

TRIBUNALE DI AREZZO

SEZIONE FALLIMENTARE

REG. FALL.: N. 88/2014

GIUDICE DELEGATO: DOTT. PICARDI ANTONIO
CURATORE: AVV. MARIA VITTORIA TONDANI GANGANELLI
FALLIMENTO: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
PERITO: GEOM. ANDREA NENCIOLI

RELAZIONE TECNICO-ESTIMATIVA

Lo scrivente Geom. Nencioli Andrea, libero professionista, con studio tecnico in Arezzo, Via Niccolò Aretino 21/F, iscritto al Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Arezzo con nr. 1130, nominato esperto stimatore del presente fallimento di cui al Reg. Fall. N.ro 88/2014 dal Curatore Avv. Maria Vittoria Tondani Ganganelli in forza di provvedimento del Giudice Delegato dott. Picardi Antonio emesso in data 28.01.2015 sono a rispondere ai quesiti postomi dal Curatore:

1 INDIVIDUAZIONE DEI BENI INTESTATI ALLA FALLITA

Secondo quanto rilevato presso l'Agenzia del Territorio della Provincia di Arezzo Ufficio Catasto e la Conservatoria dei Registri Immobiliari, i beni di proprietà di

nata a _____, C.F. _____ sono i

seguenti:

A) proprietaria per 1/1 in regime di separazione dei beni:

Comune di Montevarchi (AR), Via Gisueppe Verdi n°70 Piano T Foglio 3
Particella 400 subalterno 5 categoria C/3 classe 5 consistenza 122 m.q. Rendita €
592,27.

B) proprietaria per ½:

- Comune di Loro Ciuffenna (AR), Foglio 16 Particella 49 castagneto frutteto classe 4 consistenza 6260 m.q. reddito domenicale € 3,23 reddito agrario € 0,97
- Comune di Loro Ciuffenna (AR), Foglio 23 Particella 86 castagneto frutteto classe 2 consistenza 2120 m.q. reddito domenicale € 2,74 reddito agrario € 0,77
- Comune di Loro Ciuffenna (AR), Foglio 24 Particella 100 castagneto frutteto classe 4 consistenza 8050 m.q. reddito domenicale € 4,16 reddito agrario € 1,25
- Comune di Loro Ciuffenna (AR), Foglio 24 Particella 111 castagneto frutteto classe 4 consistenza 4640 m.q. reddito domenicale € 2,40 reddito agrario € 0,72
- Comune di Loro Ciuffenna (AR), Foglio 24 Particella 17 bosco ceduo classe 5 consistenza 9450 m.q. reddito domenicale € 0,98 reddito agrario € 1,46
- Comune di Loro Ciuffenna (AR), Foglio 45 Particella 24 castagneto frutteto classe 3 consistenza 2780 m.q. reddito domenicale € 2,30 reddito agrario € 0,43
- Comune di Loro Ciuffenna (AR), Foglio 45 Particella 302 bosco ceduo classe 5 consistenza 1190 m.q. reddito domenicale € 0,12 reddito agrario € 0,18
- Comune di Loro Ciuffenna (AR), Foglio 34 Particella 197 castagneto frutteto (vigna) classe 3 consistenza 300 m.q. reddito domenicale € 0,25 reddito agrario € 0,05

C) proprietaria per 1/10:

- Comune di Loro Ciuffenna (AR), Foglio 24 Particella 186 castagneto frutteto classe 5 consistenza 2670 m.q. reddito domenicale € 0,69 reddito agrario € 0,41
- Comune di Loro Ciuffenna (AR), Foglio 24 Particella 22 bosco ceduo classe 2 consistenza 800 m.q. reddito domenicale € 0,37 reddito agrario € 0,12
- Comune di Loro Ciuffenna (AR), Foglio 24 Particella 33 castagneto frutteto classe 3 consistenza 1510 m.q. reddito domenicale € 1,25 reddito agrario € 0,23
- Comune di Loro Ciuffenna (AR), Foglio 33 Particella 155 vigneto classe 3 consistenza 1080 m.q. reddito domenicale € 0,37 reddito agrario € 0,28
- Comune di Loro Ciuffenna (AR), Foglio 33 Particella 162 vigneto classe 3

consistenza 1970 m.q. reddito domenicale € 4,07 reddito agrario € 3,05

- Comune di Loro Ciuffenna (AR), Foglio 34 Particella 149 castagneto frutteto classe 4 consistenza 7550 m.q. reddito domenicale € 3,90 reddito agrario € 1,17
- Comune di Loro Ciuffenna (AR), Foglio 34 Particella 158 castagneto frutteto classe 4 consistenza 3020 m.q. reddito domenicale € 0,17 reddito agrario € 0,05
- Comune di Loro Ciuffenna (AR), Foglio 41 Particella 82 castagneto frutteto classe 3 consistenza 2240 m.q. reddito domenicale € 1,85 reddito agrario € 0,35

