

**Tribunale di Arezzo
Sezione civile
Causa n. 8/2013 R.G.E.I.**

Fallimento della

Contenuti

L'Architetto Matteo Piali iscritto all'ordine degli Architetti di Arezzo al n. 992 è stato nominato perito estimatore per la procedura n. 8/2013 R.G.E.I.

L'incarico consiste nella valutazione immobiliare per appezzamenti di terreno e Struttura Turistico Ricettiva con ristorante ed altre attività complementari allo stato grezzo, siti in località Vertighe Comune di Monte San Savino.

Descrizione della zona.

Le unità oggetto di stima sono poste in zona periferica nel Comune di Monte San Savino (AR), zona a carattere prevalentemente residenziale. L'area è limitrofa all'autostrada A1 uscita Monte San Savino. I principali servizi sono collocati nella zona centrale di Monte San Savino. Il centro storico della città dista circa 3 km dal fabbricato. La zona è raggiungibile dalla rete stradale locale dall'autostrada A1 e dalla superstrada E78. La città di Monte San Savino è dotata di stazione ferroviaria e trasporto pubblico su gomma. Il capoluogo di provincia dista circa 25 km, Siena dista circa 47 km. Il cespite immobiliare confina con altri terreni, altre u.i., via pubblica e S.s.a..

Descrizioni degli immobili

Il complesso immobiliare è composto da terreni e tre fabbricati. I fabbricati sono allo stato grezzo da alcuni anni. I fabbricati sono denominati manufatto A, manufatto B e manufatto C (come da progetti depositati al Comune di Monte San Savino).

Manufatto A: immobile con destinazione albergo, formato da piano interrato, piano primo, piano secondo (piano copertura). L'immobile è a pianta regolare con struttura in c.a. prefabbricata ed alcune parti in c.a. gettato in opera (come il piano interrato, vani scale, terrazze ecc.). Le tamponature sono in laterizio, le divisioni interne sono in gran parte assenti, ci sono solo alcuni tramezzi in muratura. Il piano secondo è in gran parte da terminare. La copertura non è stata costruita, il fabbricato è coperto solo da

1/5 della copertura. La copertura costruita è al grezzo priva di manto di copertura (tegole/coppi). La porzione di fabbricato composta dal salone polivalente è una struttura prefabbricata in c.a. con copertura piana e tamponature in pannelli prefabbricati in c.a.. La copertura non risulta terminata è priva di pavimentazione o altro. Tutto il fabbricato è al grezzo sono state terminate le parti strutturali (ad eccezione della copertura ed alcuni collegamenti) inoltre sono presenti le tamponature. Lo stato manutentivo è mediocre date le infiltrazioni provenienti dalla copertura non terminata, in alcune zone le tamponature sono molto degradate. Alcuni pannelli prefabbricati dei solai non sembrano correttamente posati. Nel manufatto A era previsto un albergo composto al piano terra da ingresso, uffici, sala, pranzo ecc., camere; al piano primo e secondo camere oltre all'ampio salone polivalente, terrazze e portici.

Manufatto B: immobile con destinazione ristorante e altre destinazioni formato da piano interrato, piano terra e piano primo. L'immobile è a pianta regolare con struttura in c.a. prefabbricata ed alcune parti in c.a. gettato in opera (come il piano interrato, vani scale, terrazze ecc.). Le tamponature sono in laterizio, le divisioni interne sono in gran parte assenti, ci sono solo alcuni tramezzi in muratura. Le coperture sono in gran parte terminate ad eccezione delle ampie terrazze prive di pavimentazione o altro. Tutto il fabbricato è al grezzo, sono state terminate le parti strutturali (ad eccezione delle logge) inoltre sono presenti le tamponature in parte intonacate. Lo stato manutentivo è mediocre, in molte zone per le infiltrazioni in alcuni punti provenienti dalla copertura. In alcune zone le tamponature sono molto degradate. Alcuni pannelli prefabbricati dei solai non sembrano correttamente posati. Nel manufatto B era previsto al piano terra ristorante e negozi, al piano primo uffici.

Manufatto C: immobile con destinazione guardiola formata solo dal piano terra. L'immobile è a pianta regolare con copertura piana, i lavori nel

fabbricato risultano terminati. Lo stato manutentivo è sufficiente. Ma parte del fabbricato è oggetto di demolizione come da SCIA n.11/18054/I del 26/09/2011. SCIA per opere di ripristino per difformità al P. di C. C/08/12540/0 del 24/07/2008, ripristino mai eseguito. La mancata demolizione ha determinato la sanzione pecuniaria n.424 del 04/08/2015.

Terreni di pertinenza: i terreni sono limitrofi al fabbricato. Attualmente sono terreni incolti ed in parte usati come area del cantiere (per deposito materiale e macchinari da lavoro). In gran parte dei terreni era stato ipotizzato la zona parcheggi per tutto il complesso immobiliare. I terreni hanno una giacitura pianeggiante e collinare. Identificazione catastale terreni foglio 94 particelle 26, 320, 358, 360, 362 e 364. Nella particella 320 è presente un deposito di GPL interrato oltre a rete metallica per delimitare l'accesso. Inoltre sono stati depositati alcuni rifiuti da demolizione come mattoni, calcinacci, lastre di fibrocemento ecc. Si tratta solo di una verifica a vista, per una verifica sulla presenza di materiali inquinanti, tossico/nocivi o di amianto si rimanda ad una verifica da parte di Società specializzate in materia.

Descrizione stato manutentivo generale

Lo stato manutentivo dei fabbricati principali è mediocre, date le infiltrazioni in alcuni punti provenienti dalla copertura. Inoltre alcune tamponature sono molto degradate. In alcune zone i pannelli prefabbricati dei solai non sembrano correttamente posati. Gran parte della copertura del blocco A non è terminata. Fabbricato C è in sufficiente stato manutentivo ma va in parte demolito perché non conforme. I terreni sono in stato di abbandono. Dato lo stato attuale dei fabbricati non sono presenti impianti.

