

TRIBUNALE ORDINARIO DI AREZZO

Ufficio Fallimenti

PROCEDURA DI CONCORDATO PREVENTIVO N. 34/2013,

richiesto dalla società ' ...

Giudice delegato: **Dott. Antonio Picardi**

Concordato Preventivo N. 34 anno 2013

VALUTAZIONE COMPENDIO IMMOBILIARE

POSTO IN COMUNE DI LATERINA LOC. "LA CASELLA"

DENOMINATO PRIMO COMPENDIO

La sottoscritta Architetto Cristina Merli tecnico libero professionista con studio in Arezzo Via Bottego n.12, nominato esperto per la valutazione degli immobili nella procedura di Concordato Preventivo promossa da **"Debolini s.r.l." con sede in Terranuova Bracciolini**, nell'udienza del 22 Gennaio 2014, previo giuramento veniva incaricata dal Giudice Delegato di dare attuazione al mandato entro il termine del 20 Febbraio 2014, procedendo alla valutazione degli immobili.

Proprietà del primo compendio

Il compendio immobiliare risulta di proprietà

: in società alla Debolini

s.r.l..

Ubicazione del compendio

Appezamenti di terreno formanti un unico corpo, posti nel Comune di Laterina, Località La Casella della Madonna, che si inseriscono nel contesto

a monte della Strada Provinciale, con accesso che avviene sia dalla strada provinciale sia da viabilità interna che ricade in piccola parte su altra proprietà.

Rappresentazione catastale del compendio

La descrizione catastale del compendio sarà eseguita sulla base di quanto indicato nella relazione di stima redatta dal Geometra Mugnai Tommaso, con riferimento ad ogni singolo cespite riportato nella stessa.

La sopra citata relazione di stima tratta sette particelle catastali o cespiti.

La superficie totale dei cespiti che formano il compendio è pari a mq. 46.110.

La relazione Mugnai è unita alla presente come **Allegato 1**.

Rappresentazione catastale cespite numero 1: Comune di Laterina, Catasto Terreni, Foglio 16 particella 97 vigneto classe 1, mq. 7550, in carico a ditta intestata a ~~Debolini Piero~~ nato a ~~Terranuova Bracciolini~~ il 08/01/1950 **Allegato 2 doc. 1**, mentre l'estratto di mappa catastale è unito alla presente come **Allegato 3**.

Rappresentazione catastale cespite numero 2: Comune di Laterina, Catasto Terreni, Foglio 16 particella 158 seminativo arborato classe 3, mq. 2690, in carico a ditta intestata a Debolini Piero nato a Terranuova Bracciolini il 08/01/1950 **Allegato 2 doc. 2**, mentre l'estratto di mappa catastale è unito alla presente come **Allegato 3**.

Rappresentazione catastale cespite numero 3: Comune di Laterina, Catasto Terreni, Foglio 16 particella 121 seminativo arborato classe 4, mq. 1800, in carico a ditta intestata a ~~Debolini Piero~~ nato a ~~Terranuova~~

~~Bracciellini~~ il ~~08/04/1950~~ **Allegato 2 doc. 3**, mentre l'estratto di mappa catastale è unito alla presente come **Allegato 3**.

Rappresentazione catastale cespite numero 4: Comune di Laterina, Catasto Terreni, Foglio 16 particella 129 bosco misto classe 3, mq. 3750, in carico a ditta intestata a ~~Debolini Piero~~ nato a ~~Terranuova Bracciolini~~ il ~~08/04/1950~~ **Allegato 2 doc. 4**, mentre l'estratto di mappa catastale è unito alla presente come **Allegato 3**.

Rappresentazione catastale cespite numero 5: Comune di Laterina, Catasto Terreni, Foglio 16 particella 27 seminativo arborato classe 4, mq. 11860, in carico a ditta intestata a ~~Debolini Piero~~ nato a ~~Terranuova Bracciolini~~ il ~~08/04/1950~~ **Allegato 2 doc. 5**, mentre l'estratto di mappa catastale è unito alla presente come **Allegato 3**.