2 TITOLI DI PROVENIENZA

Relativamente agli immobili di cui al punto 1 lettera A)

- Nota di trascrizione, Registro Generale n°5751, Registro Particolare n°3796, presentazione del 20/04/1988, Atto Notarile Pubblico del 12/04/1988, n.ro di repertorio 65336/7436, Notaio Giuseppe Notaro sede in Montevarchi (AR)avente ad oggetto unità immobiliare identificata al Vigente Catasto Fabbricato del Comune di Montevarchi al foglio 3, p.lla 400, sub. 1, 2 e 3

Soggetti a favore:

3.

XXXXXXXXXX nata a C.F.

XXXXXXXXXX per la quota di ½ della piena proprietà.

Soggetto contro:

- Nota di trascrizione, Registro Generale n°14044, Registro Particolare n°10386, presentazione n°15 del 04/11/2013, Atto Notarile Pubblico del 18/10/2013, n.ro di repertorio 4380/3314, Notaio Molinario Piero, sede in Motevarchi (AR), atto tra vivi, divisione, avente ad oggetto unità immobiliare identificata al Vigente Catasto Fabbricato del Comune di Motevarchi:

1) al foglio 3, p.lla 400, sub. 5.

Soggetto a favore:

XXXXXXXXXX nata a
per la quota di $\frac{1}{2}$ della piena proprietà.
Soggetto contro:

C.F. XXXXXXXXXXX

2) al foglio 3, p.lla 400, sub. 6 e 7.
Soggetto a favore:

Soggetto contro:
XXXXXXXXXX nata a
per la quota di $\frac{1}{2}$ della piena proprietà.

C.F. XXXXXXXXXXX

Relativamente agli immobili di cui al punto I lettera B)

- Nota di trascrizione, Registro Generale n°11289, Registro Particolare n°8124, presentazione n°49 del 28/08/1997, Atto per causa di morte del 29/04/1997, n.ro di repertorio 40/444, data di morte 28/10/1996.

Soggetto a favore:

XXXXXXXXXX nata a
per la quota di $\frac{1}{3}$ della piena proprietà.

C.F. XXXXXXXXXXX

- Nota di trascrizione, Registro Generale n°22187, Registro Particolare n°14607, presentazione n°72 del 15/12/2010, Atto per causa di morte del 29/10/2010, n.ro di repertorio 723/9990/10, data di morte 15/05/2010.

Soggetto a favore:

XXXXXXXXXX nata a
per la quota di 1/2 della piena proprietà.

C.F. XXXXXXXXXXX

Relativamente agli immobili di cui al punto 1 lettera C)

- Denuncia di successione in morte di D.V. 223827/11 registrato all'Ufficio del Registro di Anghiai con Volume n°9990 n°707 del 30/11/2011

3 ELENCO DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

- Nota d'iscrizione, Registro Generale n°16252, Registro Particolare n°2061, presentazione n°49 del 18/12/2013, Ipoteca Legale derivante da ruolo (art. 77 del d.p.r. n.ro 602 del 1973), capitale € 517.496,14, totale € 1.034.992,28, a favore di Equitalia Centro s.p.a., avente ad oggetto la unità immobiliare ed i terreni di cui al punto 1 lettere A), B) e C).

4 INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI

In relazione alla natura dei beni oggetto di procedimento, alla loro ubicazione e allo loro caratteristiche intrinseche ed estrinseche ho proceduto alla formazione di n.ro 3 lotti distinti:

Lotto A – Laboratorio posto nel Comune di Montevarchi (AR), Via Lorenzo Perosi n.ro 25, 27 e 29.

Lotto B – Terreno Agricolo adibito a vigneto posto nel Comune di Loro Ciuffenna (AR), Località San Clemente in Valle. ed area ricadente all'interno dello stesso centro abitato.