Identificazione catastale

IDENTIFICAZIONE CATASTALE Fabbricati								
Sezione	Foglio	Mappale	Sub.	Categoria	Clas.	Vani - cons.	Sup. mq	R.c. €
	94	387	-	F/3	-	-	-	0

IDENTIFICAZIONE CATASTALE Terreni									
Sezione	Foglio	Mappale	Qualità	Clas.	Superficie			Reddito	
					ha	are	ca	Dom.	Agra.
	94	26	Semina tivo	2		73	60	55,12	30,41
	94	320	Semina tivo	2		22	44	16,80	7,53
	94	358	Semina tivo	2		56	30	42,16	23,26
	94	360	Semina tivo	2		67	40	50,47	27,85
	94	362	Semina tivo	3		31	25	12,10	11,30
	94	364	Semina tivo	2	2	11	20	158,16	87,26
	94	387	Ente urbano	-	1	97	20	0	0

Conformità catastale: i fabbricati sono in corso di costruzione F/3 (immobili al grezzo), i lavori sono fermi da alcuni anni. A fine lavori presentare pratica DOGFA per le planimetrie catastali oltre all'aggiornamento del tipo mappale.

Conformità urbanistica

Il complesso immobiliare è stato edificato in forza dalle seguenti pratiche edilizie:

Permesso di costruire n.C08/1254/0 del 24/07/2008 per costruzione di una struttura turistico ricettiva con ristorante ed altre attività complementari.

SCIA n.11/18054/I del 26/09/2011 per opere di ripristino edificio C. Lavori mai eseguiti ed in data 04/08/2015 è stata comunicata la determinazione sanzione pecuniaria n.424 del 04/08/2015 per inottemperanza a ingiunzione di demolizione n.36 del 02/04/2015. Sanzione amministrativa pecuniaria di importo prati a 20.000,00 euro.

SCIA n.11/20331/I del 26/10/2011 per opere di ripristino piano S1 edificio A.

SCIA n.11/20332/I del 26/10/2011 per opere di ripristino piano S1 edificio B.

SCIA n.11/12434/I del 23/11/2011 per ripristino dello stato originario di una fascia di terreno sul lato sud est.

SCIA n.12/16405/I del 31/08/2012 per rinnovo permesso di costruire n.C08/1254/0 del 24/07/2008

Attestazione di conformità in sanatoria n.C12/1621/0 del 24/09/2012 per il piano S1 edificio B.

Richiesta di attestazione di conformità n. 07237 del 24/04/2013 per il fabbricato B. Attestazione di conformità mai rilasciata. Oltre a comunicazione in data 10/08/2021 di archiviazione per mancata definizione della pratica entro il 31/10/2021 inoltre si comunica che in mancanza del titolo abilitativo l'opera abusiva dovrà essere demolita previo accertamento degli organi competenti.

Non si dichiara la conformità urbanistica per il mancato ripristino dello stato dei luoghi del fabbricato C; la non definizione dell'attestazione di conformità in sanatoria del fabbricato B; nel fabbricato A non c'è la piena corrispondenza delle facciate rispetto alle tavole di progetto.

[REDACTED]

Collocazione urbanistica il complesso immobiliare è all'interno dell'area di trasformazione Ft ver 01: area per attività di tipo turistico ricettivo posta in prossimità del casello autostradale, art. 59 NTA. Le particelle di terreno 320 e 26 sono inserite all'interno dell'area E2, le colline della Val di Chiana Occidentale, art. 38 NTA., come da aggiornamento e revisione R.U. piano operativo L.R. 65/2014, luglio 2019. Il complesso immobiliare non è in contrasto con l'attuale regolamento urbanistico.

Provenienza

Sulla base della documentazione fornita dal Committente, si è desunto quanto segue:

Particella 387 (fabbricati al grezzo) Atto del 27/10/2009 Pubblico ufficiale [REDACTED] Sede CIVITELLA IN VAL DI CHIANA (AR) Repertorio n. 7351 registrato in data - FUSIONE DI SOCIETA' PER INCORPORAZIONE. Proprietà Fineschi s.r.l. Dato desunto da visura catastale.

Particelle 26, 320, 358, 360, 362, 364 Atto del 16/10/2013 Pubblico ufficiale [REDACTED] Sede AREZZO (AR) Repertorio n. 12131 registrato in data - COMPRAVENDITA. [REDACTED] Dato desunto da visura catastale.

[REDACTED]

Valutazione

Le superfici inserite in perizia sono desunte dalle visure catastali per i terreni, le superfici degli immobili sono ricavate dai progetti depositati in comune scalati con misure a campione eseguite nei fabbricati. Superficie zona parcheggi dedotta dal progetto.

