

Tribunale di Arezzo

Curatore Dott.essa Orietta Baroni

**Fallimento: Impresa Individuale XXXXXXXXXXXXX**

**n. 74/2016**

## **RELAZIONE TECNICA IMMOBILIARE**

Aggiornata al sopralluogo insieme alla curatrice del 3/10/2025



## LOTTO 2

Tribunale di Arezzo

Curatore Dott.essa Orietta Baroni  
Arezzo – Monte S. Savino

**Oggetto: Fallimento: Impresa Individuale XXXXXXXX**

**Vs. Rif. n. 74/2016**

La Dott.essa Orietta Baroni, 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 ed in particolare:

**Punto 1-6.** Identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali;

**Punto 6.** Sommaria descrizione del bene;

**Punto 1- provenienza-condizioni- 9.** Stato di possesso del bene;

**Punto 3.** Esistenza di formalità. Vincoli o oneri, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente;

**Punto 2-5.** Esistenza di formalità, vincoli e oneri, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

**Punto 8.** Verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso;

**Punto 10-11.** Specificazione dell'incidenza dei vincoli esistenti sul valore complessivo dell'immobile;

Espletati gli opportuni accertamenti e presa visione dei luoghi ove sono ubicati gli immobili in oggetto, enuncerò le risposte ai quesiti.

### **1) PROPRIETA' - IMMOBILI DI APPARTENENZA**

XXXXXXXXXXXX nato ad Arezzo il 24/06/1958 c.f. XXXXXXXXXXXX per la quota di 1/1 di proprietà sul seguente Immobile:

Porzione di fabbricato ad uso residenziale posto in Comune di Monte S. Savino, viale Amintore Fanfani n. 22 e identificato catastalmente da:

**Catasto Fabbricati del Comune di Monte S.Savino, foglio 33, part. 515:**

- **sub. 14**, cat. A/2, (alloggio)

- **sub. 13, bene comune non censibile a tutti i subalterni** ( resede-giardino); ( definita nel contratto quale quota proporzionale area esterna)

Estratto di mappa ( all. 1)

## **PROVENIENZA:**

- Trasferimento immobiliare in adempimento di obbligazione nascente da procedimento di separazione tra coniugi notaio Giacomo Pieraccini rep. n. 14992 del 15/03/2016. ( in particolare art. 2-10 e 11) all. A.

Art. 2 su ricorso dei costituiti, il Tribunale di Arezzo, con decreto in data 18/2/2016, cron. N. 2129/2016, depositato in Cancelleria in data 19/2/2016 all. B, ha omologato la separazione consensuale dei coniugi medesimi, all. C, “ alle condizioni di cui al ricorso e confermate con il verbale dell’udienza citata”, udienza del 10/2/2016. all, B-C.

Condizioni: art. 2 La casa coniugale di via Amintore Fanfani, 22, in Alberoro – 52048 Monte San Savino ( Ar) viene assegnata alla moglie; art. 3) Il figlio, ormai maggiorenne ma non autosufficiente, continuerà a vivere stabilmente presso l’abitazione assegnata alla madre sita in via Amintore Fanfani , 22, in Alberoro – 52048 Monte San Savino (Ar).

- Atto di compravendita notaio Giuseppe di Stefano di Castiglion Fiorentino, rep. 59911 del 23/2/2011, registrato il 7/3/2011 r.p. n. 2763, r.g. n. 3981, con il quale XXXXXXXXXX acquista la piena proprietà dei beni in oggetto. (all. D)

- Atto di compravendita notaio De Stefano Giuseppe, rep. 55606 del 31/05/2007, registrato il 11/6/2007 al n. 3841 e tr.tto il 11/6/2007 al n. 8224;

- Atto di compravendita notaio De Stefano Giuseppe, rep. 52349 del 3/11/2005;

- Denuncia di successione in morte di XXXXXXXXXX registrata ad Arezzo il 19/5/2004 vol. 836.

## **2) ELENCO ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI**

Per le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli vedi scheda allegata.

