

TRIBUNALE CIVILE DI AREZZO

*

Concordato Misto Dott.ssa Bianca Maria Cristina MONTICINI

- n. 12/2015 R.G. Concordati Preventivi -

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

COMPENDIO IMMOBILIARE UBICATO TERRANUOVA BRACCIOLINI (AR), IN FRAZ. PENNA, PODERE DENOMINATO FONTINO

PREMESSA

In data 05/04/2016 il Sig. Giudice Delegato ai Fallimenti Dott. Paolo MASETTI ha nominato la sottoscritta Paola Franca ROSSI, nata a Pontremoli (MS) il 20 Giugno 1955, Architetto, iscritta all'Ordine degli Architetti Pianificatori, Paesaggisti, Conservatori di Arezzo al n. 153, con studio in Monte San Savino, Via Modesta Rossi n. 20, consulente nella procedura di concordato n. 13/2015, con l'incarico di rispondere ai seguenti quesiti:

1) *esprima il consulente un parere di ragionevolezza, ovvero di manifesta incongruità dei valori risultanti dallo stato analitico ed estimativo delle attività immobiliari allegato al piano ai sensi dell'art. 28 della legge fallimentare;*

2) *provveda ad effettuare le trascrizioni relativamente ai beni immobili di proprietà della società ricorrente.*

Per lo svolgimento del mandato mi è stata consegnata copia delle perizie di stima degli immobili di proprietà della società in liquidazione redatte da perito di parte.

Dall'esame della documentazione è emerso che per la determinazione del valore non è stata eseguita alcuna indagine tecnica, perciò al fine di rispondere al primo quesito si è reso indispensabile acquisire preliminarmente tutti gli incartamenti necessari per svolgere una corretta *DUE DILIGENCE* documentale, tecnica e normativa sugli immobili stessi, ai fini dell'accertamento della valida circolazione giuridica.

Quindi sono stati eseguiti gli accessi presso l'Agenzia delle Entrate di Arezzo - Ufficio Territorio -, l'Ufficio Tecnico del Comune di Terranuova Bracciolini ed effettuato il sopralluogo alla proprietà posta in detto Comune, fraz. Penna, Podere denominato "Fontino":

Sulla scorta degli elementi acquisiti, ho provveduto alla formazione dei lotti immobiliari ed alla redazione del presente rapporto di valutazione che comprende:

LOTTO UNICO – *Compendio immobiliare in Comune di Terranuova Bracciolini (AR), Fraz. Penna, Podere Fontino censito al Catasto Terreni:*

-foglio 36 P.IIa 12

-foglio 36 P.IIa 196

-foglio 36 P.IIa 6

-foglio 36 P.IIa 195

-foglio 36 P.IIa 169 parte

ANALISI SEGMENTO DI MERCATO

DESCRIZIONE COMPLESSO IMMOBILIARE

Fabbricato colonico di antica costruzione con terreno di pertinenza con soprastanti accessori, di tipo isolato plurifamiliare, composto da due appartamenti di abitazione in aderenza – di cui uno di proprietà di terzi estranei al concordato - e terreni agricoli circostanti.

E' distribuito su tre piani fuori terra, collegati da scala interna e, relativamente alla parte oggetto della presente, è così composto:

- a piano terra da ampio ingresso con forno a legna, cucina rustica e soggiorno con ripostiglio, attualmente destinati a cantina e stanza da sgombero e vano scale per il collegamento di tutti e tre i piani;
- a piano primo da ampio corridoio, due camere, studio, cucina, un bagno e disimpegno;
- a piano secondo da sottotetto dal quale si accede ad un terrazzo.

Sul resede di pertinenza insistono tre annessi - uno dei quali è un pozzo -; un annesso è formato da unico locale a piano terra di circa mq. 25 destinato a ricovero attrezzi, l'altro di dimensioni ml. 5,00x5,50 circa è disposto su due piani; il piano terra è destinato a ricovero attrezzi ed il piano primo, cui si accede da scala esterna, a fienile.

Il fabbricato di abitazione ha struttura portante realizzata con muratura di materiale lapideo vario di notevole spessore e solai in legno, le facciate esterne sono in muratura di pietra faccia a vista in buono stato di manutenzione, mentre gli annessi, realizzati con muratura mista, sono in evidente stato di degrado.

