STUDIO BARBIERI

Geom. Massimo Barbieri

50131 Firenze - Via Guglielmo Marconi n°16
tel.055/500.20.46 fax.055/500.19.90 cell. 335.61.31.511
e-mail studio.barbieri@icloud.com - web www.studiobarbieri.org

ASTE GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE DI FIRENZE
CONSULENZA TECNICA d'UFFICIO

Lotto P

Fallimento n°297/2013:

Società [redacted] s.r.l.

Giudice Delegato:

Dr.ssa Isabella Mariani

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

TRIBUNALE DI FIRENZE

°°°°°°°°°°°°°°°°°°°°

Fallimento:

[redacted]

Registro Fallimentare: **297/2013**

Sentenza fallimento: **312/2013**

Giudice Delegato: **Dr.ssa Isabella Mariani**

Curatore: **Dr. Massimiliano Rossi**

Lotto P

°°°°°°°°°°°°°°°°°°°°

Il sottoscritto Geom. Massimo Barbieri, con studio in Firenze Via Guglielmo Marconi n°16 iscritto nell'Albo dei Geometri della Provincia di Firenze al n°3542/12, nell'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Firenze e membro associato dell'APE associazione dei periti e degli esperti della Toscana (istituto per la tutela e qualità della consulenza giudiziaria), nominato C.T.U. dall'Ill.mo Sig. Giudice Dr.ssa Isabella Mariani (vedi allegato n°1), per il fallimento di cui in oggetto, rimette la seguente:

"STIMA DELLE UNITA' IMMOBILIARI POSTE NEL COMPLESSO EDILIZIO IN CORSO DI RISTRUTTURAZIONE, UBICATO NEL COMUNE DI SAN PIERO A SIEVE(FI) LOCALITÀ SPUGNOLE."

°°°°°°

A seguito degli accertamenti effettuati il sottoscritto è in grado di rispondere per iscritto al quesito posto e rimette la seguente:

RELAZIONE

Per rispondere compiutamente al quesito visto il luogo e le unità

Via Guglielmo Marconi n°16 – 50131 Firenze
Tel. 0555002046 – fax 0555001990 – cell 3356131511
Cod.fisc. BRB MSM 67L16 D612P – partita IVA 04366890483
e-mail: studio.barbieri@icloud.com – massimo@studiobarbieri.org

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

immobiliari in uso alla Società fallita [redacted], lo scrivente C.T.U. suddivide la presente relazione di stima dei beni nei seguenti capitoli, ossia:

1) *Identificazione del bene:*
   1.1 - proprietà del bene;
   1.2 - individuazione catastale;

2) Descrizione del bene:
   2.1 - consistenza;
   2.2 - caratteristiche e considerazioni generali;
   2.3 - bene soggetto alla D.lgs 42/2004;
   2.4 - divisibilità del bene;

3) Possesso dell'immobile:
   3.1 - verifica CC.RR.II.;
   3.2 - elencazione formalità;

4) Regolarità urbanistica;

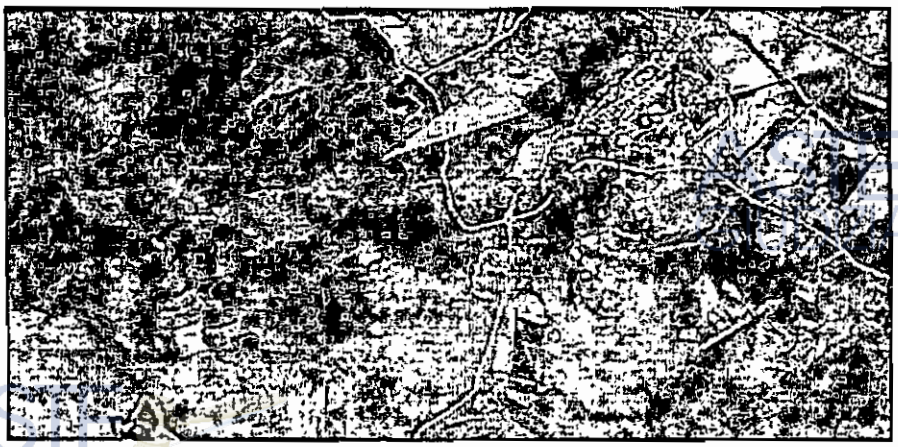
5) Valore di stima:
   5.1 - valore di mercato;

6) Conclusioni.

