

TRIBUNALE DI AREZZO

(n° 5/2018 R.F.)
Giudice Delegato: Dott. Antonio Picardi
Curatore: Avv. Francesca Boschi

**Perizia tecnico-estimativa per immobili ad uso artigianale e
direzionale posti nel Comune di Chiusi della Verna (AR) e Misano
Adriatico (RN)**



TRIBUNALE DI AREZZO
FALLIMENTO
(n° 5/2018 R.F.)
Giudice Delegato: Dott. Antonio Picardi
Curatore: Avv. Francesca Boschi

PERIZIA TECNICO-ESTIMATIVA

Il sottoscritto Geom. ALESSANDRO NUCCI, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Arezzo al numero 1223, con studio tecnico in Arezzo, Via Erbosa n°31, è stato nominato dall'Avv. Francesca Boschi, curatore del Fallimento della
05/2018, dichiarato dal Tribunale di Arezzo con sentenza del 29/01/2018 depositata il 31/01/2018, perito estimatore degli immobili posti in Provincia di Arezzo, Comune di Chiusi della Verna e in Provincia di Rimini, nel Comune di Misano Adriatico, di proprietà del Fallimento.

Il sottoscritto Nucci Geom. Alessandro, in possesso dei documenti necessari all'espletamento dell'incarico, a seguito di sopralluoghi presso l'immobile e dopo aver compiuto i dovuti accertamenti ed aver assunto le dovute informazioni presso gli uffici competenti, riferisce quanto segue:

RICERCA IMMOBILI ALL'ATTIVO FALLIMENTARE

Da indagini effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Arezzo, Servizi Catastali e Servizi di Pubblicità Immobiliare, la società _____ risulta detentrica della piena proprietà per l'intera quota dei seguenti immobili:

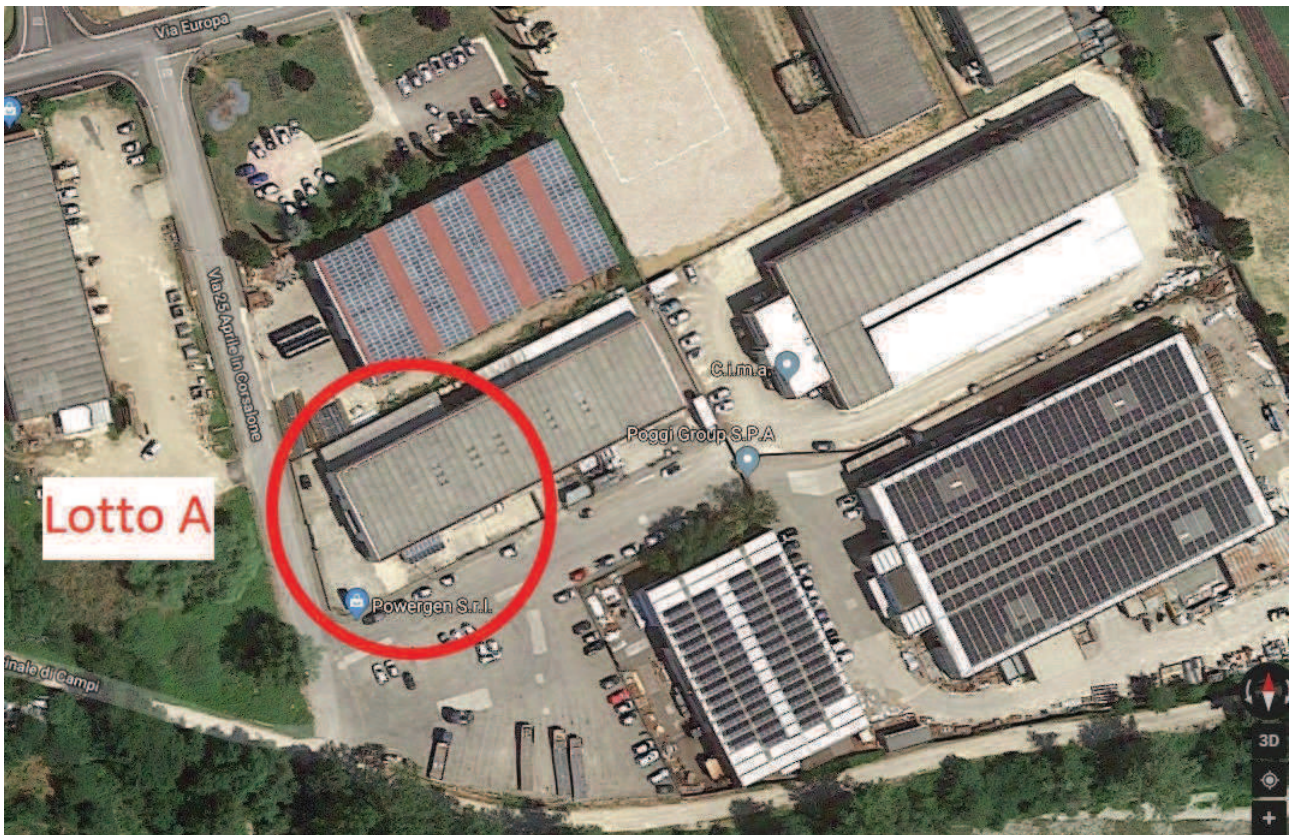
LOTTO A) Comune di Chiusi della Verna (AR), loc. Corsalone Via XXV Aprile n°5 e n°7, locali ad uso artigianale. Nello specifico trattasi di numero due unità adiacenti e collegate tra loro;

LOTTO B) Comune di Chiusi della Verna (AR), loc. Corsalone, Via Nazionale n°90, locali ad uso artigianale con annessi uffici;

Elenco immobili suddivisi per Provincia:

BENI NELLA PROVINCIA DI AREZZO

LOTTO A



Lotto	Cat.	Comune	Fg.	P.Ila	Sub.	z.c.	Categoria	Cl.	Cons.	Rendita
LOTTO A1	F	Chiusi della Verna	76	444	7		C/3	4	157 mq	381,09
Via XXV Aprile n°7 piano T.										
LOTTO A2	F	Chiusi della Verna	76	444	8		C/3	4	379 mq	919,97
Via XXV Aprile n°5 piano T.										

LOTTO B



Lotto	Cat.	Comune	Fg.	P.Illa	Sub.	z.c.	Categoria	Cl.	Cons.	Rendita
LOTTO B1	F	Chiusi della Verna	95	234	2		C/3	4	325 mq	801,03
Via Nazionale n°90 piano T.										
LOTTO B2	F	Chiusi della Verna	95	234	3		A/10	U	6,5 vani	1.326,00
Via Nazionale n°90 piano T-1.										