## **3) VINCOLI DI NATURA CONDOMINIALE, SPESE ECC.**

La porzione di fabbricato non ha un’ amministrazione condominiale. Le spese da sostenere saranno quelle di futura manutenzione ordinaria e straordinaria del resede comune e delle parti comuni con gli edifici confinanti. Non si rilevano altre spese se non quelle delle sanatorie edilizie o dei ripristini edilizi, compreso spese tecniche e amministrative.

## **4) DIRITTI DEMANIALI ECC.**

Non esistono diritti o vincoli.

## **5) ESISTENZA DI VINCOLI DA CANCELLARE**

Vedi scheda allegata. Vincoli da cancellare a carico della curatela sono: Iscrizioni di cui al punto 1 e 2, trascrizioni di cui al punto 2.

## **6) UBICAZIONE, DESCRIZIONE FISICA E DATI CATASTALI**

Porzione di fabbricato residenziale posto in Comune di Monte S. Savino, Fraz. Alberoro via Fanfani 22, zona residenziale collinare della fraz. di Alberoro, posta a circa 5 Km. dal centro cittadino di Monte S. Savino; buona viabilità e parcheggi.

La porzione di fabbricato, comprende un alloggio distribuito su più piani, piccolo resede

esclusivo e resede comune; più esattamente:

L'alloggio è composto da:

- al piano seminterrato due cantine e scala interna di comunicazione con i piani superiori;
- al piano terra un soggiorno-pranzo con accesso da resedi esterni a comune ( di cui uno con terrazza e scala), una cucina e un servizio igienico; scala interna di comunicazione al piano primo;
- al piano primo-sottotetto due camere, 2 servizi igienici, un disimpegno, 1 ripostiglio e un ampio terrazzo;
- posto auto su piccolo resede di proprietà esclusiva e utilizzo di altro posto auto su resede condominiale;
- resede comune al piano terra con una serie di manufatti abusivi;

Parti comuni condominiali.

La superficie lorda dei vani abitabili piano terra è di circa mq. 54, (di cui mq. 18 dell'ex garage );

La superficie lorda dei vani abitabili del piano sottotetto è di circa mq. 53, mentre per il terrazzo circa mq. 22;

La superficie lorda delle cantine al piano interrato di circa mq. 44.

La porzione di fabbricato in oggetto fa parte di un edificio residenziale con tipologia realizzato alla fine degli anni 2000. L'immobile è stato costruito con struttura portante in cemento armato per i pilastri, le travi e i solai e pareti murature per le pareti di tamponamento esterno. Le finiture comprendono, intonaci interni ed esterni, tramezzi interni in muratura, pavimentazioni in monocottura, infissi interni in legno e infissi esterni in pvc, sanitari e rivestimenti in ceramica. Impianto fognario e idrico-sanitario, impianto elettrico ed impianto di riscaldamento a gas metano compreso radiatori e caldaia singola.

L'impianto di riscaldamento e l'impianto elettrico e anche l'impianto fognario sono privi di certificazione da parte degli installatori e di un tecnico (salvo quelli oggetto di sanatoria edilizia); manca l'attestazione finale di certificazione di conformità finale e di abitabilità da parte di un tecnico, non presentata in Comune ( vedi dati urbanistici).

La collocazione dell' immobile è sufficiente-buona in relazione alla viabilità interna e alla viabilità che comunica con la Strada Provinciale. La porzione immobiliare si presenta in uno stato conservativo medio-buono.

Confini: Via Fanfani, XXXXXXXXXXXX, resede comune, salvo se altri

DATI CATASTALI (all.1)

Porzione di fabbricato ad uso residenziale posto in Comune di Monte S. Savino e identificato catastalmente da:

Catasto Fabbricati del Comune di Monte S.Savino, foglio 33, part. 515:

- **sub. 14**, categoria A/2, classe 3, consis. vani 6,5, sup. mq. 159, rendita €.453,19

Sub. 14 già ex sub. 9 e10, soppressi con variazione catastale del 29/10/2025 n. AR0115446

- **sub. 13**, bene comune non censibile a tutti i subalterni (resede)

Intestazione: XXXXXXXXXX in separazione dei beni, nato ad Arezzo il 24/06/1958 c. f. XXXXXXXXXXXXXXXX

Si allegano i certificati e le planimetrie catastali.

