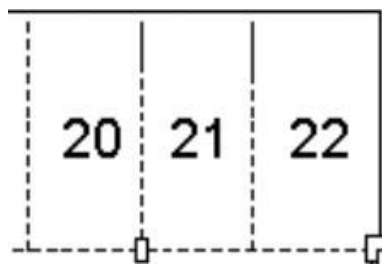
Il bene individuato al subalterno 20 con categoria catastale F/3 è situato al piano interrato, e costituito sostanzialmente da posto auto confinante con bene il subalterno 2, comune a tutti i subalterni e quindi area condominiale, e i subalterni 18 e 20.
La pavimentazione è in cemento e la parete è intonacata. Consistenza: 12,5 mq

7.5 Descrizione e consistenza del "Bene 5" – posto auto individuato al sub. 20



Il bene individuato al subalterno 20 con categoria catastale F/3 è situato al piano interrato, e costituito sostanzialmente da posto auto confinante con bene il subalterno 2, comune a tutti i subalterni e quindi area condominiale, e i subalterni 19 e 21.
La pavimentazione è in cemento e la parete è intonacata. Consistenza: 12,5 mq

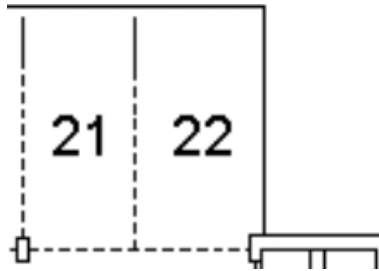
7.6 Descrizione e consistenza del "Bene 6" – posto auto individuato al sub. 21



Il bene individuato al subalterno 21 con categoria catastale F/3 è situato al piano interrato, e costituito sostanzialmente da posto auto confinante con bene il subalterno 2, comune a tutti i subalterni e quindi area condominiale, e i subalterni 20 e 22.
La pavimentazione è in cemento e la parete è intonacata. Consistenza: 12,5 mq



7.7 Descrizione e consistenza del "Bene 7" – posto auto individuato al sub. 22



Il bene individuato al subalterno 22 con categoria catastale F/3 è situato al piano interrato, e costituito sostanzialmente da posto auto confinante con bene il subalterno 2, comune a tutti i subalterni e quindi area condominiale, e il subalterno 20.

La pavimentazione è in cemento e la parete è intonacata. Consistenza: 12,5 mq

7.8 Consistenza catastale dei beni dal n. 2 al n. 7

Si precisa che i beni dal n. 2 al n. 7 e individuati ai subalterni 17, 18, 19, 20, 21, 22. sono indicati al Catasto in categoria F/3 in corso di costruzione, ma la situazione rilevata dimostra che la destinazione d'uso è quella di posto auto coperto, pertanto sarà necessario provvedere ad una variazione catastale per ogni subalterno che modifichi la categoria catastale, per altro allineata a quanto agli atti presso il Comune di Civitella in Val di Chiana.

8 VERIFICA DELLA REGOLARITA' EDILIZIO - URBANISTICA

8.1 Titoli autorizzativi

I titoli autorizzativi sono i seguenti:

- Permesso a Costruire n. 650 del 2004 per "Riqualificazione ex Mulini Biagianti con demolizione volumetrie esistenti e ricostruzione appartamenti di civile abitazione e fondi commerciali su di un immobile con destinazione di civile abitazione e commerciale, situato in Pieve al Toppo in Via Aretina nord e individuato al catasto al Foglio 39, p.lla 136, 420 e 421";
- Permesso a Costruire n. 467 del 2006 in variante al Permesso di Costruire n. 650 del 2004 per "Riqualificazione ex Mulini Biagianti con demolizione volumetrie esistenti e ricostruzione appartamenti di civile abitazione e fondi commerciali su di un immobile con



destinazione di civile abitazione e commerciale, situato in Pieve al Toppo in Via Aretina nord e individuato al catasto al Foglio 39, p.lla 136, 420 e 421”;

- SCIA n. 625 del 17/09/20214 prot. 13257 per modifiche interne;
- SCIA n. 377/2015 del 11/08/2015 prot. 13556 in deposito in variante alla SCIA n. 625 del 17/09/2014.

