

Marco Magrini
Architetto

TRIBUNALE DI AREZZO
Sezione Civile

Liquidazione Giudiziale 47/2025 L.G.

T.E.C. di Massimo Giuliattini e Francesco Franchini snc
Giuliattini Massimo
Franchini Francesco

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

Edificio produttivo – Arezzo
Terreno - Arezzo



15 Settembre 2026

Appendice 01

1. Premessa

Il curatore della liquidazione giudiziale n. 47/2025 ha richiesto al sottoscritto di:

- verificare la congruità del canone per la porzione oggetto di locazione;
- stimare i costi per l'adeguamento catastale;
- predisposizione APE

1.1. Il canone di locazione

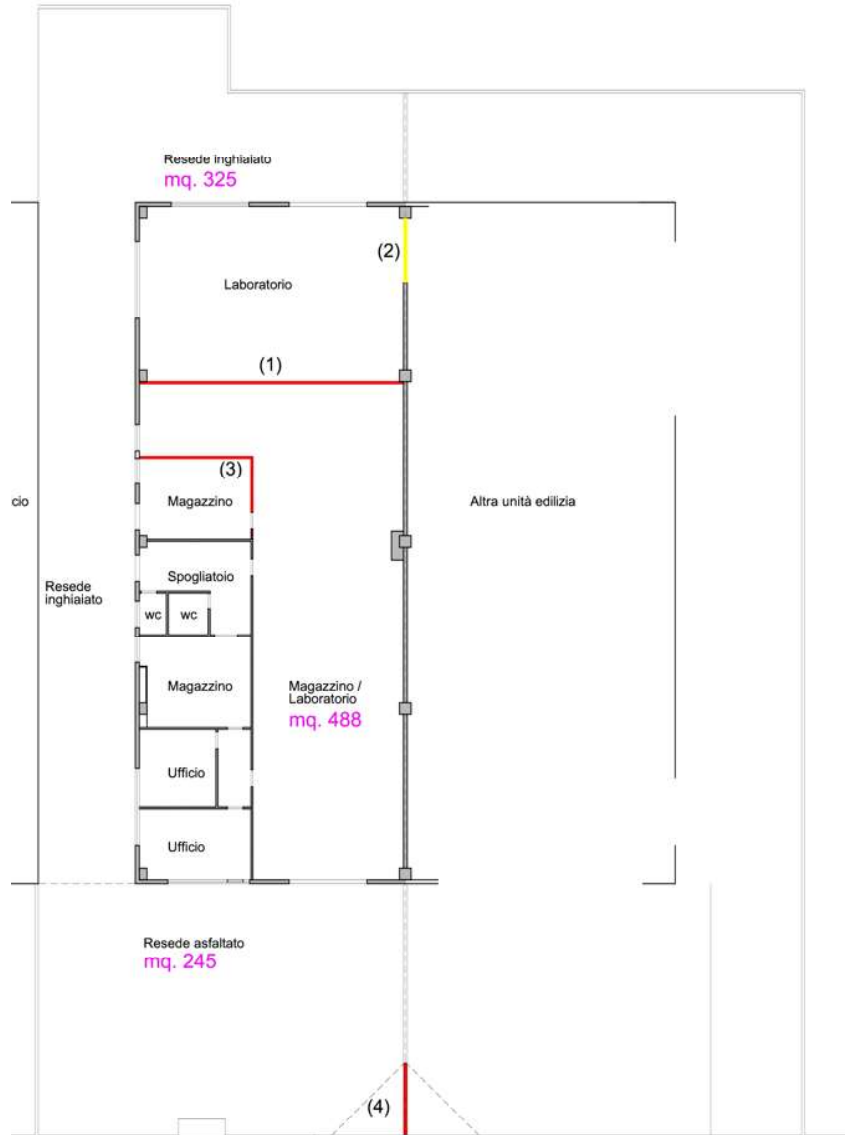
E' stato descritto nell'originaria relazione che la porzione principale dell'unità immobiliare, comprensiva del resede estero, è nella disponibilità del curatore della procedura.

La porzione derivata del laboratorio è nella disponibilità della ditta *****, C.F. *****, con sede in Arezzo, Via Giacomo Konz 112, dal 1.11.2022, in forza del contratto di un contratto di locazione che prevede il pagamento di un canone di 1.000,00 €/mese; il contratto di locazione è stato registrato ad Arezzo il 02.11.2022 alla serie 3T, n. 6193.

La Porzione locata è stata annessa al laboratorio adiacente con l'apertura di un varco interno.

La superficie di detta porzione è di circa 131 mq ed il canone di locazione è pari a 1.000,00 €/mese (nel contratto è indicata una superficie di circa 140 mq).

Il canone di locazione è quindi pari a circa 7,60 €/mq/mese ed è superiore ai canoni individuati dall'OMI per gli edifici comparabili.



1.2. L'aggiornamento catastale

Al fine di ricondurre alla conformità la rappresentazione catastale degli immobili allo stato di fatto occorre suddividere in due unità immobiliari il sub. 17, per rappresentare l'unità edilizia nel possesso della curatela e quella ceduta in locazione.

L'operazione comporterà anche la predisposizione di un nuovo elaborato planimetrico.

L'aggiornamento dovrà essere proposto con la procedura DOCFA.

Secondo le ordinarie liquidazioni del Tribunale di Arezzo per procedure analoghe, sono da preventivare i seguenti costi:

- predisposizione di 2 nuove unità immobiliari	250	x	2	=	500,00 €
- predisposizione elaborato planimetrico	250	x	1	=	250,00 €
- diritti catastali	70	x	(2+1)	=	210,00 €
TOTALE					960,00 €

1.3. La predisposizione dell'APE

Come già riferito nella relazione l'APE (Attestazione di Prestazione Energetica) depositata il 20.11.2023 non può essere utilizzata stante la suddivisione dell'originario laboratorio.

Ne consegue che dovranno essere redisposte due APE; secondo le ordinarie liquidazioni del Tribunale di Arezzo i compensi sono pari a 250,00 Euro per ogni attestazione; ne consegue che i costi sono preventivabili in **500,00 Euro**.

15.06.2026

Arch. Marco Magrini