## **7) REGOLARIZZAZIONI (vulture, accampionamenti, frazionamenti)**

Occorre un aggiornamento catastale ai fini della vendita per i manufatti esterni se non demoliti o accettati in deroga dal notaio.

## **8) ATTI AMMINISTRATIVI AUTORIZZATIVI –DIFFORMITA’-ABUSI EDILIZI**

Premessa:

Il fabbricato ricade su terreni edificabili facenti parte della lottizzazione Sottozona “C13” lotto “D1” tramite approvazione dello strumento attuativo con deliberazione del Consiglio Comunale in data 29/9/2005 n. 46. Oggetto di convenzione edilizia stipulata con il comune di Monte S. Savino con atto notaio De Stefano del 9/2/2006 rep. 53192 all. E ( reg.to il 23/2/2006 al n. 1183 e tr.tto il 23/2/2006 al n. 2546) e successiva modifica e proroga del 10/2/2012 rep. 60.902. Si rimanda alla loro lettura integrale.

Che la convenzione all. 3 prevede che è obbligo dello stesso lottizzatore, o dei suoi successori e aventi causa, curare la manutenzione ordinaria e straordinaria del verde pubblico e altro, come da copia allegata, anche dopo la cessione delle aree all’Amministrazione Comunale. A garantire l’uso pubblico delle suddette opere fin dal momento della loro ultimazione.

Che in attuazione della convenzione le opere di urbanizzazione sono state realizzate con permesso a costruire n. 06/0980/0 del 10/3/2006 e permesso a costruire per variante n. 06/980-1 del 4/6/2009.

Segnalazione certificata di Inizio attività presentata presso il comune in data 10/10/2012 prot. n. 018976, avente per oggetto la realizzazione di completamento autorizzate con PDC n. 09/06286/1e che alla stessa data l’Ing. XXXXXXXXXXXX depositava la relazione di completamento delle opere di urbanizzazione- relazione generale-stima dei lavori residui-documentazione fotografica.

Che in data 15/09/2015 l’Ing. XXXXXXXXXXXX redigeva certificato di regolare esecuzione delle Opere di urbanizzazione del Comparto C13 in loc. Alberoro.

Che in data 28/12/2015 il Comune di Monte S. Savino attestava i Lavori di completamento delle opere di urbanizzazione della Sottozona C13 e Certifica l’esecuzione Lavori con l’all. B1 del 29/03/2016.

Che in data 14/06/ 2016 rep. 1798 il notaio Licenziati Ferdinando stipulava atto di cessione gratuita di area in esecuzione di Convenzione Edilizia ( presa in carico del Comune di Monte S. Savino). Che la cessione è avvenuta tramite il Curatore fallimentare Alterini Andrea considerato il fallimento della XXXXXXXXXXXX s.r.l. con sentenza del 17/12/2016 n. 10872013 depositata in cancelleria il 20/12/2013 R.F. 10472013.

L'intero edificio e la porzione di fabbricato in oggetto è stata costruita con:

- Permesso a costruire n. C/07/1094/0 rilasciato dal Comune di Monte S. Savino in data 10/5/2007 ( nell'atto di vendita 6/4/2010 errato ) a nome di Magi Immobiliare S.R.L..
- D.I.A di variante pratica edilizia n. 10/07097/I del 6/4/2010, per lavori di completamento edificio di civile abitazione lotto D1. Area di espansione sottozona "C13" loc. Alberoro. Comunicazione lavori del 15/05/2010;
- Presso il Comune di Monte S. Savino è stata presentata una SCIA con prat. n. 23561/2021, del 17/12/2021 a nome di XXXXXXXXXXXX , per la realizzazione di opere pertinenziali su resede accessorio ( sub. 13, resede di proprietà comune con XXXXXXXXXXXX ) al fabbricato abitativo. Realizzazione di posto auto e ingresso.

Opere necessarie al fine del rilascio del Permesso a costruire in sanatoria.

