

RELAZIONE TECNICA DEL C.T.U.

Oggetto: Perizia tecnico-estimativa dei beni oggetto della Procedura Esecutiva n.35/23 R.E. del Tribunale di Arezzo, in favore di * *****S.r.l., ed a carico ***** S.r.l., denominata ***** S.r.l. IN LIQUIDAZIONE (C.F. *****).**

PREMESSA

Il sottoscritto Ing. *****, iscritto all'ordine degli Ingegneri della provincia di Arezzo con il n.***, residente in Arezzo (AR), via *****, 52, in qualità di Consulente Tecnico d'Ufficio, a seguito all'incarico assegnatogli dal Tribunale di Arezzo, nella persona del Giudice Dott. *****, in data 21 Giugno 2023, si accinge qui di seguito alla esposizione della relazione peritale degli immobili relativi alla procedura di pignoramento di cui all'oggetto.

In sede di udienza è stato chiamato dal giudice a rispondere ad una serie di quesiti ben precisi:

CAPITOLO 1

Controllando la documentazione fornita al sottoscritto, si è constatato che la documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa, ovvero:

- Copia nota di trascrizione (agli atti).
- Documentazione Ipocatastale (agli atti).

I beni oggetto della procedura esecutiva, come da documentazione allegata, sono identificati in:

UNITA' NEGOZIALE N°1:

Immobile di civile abitazione situato nel Comune di Sansepolcro (AR), costituito da:

1. Immobile censito al Nuovo Catasto Edilizio Urbano di detto Comune al **foglio 76**, particella **381**, graffata con la particella **416** e con la particella **415**, cat. **D/8**;
2. Immobile censito al Nuovo Catasto Terreni di detto Comune al foglio **76**, particella **383**, cat. T, 56 are;

UNITA' NEGOZIALE N°2:

1. Immobile sito nel Comune di Sansepolcro e censito al Nuovo Catasto Terreni di detto Comune al **foglio 76**, particella **528**, cat. T, 32 are 70 centiare;



2. Immobile sito nel Comune di Sansepolcro e censito al Nuovo Catasto Terreni di detto Comune al **foglio 76**, particella **737**, cat. T, 11 are 95 centiare;

ATTI DI PROVENIENZA

Attualmente gli immobili della procedura appartengono alla Società ***** S.r.l. e vengono suddivisi tra Unità Negoziale 1 e Unità Negoziale 2, come precedentemente definite.

Lo storico dei titoli di proprietà si articola secondo gli atti che seguono in ordine cronologico inverso.

Quanto alle U.N. 1 e U.N. 2:

Atto notarile pubblico di Mutamento di Denominazione o Ragione Sociale a rogito Dott. *****, Notaio in Città Di Castello, del 09/07/2018 rep. 42094/18073, trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Arezzo il 10/07/2018 al n. 7767 di formalità; **favore:** ***** Srl con sede in Città Di Castello (PG), per l'intera proprietà; **contro:** ***** Srl con sede in Città Di Castello (PG), per l'intera proprietà.

Quanto alle U.N. 1 e U.N. 2:

Atto notarile pubblico di Conferimento in Società a rogito Dott. *****, Notaio in Città Di Castello, del 22/12/2008 rep. 27377/8777, trascritto presso l'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Arezzo il 31/12/2008 al n. 16996 di formalità; **favore:** ***** Srl con sede in Sansepolcro (AR), per l'intera proprietà; **contro:** ***** S.p.a. con sede in Sansepolcro (AR), per l'intera proprietà.

Quanto alla U.N. 1:

Gli immobili erano pervenuti alla società ***** S.p.a con atto di permuta con la società “***** Spa” per rogito del notaio ***** in data 27 maggio 2003, repertorio n. 2573, trascritto a Servizio di Pubblicità Immobiliare di Arezzo Arezzo il 30 maggio 2003 al n. 7162 reg. part. e n. 10905 del Reg. Gen. ; **favore:** ***** Spa con sede in Città Di Castello (PG), per l'intera proprietà; **contro:** ***** S.p.a. con sede in Sansepolcro per l'intera proprietà.

La soc. ***** S.p.a. era proprietaria del bene in forza di Decreto di Trasferimento Immobili emesso dal tribunale di Arezzo in data 28/06/1989 rep. 1480, trascritto presso



l'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Arezzo il 03/07/1989 al n. 6290 di formalità e successivo atto pubblico amministrativo di Cessione di Diritti a titolo oneroso a rogito del Segretario Comunale del Comune di Sansepolcro, del 21/12/1999 rep.5874, trascritto presso l'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Arezzo il 14/01/2000 al n. 539 di formalità.

Quanto alla U.N. 2:

Gli immobili risultano Originariamente di proprietà di ***** S.p.a. con sede in Sansepolcro (AR), per l'intera proprietà, in forza di atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Notaio ***** di Sansepolcro, del 08/04/1976 rep.15307, trascritto presso l'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Arezzo il 06/05/1976 al n. 3474 di formalità.

Esiste in atti Certificazione Notarile del dott. ***** *****, Notaio in Perugia

CAPITOLO 2

Si è provveduto al reperimento della seguente documentazione:

UNITA' NEGOZIALE N°1- Immobile commerciale situato nel Comune di Sansepolcro (AR), costituito da:

-Fabbricato Commerciale, posto in Zona Industriale Santa Fiora Sud Viale Divisione Garibaldi, identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Sansepolcro (AR) al Foglio n°73, Particelle n°416 aggraffate a part. 415 e 381, categoria D/8, piani T-1, rendita catastale 25.318,00€;

-Apprezzamento di Terreno censito al Nuovo Catasto Terreni di detto Comune al foglio 76, particella 383, cat. T, 56 are;

UNITA' NEGOZIALE N°2- Terreno situato nel Comune di Sansepolcro (AR), costituito da:

-Apprezzamento di terreno, posto in Zona Industriale Santa Fiora nel Comune di Sansepolcro, identificato al Catasto Terreni del Comune di Sansepolcro (AR) al Foglio n°76, Particella n°528, Qualità Seminato arboreo Classe 1; Consistenza: 32 are e 70centiare; Rendita Domenicale 25,33; Rendita Agraria 10,13€;

-Apprezzamento di terreno, posto in Zona Industriale Santa Fiora in detto Comune, identificato al Catasto Terreni del Comune di Sansepolcro (AR) al Foglio n°76,



Particella n°737, Qualità Seminato arboreo Classe 1; Consistenza: 11 are e 95centiare; Rendita Domenicale 9,26; Rendita Agraria 3,70€;

- Estratto di mappa catastale 1:2000 che identifica gli immobili oggetto d'esecuzione;
- Visura catastale attuale che identifica l'unità immobiliare iscritte al Catasto Urbano;
- Elaborati grafici urbanistici dell'ultimo progetto approvato;

CAPITOLO 3

ELENCO ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

Come si evince dalla documentazione ipocatastale agli atti, sui beni di cui all'unità negoziale n°1 di proprietà della Società ***** Srl in liquidazione, C.F. *****, con sede in Città di Castello, Corso Vittorio Emanuele, 27 in persona legale rappresentante Signor ***** risultano:

Sui seguenti immobili:

FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 76 Particella 381

Sezione urbana - Foglio 76 Particella 415

Sezione urbana - Foglio 76 Particella 416

FABBRICATI COSTRUITI PER ESIGENZE INDUSTRIALI

Indirizzo ZONA INDUSTRIALE SANTA FIORA Piano T-1 Sansepolcro (AR)

TERRENI

Comune Codice I155 - SANSEPOLCRO (AR)

Foglio 76 Particella 383 Subalterno - TERRENO Consistenza 56 are
n°76, Particella n°528, Qualità Seminato arboreo Classe 1; Consistenza: 32 are e 70centiare;

-Foglio n°76, Particella n°737, Qualità Seminato arboreo Classe 1; Consistenza: 11 are e 95centiare; Rendita Domenicale 9,26; Rendita Agraria 3,70€;

ISCRIZIONE del 20/11/2007 - Registro Particolare 5793 Registro Generale 25262

Pubblico ufficiale ***** Repertorio 24889/7316 del 16/11/2007

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Documenti successivi correlati:

1 - Annotazione n. 2595 del 03/09/2010 (RESTRIZIONE DI BENI)

2 - Annotazione n. 77 del 15/01/2014 (RIDUZIONE DI SOMMA)

3 - Annotazione n. 80 del 15/01/2014 (FRAZIONAMENTO IN QUOTA)

A favore di: ***** - ***** COOPERATIVA con Sede in Arezzo (AR)
Codice fiscale *****, Domicilio ipotecario eletto: Via ***** **, Arezzo (AR)



Cancellazione totale eseguita in data 26/03/2024 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007
- Art.40 bis D. Lgs 385/1993)

ISCRIZIONE del 20/11/2007 - Registro Particolare 5794 Registro Generale 25262

Pubblico ufficiale ***** ***** Repertorio 24889/7316 del 16/11/2007

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Documenti successivi correlati:

- 1 - Annotazione n. 2596 del 03/09/2010 (RESTRIZIONE DI BENI)
- 2 - Annotazione n. 78 del 15/01/2014 (RIDUZIONE DI SOMMA)
- 3 - Annotazione n. 81 del 15/01/2014 (FRAZIONAMENTO IN QUOTA)

A favore di: ***** - ***** COOPERATIVA con Sede in Arezzo (AR) Codice fiscale ***** , Domicilio ipotecario eletto: Via ***** **, Arezzo (AR)
Cancellazione totale eseguita in data 26/03/2024 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007
- Art.40 bis D. Lgs 385/1993)

ISCRIZIONE del 20/11/2007 - Registro Particolare 5795 Registro Generale 25262

Pubblico ufficiale ***** ***** Repertorio 24889/7316 del 16/11/2007

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Documenti successivi correlati:

- 1 - Annotazione n. 2597 del 03/09/2010 (RESTRIZIONE DI BENI)
- 2 - Annotazione n. 79 del 15/01/2014 (RIDUZIONE DI SOMMA)
- 3 - Annotazione n. 82 del 15/01/2014 (FRAZIONAMENTO IN QUOTA)