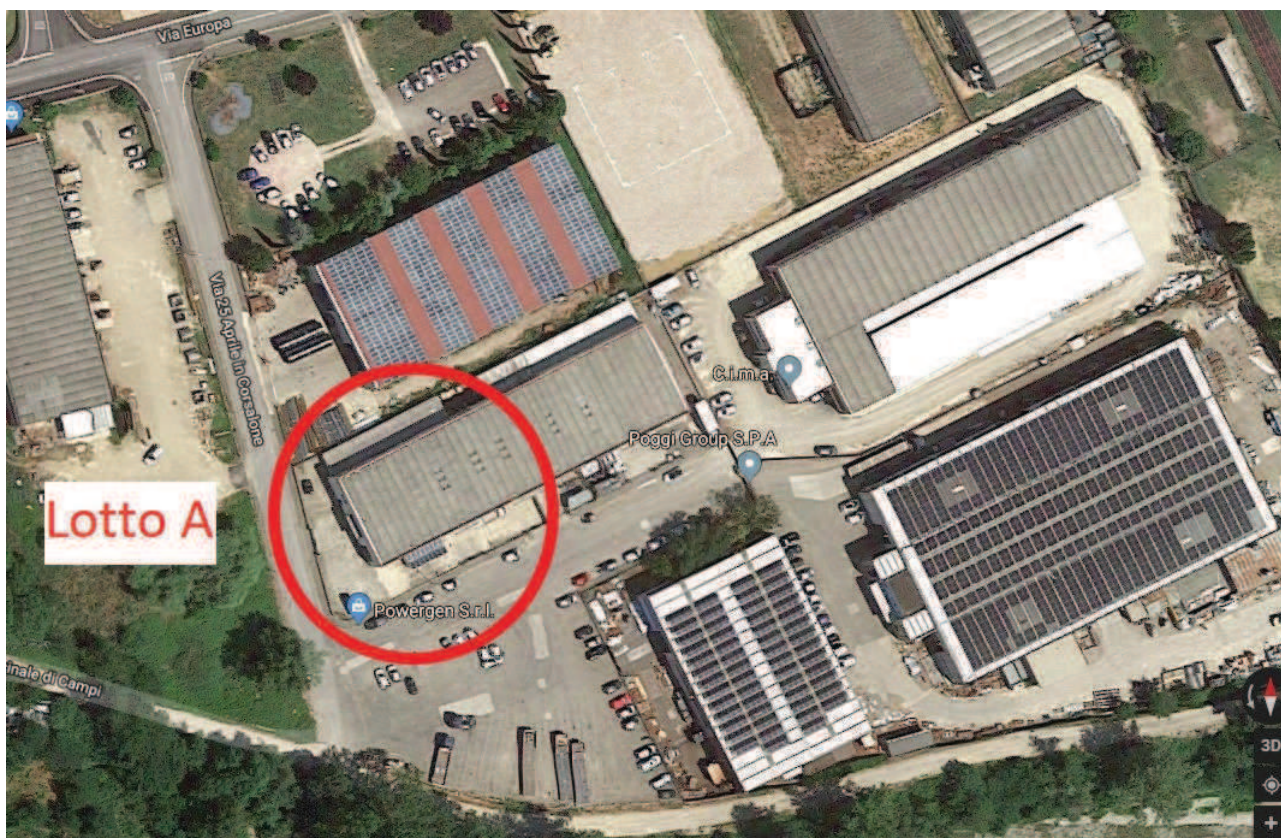
TRASCRIZIONE DELLA SENTENZA DI FALLIMENTO

Come richiesto dal curatore del fallimento _____, si è provveduto alla trascrizione della sentenza dichiarativa di fallimento presso le competenti Conservatorie:

- 1) Trascrizione sentenza di fallimento in data 09/04/2018, Registro Generale 4479, Registro Particolare 3448, presso l'Agenzia del Territorio di Arezzo, Servizi di Pubblicità Immobiliare;
- 2) Trascrizione sentenza di fallimento, presentazione n°10 del 24/05/2018, Registro Generale 6426, Registro Particolare 4167, presso l'Agenzia del Territorio di Rimini, Servizi di Pubblicità Immobiliare.



LOTTO A



DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

L'unità immobiliare con destinazione artigianale risulta ubicata nel Comune di Chiusi della Verna, località Corsalone Via XXV Aprile n° 5 e 7. L'immobile insiste nella zona industriale di Corsalone in una traversa di Via Europa, quest'ultima prospiciente la Strada Regionale n.71 "umbro-casentinese".

Il capannone prefabbricato in oggetto fa parte di un unico corpo suddiviso internamente in più unità, la cui parte di proprietà della _____ risulta essere la zona di testa prospiciente su Via XXV Aprile ed il limitrofo parcheggio pubblico. Allo stato attuale la _____ utilizza le due unità A1 e A2, rispettivamente Sub 7 e Sub. 8, oltre al confinante Sub.9 in Leasing finanziario.

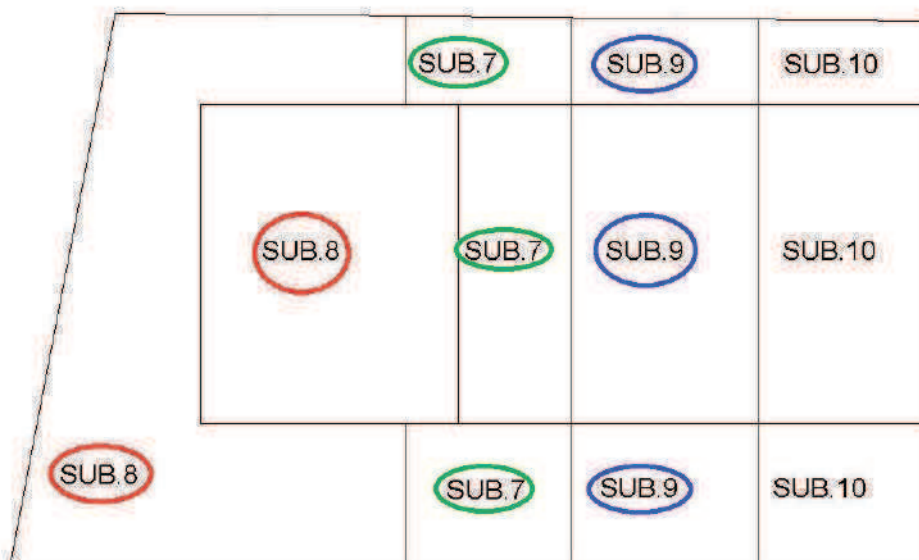
Internamente si presenta perfettamente mantenuto con finiture medie e corredato di tutti i necessari impianti.

CONSISTENZA

Il complesso in oggetto, sede della _____, è utilizzato sia come magazzino,

sia per la produzione. Come detto sopra risulta composto da n°3 unità immobiliari distinte e collegate internamente tra loro.

PIANO TERRA



Il **subalterno 8**, sede della società, è corredato del suo resede esclusivo con ingresso carrabile e parcheggio. Internamente presenta un ampio laboratorio con uffici, servizi igienici e piano ammezzato con scale di collegamento dagli uffici al piano terra.

Il **subalterno 7**, collegato da un'ampia apertura al sub.8, è corredato anch'esso di resede esclusivo ed internamente si presenta disposto in un unico locale con un locale igienico e relativo anti bagno e un piccolo locale magazzino con altezza ridotta a m 2.40.

Infine il **subalterno 9**, di proprietà della Soc. di Leasing Mediocredito in locazione finanziaria alla _____, è collegato al sub. 8 da un'apertura sul muro divisorio, anche questo con il suo resede antistante e retrostante ed utilizzato per metà come lavorazione e metà come magazzino materiali.

Sul resede retrostante il fabbricato si trova una tettoia in legno fino al confine tra i sub. 7 e 9 con pareti perimetrali rimovibili ed utilizzata come magazzino.

Complessivamente le superfici lorde risultano come segue:

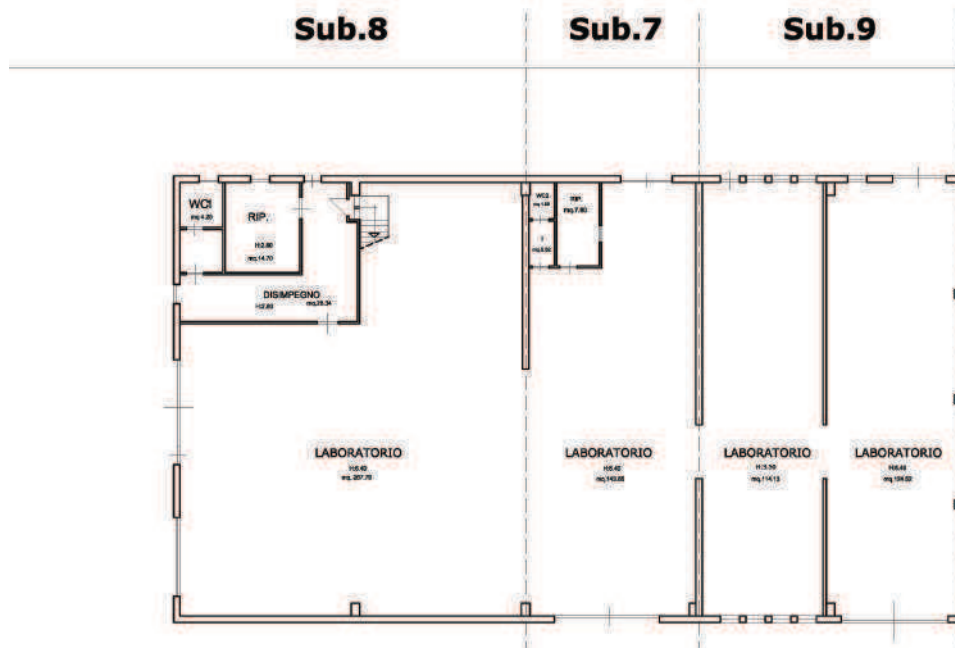
LOTTO A1 – Sub. 8: 400,00 mq
Resede: 522,00 mq

