Geometra
Alessandro Pieraccini
Via G. Matteotti, 7 - 59100
PRATO
tel./fax 0574 27381
e_mail
ale.pieraccini@libero.it
alessandro.pieraccini@geopec.it

TRIBUNALE DI PRATO

FALLIMENTO: n. **107/2016 R.G.F.** G.D.: **Dott. M. N. LEGNAIOLI**

FALLITA: "**……**" con sede a Prato (sentenza dichiarativa del 23.11.2016)

CURATORE: **Dott. Massimiliano Arrigoni**

◆ ◆ ◆

CONSULENZA TECNICA

BENI IMMOBILI

Lotto n. 5

Complesso ex colonico – Barberino di M.llo – Loc. Molino al Bosco - Via Bellavalle n. 4

◆ ◆ ◆

Prato, 2 ottobre 2017

Il C.T.

(*geometra Alessandro Pieraccini*)

INDICE DI CONSULTAZIONE

PREMESSA: ..... Pag. 3

CAPITOLO 1: "Ubicazione e descrizione, consistenze e confini" ..... Pag. 4

CAPITOLO 2: "Formazione dei lotti - Divisibilità dei beni" ..... Pag. 9

CAPITOLO 3: "Accertamenti della proprietà e provenienze, referenze catastali, riscontri ipotecari, possesso e rapporti locativi, vincoli ed oneri giuridici e altre informazioni particolari, adempimenti di cui al D.Lgs. n. 192/05" ..... Pag. 10

CAPITOLO 4: "Accertamenti in ordine alla Legge n. 47/85 sue proroghe modifiche e varianti" ..... Pag. 23

CAPITOLO 5: "Criteri e procedimenti di stima" ..... Pag. 25

CAPITOLO 6: "Stima dei beni"..... Pag. 26

CAPITOLO 7: "Attribuzione del valore di mercato a base d'asta" ..... Pag. 30

CAPITOLO 8: "Risposta al quesito" ..... Pag. 31

"Elenco degli allegati" ..... Pag. 32

TRIBUNALE DI PRATO

FALLIMENTO: n. **107/2016 R.G.F.** G.D.: **Dott. M. N. LEGNAIOLI**

FALLITA: "**.....**" con sede a Prato (sentenza dichiarativa del 23.11.2016)

CURATORE: **Dott. Massimiliano Arrigoni**

◆ ◆ ◆

CONSULENZA TECNICA

Il sottoscritto geometra Alessandro Pieraccini nato a Montecarlo (LU) il 9 dicembre 1965, libero professionista iscritto all'albo del collegio dei Geometri e dei Geometri Laureati della provincia di Prato con il n. 239, con studio in Prato, Via G. Matteotti n. civ. 7, ricevuto l'incarico dal curatore della procedura in epigrafe di procedere agli accertamenti ed alla redazione di perizia estimativa dei beni acquisiti alla massa fallimentare, accettato il mandato espone quanto segue.

◆ ◆ ◆

PREMESSA

E' oggetto della presente relazione complesso ex colonico comprendente due fabbricati e terreni agricoli, sito in comune di Barberino di Mugello, località Mulino al Bosco, Via Bellavalle n. civ. 4, costituente uno dei compendi immobiliari acquisiti, per quota indivisa, alla massa fallimentare.

Reperita la documentazione preliminarmente ritenuta necessaria per gli accertamenti del caso, effettuati i dovuti accessi per le verifiche ed i rilievi all'immobile suddetto per costatare l'effettivo stato dei luoghi, accertate le condizioni intrinseche ed estrinseche dei medesimi beni, è emerso quanto

più avanti riportato.

◆

CAPITOLO 1

UBICAZIONE E DESCRIZIONE - CONSISTENZE - CONFINI

LOTTO N. 5

Complesso ex colonico – Barberino di M.llo, Loc. Molino al Bosco, Via Bellavalle n. 4

UBICAZIONE E DESCRIZIONE

I beni di cui al presente lotto, acquisiti alla massa fallimentare per quota indivisa della piena proprietà di socio della fallita come più avanti specificato, sono costituiti da complesso ex colonico comprendente due corpi di fabbrica oltre ampia estensione di terreni agricoli, per lo più destinati a bosco e per la restante parte a seminativi seppure per la quasi totalità incolti, siti in Barberino di Mugello, località Molino al Bosco, Via Bellavalle n. civ. 4.

Il tutto, come posseduto e pervenuto per quote indivise agli odierni proprietari, con la denuncia di successione apertasi in morte di …….. …….. il 07.03.1992, registrata a Prato (PO) il 04.09.1992 al n. 36 vol. 528 di seguito citata ed a cui si fa espresso riferimento per quanto ivi contenuto e trascritto.

I fabbricati e parte dei terreni ad essi circostanti sono ubicati a ridossso ed a fianco della autostrada A/1 “Milano-Napoli”, in parte a livello altimetrico più basso rispetto al tracciato autostradale, tutto il complesso ricade in zone agricola e boschiva, per destinazione ed utilizzo, distante da centri abitati.

Più precisamente dei due fabbricati, quello principale, già destinato a

mulino e ad abitazione, disposto su due piani fuori terra oltre seminterrato, attualmente comprende: al piano seminterrato sei locali ad uso deposito; al piano terra una piccola unità abitativa di due vani compresa la cucina, disimpegno, servizio igienico e ripostiglio con accesso dall'esterno attraverso loggia, nonché altra abitazione con piccola loggia antistante l'ingresso, di quattro vani, cucinotto, disimpegno e servizio igienico; al piano primo ulteriore abitazione con ampio terrazzo antistante l'ingresso, sei vani compreso la cucina, disimpegno e servizio igienico; mentre il fabbricato accessorio, antistante quello principale, in cattivo stato di manutenzione, pericolante ed inagibile, disposto secondo l'andamento in pendenza del terreno su due piani di cui uno seminterrato, comprende cinque locali.

Entrambi i fabbricati hanno strutture portanti tradizionali, tipiche dell'epoca, remota, a cui risalgono, con murature ordinarie in pietre e mattoni, solai il latero-cemento e/o longherine e tavelloni, coperture a falde inclinate in travetti prefabbricati in cls tipo "varese" e tavelloni nel fabbricato principale e, anche se fatiscente in struttura lignea in quello secondario.