A favore di: ***** - ***** COOPERATIVA con Sede in Arezzo (AR) Codice fiscale ***** , Domicilio ipotecario eletto: Via ***** **, Arezzo (AR)
Cancellazione totale eseguita in data 26/03/2024 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007
- Art.40 bis D. Lgs 385/1993)

ISCRIZIONE del 25/09/2013 - Registro Particolare 1509 Registro Generale 12267

Pubblico ufficiale ***** ***** Repertorio 151392/20276 del 23/09/2013

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDARIO

Documenti successivi correlati:

- 1 - Annotazione n. 124 del 22/01/2014 (EROGAZIONE A SALDO)

In favore di: BANCA DI ***** ***** COOPERATIVO S.C. Sede ***** (AR)
Codice fiscale ***** , Domicilio ipotecario eletto Via ***** ***** N. **, *****
(AR); per un importo di 300.000,00 €

ISCRIZIONE del 25/09/2013 - Registro Particolare 1510 Registro Generale 12267



Pubblico ufficiale ***** Repertorio 151392/20276 del 23/09/2013

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDARIO

Documenti successivi correlati:

1 - Annotazione n. 125 del 22/01/2014 (EROGAZIONE A SALDO)

In favore di: ***** - ***** COOPERATIVA con Sede in Arezzo (AR)

Codice fiscale *****, Domicilio ipotecario eletto: Via *****, Arezzo (AR); per un importo di 358.000,00€

ISCRIZIONE del 25/09/2013 - Registro Particolare 1511 Registro Generale 12267

Pubblico ufficiale ***** Repertorio 151392/20276 del 23/09/2013

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDARIO

Documenti successivi correlati:

1 - Annotazione n. 126 del 22/01/2014 (EROGAZIONE A SALDO)

In favore di: BANCA POPOLARE DI ***** - ***** COOPERATIVA con

Sede in ***** (VI) Codice fiscale *****, Domicilio ipotecario eletto: Via del ***** **, ***** (VI); per un importo di 123.000,00€

ISCRIZIONE del 25/09/2013 - Registro Particolare 1512 Registro Generale 12267

Pubblico ufficiale ***** Repertorio 151392/20276 del 23/09/2013

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDARIO

Documenti successivi correlati:

1 - Annotazione n. 127 del 22/01/2014 (EROGAZIONE A SALDO)

In favore di: ***** con Sede in Terni (TR) Codice fiscale *****, Domicilio ipotecario eletto: *****, 49/A, Terni (TR); per un importo di 45.000,00€

ISCRIZIONE del 25/09/2013 - Registro Particolare 1513 Registro Generale 12267

Pubblico ufficiale ***** Repertorio 151392/20276 del 23/09/2013

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDARIO



Documenti successivi correlati:

1 - Annotazione n. 128 del 22/01/2014 (EROGAZIONE A SALDO)

In favore di: Banca ***** Spa con Sede in Firenze (FI) Codice fiscale *****,
Domicilio ipotecario eletto: Via *****, **, Firenze (FI); per un importo di
150.000,00€

ISCRIZIONE del 25/09/2013 - Registro Particolare 1514 Registro Generale 12267

Pubblico ufficiale ***** Repertorio 151392/20276 del 23/09/2013

*IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
FONDIARIO*

Documenti successivi correlati:

1 - Annotazione n. 129 del 22/01/2014 (EROGAZIONE A SALDO)

In favore di: Banca ***** Spa con Sede in Siena (SI) Codice fiscale *****,
Domicilio ipotecario eletto: P.zza *****, **, Siena (SI); per un importo di
176.000,00€

ISCRIZIONE del 25/09/2013 - Registro Particolare 1515 Registro Generale 12267

Pubblico ufficiale ***** Repertorio 151392/20276 del 23/09/2013

*IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
FONDIARIO*

Documenti successivi correlati:

1 - Annotazione n. 130 del 22/01/2014 (EROGAZIONE A SALDO)

In favore di: Banca ***** Spa con Sede in Roma (RM) Codice fiscale *****,
Domicilio ipotecario eletto: Via ***** **, Roma (RM); per un importo di
48.000,00€

**TRASCRIZIONE del 27/07/2015 - Registro Particolare 7471 Registro Generale
10086**

Pubblico ufficiale ***** Repertorio 71 del 26/06/2015

ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO

ISCRIZIONE del 08/10/2021 - Registro Particolare 2243 Registro Generale 17273



Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 3482/8021 del 08/10/2021 *IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO*

A favore di: Agenzia delle Entrate con sede a Roma (RM) Codice Fiscale *****.

Domicilio ipotecario eletto: ***** *****, ** loc. ***** (PG)

TRASCRIZIONE del 07/12/2022 - Registro Particolare 16139 Registro Generale 21623 Pubblico UFFICIALE GIUDIZIARIO DEL TRIBUNALE Repertorio 2896 del 26/10/2022 *ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI*

A favore di: Siena ***** 2018 Srl con sede a Roma (RM) Codice Fiscale *****.

TRASCRIZIONE del 07/03/2023 - Registro Particolare 3113 Registro Generale 4012 Pubblico UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 300 del 14/02/2023 *ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI*

A favore di: *** ***** 202 Srl con sede a ***** Treviso (TV) Codice Fiscale *****.

CAPITOLO 4

In riferimento alla presenza di vincoli e spese condominiali, l'immobile in oggetto è una unità immobiliare a sé stante, quindi non ci sono parti a comune.

CAPITOLO 5

Non risultano diritti demaniali o usi civici dei beni in oggetto. Nell'ambito dell'U.N. 1 delle porzioni di terreno lungo strada, esterne alla recinzione del lotto ci sono aree di rispetto urbanisticamente destinate a Verde Pubblico ai sensi del D.M. 1444/68. In particolare si tratta delle particelle n. 381 e 415 del foglio 76 per una superficie complessiva di 2740 mq

CAPITOLO 6

Elenco formalità da cancellare:



1. **ISCRIZIONE** del 25/09/2013 - Registro Particolare 1509 Registro Generale 12267 Pubblico ufficiale ***** Repertorio 151392/20276 del 23/09/2013 *IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO*
2. **ISCRIZIONE** del 25/09/2013 - Registro Particolare 1510 Registro Generale 12267 Pubblico ufficiale ***** Repertorio 151392/20276 del 23/09/2013 *IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO*
3. **ISCRIZIONE** del 25/09/2013 - Registro Particolare 1511 Registro Generale 12267 Pubblico ufficiale ***** Repertorio 151392/20276 del 23/09/2013 *IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO*
4. **ISCRIZIONE** del 25/09/2013 - Registro Particolare 1512 Registro Generale 12267 Pubblico ufficiale ***** Repertorio 151392/20276 del 23/09/2013 *IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO*
5. **ISCRIZIONE** del 25/09/2013 - Registro Particolare 1513 Registro Generale 12267 Pubblico ufficiale ***** Repertorio 151392/20276 del 23/09/2013 *IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO*
6. **ISCRIZIONE** del 25/09/2013 - Registro Particolare 1514 Registro Generale 12267 Pubblico ufficiale ***** Repertorio 151392/20276 del 23/09/2013 *IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO*
7. **ISCRIZIONE** del 25/09/2013 - Registro Particolare 1515 Registro Generale 12267 Pubblico ufficiale ***** Repertorio 151392/20276 del 23/09/2013 *IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO*



8. **TRASCRIZIONE del 27/07/2015 - Registro Particolare 7471 Registro Generale 10086** Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 71 del 26/06/2015 *ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO*
9. **ISCRIZIONE del 08/10/2021 - Registro Particolare 2243 Registro Generale 17273** Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 3482/8021 del 08/10/2021 *IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO*
10. **TRASCRIZIONE del 07/12/2022 - Registro Particolare 16139 Registro Generale 21623** Pubblico UFFICIALE GIUDIZIARIO DEL TRIBUNALE Repertorio 2896 del 26/10/2022 *ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI*
11. **TRASCRIZIONE del 07/03/2023 - Registro Particolare 3113 Registro Generale 4012** Pubblico UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 300 del 14/02/2023 *ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI*

I costi per le cancellazioni (valutate al netto di eventuali onorari notarili e iva) si distinguono come segue:

- Totale spese di cancellazioni afferenti alla Unità Negoziiale_1: **16.024,58 € (euro sedicimilaventiquattro/58);**
- Totale spese di cancellazioni afferenti alla Unità Negoziiale_2: **563,50 € (euro cinquecentosessantatremila/50).**

CAPITOLO 7

L'insieme dei beni di cui alla Unità Negoziiale 1 è costituito da un edificio industriale/commerciale prefabbricato, su due livelli, situato nella zona industriale/commerciale di Santa Fiora del Comune di Sansepolcro e del relativo piazzale. La proprietà è recintata da muretti e soprastante rete metallica. Si accede alla



proprietà mediante un cancello automatico in ferro, dotato di citofono, su via Senese Aretina; altro accesso carrabile e pedonale esiste al civico 29 di via Carlo Dragoni per mezzo di cancelli in ferro.

Il piazzale antistante il fabbricato è asfaltato. Attraverso il piazzale e la strada che circonda il fabbricato si ha accesso carrabile e pedonale a tutti i locali posti al piano terra.

L'edificio nel suo complesso è un immobile di forma rettangolare di dimensioni in pianta di circa 70m x 50m, dotato di volumi accessori fuori sagoma, realizzato con struttura puntiforme, costituita da pilastri in c.a. prefabbricati, copertura discontinua, anch'essa con struttura in c.a. e pannelli di tamponamento prefabbricati in calcestruzzo. L'edificio si sviluppa principalmente al piano terra e possiede una porzione a due elevazioni che si estende per una superficie rettangolare in pianta di dimensioni 10m x 40m posta sul fronte principale a Sud del fabbricato. La seconda elevazione ha destinazione d'uso ad uffici. Il collegamento verticale delle due elevazioni è permesso da una scala interna in muratura rivestita in marmo con corrimano in legno e parapetto vetrato.

L'edificio sul suo perimetro possiede marciapiedi rivestiti da marmette e cordonato in cemento.