LOTTO A2 – Sub. 7: 170,00 mq

Resede: 137,00 mq

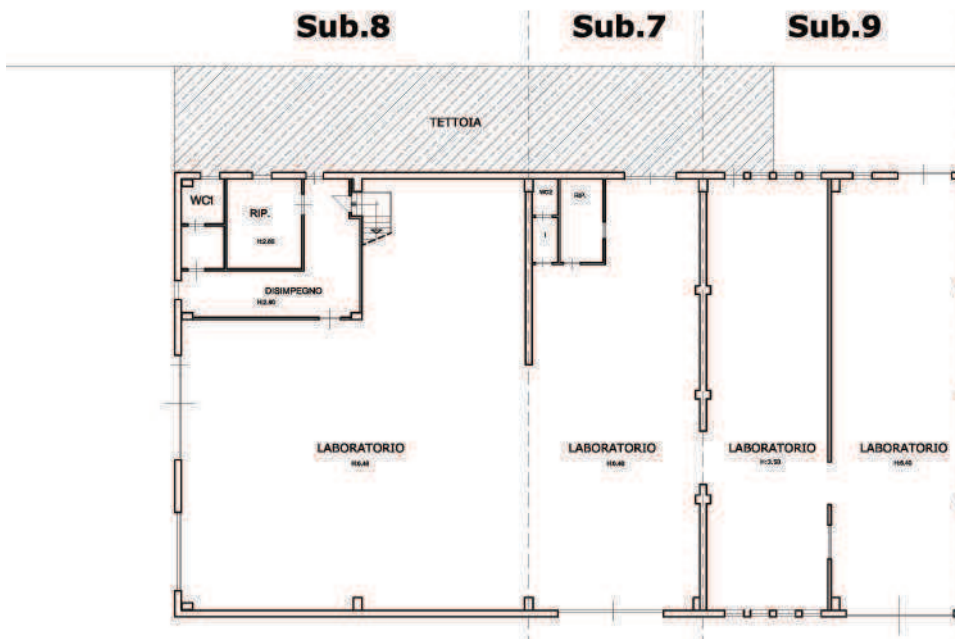
Sub. 9 (Mediocredito): 255,00 mq

Per un complessivo di circa mq 570 di proprietà e 255 mq in locazione finanziaria.



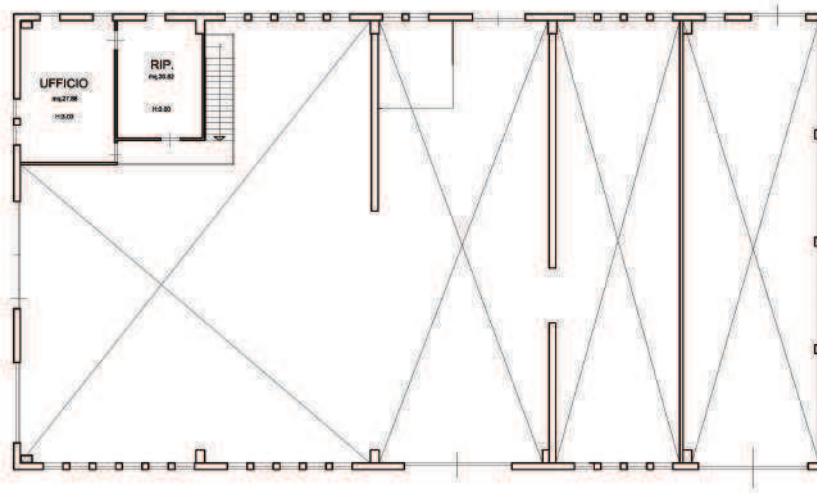
PIANO TERRA

Stato autorizzato con Sanatoria prat.5529/09 e SCIA 5855/11 del 02/02/2011
(Ricostruito da progetto cartaceo)



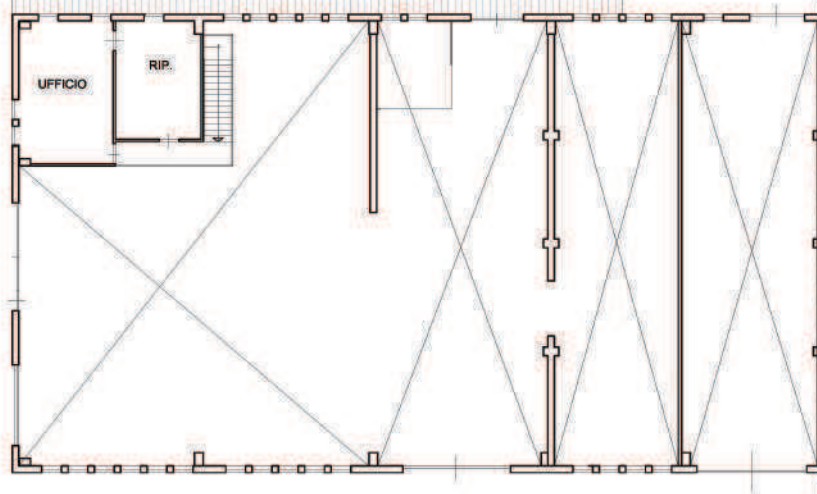
PIANO TERRA

Stato rilevato (rilievo di massima)



PIANO PRIMO

Stato autorizzato con Sanatoria prat.5529/09 e SCIA 5855/11 del 02/02/2011
(Ricostruito da progetto cartaceo)



PIANO PRIMO

Stato rilevato (rilievo di massima)

DESCRIZIONE CATASTALE

LOTTO A1 – Sub.8

- Unità immobiliare distinta al Catasto Fabbricati della Provincia di Arezzo, Comune di Chiusi della Verna, Foglio 76, p.Illa 444, sub. 8, cat. C/3, classe 4, consistenza 379 mq, sup. cat. 463 mq, rendita € 919,97.

Via Venticinque Aprile n°5 piano T

Proprietà per 1/1 –

con sede in Chiusi della Verna (AR),

P.IVA

LOTTO A2 – Sub.7

- Unità immobiliare distinta al Catasto Fabbricati della Provincia di Arezzo, Comune di Chiusi della Verna, Foglio 76, p.lla 444, sub. 7, cat. C/3, classe 4, consistenza 157 mq, sup. cat. 182 mq, rendita € 381,09.

Via Venticinque Aprile n°7 piano T

Proprietà per 1/1 –

con sede in Chiusi della Verna (AR),

P.IVA

PROVENIENZA

Nell'anno 2007, con atto di compravendita del 24/04/2007, a rogito Notaio Zazzaro Marcello, con sede in Bibbiena, Rep.24728/6259, registrato il 07/05/2007, Reg. Gen. 9374, Reg. Part. 5955, la società acquista l'attuale Lotto A2-Sub.7.

Successivamente nell'anno 2010, con atto di compravendita del 20/01/2010, sempre a rogito Notaio Zazzaro Marcello, Rep.27982/8278, registrato il 02/02/2010, Reg. Gen. 2068, Reg. Part. 1458, la società acquista l'attuale Lotto A1-Sub.8.

ISCRIZIONI IPOTECARIE

Entrambe le unità immobiliari comprese nel lotto A, alla data del 01/03/2010 risultano sottoposte ad una prima ipoteca volontaria derivante da cessione a garanzia di mutuo fondiario, Rogante Notaio Zazzaro Marcello, Repertorio 28131/8366, trascritto in Arezzo il 02/03/2010 Reg. Gen. 4117, Reg. Part. 605, a favore dell'Istituto di Credito Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A..

Il valore dell'ipoteca è pari ad € 400.000,00 con un importo erogato pari ad € 200.000,00 per una durata di anni quindici.

Successivamente è stata iscritta una seconda ipoteca volontaria derivante da cessione a garanzia di mutuo fondiario in data 21/07/2016, Rogante Notaio Zazzaro Marcello, Repertorio 33948/12155, trascritto in Arezzo il 22/07/2016 Reg. Gen. 10615,

Reg. Part. 1513, a favore della Banca di Anghiari e Stia – Credito Cooperativo – Società Cooperativa.

Il valore dell'ipoteca pari ad € 530.000,00 con un importo erogato pari ad € 265.000,00 per una durata di anni dieci.

