

PERIZIA STRAGIUDIZIALE GIURATA



PREMESSE

A seguito di incarico scritto ricevuto dall'Avv. Antonio Casilli, commissario straordinario della Mancini Re S.r.l. in amministrazione straordinaria, il sottoscritto geom. Giampiero Lenti, regolarmente iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Lecce al n. 2540, ha redatto la presente perizia stragiudiziale giurata al fine di descrivere e valutare un immobile ubicato al sesto piano dell'edificio residenziale-commerciale-direzionale sito in Arezzo alla Via Libia angolo Via Vezzosi e Via Ombrone.

Risulta nell'insieme, per i piani fuori terra, a forma di "L" e l'accesso ai vari piani avviene da tre vani scala condominiali di cui uno accessibile dallo spazio condominiale interno, distinto con il civico n. 23 e gli altri due ubicati sulla Via Ombrone con i civici n. 38 e n. 39.

E' stato autorizzato con Concessione Edilizia n. 900 del 28/12/2004, successiva variante n. 141 del 02/08/2007 e in data 23 Ottobre 2007 è stata presentato dall'arch. Fabio Ferrini l'attestazione di conformità e la certificazione di abitabilità parziale che, però, non riguarda l'abitazione oggetto di stima.

Si compone nell'insieme da un piano terra destinato ad attività commerciali, da un piano primo destinato a unità residenziali e direzionali e da altri cinque piani superiori che comprendono solo residenze abitative

La struttura portante è del tipo intelaiata, composta cioè da pilastri, travi e setti in cemento armato, atti a sostenere le varie coperture piane, mentre le pareti divisorie sono in muratura di spessore variabile.

L'intera zona su cui sorge detto complesso fa parte del piano di recupero "Gargini- Coleschi" che riqualifica l'intero comparto posto in una zona semicentrale di Arezzo, denominata Zona Saione, approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 299 del 29/11/1999 e realizzato con Concessione Edilizia n. 385 del 22/07/2002 e successive varianti.

Tanto premesso durante il sopralluogo presso l'immobile oggetto di stima è stato eseguito un rilievo metrico e fotografico, nonché si sono esperiti tutti gli

accertamenti necessari per ottemperare all'incarico ricevuto, ivi comprese le necessarie ricerche e l'acquisizione dagli Uffici competenti di tutta la necessaria documentazione tecnica e catastale.

Elaborati tutti gli elementi raccolti nel corso delle indagini preliminari vengono di seguito riportati i risultati cui lo scrivente è pervenuto e contenuti nella seguente perizia stragiudiziale giurata.

DESCRIZIONE

Trattasi di un appartamento ubicato al sesto piano del complesso suddetto e accessibile dal vano scala condominiale posto sulla Via Ombrone n. 39 e anche da quello distinto con il civico n. 38.

In particolare al quinto piano del vano scala condominiale distinto con il civico 39 esiste la rampa di accesso all'appartamento chiusa da porta di sicurezza in quanto di pertinenza esclusiva dell'appartamento, così come l'ultima corsa dell'ascensore (sub 5), mentre dal civico n. 38 (vano scala distinto con il sub. 4) si può accedere fino al pianerottolo del sesto piano.

Nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano di Arezzo è così identificato:

- Foglio 126, particella 385, sub 160, categoria A/2, classe 4, vani 5,5, superficie catastale mq 102,00, piano sesto, Via Emilio Vezzosi n. 23, rendita € 49,09;
- Foglio 126, particella 385, sub 161, categoria A/2, classe 4, vani 5,5, superficie catastale mq 124,00, piano sesto, Via Ombrone n. 39, rendita € 497,09.

Internamente si compone di due grandi ambienti, ciascuno dei quali destinato a soggiorno-pranzo, accessibili rispettivamente dai due vani scala condominiali (civico n. 38 e n. 39) collegati tra di loro da un ampio disimpegno di forma rettangolare che consente anche l'accesso alla cucina, a cinque camere da letto e due servizi igienici.

Di pertinenza esclusiva esistono da ampi terrazzi a servizio dei due vani soggiorni-pranzo suddetti.

Alcuni vani residenziali e precisamente quelli posti sulla pubblica Via sono stati realizzati parte realizzati invadendo delle zone sottotetto di modesta altezza e quindi non abitabili.

Pertanto si afferma che l'abitazione presenta degli abusi edilizi non sanabili.





Le opere di finiture sono di ottima fattura e con materiali in buono stato di conservazione, ad esclusione di alcune zone dove si notano delle infiltrazioni di acqua che hanno provocato dei distacchi della pittura.

In particolare la pavimentazione è realizzata con listoni di parquet incollato, l'intonaco del tipo liscio e di colore chiaro, protetto da pittura lavabile, gli infissi esterni sono in legno massello con vetro camera e protetti da avvolgibili in plastica.

