

PERIZIA TECNICA E DI STIMA

RELATIVA A PORZIONE DI FABBRICATO A DESTINAZIONE COMMERCIALE
POSTA NEL COMUNE DI MONTEVARCHI (AR), LOC. LEVANE, VIA LEONA N°80



Arezzo, li 15/06/2013

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. Cosmo Crolla
Tribunale di Arezzo

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

**O G G E T T O: Fallimento società Costruzioni Rossi S.P.A.
Vs. Rif. 34/2012**

Il Dott. Gianfranco Dei, 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.

1) PROPRIETA' E IMMOBILI DI APPARTENENZA

Gli immobili appartenenti o appartenuti nell'ultimo biennio anteriore alla dichiarazione di fallimento sono i seguenti:

Elenco Immobili:

Beni immobili situati nel Comune di Montevarchi, in Provincia di Arezzo, Loc. Levane, Via Leona n°80 e censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Montevarchi , e più esattamente:

proprietà esclusive (all. 1):

Catasto	Comune	Foglio	P.IIa	Sub.	Zona Censuaria	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
Fabbricati	Montevarchi	35	193	1		C/1	6	23 mq	€. 610,56

ARCH. ALFREDO LISI
Borgo Santa Croce 27– 52100 Arezzo
Tel. 0575-24669 Cell.333-1110511
email: archalfredolisi@gmail.com

Provenienza:

- 1- Denuncia di Successione del 24/01/2002 n.1648.1/2002 registrato a Montevarchi Vol. 475 n. 78 del 20/07/2001.
- 2- Denuncia di Successione del 09/09/2002 n.5406.2/2002 registrato a Montevarchi Vol. 480 n. 36 del 08/03/2002.
- 3- Atto Notaio Pisapia del 05/08/2002, Repertorio 34282.
- 4- Atto Notaio Pisapia del 14/10/2002, Repertorio 34922.
- 5- Atto Notaio Pisapia del 29/06/2006, Repertorio 47010.

2) UBICAZIONE, DESCRIZIONE FISICA E DATI CATASTALI

Ubicazione e descrizione generale:

L' unità immobiliare fa parte di un fabbricato condominiale, che si sviluppa su due piani a destinazione di civile abitazione, negozio e magazzino, ubicato nel Comune di Montevarchi, in Loc. Levane, Via Leona n. 80.

Nello specifico la porzione di fabbricato è di seguito descritta:

-Negozio posto al Piano Terra con accesso diretto da Via Leona, costituito da negozio, retrobottega, bagno e sottoscale; il negozio è in collegamento con il vano scale dell'appartamento soprastante , non oggetto di stima perché di altra proprietà. Gli ambienti presentano un'altezza interna di m 3,30.

Il negozio ha una superficie lorda di circa mq 38,00

Il negozio in oggetto, fa parte di un fabbricato in muratura portante e solai in latero cemento, di vecchia origine, collocato nel centro urbano di Levane, lungo la vecchia strada Via Aretina. E' completamente ultimato e rifinito con intonaci, tinteggiature, pavimenti ceramici, infissi interni ed esterni, saracinesca metallica esterna, impianto elettrico, idrico, sanitario e termoidraulico.

ARCH. ALFREDO LISI

Borgo Santa Croce 27– 52100 Arezzo

Tel. 0575-24669 Cell.333-1110511

email: archalfredolisi@gmail.com

Lo stato di conservazione generale e quello delle rifiniture e' buono-sufficiente .

dati catastali (all. 1):

intestataro - COSTRUZIONI ROSSI S.P.A., con sede in BUCINE, P.IVA: 01714680517, Proprietà per 1/1

Catasto	Comune	Foglio	P.IIa	Sub.	Zona Censuaria	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
Fabbricati	Montevarchi	35	193	1		C/1	6	23 mq	€. 610,56

3) OCCUPAZIONE IMMOBILE

Da accertamenti e visure effettuate presso il funzionario dell'Agenzia del Territorio non risultano atti di locazione. Per le unità immobiliari non è stato stipulato contratto preliminare di compravendita (compromesso), tuttavia i vani risultano utilizzati dalla Sig.ra Serboli Virginia, attuale inquilina dell'alloggio soprastante.

4) REGOLARIZZAZIONE (*volture, accampionamenti, frazionamenti ecc.*)

Nella planimetria catastale non e' stato riportato il bagno, che dovra' essere fatto oggetto di sanatoria edilizia.

5) DIRITTO DI PROPRIETA' SU TERRENI E ALTRE

Trattandosi di immobili con pertinenze e aree condominiali inferiori ai 5.000 mq non occorre certificato di destinazione urbanistica.

ARCH. ALFREDO LISI

Borgo Santa Croce 27– 52100 Arezzo

Tel. 0575-24669 Cell.333-1110511

email: archalfredolisi@gmail.com

6) CONCESSIONI EDILIZIE, CONCESSIONI IN SANATORIA ecc. (all. 2)

Da accertamenti effettuati presso gli uffici tecnici del Comune di Montevarchi si evince che il fabbricato sul quale insiste l' unità immobiliare di nostra competenza è stato realizzato in data antecedente al 1942.

L'ultimo titolo edilizio rilasciato è:

- DIA n. prot. 22310 del 22/07/2002
- Variante finale n. prot. 24744 del 12/08/2002
- Fine lavori/Variante Finale/Certificato di conformità n. prot. 5771 del 12/02/2004

7-8) CONCESSIONI E DIFFORMITA'

Per i beni immobili di cui sopra, la Concessione di riferimento è il deposito di Variante finale, prot. n. 5771 del 12/02/2004.

In riferimento al titolo abilitativo è stato realizzato in difformità un bagno invece di un ripostiglio.

9) 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 ancor più negli ultimi due anni, 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;
- La legittimità della costruzione del fabbricato in relazione alle varie licenze edilizie;
- Lo stato di conservazione esterna ed interna.

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

Descrizione	Superficie lorda MQ	Coefficiente di riduzione	Superficie commerciale MQ	Valore unitario commerciale	Valore
Locali abitabili	38,00	1	38,00	€ 1.500,00	€ 57.000,00
<u><i>Totale</i></u>					€ 57.000,00

Considerato le spese tecniche-amministrative per la sanatoria edilizia, il valore finale e' il seguente:

Valore finale €. 53.000,00

IL TECNICO
(Arch. Alfredo Lisi)

ARCH. ALFREDO LISI
Borgo Santa Croce 27– 52100 Arezzo
Tel. 0575-24669 Cell.333-1110511
email: archalfredolisi@gmail.com