Gli infissi, di fatto presenti solo nel fabbricato principale, in legno, sono comunque vetusti e molto modesti.

Tutte le finiture sono di vecchia datazione e di modesto livello anche nella porzione utilizzata, così come gli impianti datati, modesti e minimali; il riscaldamento è assolto da caminetto a legna, con bollitore di acqua calda distribuita con circolatore ai radiatori.

Il fabbricato accessorio, con copertura quasi completamente crollata, pericolante ed inagibile è privo di finiture ed impianti.

Il tutto come più e meglio visualizzato con la planimetria dell'immobile

e la documentazione fotografica, rispettivamente allegate alla presente con i nn. 1 e 2.

I terreni tutti a giacitura per lo più in pendenza, per la maggior parte boschivi e per la restante parte seminativi pressoché totalmente incolti.

Dei sopra menzionati impianti, per quanto presenti, realizzati antecedentemente all'entrata in vigore della Legge n. 46/90, D.P.R. 447/91 s.m. e i., Legge n. 10/91 e D.P.R. 412/93 e s.m. e i., soggetti agli obblighi derivanti dalle norme indicate anche ai fini del loro utilizzo in sicurezza, non sono state reperite le relative certificazioni, non potendone quindi garantire la conformità alle normative vigenti all'epoca della loro realizzazione o del loro ultimo adeguamento obbligatorio e ponendo quindi a carico dell'eventuale aggiudicatario, che nell'odierno stato li accetta, il loro possibile adeguamento e l'ottenimento delle necessarie certificazioni/dichiarazioni di conformità.

I fabbricati, come detto di remota costruzione, dei quali solo quello principale in discrete condizioni di staticità, inagibile invece quello accessorio, hanno finiture ed impianti, quando presenti, modesti e minimali, con necessità del loro rinnovo ed adeguamento.

CONSISTENZE

SUPERFICIE UTILE (FABBRICATO PRINCIPALE)

PIANO SEMINTERRATO (H. MAX MT. 2,80 – H. MIN. MT. 2,50)

- deposito; mq. 98,55
- deposito; mq. 28,63

Superficie Utile Piano Seminterrato …….. **mq. 127,18**

PIANO TERRA (H. MAX MT. 3,15 – H. MIN. MT. 2,90)

- disimpegno;	mq.	9,77
- cucina;	mq.	21,14
- bagno;	mq.	4,28
- camera;	mq.	12,43
- ripostiglio;	mq.	6,98
- soggiorno-cucinotto;	mq.	20,07
- disimpegno;	mq.	4,90
- camera;	mq.	15,65
- camera;	mq.	16,73
- bagno;	mq.	5,21
- camera;	mq.	15,81
Superficie Utile Piano Terra …….	**mq.**	**132,97**

PIANO PRIMO (H. MT. 2,80)

- soggiorno;	mq.	50,51
- cucina;	mq.	12,29
- disimpegno;	mq.	5,98
- camera;	mq.	7,87
- camera;	mq.	16,74
- camera;	mq.	16,60
- bagno;	mq.	5,05
- camera;	mq.	15,66
Superficie Utile Piano Terra …….	**mq.**	**130,70**

SUPERFICIE SCOPERTA

- terrazzo P.1;	mq.	28,88

SUPERFICIE LORDA

FABBRICATO PRINCIPALE

- deposito P.S1; **mq. 165,61**

- abitazioni P.T; **mq. 173,26**

- abitazione P.1; **mq. 163,14**

FABBRICATO ACCESSORIO

- rudere P.T.; **mq. 141,93**

CALCOLO DELLA SUPERFICIE RAGGUAGLIATA

Al fine di individuare un unico dato di consistenza riferito all'immobile in parola, di seguito si riporta il calcolo della superficie ragguagliata determinata aggiungendo all'intera superficie lorda dei vani abitabili ai piani terra e primo, il 40% di quella dei locali di deposito al piano seminterrato del fabbricato principale.

Il fabbricato accessorio, allo stato pericolante ed inagibile viene indicato per la sua complessiva consistenza e ne verrà differenziato il valore nella stima.

- Superficie locali deposito al piano seminterrato al lordo delle murature;

mq. 165,61 x 0,40 = mq. 66,24

- Superficie abitativa al piano terra al lordo delle murature;

mq. 173,26 x 1,00 = mq. 173,26

- Superficie abitativa al piano primo al lordo delle murature;

mq. 163,14 x 1,00 = mq. 163,14

Totale superficie ragguagliata ….. **mq. 402,64**

- Superficie fabbricato accessorio al lordo delle murature (rudere);

mq. 141,93 x 1,00 = **mq. 141,93**

SUPERFICIE TERRENI

- terreni (superficie catastale) **mq. 163.124**

di cui:

- terreni (qualità bosco – superficie catastale) **mq. 92.760**

- terreni (qualità sem.vo – superficie catastale) **mq. 70.364**

CONFINI

I beni sono complessivamente confinati in senso orario da: Via Bellavalle, proprietà "……..", proprietà "…….. ……..", proprietà "……", proprietà ……., proprietà ……., ……., ……., ……., ……., ……., ……., ……., ……., ……., ……., ……., ……., proprietà "…….. ……..", proprietà "……..", salvo se altri o come meglio di fatto.

◆ ◆ ◆

CAPITOLO 2

FORMAZIONE DEI LOTTI - DIVISIBILITA' DEI BENI

I beni di cui trattasi, complesso ex colonico composto da due fabbricati e terreni agricoli-inedificabili, come sopra descritti nelle loro caratteristiche, peculiarità e dotazioni, acquisiti alla massa fallimentare per la quota indivisa di 1/3 della piena proprietà di socio della fallita, formano un UNICO LOTTO vendibile che trova riscontro ed appetibilità commerciale nella sua interezza.

Pur ipotizzando il loro scorporo in lotti, i fabbricati, acquisiti come detto per quota indivisa, per conformazione, disposizione e dotazione di servizi ed impianti non sono comodamente divisibili e non lo sono convenientemente, anche in considerazione dei costi necessariamente da

sostenere per il frazionamento, (lavori edili e soprattutto impiantistici, pratiche tecniche ed oneri comunali), che non garantirebbero sensibili vantaggi economici per la procedura.