°°°°°°°°°°°°°°°°°°°°°°

1) Identificazione del bene

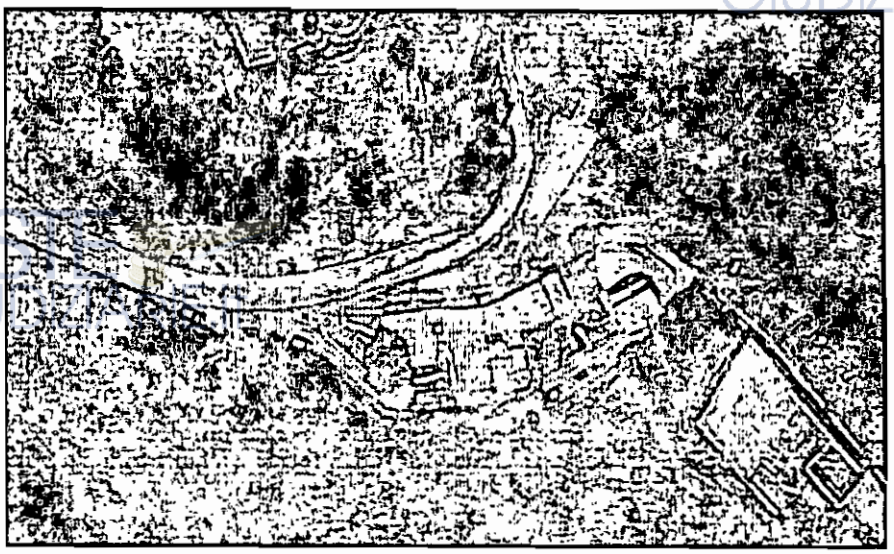
Il bene oggetto di stima è posto nel **Comune di San Piero a Sieve** (FI) **località Spugnole** denominato **Capannine** identificato nella seguente foto del territorio (scaricata da mappe imac) e con freccia verde è indicata la zona ove è ubicato il fabbricato:



Via Guglielmo Marconi n°18 – 50131 Firenze
Tel. 0555002046 – fax 0555001990 – cell 3358131511
Cod.fisc. BRB MSM 67L16 D612P – partita IVA 04366890483
e-mail: studio.barbieri@icloud.com – massimo@studiobarbieri.org

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

mentre nella foto successiva è rappresentato il particolare del fabbricato ove è inserito il bene oggetto di stima, identificato sempre con freccia verde:



oooooo

1.1 - proprietà del bene: dalla verifica dei dati in parte recepiti dalla Curatela Fallimentare e verificati anche alla CC.RR.II., risulta il bene di stima acquistato per atto notaio Barsanti del 21/04/2006 rep.18260 fasc.1381 (vedi allegato n°2), trascritto il 17/05/2006 al n.13872, in cui [redacted] acquista da [redacted] sede [redacted] beni San Piero a Sieve: terreni foglio di mappa 25 particelle 167, 168, 172, 174 e 179; urbano foglio di mappa 25 particella 227 subalterni 1, 2, 3, 4, 5, 6 e 500. Vendita sottoposta a condizione sospensiva. e risulta annotazione n°5654 del 29/09/2010 per cancellazione della condizione sospensiva a seguito dell'atto ricognitivo di avveramento di condizione sospensiva legale e volontaria, per atto notaio Barsanti del 21/07/2006 rep.20579 fasc.1553 (vedi allegato n°3).

Il contratto di acquisto allegato alla presente è articolato con i seguenti accordi e ritengo, in sintesi, di indicare i più importanti:

Via Guglielmo Marconi n°16 – 50131 Firenze
Tel. 0555002046 – fax 0555001990 – cell 3356131511
Cod.fisc. BRB MSM 67L16 D612P – partita IVA 04366890483
e-mail: studio.barbieri@icloud.com – massimo@studiobarbieri.org