Rappresentazione catastale cespite numero 6: Comune di Laterina, Catasto Terreni, Foglio 16 particella 95 bosco misto classe 2, mq. 710, in carico a ditta intestata a ~~Debolini Piero~~ nato a ~~Terranuova Bracciolini~~ il ~~08/04/1950~~ **Allegato 2 doc. 6**, mentre l'estratto di mappa catastale è unito alla presente come **Allegato 3**.

Rappresentazione catastale cespite numero 7: Comune di Laterina, Catasto Terreni, Foglio 16 particella 31 vigneto classe 1, mq. 17750, in carico a ditta intestata a ~~Debolini Piero~~ nato a ~~Terranuova Bracciolini~~ il ~~08/04/1950~~ **Allegato 2 doc. 7**, mentre l'estratto di mappa catastale è unito alla presente come **Allegato 3**.

Titolo di provenienza

Allo scopo di verificare l'esattezza del titolo di provenienza, si è provveduto

ad effettuare ispezioni presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare ex Conservatoria dei Registri Immobiliari dalle quali risulta che:

1) Alla **Debolini s.r.l.** con sede in Terranuova Bracciolini i beni in oggetto sono stati conferiti in società dal Signor ~~Debolini Piero~~, con atto Notaio Gambacorta Carmelo del 11 Ottobre 2013, rep. 108368, a condizione del buon esito del concordato.

La copia della nota di trascrizione è unita alla presente come **Allegato 4.**

**Verifica delle trascrizioni ed iscrizioni successive alla data
dell'atto di provenienza.**

Dalle ispezioni eseguite presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare, datate 06 Febbraio 2014, non risultano presenti formalità relative a trascrizioni successive alla data della provenienza, per cui detti immobili risultano di proprietà del signor ~~Debolini Piero~~, conferiti in società alla ~~Debolini~~ s.r.l., subordinati al buon esito del concordato. Copia delle ispezioni a ~~Debolini~~ ~~Piero~~ è unita alla presente come **Allegato 5.**

Sempre dall'esame delle ispezioni ipotecarie risulta che su detti beni grava ipoteca a favore della Banca Popolare dell'Etruria e del Lazio. Copia di detta iscrizione è unita alla presente come **Allegato 6.**

**Verifica della presenza di trascrizioni relative a servitù, convenzioni,
atti d'obbligo o cessioni di volumetria.**

Dalle ispezioni eseguite presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare non risultano formalità relative a detta casistica.

Descrizione dei cespiti

La descrizione fisica dei cespiti sarà eseguita sulla globalità dei beni,

corredata da documentazione fotografica e da planimetria o estratto di mappa.

Il fascicolo fotografico è unito alla presente come **Allegato 7**.

Il fascicolo delle planimetrie è unito alla presente come **Allegato 8**.

Trattasi di un appezzamento di terreno agricolo, posto in prossimità della frazione Casanova, coltivato in parte a vigneto, in parte a oliveto, in parte seminativo, in parte a bosco, delimitato a valle dalla strada provinciale, ed a destra per chi osserva dalla strada provinciale, da altra strada mentre negli altri lati confina con terreni agricoli, sui quali è presente un manufatto precario come da documentazione allegata.

Utilizzatore dei cespiti

I cespiti che formano l'intero compendio sono tenuti in uso dal signor Debolini Piero.

Confini e modalità di accesso ai beni

I cespiti che formano unico lotto di terreno, confinano con: strada provinciale, ~~Castellucci~~, ~~Rosadi~~, ~~Giori~~, ~~Cerrata~~, ~~Bartoli~~, ~~Isola~~, ~~Cadonna~~, ~~Bellomo~~, ~~Mancuso~~, salvo se altri.

L'accesso al lotto avviene momentaneamente dalla strada provinciale e da altra strada che appare non ricadere interamente nella proprietà.

Verifica rispondenza catastale ai sensi D.L. 78/2010

Per quanto concerne gli aggiornamenti catastali, si fa presente che la rappresentazione dei cespiti non appare corretta in quanto si dovrà procedere all'aggiornamento catastale in funzione della presenza dell'annesso.