LOTTO UNICO

Compendio immobiliare in Comune di Terranuova Bracciolini (AR), Fraz. Penna Podere Denominato Fontino, n. 100

DESCRIZIONE UNITA' IMMOBILIARE

L'appartamento con accesso da resede di terreno in pertinenza esclusiva, distribuito su tre piani fuori terra collegati da scala interna è composto:

- a piano terra da ampio ingresso con forno a legna, cucina rustica e soggiorno con ripostiglio attualmente destinati a cantina e stanza da sgombero e vano scale per il collegamento di tutti e tre i piani;
- a piano primo da ampio corridoio, due camere, studio, cucina un bagno e disimpegno;
- a piano secondo da sottotetto cui si accede a terrazzo con vista panoramica su uno scorcio della valle dell'Arno.

I pavimenti del piano terra sono in battuto di cemento o pietra mentre quelli dei piani superiori sono in mattonelle di cotto.

La scala di collegamento interna è rivestita con elementi in pietra calcarea.

Le porte interne sono in legno, così come gli infissi esterni, con vetro semplice; alcuni al piano terra sono dotati di vetro termico.

L'alloggio si presenta in mediocre stato di manutenzione e conservazione, con alcune finiture che, per obsolescenza fisica e funzionale, necessitano di interventi di manutenzione, anche sulla parte impiantistica.

All'esterno, sulla corte di pertinenza, sono presenti tre annessi in muratura, due a destra e l'altro a sinistra, rispetto a chi guarda l'accesso della abitazione principale. Un annesso è formato da un unico locale a piano terra di circa mq. 25 destinato a ricovero attrezzi, l'altro, di dimensioni di circa ml. 5,00x5,50, disposto su due piani, ha il piano terra destinato a ricovero attrezzi ed il piano primo, cui si accede da scala esterna, a fienile, mentre il terzo è un pozzo.

Le costruzioni all'esterno, realizzate con muratura portante in laterizio faccia a vista, si presentano in cattivo stato di manutenzione e conservazione, necessitano di interventi di manutenzione e anche di ricostruzione delle strutture murarie in parte crollate, mentre il fabbricato di abitazione, che ha struttura portante realizzata con muratura di materiale lapideo vario di notevole spessore e solai in legno, ha le facciate esterne in muratura di pietra faccia a vista in buono stato di manutenzione.

I terreni agricoli circostanti l'immobile sono formati da varie colture e più precisamente da vigneto specializzato, uliveto vigneto e in parte bosco, tutti in evidente stato di abbandono.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

CATASTO TERRENI COMUNE DI TERRANUOVA BRACCIOLINI

-foglio 36 P.IIa 12

-foglio 36 P.IIa 196

-foglio 36 P.IIa 6

-foglio 36 P.IIa 195 Ente Urbano

-foglio 36 P.IIa 169/parte Ente Urbano

DATI METRICI

PROSPETTO CON CONSISTENZE

LOCALE	Superficie Interna Netta (SIN) mq	Superficie Esterna Lorda (SEL) mq	Coeff.	Superficie Commerciale Metodo SIM Tecnoborsa mq	Manutenzione	Esposizione
Piano Terra						
Ingresso	12.89	21.47	0.50	10.73	discreta	resede esclusivo
Cantina	17.60	26.20	0.50	13.10	discreta	resede esclusivo
Cantina	45.93	54.51	0.50	27.25	discreta	resede esclusivo
Ripostiglio	3.74	12.32	0.50	6.16	discreta	interno
Accessori esterni						
Annesso	17.60	23.18	0.20	4.64	scadente	resede esclusivo
Annesso pozzo	5.15	9.10	0.20	1.82	scadente	resede esclusivo
Ex fienile P.T.	21.12	27.00	0.20	5.40	scadente	resede esclusivo
Ex fienile P.1°	21.12	27.00	0.20	5.40	scadente	resede esclusivo
Porzione annesso privo di copertura	20.68	26.50	0.20	5.30	scadente	resede esclusivo
Totale Parz.	165,83	227.28		79.80		
Piano Primo						
Ingresso	14.96	17.97	1.00	17.97	discreta	resede esclusivo
Disimpegno	3.43	6.44	1.00	6.44	discreta	resede esclusivo
Cucina	18.63	21.64	1.00	21.64	discreta	resede esclusivo