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

a) la [redacted] acquista i beni descritti al catasto urbano e al catasto terreni in proprietà esclusiva per la somma complessiva di € 600.000,00 di cui € 597.000,00 per il fabbricato e i restanti € 3.000,00 per i terreni; si precisa che la c/v comprendeva anche altri beni non oggetto di perizia;

b) i terreni rappresentati alle particelle 167, 168, 172, 174 e 179 fanno parte dell'Azienda-faunistico-venatoria denominata "[redacted] costituita con delibera della Giunta Provinciale di Firenze in data 11/09/1981 n°2633;

c) la [redacted] ottiene servitù di adduzione all'acquedotto insistente sulla particella 227 subalterno 501 di proprietà della parte venditrice;

d) la [redacted] ottiene la servitù di passo pedonale e carrabile con esclusa la sosta, gravante sulla porzione di piazzale antistante il fabbricato (porzione del subalterno 500);

e) la [redacted] ottiene il diritto di realizzare, a propria cura e spese sugli appezzamenti di terreno compravenduti tubazioni interrare per le utenze;

f) il fabbricato oggetto di c/v costituisce bene colturale ai sensi del D.lgs. 22 gennaio 2004 n°42 per essere assoggettato a vincolo con decreto ministeriale del 06/10/2004.

oooooo

1.2 - individuazione catastale: all'Agenzia delle Entrate del Territorio della Provincia di Firenze del Comune di Scarperia e San Piero a Sieve, i beni risultano intestati esattamente alla proprietà [redacted], rappresentati nel foglio di mappa **25** alla particella

Via Guglielmo Marconi n°16 – 50131 Firenze
Tel. 0555002046 – fax 0555001990 – cell 3356131511
Cod.fisc. BRB MSM 67L16 D612P – partita IVA 04366890483
e-mail: studio.barbieri@icloud.com – massimo@studiobarbieri.org

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

227 e così censiti:

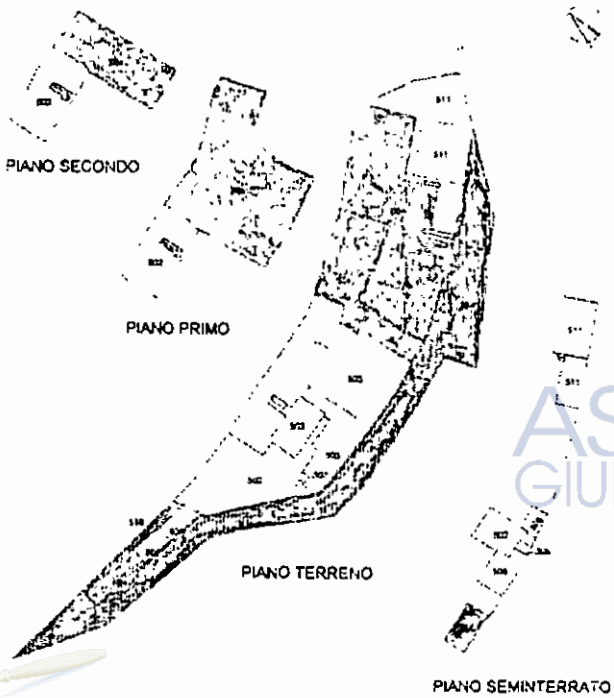
catasto urbano:

- sub. **504** ..... categoria F/3 in corso di costruzione

catasto terreni:

particella **256**	pascolo arb. cl.1	Ha 0.03.90 R.D. € 0,16
particella **258**	uliveto cl.2	Ha 0.04.05 R.D. € 0,82
particella **259**	uliveto cl.2	Ha 0.04.25 R.D. € 0,86
particella **261**	uliveto cl.2	Ha 0.04.20 R.D. € 0,85
particella **263**	uliveto cl.2	Ha 0.02.85 R.D. € 0,57
	sommano	Ha **0.19.25**

come risulta dalla visura catastale (allegato n°4), dall'elaborato planimetrico (vedi allegato n°5-4a) e dall'estratto di mappa (allegato n°6). Per opportuna facilità di lettura si riporta l'elaborato planimetrico e con velatura rossa sono indicati i beni in proprietà esclusiva, con velatura celeste i beni comuni non censibili, e l'estratto di mappa con velati di rosso i terreni, ossia:



Via Guglielmo Marconi n°18 – 50131 Firenze
Tel. 0555002046 – fax 0555001990 – cell 3356131511
Cod.fisc. BRB MSM 67L16 D612P – partita IVA 04366890483
e-mail: studio.barbieri@icloud.com – massimo@studiobarbieri.org

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

2) Descrizione del bene

Il bene immobile oggetto di perizia, costituito da fabbricato in corso di ristrutturazione per le 3 (tre) unità immobiliare per civile abitazione e accessori, è posto nel Comune di San Piero a Sieve (FI) località Spugnole - strada vicinale di Spugnole.