SERVITU'

Dalle ricerche effettuate non esistono servitù relative all'immobile

REGOLARITA', VOLTURE E ACCAMPIONAMENTI

Le unità immobiliari risultano inserite in mappa e censite al Catasto Fabbricati con planimetrie allegate alla presente. Da sopralluogo effettuato emergono delle errate rappresentazioni grafiche, sanabili con un nuovo accatastamento e relativo deposito delle planimetrie rispondenti allo stato dei luoghi. **In ragione di quanto sopra detto non è possibile dichiararne la regolarità catastale.**

REGOLARITA' URBANISTICA

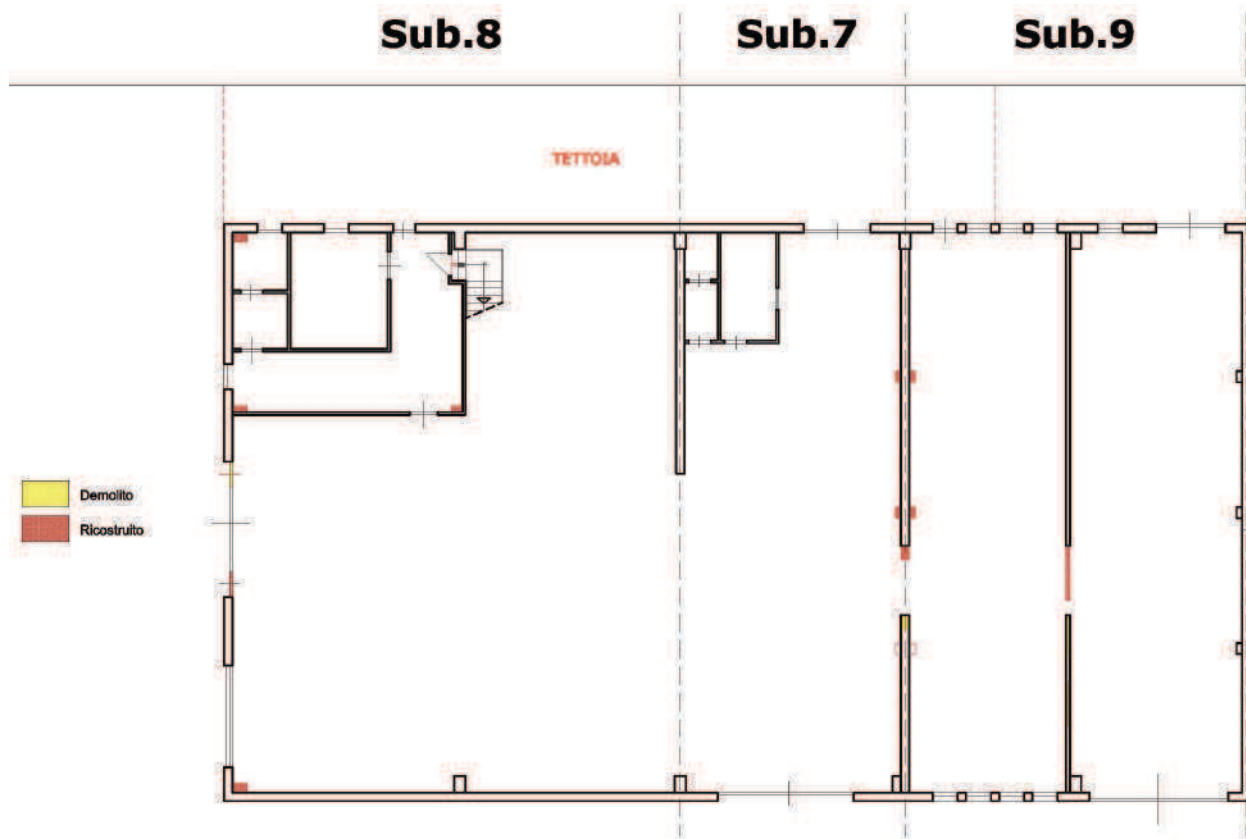
L'intero fabbricato, del quale fa parte la porzione oggetto di stima, risulta edificato con regolare concessione nei primi anni '90, successivamente i sub. 7 e 8 sono stati interessati dai seguenti titoli:

- Pratica 5525/09, prot. 5796 del 20/10/2009, per sanatoria opere interne. Autorizzazione SUAP n° 223/2009 del 10/12/2009. Attestazione di conformità in sanatoria n°5525 del 24/11/2009.
- Pratica 5855/11 prot. 5451 del 02/02/2011 SCIA per manutenzione straordinaria, SUAP 570/2011 del 31/08/2011.
- Pratica 5931/11 prot. 7587 del 01/12/2011 realizzazione di Pergolato in legno. Aut. SUAP n°736/2011 del 23/11/2011.

Lo stato di fatto dell'immobile risponde solo in parte alle planimetrie depositate presso il comune di Chiusi della Verna. Nello specifico non risulta autorizzata la tettoia in legno insistente sul resede posteriore, alcune aperture interne sono

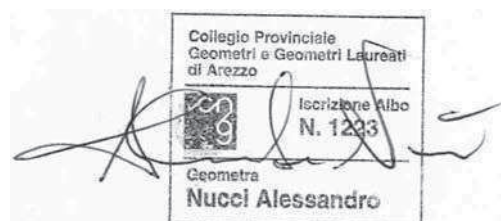
variate e vi sono altre piccole imprecisioni nella rappresentazione dei divisori e pilastri interni.

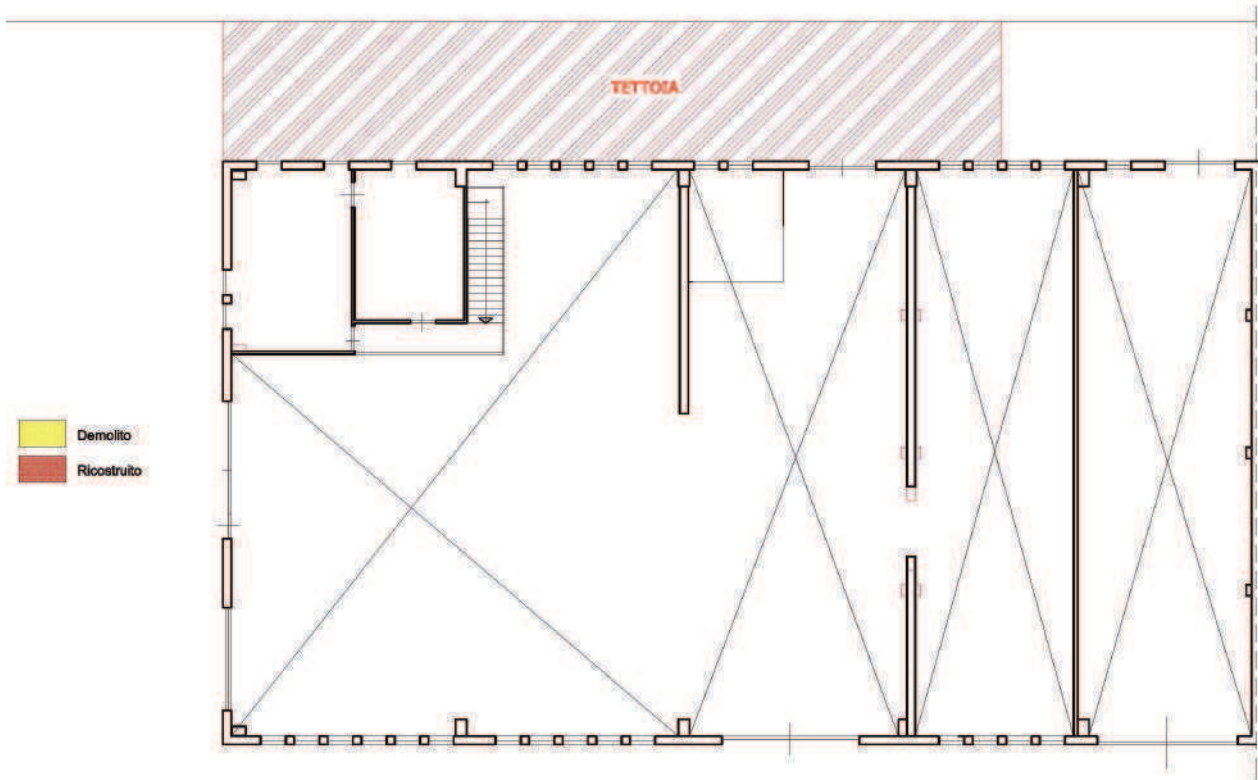
Per ottenere la conformità urbanistica degli interni si rende necessaria una pratica edilizia per opere eseguite in assenza di titolo autorizzativo (CILA tardiva), mentre la tettoia, non essendo autorizzabile andrà demolita interamente.