8.2 Conformità urbanistica

Da quanto rilevato si evidenziano irregolarità al piano terra, rispetto sia alla planimetria catastale sia all'ultimo titolo edilizio e cioè il Deposito di Variante SCIA n. 377/2015 del 11/08/2015 prot. 13556 in variante alla SCIA n. 625 del 17/09/2014. Le irregolarità riguardano il subalterno 67 della particella 824, e in particolare, risulta tamponata la porzione da destinare a loggia verso via Arno, una e più consistente verso il lato corto del fabbricato in adicenza del subalterno 66. Sulle tamponature non regolari, sia su quella autorizzata, sono state realizzate anche delle aperture verso il lastrico non regolari, così come anche verso il subalterno 66. Ne consegue che anche la distribuzione interna non è conforme rispetto a quanto autorizzato con la sopracitata SCIA, sia in termini di suddivisione degli spazi sia in termini di destinazione d'uso. Benché l'immobile sia in corso di costruzione, infatti, la distribuzione farebbe pensare ad una destinazione residenziale anziché commerciale così come invece è da progetto approvato.

La consistenza agli atti del subalterno 67 è di 71,50 mq di superficie coperta e 25,00 mq di loggia.

Si rimanda agli elaborati grafici dove si evidenziano nel dettaglio le difformità, per una migliore comprensione di quanto illustrato.

8.2 Conformità catastale

Le planimetrie catastali dei beni non sono presenti agli atti, poiché si tratta di beni in categoria F/3 in corso di costruzione. Tuttavia è possibile confrontare la loro consistenza attuale con quella dell'elaborato planimetrico.



Perizia descrittiva e di stima di beni immobili
di proprietà della ditta --- OMISSIS ---
Liquidazione Giudiziale n. 12/2024 - --- OMISSIS ---
Giudice Delegato Dott.ssa Stefania Monaldi

Il bene 1 risulta conforme rispetto all'ultimo titolo abilitativo agli atti presso il Comune di Civitella in Val di Chiana. Un appunto deve essere fatto per l'elaborato planimetrico della p.lla 910 (prot. AR0111456 del 30/09/2014), che rappresenta anche la particella 909 non aggiornata o comunque non conforme all'elaborato planimetrico della p.lla 909 stessa. (prot. AR0113253 del 01/10/2014), che risulta invece sostanzialmente conforme a quanto rilevato.

I beni dal n. 2 al 7, individuati ai subalterni 17, 18, 19, 20, 21 e 22 della particella 825 risultano regolari. La destinazione catastale F/3 "in corso di costruzione", meriterebbe un aggiornamento in C/6 dal momento che i subalterni sopra citati risultano finiti e utilizzabili come "posto auto coperto", come sopra specificato

9 VERIFICA STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI

Da quanto verificato l'immobile risulta ad oggi libero e non occupato.



10 STIMA DEGLI IMMOBILI

10.1 Metodo di stima

La valutazione è stata condotta in assenza di ipoteche o simili. I beni sono stati stimati tramite procedimento analitico basato sulle reali caratteristiche dei beni e sul valore di mercato di beni analoghi nell'area.

Il criterio di stima adottato per la determinazione del più probabile valore di mercato dei beni precedentemente descritti è quello comparativo, che si esplica nel rapportare il valore dei beni con quello di altri simili ed aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche di quelli oggetto della presente valutazione. Questo valore è stato estrapolato dai valori forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, relativo al II semestre del 2023.

10.1.1 Metodo di stima del "Bene 1"

Per quanto riguarda la stima della proprietà a piano terra, e delle relative pertinenze si devono tenere in considerazioni che:

- non si tratta di beni finiti, ma di immobile in corso di costruzione dove le strutture sono "al grezzo",
- che l'unità immobiliare individuata al subalterno 67 e 66 risulta non regolare e non autorizzata nella sua consistenza attuale.

Le sopracitate situazioni, necessariamente, condizionano il valore del bene.

Dal valore di mercato, infatti, si deve scorporare il costo delle lavorazioni necessarie al completamento dell'opera insieme ai costi necessari per il ripristino dello stato dei luoghi così come autorizzato agli atti.