L'accesso al fabbricato è per mezzo di una strada di difficile percorrenza e in una porzione risulta sterrata, avente innesto dalla Strada Regionale 65 zona Via Campomigliaio. La stradella sterrata risulta vicinale ed è in cattive condizioni di manutenzione specialmente nella parte finale e cioè d'arrivo al complesso edilizio.

L'edificio ove sono ubicate le 3 (tre) unità immobiliari di stima (u.i.u. contraddistinte nel progetto con le lettere A, B e C) oltre a contenere altre due unità immobiliari, è formato da tre piani fuori terra di cui uno rialzato e quindi: piano terra, piano terra rialzato e piano primo, oltre ad un piano parzialmente interrato. Il fabbricato ha forma geometrica

Via Guglielmo Marconi n°16 – 50131 Firenze
Tel. 0555002046 – fax 0555001090 – cell 3358131511
Cod.fisc. BRB MSM 67L16 D612P – partita IVA 04366890483
e-mail: studio.barbieri@icloud.com – massimo@studiobarbieri.org

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

piana pressoché di un rettangolo allungato con un fronte confinante con la strada vicinale Spugnole, come meglio si evince dalla seguente foto aerea:

Le caratteristiche costruttive del fabbricato, è con struttura portante in elevazione e orizzontale in muratura tradizionale, con solaio in ferro e latero e parte in legno, tamponature esterne e interne in laterizio e copertura tradizionale con struttura portante in legno e manto e sottomano in laterizio.

I prospetti esterni sono in maggioranza con pietra a vista come si evince nei prospetti sulla pubblica via, ed hanno lineamenti semplici con finestre e porte non posizionate regolarmente.

Il fabbricato per tutti i lati è circondato da resede in parte ad uso esclusivo delle unità immobiliari di stima e in gran parte a comune.

Nella fotografie di seguito riportate ed anche allegate nella documentazione fotografica contenente n°62 foto (vedi allegato n°7), si evince il prospetto principale del fabbricato che attesta sulla strada vicinale Spugnole e sull'area interna:

Via Guglielmo Marconi n°16 – 50131 Firenze
Tel. 0555002046 – fax 0555001990 – cell 3356131511
Cod.fisc. BRB MSM 67L16 D612P – partita IVA 04366890483
e-mail: studio.barbieri@icloud.com – massimo@studiobarbieri.org

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

e nella foto sottostante i prospetti che attestano il cortile interno, ove si evince il cantiere in essere per i lavori, comunque oggi sospesi:

°°°°°°

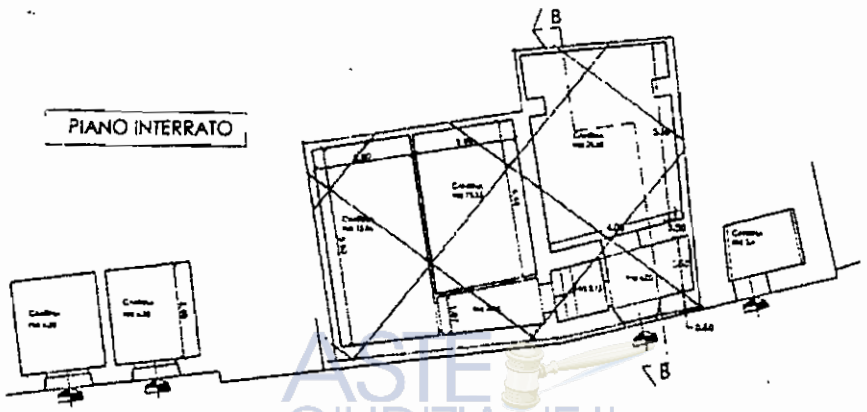
2.1 - consistenza: l'unità immobiliare come indicato in premessa è un cantiere e pertanto ancora non sono completamente definite tutte le

Via Guglielmo Marconi n°16 – 50131 Firenze
Tel. 0555002046 – fax 0555001990 – cell 3356131511
Cod.fisc. BRB MSM 67L16 D612P – partita IVA 04366890483
e-mail: studio.barbieri@icloud.com – massimo@studiobarbieri.org

