

TRIBUNALE DI AREZZO

Sezione civile
Giudice Delegato Dott. F. Pani

Liquidazione Giudiziale n. 11/2024

Curatore Dott. Stefano Capaccioli

■■■■■ nato in India (EE) il 2 ■■■■■

Relazione tecnica di conformità e stima immobile

Edificio a destinazione attività produttiva

Comune di Bucine

Località Mercatale Valdarno, via Fratelli Cervi n. 19

1) Descrizione dell'immobile e indirizzo anagrafico:

L'immobile è posto in comune di Bucine (AR), Località Mercatale Valdarno, via Fratelli Cervi nc. 19.

L'unità immobiliare è parte di un più ampio fabbricato a destinazione produttiva e residenziale, di cui ne comprende il piano terra e parte del piano seminterrato oltre a resede circostante su tre lati avente accesso pedonale e carrabile indipendente e precisamente:

- Unità a destinazione produttiva composta da un piano terra con ampio locale a laboratorio operativo ed accessori quali bagni, spogliatoi e sala mensa, da un piano primo a destinazione uffici e archivio con accessori quali bagno e antibagno, oltre al piano seminterrato destinato a magazzino e locali tecnici a cui si accede da scala interna e da rampa carrabile esterna e dotato di montacarichi per trasporto merci.

Il tutto corredato da resede esclusivo su tre lati adibito ad accesso carrabile, resede e giardino.

2) Confini:

██████████ (sub 2 e 4), ██████████ (sub 3 e 5), strada comunale.

3) Vincoli ed oneri condominiali:

trattasi di fabbricato con tre unità immobiliari ove non è costituito nessun condominio

4) Riferimenti Catastali

Unità immobiliare residenziale individuata al catasto urbano in Comune di Bucine (AR), località Mercatale Valdarno, via Fratelli Cervi n. 19, distinto al N.C.E.U. Comune di Bucine al Foglio 15, mappale 203, sub. 9 graffato con mappale 203 sub. 10, piani S1-T-1, categoria C3 classe 4 consistenza catastale mq 550, superficie catastale mq 817,00 rendita euro 2.812,11 di cui alla variazione del 28/10/21 pratica AR0047941, originata dal sub. 1 della particella 203. La planimetria riporta le destinazione di tutti i locali anche se questo non è espressamente richiesto dalla normativa

Al catasto terreni l'identificazione è foglio 15 particella 203, di mq 1.075, ente urbano, originata con tipo mappale n. 933935.1/1994 del 10/02/1994 per fusione delle particelle n. 203 di mq 975,00 e n. 199 di mq 100,00.

Si dichiara ai sensi della Legge n. 112/2010, la corrispondenza tra lo stato di fatto e la planimetria catastale.

5) Diritti demaniali o usi civici

Il bene non è oggetto di diritti demaniali o usi civici

6) Vincoli ed oneri non opponibili all'acquirente

Non è stata rilevata la presenza di vincoli ed oneri condominiali, eccezion fatta per quelli iscritti e/o trascritti.

7) Conformità ai titoli Autorizzativi

Il fabbricato di cui è parte l'unità immobiliare è stato realizzato sulla scorta dei seguenti titoli abilitativi:

- concessione edilizia n. 693/85 e concessione di rinnovo n. 6151/88 del 11/05/1988;
- che per opere realizzate in difformità nelle altre unità immobiliari NON oggetto della presente relazione è stata richiesta autorizzazione in sanatoria in data 16/03/2011 di cui alle pratiche n. 10/382 e 10/382-1;
- che per opere realizzate in difformità alla concessione n. 6151/88 **nell'unità oggetto** della presente relazione e precisamente per opere al piano seminterrato (ampliamento) e per

Studio Tecnico
Geom. Lucio Ricciarini

Via Trento Trieste n°82
Tel.: 0575.299223
RCC LCU 65D24 A390C

studioricciarini@gmail.com
PEC: lucio.ricciarini@geopec.it
www.studioricciarini.eu

52100 – AREZZO (AR)
Fax: 05751481217
P. IVA 0120927.051.9

modifiche interne al piano terra e primo è stata presentata domanda di sanatoria edilizia in data 16/03/2020, prot. 2395/20 pratica n. 20/95, pratica suap 073/2020;

-che per opere al piano seminterrato (locale deposito) è stata presentata pratica Cila in data 19/02/2020 pratica 2061 pratica suap 053/20 prot. 2344;

-che per opere di ristrutturazione è stata presentata Scia in data 09/06/2020, protocollo 2486/20 pratica n. 20/60 suap, protocollo n. 6486 pratica n. 165/2020.

-in data 12/03/2024 è stata presentata domanda agibilità tutt'ora non definita.

Successivamente a tale data su tale immobile non sono state realizzate opere che avrebbero richiesto il rilascio di concessioni/autorizzazioni/comunicazioni agli uffici competenti.

Lo stato attuale è conforme agli strumenti urbanistici ed edilizi e agli elaborati allegati alla pratica edilizia di ristrutturazione Scia del 09/06/2020 pratica 20/60.

Il fabbricato NON è stato oggetto di interventi di miglioramento sismico di cui al bonus edilizio denominato superbonus 110%

8) Possesso del bene

L'immobile è attualmente locato.

9) Occupazione dell'alloggio

Al momento del sopralluogo, risulta locata alla società MSK s.r.l. con sede in Bucine p.Iva 02415730510.

10) Certificazione impianti

Non sono state reperite certificazioni impianti

L'impianto elettrico risulta presente, parte sottotraccia parte con canale a vista, con quadri elettrici di settore per piano di recente realizzazione. L'impianto idraulico a formazione dei servizi igienici e relativi antibagni è presente. L'impianto di riscaldamento è presente così come impianto di ricambio d'aria.