Dati Urbanistici dell'immobile

I terreni, come risulta dal certificato di destinazione urbanistica allegato alla documentazione del concordato ed unito alla presente come Allegato 9, risultano in parte inseriti in zona E/4 agricola e parte in zona per attrezzature turistiche e di ristoro denominata FT CAN01. Copia dell'estratto di piano e delle norme tecniche relative alla zona è unita alla presente come **Allegato 9**.

Determinazione della consistenza cespiti

La determinazione della consistenza dei cespiti sarà effettuata sulla base della superficie catastale dividendo la parte che ricade in zona agricola da quella che ricade in zona Turistico Ricettiva, e per quest'ultima si provvederà poi alla verifica degli indici di potenzialità edificatoria.

La superficie catastale dei sette cespiti è pari a mq. 46110.

La superficie inserita in zona agricola è pari a mq. 35.024,00.

La superficie inserita in zona FT è pari a mq. 11.086,00.

L'indice territoriale di detta zona è pari a 0,2 ovvero in mq. di superficie di edificio ogni 5 mq. di terreno.

Considerazioni di stima e determinazione dei valori unitari

Nella stima dei cespiti, saranno tenute in considerazione le caratteristiche estrinseche ed intrinseche degli immobili, con particolare riferimento alla loro posizione, alla potenzialità edificatoria, stimando come terreno nudo il manufatto presente.

Le porzioni di terreno agricolo saranno stimate in base al valore riportato nei valori agricoli medi dell'Agenzia del Territorio ed in base alla loro

superficie; per dette porzioni si stima un valore medio unitario pari a euro **2,60 a mq.**

Per la determinazione dei valori unitari di stima delle aree edificabili, si procederà alla ricerca del valore unitario del terreno considerando che, come risulta dai valori riportati dall'osservatorio immobiliare, un mq. di edificio ha una quotazione di circa 1000,00 euro.

Considerato che per la stima del valore del terreno di un'area edificabile si assume un valore che varia da un minimo del 15% ad un massimo del 20% del prodotto finito, e considerato che per realizzare un mq. di edificio occorrono 5 mq. di terreno, ed il particolare momento negativo del mercato immobiliare, il valore unitario dell'area edificabile sarà dato da:

$\text{€ } 1000,00 \times 0,15 : 5 = \text{euro } 30,00 \text{ a mq.}$

I valori della Banca Dati uniti sono uniti alla presente come **Allegato 10.**

Valutazione del compendio immobiliare

Il valore del compendio sarà ottenuto tenendo in considerazione la superficie catastale totale dei cespiti, con riferimento sia alla destinazione urbanistica che ai valori unitari di stima sopra determinati.

Consistenza cespiti inseriti in zona agricola:	mq. 35.024,00
Consistenza cespiti inseriti in zona turistica:	mq. 11.086,00
Valore unitario terreni agricoli:	euro 2,30 a mq.
Valore unitario terreni edificabili:	euro 30,00 a mq.

Valore compendio

35.024,00 x 2,60 = euro 91.062,40

11.086,00 x 30,00 = euro 332.580,00

Sommano euro 423.642,40

Il valore di mercato del compendio immobiliare, oggetto di arrotondamento, è pari ad euro 424.000,00.

Conclusioni

In funzione di tutto quanto sopra riportato, posso asserire che il valore di euro 440.000,00 riportato nella perizia del Geom. Mugnai, riguardante il compendio immobiliare in oggetto, considerata la lieve discordanza con quello da me indicata, risulta essere congruo.

Tanto dovevo ad evasione dell'incarico conferitomi dal Giudice Istruttore.

Arezzo li 19/02/2014

IL C.T.U.

Arch. Merli Cristina

Si allega alla presente:

- Allegato 1** Relazione di stima Geom. Mugnai;
- Allegato 2** Certificati catastali attuali;
- Allegato 3** Estratto di mappa catastale;
- Allegato 4** Nota di trascrizione atto Gambacorta rep. 108.368;
- Allegato 5** Ispezioni ipotecarie a nome ~~Enrico Pini~~;
- Allegato 6** Ispezioni relative ad iscrizione;

- Allegato 7** Fascicolo fotografico;
- Allegato 8** Planimetria con indicati i beni;
- Allegato 9** Certificato di destinazione urbanistica e stralcio di regolamenti urbanistici;
- Allegato 10** Valori O.M. I.