

# PERIZIA TECNICA E DI STIMA

RELATIVA AD UNA PORZIONE DI FABBRICATO AD USO UFFICIO POSTA NEL  
COMUNE DI LORO CIUFFENNA (AR), VIA FRATELLI CERVI, N°50



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 Loro Ciuffenna, in Provincia di Arezzo, Via Fratelli Cervi n°50 e censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Loro Ciuffenna , e più esattamente:

proprietà esclusive (all.1):

Catasto	Comune	Foglio	P.IIa	Sub.	Zona Censuaria	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
Fabbricati	Loro Ciuffenna	69	122	13		A/10	U	2,5 vani	€. 639,12
Fabbricati	Loro Ciuffenna	69	122	14		A/10	U	2,5 vani	€. 639,12

**ARCH. ALFREDO LISI**

Borgo Santa Croce 27– 52100 Arezzo

Tel. 0575-24669 Cell.333-1110511

email: archalfredolisi@gmail.com

bene comune in comproprietà':

Catasto	Comune	Foglio	P.IIa	Sub.	<b><u>BENE COMUNE NON CENSIBILE</u></b>
Fabbricati	Loro Ciuffenna	69	122	10	VANO SCALA- PROPRIETA' PER 2/4 <i>Bene comune ai sub. 11-12-13-14</i>
Fabbricati	Loro Ciuffenna	69	122	21	RESEDE - PROPRIETA' PER 2/4 <i>Bene comune ai sub. 11-12-13-14</i>
Fabbricati	Loro Ciuffenna	69	122	22	RESEDE <i>Bene comune ai sub. 2-4-5-7-8-9-10-11-12-13-14-16-17-18-19-20-21-27-28-29-31-32-35-36</i>

**Provenienza:**

- 1- Atto Notaio Walter Bolzano del 30/12/1991, Repertorio 46083.
- 2- Atto Notaio Pisapia del 20/07/1999, Repertorio 26259.
- 3- Atto Notaio Roberta Notaro del 05/02/2001, Repertorio n. 719.
- 4- Atto Notaio Zanchi del 03/10/2002, Repertorio n. 19205.
- 5- Atto Notaio Roberta Notaro del 18/02/2009, Repertorio n. 895.
- 6- Atto Notaio Roberta Notaro del 23/12/2009, Repertorio n. 1382.

**2) UBICAZIONE, DESCRIZIONE FISICA E DATI CATASTALI**

**Ubicazione e descrizione generale:**

L' unità immobiliare fa parte di un complesso immobiliare condominiale di recente realizzazione che si sviluppa su tre piani destinato ad uffici, civili abitazioni, negozi e laboratori, ubicato nel Comune di Loro Ciuffenna, in Via Fratelli Cervi n. 50.

La porzione di fabbricato risulta catastalmente individuata da due distinti subalterni, che tuttavia individuano un'unica unità urbanistica, posta in posizione angolare e rivolta a sud.

**ARCH. ALFREDO LISI**

Borgo Santa Croce 27– 52100 Arezzo

Tel. 0575-24669 Cell.333-1110511

email: archalfredolisi@gmail.com

Nello specifico l'unità immobiliare è di seguito descritta:

- Ufficio posto al Piano Primo e raggiungibile dal vano scale condominiale (sub. 10), dal quale tramite due accessi distinti (uno per il sub. 13 ed uno per il sub. 14) si accede ad un unico ambiente corredato di bagno e antibagno; gli ambienti presentano un'altezza interna di m 3,20.
- 2 resedi esclusivi per posto auto al Piano Terra.
- Parti comuni e resede condominiali.

L'ufficio ha una superficie lorda di circa mq 135.

I resedi esclusivi per posto auto hanno una superficie complessiva di circa mq 25.

Trattasi di un edificio con strutture portanti e solai in c.a., compreso la copertura con falde inclinate e manto in laterizio. I tamponamenti esterni sono in blocchi faccia a vista e gli infissi in metallo.

L'ufficio in oggetto, è completamente ultimato e rifinito con intonaci, tinteggiature, pavimenti ceramici, infissi interni ed esterni, impianto idrico-sanitario, impianto elettrico e di riscaldamento. Internamente sono presenti pareti divisorie in vetro e alluminio che individuano distinti ambienti di lavoro, mentre uno degli accessi è stato tamponato con parete in cartongesso.