◆ ◆ ◆

CAPITOLO 3

ACCERTAMENTI DELLA PROPRIETA' E PROVENIENZE

REFERENZE CATASTALI

RISCONTRI IPOTECARI

POSSESSO E RAPPORTI LOCATIVI

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI E ALTRE INFORMAZIONI PARTICOLARI

ADEMPIMENTI DI CUI AL D.Lgs. N. 192/05

Accertamenti della Proprietà e Provenienze

L'immobile acquisito alla massa fallimentare di cui al presente lotto, complesso ex colonico costituito da fabbricati e terreni agricoli inedificabili, è della piena proprietà, per la quota indivisa di 1/3 del socio della fallita, **.....**, nato a Prato (PO) il 14.04.1939 ad esso pervenuto per successione al padre **.....**, già nato a Barberino di Mugello (FI) il 05.05.1910 e deceduto il 07.03.1992, con denuncia registrata a Prato (PO) il 04.09.1992 al n. 36 vol. 528 ed ivi trascritta il 11.03.1993 al n. 3.484 di registro particolare.

Si precisa che in detta denuncia non risulta inserita l'identificazione catastale dell'unica porzione del fabbricato principale attualmente iscritta al catasto fabbricati, (particella 74 sub. 1 e particella 76 sub. 2), che pertanto non risulta neanche trascritta rendendo così necessaria, ai fini della continuità storica dei passaggi intermedi, la presentazione di successione

integrativa.

Non risulta inoltre trascritta, sempre ai fini della continuità storica dei passaggi intermedi, l'accettazione di eredità del suddetto ……. ……., pur deceduto da oltre un ventennio.

Referenze Catastali

Al catasto fabbricati del Comune di Barberino di Mugello solo piccola parte dell'edificio principale di cui al presente lotto, (quella già destinata a mulino) è censita, tuttora intestata, per carenza di voltura meglio precisata in precedenza, al padre e dante causa del comproprietario della quota indivisa di 1/3 e contitolare della società fallita, ……. e rappresentato come segue:

- Foglio **106** part. **74** sub. **1** cat. **D/1** R.C. **€. 104,00**

  Foglio **106** part. **76** sub. **2**

La planimetria relativa al suddetto classamento, che si allega alla presente, unitamente alla visura, con il n. 3, non corrisponde all'effettivo stato dei luoghi e, come detto, rappresenta solo porzione, minima, del più vasto fabbricato di cui è parte.

Non è inoltre rappresentato, sempre al catasto fabbricati, l'ulteriore corpo di fabbrica, frontestante il suddetto edificio, identificato dalla particella 75, ancora iscritta al catasto terreni, di seguito indicata tra le consistenze di detto catasto, attualmente inagibile ed in precarie condizioni di stabilità.

Per la conformità dei beni dal punto di vista catastale, si renderà necessaria la presentazione di denuncia di cambiamento nello stato dei terreni con allegato tipo mappale, per l'aggiornamento dei dati censuari e della mappa catastale, con costo presuntivamente determinato in €.

1.500,00, oltre oneri fiscali e previdenziali e diritti catastali, solo quest'ultimi pari ad €. 109,00, nonché la denuncia di variazione, con nuove planimetrie, con costo, presuntivamente determinato in €. 1.500,00, oltre oneri fiscali e previdenziali e diritti catastali, solo quest'ultimi pari ad €. 250,00, da porre a carico dell'eventuale aggiudicatario per un complessivo importo di €. **4.200,00** circa e del quale verrà tenuto conto nella valutazione dei beni.

I fabbricati eseguite le suddette correzioni ed aggiornamenti, sono, dal punto di vista catastale, commerciabili.

Al catasto terreni del Comune di Barberino di Mugello i terreni in parola risultano correttamente intestati, per quota al comproprietario e contitolare della società fallita, …… e sono rappresentate sul foglio di mappa **106** come di seguito riportato:

- part. **40** qual. sem.vo classe **4** mq. 4.770 R.D. **€. 8,38** R.A. **€. 7,39**
- part. **41** qual. bosco a. classe **4** mq. 1.390 R.D. **€. 0,36** R.A. **€. 0,22**
- part. **43** qual. bosco m. classe **2** mq. 11.430 R.D. **€. 10,04** R.A. **€. 1,77**
- part. **64** qual. sem.vo a. classe **4** mq. 6.210 R.D. **€. 10,90** R.A. **€. 8,02**
- part. **67** qual. sem.vo a. classe **3** mq. 2.920 R.D. **€. 10,41** R.A. **€. 7,54**
- part. **68** qual. bosco c. classe **2** mq. 370 R.D. **€. 0,29** R.A. **€. 0,06**
- part. **69** qual. sem.vo classe **4** mq. 19.210 R.D. **€. 33,73** R.A. **€. 29,76**
- part. **70** qual. bosco a. classe **4** mq. 1.020 R.D. **€. 0,26** R.A. **€. 0,16**
- part. **71** qual. sem.vo a. classe **3** mq. 2.430 R.D. **€. 8,66** R.A. **€. 6,27**
- part. **72** qual. bosco c. classe **2** mq. 1.240 R.D. **€. 0,96** R.A. **€. 0,19**
- part. **73** qual. sem.vo classe **3** mq. 13.630 R.D. **€. 48,57** R.A. **€. 45,76**
- part. **75** qual. F.R. mq. 490
- part. **77** qual. sem.vo a. classe **3** mq. 1.950 R.D. **€. 6,95** R.A. **€. 6,55**

- part. **82** qual. bosco c. classe **2** mq. 830 R.D. **€. 0,64** R.A. **€. 0,13**
- part. **100** qual. bosco c. classe **1** mq. 13.984 R.D. **€. 17,33** R.A. **€. 4,33**
- part. **127** qual. bosco c. classe **1** mq. 1.870 R.D. **€. 2,32** R.A. **€. 0,58**
- part. **129** qual. sem.vo a. classe **3** mq. 1.680 R.D. **€. 5,99** R.A. **€. 4,34**
- part. **322** qual. bosco m. classe **2** mq. 1.875 R.D. **€. 1,65** R.A. **€. 0,29**
- part. **326** qual. sem.vo classe **3** mq. 1.743 R.D. **€. 6,21** R.A. **€. 4,50**
- part. **377** qual. sem.vo a. classe **4** mq. 2.320 R.D. **€. 4,07** R.A. **€. 3,59**
- part. **391** qual. bosco c. classe **1** mq. 58.751 R.D. **€. 72,82** R.A. **€. 18,21**
- part. **394** qual. sem.vo classe **3** mq. 1.928 R.D. **€. 6,87** R.A. **€. 6,47**
- part. **396** qual. sem.vo classe **3** mq. 1.033 R.D. **€. 3,68** R.A. **€. 2,67**
- part. **399** qual. sem.vo classe **3** mq. 3.262 R.D. **€. 11,62** R.A. **€. 8,42**
- part. **402** qual. sem.vo classe **3** mq. 1.578 R.D. **€. 5,62** R.A. **€. 5,30**

e sul foglio di mappa **132** come di seguito riportato:

- part. **13** qual. prato classe **2** mq. 5.700 R.D. **€. 15,90** R.A. **€. 16,19**

Si allegano alla presente con il n. 4, la visura catastale e l'estratto di mappa al catasto terreni con l'individuazione delle suddette particelle.

