

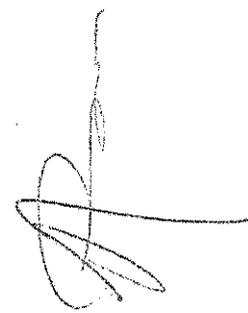
TRIBUNALE DI AREZZO

FALLIMENTO n. [REDACTED] - [REDACTED]  
75/2012.....

Il giorno 19 febbraio 2013 il sottoscritto Geom. Stefano Bacciarelli prestava giuramento di rito come esperto tecnico dinanzi al Curatore del Fallimento.

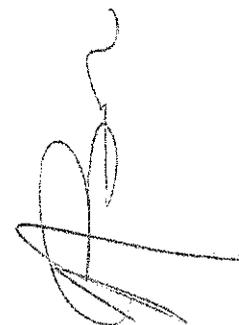
Il Curatore conferiva il seguente incarico (*il presente incarico è aggiornato alla ultima versione del quesito per le procedure delle esecuzioni immobiliari*):

- 1- verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione ex art. 567 c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice e al creditore precedente i documenti e gli atti mancanti o inidonei;
- 2- provveda quindi subito all'integrazione; in particolare acquisisca, ove non depositati: 1) planimetria catastale e planimetria allegata all'ultimo progetto approvato o alla concessione in sanatoria; 2) anche se anteriore al ventennio, copia integrale del titolo di provenienza al debitore dell'immobile pignorato;
- 3- predisponga l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali) gravanti sul bene, ivi compresi: i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso, i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso (oneri reali, servitù, uso, abitazione, obbligazioni propter rem ecc.);
- 4- accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale, nonché eventuali spese condominiali insolute relative all'ultimo biennio (stante il disposto dell'art. 63 secondo comma disp. att. c.c.);
- 5- rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici,

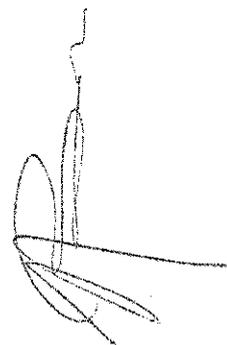


evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

- 6- riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli), indicando i costi a ciò necessari;
- 7- descriva, previo necessario accesso all'interno, l'immobile pignorato indicando: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno; caratteristiche interne ed esterne; superficie commerciale in mq; altezza interna utile; superficie commerciale in mq; esposizione; condizioni di manutenzione; confini (nel caso di terreni); dati catastali attuali; eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni. Qualora si tratti di più immobili pignorati, fornisca la descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto (un paragrafo per ciascun immobile: appartamento, capanone ecc.);
- 8- accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini nel caso di terreni) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità:
  - a- se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;
  - b- se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;
  - c- se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile; in quest'ultimo caso rappresenti la storia catastale del compendio pignorato;
- 9- proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate, anche senza il consenso del proprietario;
- 10- indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale, acquisendo, nel caso di terreni, il certificato di destinazione urbanistica;



- 11- indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile ed i relativi costi, assumendo informazioni presso gli uffici comunali competenti;
- 12- accerti lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato; ove il bene sia occupato da terzi in base a contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione, la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio; in caso di beni di natura agricola, e comunque in genere, lo stimatore assumerà informazioni presso il debitore, il terzo occupante, i vicini o le associazioni di categoria, effettuando ricerche presso l'Ufficio del Registro con il nominativo ottenuto attraverso le informazioni assunte;
- 13- alleggi, avendone fatto richiesta presso i competenti uffici dello stato civile, il certificato di stato libero o l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio degli esecutati titolari degli immobili pignorati (nel caso in cui non sia noto il Comune in cui è stato contratto il matrimonio, tale luogo sarà desunto dal certificato di matrimonio richiedibile nel Comune di residenza); in caso di convenzioni matrimoniali particolari (non di semplice convenzione di separazione dei beni) acquisisca copia delle stesse presso i competenti uffici;
- 14- ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale (verificando se lo stesso stato trascritto in favore del coniuge assegnatario);
- 15- precisi le caratteristiche degli impianti elettrico, idrico, termico, precisando la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento; peculiarmente verifichi e attesti lo stato degli impianti alla luce del D. Lgs. 192/2005 e succ. mod. (conformità degli impianti alla vigente normativa in materia di sicurezza; "certificazione" energetica; possibilità di