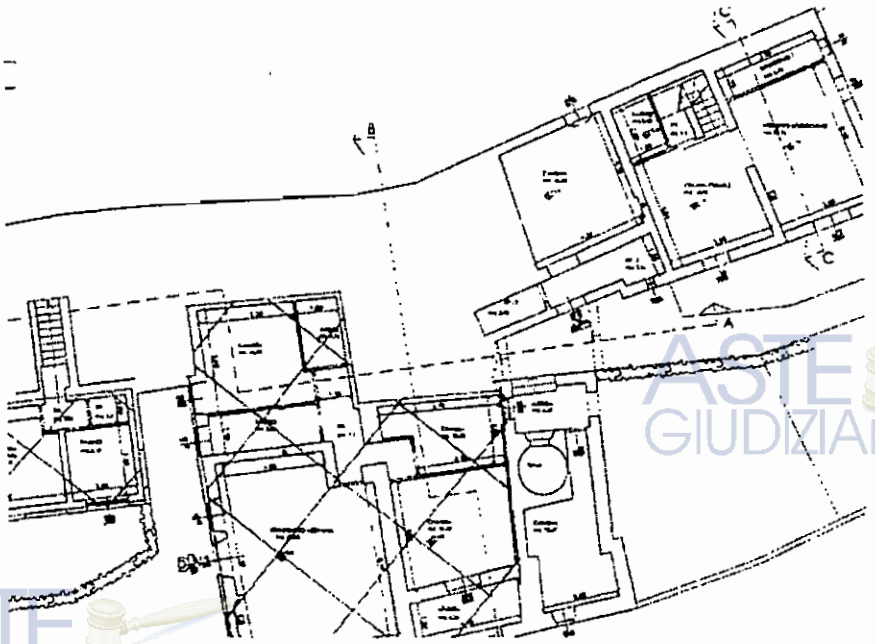
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

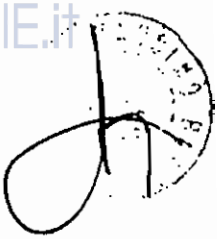
unità immobiliari. Dalla lettura del progetto e da quanto accertato al sopralluogo, nella porzione di fabbricato vengono realizzate n°3 (tre) unità immobiliari oltre accessori contraddistinte nel progetto con le lettere A, B e C oltre accessori e catastalmente identificato al sub. 504. Nello schema grafico di seguito riportato, con bordatura e tratteggio rosso sono indicati i quartieri NON oggetto di stima mentre gli altri 3 (tre) sono i quartieri in proprietà della [redacted] l., ossia:

<u>piano interrato: accesso per le cantine:</u>



<u>piano terra: accesso per l'unità B e parti comune:</u>

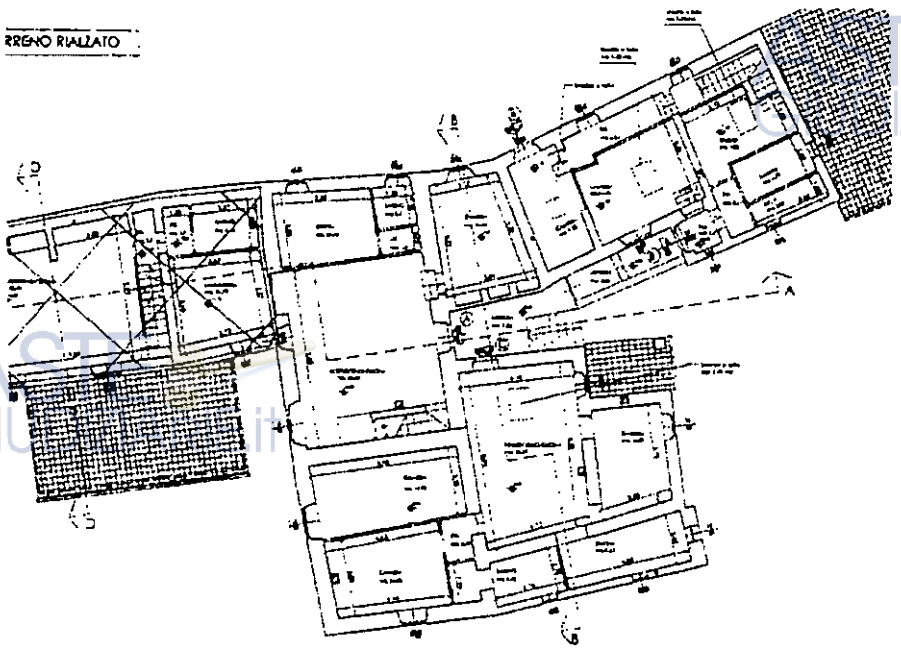




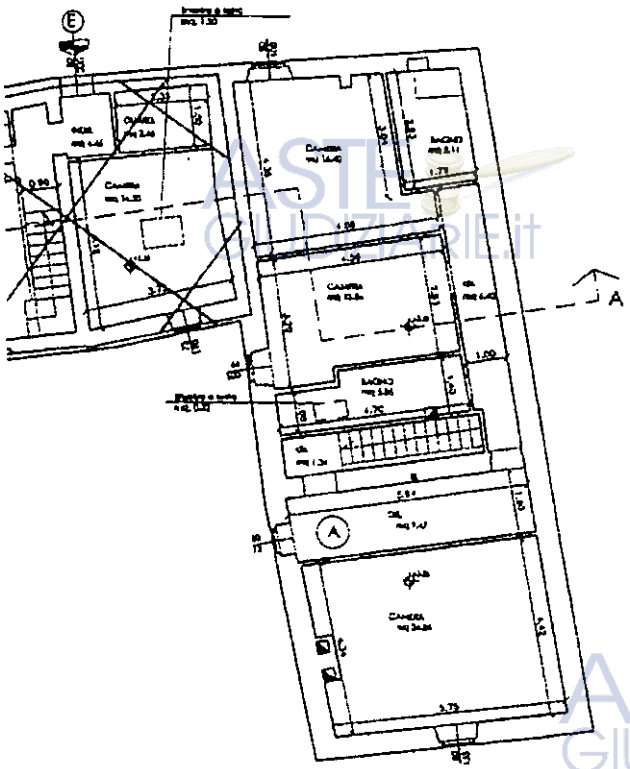
Via Guglielmo Marconi n°16 – 50131 Firenze
Tel 0555002046 – fax 0555001990 – cell 3356131511
Cod.fisc. BRB MSM 67L16 D612P – partita IVA 04368890483
e-mail: studio.barbieri@icloud.com – massimo@studiobarbieri.org

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

piano terra rialzato: accesso per le unità A, C oltre a B:



piano primo: continuazione dell'unità A:



oooooo

I quartieri di progetto dalla lettura dei grafici e da verifiche effettuate al sopralluogo hanno la complessiva superficie utile netta come

Via Guglielmo Marconi n°16 – 50131 Firenze
Tel. 0555002046 – fax 0555001990 – cell 3356131511
Cod.fisc. BRB MSM 67L16 D612P – partita IVA 04366890483
e-mail: studio.barbieri@icloud.com – massimo@studiobarbieri.org

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

indicato nella seguente tabella riportando le superfici utili nette di cui al progetto di variante finale (vedi allegato n°8). Nella tabella ho riportato anche la superficie dei terreni agricoli:

u.i.u.	piano	destinazione vano	superficie netta	superficie quartiere
	T-rialz.	ingresso/soggiorno	33,90	
	T-rialz.	disimpegno	1,40	
	T-rialz.	bagno	2,40	
	T-rialz.	studio	10,62	
	T-rialz.	ripostiglio/sottosc.	1,00	
	T-rialz.	camera	13,62	
A	T-rialz.	loggia (a comune al 40%)	1,57	147,82
	1	disimpegni	17,21	
	1	camera	24,88	
	1	bagno	5,85	
	1	camera	13,86	
	1	camera	16,40	
	1	bagno	5,11	
	T	ing./cucina/soggior.	20,96	
	T	ripostiglio	4,43	
	T	cucina-pranzo	15,96	
	T	disimpegno	1,00	
	T	bagno	3,00	
	T-rialz.	disimpegno	6,04	
	T-rialz.	studio	9,02	
B	T-rialz.	disimpegno	2,11	97,06
	T-rialz.	bagno	4,79	
	T-rialz.	ripostiglio	2,87	
	T-rialz.	camera	14,00	
	T-rialz.	camera	9,22	
	T-rialz.	ingresso	1,70	
	T-rialz.	loggia (per il 40%)	1,96	
	T-rialz.	loggia (a comune al 40%)	1,57	
	T-rialz.	ingresso/soggiorno	28,39	
	T-rialz.	camera	10,89	