Riscontri Ipotecari

Alla data odierna a carico della "**……..**

…….." con sede in Prato (PO) nonché di **……**, nato a Prato (PO) il 14.04.1939, **……**

……, nata a Prato (PO) il 27.08.1966, **……..**, nato a Prato (PO) il 12.05.1970, **……..**, nata a Prato (PO) il 22.06.1973 e **……..**, nato a Prato (PO) il 20.01.1975, od altri soggetti, con riferimento al bene acquisito alla massa fallimentare di cui al presente lotto, all'Agenzia dell'Entrate, Servizio Territorio, risultano le

seguenti formalità pregiudizievoli.

T R A S C R I Z I O N I

- ***TRASCRIZIONE n. 11.321 di registro particolare del 09.05.2016***, relativa ad atto di destinazione per fini meritevoli di tutela ai sensi dell'art. 2.645 – ter c.c. ai rogiti del notaio L. Biagioli di Prato, rep. n. 11.070/6.655 **contro**, …… come sopra generalizzato, gravante sulla quota indivisa di 1/3 della piena proprietà detenuta dal suddetto sui seguenti beni:

1.1 Comune di Barberino di Mugello (FI) - Terreno

C.T. - Foglio 106 - Part. 40

1.2 Comune di Barberino di Mugello (FI) - Terreno

C.T. - Foglio 106 - Part. 41

1.3 Comune di Barberino di Mugello (FI) - Terreno

C.T. - Foglio 106 - Part. 43

1.4 Comune di Barberino di Mugello (FI) - Terreno

C.T. - Foglio 106 - Part. 64

1.5 Comune di Barberino di Mugello (FI) - Terreno

C.T. - Foglio 106 - Part. 67

1.6 Comune di Barberino di Mugello (FI) - Terreno

C.T. - Foglio 106 - Part. 68

1.7 Comune di Barberino di Mugello (FI) - Terreno

C.T. - Foglio 106 - Part. 70

1.8 Comune di Barberino di Mugello (FI) - Terreno

C.T. - Foglio 106 - Part. 71

1.9 Comune di Barberino di Mugello (FI) - Terreno

C.T. - Foglio 106 - Part. 72

1.10 Comune di Barberino di Mugello (FI) - Terreno

C.T. - Foglio 106 - Part. 73

1.11 Comune di Barberino di Mugello (FI) - Terreno

C.T. - Foglio 106 - Part. 77

1.12 Comune di Barberino di Mugello (FI) - Terreno

C.T. - Foglio 106 - Part. 82

1.13 Comune di Barberino di Mugello (FI) - Terreno

C.T. - Foglio 106 - Part. 100

1.14 Comune di Barberino di Mugello (FI) - Terreno

C.T. - Foglio 106 - Part. 127

1.15 Comune di Barberino di Mugello (FI) - Terreno

C.T. - Foglio 106 - Part. 129

1.16 Comune di Barberino di Mugello (FI) - Terreno

C.T. - Foglio 106 - Part. 69

1.17 Comune di Barberino di Mugello (FI) – Fabbricato Rurale

C.T. - Foglio 106 - Part. 75

1.18 Comune di Barberino di Mugello (FI) - Terreno

C.T. - Foglio 106 - Part. 377

1.19 Comune di Barberino di Mugello (FI) - Terreno

C.T. - Foglio 106 - Part. 391

1.20 Comune di Barberino di Mugello (FI) - Terreno

C.T. - Foglio 106 - Part. 394

1.21 Comune di Barberino di Mugello (FI) - Terreno

C.T. - Foglio 106 - Part. 396

1.22 Comune di Barberino di Mugello (FI) - Terreno

C.T. - Foglio 106 - Part. 399

1.23 Comune di Barberino di Mugello (FI) - Terreno

C.T. - Foglio 106 - Part. 402

1.24 Comune di Barberino di Mugello (FI) - Terreno

C.T. - Foglio 106 - Part. 322

1.25 Comune di Barberino di Mugello (FI) - Terreno

C.T. - Foglio 106 - Part. 326

1.26 Comune di Barberino di Mugello (FI) - Terreno

C.T. - Foglio 132 - Part. 13

- ***TRASCRIZIONE n. 30.775 di registro particolare del 02.12.2016***, sentenza dichiarativa di fallimento emessa dal Tribunale di Prato in data 28.11.2016, rep. n. 107/2016, a favore della "…….. …….. ……..

……", e **contro** ……, come sopra identificato, gravante sulla quota indivisa di 1/3 della piena proprietà detenuta dal suddetto sui seguenti beni:

1.1 Comune di Barberino di Mugello (FI) - Terreno

C.T. - Foglio 106 - Part. 40

1.2 Comune di Barberino di Mugello (FI) - Terreno

C.T. - Foglio 106 - Part. 41

1.3 Comune di Barberino di Mugello (FI) - Terreno

C.T. - Foglio 106 - Part. 43

1.4 Comune di Barberino di Mugello (FI) - Terreno

C.T. - Foglio 106 - Part. 64

1.5 Comune di Barberino di Mugello (FI) - Terreno

C.T. - Foglio 106 - Part. 67

1.6 Comune di Barberino di Mugello (FI) - Terreno

C.T. - Foglio 106 - Part. 68

1.7 Comune di Barberino di Mugello (FI) - Terreno

C.T. - Foglio 106 - Part. 70

1.8 Comune di Barberino di Mugello (FI) - Terreno

C.T. - Foglio 106 - Part. 71

1.9 Comune di Barberino di Mugello (FI) - Terreno

C.T. - Foglio 106 - Part. 72

1.10 Comune di Barberino di Mugello (FI) - Terreno

C.T. - Foglio 106 - Part. 73

1.11 Comune di Barberino di Mugello (FI) - Terreno

C.T. - Foglio 106 - Part. 77

1.12 Comune di Barberino di Mugello (FI) - Terreno

C.T. - Foglio 106 - Part. 82

1.13 Comune di Barberino di Mugello (FI) - Terreno

C.T. - Foglio 106 - Part. 100

1.14 Comune di Barberino di Mugello (FI) - Terreno

C.T. - Foglio 106 - Part. 127

1.15 Comune di Barberino di Mugello (FI) - Terreno

C.T. - Foglio 106 - Part. 129

1.16 Comune di Barberino di Mugello (FI) - Terreno

C.T. - Foglio 132 - Part. 13

1.17 Comune di Barberino di Mugello (FI) - Terreno

C.T. - Foglio 106 - Part. 69

1.18 Comune di Barberino di Mugello (FI) – Fabbricato Rurale

C.T. - Foglio 106 - Part. 75

1.19 Comune di Barberino di Mugello (FI) - Terreno

C.T. - Foglio 106 - Part. 377

1.20 Comune di Barberino di Mugello (FI) - Terreno

C.T. - Foglio 106 - Part. 391

1.21 Comune di Barberino di Mugello (FI) - Terreno

C.T. - Foglio 106 - Part. 394

1.22 Comune di Barberino di Mugello (FI) - Terreno

C.T. - Foglio 106 - Part. 396

1.23 Comune di Barberino di Mugello (FI) - Terreno

C.T. - Foglio 106 - Part. 399

1.24 Comune di Barberino di Mugello (FI) - Terreno

C.T. - Foglio 106 - Part. 402

1.25 Comune di Barberino di Mugello (FI) - Terreno

C.T. - Foglio 106 - Part. 322

1.26 Comune di Barberino di Mugello (FI) - Terreno

C.T. - Foglio 106 - Part. 326

I S C R I Z I O N I

- ***ISCRIZIONE n. 3.618 di registro particolare del 01.06.2016***, ipoteca giudiziale per la somma di €. 750.000,00, derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Firenze (FI) in data 24.05.2016 rep. n. 1.834/2016, **a favore** della "……..

……..” con sede a Siena (SI), C.F. …….. e **contro** …….. come sopra generalizzato, a garanzia della somma di €. 735.642,83 in linea capitale, gravante, fra l’altro, sulla quota indivisa di 1/3 della piena proprietà del suddetto sui seguenti beni:

1.1 Comune di Barberino di Mugello (FI) – Loc. Mulino al Bosco - Terreno **C.T. - Foglio 106 - Part. 40**

1.2 Comune di Barberino di Mugello (FI) – Loc. Mulino al Bosco - Terreno **C.T. - Foglio 106 - Part. 41**

1.3 Comune di Barberino di Mugello (FI) – Loc. Mulino al Bosco - Terreno **C.T. - Foglio 106 - Part. 43**

1.4 Comune di Barberino di Mugello (FI) – Loc. Mulino al Bosco - Terreno **C.T. - Foglio 106 - Part. 64**

1.5 Comune di Barberino di Mugello (FI) – Loc. Mulino al Bosco - Terreno **C.T. - Foglio 106 - Part. 67**

1.6 Comune di Barberino di Mugello (FI) – Loc. Mulino al Bosco - Terreno **C.T. - Foglio 106 - Part. 68**

1.7 Comune di Barberino di Mugello (FI) – Loc. Mulino al Bosco - Terreno **C.T. - Foglio 106 - Part. 70**

1.8 Comune di Barberino di Mugello (FI) – Loc. Mulino al Bosco - Terreno **C.T. - Foglio 106 - Part. 71**

1.9 Comune di Barberino di Mugello (FI) – Loc. Mulino al Bosco - Terreno **C.T. - Foglio 106 - Part. 72**

1.10 Comune di Barberino di Mugello (FI) – Loc. Mulino al Bosco - Terreno **C.T. - Foglio 106 - Part. 73**

1.11 Comune di Barberino di Mugello (FI) – Loc. Mulino al Bosco - Terreno

C.T. - Foglio 106 - Part. 82

1.12 Comune di Barberino di Mugello (FI) – Loc. Mulino al Bosco - Terreno

C.T. - Foglio 106 - Part. 100

1.13 Comune di Barberino di Mugello (FI) – Loc. Mulino al Bosco - Terreno

C.T. - Foglio 106 - Part. 127

1.14 Comune di Barberino di Mugello (FI) – Loc. Mulino al Bosco - Terreno

C.T. - Foglio 106 - Part. 129

1.15 Comune di Barberino di Mugello (FI) – Loc. Mulino al Bosco - Terreno

C.T. - Foglio 106 - Part. 69

1.16 Comune di Barberino di Mugello (FI) – Loc. Mulino al Bosco – Fabb. Rur.

C.T. - Foglio 106 - Part. 75

1.17 Comune di Barberino di Mugello (FI) – Loc. Mulino al Bosco - Terreno

C.T. - Foglio 106 - Part. 377

1.18 Comune di Barberino di Mugello (FI) – Loc. Mulino al Bosco - Terreno

C.T. - Foglio 106 - Part. 391

1.19 Comune di Barberino di Mugello (FI) – Loc. Mulino al Bosco - Terreno

C.T. - Foglio 106 - Part. 394

1.20 Comune di Barberino di Mugello (FI) – Loc. Mulino al Bosco - Terreno

C.T. - Foglio 106 - Part. 396

1.21 Comune di Barberino di Mugello (FI) – Loc. Mulino al Bosco - Terreno

C.T. - Foglio 106 - Part. 399

1.22 Comune di Barberino di Mugello (FI) – Loc. Mulino al Bosco - Terreno

C.T. - Foglio 106 - Part. 402

1.23 Comune di Barberino di Mugello (FI) – Loc. Mulino al Bosco - Terreno

C.T. - Foglio 106 - Part. 322

1.24 Comune di Barberino di Mugello (FI) – Loc. Mulino al Bosco - Terreno

C.T. - Foglio 106 - Part. 326

Possesso e Rapporti Locativi

I due fabbricati ed i circostanti terreni risultano occupati dal Sig. **.....**, nato a Acri (CS) il 09.10.1957, unitamente alla propria famiglia, in forza di contratto di locazione, avente peraltro oggetto la sola porzione al piano terra del fabbricato principale, stipulato il **01.10.2011**, decorrenza in pari data e a quanto risulta non registrato all'Agenzia delle Entrate, allegato in copia alla presente con il n. 5.