Anche se il fabbricato è costituito da un'unica unità immobiliare esso risulta funzionalmente suddiviso in quattro diverse macro aree (tre delle quali comunicanti tra loro) alle quali corrispondono altrettante attività autonomamente amministrate e gestite sulla base di rispettivi contratti di locazione e sublocazione. In particolare la società ***** S.r.l in liquidazione (convenuta) ha stipulato un contratto di affitto, per l'intero immobile, con la società ***** S.p.a. che esercita l'attività di concessionaria auto. Questa, a sua volta, ha concesso in sublocazione tre diverse porzioni dello stesso fabbricato a tre diverse società: CARROZZERIA ***** S.n.c., ***** S.r.l. e ***** S.r.l. le quali conducono rispettivamente le attività di officina di carrozzeria auto, officina meccanica auto e installazione impianti a gas auto. In allegato n.1 è riportata la suddivisione del fondo tra i quattro utilizzatori attuali.

***** S.p.a

L'attività di concessionaria e rivendita auto, costituisce la porzione con superficie più estesa pari a 1511 mq. Sulla facciata principale dell'edificio si trovano le aperture più grandi a vetrata che illuminano gli ambienti espositivi dell'area commerciale a disposizione del salone auto che possiede una superficie di 430mq; questo rappresenta



il cuore dell'attività ed è affiancato, da una parte, dai locali degli uffici vendita e dall'altra, opposta, dal blocco servizi igienici e scala di collegamento al piano superiore. La pavimentazione della porzione espositiva e degli annessi uffici è di tipo industriale verniciata in colore bianco latte, i divisori degli ambienti uffici che si affacciano sull'area espositiva sono del tipo modulare mobile con vetrate e con raccordi alle pareti adiacenti in cartongesso. Il controsoffitto è realizzato per mezzo di quadrotti leggeri su telai metallici, pendinati alla struttura principale di copertura, di tipo modulare standard con illuminazione ad incasso e perimetrale a scomparsa; la stessa tipologia di controsoffitto si trova nei locali uffici che hanno una superficie di 140 mq e sono dotati, oltre che di impianto elettrico e di illuminazione canalizzato fuori traccia, di impianto di climatizzazione a fan-coil su ogni locale. Il locale esposizione è anche dotato di impianto di diffusione sonora con altoparlanti esterni a parete, impianto di rete e allarme con sensori ad infrarosso. I serramenti esterni e le vetrine sono realizzati con profili in alluminio standard. A completare la porzione di fabbricato gestita dalla società ***** S.r.l. vi è un'area interna di dimensioni 16x20m destinata ad officina leggera divisa dall'area espositiva per mezzo di un divisorio a tutt'altezza realizzato in cartongesso; la pavimentazione di questa porzione è del tipo industriale in cemento elicotterato; il soffitto è costituito da lastre ondulate in cemento a plafonatura del sistema di copertura prefabbricata sulla quale si trovano due lucernari ed un evacuatore di fumo e calore; l'illuminazione è realizzata mediante impianto a canalizzazione esterna in tubi metallici e plafoniere per tubi fluorescenti; il sistema di riscaldamento è del tipo ad aerotermini con due diffusori pensili installati sulla parete di fondo del locale. L'impianto elettrico è industriale di tipo UNEL anch'esso su canalizzazioni in tubi fuori traccia; il locale è dotato di attacchi idraulici per aria compressa.

I due ambienti adiacenti al corpo scala, entrambi di dimensioni di circa 10m x 5,5m, sono dotati di ampia vetrina sulla facciata principale e uno dei due è rifinito sia con controsoffitto della stessa tipologia di quella presente nella zona esposizione, che di pavimentazione in gres grigio lucido. All'interno del blocco che contiene le scale vi sono anche i servizi igienici dotati di vano di disimpegno e un ulteriore ambiente, in continuità con il sottoscala, destinato a locale di sgombro al quale si accede da un piccolo corridoio di disimpegno dotato di porta esterna sulla facciata principale.

Il primo piano, al quale si accede per mezzo della scala sopra menzionata, superati i disimpegni d'arrivo, è suddiviso in tre locali con destinazione uffici; il piano ha una superficie complessiva di circa 400 mq coperta oltre a due terrazzi di circa 48mq



ciascuno posto sui lati corti del piano (lato est e Ovest). La pavimentazione degli uffici è del tipo in ceramica di colore bruno, il controsoffitto è del tipo a quadrotti con illuminazione con plafoniere ad incasso per tubi fluorescenti; in una porzione del primo piano destinata ad archivio il controsoffitto risulta fortemente danneggiato.

***** S.r.l.

La porzione di immobile condotta dalla società ***** S.r.l. è quella relativa all'attività di Officina auto che si estende in maniera prevalente rispetto alle altre per una superficie complessiva di circa **1340** mq oltre volumi accessori fuori sagoma. Questa è composta di un magazzino ricambi di circa 240 mq attrezzato con scaffalature metalliche a soppalco, un ambiente di accettazione dei reparti operativi con relativi uffici di circa 160mq, un locale di accettazione veicoli di circa 160 mq. L'area attrezzata ad officina meccanica si estende per circa 600 mq e possiede, oltre che a un accesso carrabile dal locale accettazione veicoli, anche un accesso carrabile dal prospetto Nord; da un corridoio di disimpegno da 11mq si accede ad un locale deposito di 27 mq, un locale spogliatoi da 22 mq e un locale servizi igienici da 10 mq dotato di due W.C. Sono inclusi inoltre altri locali accessori destinati a locali tecnici e Centrale Termica soppalcati e accessibili anche dall'esterno per complessivi 43mq.

In adiacenza al prospetto Nord si trovano due volumi fuori sagoma a diversa altezza: il primo è costituito da un volume tecnico che si estende per circa 40mq avente un'altezza in gronda di 2,2m, e l'altro è costituito da un'ampia tettoia con struttura in acciaio ad uso autolavaggio con una estensione in copertura di circa 100 mq. La pavimentazione è del tipo industriale in cemento elicotterato e il soffitto è costituito dalla plafonatura propria del sistema di copertura prefabbricato; l'altezza utile interna dell'officina è di 5,05m.

CARROZZERIA ***** S.n.c.

Il locale destinato a officina per carrozzeria auto è composto da un ambiente unico al piano terra della superficie di circa 705 mq oltre una porzione di soppalco di superficie di circa 80mq raggiungibile tramite una scala in acciaio interna. All'interno del locale principale posti in adiacenza ai servizi igienici sono stati ricavati due locali adibiti ad ufficio e antibagno. Sul lato sinistro, entrando dall'ingresso carrabile principale, sono stati attrezzati i forni per la carrozzeria. La pavimentazione è del tipo industriale in cemento elicotterato e il soffitto è costituito dalla plafonatura propria del sistema di copertura prefabbricato; l'altezza utile interna della carrozzeria è di 5,05m; L'altezza utile della zona soppalcata è di circa 2 m.

MAGAZZINO E RIVENDITA ***** S.r.l.



La porzione di fabbricato condotta dalla ditta ***** S.r.l, si estende su un unico livello (piano terra) dell'estensione di circa 495mq. Questo è in prevalenza costituito da un'area magazzino da 390mq dal quale si ha accesso principale carrabile sul prospetto Est ed è comunque messo in diretta comunicazione con area minuterie e ricambi adiacente al banco da negozio al quale il pubblico ha accesso dalla vetrina posta sulla facciata principale (Sud). Altro accesso pedonale è consentito dalla porta sulla vetrina adiacente (ultima a destra guardano la facciata dall'esterno) al quale si accede ad un locale esposizione da 50mq che funge anche da disimpegno degli uffici suddivisi in tre ambienti per mezzo di pareti mobili che occupano una superficie di 55mq. La pavimentazione è del tipo industriale in cemento elicotterato e il soffitto è costituito dalla plafonatura propria del sistema di copertura prefabbricato; l'altezza utile interna della carrozzeria è di 5,05m.

A completamento del compendio immobiliare di cui alla U.N.1 vi è un appezzamento di terreno edificabile (vedi Certificato di Destinazione Urbanistica Allegato 2), attualmente parzialmente pavimentato in asfalto e avente la restante parte inghiaia. La superficie, estesa per circa 5.600 mq, è compresa all'interno della recinzione complessiva dell'Unità Negoziale 1.

L'insieme dei beni di cui alla Unità Negoziale 2 è costituito da un lotto di terreno edificabile avente superficie di circa 4.465 mq posto in prossimità dell'incrocio di via dei Maestri del Lavori e via dei Tarlati. Attualmente il lotto si presenta come un terreno agricolo tenuto allo stato incolto con presenza di vegetazione spontanea ed è recintato con rete metallica e accesso con cancello carrabile in ferro su via dei Maestri del Lavoro.

CAPITOLO 8

I dati contenuti nel verbale di pignoramento corrispondono in sostanza a quelli attuali e rappresentano gli immobili degli esecutati, ovvero:

Immobile di civile abitazione situato nel Comune di Sansepolcro (Ar), costituito da:

- *Fabbricato Commerciale, posto in Zona Industriale Santa Fiora Sud Viale Divisione Garibaldi nel Comune di Sansepolcro, identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Sansepolcro (AR) al Foglio n°73, Particelle*



n°416 aggraffate a part. 415 e 381, categoria D/8, piani T-1, rendita catastale 25.318,00;

- *Appezamento di Terreno sito nel Comune di Sansepolcro e censito al Nuovo Catasto Terreni di detto Comune al foglio 76, particella 383, cat. T, 56 are;*
- *Appezamento di terreno, posto in Zona Industriale Santa Fiora nel Comune di Sansepolcro, identificato al Catasto Terreni del Comune di Sansepolcro (AR) al Foglio n°76, Particella n°528, Qualità Seminato arboreo Classe 1; Consistenza: 32 are e 70centiare; Rendita Domenicale 25,33; Rendita Agraria 10,13€;*
- *Appezamento di terreno, posto in Zona Industriale Santa Fiora in detto Comune, identificato al Catasto Terreni del Comune di Sansepolcro (AR) al Foglio n°76, Particella n°737, Qualità Seminato arboreo Classe 1; Consistenza: 11 are e 95centiare; Rendita Domenicale 9,26; Rendita Agraria 3,70€;*

CAPITOLO 9

L'accatastamento degli'immobili non presenta irregolarità significative. Nel dettaglio si ha seguente situazione:

- Per quanto riguarda il fabbricato commerciale dell'U.N. 1 sulla planimetria catastale, oltre a piccole errori grafici di rappresentazione, si sono riscontrate alcune differenze nella distribuzione interna attuale dei locali; inoltre, nella planimetria catastale, si riscontra una rappresentazione con una scala grafica errata in quanto sia il disegno del P.T. che del I piano non sono rappresentati secondo il rapporto di scala di 1:200 dichiarata sul documento, ma sono rappresentati con una scala di circa 1:500 che potrà essere rettificata in sede di adeguamento della planimetria delle attuali distribuzioni interne tramite pratica Docfa presso l'Agenzia del Territorio. Inoltre sulla planimetria catastale sono riportati solo due dei tre volumi fuori sagoma dell'edificio principale realizzati in assenza di conformità urbanistica. (vedi risposta quesito Capitolo 11)
- Per quanto riguarda la restante parte non si riscontrano irregolarità di accatastamento.