Pavimento e rivestimento dei bagni con "tesserine" e ceramica, mentre i pezzi sanitari in porcellana nazionale.

L'impianto elettrico del tipo sottotraccia, collegato alla rete ENEL, mentre il riscaldamento è con elementi radianti alimentati da apposita caldaia.

L'impianto idrico è del tipo sotto traccia, come anche quello fognante; entrambi sono collegati alla rete condominiale e al relativo contatore di sottrazione.

CRITERI ESTIMATIVI E VALUTAZIONE

Completata la descrizione dell'appartamento si può passare alla determinazione del probabile valore di mercato.

Per tale motivo sono state eseguite una serie di ricerche al fine di acquisire i prezzi medi normalmente applicati per la compravendita di immobili simili, per caratteristiche intrinseche a quello in esame ed effettivamente avvenute in tempi recenti.

I valori ottenuti devono poi essere riferiti all'unità di consistenza che per i fabbricati ad uso residenziale è rappresentato dal metro quadrato di superficie commerciale.

Nel caso specifico bisogna tener conto che l'unità residenziale fa parte di un complesso edilizio realizzato con finiture di media fattura e che si trova ubicato in una zona semicentrale del centro abitato di Arezzo .

Ed ancora va precisato che anche le finiture dell'immobile sono di buona fattura, ma presenta dei vani abusivi e non sanabili.

In ultimo lo scrivente terrà in debita considerazione la regola secondo cui il valore unitario cresce in modo inversamente proporzionale rispetto alla superficie commerciale dell'immobile.

Tanto accertato lo scrivente, a seguito della misurazione dei vari ambienti, ha ricavato anche le superfici con altezza maggiori o minori di ml. 2,00 in modo da applicare dei prezzi unitari differenti; il tutto come meglio appresso indicato:

superficie abitabile = mq 140,00 circa x € 2.300,00 = € 322.000,00

superficie sottotetto maggiore di ml. 2,00 = mq 50,00 circa x € 1.500,00 = € 75.000,00

superficie sottotetto inferiore a ml. 2,00 = mq 126,00 circa x € 70,00 = € 88.200,00

superficie terrazze = mq 50,00/2 x € 700,00 = € 17.500,00

Sommano in totale € 502.700,00 che precauzionalmente, considero quanto sopra esposto, si arrotonda a € 500.000,00 (diconsi euro cinquecentomila/00).

Tanto si doveva ad evasione dell'incarico affidatomi.

Vernole, li 15/01/2018

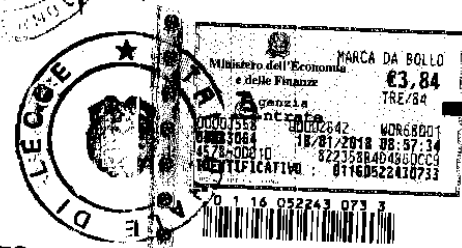
Si allega alla presente:

visura catastale ed elaborato planimetrico

documentazione tecnica

documentazione fotografica

IL TECNICO INCARICATO
Paolo Pampaloni



Cron. N. 227/18

VERBALE DI GIURAMENTO

L'anno 2018, il giorno 30 del mese di Dicembre innanzi al sottoscritto Cancelliere è comparso il sig. Giampiero Lenti, nato a Vernole (LE) il 08/05/1965 il quale depositata la presente relazione e presta il giuramento di rito: "giuro di aver bene e fedelmente adempito all'incarico ricevuto affidatomi al solo scopo di far conoscere la verità".

Giampiero Lenti

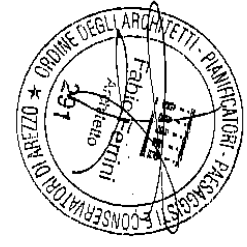
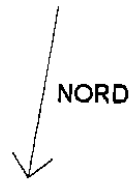
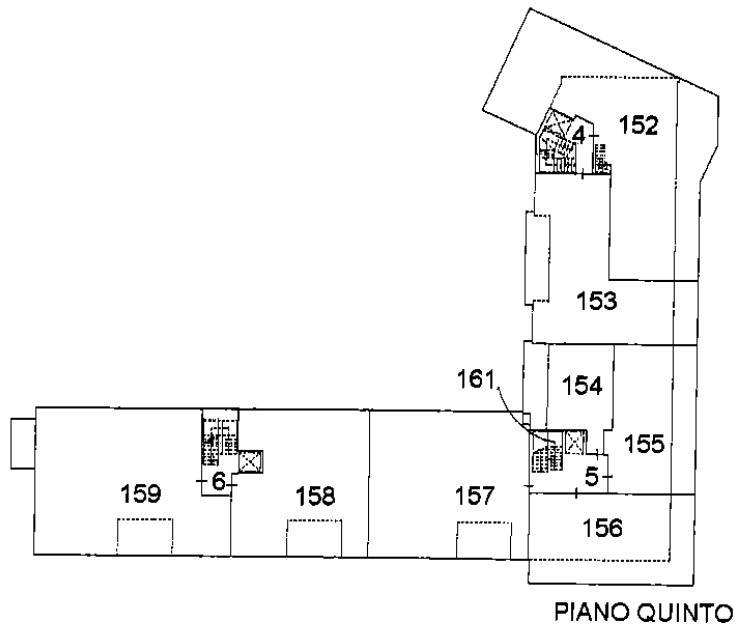
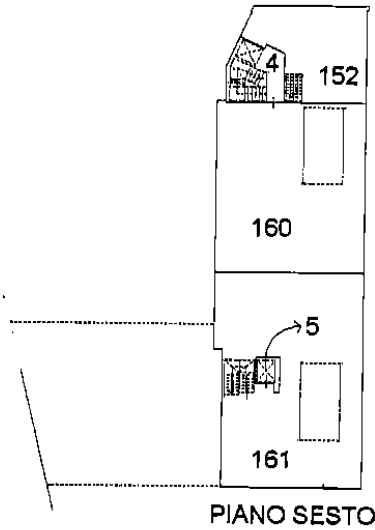