Superfici fabbricati manufatto A					
Particella	Sub.	Piano	Superficie mq	Coeff. ragguglio	Sup. raggugliata
387	-	Interrato	1166	0.50	583
387	-	Terra	2662	1	2662
387	-	Terra portico	124	0.3	37.2
387	-	Primo	1874	1	1874
387	-	Primo terrazze	88	0.25	22
387	-	Primo logge	72	0.3	21.6
387	-	Primo lastrico solare	781	0.15	117.15
387	-	Secondo	361	1	361
387	-	Secondo logge	13	0.3	3.9
Tot.			7141	Tot.	5681.85
Tot. Superficie raggugliata = 5681					





Superfici fabbricati manufatto B					
Particella	Sub.	Piano	Superficie mq	Coeff. ragguglio	Sup. raggugliata
387	-	Interrato	380	0.50	190
387	-	Terra	1586	1	1586
387	-	Terra portico	104	0.3	31.2
387	-	Primo	810	1	810
387	-	Primo logge	14	0.3	4.2
387	-	Primo lastrico solare	592	0.15	88.8
Tot.			3486	Tot.	2710.2
Tot. Superficie raggugliata = 2710					

Superfici fabbricati manufatto C					
Particella	Sub.	Piano	Superficie mq	Coeff. ragguglio	Sup. raggugliata
387	-	Terra	35	1	35
Tot.			35	Tot.	35
Tot. Superficie raggugliata = 35					



Superfici terreni				
Particella	Terreno	Superficie mq	Coeff. ragguaglio	Sup. ragguagliata
387	Resede	15209	1	15209
26	Resede	7360	1	7360
320	Resede	2244	1	2244
358	Resede	5630	1	5630
360	Resede	6740	1	6740
362	Resede	3125	1	3125
364	Resede	21120	1	21120
Tot.		61428	Tot.	61428
Tot. Superficie ragguagliata = 61428				

Dato lo stato attuale del fabbricato, fabbricato al grezzo con cantiere fermo da alcuni anni, la valutazione del cespite immobiliare viene effettuata considerando il fabbricato in corso di costruzione. Viene valutato il fabbricato a fine lavori utilizzando comparabili di mercato, con il metodo sintetico-comparativo a valori di mercato. Il procedimento comparativo giunge alla stima del cespite mediante comparazione con immobili recentemente venduti o attualmente in vendita, comparabili sotto il profilo tipologico, edilizio e posizionale. Inoltre sono state ipotizzati i costi per terminare i lavori del cespite immobiliare. I costi costruzione sono stati desunti dal sito CRESME, valutato secondo i parametri giudiziali del DM 140/2012. I valori utilizzati sono 1.196 €/mq per il commerciale e 1.124 €/mq per l'albergo ipotizzando un fabbricato di media qualità e categoria 1 stella per l'albergo. Per i lavori nel resede (area parcheggi 36 €/mq) è stato utilizzato il prezario della Regione Toscana. Gli oneri di urbanizzazione (primarie e secondarie) e il contributo sul costo di costruzione sono desunti dal permesso di costruire. Le altre voci sono ipotizzate dallo scrivente.

ARCHITETTO MATTEO PIALLI

TABELLA COMPARATIVI

TABELLA COMPARATIVI					
	Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3	Comparabile 4	
Regione	Umbria	Toscana	Toscana		
Provincia	Perugia	Arezzo	Arezzo		
Comune	Perugia	Cavriglia	Cortona		
Frazione/Località	Periferia	Periferia	Periferia		
Indirizzo					
Zona	Residenziale	Residenziale	Residenziale		
Origine del dato	Sito web	Sito web	Sito web		
Tipo di dato	AskingPrice	AskingPrice	AskingPrice		
Fonte					
Tipologia di immobile	Ricettiva	Ricettiva	Ricettiva		
Destinazione d'uso immobile	Albergo	Albergo	Albergo		
Descrizione sintetica	Albergo in zona periferica di Perugia	Albergo a Cavriglia zona Chiantigiana	Albergo in zona periferica di Cortona		
Stato manutentivo	Sufficiente	Sufficiente	Sufficiente		
Livello impiantistico	Adeguito	Adeguito	Adeguito		
Classe energetica	non rilevabile	non rilevabile	non rilevabile		
Livello di piano	0	0	0		
Presenza ascensore	Si	Si	Si		
Presenza box auto	No	No	No		
Presenza posto auto	No	No	No		
Superficie commerciale mq	3469	750	5100		
Prezzo richiesto €	6500000	1500000	11000000		
Prezzo richiesto €/mq	1.874 €/mq	2.000 €/mq	2.157 €/mq		
Trattativa commerciale	-10%	-10%	-10%		
Prezzo medio box auto nella zona <input type="text"/>					
Prezzo medio posto auto nella zona <input type="text"/>					
	Soggetto	Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3	Comparabile 4
Ubicazione %	0	SIMILE	SIMILE	SIMILE	
Appeal Archit. e caratt. generali %	0	0%	0%	0%	
Piano %	0	SIMILE	INFERIORE	SIMILE	
Stato manutentivo %	0	0%	10%	0%	
Livello impiantistico %	0	SIMILE	SIMILE	SIMILE	
Dimensioni %	0	0%	0%	0%	
Altro %	0	INFERIORE	INFERIORE	INFERIORE	
		10%	10%	10%	
	Adeguito	SIMILE	SIMILE	SIMILE	
		0%	0%	0%	
	0	SIMILE	INFERIORE	SIMILE	
		0%	-10%	0%	
	0	0%	0%	0%	
TOTALE AGGIUSTAMENTO		0%	0%	0%	
Valore Aggiustato Finale		1.874 €/mq	2.000 €/mq	2.157 €/mq	
Peso comparativi		33%	34%	33%	
Valore unitario medio		2.010,00 €/mq			
Data indagine di Mercato	25/10/2022				

