

TRIBUNALE DI AREZZO
SEZIONE FALLIMENTARE

Fallimento n. 38/2018 - “ [REDACTED] ”

Fallimento n. 3/2020 - “ [REDACTED] ”

Giudice Delegato fallimento n. 38/2018: dott. Andrea Turturro

Curatore fallimentare: Avv Debora Gambineri

Giudice Delegato fallimento n. 3/2020 : dott. Federico Pani

Curatore Fallimentare: Dott.ssa Monica Salvini

La sottoscritta **Arch. ELISABETTA ROSSI**, iscritta all’Ordine degli Architetti della Provincia di Arezzo al numero 480 ed esercente la libera professionista di Architetto con Studio in Arezzo, Via Roma n. 7 riferisce di seguito in merito ai quesiti che l’ Avv Debora Gambineri e la Dott.ssa Monica Salvini Le hanno sottoposto, quali Curatrici rispettivamente del Fallimento n. 38/2018 e del Fallimento n. 3/2020, relativamente a

-Terreno ubicato in Comune di Pratovecchio-Stia, Arezzo; distinto al C.T. del Comune di Pratovecchio Stia, Sezione Stia, foglio 38 Particella 92 che risulta intestato per la quota di ½ alla società Finpol s.r.l. e per ½ alla società Immobiliare Falterona s.r.l.

Terreno ubicato nel Comune di Pratovecchio e Stia

QUESITO N° 1

Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all’art. 567, 2° comma C.P.C. (estratti del catasto, certificati delle iscrizioni e

trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla data del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari), segnalando quella mancante o inidonea; predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisisca, ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene, i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'art.30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti);

RISPOSTA AL QUESITO N. 1

Ufficio Provinciale di Arezzo

Trascrizioni contro quota di 1/2 "Finpol s.r.l."

Atto giudiziario- **Decreto di ammissione al Concordato Preventivo reg. part. n. 5373 del 05/06/2014**

Atto giudiziario: **Sentenza dichiarativa di fallimento reg. part. 9535 dello 09.08.2018**

Ufficio Provinciale di Arezzo

Trascrizioni contro quota di 1/2 "Immobiliare Falterona s.r.l."

Atto giudiziario: **Sentenza dichiarativa di fallimento reg. part. 2168 dello 11.02.2020**

Ufficio Provinciale di Arezzo

In allegato sotto il:

- numero 1 certificazione ipocatastale notarile
- numero 2 visure storiche catastali
- numero 3 visure aggiornate

QUESITO N° 2

Descriva, previo necessario accesso anche al fine di produrre relativa documentazione fotografica, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento etc.).

RISPOSTA AL QUESITO N. 2

Trattandosi di terreni la risposta al quesito risulterà incompleta, come supporto per l'individuazione dei cespiti si allegano gli estratti di mappa catastale con l'individuazione di ogni singola particella. Qui di seguito viene riportata una tabella riassuntiva relativa all'individuazione catastale e all'estensione di ogni singola particella. Terreni ubicati nel Comune di Pratovecchio

Terreno ubicato in Loc. Il Colle, Frazione Papiano, Stia

Foglio	P.la	Qualità	Classe	Sup. mq	Reddito domenica le €	Reddito agrario €
38	92	seminativo arb.	3	3425	3,54	3,18

QUESITO N° 3

Segnali, ove necessario, le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto e i relativi costi ed oneri;

RISPOSTA AL QUESITO N. 3

Non si segnala la necessità di provvedere all'aggiornamento catastale.

QUESITO N° 4

Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.

RISPOSTA AL QUESITO N. 4

Dal certificato di destinazione urbanistica n. 35/2021 del 18.06.2021 emerge che la destinazione della particella di terreno è la seguente:

- "Vpr" verde privato
- "E2" aree rurali della collina
- "B6B.5.4" Aree di completamento a volumetria e/o assetto tipologico definiti
- Area di tutela paesaggistica degli aggregati

QUESITO N° 5

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 in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001 – n°380 – e 40, comma 6° della Legge 28 febbraio 1985, n°47.

RISPOSTA AL QUESITO N. 5

Nulla da indicare.

QUESITO N° 6

Dica se è possibile vendere i beni in uno o più lotti e, proceda, in questo alla formazione dei singoli lotti.

RISPOSTA AL QUESITO N. 6

La scrivente ritiene di non dover procedere alla determinazione di più lotti.

QUESITO N° 7

Accerti se l'immobile è libero od occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene, evidenziando se esso abbia data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati, contratti di locazione e/o risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n°59, convertito in Legge 18 maggio 1978, n°191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;

RISPOSTA AL QUESITO N. 7

Le particelle risultano libere.

QUESITO N° 8

Indichi l'esistenza sui beni di eventuali vincoli artistici, storici o alberghieri, di inalienabilità od indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli od oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) od usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

RISPOSTA AL QUESITO N. 8

Trattandosi di terreni anche agricoli deve comunque essere tenuto presente il diritto di prelazione dei confinanti.

QUESITO N° 9

Proceda il C.T.U. alla valutazione dell'immobile

RISPOSTA AL QUESITO N. 9

Valore	€ 75.000,00
---------------	--------------------

QUESITO N° 10

Indichi le caratteristiche degli impianti elettrici, idrici termici precisando la loro rispondenza alla vigente normativa e in caso contrario i costi necessari al loro adeguamento

RISPOSTA AL QUESITO N. 10

Trattandosi di terreni agricoli, non sono presenti impianti elettrici o idrici termici.

QUESITO N° 11

Effettui il consulente ogni necessario accertamento, anche presso pubblici uffici, per assolvere l'obbligo di relazione di cui al D.M. 22 gennaio 2008, n. 37 e quello previsto dal D.L. 192/2005 modificato dal D..311/2006 e dal DPR n. 59/2009, nonché dal D.M.266/2009 in G.U. n. 158 del 10 luglio 2009.

RISPOSTA AL QUESITO N. 11

Trattandosi di terreni l'Attestazione di Prestazione Energetica non è, ovviamente, dovuta.

La sottoscritta, ritenendo con la presente relazione tecnica di aver risposto ai quesiti posti dall'Ill.mo Signor Giudice Delegato, ringrazia per la fiducia accordata e rimane a completa

disposizione per ogni ulteriore chiarimento e/o integrazione che si dovessero rendere necessari.

Con ossequio.

Arezzo, 27 luglio 2021

Arch. Elisabetta Rossi