- Presso il Comune di Monte S. Savino è stato rilasciato Permesso di Costruire n. C/2025/2166 del 22/10/2025 per sanatoria delle opere abusive del fabbricato abitativo, comprendenti aumenti di volume, cambio d'uso e variazioni alcune misure interne.

La porzione di fabbricato in oggetto non ha fra la documentazione occorrente per ultimare le pratica edilizie i seguenti documenti:

- comunicazione della data di ultimazione dei lavori e certificazione circa la conformità urbanistica delle opere realizzate, rilasciate dal tecnico;
- certificazione di abitabilità rilasciata da tecnico abilitato.

Sono pertanto mancanti le certificazioni ( escluso quelle allegate al permesso a costruire in sanatoria), impiantistiche sia delle ditte installatrici e del tecnico abilitato per quanto riguarda l'impianto elettrico, l'impianto di riscaldamento, l'impianto fognario e la certificazione di corretta realizzazione ai fini del contenimento energetico.

È stato rilasciato il certificato di Collaudo statico depositato presso l'Ufficio Tecnico del Genio Civile in data 30/12/2008 prot. 344124/ n. 60100.10.

## **DIFFORMITA' EDILIZIE**

Da un confronto fra le pratiche edilizie e lo stato dei luoghi si riscontravano i seguenti abusi:

- Due modeste tettoie a sbalzo. Sui resedi a comune l'installazione di 2 manufatti coperti di cui uno solidamente infisso terra, due forni in muratura di cui uno coperto con tettoia, un pozzo con parapetto in muratura (vedi foto). Occorre pertanto il ripristino dei luoghi esterni allo stato autorizzato, fra cui la parte sottostante alla scala-ingresso o una loro eventuale sanatoria. Spesa presunta prevista di circa €. 5.000.

**Circa le opere sanate , occorre però evidenziare, come già comunicate alla Curatrice, che:**

In fase di esame tecnica delle due pratiche edilizie, sono emerse alcune perplessità procedurali che ho già evidenziato verbalmente alla Curatrice a fine del 2022 e per iscritto a gennaio del 2023 (alcune superate a seguito della sanatoria edilizia rilasciata nel 2025) .

A queste si aggiungevano, ai fini della stima, alcuni dubbi per l'interpretazione corretta circa il titolo di assegnazione dell'alloggio alla ex coniuge XXXXXXXX, e all'utilizzo da parte del figlio fino a quando questi non sia economicamente autosufficiente.

Inoltre la validità della sanatoria del fabbricato è condizionata all'uso del posto auto (realizzato da parte di XXXXXXXX), così come da altri eventuali successivi proprietari dell'immobile. A questo proposito si fa pertanto osservare, che in caso di vendita, sia difficile stabilire se XXXXXXXXXX comproprietaria del resede comune possa concedere a terzi l'uso esclusivo del posto auto ivi realizzato. Posto auto realizzato con SCIA e necessario al rispetto delle norme per il rilascio della sanatoria del fabbricato principale avvenuta nel 2025.

A tal proposito: *La relazione del tecnico precisava, che successivamente sarebbe stato eseguito frazionamento dell'area ( sub. 13) e la parte a parcheggio doveva essere acquisita dal Sig. XXXXXXXX. Il tecnico dichiara inoltre di allegare la dichiarazione di autorizzazione da parte di XXXXXXXXX ( figlia ) proprietaria dell'appartamento confinante e della part. 13, bene comune non censibile, per l'esecuzione delle opere in oggetto.*

**CIRCA IL VALORE DI STIMA (in relazione alle condizioni di assegnazione dell'alloggio e la condizione verso il figlio)**

- *Nell'atto notaio Pieraccini del 15/03/2016 rep. 14922, concernente "Trasferimento immobiliare in adempimento di obbligazione nascente da procedimento di separazione tra coniugi" viene citato il decreto del 18/02/2016 cron. 2129/2016 emesso dal Tribunale in Arezzo e vengono richiamate le condizioni di cui al ricorso confermate con il verbale dell'udienza del 10/02/2016. Più esattamente: " 2) La casa coniugale di via Amintore Fanfani n. 22 in Alberoro- 52048 Monte San Savino ( Ar) viene assegnata alla moglie. 3) Il figlio Nicola, ormai maggiorenne, ma non autosufficiente, continuerà a vivere stabilmente presso l'abitazione assegnata alla madre sita in via Amintore Fanfani, 22, in Aberoro – 52048 Monte S. Savino (Ar)."*

