

TRIBUNALE DI AREZZO

SEZIONE PROCEDURE CONCORSUALI

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE – [REDACTED]

n. 17/2025 R.I.G.

PERIZIA

Il sottoscritto Geom. Marco Panichi, con studio in Arezzo, loc. Agazzi n. 154/b, iscritto al Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Arezzo al n. 1135, è stato nominato dal Curatore Fallimentare, Avv. Dario Viciani, quale esperto incaricato della stima del valore commerciale di un'unità immobiliare di proprietà del soggetto fallito.

In adempimento all'incarico conferito, il sottoscritto ha provveduto a eseguire le necessarie visure presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Forlì – Territorio e Servizi di Pubblicità Immobiliare, nonché a effettuare le ricerche relative ai titoli edilizi del fabbricato e a richiedere i certificati anagrafici del proprietario presso il Comune di Civitella in Val di Chiana (AR).

È stato inoltre eseguito sopralluogo presso l'immobile oggetto di stima, al fine di verificarne lo stato e le caratteristiche.

1. GENERALITA' DEL DEBITORE

- [REDACTED], nato a Civitella in Val di Chiana (Ar) il [REDACTED] – cod. Fisc.: [REDACTED], dai certificati anagrafici risulta residente in Comune di Civitella in Val di Chiana (Ar), via [REDACTED], di stato civile "coniugato in separazione dei beni".

Allegato nr. 1

2. INDIVIDUAZIONE CATASTALE DELL'IMMOBILE

Trattasi della piena proprietà 1/1 di un appartamento di civile abitazione facente parte di un più ampio fabbricato residenziale sito in Comune di Gatteo a Mare (Fc) in via Venezia nr. 4 – 4/b.

L'unità immobiliare è censita all'ufficio dell'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Forlì-Ufficio Territorio-, nel Comune di Gatteo (Fc), in particolare:

- * **Catasto Fabbricati:** Ditta Proprietaria: [REDACTED] per la quota di 1/1.
Foglio **1**, Particella **907** (-ex 534/535- la 535 unita alle strade pubbliche), subalterno **4**, Categoria A/3, Classe 4, consistenza vani 2,5, Superficie Catastale 23 m², Rendita € 225,95 – *Piano Primo*.

La porzione di fabbricato in oggetto confina con il subalterno 5 -appartamento- aree e parti condominiali - sub. 20 "corridoio" - sub. 15 "vano scala" - sub. 18 "terrazza".

Si allega la documentazione catastale

Allegato nr. 2

3. FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI CHE SARANNO CANCELLATE A SPESE DELLA PROCEDURA

Dalla consultazione dei registri di pubblicità immobiliare effettuati nel sito dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Forlì –, sul bene risultano le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizione:

- * **Ipoteca Legale del 10/03/2015** derivante da RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973)– Registro Particolare 519, Registro Generale 3302, Pubblico ufficiale EQUITALIA CENTRO S.P.A. Repertorio 450/715 del 09/03/2015- Capitale € 200.534,22- Totale € 401.068,44 - a favore di:

- [REDACTED]
- * **Ipoteca Giudiziale del 27/07/2023**, derivante da Decreto Ingiuntivo- Registro Particolare 2012, Registro Generale 13448, Pubblico ufficiale- Giudice di Pace di Macerata, Repertorio 861/2023 del 19/06/2023 Capitale € 7.584,76- Spese € 1.200,00 - Totale € 15.000,00, a favore di: [REDACTED] con sede in Potenza Picena (Mc), Cod. Fisc.: [REDACTED]

Trascrizioni:

- * **Atto Giudiziario del 23/04/2025**, derivante da Sentenza di Apertura di Liquidazione Giudiziale, Registro Particolare 5278, Registro Generale 7315, Pubblico ufficiale Tribunale di Arezzo, Repertorio 21/2025 del 20/03/2025, a favore di: Massa dei Creditori della Liquidazione Giudiziale Impresa individuale [REDACTED]

Si allegano le ispezioni telematiche e l'elenco dell'elenco delle formalità

Allegato nr.3

4. ATTO DI PROVENIENZA E CONTINUITA' DELLE TRASCRIZIONI NEL VENTENNIO ANTECEDENTE LA TRASCRIZIONE DEL FALLIMENTO

Con atto di compravendita redatto dal Notaio Paolo Barletta di Forlì in data 23/06/1975 (Raccolta n. 7436, Repertorio n. 21375), trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Forlì in data 16/07/1975 al n. 3480, il Sig. [REDACTED] acquistava la piena proprietà (quota 1/1) di un appartamento sito al piano primo di un fabbricato residenziale ubicato nel Comune di Gatteo, località Gatteo Mare, in via Venezia n. 4, denominato "Villa Enza". L'unità immobiliare risulta composta da due vani oltre servizio, con annesse le proporzionali quote sulle parti comuni dell'edificio, ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile, comprensive dell'area coperta e scoperta del fabbricato. Dalla consultazione delle visure catastali storiche e delle relative note di trascrizione riferite all'immobile, risulta verificata la continuità delle trascrizioni.