ARCHITETTO MATTEO PIALLI



TABELLA COMPARATIVI				
	Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3	Comparabile 4
Regione	Toscana	Toscana	Toscana	
Provincia	Arezzo	Arezzo	Arezzo	
Comune	Castiglion Fiorentino	Cortona	Cortona	
Frazione/Località	Periferia	Periferia	Periferia	
Indirizzo				
Zona	Residenziale	Residenziale	Residenziale	
Origine del dato	Sito web	Sito web	Sito web	
Tipo di dato	AskingPrice	AskingPrice	AskingPrice	
Fonte	[REDACTED]			
Tipologia di immobile	Commerciale	Commerciale	Commerciale	
Destinazione d'uso immobile	Negozi	Negozi	Negozi	
Descrizione sintetica	Fondo commerciale su due livelli	Negozi al piano terra zona Terontola	Negozi al piano terra zona Camucia	
Stato manutentivo	Sufficiente	Sufficiente	Sufficiente	
Livello impiantistico	Adeguato	Adeguato	Adeguato	
Classe energetica	non rilevabile	non rilevabile	non rilevabile	
Livello di piano	0	0	0	
Presenza ascensore	No	No	No	
Presenza box auto	No	No	No	
Presenza posto auto	No	No	No	
Superficie commerciale mq	300	65	72	
Prezzo richiesto €	399000	95000	95000	
Prezzo richiesto €/mq	1.330 €/mq	1.462 €/mq	1.319 €/mq	
Trattativa commerciale	-10%	-10%	-10%	
Prezzo medio box auto nella zona <input type="text"/>				
Prezzo medio posto auto nella zona <input type="text"/>				
Ubicazione	SIMILE	SIMILE	SIMILE	
%	0%	0%	0%	
Appeal Archit. e caratt. generali	INFERIORE	SIMILE	SIMILE	
%	5%	0%	0%	
Piano	SIMILE	SIMILE	SIMILE	
%	0%	0%	0%	
Stato manutentivo	INFERIORE	INFERIORE	INFERIORE	
%	10%	10%	10%	
Livello impiantistico	SIMILE	SIMILE	SIMILE	
%	0%	0%	0%	
Dimensioni	INFERIORE	INFERIORE	INFERIORE	
%	-5%	-10%	-10%	
Altro				
%	0%	0%	0%	
TOTALE AGGIUSTAMENTO	0%	-10%	-10%	
Valore Aggiustato Finale	1.330 €/mq	1.316 €/mq	1.187 €/mq	
Peso comparativi	33%	34%	33%	
Valore unitario medio	1.280,00 €/mq			
Data indagine di Mercato	25/10/2022			



ARCHITETTO MATTEO PIALLI

Unità di Misura	Dettagli	mq	€/mq	€	%
Dati della Proprietà	Area del Lotto	65.939			
Immobili Esistenti					
Dati di Progetto S.U.L.	Albergo. A	5.681			
	Commerciale. B	2.710			
	Guardiola. C	35			
	Zona parcheggi	5.437			
	Terreni	9.772			
	Totale	23.635			
Dati di Progetto	Albergo. A	5.681			
	Commerciale. B	2.710			
	Guardiola. C	35			
	Zona parcheggi	5.437			
	Terreni	9.772			
	Totale	23.635			
Costi	Costi di Demolizione		NA		
	Costi di Bonifica		NA	-	
	Totale			-	
	Albergo. A		1.124	6.385.444	
	Commerciale. B		1.196	3.241.160	
	Guardiola. C		1.196	41.860	
	Zona parcheggi		36	195.732	
	Terreni		-	-	
	Totale		417	9.864.196	
	Totale Costi Edilizi		417	9.864.196	
	Oneri (Urbanizzazioni & Permessi & Contr. Cost. Costr.)			617.570	
	Oneri Professionali			690.494	7,0%
	Imprevisti			493.210	5,0%
	Marketing			310.760	2,0%
	Totale Costi Procedurali/Gestione Cantiere			2.112.033	
	Totale Costi di Sviluppo		507	11.976.229	
Ricavi	Albergo. A		2.000	11.362.000	
	Commerciale. B		1.300	3.523.000	
	Guardiola. C		1.300	45.500	
	Zona parcheggi		65	353.405	
	Terreni		26	254.072	
	Total Ricavi		657	15.537.977	
Costo Finanziamento Opere	Durata del Finanziamento in anni			3,0	1,5
	Tasso			5,0%	
	Costo del Finanziamento			909.353	
Costi Totali	Costo di Costruzione & Costo Finanziamento			12.885.582	
	Margine dell'Imprenditore			2.330.697	15,0%
	Totale			15.216.279	
Costo Finanziamento Terreno	Durata del Finanziamento in anni			3,0	
	Tasso			5,0%	
	Valore Residuale del Terreno (al lordo dei Costi di Finanziamento)			321.698	
	Costo del Finanziamento			43.803	
Valore dell'Area	Valore terreno (al netto dei Costi di Finanziamento)			277.895	
Parametri di Riferimento	Incidenza del Valore del terreno sul costruito FT.			12	
	Incidenza terreno sul Valore del Costruito				1,8%
	Valore a m ² (area del lotto)			4	



Investimento realizzato alla data del sopralluogo					
	Euro		SAL fisico		SAL Euro
Area	277.895,13 €	X	100%	=	278.000,00 €
Oneri concessori	145.895,80 €	X	100%	=	146.000,00 €
Costi di Urbanizzazione	471.674,37 €	X	100%	=	472.000,00 €
Costi di costruzione	9.864.196,00 €	X	36%	=	3.551.000,00 €
Spese, imprevisti ed oneri vari	4.778.315,87 €	X	36%	=	1.720.000,00 €
TOTALE	15.537.977,17 €		40%		6.167.000,00 €

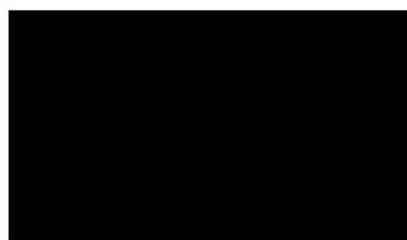
Al momento del sopralluogo l'immobile risultava al grezzo. Con un SAL di circa il 35 % e il 37% rispettivamente per il manufatto A e per il manufatto B. SAL medio circa 36 %. In relazione a quanto sopra esposto ne deriva che, il più probabile valore di mercato del complesso immobiliare a fine lavori è pari a 15.537.977,00 €. Valore di mercato attuale con SAL al 40 % pari 6.167.000,00 €