Studio	14.94	17.95	1.00	17.95	discreta	resede esclusivo
Camera	21.90	24.91	1.00	24.91	discreta	resede esclusivo
Camera	15.37	18.38	1.00	18.38	discreta	resede esclusivo
Bagno	4.20	7.21	1.00	7.21	discreta	resede esclusivo
Totale Parz.	93.43	114.50		114.50		
Piano Sottotetto						
Sottotetto	14.62	20.40	0.50	10.20	discreta	resede esclusivo
Terrazza	14.42	-----	0.25	3.60		resede esclusivo
Resede escl.	1200.00	-----	0.05	60.00	-----	
Sup. Compl.		362.18		268.10		

CONFINI

BENEDETTI Elena, Rossella e Silvano, BONACCINI Diva o aventi causa, da più lati, GUERRINI Giuliana Maria e NOCENTINI Tiberio o aventi causa, s.s.a.

QUOTE MILLESIMALI

Non ci sono ripartizioni condominiali.

DUE DILIGENCE URBANISTICA

Il fabbricato, di cui è parte la porzione di immobile in valutazione, e gli annessi sono di antica costruzione, ben anteriore al 1 settembre 1967, ad eccezione dell'annesso posto a sinistra rispetto a chi guarda l'ingresso principale del fabbricato, non presente nella rilevazione aerea e dalle ORTOFOTO scala 1:1000 Anno 1965-bn- RT IGM e dalla successiva dell'anno 1978, estratte dal sito

<http://www502.regione.toscana.it/geoscopio/fototeca.html>, allegate alla presente.

Con Concessione Edilizia n. 92/96 del 16/09/1996 è stato autorizzato il cambio d'uso dei locali a piano terra da agricoli ad abitativi ed alcune piccole modifiche esterne; i lavori, all'atto del sopralluogo, risultano non terminati ed il titolo è decaduto.

Le difformità tra lo stato di fatto e gli elaborati grafici di concessione possono essere sanate attraverso la richiesta di rilascio di accertamento di conformità in sanatoria ai sensi art. 209 L.R. 65/2014 e s.m.i., che comporta il pagamento di una sanzione amministrativa da €. 516,00 ad €. 5.164,00 in ragione della natura dell'opera e dell'abuso, oltre diritti di segreteria e onorari per spese tecniche professionali.

Per la pratica di sanatoria edilizia si stima un importo complessivo, per sanzioni, oneri e diritti edilizi, onorari professionali, di circa €. 1.500,00.

Il vigente strumento urbanistico del Comune di Terranova Bracciolini qualifica i terreni come "area agricola sottozona E7".

Si allega certificato di destinazione urbanistica.

DUE DILIGENCE CATASTALE

Alla relazione sono allegate le visure catastali storiche, non sono presenti agli atti dell'Agenzia del Territorio le planimetrie del fabbricato e degli annessi di pertinenza perché non sono stati oggetto di denuncia, ovvero è stato presentato l'atto di aggiornamento della mappa catastale ma non quello per il classamento, che dovrà essere necessariamente prodotto.

Per quanto sopra

"La sottoscritta Arch. Paola Franca ROSSI nata a Pontremoli (MS) il 20/06/1955, iscritta all'Ordine degli Architetti Pianificatori, Paesaggisti, Conservatori di Arezzo al n. 153, con studio in Monte San Savino, Via Modesta Rossi n. 20, in qualità di esperto nominato nella procedura di concordato preventivo liquidatorio a carico di Bianca Maria Cristina

MONTICINI -n. 12/2015 R.G. Concordati Preventivi-, effettuate le necessarie verifiche sull'immobile censito al Catasto Fabbricati di Montevarchi:

-foglio 36 P.IIa 195 Ente Urbano

-foglio 36 P.IIa 169 Ente Urbano

intestato a:

-ZIPPI Luciano nato a Terranuova Bracciolini il 01/12/1951 per la quota di 1/2 della piena proprietà

-ZIPPI Paola nata a Montevarchi il 25/01/1961 per la quota di 1/2 della piena proprietà sulla base della visura catastale effettuata alla Agenzia delle Entrate di Arezzo -Ufficio Territorio- **DICHIARA** la **NON CONFORMITA'** catastale degli immobili sopra descritti, giusto il disposto dall'art. 17 R.D. legge 13 aprile 1939 n. 652 e le indicazioni della Agenzia del Territorio di cui alla Circolare 2/2010".

DUE DILIGENCE IMPIANTISTICA

L'impianto elettrico, in canalette a vista in PVC, è stato realizzato in concomitanza con i lavori di ristrutturazione dei locali ed è conforme alla normativa all'epoca vigente in materia di sicurezza (Legge 5 marzo 1990 n. 46); il quadro è dotato di interruttore di sicurezza automatico magneto-termico differenziale.

