

Tribunale di Vercelli

Procedura di esdebitazione ex Legge n. 3/2012 e

succ. modif. con D.L. 179/2012

A carico di

O.C.C.: avv. Marco Ferrari

Nomina del professionista incaricato n. 1381/2014

Premessa

Si tratta della procedura di esdebitazione introdotta dalla legge n. 3 del 2012 poi modificata con il D.L. 18 Ottobre 2012, n.179 (decreto Sviluppo Bis, convertito nella L. 221 del 17 dicembre 2012) . E' una procedura destinata a tutti quei soggetti che non possono accedere alle procedure concorsuali previste dalla Legge fallimentare. Il procedimento previsto dalla legge n. 3/12 si svolge sotto il controllo dell'autorità giudiziaria e con esso si realizza l'effetto della cancellazione dei debiti pregressi (*discharge*) del debitore (persona fisica o ente collettivo ovvero consumatore), fino ad oggi possibile appunto solo per determinate categorie di imprenditori soggetti alle ordinarie procedure concorsuali. Si tratta di istituto che riflette gli accordi di ristrutturazione dei debiti previsti dall'art. 182-bis legge fall. e i piani di risanamento dell'esposizione debitoria dell'impresa ex art. 67, terzo comma, lett. d) della stessa legge. La disciplina è stata fondata nella necessità di attribuire alle situazioni di insolvenza (sovraindebitamento) del debitore non fallibile (piccole imprese o società artigiane, ad esempio) la possibilità della cancellazione dei debiti .

In questo ambito lo scrivente è stato nominato stimatore.

-1-

Individuazione dei beni

Si tratta dell' azienda agricola

I quali, in quota o in piena proprietà risultano titolari di terreni nell' ambito territoriale dei comuni di Occimiano, Mirabello e Lu Monferrato. La tabella che segue elenca tutti i cespiti riconducibili alla presente procedura con indicazione della località in cui si trovano, delle quote di proprietà, ecc.

foglio	mapp	Qualità classe	sup	Rd	ra	Intestazione
6	137	Sem 2	40,50	28,24	26,15	Comune di Occimiano Per ¼ ciascuno
18	4	Sem 2	17,00	11,85	10,97	
20	39	Sem 1	68,70	74,51	47,90	
23	165	Sem 3	17,40	9,44	8,99	
25	94	Sem 2	20,10	14,01	12,98	
27	77	Sem i 2	39,60	57,26	34,77	
27	133	Sem i 2	70,20	101,51	61,63	
8	2	Sem 2	43,80	30,54	28,28	
8	3	Sem i 3	31,00	37,62	24,02	
8	79	Sem i 3	11,30	13,71	8,75	
8	80	Sem i 3	14,20	17,23	11,00	
27	223	Sem i 2	27,80	40,20	24,41	
1	6	Sem 2	85,10	57,14	54,94	
28	37	Sem 3	32,90	17,84	16,99	Comune di Occimiano
28	70	Sem 3	17,70	9,60	9,14	
29	22	Sem 3	21,10	11,44	10,90	
29	23	Sem 3	23,30	12,64	12,03	
29	135		23,10			
29	136	Sem 3	13,50	7,32	6,97	
29	186	Sem 3	09,60	5,21	4,96	
29	187	Sem 3	23,30	12,64	12,03	
29	32	Sem 3	51,40	27,87	26,55	Comune di Occimiano
5	201A	Sem I	01,40	2,02	1,23	
	201B	risaia	17,00	26,34	14,93	
2	6	Sem 3	90,25	44,28	46,61	Comune di Lu
20	41	Sem I	17,00	18,44	11,85	Comune di Occimiano
20	136	Sem I	16,90	18,33	11,78	
6	270	DI	0,80	46,48	Area della cabina ENEL	

-2-

“...nell’ipotesi di comunione dei beni, dica chi siano i comproprietari e se i beni siano o meno divisibili in natura, indicando la spesa necessaria ed evidenziando la perdita o l’acquisto di valore commerciale...”.