Per l'analisi dei sopracitati costi si fa riferimento al Prezzario Regionale della Toscana, aggiornato al 2024.

Per il valore delle lavorazioni che servono a completare l'immobile si individua un costo al metro quadrato da detrarre al costo al metro quadro individuato per il valore di stima, considerando l'immobile come se fosse finito. Si ipotizzano delle finiture "medie" e coerenti alla destinazione d'uso commerciale di progetto. Queste lavorazioni riguardano:

- realizzazione dell'impianto elettrico;



Perizia descrittiva e di stima di beni immobili
di proprietà della ditta --- OMISSIS ---
Liquidazione Giudiziale n. 12/2024 - --- OMISSIS ---
Giudice Delegato Dott.ssa Stefania Monaldi

- realizzazione dell'impianto termico;
- realizzazione dell'impianto idrico sanitario;
- posa in opera di massetto porta impianti;
- fornitura e posa in opera di pavimentazione in gres porcellanato;
- realizzazione dell'intonaco e della colletta;
- tinteggiatura delle pareti;
- realizzazione degli infissi esterni ed interni.

Per il costo delle lavorazioni che servono al ripristino dell'immobile allo stato autorizzato, invece, si individua un costo complessivo delle lavorazioni.

Le lavorazioni necessarie al ripristino dello stato dei luoghi così come autorizzato riguardano:

- Demolizione delle porzioni in muratura a blocchi non autorizzate;
 - Demolizioni delle tramezzature in laterizio non autorizzate;
 - Chiusura delle aperture non autorizzate;
 - Ripristino della muratura esterna a blocchi di laterizio;
 - Realizzazione dei tramezzi autorizzati;
 - Rimozione delle predisposizioni di impianto.

Considerata poi la consistenza delle pertinenze, nonostante le servitù insistenti su alcune particelle, si è ritenuto opportuno aumentare il valore dell'immobile, come verrà illustrato nel seguito.

10.1.1 Metodo di stima del "Bene 2"; "Bene 3"; "Bene 4"; "Bene 5"; "Bene 6"; "Bene 7"

Il criterio di stima adottato per la determinazione del più probabile valore di mercato dei beni dal 2 al 7, considerando le medesime caratteristiche dei beni è quello comparativo, che si esplica nel rapportare il valore dei beni con quello di altri simili ed aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche di quelli oggetto della presente valutazione, facendo sempre riferimento all'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, relativo al II semestre del 2023, e tenendo in considerazione la destinazione residenziale e in particolare le autorimesse.



Perizia descrittiva e di stima di beni immobili
di proprietà della ditta --- OMISSIS ---
Liquidazione Giudiziale n. 12/2024 - --- OMISSIS ---
Giudice Delegato Dott.ssa Stefania Monaldi

10.2 Stima

10.2.1 Valore dell'immobile "Bene 1"

Considerato l'immobile in esame, con le sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche, considerando l'immobile nella sua consistenza autorizzata, ipotizzando l'immobile finito con finiture medio alte, si prende come valore di riferimento il prezzo di 1.400,00 €/mq. Questo prezzo si deprezza del costo a metro quadrato valutato per finire l'immobile, tenendo in considerazione la destinazione commerciale autorizzata e l'utilizzo di materiali e finiture medie. Il costo è individuato come segue:

- realizzazione dell'impianto elettrico _____	150,00 €/mq
- realizzazione dell'impianto termico _____	90,00 €/mq
- realizzazione dell'impianto idrico sanitario _____	120,00 €/mq
- posa in opera di massetto porta impianti _____	150,00 €/mq
- fornitura e posa in opera di pavimentazione in gres porcellanato _____	57,00 €/mq
- realizzazione dell'intonaco e della colletta _____	32,00 €/mq
- tinteggiatura delle pareti _____	6,00 €/mq
- realizzazione degli infissi esterni ed interni _____	120,00 €/mq
sommano _____	600,00 €/mq

Il costo a mq individuato per il valore dell'immobile risulta pertanto: 1.400,00 €/mq - 600,00 €/mq = 800,00 €/mq

L'immobile autorizzato ha consistenza pari a 71,50 mq con 25,00 mq di loggia. Alla loggia si assegna il 35% del costo al metro quadrato individuato, e cioè 280 €/mq.

