

# PERIZIA TECNICA E DI STIMA

TERRENI POSTI IN SANSEPOLCRO  
LUNGO LA STRADA STATALE DELLA LIBBIA

**LOTTO 2**

Arezzo, li 3/10/2022

IL TECNICO  
ARCH. ALFREDO LISI

**ARCH. ALFREDO LISI**

Borgo Santa Croce 27- 52100 Arezzo

Tel. 0575-24669 Cell. 333-1110511

email: [archalfredolisi@gmail.com](mailto:archalfredolisi@gmail.com)

Ill.mo Signor  
Giudice Fallimentare  
Dott. Paolo Masetti  
Tribunale di Arezzo

Arch. Alfredo Lisi  
Borgo Santa Croce n.27  
52100, Arezzo  
tel. 0575/24669

**O G G E T T O:** Fallimento [REDACTED]  
**Vs. Rif. 73/2017**

Il Dott. CARLA GIGLI, Curatore fallimentare del fallimento di cui all'oggetto, nominava CTU il sottoscritto Arch. Alfredo Lisi, libero professionista con studio in Arezzo Borgo Santa Croce n. 27, al quale venivano sottoposti i quesiti così come riportati nel verbale di giuramento del Tribunale di Arezzo.

Espletati gli opportuni accertamenti e presa visione dei luoghi ove sono ubicati gli immobili in oggetto, per meglio soddisfare le richieste del Curatore Fallimentare, enuncerò le risposte ai quesiti nell'ordine in cui questi sono stati formulati per ogni lotto.

**b - c) terreni**

### UBICAZIONE, DESCRIZIONE FISICA E DATI CATASTALI

**Ubicazione e descrizione generale:**

**b) terreno**

Il terreno è ubicato in ambito periferico contraddistinto dalla presenza di fabbricati industriali, artigianali e commerciali; il lotto, posto a confine con la pubblica viabilità (Strada Statale della Libbia), pianeggiante, si configura come una striscia di terreno separato da recinzione metallica e siepi dai terreni limitrofi e dalla viabilità pubblica; è presente un cancello carrabile posto sul lato sud

TERRENO - SUPERFICIE COMPLESSIVA CIRCA 2680 MQ

dati catastali: (all. 1)

intestatario - [REDACTED] S.p.A., con sede in SANSEPOLCRO,  
P.IVA: [REDACTED] Proprietà per 1/1

|   |             |    |    |   |                |   |         |         |        |
|---|-------------|----|----|---|----------------|---|---------|---------|--------|
| T | Sansepolcro | 76 | 37 | - | Semin<br>Arbor | 1 | 2680 mq | € 20,76 | € 8,38 |
|---|-------------|----|----|---|----------------|---|---------|---------|--------|

**ARCH. ALFREDO LISI**

Borgo Santa Croce 27- 52100 Arezzo

Tel. 0575-24669 Cell. 333-1110511

email: archalfredolisi@gmail.com



- pratica n. 10315 per la costruzione di una recinzione; esaminata dalla Commissione Edilizia il 28/09/2001 con esito negativo; **la pratica risulta irreperibile presso la Pubblica amministrazione**
  - pratica n. 10335 per la costruzione di una recinzione; esaminata dalla Commissione Edilizia il 16/11/2001 con esito positivo; **la pratica risulta irreperibile presso la Pubblica amministrazione**
  - pratica n. 10458 per la costruzione di una recinzione; esaminata dalla Commissione Edilizia il 23/04/2002 con esito positivo; **la pratica risulta irreperibile presso la Pubblica amministrazione**
- A seguito di richiesta al Comune sugli atti mancati esso con lettera del 17/04/2018 rispondeva che non erano reperibile, ma che comunque la 2° e la 3 erano state approvate (all. 3)

I terreni risultano individuati nella tavola 04d del vigente Regolamento Urbanistico, approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 62 del 25/05/2016 di cui è stato approvato il Regolamento Urbanistico ai sensi della L.R. 01/05 art. 18, c.2 bis, e 17, c.4 e della L.R.T. 65/2014, art. 231 con le seguenti normative per le particelle interessate:

- foglio 76 part. 37. In parte Territorio urbanizzato: Tessuti urbani- verde privato vincolato. In parte Territorio Urbanizzato. Tessuti urbani – Verde privato vincolato in aree di tutela paesistica della struttura urbana. Entrambi no edificabilità.
- foglio 77 part. 136, Territorio Urbanizzato. Tessuti urbani - verde privato vincolato in aree di tutela paesistica della struttura urbana. No edificabilità.

### **CONCESSIONI E DIFFORMITA'**

Nei terreni non insistono abusi edilizi. Non è possibile stabilire, visto l'irreperibilità dei titoli edilizi, se le recinzioni esistenti risultano conformi alle planimetrie depositate.

### **STIMA DEL VALORE DEGLI IMMOBILI**

Per la determinazione del valore degli immobili di cui trattasi si è adoperato il metodo di stima sintetico-comparativo, che tiene conto di tutti quei fattori intrinseci ed estrinseci, quale, l'ubicazione, la consistenza, lo stato dei luoghi, nonché la richiesta ed il valore di mercato di immobili simili ed indagini di mercato fra cui la consultazione dei dati delle quotazioni immobiliari forniti dall'Agenzia del Territorio.

si considera inoltre:

- La profonda crisi economica nazionale e regionale che ha coinvolto tutti i settori, con ripercussioni negative sul mercato immobiliare;
- La collocazione dell'immobile e le sue potenzialità di mercato rispetto all'ubicazione generale, ed in particolare alle viabilità di grande comunicazione.
- Lo stato di conservazione esterna dell'immobile e delle pertinenze ed interna delle unità immobiliari di nostra competenza.

pertanto i più probabili valori attribuibili sono i seguenti:

**ARCH. ALFREDO LISI**

Borgo Santa Croce 27- 52100 Arezzo

Tel. 0575-24669 Cell. 333-1110511

email: archalfredolisi@gmail.com

b) terreno

| DESCRIZIONE   | SUPERFICIE<br>catastale | COEFFICIENTE DI<br>RIDUZIONE | SUPERFICIE<br>COMMERCIALE | VALORE<br>UNITARIO | VALORE      |
|---------------|-------------------------|------------------------------|---------------------------|--------------------|-------------|
| terreno       | 2680 mq                 | 1                            | 2680,00                   | 10,00 €            | 26.800,00 € |
| <b>TOTALE</b> |                         |                              |                           |                    | 26.800,00 € |

Il valore viene ribassato per vendita giudiziaria - VALORE €. 23.000,00

c) terreno

| DESCRIZIONE   | SUPERFICIE<br>catastale | COEFFICIENTE DI<br>RIDUZIONE | SUPERFICIE<br>COMMERCIALE | VALORE<br>UNITARIO | VALORE     |
|---------------|-------------------------|------------------------------|---------------------------|--------------------|------------|
| terreno       | 1060 mq                 | 1                            | 1060                      | 8,00 €             | 8.480,00 € |
| <b>TOTALE</b> |                         |                              |                           |                    | 8.480,00 € |

Il valore viene ribassato per vendita giudiziaria - VALORE €. 7.000,00

**VALORE TOTALE DEL LOTTO € 30.000,00**

IL TECNICO

(Arch. Alfredo Lisi)



**ARCH. ALFREDO LISI**

Borgo Santa Croce 27- 52100 Arezzo

Tel. 0575-24669 Cell. 333-1110511

email: archalfredolis@gmail.com