Detto contratto della impropria, a parere del sottoscritto, durata di anni sei, trattandosi di bene destinato e usato come abitazione e come tale riconducibile alla durata quadriennale, con il tacito rinnovo avvenuto quest'anno, scadrà il **30.09.2023**.

Si precisa che al punto 3) è previsto l'impegno da parte del conduttore a lasciare libero il bene immobile a richiesta dei locatori in caso di vendita.

Il canone annuo previsto dallo stesso atto era pari ad **€. 6.000,00**, annualmente aggiornato secondo la variazione dell'indice ISTAT, nella misura del 75%, da corrispondere in rate mensili anticipate di **€. 500,00**, ciascuna entro il giorno 10 di ogni mese.

Pur trattandosi di contratto con data antecedente alla sentenza dichiarativa di fallimento, come risulta dai bolli presenti sulla copia fornita, sebbene non sia stato dato conto della sua registrazione e quindi della certezza della data di stipula, nella valutazione del bene si terrò conto, a titolo cautelativo del suo stato di occupazione e della prevista durata del

rapporto locativo.

Eventuali vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

Dagli accertamenti esperiti relativamente all'immobile di cui al presente lotto è emerso che:

- Non vi sono domande giudiziali che lo riguardano;
- Non vi sono atti di asservimento urbanistico o cessioni di cubatura;
- Non vi sono altri pesi o limitazioni d'uso;
- Vi sono difformità urbanistico-edilizie, come riportato nel successivo capitolo relativo alla Legge n. 47/85 e successive modificazioni;
- Vi sono difformità catastali come indicato nel precedente paragrafo denominato REFERENZE CATASTALI.

Altre informazioni sul bene

Dagli accertamenti esperiti relativamente all'immobile oggetto di pignoramento è emerso che:

- Non trattandosi di beni in condominio non vi sono spese relative alla gestione e manutenzione di cose comuni.
- Dalle ricerche e verifiche ipotecarie non sono risultate trascrizioni di cause in corso.

Adempimenti di cui al D.Lgs. n. 192/05

Dopo gli accertamenti e le verifiche del caso, sono stati redatti n. 3 attestati di prestazione energetica ex D.Lgs. n. 192/2005 e s.m. e i., rispettivamente per i due appartamenti al piano terra e per quello al piano primo del fabbricato principale, depositati, come previsto dalla normativa, a mezzo di posta elettronica certificata, allo specifico indirizzo messo a disposizione dalla Regione Toscana, in data 22.09.2017 e registrati con prot.

nn. 0448578, 0448497 e 0448537.

Dalle suddette certificazioni, allegate alla presente con i nn. 6-7-8, unitamente alla prova di avvenuta trasmissione, risulta che gli immobili in questione hanno un indice di prestazione energetica globale rispettivamente pari a 265,847 Kwh/mq. per anno, 243,741 Kwh/mq. per anno e 335,347 Kwh/mq. per anno e ricadono in classe energetica “G”.

◆ ◆ ◆

CAPITOLO 4

ACCERTAMENTI URBANISTICO-EDILIZI ED IN ORDINE ALLA LEGGE N. 47 DEL 28.02.1985 SUE PROROGHE MODIFICAZIONI E VARIANTI

I fabbricati acquisiti alla massa fallimentare di cui al presente lotto, risultano edificati in epoca ben antecedente al 01.09.1967 e successivamente, quello principale è stato oggetto di sopraelevazione in forza della Licenza Edilizia richiesta il 31.05.1971 e rilasciata il 08.10.1971 con il n. 1.718, allegata in copia alla presente con il n. 9.

Gli immobili risultano sprovvisti del certificato di agibilità/abitabilità.

I fabbricati in parola, ricadono in zona sottoposta al vincolo paesaggistico di cui al Titolo I - Capo II - Parte III del D.Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42.

Agli esiti delle verifiche effettuate, senza alcun grafico di riscontro per il fabbricato accessorio, quello principale presenta difformità interne ed esterne, senza apparente evidenze di incidenza sulla volumetria assentita, come meglio rappresentato nell’allegato grafico n. 10, “stato sovrapposto”, in rosso il “costruito” ed in giallo il “demolito”.

Non accertabile da parte del sottoscritto quando cessato l’utilizzo a

fini colonici dei fabbricati, che determinerebbe, a seconda dell'epoca in cui si sarebbe verificata, l'eventuale necessaria corresponsione dei cosiddetti "oneri verdi" per l'avvenuta deruralizzazione, per le difformità riscontrate si prevede la presentazione, di istanza per accertamento di conformità in sanatoria ai sensi dell'art. 209 della L.R.T. n. 65/2014, per l'ottenimento del quale dovrà essere presumibilmente corrisposta, a titolo di sanzione la somma di €. 1.000,00 oltre a diritti di segreteria comunali alla presentazione pari a €. 100,00 e due marche da bollo da €. 16,00, una alla presentazione ed una al ritiro dell'atto.

Ricadendo i fabbricati in area sottoposta a vincolo paesaggistico dovrà essere conseguito anche l'accertamento di compatibilità paesaggistica ex art. 167 D.Lgs. 42/04, per il quale dovrà essere presumibilmente corrisposta, a titolo di sanzione la somma di €. 500,00 oltre a diritti di segreteria comunali alla presentazione pari a €. 120,00 e due marche da bollo da €. 16,00, una alla presentazione ed una al ritiro dell'atto.

Le spese tecniche necessarie alla redazione e presentazione di detta sanatoria edilizia e dell'accertamento di compatibilità paesaggistica, completa di tutti gli elaborati di rito, si quantificano in via presuntiva in circa €. 2.500,00 oltre oneri fiscali, da cui deriva un costo, comprensivo di sanzioni, diritti comunali di segreteria, marche da bollo e spese di circa **€. 5.000,00**.