Dal valore sopra scritto viene decurtato il 10% per lo stato manutentivo attuale del fabbricato (tamponature degradate ecc.); inoltre viene decurtata la sanzione di 20.000,00 € (sanzione per il fabbricato C da pagare al comune in caso di aggiudicazione). Valore attuale: 6.167.000,00 € -(6.167.000,00 € x 10% + 20.000,00) = 5.530.299,94 €

Al valore di 5.530.299,94 viene applicato un abbattimento forfettario del 25% in quanto si tratta di vendita coattiva. Valore di vendita 4.147.724,95 €

Arrotondato pari a **4.148.000,00 €**

L'analisi effettuata nel cespite immobiliare non valuta eventuali costi di bonifica ambientale per la presenza di materiali inquinanti, tossico/nocivi, di amianto o altri materiali presenti nel sito.



Arch. Matteo Piali
26/10/2022



Tribunale di Arezzo
Sez. fallimentare
R.G.F. n. 5/2022

Fallimento della [REDACTED]

Relazione integrativa alla perizia

Integrazione

A seguito della richiesta d'integrazione del giudice delegato depositata in data 07/11/2022 vengono sottoposti i seguenti quesiti: (A) rilevato che, nella relazione depositata, non si tiene minimamente conto dell'andamento dell'asta competitiva in questione, e quindi del fatto che il mercato è già stato sondato sul compendio immobiliare oggetto di stima; ritenuto, pertanto, che la perizia debba essere necessariamente integrata affinché possa comprendersi se, sulla base dell'andamento attuale del mercato, può avere senso porre in vendita il compendio a un valore maggiore rispetto all'ultima base d'asta, (B) se del caso anche prevedendo una diversa suddivisione in lotti; (C) osservato, oltretutto, che alla perizia risultano allegate delle mere visure catastali, assolutamente insufficienti a comprovare sia i titoli di proprietà degli immobili oggetto di valutazione, sia la sussistenza di gravami;

Risposta al quesito A

Verificare il valore del compendio immobiliare in considerazione all'andamento delle precedenti aste.

Si precisa che il valore finale del cespite immobiliare deve essere decurtato di una opportuna percentuale che tiene conto della forte contrazione del mercato immobiliare, dovuta alla crisi economica e alla presenza di maggiore offerta immobiliare rispetto alla richiesta di mercato, inoltre la diffusione del Coronavirus (COVID-19), dichiarata dall'Organizzazione Mondiale della Sanità come "pandemia globale" l'11/03/2020, ha avuto un forte impatto sui mercati finanziari globali come il recente conflitto tra Ucraina e Russia iniziato il 24/02/2022. Il conflitto ha causato un'immediata volatilità dei mercati azionari globali, si prevedono conseguenze per il costo e la disponibilità di energia e di risorse naturali in particolare in Europa.

Attualmente i fabbricati sono in stato di abbandono, prolungare questa situazione per un lungo periodo si può trasformare in un costo per smaltimento materiali e ripristino del degrado.



Per il cespite immobiliare sono state eseguite già alcune aste, tutte le procedure sono andate deserte, nell'ultima asta in data 27/01/2022 il prezzo base d'asta era 460.000,00 euro. Tenuto conto che l'acquisto del complesso immobiliare è riservato a figure del settore turistico o similari e delle considerazioni sopra esposte appare congruo abbattere il valore del 75 %.

Applicato un abbattimento forfettario del 75 % al valore di 5.530.000,00 euro otteniamo un valore di vendita 1.382.500,00 €.

Arrotondato pari a **1.380.000,00 €** oltre oneri di legge

Risposta al quesito B

Ipotizzare di dividere il cespite immobiliare in più lotti.

Dal successivo colloquio con il responsabile Urbanistica e Edilizia del Comune di Monte San Savino in data 30/11/2022 si precisa che il lotto fa parte del comparto edificatorio Ft ver 01 (allegato n.11), si tratta sostanzialmente di un unico complesso e l'esecuzione dei lavori è vincolata da atto d'obbligo con il Comune di Monte San Savino.

Il complesso immobiliare è di ampie dimensioni e i lavori sono fermi da alcuni anni inoltre su tutte le particelle (ad eccezione delle particelle 320 e 26) c'è un atto d'obbligo (rep. 5709 racc. 3557 in data 23/07/2008 Notaio: 

 documento allegato in perizia (allegato n.1), per il rilascio del permesso di costruire. Le particelle 320 e 26 sono terreni di modeste superfici limitrofe all'autostrada ed in parte confinanti con le altre particelle oggetto di valutazione. L'atto d'obbligo programma la realizzazione dell'opera in più fasi.

Le fasi più importanti sono: la realizzazione della struttura turistico-ricettiva (albergo) e la seconda fase la realizzazione delle attività complementari (ristorazione e attività commerciali); il certificato di agibilità delle attività complementari sarà rilasciato soltanto successivamente al rilascio dell'agibilità per l'albergo oltre all'obbligo di realizzare tutte le opere di urbanizzazione



[REDACTED]

prima del rilascio delle agibilità, insieme ad altri punti vincolanti per la realizzazione dell'opera.

Date le considerazioni sopra esposte: il cespite ha un'unica destinazione urbanistica (ad eccezione delle particelle 320 e 26 in zona agricola); c'è un atto d'obbligo con il Comune di Monte San Savino, inoltre il valore dei terreni è modesto se rapportato al valore dell'intero complesso, possiamo concludere che non è possibile dividere il cespite immobiliare in più lotti in caso di vendita.

Risposta al quesito C

Allegare gli atti di provenienza degli immobili.

Sono stati esaminati gli atti di provenienza degli ultimi 23 anni reperiti presso gli uffici competenti.