È altresì presente impianto di raffrescamento aria a mezzo di split, con unità moto-condensanti per il piano ammezzato e impianto antincendio.

L'immobile è dotato di Attestato di Prestazione Energetica degli edifici per uso non residenziale (APE) inviato al SIERT regione Toscana in data 06/09/2024 n. 0000792440, con validità decennale da cui si evince che ricade nella lettera F di prestazione energetica

11) Determinazione del valore attuale di mercato

Con riferimento allo stato di conservazione e manutenzione dell'unità immobiliare in oggetto, l'immobile è in buone condizioni, agibile in tutte le sue parti.

Quanto alla consistenza dell'unità immobiliare in oggetto, sono stati computate le superfici a destinazione produttiva, a destinazione direzionale ed accessoria.

Da tale verifica e calcolo, si rileva quanto segue:

- piano terreno: area complessiva pari a mq. 350,00;
- piano primo: uffici e accessori di mq. 71,00.
- piano interrato: magazzino/deposito di mq. 315,00

Detto computo considera la superficie interna dell'unità al lordo di pareti e tramezze interne, eventuali muri in comune con altre proprietà pari al 50% dello sviluppo, i muri verso l'esterno

Studio Tecnico
Geom. Lucio Ricciarini

Via Trento Trieste n°82
Tel.: 0575.299223
RCC LCU 65D24 A390C

studioricciarini@gmail.com
PEC: lucio.ricciarini@geopec.it
www.studioricciarini.eu

52100 – AREZZO (AR)
Fax: 05751481217
P. IVA 0120927.051.9

conteggiati al 100%, come convenzionalmente ritenuto congruo anche in fase di redazione di perizie di stima a fini ipotecari.

Sulla base di quanto finora sin qui emerso ed esposto, a seguito e con riferimento alle ispezioni e ai rilievi eseguiti, nonché alle risultanze dei colloqui informativi avuti con tecnici ed operatori del settore, oltre che alla consultazione delle tabelle della Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari, realizzato dall'Agenzia delle Entrate, alle rilevazioni del mercato immobiliare per immobili comparabili offerti sul libero mercato immobiliare, considerato:

- che lo scrivente Esperto procede alla determinazione del valore economico attuale della piena proprietà dell'unità immobiliare sin qui descritta al fine locativo temporaneo;
- che il criterio estimativo adottato per la valutazione delle proprietà analizzate è quello diretto, o "a valore di mercato", che si fonda sulla moltiplicazione della superficie lorda commerciale come in precedenza determinata per i prezzi medi unitari espressi attualmente dal mercato immobiliare, in zona, per unità immobiliari comparabili di dimensione, tipologia, caratteristiche edilizie, stato di conservazione e manutenzione, pregio e finiture;
- che il valore di mercato come sopra definito può esser considerato "il più probabile" su base estimativa, ma deve comunque intendersi "orientativo" e pertanto suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione come in aumento, nella misura di $\pm 10\%$,

Tutto ciò premesso e considerato, lo scrivente Esperto ritiene di assegnare alla piena proprietà dell'unità descritta nella presente relazione, valutata per la sua attuale consistenza, nello stato e condizioni in cui è stata vista nel corso delle operazioni peritali, il seguente più probabile valore attuale:

Consistenza delle superfici per come rilevate ed assentite:

- Piano terreno: 350,00 mq. ad uso produttivo;
- Piano primo: 71,00 mq. ad uso direzionale;

Studio Tecnico
Geom. Lucio Ricciarini

Via Trento Trieste n°82
Tel.: 0575.299223
RCC LCU 65D24 A390C

studioricciarini@gmail.com
PEC: lucio.ricciarini@geopec.it
www.studioricciarini.eu

52100 – AREZZO (AR)
Fax: 05751481217
P. IVA 0120927.051.9

- Piano interrato: 315,00 mq. ad uso deposito, computati nella misura del 25%, pari a mq. 79,00;

Superficie totale convenzionale mq 500,00

Valore di mercato complessivo dell'unità immobiliare calcolato moltiplicando la superficie convenzionale di mq 500 x euro 580.00 = euro 290.000,00 (diconsi duecentonovantamila/00)

12) Atto di provenienza

Atto amministrativo DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITA') del 22/10/2019 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI AREZZO Sede AREZZO (AR) Repertorio n. 709 - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI Trascrizione n. 12736.1/2019 Reparto PI di AREZZO in atti dal 15/11/2019

13) Elenco iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli

- TRASCRIZIONE A FAVORE del 15/11/2019 - Registro Particolare 12736 Registro Generale 17706, Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI AREZZO Repertorio 709/2019 del 22/10/2019, ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI, Immobili siti in BUCINE (AR);
- ISCRIZIONE CONTRO del 06/10/2022 - Registro Particolare 2466 Registro Generale 17574, Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 1772/722 del 05/10/2022 IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO. Immobili siti in BUCINE (AR)

Studio Tecnico
Geom. Lucio Ricciarini

Via Trento Trieste n°82
Tel.: 0575.299223
RCC LCU 65D24 A390C

studioricciarini@gmail.com
PEC: lucio.ricciarini@geopec.it
www.studioricciarini.eu

52100 – AREZZO (AR)
Fax: 05751481217
P. IVA 0120927.051.9

- TRASCRIZIONE CONTRO del 07/02/2025 - Registro Particolare 1466 Registro Generale 1978, Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI AREZZO Repertorio 16/2024 del 11/04/2024, ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DI APERTURA DI LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE Immobili siti in BUCINE (AR)

Arezzo li 12/02//2025

Geometra Lucio Ricciarini