- *La Curatrice mi informava, che le condizioni di cui sopra non sono mutate con la nuova sentenza giudiziaria del 2022.*

***Ai fini della stima.***

Ai fini della stima, l'assegnazione alla Sig.ra XXXXXXXX della porzione di immobile residenziale, può essere equiparata ad un titolo di usufrutto, che si estingue al momento della sua morte. Di conseguenza Laurenzi Roberto, ai fini del valore commerciale, ha sull'immobile un titolo equiparabile alla nuda proprietà. Pertanto il valore commerciale complessivo dell'immobile, potrà essere rappresentato da due distinti valori, rintracciabili applicando i rispettivi coefficienti di riferimento legislativi. In questo caso il valore di vendita sarà pari alla nuda proprietà con le detrazioni occorrenti.

Più difficile stabilire, se alla morte della madre, ipotizzando che il figlio sia ancora

economicamente non autosufficiente, questi possa mantenere il diritto di utilizzo dell'alloggio.

Nel caso in cui alla morte della madre, il figlio perda anch'esso il diritto di utilizzo dell'alloggio, il valore commerciale dell'immobile è pari alla piena proprietà.

Di maggiore difficoltà è la ricerca della stima dell'immobile, qualora, alla morte della madre, il figlio, non ancora economicamente autosufficiente, non perda il diritto di utilizzo dell'alloggio. In questo caso, non potendo sapere quando il figlio diventerà economicamente indipendente, e quindi una data di riferimento certa per il termine dell'uso dell'alloggio, si dovrà tenere in considerazione anche l'ipotesi di un utilizzo a vita. Conseguentemente, vista la giovane età del figlio, tale condizione menomerebbe fortemente il valore del bene, se non addirittura pregiudicare la stessa vendita.

Data l'importanza di questo punto, occorre pertanto una risposta giuridica esauriente.

Altro fattore di negatività della vendita, che conseguentemente deprezza il valore dell'immobile, è rappresentato dalla possibilità di utilizzo o meno da parte di terzi del posto auto, oggi come autorizzato da XXXXXXXX.

Se ciò non fosse possibile, la sanatoria edilizia rilasciata decadrebbe; quale alternativa occorrerebbe ripristinare l'originario garage, con nuova SCIA e nuove opere edilizie.

Per tale potenziale aggravio, si ritiene di aggiungere un ulteriore deprezzamento pari a €.14.000 ( differenza fra il valore abitabile e quello a garage, oltre a spese).

## **9) STATO DI POSSESSO – ASSEGNAZIONE ALLA MOGLIE E AL FIGLIO**

La porzione di fabbricato è occupata dalla moglie e dal figlio di Laurenzi Roberto.

- Trasferimento immobiliare in adempimento di obbligazione nascente da procedimento di separazione tra coniugi notaio Giacomo Pieraccini rep. n. 14992 del 15/03/2016. ( in particolare art. 2-10 e 11) all. A.

art. 2 su ricorso dei costituiti, il Tribunale di Arezzo, con decreto in data 18/2/2016, cron. N. 2129/2016, depositato in Cancelleria in data 19/2/2016 all. B, ha omologato la separazione consensuale dei coniugi medesimi, all. C, " alle condizioni di cui al ricorso e confermate con il verbale dell'udienza citata", udienza del 10/2/2016. all. D.

Condizioni: art. 2 La casa coniugale di via Amintore Fanfani, 22, in Alberoro – 52048 Monte San Savino ( Ar) viene assegnata alla moglie; art. 3) Il figlio, ormai maggiorenne ma non autosufficiente, continuerà a vivere stabilmente presso l'abitazione assegnata alla madre sita in via Amintore Fanfani , 22, in Alberoro – 52048 Monte San Savino (Ar).