I dati catastali indicati sul pignoramento consentono comunque l'individuazione dei beni.



CAPITOLO 10

Il Piano Strutturale comunale identifica gl'immobili appartenenti all'U.T.O.E 12 della Piana di Gricignano e Santa Fiora all'interno dell'ambito Urbano schedato n. 26.1 della Zona Industriale Alto Tevere Ovest.

Per gli immobili facenti parte dell'esecuzione immobiliare costituiti da appezzamenti di terreno viene fornito il certificato di destinazione urbanistica n.5-2024 prot. n. 1043 del 12-01-2024 allegandone copia integrale (vedi Allegato 2).

CAPITOLO 11

Dai controlli effettuati presso l'Archivio del Comune di Sansepolcro si è constatato che il fabbricato oggetto di pignoramento è stato costruito in forza di concessioni edilizie rilasciate dal Comune di Sansepolcro n. 3022/81 del 7 maggio 1981, n. 4244/82 del 11 novembre 1982 e successiva DIA in variante (interna e dei prospetti) n. 162/98 del 4 marzo 1998, secondo il progetto redatto dal geom. *****
*****.

Il 28 marzo 1994 il Comune di Sansepolcro ha rilasciato una Concessione in Sanatoria a firma del geom. ***** ***** con n. 1277/94 per regolarizzare alcune varianti interne ed aumenti di volumi.

In data 1° ottobre 2004 è stata presentata al medesimo Comune una pratica DIA n. 1714/2004 con prot. n. 014707, che si è conclusa con la Certificazione di Agibilità a firma dell'ing. S. ***** depositata con prot. n. 018095 del 9 dicembre 2004 che ha definito la struttura e la destinazione d'uso attuale (vedi Allegato 5). Tra la documentazione relativa all'agibilità esiste anche il Certificato di Prevenzione Incendi (pratica VV.F. n. 16215; vedi Allegato_6) per le attività (nn. 53.3.C, 75.2.B, 74.2.B, 12.1.A – D.P.R. N. 151/2011) rilasciato alla società ***** S.r.l. dal Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Arezzo con comunicazione del 22 marzo 2012 Prot. n. 0002339. In data 27 novembre 2015 veniva presentata allo stesso Comando una Dichiarazione per Voltura (art. 46 e 47 del D.P.R. 445/2000) con la quale il sig. ***** ***** domiciliato in Arezzo Via ***** , 00 C.F: ***** in qualità di Legale rappresentante della ditta ***** S.p.a. subentrava alla ***** S.r.l. quale responsabile delle attività soggette al controllo dei VV.F. sopra menzionate. Nello specifico si segnala che il detto C.P.I. è in posizione di cessata



validità in quanto dalla sua data di scadenza del 22 dicembre 2016 non è stata presentata istanza di rinnovo da parte della soc. ***** Spa.

Dall'analisi della documentazione depositata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Sansepolcro, le suddette pratiche sono correttamente istruite e regolarmente autorizzate, ma, sono emerse alcune difformità tra quanto autorizzato e quanto realizzato. Oltre ad alcune omissioni di carattere grafico, in generale, si tratta di una diversa suddivisione degli spazi interni e di alcune volumetrie esterne al corpo di fabbrica principale non autorizzate.

In particolare rispetto a quanto autorizzato con l'ultimo titolo edilizio si ha:

- a) Diversa suddivisione degli spazi interni eseguita per mezzo di tramezzature in cartongesso a tutt'altezza (vedi divisori indicati in rosso indicati sulla planimetria in Allegato 1);
- b) Difformità sulle aperture dei prospetti così come evidenziato in rosso sui disegni allegati (Allegato 3);
- c) Presenza di una tettoia con struttura indipendente in acciaio sita in prossimità dello spigolo N.E. del fabbricato (3) (vedi Allegato 4);
- d) Presenza di una tettoia per impianti sul prospetto Est del fabbricato (4) (vedi Allegato 4);
- e) Presenza di un volume impianti e locali tecnici sul prospetto Nord del fabbricato (5) (vedi Allegato 4);
- f) Presenza di un volume destinato a deposito esterno sito sullo spigolo N.E. del Lotto Edificabile (6) realizzato in assenza di distacco minimo dal confine (vedi Allegato 4);
- g) Presenza di tensostruttura di copertura priva di autorizzazione ad uso espositiva insistente sulla particella 383 (vedi Allegato 4);
- h) Presenza di alcune omissioni di carattere grafico che riguardano l'indicazione in pianta di una scala di accesso al piano soppalcato (vedi Allegato 4).

Queste modifiche costituiscono difformità per la maggior parte sanabili.

Per la regolarizzazione dei punti a), b), c), d), e), h) è possibile presentare una pratica di sanatoria ai sensi dell'art. 209 della l.r. 65/2014 tramite istanza di ATTESTAZIONE DI CONFORMITA' o SCIA IN SANATORIA, sul portale del SUAP (STAR regione Toscana) e su quello del comune allegando la ricevuta di presentazione STAR.



La pratica di sanatoria dovrà essere corredata della dichiarazione della doppia conformità (art. 209 c.1 della L.R. 65/2014) sia al momento della realizzazione dell'intervento che al momento di presentazione dell'istanza, riportando gli estremi degli strumenti urbanistici vigenti all'epoca della realizzazione dell'abuso e quelli ad oggi.

I manufatti n. 3 di cui al punto c) e n. 4 di cui al punto d) rientrano nella disponibilità della volumetria edificabile del lotto e per la regolarizzazione di questi dovranno essere corrisposti solo gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria conteggiati a mq trattandosi di immobile industriale/artigianale; tali manufatti concorrono alla determinazione della superficie coperta e inoltre devono rispettare le distanze dai confini e dai fabbricati. Per questi manufatti occorre inoltre redigere una pratica di "deposito strutturale in sanatoria" per opere di minore importanza ai sensi del DPGRT 19 gennaio 2022, n. 1/R da depositare presso il Genio Civile.

Il volume tecnico n. 5 di cui al punto e) non costituisce volume in quanto escluso dalla superficie utile (art. 12 c. 3 lett. d del D.P.G.R. 39/R/2018) invece concorre alla determinazione della superficie coperta; la scala interna di collegamento dal piano terra al piano soppalcato può essere oggetto di sanatoria, oppure può rientrare nell'art. 198 c.2 come errore grafico, dovrà essere rappresentata con diversa colorazione (solitamente verde) e in ogni caso non sarà oggetto di sanzione.

Per le problematiche riscontrate al punto f), poiché il manufatto non rispetta le distanze dal confine fissate dalle NTA al RU a 5 mt, questo non si ritiene sanabile e si dovrà prevedere la rimozione così come per la tensostruttura di cui al punto g).

Per la regolarizzazione delle opere di cui sopra è prevista una sanzione amministrativa che ai sensi dell'art. 209 c. 6ter della L.R. 65/2014 avrà un importo di € 5.164,00.

Per la demolizione dei volumi non sanabili si stima un costo pari a € 8.000,00 comprensivo delle spese tecniche, amministrative, il trasporto e oneri di smaltimento.

Per la regolarizzazione dei volumi sanabili si prevede un costo dovuti al pagamento degli oneri Comunali di urbanizzazione primaria (7,98 €/mq) e secondaria (7,32 €/mq); complessivamente si stima un costo per questi oneri pari a: 2.601,00€

Il costo delle pratiche tecniche di sanatoria urbanistica, per sanatorie strutturali, correzione accatastamento e delle planimetrie, e le conseguenti nuove dichiarazioni di agibilità a firma di tecnico abilitato dopo l'acquisizione del nuovo CPI a carico di ***** S.p.a, è stimabile in € 25.000,00.



CAPITOLO 12

Al momento del sopralluogo è stato constatato che l'immobile oggetto della presente perizia risulta occupato.

Come riferito dal Custode Giudiziario, *“il compendio è apparso versare in condizioni di conservazione e di manutenzione complessivamente ordinarie ed è occupato dalla società terza, denominata ***** s.p.a. (P.I. *****). Il titolo di occupazione consiste in contratto d'affitto di ramo d'azienda (corrente con parte debitrice esecutata), opponibile alla procedura esecutiva fino al 31.12.2028 ex art. 2923 c.c.: difatti questo risulta registrato presso i competenti uffici territoriali in data 24.05.2019 (n.4951 SERIE 1T) ossia anteriormente alla trascrizione del presente pignoramento immobiliare (07.03.2023). Il canone mensile (ex art. 4) è di € 7.000,00 oltre IVA con aumento secondo indice ISTAT previsto annualmente sino alla scadenza.*

In merito al canone mensile ex art. 4 del contratto di affitto che ha stipulato la società ***** con la società esecutata, dell'importo di € 7.000,00, si stima che l'importo di € 5.000,00 debba essere ritenuto riguardante il bene immobile, mentre i restanti € 2.000,00 siano da riferirsi ai beni mobili e attrezzature.