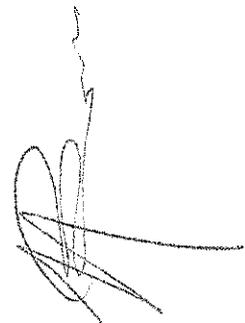
rilascio di "certificazione" energetica tenuto conto dello stato dell'immobile, con indicazione delle spese necessarie al suo adeguamento per il successivo rilascio);

16- dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti. Provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, possibilmente rispettando la tipologia complessiva del bene come originariamente acquistato dal debitore esecutato (appartamento con garage e soffitta; villetta; ecc.) e comunque evitando eccessive frammentazioni in lotti (le quali possono anche determinare una perdita di valore del compendio). In ogni caso descriva le vie di accesso (pedonale e carraio) ai lotti (passaggio pedonale e/o carraio sugli altri lotti, o su beni di terzi) evitando la creazione di lotti interclusi e redigendo apposita planimetria esplicativa;

17- determini il valore dell'immobile, considerando lo stato di conservazione dello stesso, e come opponibili alla procedura i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione della casa coniugale aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile alla procedura nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà) ed applicando, dopo aver determinato il valore del bene, un abbattimento forfetario (indicativamente del 15-20%), in considerazione dell'assenza di garanzia per vizi, della differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, e di quanto suggerito dalla comune esperienza circa le differenze fra libero mercato e vendite coattive;

18- se l'immobile è pignorato solo pro-quota:

- dica se esso sia divisibile in natura e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro. In tal caso l'esperto dovrà verificare ed analiticamente indicare le



iscrizioni e trascrizioni presenti anche sulle quote non pignorate; in caso di terreni, proponga in allegato alla perizia un'ipotesi di frazionamento, e solo una volta intervenuta l'approvazione da parte del giudice, sentite le parti, proceda alla conseguente pratica, anche senza il consenso del proprietario, allegando i tipi debitamente approvati dall'Ufficio competente;

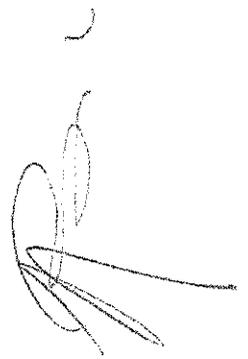
- proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c.; fornisca altresì la valutazione della sola quota, quale mera frazione del valore stimato per l'intero immobile;

19- nel caso di pignoramento della sola nuda proprietà o del solo usufrutto determini il valore del diritto pignorato applicando i coefficienti fiscali al valore stimato dell'intero;

20- nel caso di immobili abusivi e non sanabili indichi il valore del terreno.

Il Giudice disponeva inoltre che l'esperto:

- invii, entro il termine perentorio del 45° giorno antecedente l'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'art. 569 c.p.c., copia del proprio elaborato di stima (senza gli allegati) ai creditori procedenti o intervenuti (previa adeguata verifica in cancelleria degli interventi effettuati) / al debitore anche se non costituito / al custode eventualmente già nominato. Il tutto a mezzo di posta ordinaria o (preferibilmente) posta elettronica, agli indirizzi e-mail indicati in atti; ricordando alle parti 1) che esse possono depositare all'udienza note alla relazione purché abbiano provveduto, almeno 15 giorni prima, ad inviare le predette note al perito: in tal caso il perito interverrà all'udienza per rendere i chiarimenti necessari; e 2) che è raccomandato alle parti di depositare in cancelleria copia delle note tempestivamente inviate al perito (deposito da effettuarsi almeno 7 giorni prima dell'udienza, al fine di consentire al G.E. di prenderne visione);
- depositi presso la Cancelleria del Tribunale, entro lo stesso termine:
  - 1- il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati, sia in formato cartaceo (originale e copia) sia su supporto informatico (in formato testo o Word per Windows Microsoft, e in formato PDF -Adobe Acrobat- o equivalente). La relazione dovrà essere corredata di riepilogo o descrizione



finale in cui sinteticamente, per ciascun lotto, siano indicati: comune di residenza, frazione, via o località, confini, estensione e dati catastali (limitati: per i terreni, alla partita, al foglio, alla particella, all'estensione e al tipo di coltura; per i fabbricati, alla partita, al foglio, alla particella e all'eventuale subalterno, al numero di vani ed accessori, al numero civico, al piano ed al numero di interno). Con la relazione l'esperto presenti anche - sia in formato cartaceo sia su supporto informatico - le sintesi descrittive per ciascun lotto, i cui estremi saranno posti alla base della pubblicità. L'esperto alleghi sempre alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato, estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze comprese);

- 2- attestazione di avvenuta trasmissione delle comunicazioni prescritte (allegando le comunicazioni effettuate).