PIANO TERRA

Stato sovrapposto





PIANO PRIMO

LOTTO B



DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

L'unità immobiliare con destinazione artigianale risulta ubicata nel Comune di Chiusi della Verna, località Corsalone Via Nazionale n° 90. L'immobile insiste nella zona industriale di Corsalone lungo la Strada Regionale n.71 "umbro-casentina".

Il capannone prefabbricato in oggetto fa parte di un unico corpo suddiviso internamente in più unità di due proprietà distinte.

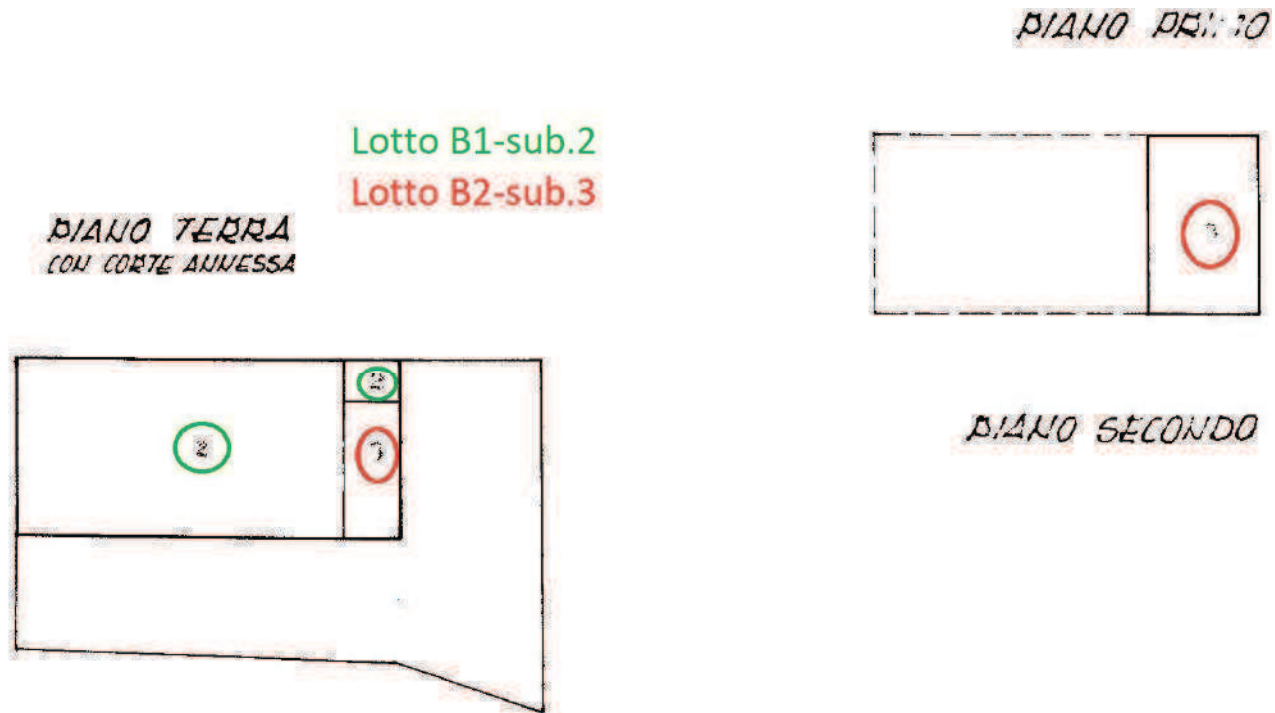
La parte di proprietà della [redacted] risulta essere la zona lato sud verso la confinante [redacted]. La stessa è composta da un laboratorio a piano terra Lotto B1, da uffici e ingresso al piano terra Lotto B2, nonché resede a comune delle due sopra

dette unità, composto da ingresso pedonale lato strada regionale e accesso carrabile lato sud con tettoia di fronte all'accesso al laboratorio.

Internamente si presenta perfettamente mantenuto con finiture medie e corredato di tutti i necessari impianti.

CONSISTENZA

Il complesso in oggetto risulta essere stato la precedente sede della ora divenuto produzione con annessi uffici e sovrastante sala esposizione dismessa.



Al subalterno 2 (laboratorio) si accede dal lato sud, prospiciente l'Autodemolizione Corsalone dalla porta posta in fondo al resede, da qui ci si immette in un locale laboratorio. Da quest'ultimo si accede ad un altro locale laboratorio, ad un magazzino ed ad altri due locali, uno magazzino ed uno deposito. Insiste poi un locale ufficio con sala d'attesa alla quale si accede alla reception con l'ingresso principale lato Strada Regionale. Nell'angolo in alto a destra vicino alla reception si trovano i servizi igienici (n°2) con il relativo antibagno.

Il subalterno 3 con destinazione direzionale ha l'ingresso dal prospetto principale sul locale reception dalla quale come detto si può accedere agli uffici del sub.2 oppure tramite le scale al piano primo dove si trovano un ampio locale esposizione, tre uffici un ampio bagno ed un ripostiglio. Al piano terra rimangono la centrale termica con il solo accesso dall'esterno, un ripostiglio accanto alle scale ed il sottoscala/ripostiglio.

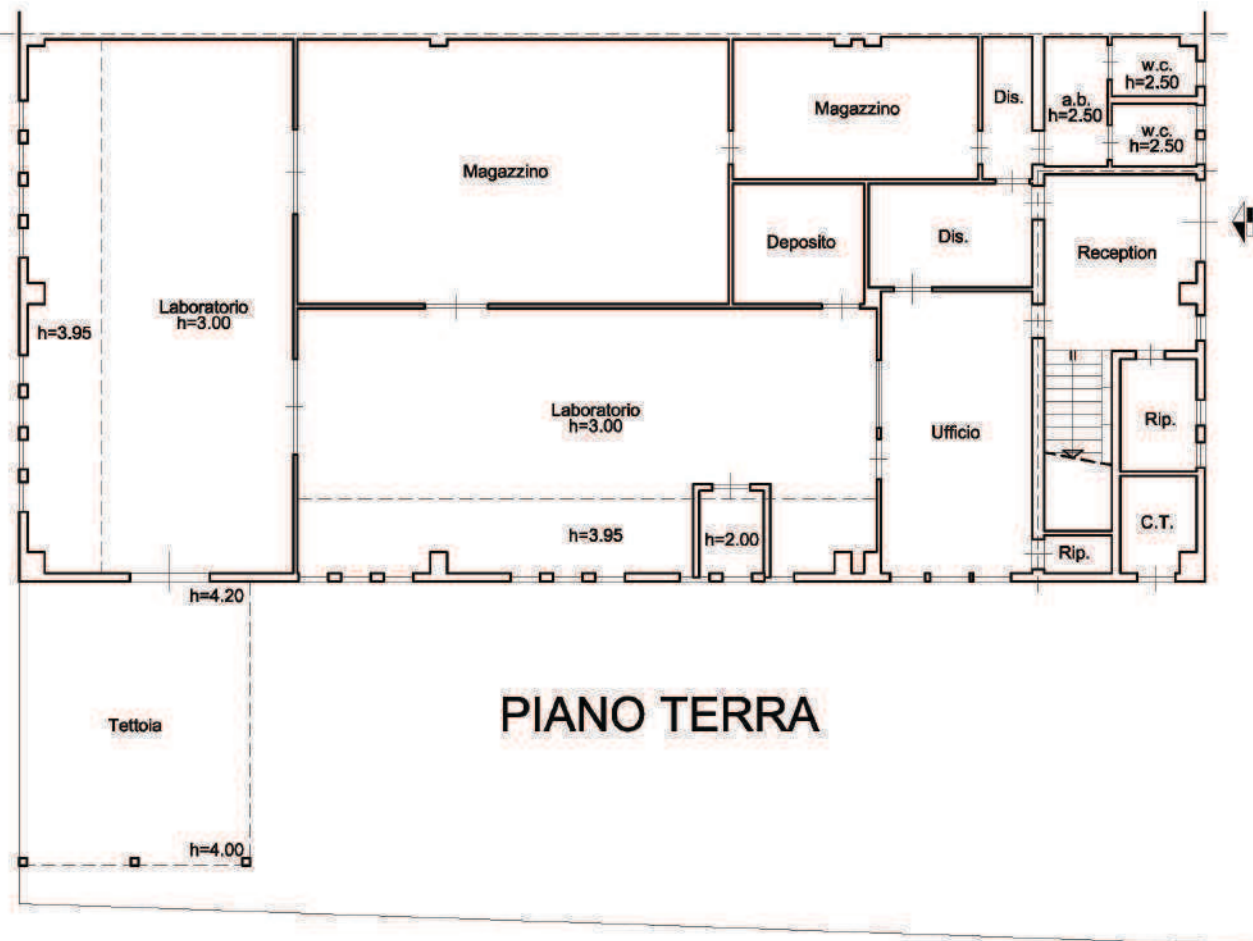
Complessivamente le superfici lorde risultano come segue:

LOTTO B1 – Sub. 3: 323,00 mq

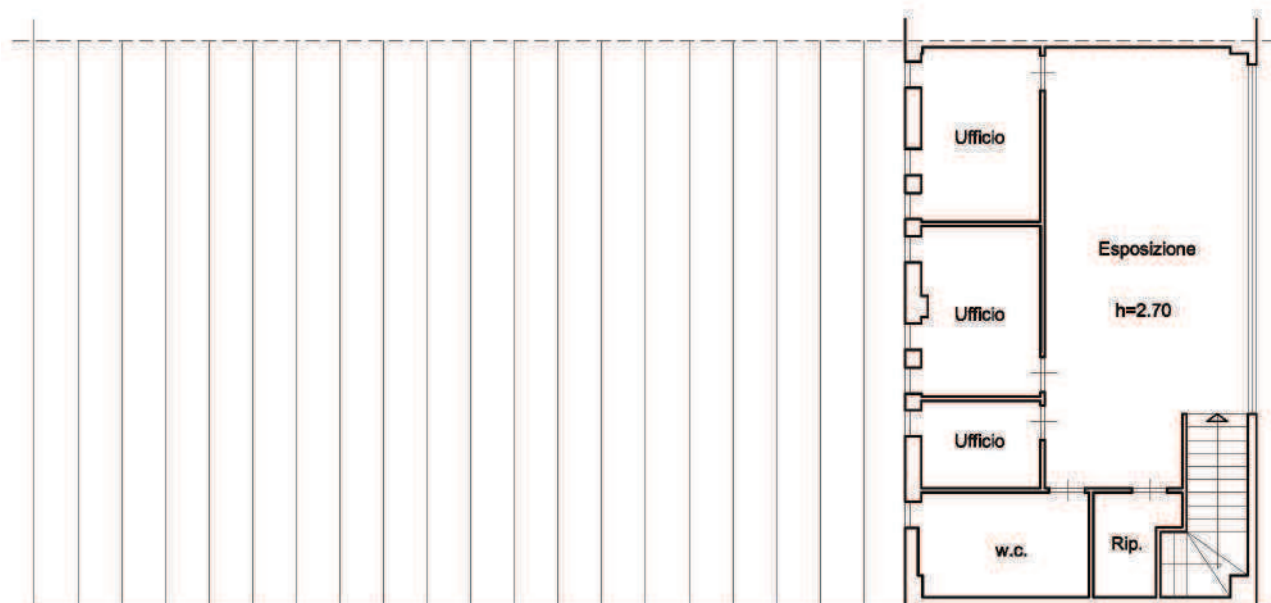
LOTTO B2 – Sub. 2: 143,00 mq

Resede: 486,00 mq

Per un complessivo di circa mq 466 di proprietà e 486 mq di resede a comune.



Stato rilevato (rilievo di massima)



PIANO PRIMO

Stato rilevato (rilievo di massima)

DESCRIZIONE CATASTALE

LOTTO B1 – Sub.2

- Unità immobiliare distinta al Catasto Fabbricati della Provincia di Arezzo, Comune di Chiusi della Verna, Foglio 95, p.IIa 234, sub. 2, cat. C/3, classe 4, consistenza 330 mq, sup. cat. 325 mq, rendita € 801,03.

Via Nazionale n°90 piano T

Proprietà per 1/1 – con sede in Chiusi della Verna (AR),
P.IVA

LOTTO B2 – Sub.3

- Unità immobiliare distinta al Catasto Fabbricati della Provincia di Arezzo, Comune di Chiusi della Verna, Foglio 95, p.IIa 234, sub. 3, cat. A/10, classe U, consistenza 6,5 vani, sup. cat. 123 mq, rendita € 1.326,00.

Via Nazionale n°90 piano T

Proprietà per 1/1 – . con sede in Chiusi della Verna (AR),

P.IVA

PROVENIENZA

Nell'anno 2013, con atto per cessione di diritti reali a titolo oneroso del 01/02/2013, a rogito Notaio Zazzaro Marcello, con sede in Bibbiena, Rep.31124/10246, registrato il 14/02/2013, Reg. Gen. 2266, Reg. Part. 1690, la società esegue il riscatto dell'immobile dalla Soc.

dell'immobile.

ISCRIZIONI IPOTECARIE

Entrambe le unità immobiliari comprese nel lotto B, alla data del 21/07/2016 risultano sottoposte ad ipoteca volontaria derivante da cessione a garanzia di mutuo fondiario, Rogante Notaio Zazzaro Marcello, Repertorio 33948/12155, trascritto in Arezzo il 22/07/2016 Reg. Gen. 10615, Reg. Part. 1513, a favore della Banca di Anghiari e Stia – Credito Cooperativo – Società Cooperativa.

Il valore dell'ipoteca è pari ad € 530.000,00 con un importo erogato di € 265.000,00 ed una durata di anni dieci.

SERVITU'

Dalle ricerche effettuate non esistono servitù relative agli immobili

REGOLARITA', VOLTURE E ACCAMPIONAMENTI

Le unità immobiliari risultano inserite in mappa e censite al Catasto Fabbricati con relative planimetrie allegate alla presente.

LOTTO B1 – Sub.2: Lo stato dei luoghi risulta totalmente difforme dalle planimetrie presentate, ovvero esiste un unico locale artigianale con i due locali igienici e antibagno in alto a destra. **Per questa unità non risulta possibile dichiararne la regolarità catastale.**

LOTTO B2 – Sub.3: Le planimetrie risultano conformi allo stato dei luoghi, quindi se ne può dichiarare la conformità catastale.

REGOLARITA' URBANISTICA

L'intero fabbricato, del quale fa parte la porzione oggetto di stima risulta edificato con regolare concessione del 1983 e successive modifiche, di seguito si riportano le pratiche edilizie che lo hanno interessato:

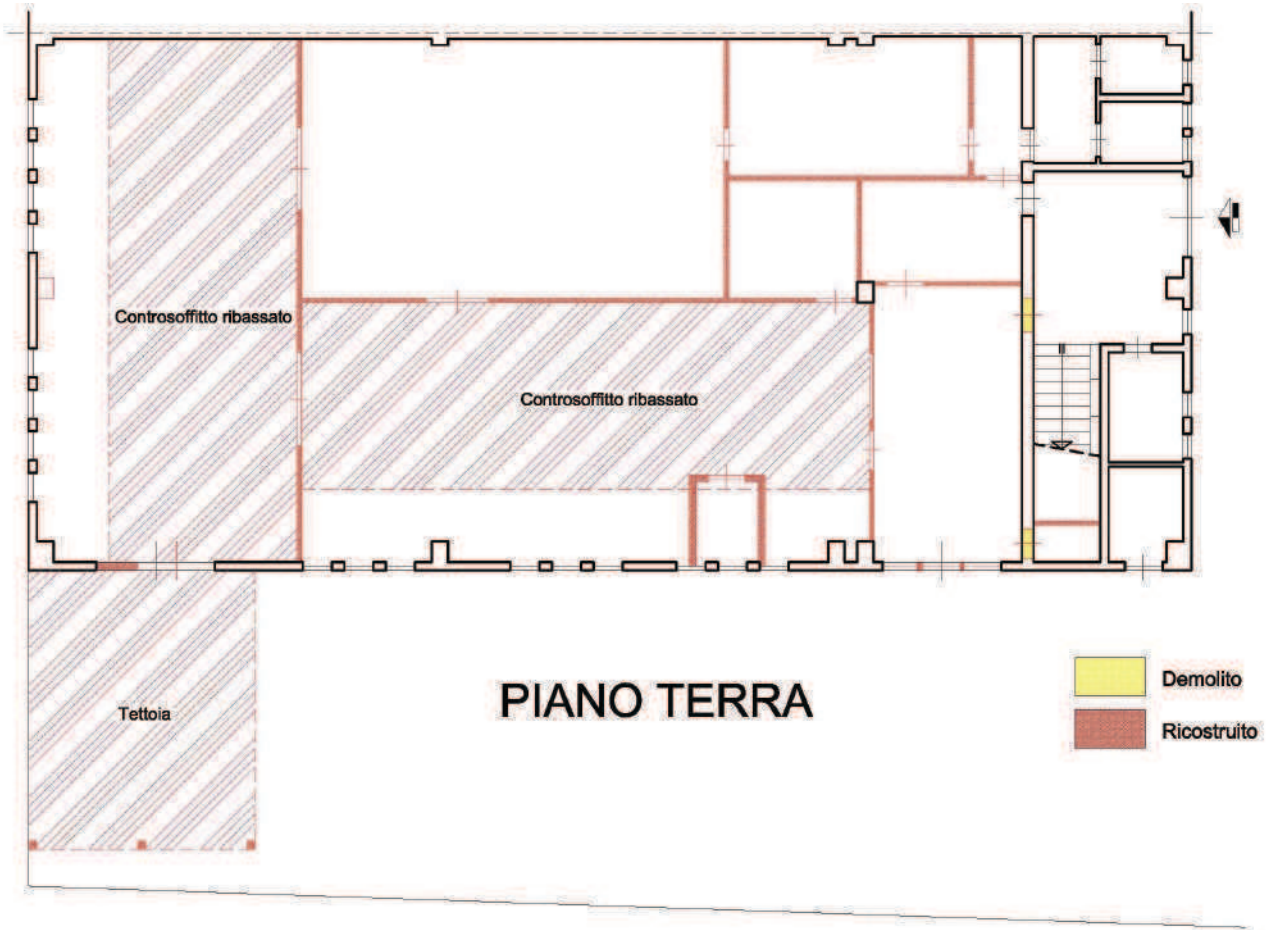
- C.E. 1059 del 07/10/1983;
- C.E. in variante alla 1059 del 21/06/1986;
- Agibilità 22/07/1986, pratica 2732 del 23/04/2004.

Successivamente non risulta interessato da altri titoli autorizzativi.

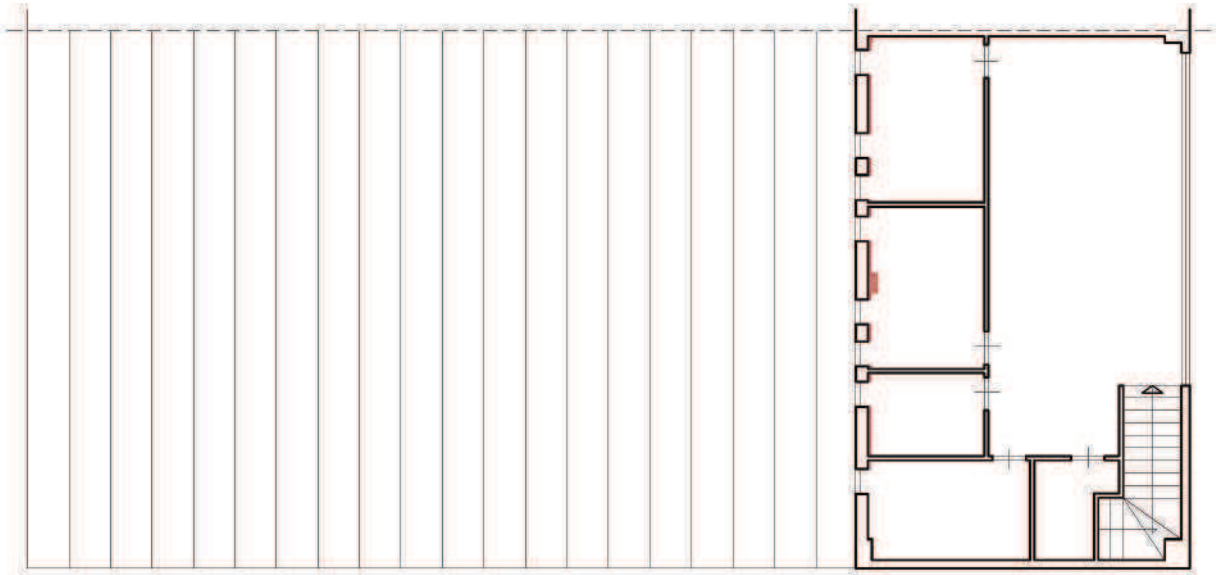
L'immobile presenta variazioni non autorizzate sia a livello prospettico che internamente, inoltre presenta una tettoia di m 5.45x6.70 hm. 4.10 totalmente priva di autorizzazione. A livello prospettico sono state tamponate le due aperture carrabili sul lato sud, trasformando quella destra in una grande finestra sul locale ufficio e l'altra in una porta di minori dimensioni in corrispondenza della tettoia. Internamente mancano totalmente tutte le pareti divisorie del piano terra, l'unica parte rispondente alle planimetrie depositate in comune come per il catasto, risulta essere la zona servizi igienici con l'antibagno. L'ingrasso/reception, la scala d'accesso al piano primo e tutti i locali sovrastanti risultano rispondenti con lo stato dei luoghi.

Per la regolarizzazione degli abusi, andrà demolita la tettoia non autorizzabile mentre tutte le altre difformità interne e prospettiche possono essere regolarizzate verificandone gli standards urbanistici, declassando a magazzino o archivio i vani senza finestre e pagando le sanzioni del caso. Oppure, in estrema soluzione, demolendo le tramezzature in cartongesso e riportando il tutto allo stato autorizzato.





Stato sovrapposto

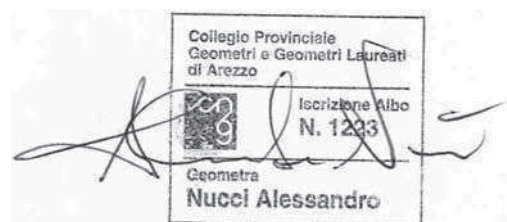


PIANO PRIMO



Stato sovrapposto

STIMA DEL VALORE DI MERCATO



CONSIDERAZIONI DI STIMA

Avuto riguardo all'ordinarietà degli immobili da stimare, il sottoscritto perito ritiene opportuno utilizzare il metodo di stima sintetico comparativo, che si basa sulla comparazione degli effettivi valori di mercato relativi a recenti compravendite di immobili con analoghe caratteristiche, ubicati nella medesima zona, assumendo quale termine di confronto il parametro tecnico consistente nel "metro quadrato lordo" (ovvero compreso muri).

Si procederà quindi nella determinazione del più probabile valore di mercato, considerando il compendio nelle condizioni di ordinarietà, per poi aggiungere o detrarre importi stimati, necessari a riportare il valore dell'immobile alle reali condizioni in cui questo si viene a trovare al momento della perizia.

Per la determinazione del metro quadro lordo di superficie vengono calcolate le superfici comprese le murature esterne e fino alla metà di quelle di divisione con altra unità. Tali superfici saranno considerate in base alla loro tipologia, ovvero: principali (quelle abitabili); terrazze e balconi; accessorie (cantine e soffitte collegate alle principali oppure no); autorimesse, resedi o giardini. Applicando successivamente un coefficiente riduttivo alle varie tipologie di superfici, si ottengono le superfici ponderate che compongono l'immobile (o la superficie commerciale).

LOTTO A – (AR)

Corsalone- Via XXV Aprile

Tenuto conto dell'ubicazione del fabbricato ove insistono i locali e della tipologia dello stesso, considerando che i valori unitari a mq lordo per un immobile dello stesso tipo allo stato finito oscillano tra 250,00 €/mq e 550,00 €/mq, considerato la vetustà della costruzione e la posizione l'importo complessivo al mq lordo viene fissato in euro 470,00 €/mq.