Per il calcolo del valore si aggiunge anche il subalterno 63 della particella 825, e cioè il lastrico solare di 80,00 mq. A questo si moltiplica il 15% del costo a metro quadrato originario di 1.400,00 €/mq e cioè quindi 210 €/mq.

Il valore complessivo risulta quindi:

- negozio (subalterno 67): _____	71,50 mq x 800 €/mq = 57.200,00 €
- loggia (subalterno 67): _____	25,00 mq x 280 €/mq = 7.000,00 €
- lastrico solare (subalterno 63): _____	80,00 mq x 210 €/mq = 16.800,00 €
sommano _____	81.000,00 €



Perizia descrittiva e di stima di beni immobili
di proprietà della ditta --- OMISSIS ---
Liquidazione Giudiziale n. 12/2024 - --- OMISSIS ---
Giudice Delegato Dott.ssa Stefania Monaldi

Come precedentemente illustrato a questo valore si deve scorporare il costo per il ripristino del fabbricato alla sua consistenza originaria. Questo costo è così individuato:

- Demolizioni delle tramezzature in laterizio non autorizzate _____	3.173,87 €
- Chiusura delle aperture non autorizzate _____	2.980,92 €
- Ripristino della muratura esterna a blocchi di laterizio _____	4.332,73 €
- Realizzazione dei tramezzi autorizzati _____	1.596,05 €
- Rimozione delle predisposizioni di impianto (a corpo) _____	500,00 €
sommano _____	12.583,57 €
valore arrotondato _____	13.000,00 €

Il nuovo valore individuato risulta pertanto pari a

$$81.000,00 \text{ €} - 13.000,00 \text{ €} = 68.000,00 \text{ €}$$

Si tiene conto, infine, del valore delle aree verdi, considerando comunque le servitù insistenti sul subalterno 66 della particella 825, e sulle particelle 909 sub 8 e 910 sub 2.

La superficie complessiva delle aree verdi è pari a 509,00 mq, comprensivi anche della superficie della Particella 427 al foglio 39 del Catasto Terreni.

Si valuta il prezzo di 10.000,00 € per le aree pertinenziali, che va sommato all'ultimo valore individuato e pertanto il valore finale del "Bene 1" risulta pari a 68.000,00 € + 10.000,00 € = 78.000,00 €

Il più probabile valore di mercato realizzabile in una libera compravendita per il "Bene 1", stimato e arrotondato, risulta pari a 80.000,00 Euro

5.2.1 Valore dell'immobile "Bene 2"

Il più probabile valore di mercato realizzabile in una libera compravendita per l'immobile, stimato è pari alla somma dei seguenti valori:

<u>Posto auto seminterrato</u> _____	mq 12,5 x Euro/mq 700,00 =	<u>9.500,00 Euro</u>
<u>Valore di Mercato Stimato arrotondato</u> _____		<u>10.000,00 Euro</u>

5.2.2 Valore dell'immobile "Bene 3"

Il più probabile valore di mercato realizzabile in una libera compravendita per l'immobile, stimato è pari alla somma dei seguenti valori:



Perizia descrittiva e di stima di beni immobili
di proprietà della ditta --- OMISSIS ---
Liquidazione Giudiziale n. 12/2024 - --- OMISSIS ---
Giudice Delegato Dott.ssa Stefania Monaldi

<u>Posto auto seminterrato</u>	<u>mq 12,5 x Euro/mq 700,00 =</u>	<u>9.500,00 Euro</u>
<u>Valore di Mercato Stimato arrotondato</u>		<u>10.000,00 Euro</u>

5.2.3 Valore dell'immobile "Bene 4"

Il più probabile valore di mercato realizzabile in una libera compravendita per l'immobile, stimato è pari alla somma dei seguenti valori:

<u>Posto auto seminterrato</u>	<u>mq 12,5 x Euro/mq 700,00 =</u>	<u>9.500,00 Euro</u>
<u>Valore di Mercato Stimato arrotondato</u>		<u>10.000,00 Euro</u>