Si allegano copia dell'atto notarile e della relativa nota di trascrizione.

Allegato nr.4

Allegato nr.5

5. STATO DI POSSESSO

L'unità immobiliare è libera, non occupata.

6. PARTI COMUNI E ONERI CONDOMINIALI

L'unità immobiliare è parte integrante di un più ampio fabbricato a destinazione residenziale, dotato di impianti ed aree comuni.

I beni comuni non censibili del fabbricato, oltre a quelli previsti dall'art. 1117 del Codice Civile, risultano individuati nell'elaborato planimetrico catastale- Comune di Gatteo- Foglio **1**, Particella **907** con i seguenti subalterni:

- ✓ Subalterno 15: corte e vano scala;
- ✓ Subalterno 18: centrale termica al piano terra e terrazza al piano primo;
- ✓ Subalterno 20: corridoio al piano primo.

Tali beni risultano in comproprietà pro quota con le altre unità immobiliari del fabbricato, secondo i millesimi

di proprietà.

Risulta formalmente costituito un condominio denominato Villa Enza, il cui anno di gestione va' dal 1° luglio al 30 giugno dell'anno successivo. All'unità oggetto di vendita corrispondono 55,340 millesimi di proprietà generale. Il bilancio preventivo approvato dall'assemblea per la gestione luglio 2025 – giugno 2026 prevede una spesa di € 378,64. L'amministrazione condominiale riferisce che non esistono lavori straordinari deliberati. Si allega alla presente uno stralcio delle tabelle condominiali redatte dall'amministratore, contenenti l'indicazione dei millesimi di proprietà e delle spese di gestione.

Allegato nr.6

7. REGOLARITA' EDILIZIA E CONFORMITA' CATASTALE

Il fabbricato, nel suo complesso, risulta edificato in origine in epoca antecedente al 1° settembre 1967 e che successivamente è stato interessato da ulteriori titoli edilizi che lo hanno variato e ampliato.

Per quanto concerne l'unità immobiliare oggetto della presente relazione, l'ultimo titolo edilizio legittimante è costituito dalla Concessione Edilizia in Sanatoria n. 133 del 30 novembre 1987.

Nel corso del sopralluogo, dal raffronto tra lo stato dei luoghi, il suddetto titolo edilizio e la planimetria catastale attualmente agli atti, non sono emerse difformità significative o rilevanti.

Pertanto si dichiara la conformità tra lo stato di fatto dell'unità immobiliare, il titolo edilizio sopra richiamato e la relativa planimetria catastale. Si precisa infine che non è stato rinvenuto il certificato di abitabilità / agibilità dell'unità immobiliare.

Si allega copia del titolo edilizio e del relativo elaborato grafico.

Allegato nr. 7

8. DESCRIZIONE DEI BENI E SUPERFICIE COMMERCIALE

Trattasi della piena proprietà (quota 1/1) di un'unità immobiliare ad uso civile abitazione, sita al piano primo di una palazzina residenziale denominata "Villa Enza", composta da tre piani fuori terra, ubicata all'interno del centro abitato di Gatteo a Mare, a circa 350 metri dalla spiaggia.

Il fabbricato è realizzato con struttura portante verticale in muratura e solai in laterizio. Le facciate esterne risultano intonacate e tinteggiate, mentre la copertura è costituita da manto in tegole di laterizio. Nel complesso, l'edificio si presenta, esternamente, in condizioni di conservazione e manutenzione normali.

Sul prospetto affacciato su via Venezia sono presenti due portoncini d'ingresso contraddistinti dai numeri civici 4 e 4/a. L'accesso all'unità immobiliare oggetto della presente relazione avviene tramite il portone identificato dal civico 4/a, dal quale si accede al vano scala condominiale di collegamento ai vari piani.

Giunti al pianerottolo del piano primo, attraversando la porta che conduce al corridoio esterno prospiciente la terrazza, si individua, sul lato destro, un ulteriore accesso dal quale ci si immette nel corridoio condominiale; la prima porta sulla sinistra costituisce l'ingresso dell'appartamento in esame.

L'unità immobiliare, di tipologia bilocale, è composta da due vani principali oltre al servizio igienico.

Fanno altresì parte della proprietà le quote proporzionali di comproprietà sulle parti comuni dell'edificio, ai sensi della normativa vigente in materia condominiale.

Per quanto attiene agli impianti tecnologici, l'unità risulta dotata di impianto elettrico e impianto idrico. Il riscaldamento e il raffrescamento degli ambienti sono garantiti mediante split a parete collegati a pompa di calore esterna, mentre la produzione di acqua calda sanitaria è affidata a scaldacqua installato all'interno del bagno.