Atto di compravendita in data 19/02/1999 rep. 10831 Notaio: [REDACTED] (allegato n.1 nota di trascrizione). Con questo atto la particella 25 viene venduta dai signori [REDACTED] alla società [REDACTED]

Atto di compravendita in data 15/04/1999 rep. 13772 racc. 3381 Notaio: [REDACTED] (allegato n.2). Con questo atto le particelle 310, 24 e 168 vengono vendute dalla signora [REDACTED] alla società [REDACTED]

Atto di compravendita in data 04/04/2002 rep. 46580 racc. 10840 Notaio: [REDACTED] (allegato n.3). Con questo atto la particella 26 viene venduta dalla signora [REDACTED] alla società [REDACTED]

Atto di compravendita in data 01/08/2007 rep. 15358 racc. 4831 Notaio: [REDACTED] (allegato n.4). Con questo atto la particella 320 viene venduta dalla società [REDACTED] alla società [REDACTED]

L'intero complesso immobiliare è stato incorporato dalla società [REDACTED] in data 27/10/2009 con atto di Fusione rep. 7351 racc. 4798 Notaio: [REDACTED] (allegato n.6 e nota di trascrizione allegato n.9). Con l'atto dell'anno 2009 i beni posseduti dalla società [REDACTED] (società incorporata), sono stati trasferiti alla società [REDACTED] (società incorporante). Parti del compendio

[REDACTED]

[REDACTED]

immobiliare sono state vendute più volte con atti non opponibili alla curatela perché trascritti dopo il verbale di pignoramento in data 29/01/2013.

I terreni particelle 26, 320, 358, 360, 362, 364 sono stati venduti con i seguenti atti:

Atto di compravendita in data 28/06/2013 rep.11838 racc.8086 Notaio [REDACTED] (allegato n.8 e nota di trascrizione allegato n.11). Con questo atto le particelle sopra citate (oltre ad altri terreni non oggetto di relazione) vengono vendute dalla società [REDACTED] alla società [REDACTED]

Atto di compravendita in data 11/07/2013 n.11875/8108 Notaio [REDACTED] [REDACTED]. Dato desunto da Nota di trascrizione (allegato n.10). Con questo atto le particelle sopra citate (oltre ad altri terreni non oggetto di relazione) vengono vendute dalla società [REDACTED] alla società [REDACTED]

Atto di compravendita del 16/10/2013 rep.12131 racc.8263 Notaio [REDACTED] [REDACTED] (allegato n.7). Con questo atto le particelle sopra citate (oltre ad altri terreni non oggetto di relazione) vengono vendute dalla società [REDACTED] alla società [REDACTED]

Dalla lettura degli atti di compravendita in data 28/06/2013 e in data 16/10/2013 si evince: nel foglio 94 particella 320 esiste una servitù di passo a favore di Enel (articolo 4 delle compravendite); pignoramento immobiliare trascritto ad Arezzo in data 29/01/2013 al n.1003 part. a favore di [REDACTED] [REDACTED] a seguito di verbale dell'Ufficiale Giudiziario di Arezzo in data 04/12/2012 rep. 4598; ipoteca giudiziale di euro 226.000,00 iscritta ad Arezzo in data 09/05/2012 al n.714 part. a favore della [REDACTED] a seguito di decreto ingiuntivo del Tribunale di Asti in data 18/04/2012 rep. 2762, la parte venditrice dichiara che il debito relativo a detta ipoteca giudiziale è ad oggi completamente estinto (articolo 5 delle compravendite).

Arch. Matteo Piali

22/03/2023

Allegati:

Visure catastali

Estratto di mappa

Foto complesso immobiliare

Allegato n.1 - Nota di trascrizione atto in data 19/02/1999

Allegato n.2 - Atto di compravendita in data 15/04/1999

Allegato n.3 - Atto di compravendita in data 04/04/2022

Allegato n.4 - Atto di compravendita in data 01/08/2007

Allegato n.5 - Atto d'obbligo in data 23/07/2008

Allegato n.6 - Atto di fusione in data 27/10/2009

Allegato n.7 - Atto di compravendita in data 16/10/2013

Allegato n.8 - Atto di compravendita in data 28/06/2013

Allegato n.9 - Nota di trascrizione atto in data 27/10/2009

Allegato n.10 - Nota di trascrizione atto in data 11/07/2013

Allegato n.11 - Nota di trascrizione atto in data 28/06/2013

Allegato n.12 - Elenco atti particella 387

Allegato n.13 - Elenco atti società street

Allegato n.14 - Nota di trascrizione sentenza in data 27/01/2022

Allegato n.15 - Scheda comparto.

**Tribunale di Arezzo
Sezione fallimentare
R.G.F. n.5/2022**

Fallimento della

Relazione integrativa alla perizia redatta in data 26/10/2022

Integrazione

A seguito della richiesta d'integrazione del giudice delegato depositata in data 07/11/2022 vengono sottoposti i seguenti quesiti: (A) rilevato che, nella relazione depositata, non si tiene minimamente conto dell'andamento dell'asta competitiva in questione, e quindi del fatto che il mercato è già stato sondato sul compendio immobiliare oggetto di stima; ritenuto, pertanto, che la perizia debba essere necessariamente integrata affinché possa comprendersi se, sulla base dell'andamento attuale del mercato, può avere senso porre in vendita il compendio a un valore maggiore rispetto all'ultima base d'asta, (B) se del caso anche prevedendo una diversa suddivisione in lotti; (C) osservato, oltretutto, che alla perizia risultano allegate delle mere visure catastali, assolutamente insufficienti a comprovare sia i titoli di proprietà degli immobili oggetto di valutazione, sia la sussistenza di gravami;

Risposta al quesito A

Verificare il valore del compendio immobiliare in considerazione all'andamento delle precedenti aste.