Un certo numero di terreni , così come indicato nella tabella che segue , sono intestati pro quota a tutti e 4 i fratelli mentre altri risultano di proprietà dei singoli . Non è necessario eseguire operazioni di frazionamento visto che tutti sono coinvolti nella procedura.

Dalla tabella che segue è possibile risalire alle intestazioni

foglio	mapp	Qualità classe	sup	Rd	ra	Intestazione
--------	------	----------------	-----	----	----	--------------

6	137	Sem 2	40,50	28,24	26,15	Comune di Occimiano
18	4	Sem 2	17,00	11,85	10,97	
20	39	Sem 1	68,70	74,51	47,90	
23	165	Sem 3	17,40	9,44	8,99	
25	94	Sem 2	20,10	14,01	12,98	
27	77	Sem i 2	39,60	57,26	34,77	
27	133	Sem i 2	70,20	101,51	61,63	
8	2	Sem 2	43,80	30,54	28,28	
8	3	Sem i 3	31,00	37,62	24,02	
8	79	Sem i 3	11,30	13,71	8,75	
8	80	Sem i 3	14,20	17,23	11,00	
27	223	Sem i 2	27,80	40,20	24,41	
1	6	Sem 2	85,10	57,14	54,94	
28	37	Sem 3	32,90	17,84	16,99	Comune di Occimiano
28	70	Sem 3	17,70	9,60	9,14	
29	22	Sem 3	21,10	11,44	10,90	
29	23	Sem 3	23,30	12,64	12,03	
29	135		23,10			
29	136	Sem 3	13,50	7,32	6,97	
29	186	Sem 3	09,60	5,21	4,96	
29	187	Sem 3	23,30	12,64	12,03	
29	32	Sem 3	51,40	27,87	26,55	Comune di Occimiano
5	201A	Sem 1	01,40	2,02	1,23	
	201B	risaia	17,00	26,34	14,93	
2	6	Sem 3	90,25	44,28	46,61	Comune di Lu
20	41	Sem 1	17,00	18,44	11,85	Comune di Occimiano
20	136	Sem 1	16,90	18,33	11,78	
6	270	D/I				

-3-

“...esaminati gli stati ipotecari, elenchi i pesi gravanti sugli immobili (iscrizioni ipotecarie e trascrizioni pregiudizievoli) indicando, per ciascuna iscrizione o trascrizione, gli estremi di identificazione della formalità (data, numero, beneficiario e importo garantito) e i beni pignorati interessati (se tutti o solo alcuni e in tal caso quali) e precisando, per le servitù attive e passive, il relativo contenuto...”.

Sui beni gravano 2 provvedimenti restrittivi: uno di Equitalia e l' altro dell' Istituto bancario San Paolo IMI.

A favore	Registrazioni	Atto	Tipo	Contro

Equitalia NOMOS	Registro generale n. 142 – Registro particolare n. 22	Iscrizione ex art.77 DPR 602/73 – numero di repertorio 83/110	Ipoteca legale Capitale €. 49.775,78 Totale €. 99.551,56	
San paolo IMI	Registro generale n. 4985 Registro particolare n. 944	Atto notarile pubblico n. di repertorio 170430/18488 Notaio Aceto Armando	Ipoteca volontaria Capitale €. 500.000,00 Totale €. 500.000,00	

I pesi ipotecari che gravano sui mappali sono quelli sotto elencati.