Nella valutazione dei beni, terrò conto delle presunte spese da sostenere per detta sanatoria, come sopra presuntivamente quantificate e che saranno poste a carico dell'eventuale aggiudicatario, così come, a titolo cautelativo, di un'ulteriore incidenza percentuale del 5% del valore

determinato, nell'ipotesi debbano essere corrisposti i cosiddetti "oneri verdi".

Dal punto di vista urbanistico gli immobili in parola, sono classificati nel vigente Regolamento Urbanistico, nelle aree a prevalente funzione agricola, normato all'art. 65 delle N.T.A. dello stesso R.U., oltre a ricadere nel Parco Territoriale della Calvana, normato all'art. 46 delle medesime N.T.A., come risulta dall'estratto della tavola grafica allegato alla presente con il n. 11.

Con riferimento agli art. 32 e 33 della Legge n. 47/85 e succe.ve modifiche ed integrazioni, l'immobile è commerciabile.

◆ ◆ ◆

CAPITOLO 5

CRITERI E PROCEDIMENTI DI STIMA

Acquisito tutto quanto suesposto ed ogni elemento qualificante e dequalificante in ordine ai beni da stimare, allo scopo di espletare con la maggior conoscenza e competenza possibile il mandato ricevuto ed in particolare:

- della ubicazione e tipologia edilizia;
- delle consistenze effettive e delle destinazioni d'uso;
- delle condizioni generali e particolari, statiche, di conservazione e manutenzione;
- della vetustà;
- della disponibilità o meno degli immobili da parte della procedura;
- delle caratteristiche di finitura e della dotazioni di impianti;
- dei valori di beni simili od il più possibile simili, liberamente commerciati nella zona in cui sono ubicati i beni da stimare;

ed eseguito:

- le visure catastali;
- i rilievi sul posto allo scopo di accertare le reali condizioni e l'effettiva consistenza dei beni.

Accertato che non esiste un reddito certo e durevole onde poter effettuare, individuando un appropriato tasso di capitalizzazione, la "stima analitica", occorre preliminarmente precisare quale debba essere il criterio di stima da adottare anche e con riguardo all'attuale andamento del mercato immobiliare.

Il perdurante andamento recessivo dell'economia, ha inciso in maniera estremamente negativa sul mercato dei beni immobili, per i quali è molto alta l'offerta a fronte di una pressoché inesistente domanda, influendo sulle poche compravendite concluse e generando una sensibile diminuzione dei prezzi, molte volte anche indipendentemente dalle diverse aspettative delle parti contraenti.

In un periodo come quello attuale, la stima che può operarsi, pur di tipo SINTETICO O COMPARATIVO, deve tener conto dei valori, scaturenti dalle pur poche contrattazioni, anche nella prospettiva che nell'immediato futuro, a causa della generale negativa congiuntura non si prevede una ripresa del mercato delle compravendite immobiliari.

◆ ◆ ◆

CAPITOLO 6

STIMA DEI BENI

Lotto Unico: Quota indivisa di 1/3 della piena proprietà, su complesso ex colonico comprendente due corpi di fabbrica oltre ampia

estensione di terreni agricoli, per lo più destinati a bosco e per la restante parte a seminativi, seppure per la quasi totalità incolti, siti in Barberino di Mugello, località Molino al Bosco, Via Bellavalle n. civ. 4.

Il fabbricato principale, già destinato a mulino e ad abitazione, disposto su due piani fuori terra oltre seminterrato, attualmente comprende: al piano seminterrato sei locali ad uso deposito; al piano terra una piccola unità abitativa di due vani compresa la cucina, disimpegno, servizio igienico e ripostiglio con accesso dall'esterno attraverso loggia, nonché altra abitazione con piccola loggia antistante l'ingresso, di quattro vani, cucinotto, disimpegno e servizio igienico; al piano primo ulteriore abitazione con ampio terrazzo antistante l'ingresso, sei vani compreso la cucina, disimpegno e servizio igienico; mentre il fabbricato accessorio, antistante quello principale, in cattivo stato di manutenzione, pericolante ed inagibile, disposto secondo l'andamento in pendenza del terreno su due piani di cui uno seminterrato, comprende cinque locali.

Il tutto, come posseduto e pervenuto per quote indivise agli odierni proprietari, con la denuncia di successione apertasi in morte di …… il 07.03.1992, registrata a Firenze (FI) il 04.09.1992 al n. 36 vol. 528 di seguito citata ed a cui si fa espresso riferimento per quanto ivi contenuto e trascritto.

STIMA COMPARATIVA O SINTETICA

Atteso quanto sopra riportato, le verifiche e le indagini espletate

relativamente ai beni da stimare, al fine di determinare il "valore di mercato" tenendo conto della tipologia e le finiture dei beni e la zona in cui essi sono inseriti, con le considerazioni sopra espresse in ordine alla attuale contingenza del mercato immobiliare nonché di quanto appurato con gli accessi effettuati, in via del tutto comparativa e sintetica, riferendomi cioè a valori medi di mercato per libere contrattazioni praticate nella zona di beni simili, o il più possibili simili, tenuto conto:

⇒ che la superficie lorda determinata e indicata con il calcolo di dettaglio indicato nel precedente *CAPITOLO 1* al paragrafo *Consistenze* è pari a **mq. 402,64**; per quanto riguarda il fabbricato principale e di **mq. 141,93** per il fabbricato accessorio allo stato di rudere;

⇒ che la superficiale estensione catastale degli appezzamenti di terreno indicata al Capitolo 1, paragrafo *Consistenze* è pari a **mq. 163.124** dei quali **mq. 92.760** destinati a bosco e **mq. 70.364** destinati a seminativo seppure nella quasi totalità incolti;

⇒ che nel caso in specie è stata acquisita alla massa fallimentare quota indivisa della piena proprietà dei beni;

⇒ che parte dei beni sono tenuti in uso da terzi in forza di contratto di locazione con data antecedente alla sentenza dichiarativa di fallimento, come risulta dai bolli presenti sulla copia fornita, con prossima scadenza al 30.09.2023, come già detto nel capitolo 3 al paragrafo "*Possesso-Rapporti Locativi*" e pertanto non sono nella libera disponibilità della procedura;