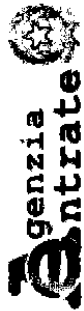
FUNZIONARIO GIVIZIARIO
(*Gregorio Pano*)

ELABORATO PLANIMETRICO
 Compilato da:
 Ferrini Fabio
 Iscritto all'albo:
 Architetti
 Prov. Arezzo N. 291

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
 Ufficio Provinciale di
 Arezzo

Comune di Arezzo Protocollo n. del
 Sezione: A Foglio: 126 Particella: 385 Tipo Mappale n. del
 Dimostrazione grafica dei subalterni Scala 1 : 500





Direzione Provinciale di Arezzo
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastrali

Visura per soggetto limitata ad un comune

Situazione degli atti informatizzati al 14/12/2017

Data: 14/12/2017 - Ora: 20.33.05

Visura n.: T380274 Pag: 6

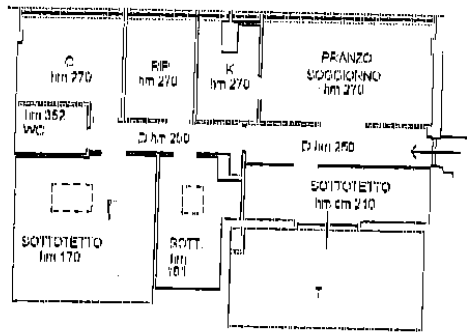
Segue

50	A	126	385	29	2		C/6	5	43 m ²	Totale: 45 m ²	Euro 144,57	VIA OMBRONE piano: S1; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione
51	A	126	385	63	2		C/6	5	19 m ²	Totale: 28 m ²	Euro 64,76	VIA OMBRONE piano: S1; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione
52	A	126	385	130	2		A/2	4	2 vani	Totale: 40 m ² Totale esclusa area scoperte*: 37 m ²	Euro 180,76	VIA OMBRONE n. 39 piano: 3; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione
53	A	126	385	149	2		A/2	4	5,5 vani	Totale: 182 m ² Totale esclusa area scoperte*: 97 m ²	Euro 497,89	VIA EMILIO VEZZOSI n. 23 piano: 6; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione Notifica
54	A	126	385	161	2		A/2	4	5,5 vani	Totale: 124 m ² Totale esclusa area scoperte*: 119 m ²	Euro 497,89	VIA OMBRONE n. 39 piano: 6; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione Notifica
55	A	126	385	166			area urbana		59 m ²			VIA OMBRONE SNC piano: T; VARIAZIONE TOPOGRAFICA del 13/03/2013 protocollo n. AR0049765 m atti del 13/03/2013 VARIAZIONE DI TOPOGRAFICA (n. 28208.L/2013)	
56	B	28	255	158	2		C/6	3	187 m ²	Totale: 164 m ²	Euro 463,57	VIA MOLINARA SNC piano: S1; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione
57	B	28	255	159	2		C/6	3	21 m ²	Totale: 22 m ²	Euro 52,86	VIA MOLINARA SNC piano: S1; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione
58	B	28	255	166	2		C/6	4	27 m ²	Totale: 27 m ²	Euro 78,89	VIA MOLINARA SNC piano: S1; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione Notifica
59	B	28	255	167	2		C/6	4	27 m ²	Totale: 27 m ²	Euro 78,89	VIA MOLINARA SNC piano: S1; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione Notifica
60	B	28	255	168	2		C/6	4	27 m ²	Totale: 27 m ²	Euro 78,89	VIA MOLINARA SNC piano: S1; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione Notifica
61	B	28	255	169	2		C/6	4	27 m ²	Totale: 27 m ²	Euro 78,89	VIA MOLINARA SNC piano: S1; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione Notifica
62	B	28	255	170	2		C/6	4	27 m ²	Totale: 27 m ²	Euro 78,89	VIA MOLINARA SNC piano: S1; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione Notifica

