

**ALL'ILLUSTRISSIMO GIUDICE
DELLA CANCELLERIA FALLIMENTARE**

ASTE Dottor^{essa} Daniela Garufi
GIUDIZIARIE.it

Curatore Fallimentare

Dott. Silvio Nannotti

RELAZIONE DI PERIZIA ESTIMATIVA

Sentenza di fallimento R. sent. n. 3/2014 – R. Fall. N. 1/20154

Cron. 82/2013 – Rep. n. 6/2014

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Il sottoscritto **Geom. Gabrio Fini** nato a San Marcello P.se il 11/04/1965, cod. fisc. FNI GBR 65D11 H980D, con studio in San Marcello Pistoiese frazione Campo Tizzaro Viale Luigi Orlando n.c. 158, iscritto All'Albo professionale dei Geometri della Provincia di Pistoia con il numero 1010,

PREMESSO

- che in data **11.02.2014**, ricevevo l'incarico di C.T.U., da parte dell'illustrissimo Giudice Delegato Dottor^{essa} Daniela Garufi (tramite mezzo telematico e telefonico dal Curatore fallimentare Dott. Silvio Nannotti), per la valutazione dei beni immobiliari, oggetto del Fallimento sopra citato;
- che l'incarico prevedeva i seguenti "quesiti":
 - provveda il perito o

1) identificare i beni di cui si tratta, con precisazione dei confini e dei dati catastali, indicando se l'immobile sia regolare catastalmente;

- 2) specificare se la massa fallimentare abbia per oggetto la proprietà dell'intera bene o una quota di esso (indicando i nominativi dei comproprietari) o altro diritto reale (nuda proprietà, superficie, usufrutto);
- 3) indicare inoltre quali siano gli estremi dell'atto di provenienza, segnalando eventuali acquisti moris causa non trascritti;
- 4) fornire una sommaria descrizione dei beni;
- 5) provvedere a riferire sullo stato di possesso degli immobili, con indicazione se occupato da terzi - del titolare in base al quale avvenga l'occupazione con specifica attenzione all'esistenza di contratti data certa anteriore al fallimento ed in particolare se gli stessi sono registrati, ipotesi rispetto alla quale egli dovrà verificare la data di registrazione, la data di 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;
- 6) verificare l'esistenza di formalità, vincoli o onere anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ovvero in particolare:
 - domanda giudiziale, sequestri ed altre trascrizioni;
 - debiti per spese condominiali ex art. 63 comma 2 d. att. C. civ.;
 - atti di asseveramento urbanistica, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione;
 - convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e della eventuale trascrizione;
 - altri pesi o limitazioni di uso (ex. Oneri reali, obbligazioni propter rem. Servitù d'uso, abitazione);
- 7) verificare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale gravanti sul bene (tra cui iscrizioni, pignoramenti, ed altre trascrizioni pregiudizievoli), che saranno cancellati o comunque non saranno opponibili all'acquirente al momento della vendita, con relativi oneri di cancellazione o carico della procedura;
- 8) verificare la regolarità edilizia e urbanistica dei beni nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità degli stessi, segnalando eventuali difformità urbanistiche, edilizie, e catastali. Ove consti l'esistenza di opere abusive, si pronunci sull'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n. 47/85 e 724/94 e sui relativi costi. Fornisca le notizie di cui all'art. 40 della legge 47/85 ed all'articolo n. 46 del D.Lvo 378/01; indichi in particolare gli estremi della concessione/licenza ad edificare o del permesso di costruire e della eventuale concessione/permesso in sanatoria (con indicazione dei relativi costi), ovvero dichiarare che la costruzione è iniziata prima del 01.09.1967;

9) indicare il valore dell'immobile sia libero che occupato indicando:

a) il valore di mercato sulla base dell'attuale valore di immobili similari;

b) il prezzo d'asta;

in caso di quote di bene indiviso:

a) il valore come al punto n. 9, che procede sia l'intero che della quota di pertinenza del follimento;

b) se il compendio può essere diviso in natura o sia per sua caratteristiche e tenuto conto del numero delle quote da considerare non divisibile in natura;

10) indicare il regime impositivo della vendita;

11) effettuare un riepilogo in caso di più lotti;

12) accertare la classe energetico dell'edificio con acquisizione del relativo attestato di certificazione energetico;

- che successivamente mi recavo presso lo studio del Curatore, per reperire parte della documentazione, relativa all'incarico;
- che venivano fissati diversi sopralluoghi presso gli immobili oggetto della perizia, posti in Comune di Pistoia, Agliana e Monsummano Terme, tramite contatto diretto, via telefono con il signor _____ ;
- che in data 15.04.2014, ricevevo un'integrazione all'incarico, venendomi assegnato anche l'onere della stima di ulteriori beni immobili di proprietà _____ società contro la quale la _____ ha azionato un giudizio per inadempimento contrattuale;
- che in quelle sedi si procedeva al rilievo, di parte degli elementi e parametri necessari all'espletamento dell'incarico;

- TUTTO QUANTO PREMESSO -

Il C.T.U., dopo avere eseguito tutta la documentazione in suo possesso, si pregia di esporre la seguente

RELAZIONE TECNICO ESTIMATIVA

Individuazione degli immobili pignorati.