A seguito dell'incarico ricevuto, il sottoscritto ha effettuato le ricerche di rito e relativi sopralluoghi, e formula la seguente perizia.

### **1) TITOLARITA' DEI BENI E QUOTE**

Gli immobili oggetto della procedura sono intestati per la intera proprietà a: **PROCEDURA FALLIMENTARE N° 75/2012**  
[redacted], con sede in [redacted] - via [redacted]  
[redacted] iscritta nel Registro delle Imprese al n. [redacted] - N. [redacted], Amministratore Unico Sig. [redacted].

**Provenienza:** atto notaio Roberto Pisapia di Montevarchi del 27 settembre 2005, repertorio 43307, raccolta 18145, trascritto il 29/09/2005, registro particolare 11685 registro generale 17927.

### **2) UBICAZIONE, DESCRIZIONE FISICA E CATASTALE**

#### 2.1) Descrizione fisica

Il bene oggetto della procedura è costituito da appezzamento di terreno edificatorio per uso produttivo, posto in loc. Porcellino del Comune di Figline Valdarno.

L'appezzamento, a forma di trapezio e sostanzialmente pianeggiante,

è in prossimità della Strada Regionale n.69 del Valdarno, da essa raggiungibile, di fatto e di diritto, per il tramite di una strada interpodereale che si ricongiunge con la strada vicinale dei Mezzi I. Nel suddetto appezzamento sono presenti vari manufatti, tettoie in legno con copertura in lamiera, oltre a piccolo manufatto in muratura ad uso ufficio, il tutto senza i necessari titoli autorizzativi. L'area è recintata con rete metallica.

Il terreno è attraversato da linea elettrica aerea in media tensione.

### 2.2) Descrizione catastale

#### **COMUNE DI FIGLINE VALDARNO (FI)**

##### *Catasto Terreni*

N.	Foglio	Particella	Qualità	Classe	Consist.	Rendita
	63	64	Semin Arbor	1	4000	€ 32,02

Precisazione: il terreno di cui sopra è rappresentato altresì al Catasto Fabbricati al foglio 63 p.la 583 sub.1 categoria D/7 rendita € 630,00

Confini:

  
Strada Statale N. 169 Del Valdarno, salvo se altri.

### **3) CONFORMITA' DESCRIZIONE ATTUALE DEI BENI CON QUELLA CONTENUTA NEL VERBALE DI PIGNORAMENTO E CON I DATI CATASTALI**

A seguito dell'esame del verbale di pignoramento e delle verifiche di rito alla Agenzia del Territorio, i beni in oggetto corrispondono a quanto indicato nel verbale di pignoramento.

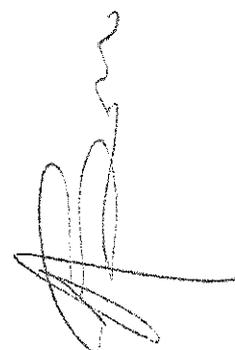
#### **4) INQUADRAMENTO e DESTINAZIONE URBANISTICA**

Nel vigente Regolamento Urbanistico del Comune di Figline Valdarno, approvato in variante con Delibera di C.C. n.2 del 14 gennaio 2011, il bene in oggetto ha destinazione: *C1 aree di completamento urbanistico (art.24 N.T.A.)- C1.11 Comparto Porcellino Est (soggetto a Piano Urbanistico Attuativo)*. La funzione prevista è di natura produttiva.

Detto terreno è parte di un vasto comparto che è stato sottoposto a Convenzione edilizia per la realizzazione di un'area con funzione produttiva (delibera di Consiglio C. n.40 del 29 giugno 2004 - atto di Convenzione del 5/ 1/2005, autenticato dal notaio Marco Chiostrini di Figline con rep. 46603 e trascritto ad Arezzo il 2 febbraio 2005 al n.1443 Reg. Part.), ma il cui inizio dei lavori non ha potuto aver luogo per la necessità di apportare varianti al sistema viario, imposte dalla Provincia, ed ancora perché sull'iter della variante gravano nuovi vincoli sovraordinati che nel frattempo sono sopraggiunti con la modifica della perimetrazione del rischio idraulico del limitrofo Borro S. Cipriano, nonché nuove procedure amministrative introdotte con le recenti modifiche alla L.R. n.1 del 2005.

#### **5) LIBERO GODIMENTO DEI BENI**

I beni sono attualmente in uso alla [REDACTED] (conduttore) con sede in [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], cod. fisc. e n. iscrizione registro imprese di Salerno [REDACTED], in forza di contratto di affitto di azienda stipulato in data 21 settembre 2011 a rogito notaio Pisapia, rep. 56349 racc. 26963, ed atto modificativo del 22.03.2012, rep. 57109 racc. 27546, avente ad oggetto l'attività per il taglio, la piallatura, la segagione ed il trattamento del legno e prodotti similari. La durata di detto contratto è stata definitivamente assentita



dal Giudice fino al 30 settembre 2013.