Si precisa che il valore finale del cespite immobiliare deve essere decurtato di una opportuna percentuale che tiene conto della forte contrazione del mercato immobiliare, dovuta alla crisi economica e alla presenza di maggiore offerta immobiliare rispetto alla richiesta di mercato, inoltre la diffusione del Coronavirus (COVID-19), dichiarata dall'Organizzazione Mondiale della Sanità come "pandemia globale" l'11/03/2020, ha avuto un forte impatto sui mercati finanziari globali come il recente conflitto tra Ucraina e Russia iniziato il 24/02/2022. Il conflitto ha causato un'immediata volatilità dei mercati azionari globali, si prevedono conseguenze per il costo e la disponibilità di energia e di risorse naturali in particolare in Europa.

Attualmente i fabbricati sono in stato di abbandono, prolungare questa situazione per un lungo periodo si può trasformare in un costo per smaltimento materiali e ripristino del degrado.

[REDACTED]

Per il cespite immobiliare sono state eseguite già alcune aste, tutte le procedure sono andate deserte, nell'ultima asta in data 27/01/2022 il prezzo base d'asta era 460.000,00 euro. Tenuto conto che l'acquisto del complesso immobiliare è riservato a figure del settore turistico o similari e delle considerazioni sopra esposte appare congruo abbattere il valore del 75 %.

Applicato un abbattimento forfettario del 75 % al valore di 5.530.000,00 euro otteniamo un valore di vendita 1.382.500,00 €.

Arrotondato pari a **1.380.000,00 €** oltre oneri di legge

Risposta al quesito B

Ipotizzare di dividere il cespite immobiliare in più lotti.

Dal successivo colloquio con il responsabile Urbanistica e Edilizia del Comune di Monte San Savino in data 30/11/2022 si precisa che il lotto fa parte del comparto edificatorio Ft ver 01 (allegato n.22), si tratta sostanzialmente di un unico complesso e l'esecuzione dei lavori è vincolata da atto d'obbligo con il Comune di Monte San Savino.

Il complesso immobiliare è di ampie dimensioni e i lavori sono fermi da alcuni anni inoltre su tutte le particelle (ad eccezione delle particelle 320 e 26) c'è un atto d'obbligo (rep. 5709 racc. 3557 in data 23/07/2008 Notaio: [REDACTED]

[REDACTED] documento allegato in perizia (allegato n.12), per il rilascio del permesso di costruire. Le particelle 320 e 26 sono terreni di modeste superfici limitrofe all'autostrada ed in parte confinanti con le altre particelle oggetto di valutazione. L'atto d'obbligo programma la realizzazione dell'opera in più fasi.

Le fasi più importanti sono: la realizzazione della struttura turistico-ricettiva (albergo) e la seconda fase la realizzazione delle attività complementari (ristorazione e attività commerciali); il certificato di agibilità delle attività complementari sarà rilasciato soltanto successivamente al rilascio dell'agibilità per l'albergo oltre all'obbligo di realizzare tutte le opere di urbanizzazione

[REDAZIONE] prima del rilascio delle agibilità, insieme ad altri punti vincolanti per la realizzazione dell'opera.

Date le considerazioni sopra esposte: il cespite ha un'unica destinazione urbanistica (ad eccezione delle particelle 320 e 26 in zona agricola); c'è un atto d'obbligo con il Comune di Monte San Savino, inoltre il valore dei terreni è modesto se rapportato al valore dell'intero complesso, possiamo concludere che non è possibile dividere il cespite immobiliare in più lotti in caso di vendita.

Risposta al quesito C

Allegare gli atti di provenienza degli immobili.

Sono stati esaminati gli atti di provenienza degli ultimi 36 anni per la particella 26, 22 anni per la particella 320 e 23 anni per le restanti particelle, documenti reperiti presso gli uffici competenti.

Successione in data 29/04/1987 n.558/12, con trascrizione in data 27/05/1987. Con la dichiarazione di successione (allegato n.2 nota di trascrizione). per la morte del sig. [REDAZIONE] la particella 26 viene ereditata dai signori [REDAZIONE]

[REDAZIONE] In data 09/03/1988 n. 561/74, con trascrizione in data 11/04/1988 (allegato n.4 nota di trascrizione) è stata depositata rettifica alla successione n.558/12.

Atto di divisione in data 01/07/1987 rep. 19925 racc. 5849 Notaio: [REDAZIONE] [REDAZIONE] (allegato n.3 atto e nota di trascrizione). Con questo atto la particella 26 viene assegnata alla signora Menchetti dagli altri eredi. Si precisa che durante la redazione di questo atto c'è stato un errore nella numerazione del repertorio il numero corretto di repertorio è 19925 non il 19924 oltre alla data errata 01/06/1987 (come riportato in altri documenti) così come riferito via telefono dall'archivio notarile di Arezzo.

Atto di compravendita in data 04/06/2001 rep. 133898 racc. 35549 Notaio: [REDAZIONE] (allegato n.6 atto e nota di trascrizione). Con questo

[REDACTED]
atto la particella 320 viene venduta dai signori [REDACTED]

[REDACTED] alla società [REDACTED]

La particella 320 è stata incorporata dalla società Confitalia società per azioni in data 30/12/2003 con atto di Fusione rep. 138138 racc. 38581 Notaio: [REDACTED] (allegato n. 7 atto e nota di trascrizione). Con l'atto dell'anno 2003 i beni posseduti dalla società [REDACTED] (società incorporata), sono stati trasferiti alla società [REDACTED] (società incorporante).