Lotto C – Terreni agricoli dislocati all'interno del Comune di Loro Ciuffenna e destinati a boschi ed area ricadente all'interno del centro abitato denominato San Clemente in Valle.

5 DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Lotto A:

Locale ad uso laboratorio, ubicato in Montevarchi Via Lorenzo Perosi n.c. 25,27 e 29 facente parte di fabbricato di più ampia consistenza, posto al piano terra e composto da laboratorio, disimpegno, mensa, ufficio, spogliatoio e due bagni per una superficie netta complessiva di m.q. 122 circa.

L'intero edificio è costituito da due unità immobiliari distinte e precisamente da laboratorio (oggetto della presente stima) e da unità immobiliare ad uso residenziale posta a piano primo e corredata da resede circostante l'edificio, da tettoia destinata a forno-camino e da loggia adiacente al fabbricato

Al laboratorio pertanto, in virtù di atto di divisione del 18/10/2013 come sopra indicato, non è stato attribuito alcun accessorio pertinenziale ne' tantomeno alcuna area scoperta destinata a resede; altresì nello stesso atto non sono state individuate aree di accesso al medesimo fondo.

La struttura portante del fabbricato è costituita da pilastri, travi e solai in calcestruzzo armato. La tamponatura esterna è costituita da muratura intonacata. Le tramezzature interne sono in forati di laterizio.

Internamente i locali sono intonacati e tinteggiati; i servizi igienici sono rivestiti con piastrelle in ceramica; la pavimentazione è costituita da piastrelle in graniglia. Gli infissi esterni e gli accessi sono in alluminio anodizzato con vetro singolo.

L'altezza interna utile è pari a 3,10 mt.

L'unità immobiliare è dotata di:

- impianto idrico (adduzione da acquedotto comunale),
- impianto elettrico completamente fuori traccia,
- impianto sanitario con condotta fognaria allacciata alla fognatura comunale,
- impianto di riscaldamento alimentato da caldaia autonoma mod. Hermann con terminali costituiti da termoconvettori e radiatori.

In generale l'unità immobiliare si presenta in pessimo stato di manutenzione.

Per il calcolo della consistenza della porzione immobiliare si è proceduto in fase di sopralluogo al rilievo metrico dal quale è stata determinata la superficie lorda e

precisamente:

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie espressa in m.q.</i>
Laboratorio	109
Ufficio	12
Mensa, Bagni, Disimpeno	23

Per un totale di mq 144,00

Il cespite immobiliare risulta identificato al Vigente Catasto fabbricati del Comune di Montevarchi:

Fg.	P.lla	Sub.	Cat.	Cl.	Cons.	Rendita
3	400	5	C/3	5	122 mq	€ 592,27

Lotto B)

Terreno Agricolo di mq 300 adibito a vigneto posto nel Comune di Loro Ciuffenna (AR), Località San Clemente in Valle identificato catastalmente nello stesso Comune al foglio 34, p.lla 197.

Lotto C)

Area di mq 180 ricadente all'interno del centro abitato denominato "San Clemente in Valle" ed identificata catastalmente al foglio 33, p.lla 155 del Comune di Loro Ciuffenna. Terreni agricoli destinati a bosco e dislocati all'interno del Comune di Loro Ciuffenna in aree denominate: "Culla", "Armaio", "Tiglieta", "Arcaiolo" e "Casale" ed identificate catastalmente nello stesso Comune:

foglio 24, p.lla 111, mq 4640;

foglio 16, p.lla 49, mq 6260;

foglio 23, p.lla 86, mq 2120

foglio 24 p.lla 17 mq 9450

foglio 24	p.lla 100	mq 8050
foglio 45	p.lla 24	mq 2780
foglio 45	p.lla 302	mq 1190
foglio 24	p.lla 22	mq 800
foglio 24	p.lla 33	mq 1510
foglio 24	p.lla 186	mq 2670
foglio 33	p.lla 162	mq 1970
foglio 34	p.lla 149	mq 7550
foglio 34	p.lla 158	mq 320
foglio 41	p.lla 82	mq 2240

6 CONFORMITA' URBANISTICA ED EDILIZIA

Lotto A)

Il fabbricato risulta realizzato in epoca anteriore al primo settembre 1967 e precisamente in ordine a Licenza Edilizia n.ro 20292 rilasciata in data 28/02/1967 dalla competente Autorità del Comune di Montevarchi ed in data 31/03/1971 è stata rilasciata dalla medesima Autorità la relativa Autorizzazione di Abitabilità.