Non è stato possibile procedere alla verifica funzionale degli impianti in quanto l'utenza elettrica risulta disattivata al momento del sopralluogo. Inoltre, non sono stati reperiti i certificati di conformità degli impianti ai sensi della normativa vigente.

Si evidenzia che l'impianto elettrico dell'unità immobiliare è autonomo, mentre l'impianto idrico risulta di tipo condominiale, come desumibile dalla documentazione contabile condominiale, nella quale risultano altresì indicate le spese relative ai consumi di energia elettrica riferite agli impianti comuni e alla pulizia della fossa biologica.

All'esito dell'esame visivo effettuato, l'unità immobiliare si presenta in condizioni manutentive e conservative complessivamente scadenti.

Per una più puntuale rappresentazione dello stato dei luoghi si rinvia alla documentazione fotografica allegata alla presente relazione.

Allegato nr. 8

–Superficie Commerciale del lotto ed altezza interna dei locali

Ai fini della determinazione della superficie commerciale dell'appartamento, si riportano di seguito i dati caratteristici ricavati dall'esame della planimetria catastale e dalle misurazioni eseguite in sede di sopralluogo. La superficie commerciale è stata determinata mediante elaborazione in forma tabellare, ottenuta dalla somma delle superfici lorde dei vari ambienti, opportunamente ponderate attraverso l'applicazione di coefficienti di normalizzazione, in relazione alla destinazione d'uso e alle caratteristiche delle singole porzioni immobiliari. Dall'elaborazione dei suddetti dati si ricava la superficie commerciale complessiva dell'unità immobiliare, come di seguito riportato.

Piano	Destinazione	Superficie Lorda mq.	H -Hm	Coeff.	Superficie Commerciale
Primo	Residenziale	22,65	3.05	100%	22,65
Totale superficie Commerciale m ²					22,65

9. VALORE DI STIMA

Al fine di determinare il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare, è stato adottato il metodo sintetico-comparativo, assumendo come riferimento il valore unitario espresso in €/m², riferito alla superficie commerciale precedentemente determinata e allo stato di fatto in cui il bene attualmente si trova.

Il valore unitario adottato scaturisce da un'analisi comparativa tra l'immobile oggetto di stima e unità immobiliari similari, appartenenti al medesimo segmento di mercato, tenendo conto di specifici parametri e caratteristiche, quali: localizzazione, destinazione d'uso, tipologia edilizia, grado di finitura, epoca di costruzione, stato di conservazione e manutenzione.

A tal fine è stata condotta un'indagine di mercato mediante la consultazione di annunci immobiliari pubblicati

su siti web di agenzie operanti nella zona in cui è ubicato l'immobile.

Sulla base degli elementi raccolti, nonché delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, il sottoscritto ritiene congruo adottare il seguente valore unitario di riferimento:

(1.300,00 €/m² di superficie commerciale)

la determinazione del valore sopra riportato per l'unità immobiliare è scaturita inoltre dal rapporto della valutazione media per zona indicata dall' O.M.I.

Quindi, per quanto sopra esposto, avremo i seguenti valori di stima:

Superficie Commerciale	€/ m²	Valore €
22,65 m²	€ 1.300,00	29.445,00

Valore € 29.445,00

- deprezzamento forfettario del 15% per assenza di garanzia per vizi, pari ad: **€ 4.416,75**

Sottraendo il deprezzamento sopra indicato al valore stimato, si ottiene il valore del lotto che è pari a:

€ 29.445,00 - € 4.416,75 = € 25.028,25

arrotondato a € 25.000,00-Valore Finale

(Venticinquemilaeuro/00)

10. DESCRIZIONE DEL BENE E VALORE A BASE D'ASTA

Piena proprietà (quota 1/1) di una unità immobiliare a destinazione residenziale, posta al piano primo di un più ampio fabbricato denominato "Villa Enza", ubicato nel centro abitato di Gatteo Mare, a circa 350 m dalla spiaggia.

La porzione immobiliare risulta censita presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Forlì – Ufficio Territorio, Comune di Gatteo (FC), come segue:

Catasto Fabbricati:

Ditta intestata: [REDACTED], proprietà per la quota di 1/1

Foglio **1**, Particella **907**, Subalterno **4** - Categoria A/3, Classe 4 - Consistenza: 2,5 vani - Superficie catastale: 23 m²- Rendita catastale: € 225,95 - Piano: primo

Sono comprese nella vendita del lotto le proporzionali quote di comproprietà sui beni comuni non censibili del fabbricato, individuati nell'elaborato planimetrico catastale con i seguenti subalterni:

Subalterno **15** (corte e vano scala) - Subalterno **18** (centrale termica al piano terra e terrazza al piano primo) -

Subalterno **20** (corridoio al piano primo), oltre a quelli previsti dall'art. 1117 c.c.

Il valore posto a base d'asta è determinato in: € 25.000,00 (venticinquemila/00)

Il Tecnico
Marco Panichi