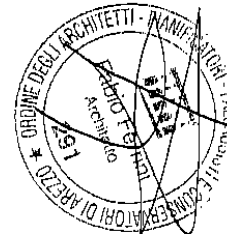
Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Arezzo

Dichiarazione protocollo n. _____ del _____	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Arezzo	
Via Vezzosi Emilio	
civ. 23	
Identificativi Catastali:	Compilata da:
Sezione: A	Ferrini Fabio
Foglio: 126	Iscritto all'albo:
Particella: 385	Architetti
Subalterno: 160	Prov. Arezzo
	N. 291

Scheda n. 1 Scala 1:200



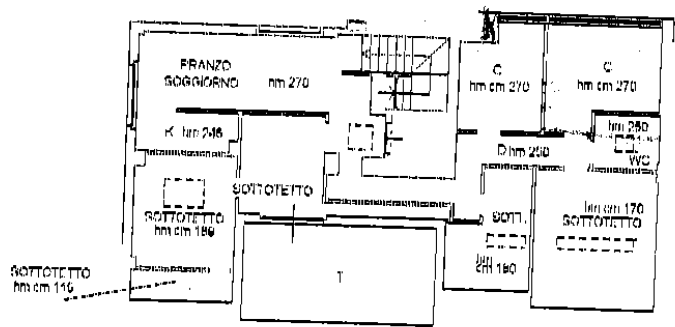
PIANO SESTO



Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Arezzo

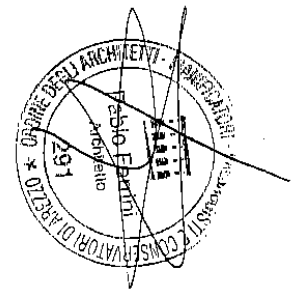
Dichiarazione protocollo n. _____ del _____ Planimetria di u.i.u. in Comune di Arezzo Via Ombrone	
civ. 39	
Identificativi Catastali: Sezione: A Foglio: 126 Particella: 385 Subalterno: 161	Compilata da: Ferrini Fabio Iscritto all'albo: Architetti Prov. Arezzo
N. 291	