Lo stato di conservazione e di manutenzione è sufficiente/buono, così come lo sono le rifiniture.

dati catastali (all. 1):

*intestatario* - 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	Loro Ciuffenna	69	122	13		A/10	U	2,5 vani	€ 639,12
Fabbricati	Loro Ciuffenna	69	122	14		A/10	U	2,5 vani	€ 639,12

*NOTA: i resedi per posto auto sono individuati nelle planimetrie catastali dei subalterni di cui sopra.*

**ARCH. ALFREDO LISI**

Borgo Santa Croce 27– 52100 Arezzo

Tel. 0575-24669 Cell.333-1110511

email: archalfredolisi@gmail.com

*parti comuni in comproprietà:*

Catasto	Comune	Foglio	P.IIa	Sub.	<b><u>BENE COMUNE NON CENSIBILE</u></b>
Fabbricati	Loro Ciuffenna	69	122	10	VANO SCALA- PROPRIETA' PER 2/4 <i>Bene comune ai sub. 11-12-13-14</i>
Fabbricati	Loro Ciuffenna	69	122	21	RESEDE - PROPRIETA' PER 2/4 <i>Bene comune ai sub. 11-12-13-14</i>
Fabbricati	Loro Ciuffenna	69	122	22	RESEDE <i>Bene comune ai sub. 2-4-5-7-8-9-10-11-12-13-14-16-17-18-19-20-21-27-28-29-31-32-35-36</i>

### **3) OCCUPAZIONE IMMOBILE**

L'unita' immobiliare (unica urbanisticamente) è attualmente non occupata

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

L'unita' immobiliare (unica urbanisticamente) risulta individuata catastalmente da due distinte planimetrie catastali che risultano difformi dallo stato attuale per le compartimentazioni interne e per la chiusura interna di uno dei due accessi.

### **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.

### **6) CONCESSIONI EDILIZIE, CONCESSIONI IN SANATORIA ecc.**

Da accertamenti effettuati presso gli uffici tecnici del Comune di Loro Ciuffenna si evince che il fabbricato sul quale insistono le unità immobiliari di nostra competenza è stato realizzato in forza di:

- Concessione Edilizia n. 2255 del 11/10/1999.

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

- Concessione in Variante (C.E. 2352 del 15/06/2000).
- Concessione di variante in deposito (C.E. 2402 del 31/10/2000). (all. 2)
- Fine lavori comunicata in data 13/12/2000.
- Certificato di Abitabilità depositato in Data 13/12/2000, Prot. 14093.( all. 3)

## **7-8) CONCESSIONI E DIFFORMITA'**

Per i beni immobili di cui sopra, la Concessione di riferimento è l'ultima Variante in corso d'opera, ovvero la Concessione Edilizia 2402 del 31/10/2000.

In riferimento alla C.E. 2402/00 si riscontrano difformità nelle misure esterne del fabbricato dovute probabilmente ad una errata rappresentazione grafica, ed internamente per le compartimentazioni interne in vetro e alluminio e per la chiusura interna di uno dei due accessi.

## **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;

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

- 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 dell'immobile e delle pertinenze ed interna delle unità immobiliari di nostra competenza.

pertanto i più probabili valori attribuibili sono i seguenti:

Descrizione	Superficie lorda MQ	Coefficiente di riduzione	Superficie commerciale MQ	Valore unitario commerciale	Valore
Locali abitabili	135,00	1	135,00	€ 1.400,00	€ 189.000,00
Resede posti auto	25,00	1/3	8,33	€ 1.400,00	€ 11.666,67
<b><u>Totale</u></b>					<b>€ 200.666,67</b>

**COSTI DA DETRARRE**

- spese tecniche ed amministrative di sanatoria      € 1.500

**VALORE FINALE € 198.500,00**

IL TECNICO  
(Arch. Alfredo Lisi)

**ARCH. ALFREDO LISI**  
Borgo Santa Croce 27– 52100 Arezzo

Tel. 0575-24669 Cell.333-1110511

email: archalfredolisi@gmail.com