Il complesso immobiliare risulta altresì occupato anche da:

- *Carrozzeria ***** s.n.c. di ***** M. e ***** M. (P.I. *****) in forza di contratto di sublocazione corrente con ***** s.p.a. -a rogito del Notaio dr. ***** -decorrente dal 01.11.2015 al 31.12.2016 rinnovabile automaticamente trimestre per trimestre. Il canone (ex art. 4) è determinato in € 1.500,00 mensili. Tale pattuizione risulta registrata presso i competenti uffici territoriali in data 02.11.2015 (n.6830 SERIE 1T). Il predetto contratto è stato oggetto di novazione (a rogito del Notaio dr. ***** del 18.10.20195) e prevede prossima scadenza al 31.12.2031. Il canone mensile pattuito corrisponde a € 2.250,00 oltre IVA con aumento secondo indice ISTAT previsto annualmente sino alla scadenza;*
- ****** s.r.l. (P.I. *****) in forza di contratto di sublocazione 6corrente con ***** s.p.a.: il presente contratto avrà durata sino al 31.12.2031 e canone mensile di € 3.000,00 oltre IVA con aumento secondo indice ISTAT previsto annualmente sino alla scadenza;*
- ****** s.r.l. (P.I. *****) in forza di contratto di sublocazione corrente con ***** s.p.a.: il predetto avrà durata sino al 31.12.2031 e*



canone mensile di € 2.750,00 oltre IVA con aumento secondo indice ISTAT previsto annualmente sino alla scadenza.”

CAPITOLO 13

Non trattandosi di persone fisiche non si è proceduto ad acquisire certificazioni da parte dell'anagrafe dei Comuni di Sansepolcro

CAPITOLO 14

I beni oggetto di esecuzione risultano al momento del sopralluogo occupati.

CAPITOLO 15

In riferimento alla caratteristica ed allo stato di manutenzione dell'unità immobiliare oggetto di accertamento, gli impianti elettrico ed idrico sono in condizione di ordinaria manutenzione. Presso il Comune di Sansepolcro risulta deposita una Certificazione di Agibilità con le dichiarazioni di conformità degli impianti Idraulico, Sanitario, Termoidraulico, Antincendio, Aria compressa, Riscaldamento, Raffrescamento ed Elettrico.

In particolare:

- Impianto di riscaldamento del salone delle autovetture, dell'officina e della carrozzeria realizzato con aerotermini ad acqua alimentati da una rete di tubazioni in polietilene reticolato coibentate;
- Impianto di riscaldamento della zona di accettazione realizzato per mezzo di una caldaia stagna a tiraggio forzato e ventilconvettori;
- Impianto di riscaldamento e condizionamento degli uffici del piano primo realizzato con caldaia murale stagna a tiraggio forzato con sistema di immissione differenziato tra ventilconvettori per gli uffici e radiatori per i servizi; distribuzione realizzata con tubi di rame coibentati; raffrescamento realizzato con condizionatori mono split;
- Impianto di distribuzione del gas metano dalla centrale termica alle caldaie murali;



- Impianti idrosanitari con apparecchi sanitari in porcellana e rubinetterie standard;
- Impianto di distribuzione dell'aria compressa, del tipo ad anello, dalla centrale di compressione alle utenze dell'officina e della carrozzeria, realizzato con tubazioni in polietilene reticolato;
- Impianto Idrico Antincendio, con idranti UNI 45 a muro, idrante UNI 70 a colonna sopra suolo nel parcheggio esterno, attacco autopompa VV.F. UNI 70 in prossimità del cancello principale; rete realizzata con tubazioni in polietilene per la parte interrata e in acciaio zincato per la parte in vista; sistema di pressurizzazione realizzato mediante con gruppo di pompaggio conforme a UNI9490 realizzato con pompe sommerse;
- Impianto di distribuzione della acqua fredda prelevata dal pozzo e distribuita ai servizi con autoclave a membrana e pressostato; rete di distribuzione in polietilene per la parte interrata e in acciaio zincato per la parte in vista.

Gli impianti sopra menzionati oggi risultano in buone condizioni di manutenzione e funzionamento.

E' presente in corso di validità e regolarmente emesso in data 17 luglio 2005 l'Attestato di Prestazione Energetica (APE) ai sensi del Decreto Legislativo 192 del 19 agosto 2005 e successive modificazioni e integrazioni.

CAPITOLO 16

Poiché i beni oggetto di pignoramento costituiscono due lotti separati, si procederà alla stima delle due Unità Negoziali.

CAPITOLO 17

Il criterio di stima ritenuto più adeguato ad individuare il valore di mercato del bene oggetto della presente relazione, è quello sintetico per confronto diretto.

Per lo svolgimento della stima si è resa necessaria l'analisi tecnica ed economica dei beni simili a quelli da valutare, esistenti nella zona. L'unità di misura è il metro quadrato di superficie lorda.

Riepilogo superficie e valutazione:

UNITÀ NEGOZIALE 1



Porzione ***:**

Piano Terra

Locali	Superfici lorde mq	Valore stimato €/mq	Valori parziali €
Uffici	140	900	126.000,00
Salone esposizione e vendita	430	800	344.000,00
Rimessa	390	600	234.000,00
Servizi e collegamento verticale	52	600	31.200,00

Piano Primo

Locali	Superfici lorde mq	Valore stimato €/mq	Valori parziali €
Archivio	120	800	96.000,00
Uffici	226	800	180.800,00
Disimpegni	34	800	27.200,00
Servizi	19	800	15.200,00
Terrazzi	100	200	20.000,00

Totale superficie lorda 1.511 mqValore stimato 1.074.100,00 €**Porzione CARROZZERIA *****:**

Piano Terra

Locali	Superfici lorde mq	Valore stimato €/mq	Valori parziali €
Officina	667	600	400.200,00
Uffici	20	600	12.000,00
Servizi	17	600	10.200,00
Deposito (soppalco)	80	300	24.000,00
Tettoia impianti Lato Est	30	200	6.000,00

Totale superficie lorda 814 mqValore stimato 452.400,00 €**Porzione OFFICINA *****:**

Piano Terra

Locali	Superfici lorde mq	Valore stimato €/mq	Valori parziali €
Accettazione veicoli	160	600	96.000,00



Uffici	148	800	118.400,00
Magazzino ricambi	240	600	144.000,00
Officina	600	600	360.000,00
Locali tecnici	77	600	46.200,00
Deposito	27	600	16.200,00
Disimpegno	11	600	6.600,00
Servizi	32	600	19.200,00
vano tecnico (soppalco)	43	300	12.900,00
Tettoia esterna Lato Nord	100	200	20.000,00
Locali tecnici esterni Lato Nord	40	200	8.000,00

Totale superficie lorda 1.478 mq

Valore stimato 847.500,00 €

Porzione *** S.r.l.:**

Piano Terra

Locali	Superfici lorde mq	Valore stimato €/mq	Valori parziali €
Accettazione	50	800	40.000,00
Uffici	55	900	49.500,00
Magazzino	390	800	312.000,00

Totale superficie lorda 495 mq

Valore stimato 401.500,00 €

TERRENO EDIFICABILE (Part.lle 416 - 415 - 381 – 383):

Il lotto complessivo mantiene, al momento, una residua capacità di edificazione che viene determinata in base alle seguenti considerazioni:

ID	Descrizione	mq
A	Sup. complessiva U.N.1	14.620
B	Sup. Edificata Coperta	3.670
C	Sup. Impegnata dal fabbricato esistente (B/60% ¹)	6.117
D	Sup. con capacità edificabile residua (A - C)	8.503

Il valore del terreno edificabile al punto “D” si stima in 35€/mq

il valore del terreno ammonta a 297.616,67€

Il valore della superficie a piazzale di pertinenza del fabbricato esistente (C-B = 2.447mq) si considera ricompreso nella stima del fabbricato stesso.

¹ Il Rapporto di Copertura da Regolamento Urbanistico vale 60%



Conclusioni

Valore di mercato piena proprietà intera Unità Negoziale 1:

Descrizione	Valore €	Spese €
a) Fabbricato	2.775.800,00	
b) Terreni	297.616,67	
c) Sanzione amministrativa		-5.164,00
d) Demolizioni opere abusive		-8.000,00
e) Regolarizz. Urb. Volumi sanabili		-2.601,00
f) Spese tecniche		-25.000,00
g) Spese cancellazioni atti pregiudizievoli		-16.024,58
	3.073.416,67	-56.789,58

Valore di mercato con riduzione del 15%

$$a + b - \text{spese} - (a - \text{spese}) * 15\% = \mathbf{2.608.775,52}$$

Arrotondato a: 2.609.000,00 (euro duemilioneicentonovemila/00)

In sintesi, il prezzo di vendita finale della piena proprietà della unità negoziale n°1, (Compendio immobiliare costituito da Fabbricato Commerciale, posto in Zona Industriale Santa Fiora Sud Viale Divisione Garibaldi, identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Sansepolcro (AR) al Foglio n°73, Particelle n°416 aggraffate a part. 415 e 381, categoria D/8, piani T-1, rendita catastale 25.318,00€; Appezamento di Terreno censito al Nuovo Catasto Terreni di detto Comune al foglio 76, particella 383, cat. T, 56 are; di piena proprietà della *** S.r.l.) è di 2.609.000,00 € (euro duemilioneicentonovemila/00)**

UNITÀ NEGOZIALE 2

Terreni edificabili (Part.lla 528 – 737):

		Valore unitario stimato €/mq	Valore €	Spese €
a)	Terreni edificabili	4.465	133.950,00	
b)	Spese cancellazioni atti pregiudizievoli			-562,50
a - spese =			133.386,50	

Arrotondato a: 133.000,00€ (euro centotrentatremila/00)



In sintesi, il prezzo di vendita finale della piena proprietà della unità negoziale n°2, (Terreni edificabili, posti in Zona Industriale Santa Fiora nel Comune di Sansepolcro, identificato al Catasto Terreni del Comune di Sansepolcro (AR) al Foglio n°76, Particella n°528, Qualità Seminato arboreo Classe 1; Consistenza: 32 are e 70centiare; Rendita Domenicale 25,33; Rendita Agraria 10,13€, e al Foglio n°76, Particella n°737, Qualità Seminato arboreo Classe 1; Consistenza: 11 are e 95centiare; Rendita Domenicale 9,26; Rendita Agraria 3,70€ di piena proprietà della *** S.r.l.) è di 133.000,00€ (euro centotrentatremila /00)**

CAPITOLO 18

Gli immobili costituenti l'unità negoziale sono pignorati per intero. Quindi si rimanda alla stima di cui al capitolo precedente.