Scheda n. 1 Scala 1:200



PIANO SESTO

← NORD

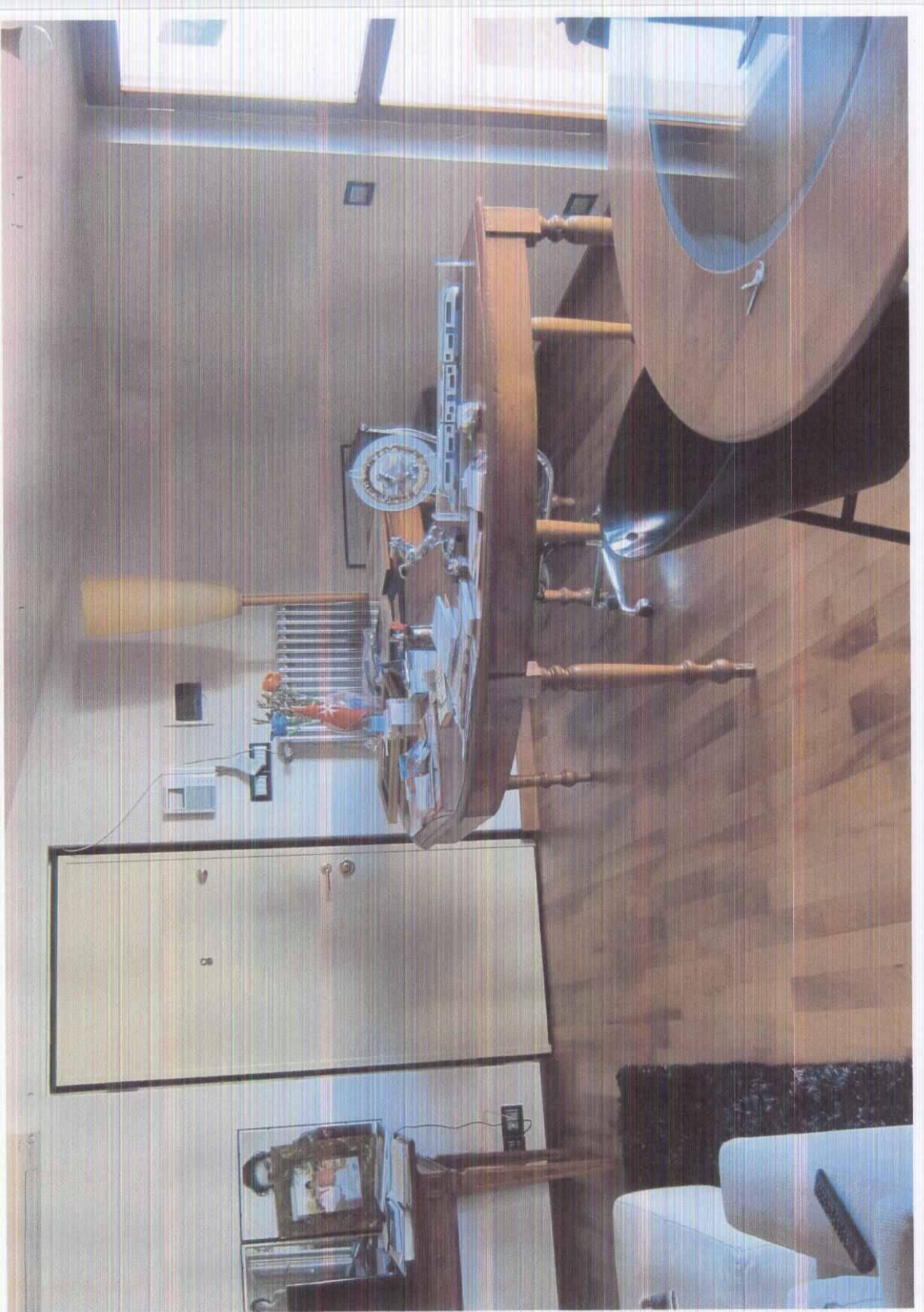




E VIETATO
L'ACCESSO
L'ASTRICA
CON QUALUN
VEICOLC



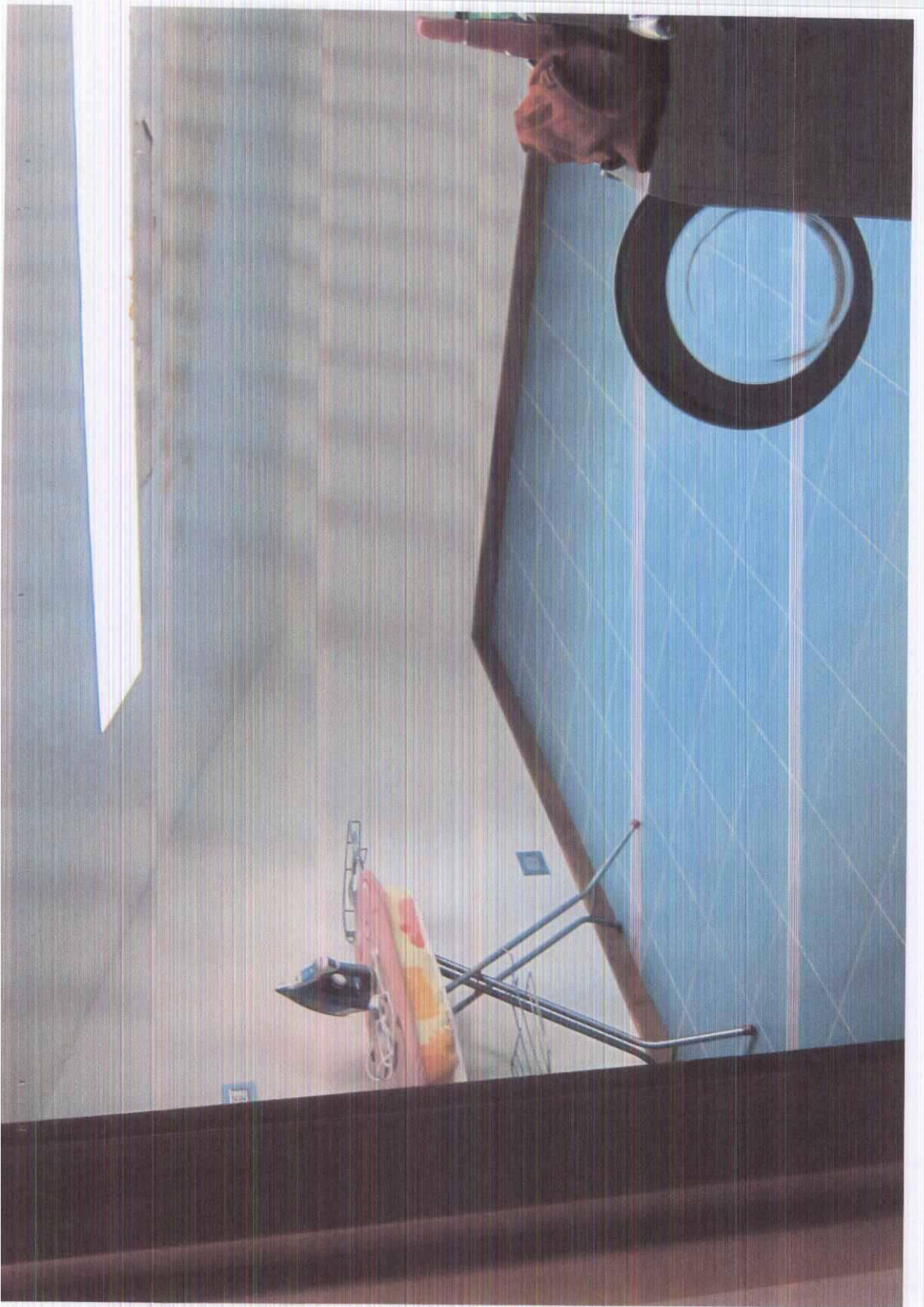


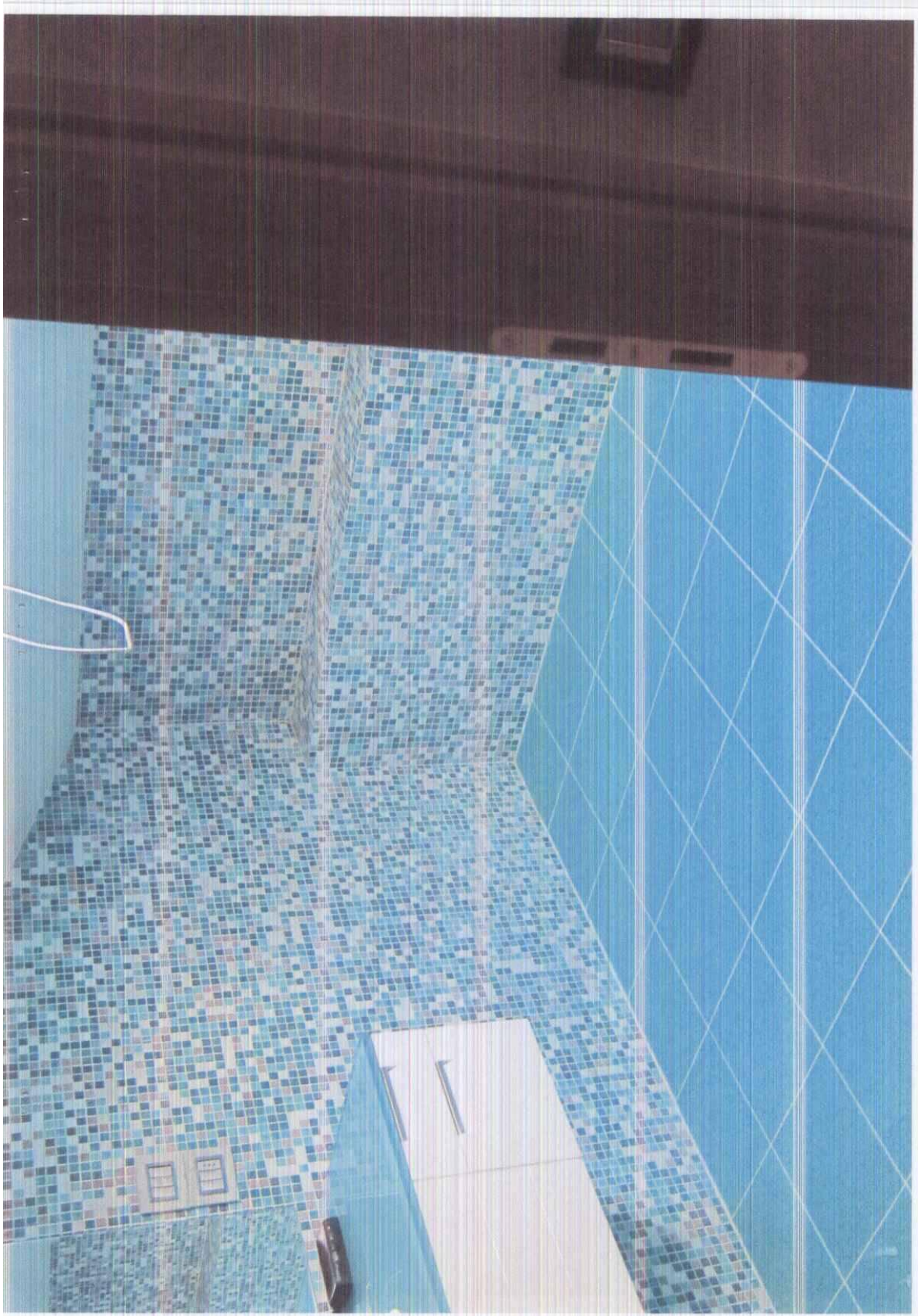
















Contratto di sub locazione

Oggi, 03 giugno 2013, in Arezzo, a mezzo la presente privata scrittura

Fra

Banelli Loredana nata ad Arezzo (AR) il 16 aprile 1971, residente ad Arezzo (AR), in via Ardengo Soffici n.81, codice fiscale BNL LDN 71D56 A390G;