L'impianto termico è composto da termosifoni in ghisa.

Non è stato possibile reperire copia delle dichiarazioni di conformità di cui all'art. 9 della legge sopra citata.

TITOLARITA'

L'immobile è intestato a ZIPPI Luciano nato a Terranuova Bracciolini il 01/12/1951 e ZIPPI Paola nata a Montevarchi il 25/01/1961, per la quota di 1/2 della piena proprietà ciascuno per successione in morte di ZIPPI BRUNETTO del 13/3/1993, giusta dichiarazione di successione Registrata a Montevarchi il 13/12/1993 n. 28 Vol. 420.

Al defunto ZIPPI Brunetto erano pervenuti con atto di divisione notaio NOTARO in Montevarchi in data 08/09/1981 Rep. 29.753.

STATO DI POSSESSO

L'immobile risulta nella disponibilità degli attuali proprietari ed è stato oggetto, per la quota di pertinenza di ZIPPI Luciano, di atto di vincolo di destinazione ex art. 2645-ter C.C., ai rogiti notaio Giacomo PIERACCINI di Arezzo in data 22/05/2015 Rep. 13.933/9.498, ai fini della ammissione alla procedura di concordato misto a carico della Dott.ssa Bianca Maria MONTICINI.

VINCOLI ED ONERI

Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: NESSUNA

Convenzioni matrimoniali o provv. d'assegnazione casa coniugale: NESSUNA

Atti di asservimento urbanistico: NESSUNO

Altre limitazioni d'uso:

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

-**ipoteca legale** derivante da decreto ingiuntivo emesso da Tribunale di Pistoia in data 18/09/2015 Rep. 1107 di complessivi €. 830.000,00 di cui €. 647.590,13 di capitale, iscritta ad Arezzo il 09/06/2016 n. 7.933 di particolare, a favore di Banco di Credito Cooperativo di Cambiano

I costi per la cancellazione/restrizione di beni delle formalità pregiudizievoli gravanti sugli immobili pignorati, sono stabiliti dal D.Lgs 347/1990:

a) **per domanda di annotazione relativa alla cancellazione di formalità di trascrizione (Pignoramento)** € 299,00 per imposta ipotecaria, tassa ipotecaria e imposta di bollo;

b) **per domanda di annotazione relativa alla cancellazione di iscrizione** € 94,00 per tassa ipotecaria e imposta di bollo oltre imposta ipotecaria proporzionale nella misura

dello 0.50% della somma garantita indicata nell'iscrizione originaria, con importo minimo di € 200,00;

c) **per domanda di annotazione relativa allo svincolo dei beni dalla garanzia ipotecaria** € 99,00 per tassa ipotecaria e imposta di bollo oltre imposta ipotecaria proporzionale nella misura dello 0.50% del valore degli immobili liberati (non inferiore al valore di aggiudicazione e non superiore alla somma garantita indicata nell'iscrizione originaria), con importo minimo di € 200,00;

d) **per cancellazione/restrizione di beni di ogni ipoteca volontaria eseguita con riferimento al D.P.R. 601/73** € 35,00 per tassa ipotecaria;

Per quanto sopra si precisa che la quantificazione delle spese per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli di seguito riportata, è redatta sulla base delle attuali informazioni ed è da ritenersi indicativa e variabile in funzione dell'effettivo importo di aggiudicazione:

Iscrizioni

-Ipoteca legale (annotazione restrizione) derivante da decreto ingiuntivo emesso da Tribunale di Pistoia in data 18/09/2015 Rep. 1107

Imposta ipotecaria: somma da cancellare €. 142.500,00 x 0,50%= €. 712,50

Tassa ipotecaria €. 35,00 codice pagamento 778T

Imposta di bollo €. 59,00 codice di pagamento 456T

DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

VALUTAZIONE

L'approccio o metodo valutativo discende dal principio per cui le valutazioni basate sul mercato normalmente impiegano uno o più metodi di valutazione, applicando il principio economico di sostituzione, con l'utilizzo di dati derivati dal mercato, secondo cui un soggetto è disposto a pagare per un bene indifferentemente:

a) il prezzo di mercato; o b) una somma pari al costo per produrre un bene identico; oppure c) il prezzo di mercato o il costo per produrre un bene equivalente, per certi fini, sostituto del bene considerato.