Lotto 1	8	2	Sem 2	43,80	Ipoteca Equitalia Ipoteca San Paolo	Occimiano -
	8	3	Sem i 3	31,00	Ipoteca Equitalia Ipoteca San Paolo	Occimiano-
	8	79	Sem i 3	11,30	Ipoteca Equitalia Ipoteca San Paolo	Occimiano-
	8	80	Sem i 3	14,20	Ipoteca Equitalia Ipoteca San Paolo	Occimiano-
Lotto 2	29	22	Sem 3	21,10	Ipoteca San Paolo	Occimiano-

	29	23	Sem 3	23,30	Ipoteca San Paolo	Occimiano-
	29	136	Sem 3	13,50	Ipoteca San Paolo	Occimiano-
	29	186	Sem 3	09,60	Ipoteca San Paolo	Occimiano-
	29	187	Sem 3	23,30	Ipoteca San Paolo	Occimiano-
	29	32	Sem 3	51,40		Occimiano-
	29	135	Sem 3	23,10		Occimiano-

Lotto 3	28	37	Sem 3	32,90	Ipoteca Equitalia	Occimiano-
	28	70	Sem 3	17,70	Ipoteca Equitalia	Occimiano-

Lotto 4	27	77	Sem i 2	39,60	Ipoteca Equitalia	Occimiano-
	27	133	Sem i 2	70,20	Ipoteca Equitalia	Occimiano-
	27	223	Sem i 2	27,80		Occimiano-

Lotto 5	25	94	Sem 2	20,10	Ipoteca Equitalia	Occimiano-
---------	----	----	-------	-------	-------------------	------------

Lotto 6	23	165	Sem 3	17,40	Ipoteca Equitalia	Occimiano-
Lotto 7	20	39	Sem 1	68,70	Ipoteca Equitalia	Occimiano-

Lotto 8	18	4	Sem 2	17,00	Ipoteca Equitalia	Occimiano-
---------	----	---	-------	-------	-------------------	------------

Lotto 9	6	137	Sem 2	40,50		Occimiano-
---------	---	-----	-------	-------	--	------------

Lotto 10	5	201	Sem i risaia	01,40 17,00		Occimiano-
----------	---	-----	-----------------	----------------	--	------------

Lotto 11	2	6	Sem 3	90,25		Lu Monferrato-
----------	---	---	-------	-------	--	----------------

Lotto 12	1	6	Sem 2	85,10	Ipoteca San Paolo	Mirabello
----------	---	---	-------	-------	-------------------	-----------

Lotto 13	20	41	Sem 1	17,00		Occimiano -
Lotto 13	20	136	Sem 1	16,90		Occimiano-

Complessivamente i terreni misurano 84.515,00 mq oltre a mq. 270,00 riconducibili alla cabina ENEL censita D/1

Tutti i terreni sono classificati seminativi o seminativi irrigui, tranne 1.700,00 mq. di risaia

-4-

“...accerti se gli immobili pignorati siano occupati da persone diverse dal proprietario ed a quale titolo, identificando gli occupanti...”.

Allo scrivente risulta che nessun contratto di affitto o simile vincoli i terreni. I sigg. hanno peraltro dichiarato che tutti i cespiti sono liberi da affittanze.

-5-

“...indichi, nell’ipotesi di pluralità di beni, se sia opportuna la vendita all’incanto di un solo lotto o di più lotti; descriva quindi, per ciascun lotto, natura e consistenza dei beni precisando i singoli dati catastali, le relative iscrizioni ipotecarie e quant’altro occorrente per procedere alla redazione del decreto di trasferimento e per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli; dica se, ai fini del successivo trasferimento, gli immobili necessitano di frazionamento catastale e provveda, sentito il Giudice ed il Creditore procedente, all’eventuale frazionamento medesimo in relazione ai lotti proposti...”.

La tabella che segue riporta la composizione dei lotti con i relativi valori .

I valori unitari applicati sono il risultato alle ricerche effettuate desk (Agenzia delle Entrate) e quelle esperite presso mediatori con esperienza ultraventennale nel settore e nelle zone in cui sono localizzati i beni.