- Sentenza giudiziaria del 2022.

## **10) IMPIANTI E AGGIORNAMENTI CATASTALI**

Per quanto sopra, occorre infine detrarre le spese per la verifica e la certificazione da parte di ditte specializzate dell'impianto elettrico e di quelle di riscaldamento. Spese non facilmente quantificabili, ma che riteniamo in via presuntiva, anche per eventuali ripristini parziali, di considerarle in circa €.2.000,00. Per aggiornamenti catastali vedi sopra.

### **Altre spese**

Necessitano infine le spese da parte di un tecnico per la certificazione finale di tutte le opere

così come previsto ai fini del certificato di abitabilità e di aggiornamento delle planimetrie catastali per una spesa presunta di circa

€.

5.000,00

Spese di sanatoria e o ripristini delle opere esterne, compreso eventuali spese tecniche o amministrative

€.

8.000,00

## 11) 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 posti quanto più vicino.

Per tali immobili si è inoltre tenuto in considerazione i seguenti fattori:

- la collocazione dell'immobile e le sue potenzialità di mercato rispetto all'ubicazione del territorio comunale e di quello provinciale;

- tenere presente che la porzione immobiliare è stata assegnata dal Tribunale di Arezzo alla moglie attualmente di anni 66 e al figlio già maggiorenne alla data del 2016.

Su tale punto ed in particolare sull'accordo pattuito dalle parti facente parte integrante del decreto giudiziario, necessita stabilire se l'assegnazione sia valida solo fino alla morte del coniuge o se l'assegnazione, resti ugualmente valida verso il figlio fintanto che non abbia raggiunto l'autosufficienza economica come da decreto.

L'argomento dibattuto anche con il Curatore fallimentare, non permetteva di giungere ad una risposta esauriente considerata anche la particolarità della materia di ordine strettamente giuridico. Si rimandava pertanto, per questo e per altre particolarità riportate al punto 9-diffonibilità edilizie- note, la necessità di richiedere un parere legale.

Si ritiene pertanto che i valori di mercato siano i seguenti:

Vani utili abitativi piano terra	mq. 54 x €.	1.350,00=	€.	72.900,00	
Vani utili abitativi sottotetto (per altezza media inferiore a m. 2,70 per una parte del piano)	mq. 54 x 0,80=	mq. 43 x €.	1.350,00=	€.	58.050,00
Cantina	mq. 53 x 0,25=	mq. 13 x €.	1.350,00=	€.	17.550,00
Terrazzo	mq. 22 x 0,15=	mq. 3,3 x €.	1.350,00=	€.	5.000,00

Valore totale arrotondato, comprendente il bene comune €.

Detrazione spese di cui ai punti soprastanti

€.

€.

125.000,00

Abbattimento di circa il 15%, per vendita all'asta e per vendita dei gravami già espressi.

Valore arrotondato €. 107.000,00

In questa fase, per quanto sopra, si può circoscrivere il tema del valore attuale dell'immobile a 2 casistiche:

- il coniuge resta assegnatario fino alla morte e pertanto la stima si possa ricondurre ai diritti reali sui beni immobili di usufrutto e nuda proprietà. In questo caso il valore dell'immobile da cedere sarà da riferire alla nuda proprietà e sarà pari al 50% del valore di €. 107.000,00.

**Valore immobile nuda proprietà €. 53.000,00 arrotondato.**

- l'assegnazione resterà al figlio, anche dopo la morte della madre, fin quando non avrà raggiunto l'autosufficienza economica.

In questo caso resta difficile stabilire quale sia il valore dell'immobile, in quanto non è possibile conoscere una data precisa di quando il figlio raggiungerà l'autosufficienza economica. Potrebbero essere pochi anni, come molti anni o più decenni.

E' evidente, che con tale ulteriore condizionamento, non solo il valore subisce una fortissima riduzione, ma che l'immobile abbia una commerciabilità fortemente penalizzata venendo a mancare, per la condizione pregiudizievole sopra espressa, modeste se non assenti offerte di denaro.

Arezzo 17/2/2026

Alfredo Lisi

