

PERIZIA TECNICA E DI STIMA

TERRENI POSTI IN SANSEPOLCRO
LUNGO LA STRADA STATALE DELLA LIBBIA

LOTTO 2

Arezzo, li 30/12/2019 IL TECNICO

ARCH. ALFREDO LISI

ARCH. ALFREDO LISI

Borgo Santa Croce 27- 52100 Arezzo
Tel. 0575-24669 Cell. 333-1110511

email: 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

OGGETTO: [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)

intestataro -

, con sede in SANSEPOLCRO,

P.IVA: 01327220511, Proprietà per 1/1

Catasto	Comune	Foglio	P.lla	Sub.	Perz.	Qualità Classe	Superficie	Reddito Dom.	Reddito Agrario
---------	--------	--------	-------	------	-------	----------------	------------	--------------	-----------------

ARCH. ALFREDO LISI
Borgo Santa Croce 27- 52100 Arezzo
Tel. 0575-24669 Cell. 333-1110511

email: archalfredolisi@gmail.com

T	Sansepolcro	76	37		-	Semin Arbor.	1	2680 mq	€ 20,76	€ 8,38
---	-------------	----	----	--	---	--------------	---	---------	---------	--------

c) terreno

Il terreno è ubicato in ambito periferico contraddistinto dalla presenza di fabbricati industriali, artigianali e commerciali; il lotto, pianeggiante, si trova presso l'incrocio tra la Strada Statale della Libbia e la Strada statale E78 ed è separato da recinzione metallica dal terreno limitrofo e dalla viabilità pubblica.

TERRENO - SUPERFICIE COMPLESSIVA CIRCA 1060 MQ

dati catastali:

intestatario -

, con sede in SANSEPOLCRO,

P.IVA: 01327220511, Proprietà per 1/1

Catasto	Comune	Foglio	P.lia	Sub	Porz.	Qualità Classe	Superficie	Reddito Dom.	Reddito Agrario	
F	Sansepolcro	77	136		-	Semin Arbor	1	1060 mq	€ 8,10	€ 3,28

Provenienza:

I beni sono pervenuti allo stato attuale di proprietà con

- b) terreno - Atto Notaio Gambacorta del 26/08/1998, Repertorio n. 49242 (all. 2)
- c) terreno - Atto Notaio Gambacorta del 21/07/1995, Repertorio n. 33363 (all.2)

OCCUPAZIONE IMMOBILE

Da accertamenti e visure effettuate presso il funzionario dell'Agenzia del Territorio non risultano atti di locazione. Per i terreni non è stato stipulato contratto preliminare di compravendita (compromesso).

REGOLARIZZAZIONE (vulture, accampionamenti, frazionamenti ecc.)

I terreni risultano planimetricamente corrispondenti a quanto riportato nelle visure e nella mappa catastale.

CONCESSIONI EDILIZIE, CONCESSIONI IN SANATORIA ecc.

Da ricerche effettuate presso l'archivio pratiche del Comune di Sansepolcro risultano depositate le seguenti pratiche edilizie:

- pratica n. 10142 del 18-11-2000 per la realizzazione di parcheggio e verde privato; la pratica esaminata dalla commissione edilizia risulta sospesa

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 mancanti 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; la tavola individua per i terreni la destinazione urbanistica di verde privato vincolato di cui all'art. 48 delle N.T.A., ovvero quelle aree che "...costituiscono elementi verdi che per la loro eterogeneità e localizzazione nel tessuto urbano concorrono alla struttura della Rete Ecologica Comunale...omissisper tali aree sono in genere prescritti la conservazione o il restauro della sistemazione a verde, senza possibilità di alcun intervento edilizio ad eccezione di quelli derivanti dalle categorie di intervento connesse alla classe di edifici di riferimento" (all. 4)

L'area pertanto che era ricompresa precedentemente (R.U. adottato con delibera consiliare n.62 del 31/05/2014) all'interno della scheda TRpr01 non risulta più edificabile.

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.

ARCH. ALFREDO LISI
Borgo Santa Croce 27- 52100 Arezzo
Tel. 0575-24669 Cell. 333-1110511

email: archalfredolisi@gmail.com

pertanto i più probabili valori attribuibili sono i seguenti:

b) **terreno**

Il valore viene ribassato per vendita giudiziaria – **VALORE € 23.000,00**

c) **terreno**

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: archalfredolisi@gmail.com