La regione agraria interessata è annoverata dalla Provincia con il a n. 13, sottoregione n. 9 (Pianura di Casale Monferrato). Le tabelle dell' Ufficio del Territorio valutano il seminativo 13.827,00 €/Ha e il seminativo irriguo 24.434,00 €/Ha. Fatte le necessarie considerazioni, lo scrivente ritiene più appropriato e prudentiale applicare valori leggermente inferiori. Vale a dire 12.000,00 €/ha per il seminativo e 21.000,00 €/ha per il seminativo irriguo. Con le tabelle sotto riportate vengono formati i lotti con i relativi valori. Si ritiene che possa giovare alla procedura formare tanti lotti quanti sono i fogli catastali che identificano i mappali.

Comune di Occimiano

n. lotto	F	mapp	qualità	sup	Valore unitario €/mq	Valore di stima €
Lotto 1	8	2	Sem 2	43,80	1,20	5.256,00
	8	3	Sem i 3	31,00	2,10	6.510,00
	8	79	Sem i 3	11,30	2,10	2.373,00
	8	80	Sem i 3	14,20	2,10	2.982,00
Sommano						17.121,00

Comune di Occimiano

Lotto 2	29	22	Sem 3	21,10	1,20	2.532,00
	29	23	Sem 3	23,30	1,20	2.796,00
	29	136	Sem 3	13,50	1,20	1.620,00
	29	186	Sem 3	09,60	1,20	1.152,00
	29	187	Sem 3	23,30	1,20	2.796,00
	29	32	Sem 3	51,40	1,20	6.168,00
	29	135	Sem 3	23,10	1,20	2.772,00
Sommano						19.836,00

Comune di Occimiano

Lotto 3	28	37	Sem 3	32,90	1,20	€. 3.948,00
	28	70	Sem 3	17,70	1,20	€. 2.124,00
Sommano						€. 6.072,00

Comune di Occimiano

Lotto 4	27	77	Sem i 2	39,60	2,10	€. 8.316,00
	27	133	Sem i 2	70,20	2,10	€. 14.742,00
	27	223	Sem i 2	27,80	2,10	€. 5.838,00
Sommano						€. 28.896,00

Comune di Occimiano

Lotto 5	25	94	Sem 2	20,10	1,20	€. 2.412,00
----------------	----	----	-------	-------	------	-------------

Comune di Occimiano

Lotto 6	23	165	Sem 3	17,40	1,20	€. 2.088,00
----------------	----	-----	-------	-------	------	-------------

Comune di Occimiano

Lotto 7	20	39	Sem 1	68,70	1,20	€. 8.244,00
	20	41	Sem 1	17,00	1,20	€. 2.040,00
	20	136	Sem 1	16,90	1,20	€. 2.028,00
Sommano						€. 12.312,00

Lotto 8	18	4	Sem 2	17,00	1,20	€. 2.040,00
----------------	----	---	-------	-------	------	-------------

Comune di Occimiano

Lotto 9	6	137	Sem 2	40,50	1,20	€. 4.860,00
	6	270	Cabina	Mq. 80	5,00	€. 400,00
Sommano						€. 5.260,00

Comune di Occimiano

Lotto 10	5	201	Sem i	01,40	2,10	€. 294,00
			risaia	17,00	2,10	€. 2.040,00
Sommano						€. 2.334,00

Comune di Lu

Lotto 11	2	6	Sem 3	90,25	1,20	€. 10.830,00
----------	---	---	-------	-------	------	--------------

Comune di Mirabello

Lotto 12	1	6	Sem 2	85,10	1,20	€. 10.212,00
----------	---	---	-------	-------	------	--------------

-6-

Conclusioni

7.1 – Gli immobili riconducibili alla procedura sono terreni collocati nel territorio dei comuni di Occimiano ,
Mirabello e Lu Monferrato.

7.2 – I pesi ipotecari sono indicati nel paragrafo 4

7.3 – I lotti con i valori sono descritti nel paragrafo 6.

7.4 - Complessivamente i beni sono stati valutati €. 119.413,00



Al, 14.11.2016

Allegati: visure, estratti di mappa