E

Mancini Piero nato ad Arezzo (AR) il 27 aprile 1948, residente in loc. S. Biagio alla Rassinata (AR), codice fiscale MNC PRI48D27 A390X;

premesso

- il "contratto ad uso abitativo ultranovennale ex articolo 2643, comma 8, C.c." stipulato a ministero del Notaio G. Pieraccini di Arezzo il giorno 1 settembre 2008 fra la Mancini Re S.r.l. e Loredana Banelli, contratto che il subconduttore dichiara di conoscere ed avere in copia;
- la volontà di Banelli Loredana di concedere in sublocazione al sig. Mancini Piero le unità immobiliari tutte oggetto del predetto contratto di locazione

si conviene e stipula quanto segue:

(1) Banelli Loredana concede in sub locazione al sig. Mancini Piero, che a tale titolo riceve ed accetta, le unità immobiliari oggetto del premesso contratto di locazione e dunque segnatamente :

(a) in Arezzo (AR), via Vezzosi n. 23, porzione immobiliare ad uso di civile abitazione al piano sesto, composta da disimpegno, bagno, camera, cucinotto, soggiorno-pranzo, terrazza e cinque locali soffitta di cui uno non praticabile, catastalmente rappresentata al Catasto Fabbricati del predetto Comune di Arezzo, in ditta aggiornata e con riferimento a denuncia di variazione protocollo n. AR0221999 del 15 luglio 2008: sezione A, foglio 126, particella 385, subalterno 160, via Emilia Vezzosi n.23, piano 6, zona censuaria 2, categoria A/4, classe 4, consistenza vani 5, rendita catastale euro 242,22. Unità comuni : della particella 385 stesso foglio subalterni 3 (locale impianti e scanna-fosso-cavedio), 4 (androne, vano scala, vani tecnici ed ascensore) e 164 (piazzale-porticato). Vi confinano : parti comuni, Tommasini, prospetto su corte condominiale, salvo altri;

(b) In Arezzo (AR), via Ombrone n.39, porzione immobiliare ad uso di civile abitazione al piano sesto, composto da disimpegno, camera, bagno, soggiorno-pranzo con angolo cottura, terrazza e sette locali soffitta di cui due non praticabili, catastalmente rappresentata al Catasto Fabbricati del predetto Comune di Arezzo, in ditta aggiornata e con riferimento a denuncia di variazione protocollo n. AR0221999 del 15 luglio 2008: sezione A, foglio 126, particella 385, subalterno 161, via Ombrone 39 n.39, piano 6, zona censuaria 2, categoria A/4, classe 4, consistenza vani 5, rendita catastale euro 242,22 - unità comuni: della particella 385 stesso foglio subalterni 3 (locale impianti e scannafosso-cavedio), 5 (androne, vano scala, vani tecnici ed ascensore) e 164



(piazzale-porticato). Vi confinano : parti comuni, Cenni, prospetto su corte condominiale, salvo altri;

(c) In Arezzo (AR), via Ombrone, porzione immobiliare ad uso garage al piano seminterrato, catastalmente rappresentata al Catasto Fabbricati del predetto Comune di Arezzo, in ditta aggiornata e con riferimento a denuncia di variazione protocollo n. AR0122121 del 15 maggio 2007: sezione A, foglio 126, particella 385, subalterno 28, via Ombrone, piano S1, zona censuaria 2, categoria C/6, classe 5, consistenza mq. 17, rendita catastale euro 57,95. Unità comuni: della particella 385 stesso foglio subalterni 3 (locale impianti e scannafosso-cavedio) e 165 (rampa e corsia). Vi confinano : mancini RE srl, parti comuni, beni di cui al paragrafo D), salvo altri.

(d) In Arezzo (AR), via Ombrone, porzione immobiliare ad uso garage al piano seminterrato, catastalmente rappresentata al Catasto Fabbricati del predetto Comune di Arezzo, in ditta aggiornata e con riferimento a denuncia di variazione protocollo n. AR01122121 del 15 maggio 2007: sezione A, foglio 126, particella 385, subalterno 29, via Ombrone, piano S1, zona censuaria 2, categoria C/6, classe 5, consistenza mq. 43, rendita catastale euro 146,57. Unità comuni: della particella 385 stesso foglio subalterni 3 (locale impianti e scannafosso-cavedio) e 165 (rampa e corsia). Vi confinano: Guadagni, parti comuni, beni di cui al paragrafo C), salvo altri.

(2) La sub locazione viene concessa per la durata di anni 10 (dieci) a partire dalla data odierna giorno di inizio della efficacia, ovvero fino alla data del 31 agosto 2023.

(3) Il canone di sub locazione è pattuito fra le parti in Euro 6.000 (cinquecento) da pagarsi in rate mensili di euro 500,00. Il canone sarà corrisposto con cadenza bimestrale posticipata entro il giorno 5 di ogni bimestre.