Valore LOTTO A

Descrizione locale	Coefficiente	Sup. Lorda MQ	Sup. Comm. MQ	Valore €/mq	Valore
Locali principali	100%	570,51	570,51	€ 470,00	€ 268.139,70
Resede	10%	657,96	65,77	€ 470,00	€ 30.911,90
TOTALE					€ 299.051,60

Stima delle detrazioni

L'importo risultante deve essere ridotto con le spese per il ripristino allo stato autorizzato, con le spese di sanatoria per le opere interne eseguite in assenza di titolo autorizzativo, nonché con le spese per la pratica edilizia ed i relativi costi per eseguire la chiusura della tamponatura tra i sub. 7 e 8 rispetto al 9 di proprietà della società di leasing.

Il tutto così riassumibile:

- 1) Demolizione Tettoia sul lato posteriore, compreso trasposto a rifiuto e quant'altro necessario € 5.000,00;
- 2) Sanatoria per le difformità interne riguardanti la posizione di porte etc. etc. comprendono le spese tecniche per la redazione della pratica di sanatoria, quantificabili in circa €6.000,00 comprese le sanzioni; successivo accatastamento comprensivo di spese;

3) Infine la realizzazione di tamponatura tra il sub.7 ed il sub.8 per il ripristino della divisione, quantificabile in € 2.000,00.

Demolizione tettoia posteriore	Sanatoria opere interne	Tamponatura tra sub7 e 9	Totale
€ 5.000,00	€ 6.000,00	€ 2.200,00	€ 13.200,00

Calcolo Valore dell'unità

Il valore complessivo ammonta quindi ad € 299.051,60 meno € 13.200,00 per un totale di € 285.851,60 arrotondato ad **euro 285.000,00 (diconsi euro duecentoottantacinque/00)**, che rappresenta il valore complessivo del compendio immobiliare in oggetto.



LOTTO B – (AR)

Corsalone- Via Nazionale

Tenuto conto dell'ubicazione del fabbricato ove insistono i locali e della tipologia dello stesso, considerando che i valori unitari a mq lordo per un immobile dello stesso tipo allo stato finito oscillano tra 250,00 €/mq e 550,00, considerato la maggiore vetustà della costruzione rispetto a quella del lotto A e la posizione lungo la strada regionale, ma con una viabilità d'accesso penalizzante e non pavimentata, **l'importo complessivo al mq lordo viene fissato in euro 250,00 €/mq.**

Valore LOTTO A

<i>Descrizione locale</i>	<i>Coefficiente</i>	<i>Sup. Lorda MQ</i>	<i>Sup. Comm. MQ</i>	<i>Valore €/mq</i>	<i>Valore</i>
Locali principali	100%	465,84	465,84	€ 250,00	€ 116.460,00
Resede	10%	486,00	48,60	€ 250,00	€ 12.150,00
TOTALE					€ 128.610,00

Stima delle detrazioni

L'importo risultante deve essere ridotto delle spese per il ripristino allo stato autorizzato. Tali spese comprendono la sanatoria per le opere interne e prospettiche eseguite in assenza di titolo autorizzativo, comprensiva di accatastamento, nonché la pratica edilizia ed i relativi costi per la demolizione della tettoia esterna (non sanabile soprattutto sotto il profilo strutturale).

Il tutto così riassumibile:

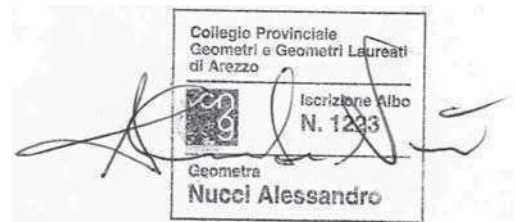
- 1) Demolizione Tettoia sul lato posteriore, compreso trasposto a rifiuto e quant'altro necessario € 4.000,00;
- 2) Sanatoria per le difformità riguardanti la realizzazione di tramezzature, controsoffitti e chiusura porte esterne. Tale quantificazione comprende le spese tecniche per la redazione della pratica di sanatoria, le sanzioni

stimate, l'accatastamento, il rilievo e la restituzione grafica, quantificabili in circa € 10.000,00;

Demolizione tettoia posteriore	Sanatoria opere interne	Totale
€ 4.000,00	€ 10.000,00	€ 14.000,00

Calcolo Valore dell'unità

Il valore complessivo ammonta quindi ad € 128.610,00 meno € 14.000,00 per un totale di € 114.610,00 arrotondato ad **euro 115.000,00 (diconsi euro centoquindicimila/00)**, che rappresenta il valore complessivo del compendio immobiliare in oggetto.



TRIBUNALE DI AREZZO
FALLIMENTO
(n° 5/2018 R.F.)
Giudice Delegato: Dott. Federico Pani
Curatore Fallimentare: Avv. Francesca Boschi

Supplemento di
perizia tecnico-estimativa per immobile ad uso artigianale posto nel Comune
di Chiusi della Verna ad Arezzo



TRIBUNALE DI AREZZO
FALLIMENTO |
(n° 5/2018 R.F.)
Giudice Delegato: Dott. Federico Pani
Curatore Fallimentare: Avv. Francesca Boschi

PREMESSA

Il sottoscritto Geom. ALESSANDRO NUCCI, in data 19/07/2018 ha depositato presso il Tribunale di Arezzo la perizia per gli immobili di proprietà del Fallimento _____, Cod. Fisc. _____, R.F. n. 05/2018, suddivisi in tre lotti.

Con riferimento al **Lotto B**, sito nel Comune di Chiusi della Verna loc. Corsalone Via Nazionale n°90, lo stesso di recente è stato oggetto di una manifestazione di interesse da parte di terzi.

In occasione del sopralluogo, però, sono stati riscontrati dei peggioramenti nel manto di copertura, delle macchie di umidità e deterioramenti delle controsoffittature. Ragione per cui in data 20/11/2020 il sottoscritto è stato incaricato di valutarne l'entità e di stimare il valore di ripristino della copertura.

PERIZIA TECNICO-ESTIMATIVA

Nella perizia originale era stato stimato un valore dell'intero lotto B pari ad euro 115.000,00 (diconsi euro centoquindicimila/00).

Allo stato attuale, come già anticipato in premessa, vi sono evidenti macchie di umidità e i controsoffitti in cartongesso e fibra risultano in diversi punti rovinati e caduti a terra. Considerato che la copertura del capannone è stata realizzata con travi di cemento e doppia orditura in coppelle di cemento amianto - di per sé non sostituibili e non riparabili in quanto non più a norma) - si rende necessario prevederne la sostituzione complessiva.

La sostituzione consiste:

- nella rimozione e smaltimento delle coppelle in eternit esterne e quelle di controsoffitto interne;
- nel posizionamento delle nuove lamiere grecate isolate;

-nel ripristino delle controsoffittature interne.

Stima delle detrazioni

Nella perizia originale l'immobile del lotto B presentava il seguente valore:

Calcolo Valore dell'unità

Il valore complessivo ammonta quindi ad € 128.610,00 meno € 14.000,00 per un totale di € 114.610,00 arrotondato ad **euro 115.000,00 (diconsi euro centoquindicimila/00)**, che rappresenta il valore complessivo del compendio immobiliare in oggetto.

L'importo sopra detto dovrà quindi essere ridotto delle spese per il ripristino. Per la sostituzione della copertura va considerata una superficie coperta pari a mq 320,00 ed un costo per la sostituzione, comprensivo dei relativi oneri di smaltimento e quant'altro necessario, di 58 euro al mq. Per il ripristino dei controsoffitti e le tinteggiature delle zone interessate dalle infiltrazioni, invece, può essere previsto un importo a corpo di € 2.500,00.

Di seguito si riportano i valori complessivi:

	Descrizione	Quantità	Valore unit.	Totale
1	Sostituzione copertura	320,00 mq	€/mq 58,00	€ 18.560,00
2	Ripristino controsoffitti e tinteggiature	Valore a corpo		€ 2.500,00
TOTALE:				€ 21.060,00

Calcolo Valore dell'unità

Il valore attuale dell'immobile di proprietà del fallimento, individuato come **lotto B**, sito nel Comune di Chiusi della Verna, loc. Corsalone Via Nazionale n°90,

ammonta quindi ad € 114.610,00 meno € 21.060,00, per un totale di € 93.550,00 arrotondato ad **euro 95.000,00 (diconsi euro novantacinquemila/00)**.

In fede.

Arezzo 30 novembre 2020