CAPITOLO 19

Il pignoramento in oggetto non riguarda né la sola nuda proprietà né il solo usufrutto, ma la piena proprietà.

CAPITOLO 20

Nel caso specifico sono stati individuati abusi parzialmente sanabili che comporterebbero la demolizione di alcuni manufatti.



RIEPILOGO E DESCRIZIONE FINALE

DATI CATASTALI: Il compendio Immobiliare di tipo Commerciale/Artigianale e Terreni edificabili è situato nel Comune di Sansepolcro (AR), costituito da due Unità Negoziali:

Unità Negoziale 1

- Fabbricato al Nuovo Catasto Edilizio Urbano di detto Comune al **foglio 76**, particella **381**, graffata con la particella **416** e con la particella **415**, cat. **D/8**;
- Immobile censito al Nuovo Catasto Terreni di detto Comune al foglio **76**, particella **383**, cat. T; Superficie: 5.600 mq;

Gli immobili risultano essere di piena proprietà della società *** S.r.l. in Liquidazione (C.F. *****)** con atto di permuta con la società “***** Spa” per rogito del notaio ***** in data 27 maggio 2003, repertorio n. 2573, trascritto a Servizio di Pubblicità Immobiliare di Arezzo il 30 maggio 2003 al n. 7162 reg. part. e n. 10905 del Reg. Gen.

Unità Negoziale 2

- Terreno edificabile nel Comune di Sansepolcro e censito al Nuovo Catasto Terreni di detto Comune al **foglio 76**, particella **528**, cat. T; Superficie: 3.270 mq;
- Terreno edificabile sito nel Comune di Sansepolcro e censito al Nuovo Catasto Terreni di detto Comune al **foglio 76**, particella **737**, cat. T; Superficie: 1.195 mq;

Gli immobili risultano essere di piena proprietà della società *** S.r.l. in Liquidazione (C.F. *****)** in forza di atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Notaio ***** di Sansepolcro, del 08/04/1976 rep.15307, trascritto presso l'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Arezzo il 06/05/1976 al n. 3474 di formalità.

DESCRIZIONE

L'insieme dei beni di cui alla Unità Negoziale 1 è costituito da un edificio industriale/commerciale prefabbricato, su due livelli, situato nella zona industriale/commerciale di Santa Fiora del Comune di Sansepolcro e del relativo piazzale. La proprietà è recintata da muretti e soprastante rete metallica. Si accede alla proprietà mediante un cancello automatico in ferro, dotato di citofono, su via Senese Aretina; altro accesso carrabile e pedonale esiste al civico 29 di via Carlo Dragoni per mezzo di cancelli in ferro.



Il piazzale antistante il fabbricato è asfaltato. Attraverso il piazzale e la strada che circonda il fabbricato si ha accesso carrabile e pedonale a tutti i locali posti al piano terra.

L'edificio nel suo complesso è un immobile di forma rettangolare di dimensioni in pianta di circa 70m x 50m, dotato di volumi accessori fuori sagoma, realizzato con struttura puntiforme, costituita da pilastri in c.a. prefabbricati, copertura discontinua, anch'essa con struttura in c.a. e pannelli di tamponamento prefabbricati in calcestruzzo. L'edificio si sviluppa principalmente al piano terra e possiede una porzione a due elevazioni che si estende per una superficie rettangolare in pianta di dimensioni 10m x 40m posta sul fronte principale a Sud del fabbricato. La seconda elevazione ha destinazione d'uso ad uffici. Il collegamento verticale delle due elevazioni è permesso da una scala interna in muratura rivestita in marmo con corrimano in legno e parapetto vetrato.

L'edificio sul suo perimetro possiede marciapiedi rivestiti da marmette e cordonato in cemento.

Anche se il fabbricato è costituito da un'unica unità immobiliare esso risulta funzionalmente suddiviso in quattro diverse macro aree (tre delle quali comunicanti tra loro) alle quali corrispondono altrettante attività autonomamente amministrate e gestite sulla base di rispettivi contratti di locazione e sublocazione. In particolare la società ***** S.r.l in liquidazione (convenuta) ha stipulato un contratto di affitto, per l'intero immobile, con la società ***** S.p.a. che esercita l'attività di concessionaria auto. Questa, a sua volta, ha concesso in sublocazione tre diverse porzioni dello stesso fabbricato a tre diverse società: CARROZZERIA ***** S.n.c., ***** S.r.l. e ***** S.r.l. le quali conducono rispettivamente le attività di officina di carrozzeria auto, officina meccanica auto e installazione impianti a gas auto. In allegato n.1 è riportata la suddivisione del fondo tra i quattro utilizzatori attuali.

***** S.p.a

L'attività di concessionaria e rivendita auto, costituisce la porzione con superficie più estesa pari a 1511 mq. Sulla facciata principale dell'edificio si trovano le aperture più grandi a vetrata che illuminano gli ambienti espositivi dell'area commerciale a disposizione del salone auto che possiede una superficie di 430mq; questo rappresenta il cuore dell'attività ed è affiancato, da una parte, dai locali degli uffici vendita e dall'altra, opposta, dal blocco servizi igienici e scala di collegamento al piano superiore. La pavimentazione della porzione espositiva e degli annessi uffici è di tipo



industriale verniciata in colore bianco latte, i divisori degli ambienti uffici che si affacciano sull'area espositiva sono del tipo modulare mobile con vetrate e con raccordi alle pareti adiacenti in cartongesso. Il controsoffitto è realizzato per mezzo di quadrotti leggeri su telai metallici, pendinati alla struttura principale di copertura, di tipo modulare standard con illuminazione ad incasso e perimetrale a scomparsa; la stessa tipologia di controsoffitto si trova nei locali uffici che hanno una superficie di 140 mq e sono dotati, oltre che di impianto elettrico e di illuminazione canalizzato fuori traccia, di impianto di climatizzazione a fan-coil su ogni locale. Il locale esposizione è anche dotato di impianto di diffusione sonora con altoparlanti esterni a parete, impianto di rete e allarme con sensori ad infrarosso. I serramenti esterni e le vetrine sono realizzati con profili in alluminio standard. A completare la porzione di fabbricato gestita dalla società ***** S.r.l. vi è un'area interna di dimensioni 16x20m destinata ad officina leggera divisa dall'area espositiva per mezzo di un divisorio a tutt'altezza realizzato in cartongesso; la pavimentazione di questa porzione è del tipo industriale in cemento elicotterato; il soffitto è costituito da lastre ondulate in cemento a plafonatura del sistema di copertura prefabbricata sulla quale si trovano due lucernari ed un evacuatore di fumo e calore; l'illuminazione è realizzata mediante impianto a canalizzazione esterna in tubi metallici e plafoniere per tubi fluorescenti; il sistema di riscaldamento è del tipo ad aerotermini con due diffusori pensili installati sulla parete di fondo del locale. L'impianto elettrico è industriale di tipo UNEL anch'esso su canalizzazioni in tubi fuori traccia; il locale è dotato di attacchi idraulici per aria compressa.

I due ambienti adiacenti al corpo scala, entrambi di dimensioni di circa 10m x 5,5m, sono dotati di ampia vetrina sulla facciata principale e uno dei due è rifinito sia con controsoffitto della stessa tipologia di quella presente nella zona esposizione, che di pavimentazione in gres grigio lucido. All'interno del blocco che contiene le scale vi sono anche i servizi igienici dotati di vano di disimpegno e un ulteriore ambiente, in continuità con il sottoscala, destinato a locale di sgombrò al quale si accede da un piccolo corridoio di disimpegno dotato di porta esterna sulla facciata principale.

Il primo piano, al quale si accede per mezzo della scala sopra menzionata, superati i disimpegni d'arrivo, è suddiviso in tre locali con destinazione uffici; il piano ha una superficie complessiva di circa 400 mq coperta oltre a due terrazzi di circa 48mq ciascuno posto sui lati corti del piano (lato est e Ovest). La pavimentazione degli uffici è del tipo in ceramica di colore bruno, il controsoffitto è del tipo a quadrotti con



illuminazione con plafoniere ad incasso per tubi fluorescenti; in una porzione del primo piano destinata ad archivio il controsoffitto risulta fortemente danneggiato.

***** S.r.l.

La porzione di immobile condotta dalla società ***** S.r.l. è quella relativa all'attività di Officina auto che si estende in maniera prevalente rispetto alle altre per una superficie complessiva di circa **1340** mq oltre volumi accessori fuori sagoma. Questa è composta di un magazzino ricambi di circa 240 mq attrezzato con scaffalature metalliche a soppalco, un ambiente di accettazione dei reparti operativi con relativi uffici di circa 160mq, un locale di accettazione veicoli di circa 160 mq. L'area attrezzata ad officina meccanica si estende per circa 600 mq e possiede, oltre che a un accesso carrabile dal locale accettazione veicoli, anche un accesso carrabile dal prospetto Nord; da un corridoio di disimpegno da 11mq si accede ad un locale deposito di 27 mq, un locale spogliatoi da 22 mq e un locale servizi igienici da 10 mq dotato di due W.C. Sono inclusi inoltre altri locali accessori destinati a locali tecnici e Centrale Termica soppalcati e accessibili anche dall'esterno per complessivi 43mq.