Convergono le parti che i primi tre canoni bimestrali siano pagati anticipatamente entro il 10 luglio 2013

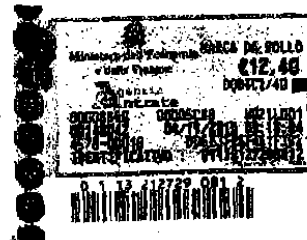
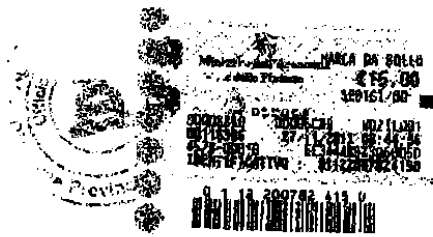
(4) la sub locazione è concessa con tutti i patti e le obbligazioni inserite ed indicate nel premesso contratto di locazione da aversi qui per integralmente trascritte e che il subconduttore si impegna ed obbliga a rispettare pedissequamente.

(5) Per tutto quanto qui non previsto si formula rinvio alle norme di legge e di contratto.

firmato:

LOREDANA BANELLI

PIERO MANCINI



ELABORATO PLANIMETRICO

Compilato da:
Ferrini Fabio
Iscritto all'albo:
Architetti
Prov. Arezzo N. 291

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Arezzo

Comune di Arezzo

Sesione: A Foglio: 125

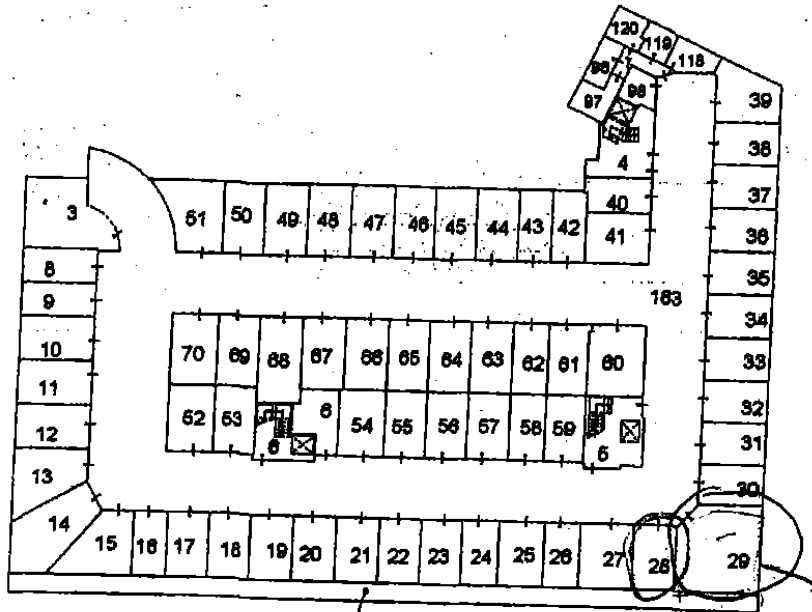
Particella: 385

Protocollo n. del

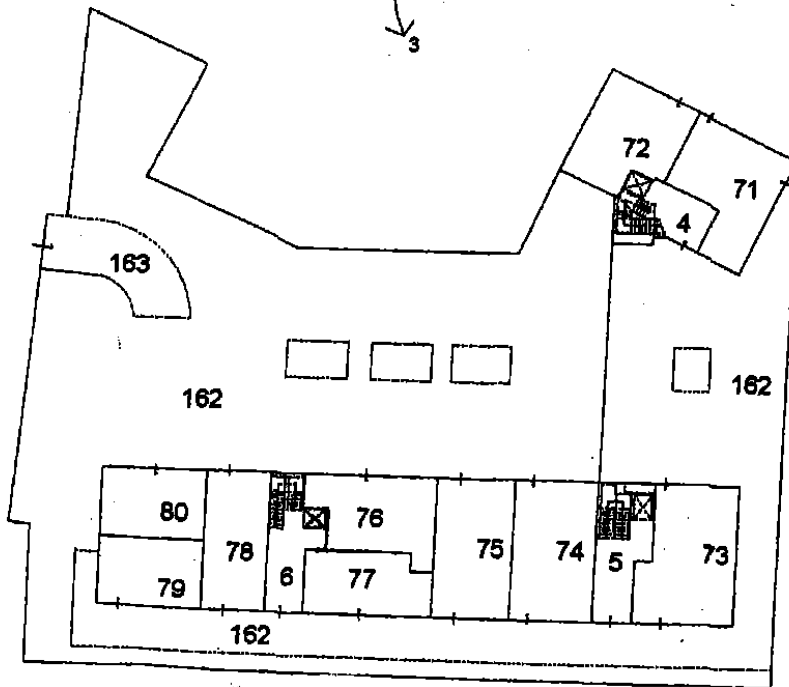
Tipo Mappale n. del

Dimostrazione grafica dei subaltri

Scala 1 : 500



PIANO INTERRATO



PIANO TERRA