#### **6) STIMA DEI BENI**

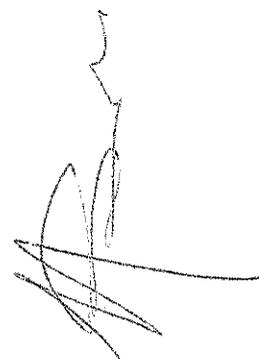
Il fatto che il bene è sottoposto a Convenzione non ne implica l'immediata edificabilità, per i motivi sopra richiamati, quindi l'iter complesso della variante richiederà ancora tempi non brevi per la definitiva attuazione.

Il bene è comunque collocato in zona appetibile, sia per la ubicazione nell'ambito del Valdarno (area geografica significativamente industrializzata) che per la vicinanza alla Strada Regionale n.69, direttrice principale del Valdarno, aspetto molto importante per la peculiarità della destinazione dell'area. Tutta l'area è in continuità con le previsioni del Comune di S. Giovanni Valdarno, con il quale confina lungo il Borro S. Cipriano.

Vi sono quindi i presupposti per una buona commerciabilità del bene, che potrebbe essere ottima se la convenzione fosse immediatamente attuabile.

Data la natura del bene, il criterio di stima più attendibile è il comparativo. Non esistono delibere comunali di riferimento a fini Imu (ex Ici) sui valori delle aree edificabili, quindi l'unico riferimento sarà di natura venale.

Il valore che andremo a determinare tiene conto quindi della edificabilità di diritto dell'area nell'ambito del Comparto C1.11 di maggior consistenza, con tutti i diritti di perequazione che esso determina. Sotto questo aspetto, tra l'altro, non andremo a stimare l'incidenza della servitù di elettrodotto in quanto le opere di modifica della linea aerea saranno a carico dell'intero Comparto, come già previsto nel progetto originario di Lottizzazione (su cui è riportata anche la tabella dei valori millesimali delle singole proprietà) che è stato oggetto di assenso anche da parte del gestore della rete



elettrica.

La consistenza del terreno oggetto di stima e la situazione attuale del mercato suggeriscono un prezzo base di riferimento a metro quadrato assunto prudenzialmente in euro 60,00 (da considerare che immediatamente prima della grave crisi del mercato immobiliare, detto valore poteva attestarsi sui 70-80,00 euro a mq.), per cui possiamo determinare un primo valore di riferimento pari ad euro 240.000,00.

A detto valore dovremo applicare una prima riduzione percentuale di almeno il 15% per le motivazioni previste dal punto 17) del quesito, pertanto il valore di riferimento scende ad euro 204.000,00.

A quest'ultimo valore si dovrà infine applicare la necessaria riduzione per la rimozione e smaltimento delle sovrastrutture esistenti, capanni e sottostanti platee in cemento, incompatibili con il vincolo progettuale unitario del Comparto edificatorio previsto dal Regolamento Urbanistico, che è stimata forfettariamente in euro 15.000,00, pertanto avremo un valore finale di stima pari ad euro 189.000,00, arrotondato ad **€ 190.000,00**

#### **7) DETERMINAZIONE DEI LOTTI**

Vista la natura e consistenza del bene, nonché i vincoli a cui è sottoposta l'area, viene determinato un unico lotto:

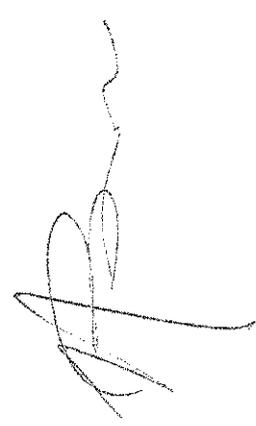
1) in comune di Figline Valdarno, loc. Porcellino, appezzamento di terreno edificatorio della superficie catastale di mq. 4.000 (quattromila) identificato al Catasto Terreni nel foglio 63 dalla particella 64.

Quanto sopra ad espletamento dell'incarico affidatomi.

Allegati:

- Allegato 1:

- documentazione catastale;



- ispezioni ipotecarie di aggiornamento;
- certificato di destinazione urbanistica;
- Allegato 2: documentazione fotografica;
- Allegato 3: copia pratiche comunali;
- Allegato 4: atto di acquisto.

Subbiano 10 giugno 2013

L'esperto tecnico  
Geom. Stefano Bacciarelli