In adiacenza al prospetto Nord si trovano due volumi fuori sagoma a diversa altezza: il primo è costituito da un volume tecnico che si estende per circa 40mq avente un'altezza in gronda di 2,2m, e l'altro è costituito da un'ampia tettoia con struttura in acciaio ad uso autolavaggio con una estensione in copertura di circa 100 mq. La pavimentazione è del tipo industriale in cemento elicotterato e il soffitto è costituito dalla plafonatura propria del sistema di copertura prefabbricato; l'altezza utile interna dell'officina è di 5,05m.

CARROZZERIA ***** S.n.c.

Il locale destinato a officina per carrozzeria auto è composto da un ambiente unico al piano terra della superficie di circa 705 mq oltre una porzione di soppalco di superficie di circa 80mq raggiungibile tramite una scala in acciaio interna. All'interno del locale principale posti in adiacenza ai servizi igienici sono stati ricavati due locali adibiti ad ufficio e antibagno. Sul lato sinistro, entrando dall'ingresso carrabile principale, sono stati attrezzati i forni per la carrozzeria. La pavimentazione è del tipo industriale in cemento elicotterato e il soffitto è costituito dalla plafonatura propria del sistema di copertura prefabbricato; l'altezza utile interna della carrozzeria è di 5,05m; L'altezza utile della zona soppalcata è di circa 2 m.

MAGAZZINO E RIVENDITA ***** S.r.l.

La porzione di fabbricato condotta dalla ditta ***** S.r.l, si estende su un unico livello (piano terra) dell'estensione di circa 495mq. Questo è in prevalenza costituito



da un'area magazzino da 390mq dal quale si ha accesso principale carrabile sul prospetto Est ed è comunque messo in diretta comunicazione con area minuterie e ricambi adiacente al banco da negozio al quale il pubblico ha accesso dalla vetrina posta sulla facciata principale (Sud). Altro accesso pedonale è consentito dalla porta sulla vetrina adiacente (ultima a destra guardano la facciata dall'esterno) al quale si accede ad un locale esposizione da 50mq che funge anche da disimpegno degli uffici suddivisi in tre ambienti per mezzo di pareti mobili che occupano una superficie di 55mq. La pavimentazione è del tipo industriale in cemento elicotterato e il soffitto è costituito dalla plafonatura propria del sistema di copertura prefabbricato; l'altezza utile interna della carrozzeria è di 5,05m.

A completamento del compendio immobiliare di cui alla U.N.1 vi è un appezzamento di terreno edificabile (vedi Certificato di Destinazione Urbanistica Allegato 2), attualmente parzialmente pavimentato in asfalto e avente la restante parte inghiaiaata. La superficie, estesa per circa 5.600 mq, è compresa all'interno della recinzione complessiva dell'Unità Negoziale 1.

L'insieme dei beni di cui alla Unità Negoziale 2 è costituito da un lotto di terreno edificabile avente superficie di circa 4.465 mq posto in prossimità dell'incrocio di via dei Maestri del Lavori e via dei Tarlati. Attualmente il lotto si presenta come un terreno agricolo tenuto allo stato incolto con presenza di vegetazione spontanea ed è recintato con rete metallica e accesso con cancello carrabile in ferro su via dei Maestri del Lavoro.

L'accatastamento degli immobili non presenta irregolarità significative. Nel dettaglio si ha seguente situazione:

- Per quanto riguarda il fabbricato commerciale dell'U.N. 1 sulla planimetria catastale, oltre a piccole errori grafici di rappresentazione, si sono riscontrate alcune differenze nella distribuzione interna attuale dei locali; inoltre, nella planimetria catastale, si riscontra una rappresentazione con una scala grafica errata in quanto sia il disegno del P.T. che del I piano non sono rappresentati secondo il rapporto di scala di 1:200 dichiarata sul documento, ma sono rappresentati con una scala di circa 1:500 che potrà essere rettificata in sede di adeguamento della planimetria delle attuali distribuzioni interne tramite pratica Docfa presso l'Agenzia del Territorio. Inoltre sulla planimetria catastale sono



riportati solo due dei tre volumi fuori sagoma dell'edificio principale realizzati in assenza di conformità urbanistica.

- Per quanto riguarda la restante parte non si riscontrano irregolarità di accatastamento.
- Dai controlli effettuati presso l'Archivio del Comune di Sansepolcro si è constatato che il fabbricato oggetto di pignoramento è stato costruito in forza di concessioni edilizie rilasciate dal Comune di Sansepolcro n. 3022/81 del 7 maggio 1981, n. 4244/82 del 11 novembre 1982 e successiva DIA in variante (interna e dei prospetti) n. 162/98 del 4 marzo 1998, secondo il progetto redatto dal geom. *****.
- Il 28 marzo 1994 il Comune di Sansepolcro ha rilasciato una Concessione in Sanatoria a firma del geom. ***** con n. 1277/94 per regolarizzare alcune varianti interne ed aumenti di volumi.
- In data 1° ottobre 2004 è stata presentata al medesimo Comune una pratica DIA n. 1714/2004 con prot. n. 014707, che si è conclusa con la Certificazione di Agibilità a firma dell'ing. S. ***** depositata con prot. n. 018095 del 9 dicembre 2004 che ha definito la struttura e la destinazione d'uso attuale (vedi Allegato 5). Tra la documentazione relativa all'agibilità esiste anche il Certificato di Prevenzione Incendi (pratica VV.F. n. 16215; vedi Allegato_6) per le attività (nn. 53.3.C, 75.2.B, 74.2.B, 12.1.A – D.P.R. N. 151/2011) rilasciato alla società ***** S.r.l. dal Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Arezzo con comunicazione del 22 marzo 2012 Prot. n. 0002339. In data 27 novembre 2015 veniva presentata allo stesso Comando una Dichiarazione per Voltura (art. 46 e 47 del D.P.R. 445/2000) con la quale il sig. ***** domiciliato in Arezzo Via *****, ** C.F: ***** in qualità di Legale rappresentante della ditta ***** S.p.a. subentrava alla ***** S.r.l. quale responsabile delle attività soggette al controllo dei VV.F. sopra menzionate. Nello specifico si segnala che il detto C.P.I. è in posizione di cessata validità in quanto dalla sua data di scadenza del 22 dicembre 2016 non è stata presentata istanza di rinnovo da parte della soc. ***** Spa.

Dall'analisi della documentazione depositata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Sansepolcro, le suddette pratiche sono correttamente istruite e regolarmente autorizzate, ma, sono emerse alcune difformità tra quanto autorizzato e quanto



realizzato. Oltre ad alcune omissioni di carattere grafico, in generale, si tratta di una diversa suddivisione degli spazi interni e di alcune volumetrie esterne al corpo di fabbrica principale non autorizzate.

In particolare rispetto a quanto autorizzato con l'ultimo titolo edilizio si ha:

- a) Diversa suddivisione degli spazi interni eseguita per mezzo di tramezzature in cartongesso a tutt'altezza (vedi divisori indicati in rosso indicati sulla planimetria in Allegato 1);
- b) Difformità sulle aperture dei prospetti così come evidenziato in rosso sui disegni allegati (Allegato 3);
- c) Presenza di una tettoia con struttura indipendente in acciaio sita in prossimità dello spigolo N.E. del fabbricato (3) (vedi Allegato 4);
- d) Presenza di una tettoia per impianti sul prospetto Est del fabbricato (4) (vedi Allegato 4);
- e) Presenza di un volume impianti e locali tecnici sul prospetto Nord del fabbricato (5) (vedi Allegato 4);
- f) Presenza di un volume destinato a deposito esterno sito sullo spigolo N.E. del Lotto Edificabile (6) realizzato in assenza di distacco minimo dal confine (vedi Allegato 4);
- g) Presenza di tensostruttura di copertura priva di autorizzazione ad uso espositiva insistente sulla particella 383 (vedi Allegato 4);
- h) Presenza di alcune omissioni di carattere grafico che riguardano l'indicazione in pianta di una scala di accesso al piano soppalcato (vedi Allegato 4).

Queste modifiche costituiscono difformità per la maggior parte sanabili.

Per la regolarizzazione dei punti a), b), c), d), e), h) è possibile presentare una pratica di sanatoria ai sensi dell'art. 209 della l.r. 65/2014 tramite istanza di ATTESTAZIONE DI CONFORMITA' o SCIA IN SANATORIA, sul portale del SUAP (STAR regione Toscana) e su quello del comune allegando la ricevuta di presentazione STAR.

La pratica di sanatoria dovrà essere corredata della dichiarazione della doppia conformità (art. 209 c.1 della L.R. 65/2014) sia al momento della realizzazione dell'intervento che al momento di presentazione dell'istanza, riportando gli estremi degli strumenti urbanistici vigenti all'epoca della realizzazione dell'abuso e quelli ad oggi.

I manufatti n. 3 di cui al punto c) e n. 4 di cui al punto d) rientrano nella disponibilità della volumetria edificabile del lotto e per la regolarizzazione di questi dovranno essere corrisposti solo gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria conteggiati a mq



trattandosi di immobile industriale/artigianale; tali manufatti concorrono alla determinazione della superficie coperta e inoltre devono rispettare le distanze dai confini e dai fabbricati. Per questi manufatti occorre inoltre redigere una pratica di “deposito strutturale in sanatoria” per opere di minore importanza ai sensi del DPGRT 19 gennaio 2022, n. 1/R da depositare presso il Genio Civile.

Il volume tecnico n. 5 di cui al punto e) non costituisce volume in quanto escluso dalla superficie utile (art. 12 c. 3 lett. d del D.P.G.R. 39/R/2018) invece concorre alla determinazione della superficie coperta; la scala interna di collegamento dal piano terra al piano soppalcato può essere oggetto di sanatoria, oppure può rientrare nell'art. 198 c.2 come errore grafico, dovrà essere rappresentata con diversa colorazione (solitamente verde) e in ogni caso non sarà oggetto di sanzione.

Per le problematiche riscontrate al punto f), poiché il manufatto non rispetta le distanze dal confine fissate dalle NTA al RU a 5 mt, questo non si ritiene sanabile e si dovrà prevedere la rimozione così come per la tensostruttura di cui al punto g).

Per la regolarizzazione delle opere di cui sopra è prevista una sanzione amministrativa che ai sensi dell'art. 209 c. 6ter della L.R. 65/2014 avrà un importo di € 5.164,00.