⇒ che ai soli fini di completezza dell'indagine per la valutazione del bene si rileva, a titolo puramente conoscitivo ed indicativo, che il comitato

consultivo misto dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare presieduto dal Direttore dell'Agenzia del Territorio di Firenze nella zona ove ricade l'immobile oggetto di valutazione indica per abitazioni di tipo civile in normale stato di conservazione da €. 1.150,00/mq. a €. 1.700,00/mq.;

⇒ che l'immobile, presenta difformità urbanistico-edilizie, per le quali in parte è possibile la rimessa in pristino oltre a dover conseguirne la sanatoria ed i conseguenti aggiornamenti catastali, con i conseguenti occorrendi costi ed oneri;

⇒ che i fabbricati con i limitrofi ed adiacenti terreni, pur potenzialmente appettibili a chi fosse interessato per la loro collocazione in area verde lontana dai centri abitati, sono penalizzati dalla loro prossimità con l'autostrada A/1 "Milano-Napoli", che, anche se a livello altimetrico più alto, diffonde pressoché continui rumori dovuti al passaggio di autoveicoli;

⇒ che, anche sentito operatori del mercato immobiliare, il valore dei fabbricati, anche ed in particolare per le condizioni in cui versano, è in parte riconducibile a quella del "volume acquisito" e che è possibile mantenere, con prezzo di €. 500,00/mq. di superficie lorda per quanto riguarda il fabbricato principale e di €. 100,00/mq. di superficie lorda per quanto riguarda quello accessorio;

⇒ che i terreni, di notevole estensione, in gran parte boschivi, pressoché totalmente incolti ed in gran parte a giacitura in pendenza, anche accentuata, hanno scarsa appetibilità commerciale, con prezzi stimabili in circa €. 1.500,00/ha quelli boschivi e €. 5.000,00/ha quelli classificati come seminativi;

⇒ che le compravendite hanno subito negli ultimi tempi una considerevole

generale contrazione determinando una conseguente stagnazione del mercato immobiliare;

posso attribuire i seguenti valori unitari al metro quadrato di superficie ragguagliata.

LOTTO N. 5

Complesso ex colonico – Barberino di M.llo, Loc. Molino al Bosco, Via Bellavalle n. 4

◆ Superficie ragguagliata	mq. 402,64	a €.	500,00	€. 201.320,00
◆ Superficie rudere	mq. 141,93	a €.	100,00	€. 14.193,00
◆ Superficie terreni (bosco)	mq. 92.760	a €.	0,15	€. 13.914,00
◆ Superficie terreni (sem.vo)	mq. 70.364	a €.	0,50	€. 35.182,00
Valore comm.le lotto intera piena proprietà				€. 264.609,00
A detrarre riduzione del 20% per lo stato di occupazione				€. 43.102,60
A detrarre oneri per sanatoria edilizia, aggiornamento catastale e incidenza per eventuale corresponsione del contributo di concessione (5% su valore fabbricati)				€. 19.975,65
Valore comm.le lotto intera piena proprietà				€. 201.530,75
Valore comm.le arrotondato lotto 1/3 piena proprietà				**€. 67.100,00**

◆ ◆ ◆

CAPITOLO 7

ATTRIBUZIONE DEL VALORE DI MERCATO A BASE D'ASTA

Tenuto conto:

- di ogni elemento acquisito in ordine al più probabile "valore di mercato" dei beni di cui trattasi;
- dello scopo per cui sono stato chiamato a stimare il bene che è finalizzato a determinare il valore che costituisce la "base d'asta" delle porzioni

immobiliari acquisite alla massa fallimentare, per la quale ritengo giusto ed equo apportare al valore determinato una decurtazione del 5% per i termini in cui è richiesto che avvenga il saldo di quanto dovuto da parte dell'eventuale aggiudicatario;

- delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'unità immobiliare che costituisce un unico lotto;
- di tutto quanto sopra esposto in ordine alla tipologia del bene ed alla zona in cui esso ricade;

si ha:

€. 67.100,00 - 5% = €. 63.745,00

VALORE A BASE D'ASTA INTERO LOTTO arrotondato ….....**€. 63.700,00**

◆

CAPITOLO 8

RISPOSTA AL QUESITO

I beni acquisiti alla massa fallimentare, che costituiscono un unico lotto vendibile, individuato e descritto per tipologia, caratteristiche e consistenze, è stato valutato determinandone il valore a base d'asta, esponendo gli elementi di stima e di confronto assunti a sostegno della valutazione effettuata come riportato nei capitoli 5, 6 e 7 che precedono.

Nei precedenti capitoli sono stati indicati altresì:

- gli accertamenti sulla attuale proprietà e provenienze dei beni;
- l'identificazione catastale dei beni;
- gli accertamenti sullo stato di possesso dei beni;
- le risultanze degli accertamenti ipotecari;
- l'esito degli accertamenti esperiti presso il Comune di Barberino di

Mugello per le verifiche urbanistiche ed edilizie per il bene oggetto di valutazione;

nonché gli altri elementi utili e necessari per la stesura del decreto di trasferimento.

Si allega alla relazione di stima planimetria e documentazione fotografica ritraente i beni oggetto di procedura, visura e copia della planimetria catastale di parte dei fabbricati e dell'estratto di mappa dei terreni.

La presente perizia viene prodotta in due copie tutte corredate degli allegati, una delle quali priva di ogni riferimento al legale rappresentante della società fallita.

Il tutto ad evasione dell'incarico affidatomi pur rimanendo a disposizione per ogni eventuale chiarimento sia ritenuto necessario in merito.

Prato, 2 ottobre 2017

Il C.T.

(*geometra Alessandro Pieraccini*)

Allegati:

1. Planimetria "stato di rilievo" in scala 1/100 dei fabbricati
2. Documentazione fotografica
3. Visura e copia planimetria catastale fabbricato
4. Visura e estratto di mappa dei terreni
5. Contratto di locazione stipulato il 01.10.2011

6. Attestato di Prestazione Energetica prot. n. 0448578 del 22.09.2017

7. Attestato di Prestazione Energetica prot. n. 0448497 del 22.09.2017

8. Attestato di Prestazione Energetica prot. n. 0448537 del 22.09.2017

9. Licenza Edilizia del 31.05.1971 rilasciata il 08.10.1971 con il n. 1.718

10. Planimetria in scala 1/100 “stato sovrapposto” dei fabbricati

11. Estratto della tavola del Regolamento Urbanistico