A seguito di opere eseguite in difformità alla licenza di cui sopra è stata rilasciata in data 21/03/1988 Autorizzazione in Sanatoria n.ro 67; per alcune opere che hanno interessato le modifiche esterne, eseguite in assenza di titolo abilitativo, è stata rilasciata dalla medesima autorità Autorizzazione Edilizia in Sanatoria n.ro 1153/90.

In data 01/07/1991 è stata rilasciata la Concessione Edilizia n.ro 1117 per l'esecuzione di ampliamento e per la costruzione di tettoia adibita a forno-camino.

In data 05/10/1992 è stata rilasciata dalla medesima Autorità del Comune di Montevarchi Concessione Edilizia in Variante n.ro 517.

7 DETERMINAZIONE DEL VALORE DEGLI IMMOBILI

Il criterio di stima più adeguato per l'individuazione del più probabile valore di mercato del bene oggetto della presente procedura è quello della comparazione diretta. La

corretta determinazione del “più probabile valore di mercato” deve comunque tener conto dell’insieme delle caratteristiche tipologiche degli immobili in termini di localizzazione, posizione, tipologia costruttiva ecc. Pertanto, tenuto conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche dell’immobile e del suo stato di manutenzione si procede alla determinazione del più probabile valore di mercato all'attualità.

Lotto A)

Prendendo in considerazione immobili che presentano uguali caratteristiche fisiche e di pari consistenza, tenendo conto della loro ubicazione, della fruibilità, del loro stato di manutenzione, delle caratteristiche strutturali ed impiantistiche, delle pertinenze, sentiti i valori di mercato presso agenzie immobiliari, tenuto conto delle correnti di domanda e offerta, posso ritenere congruo un valore attuale di € 530,00 a m.q. per un totale di mq 144 per un valore complessivo di **€ 79.200,00**.

La superficie utilizzata per la determinazione del valore è misurata al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali e viene arrotondata per eccesso o difetto al m.q. I valori unitari sono espressi in €/m.q.

Verifica con il metodo analitico per la determinazione del valore di capitalizzazione:

Per la sola verifica dei valori determinati con il metodo sintetico della comparazione diretta, si procede di seguito alla valutazione del medesimo mediante la metodologia analitica, considerando un canone mensile presunto di € 250,00, applicando una percentuale di detrazione pari al 9% sul reddito annuo per ordinaria manutenzione e capitalizzando al saggio del 3%:

Valore di capitalizzazione = € 250,00 x 12 x 0,90 : 0,03 = € 79.200,00

Tale valore conferma quanto determinato con la stima sintetico – comparativa.

Lotto B)

Stima sintetica per comparazione diretta

Vigneto superficie catastale mq 300,00

Valore unitario €/mq 25,00

Valore complessivo = € 7.500,00

Valore pro quota ½ = € 3.750,00

Lotto C)

Stima sintetica per comparazione diretta

Area ricadente all'interno del centro abitato superficie mq 180,00

Valore unitario €/mq 30,00

Valore complessivo = € 5.400,00

Valore pro quota 1/10 = € 540,00

Boschi per la proprietà di $\frac{1}{2}$ superficie complessiva di mq 34.490,00

Valore unitario €/mq 0,40

Valore complessivo = € 13.796,00

Valore pro quota $\frac{1}{2}$ = € 6.898,00

Boschi per la proprietà di 1/10 superficie complessiva di mq 17.060,00

Valore unitario €/mq 0,40

Valore complessivo = € 6.824,00

Valore pro quota 1/10 = € 682,40

Totale Complessivo Lotto C) = € 8.180,00

Arezzo li 03/07/2015

Il perito esperto nominato

Geom. Andrea Nencioli

Elenco Allegati

01 - Documentazione estratta dall'Agenzia delle Territorio di Arezzo: estratto planimetrico in scala 1:200, elaborato grafico scala 1:500, elenco subalterni

02 - Documentazione estratta dall'Ufficio Provinciale di Arezzo, Servizio di pubblicità Immobiliare: elenco ispezioni e note;

03 - Titolo di provenienza rilasciato dal notaio.....;

04 - Perizia anonima;

05 - Documentazione fotografica



Il perito esperto nominato
Geom. Andrea Nencioli