Il costo minore della alternativa migliore, tende a stabilire il valore di mercato.

I metodi valutativi basati sul mercato includono (I.V.S. Par. 9.2.1):

-Metodo del confronto di mercato (Sales comparison approach); questo approccio comparativo considera le compravendite di immobili simili o sostitutivi e i relativi dati di mercato, stabilendo una stima del valore mediante processi di confronto.

-Metodo finanziario (Income capitalization approach); questo approccio comparativo prende in esame il reddito e le spese relative all'immobile da valutare e ne stima il valore attraverso un processo di capitalizzazione.

In generale, il principio di sostituzione stabilisce che il flusso di reddito che produce la maggiore redditività rispetto ad un determinato livello di rischio, fornisce il valore più probabile.

-Metodo dei costi (Cost Approach); questo approccio comparativo considera la possibilità che, in alternativa all'acquisto di un determinato immobile, un individuo possa acquistare un immobile moderno equivalente che fornisce pari utilità.

Spesso l'immobile oggetto di stima è meno attraente di un moderno equivalente a causa della dell'età e/o dell'obsolescenza.

Per il costo di rimpiazzo è richiesto un aggiustamento per il deprezzamento.

Compito del valutatore è, quindi, quello di formulare il valore attraverso la simulazione del mercato mediante rilevazione ed elaborazione dei dati storici di prezzi e costi nonché analisi dei comportamenti degli operatori economici di mercato (consumatori, risparmiatori e imprenditori).

Poiché nella pratica delle contrattazioni gli operatori economici indagano su questi aspetti economici oltre che sull'utilità del bene ricercando la misura razionale della disponibilità a pagare (massima) da una parte e la misura razionale della disponibilità minima ad accettare dall'altra, compito del valutatore è, quindi, quello di formulare il valore attraverso la simulazione del mercato mediante rilevazione ed elaborazione dei dati storici di prezzi e costi, ma anche dei listini e delle offerte, in quanto sintesi dei comportamenti degli stessi operatori del mercato immobiliare (consumatori, risparmiatori e imprenditori).

Da indagine di mercato si è rilevato che per immobili comparabili per tipologia e consistenza a quello in valutazione, ma recentemente ristrutturati, le richieste e le contrattazioni concluse oscillano da circa €. 1.300,00/mq ad €. 1.400,00/mq.

Avendo indagato anche gli annunci immobiliari e le offerte, per stimare la differenza tra prezzo pagato e inizialmente richiesto, si è fatto riferimento ai dati statistici pubblicati nel "Supplemento al Bollettino Statistico della Banca d'Italia "Sondaggio Congiunturale sul mercato delle abitazioni in Italia n. 42 Agosto 2016" Tav. 6 "Rapporto tra prezzo pagato all'acquisto e prezzo inizialmente richiesto dal venditore".

Considerato lo stato di manutenzione e conservazione, il grado di obsolescenza fisica e funzionale, in conclusione, il più probabile valore di mercato è stimato in:

mq. 268.10 x €. 900,00/mq. = €. 240.000,00 in ct. arrotondati per considerare le spese necessarie per ottenere la sanatoria edilizia delle difformità riscontrate.

Per quanto riguarda inoltre i terreni agricoli a varia coltura, pressoché in stato di abbandono, si stimano i seguente valori:

Bosco misto Ha 00. 14.15 x €. 5.000/Ha = €. 1.000,00 in ct.

Uliveto Vigneto Ha 01.42.70 x €. 20.000/Ha = €. 28.000,00 in ct.

Vigneto specializzato Ha 00.39.31 x €. 40.000/Ha = €. 16.000,00 in ct.

TOTALE COMPLESSIVO €. 285.000,00 riferito all'intero compendio, per cui la quota di spettanza di Zippi Luciano è pari ad €. 142.500,00

DOCUMENTAZIONE ALLEGATA

- 1- Certificazioni catastali
- 2- Atto di provenienza immobili
- 3- Certificato Dest.Urbanistica
- 4- Conformità edilizia immobile
 - Copia concessioni edilizie fabbricati
 - Copia elaborati di progetto allegati a concessioni edilizie
- 5- Indagine di mercato
- 6- Rilievo fotografico
- 7- Rilievo metrico immobili

AREZZO, 28 ottobre 2016

IL PERITO
(Arch. Paola Franca ROSSI)