Per la demolizione dei volumi non sanabili si stima un costo pari a € 8.000,00 comprensivo delle spese tecniche, amministrative, il trasporto e oneri di smaltimento.

Per la regolarizzazione dei volumi sanabili si prevede un costo dovuti al pagamento degli oneri Comunali di urbanizzazione primaria (7,98 €/mq) e secondaria (7,32 €/mq); complessivamente si stima un costo per questi oneri pari a: 2.601,00€

Il costo delle pratiche tecniche di sanatoria urbanistica, per sanatorie strutturali, correzione accatastamento e delle planimetrie, e le conseguenti nuove dichiarazione di agibilità a firma di tecnico abilitato dopo l'acquisizione del nuovo CPI a carico di ***** S.p.a, è stimabile in € 25.000,00.

In riferimento alla caratteristica ed allo stato di manutenzione dell'unità immobiliare oggetto di accertamento, gli impianti elettrico ed idrico sono in condizione di ordinaria manutenzione. Presso il Comune di Sansepolcro risulta deposita una Certificazione di Agibilità con le dichiarazioni di conformità degli impianti Idraulico, Sanitario, Termoidraulico, Antincendio, Aria compressa, Riscaldamento, Raffrescamento ed Elettrico.

In particolare:

- Impianto di riscaldamento del salone delle autovetture, dell'officina e della carrozzeria realizzato con aerotermini ad acqua alimentati da una rete di tubazioni in polietilene reticolato coibentate;



- Impianto di riscaldamento della zona di accettazione realizzato per mezzo di una caldaia stagna a tiraggio forzato e ventilconvettori;
- Impianto di riscaldamento e condizionamento degli uffici del piano primo realizzato con caldaia murale stagna a tiraggio forzato con sistema di immissione differenziato tra ventilconvettori per gli uffici e radiatori per i servizi; distribuzione realizzata con tubi di rame coibentati; raffrescamento realizzato con condizionatori mono split;
- Impianto di distribuzione del gas metano dalla centrale termica alle caldaie murali;
- Impianti idrosanitari con apparecchi sanitari in porcellana e rubinetterie standard;
- Impianto di distribuzione dell'aria compressa, del tipo ad anello, dalla centrale di compressione alle utenze dell'officina e della carrozzeria, realizzato con tubazioni in polietilene reticolato;
- Impianto Idrico Antincendio, con idranti UNI 45 a muro, idrante UNI 70 a colonna sopra suolo nel parcheggio esterno, attacco autopompa VV.F. UNI 70 in prossimità del cancello principale; rete realizzata con tubazioni in polietilene per la parte interrata e in acciaio zincato per la parte in vista; sistema di pressurizzazione realizzato mediante con gruppo di pompaggio conforme a UNI9490 realizzato con pompe sommerse;
- Impianto di distribuzione della acqua fredda prelevata dal pozzo e distribuita ai servizi con autoclave a membrana e pressostato; rete di distribuzione in polietilene per la parte interrata e in acciaio zincato per la parte in vista.

Gli impianti sopra menzionati oggi risultano in buone condizioni di manutenzione e funzionamento.

E' presente in corso di validità e regolarmente emesso in data 17 luglio 2005 l'Attestato di Prestazione Energetica (APE) ai sensi del Decreto Legislativo 192 del 19 agosto 2005 e successive modificazioni e integrazioni.



RIEPILOGO SUPERFICI E VALUTAZIONE:**UNITÀ NEGOZIALE 1****Porzione *****:**

Piano Terra

Locali	Superfici lorde mq	Valore stimato €/mq	Valori parziali €
Uffici	140	900	126.000,00
Salone esposizione e vendita	430	800	344.000,00
Rimessa	390	600	234.000,00
Servizi e collegamento verticale	52	600	31.200,00

Piano Primo

Locali	Superfici lorde mq	Valore stimato €/mq	Valori parziali €
Archivio	120	800	96.000,00
Uffici	226	800	180.800,00
Disimpegni	34	800	27.200,00
Servizi	19	800	15.200,00
Terrazzi	100	200	20.000,00

Totale superficie lorda 1.511 mqValore stimato 1.074.100,00 €**Porzione CARROZZERIA *****:**

Piano Terra

Locali	Superfici lorde mq	Valore stimato €/mq	Valori parziali €
Officina	667	600	400.200,00
Uffici	20	600	12.000,00
Servizi	17	600	10.200,00
Deposito (soppalco)	80	300	24.000,00
Tettoia impianti Lato Est	30	200	6.000,00

Totale superficie lorda 814 mqValore stimato 452.400,00 €**Porzione OFFICINA *****:**

Piano Terra



Locali	Superfici lorde mq	Valore stimato €/mq	Valori parziali €
Accettazione veicoli	160	600	96.000,00
Uffici	148	800	118.400,00
Magazzino ricambi	240	600	144.000,00
Officina	600	600	360.000,00
Locali tecnici	77	600	46.200,00
Deposito	27	600	16.200,00
Disimpegno	11	600	6.600,00
Servizi	32	600	19.200,00
vano tecnico (soppalco)	43	300	12.900,00
Tettoia esterna Lato Nord	100	200	20.000,00
Locali tecnici esterni Lato Nord	40	200	8.000,00

Totale superficie lorda 1.478 mq

Valore stimato 847.500,00 €

Porzione *** S.r.l.:**

Piano Terra

Locali	Superfici lorde mq	Valore stimato €/mq	Valori parziali €
Accettazione	50	800	40.000,00
Uffici	55	900	49.500,00
Magazzino	390	800	312.000,00

Totale superficie lorda 495 mq

Valore stimato 401.500,00 €

TERRENO EDIFICABILE (Part.lle 416 - 415 - 381 – 383):

Il lotto complessivo mantiene, al momento, una residua capacità di edificazione che viene determinata in base alle seguenti considerazioni:

ID	Descrizione	mq
A	Sup. complessiva U.N.1	14.620
B	Sup. Edificata Coperta	3.670
C	Sup. Impegnata dal fabbricato esistente (B/60% ²)	6.117
D	Sup. con capacità edificabile residua (A - C)	8.503

Il valore del terreno edificabile al punto “D” si stima in 35€/mq

² Il Rapporto di Copertura da Regolamento Urbanistico vale 60%



il valore del terreno ammonta a 297.616,67€

Il valore della superficie a piazzale di pertinenza del fabbricato esistente (C-B = 2.447mq) si considera ricompreso nella stima del fabbricato stesso.

Conclusioni

Valore di mercato piena proprietà intera Unità Negoziale 1:

Descrizione	Valore €	Spese €
a) Fabbricato	2.775.800,00	
b) Terreni	297.616,67	
c) Sanzione amministrativa		-5.164,00
d) Demolizioni opere abusive		-8.000,00
e) Regolarizz. Urb. Volumi sanabili		-2.601,00
f) Spese tecniche		-25.000,00
g) Spese cancellazioni atti pregiudizievoli		-16.024,58
	3.073.416,67	-56.789,58

Valore di mercato con riduzione del 15%

$$a + b - \text{spese} - (a - \text{spese}) * 15\% = \mathbf{2.608.775,52}$$

Arrotondato a: 2.609.000,00 (euro duemilioneiseicentonovemila/00)

In sintesi, il prezzo di vendita finale della piena proprietà della unità negoziale n°1, (Compendio immobiliare costituito da Fabbricato Commerciale, posto in Zona Industriale Santa Fiora Sud Viale Divisione Garibaldi, identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Sansepolcro (AR) al Foglio n°73, Particelle n°416 aggraffate a part. 415 e 381, categoria D/8, piani T-1, rendita catastale 25.318,00€; Appezamento di Terreno censito al Nuovo Catasto Terreni di detto Comune al foglio 76, particella 383, cat. T, 56 are; di piena proprietà della Nord Auto S.r.l.) è di 2.609.000,00 € (euro duemilioneiseicentonovemila/00)

UNITÀ NEGOZIALE 2

Terreni edificabili (Part.lla 528 – 737):

		Valore unitario stimato €/mq	Valore €	Spese €
a)	Terreni edificabili	mq 4.465	30 133.950,00	
b)	Spese cancellazioni atti pregiudizievoli			-562,50
	a - spese =		133.386,50	



Arrotondato a: 133.000,00€ (euro centotrentatremila/00)

In sintesi, il prezzo di vendita finale della piena proprietà della unità negoziale n°2, (Terreni edificabili, posti in Zona Industriale Santa Fiora nel Comune di Sansepolcro, identificato al Catasto Terreni del Comune di Sansepolcro (AR) al Foglio n°76, Particella n°528, Qualità Seminato arboreo Classe 1; Consistenza: 32 are e 70centiare; Rendita Domenicale 25,33; Rendita Agraria 10,13€, e al Foglio n°76, Particella n°737, Qualità Seminato arboreo Classe 1; Consistenza: 11 are e 95centiare; Rendita Domenicale 9,26; Rendita Agraria 3,70€ di piena proprietà della Nord Auto S.r.l.) è di 133.000,00€ (euro centotrentatremila/00)

Il Sottoscritto, grato della fiducia accordatagli, nella convinzione di avere bene espletato l'incarico affidatogli, resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Arezzo 18/05/2024.

Il Perito Esperto Nominato
ing Gherardo Bittoni



DOCUMENTAZIONE ALLEGATA

- a) Documentazione fotografica
- b) Estratto di mappa catastale;
- c) Visure catastali;
- d) Visure Ipotecarie non in atti;
- e) Copia elaborati progettuali;
- f) Elenco Iscrizioni e Trascrizioni;
- g) Relazione di vendita;
- h) Attestazione di avvenuta comunicazione al creditore e debitore.
- 1) Planimetrie con suddivisione dei comparti del fabbricato e indicazione difformità (in rosso);
- 2) Certificazione di Destinazione Urbanistica Terreni;
- 3) Prospetti con indicazione difformità (in rosso);
- 4) Planimetria con indicazione difformità (in rosso);
- 5) Certificato di Agibilità;
- 6) Certificazione di Prevenzione Incendi