5.2.4 Valore dell'immobile "Bene 5"

Il più probabile valore di mercato realizzabile in una libera compravendita per l'immobile, stimato è pari alla somma dei seguenti valori:

<u>Posto auto seminterrato</u>	<u>mq 12,5 x Euro/mq 700,00 =</u>	<u>9.500,00 Euro</u>
<u>Valore di Mercato Stimato arrotondato</u>		<u>10.000,00 Euro</u>

5.2.5 Valore dell'immobile "Bene 6"

Il più probabile valore di mercato realizzabile in una libera compravendita per l'immobile, stimato è pari alla somma dei seguenti valori:

<u>Posto auto seminterrato</u>	<u>mq 12,5 x Euro/mq 700,00 =</u>	<u>9.500,00 Euro</u>
<u>Valore di Mercato Stimato arrotondato</u>		<u>10.000,00 Euro</u>

5.2.6 Valore dell'immobile "Bene 7"

Il più probabile valore di mercato realizzabile in una libera compravendita per l'immobile, stimato è pari alla somma dei seguenti valori:

<u>Posto auto seminterrato</u>	<u>mq 12,5 x Euro/mq 700,00 =</u>	<u>9.500,00 Euro</u>
<u>Valore di Mercato Stimato arrotondato</u>		<u>10.000,00 Euro</u>



11 Conclusioni

Al fine di una migliore comprensione di quanto sopra illustrato, si riporta qui una tabella schematica di tutti i beni stimati:

- "Bene 1", negozio in corso di costruzione, lastrico solare e aree verdipertinenziali _____ 80.000,00 Euro
- "Bene 2", posto auto seminterrato _____ 10.000,00 Euro
- "Bene 3", posto auto seminterrato _____ 10.000,00 Euro
- "Bene 4", posto auto seminterrato _____ 10.000,00 Euro
- "Bene 5", posto auto seminterrato _____ 10.000,00 Euro
- "Bene 6", posto auto seminterrato _____ 10.000,00 Euro
- "Bene 7", posto auto seminterrato _____ 10.000,00 Euro

La sottoscritta ritiene di aver svolto con scrupolo il quesito propostogli e resta a disposizione per qualunque precisazione o delucidazione occorresse in merito, precisando che, per una eventuale valutazione più precisa, si approfondiranno gli aspetti economici esposti in maniera tale da poter offrire una valutazione univoca del valore del bene.

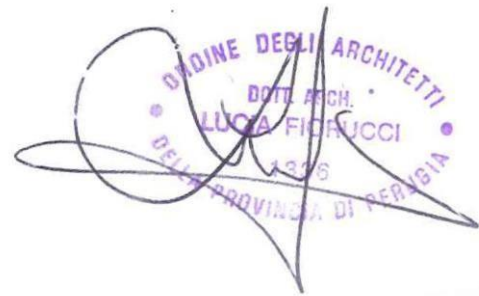
La presente relazione peritale si compone di

- n. 27 pagine editate su computer, compresa la presente;
- n. 7 documenti allegati, raccolti in un unico fascicolo;

Perugia, 05/10/2024

C.T.U.

Arch. Lucia Fiorucci



ORDINE DEGLI ARCHITETTI
DOTT. ARCH.
LUCIA FIORUCCI
1936
DELLA PROVINCIA DI PERUGIA



Perizia descrittiva e di stima di beni immobili
di proprietà della ditta --- OMISSIS ---
Liquidazione Giudiziale n. 12/2024 - --- OMISSIS ---
Giudice Delegato Dott.ssa Stefania Monaldi

12 Elenco allegati

Allegato 1: Documentazione fotografica

Allegato 2: Accesso agli atti presso il Comune di Civitella in Val di Chiana

Allegato 3: Visure e planimetrie catastali

Allegato 4: Ispezioni

Allegato 5: Estratto P.R.G.

Allegato 6: Elaborato grafico con individuazione delle difformità

Allegato 7: Certificato di Destinazione Urbanistica della p.IIa 427 del foglio 39