Atto di compravendita in data 19/02/1999 rep. 10831 Notaio: [REDACTED] (allegato n.8 nota di trascrizione). Con questo atto la particella 25 viene venduta dai signori [REDACTED] alla società [REDACTED]

Atto di compravendita in data 15/04/1999 rep. 13772 racc. 3381 Notaio: [REDACTED] allegato n.9). Con questo atto le particelle 310, 24 e 168 vengono vendute dalla signora [REDACTED] alla società [REDACTED]

Atto di compravendita in data 04/04/2002 rep. 46580 racc. 10840 Notaio: [REDACTED] (allegato n.10). Con questo atto la particella 26 viene venduta dalla signora [REDACTED] alla società [REDACTED]

Atto di compravendita in data 01/08/2007 rep. 15358 racc. 4831 Notaio: [REDACTED] (allegato n.11). Con questo atto la particella 320 viene venduta dalla società [REDACTED] alla società [REDACTED]

L'intero complesso immobiliare è stato incorporato dalla società [REDACTED] in data 27/10/2009 con atto di Fusione rep. 7351 racc. 4798 Notaio: [REDACTED]

[REDACTED] (allegato n.13 e nota di trascrizione allegato n.16). Con l'atto dell'anno 2009 i beni posseduti dalla società [REDACTED] (società incorporata), sono stati trasferiti alla società [REDACTED] (società incorporante). Parti del compendio immobiliare sono state vendute più volte con atti non opponibili alla curatela perché trascritti dopo il verbale di pignoramento in data 29/01/2013.

I terreni particelle 26, 320, 358, 360, 362, 364 sono stati venduti con i seguenti atti:

Atto di compravendita in data 28/06/2013 rep.11838 racc.8086 Notaio [REDACTED] (allegato n.15 e nota di trascrizione allegato n.18). Con

[REDACTED]

[REDACTED]

questo atto le particelle sopra citate (oltre ad altri terreni non oggetto di relazione) vengono vendute dalla società [REDACTED] alla società [REDACTED]

[REDACTED]

Atto di compravendita in data 11/07/2013 n.11875/8108 Notaio [REDACTED] [REDACTED] Dato desunto da Nota di trascrizione (allegato n.17). Con questo atto le particelle sopra citate (oltre ad altri terreni non oggetto di relazione) vengono vendute dalla società [REDACTED] alla società [REDACTED]

[REDACTED]

Atto di compravendita del 16/10/2013 rep.12131 racc.8263 Notaio [REDACTED] [REDACTED] (allegato n.14). Con questo atto le particelle sopra citate (oltre ad altri terreni non oggetto di relazione) vengono vendute dalla società [REDACTED] alla società [REDACTED]

Dalla lettura degli atti di compravendita in data 28/06/2013 e in data 16/10/2013 si evince: nel foglio 94 particella 320 esiste una servitù di passo a favore di Enel (articolo 4 delle compravendite); pignoramento immobiliare trascritto ad Arezzo in data 29/01/2013 al n.1003 part. a favore di [REDACTED] [REDACTED] a seguito di verbale dell'Ufficiale Giudiziario di Arezzo in data 04/12/2012 rep. 4598; ipoteca giudiziale di euro 226.000,00 iscritta ad Arezzo in data 09/05/2012 al n.714 part. a favore della [REDACTED] a seguito di decreto ingiuntivo del Tribunale di Asti in data 18/04/2012 rep. 2762, la parte venditrice dichiara che il debito relativo a detta ipoteca giudiziale è ad oggi completamente estinto (articolo 5 delle compravendite).

Dalla lettura dell'atto di compravendita in data 04/06/2001 del Notaio [REDACTED] esiste una servitù di passo da esercitarsi lungo il lato prospiciente l'autostrada per una larghezza di 4 metri su cui hanno diritto anche altri proprietari di terreni limitrofi e sul lato sud con diritto di passo ai soli venditori.

Arch. Matteo Piali

15/04/2023

[REDACTED]



Allegati:

Visure catastali

Estratto di mappa

Foto complesso immobiliare

- Allegato n.1 - Elenco sintetico delle formalità per il foglio 94 particella 26
- Allegato n.2 - Nota di trascrizione dichiarazione di successione. In data 27/05/1987 registro particolare 4743 registro generale 6289
- Allegato n.3 - Atto di divisione in data 01/07/1987 e nota di trazione
- Allegato n.4 - Nota di trascrizione in data 11/04/1988 particolare 3296 registro generale 5111, per rettifica atto n.558/12 dichiarazione di successione.
- Allegato n.5 - Elenco sintetico delle formalità per il foglio 94 particella 320
- Allegato n.6 - Atto di compravendita in data 04/06/2001 e nota di trascrizione atto in data 14/06/2001
- Allegato n.7 - Atto di fusione in data 30/12/2003 e nota di trascrizione atto in data 02/01/2004
- Allegato n.8 - Nota di trascrizione atto in data 19/02/1999
- Allegato n.9 - Atto di compravendita in data 15/04/1999
- Allegato n.10 - Atto di compravendita in data 04/04/2001
- Allegato n.11 - Atto di compravendita in data 01/08/2007
- Allegato n.12 - Atto d'obbligo in data 23/07/2008
- Allegato n.13 - Atto di fusione in data 27/10/2009
- Allegato n.14 - Atto di compravendita in data 16/10/2013
- Allegato n.15 - Atto di compravendita in data 28/06/2013
- Allegato n.16 - Nota di trascrizione atto in data 27/10/2009
- Allegato n.17 - Nota di trascrizione atto in data 11/07/2013
- Allegato n.18 - Nota di trascrizione atto in data 28/06/2013
- Allegato n.19 - Elenco sintetico delle formalità per il foglio 94 particella 387 e 358
- Allegato n.20 - Elenco atti società 
- Allegato n.21 - Nota di trascrizione sentenza in data 27/01/2022
- Allegato n.22 - Scheda comparto.