Via Guglielmo Marconi n°16 – 50131 Firenze
Tel. 0555002046 – fax 0555001990 – cell 3356131511
Cod.fisc. BRB MSM 67L16 D612P – partita IVA 04366890483
e-mail: studio.barbieri@icloud.com – massimo@studiobarbieri.org

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

C	T-rialz.	cucina	9,21	89,03
	T-rialz.	disimpegno	2,07	
	T-rialz.	camera	15,98	
	T-rialz.	bagno	6,92	
	T-rialz.	camera	14,00	
1	T	cantina	18,33	26,14
	T	ripostiglio 2	2,45	
	T	ripostiglio 3	5,36	
2	T	loggia (al 40%)	1,75	14,22
	T	cantina + forno	12,47	
3	interr.	cantina	6,50	13,00
	interr.	cantina	6,50	
totale superficie utile netta dei quartieri				387,27
terreni agricoli		particella 256	390,00	1.925,00
		particella 258	405,00	
		particella 259	425,00	
		particella 261	420,00	
		particella 263	285,00	
totale superficie terreni agricoli				1.925,00

°°°°°°

Dall'esame del progetto i 3 (tre) appartamenti saranno formati da due o tre camere, servizi igienici oltre disimpegno/i e cucina soggiorno. Alla data dei sopralluoghi i lavori eseguiti nel fabbricato e all'interno delle unità immobiliari, erano i seguenti:

1) demolizione delle pareti interne, demolizione di gran parte della copertura preesistente;
2) demolizione del precedente intonaco interno ed esterno e parti preesistenti;
3) realizzazione del gattaiolato e/o vespaio ai piani terra;
4) formazione delle aperture (finestre e porte);
5) costruzione della nuova copertura, previa demolizione della

Via Guglielmo Marconi n°16 – 50131 Firenze
Tel. 0555002046 – fax 0555001990 – cell 3356131511
Cod.fisc. BRB MSM 67L16 D612P – partita IVA 04366890463
e-mail: studio.barbieri@icloud.com – massimo@studiobarbieri.org

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

copertura preesistente, con cordolo in cemento armato, struttura primaria e secondaria con nuove travi in legno e travicelli ad interasse di cm.28/30 di legno, pianelle di cotto, guaina impermeabilizzante, probabile coibentazione, manto di copertura in laterizio e doccia in rame;

6) divisione interna con murature in laterizio per la formazione delle 3 (tre) unità immobiliari;
7) realizzazione di alcune tramezzature interne per la suddivisione dei vani delle singole unità immobiliari.

I lavori eseguiti corrispondono in gran parte con quanto graficizzato nella tavola sovrapposta di progetto (allegato n°8) salvo che varie tramezzature interne non sono state realizzate o alcune non realizzate come da progetto, specialmente nel quartiere C nella zona notte. Esaminate le unità immobiliari si può asserire che i lavori eseguiti sono tutti strutturali e di rilevante importanza, quindi tutte le unità immobiliari sono da considerarsi "al grezzo". Per ultimare la ristrutturazione rimangono da eseguire ancora diverse opere e soprattutto opere di finitura come ad esempio: intonaci esterni in alcune porzioni, tutti gli intonaci interni delle unità immobiliari, massetti per i pavimenti e per gli impianti, pavimenti, infissi interni e esterni, etc., oltre alla realizzazione completa dell'impiantistica: impianti meccanici, scarichi reflui, elettrica, idrica, risparmio energetico, etc. e le opere di finitura facciate.

Nelle porzioni esterne delle aree urbane e delle parti in comproprietà risultano eseguiti parzialmente i lavori.

In base alla descrizione analitica allo stato attuale dell'unità

Via Guglielmo Marconi n°16 – 50131 Firenze
Tel. 0555002046 – fax 0555001990 – cell 3356131511
Cod.fisc. BRB MSM 67L16 D612P – partita IVA 04366890483
e-mail: studio.barbieri@icloud.com – massimo@studiobarbieri.org

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

immobiliare (è un cantiere attualmente senza lavorazioni), stante l'evidenza dello stato dei luoghi, ritengo di allegare alla presente relazione (vedi allegato n°7) le fotografie scattate in fase di sopralluogo, ossia:

- *foto dalla n°1 alla n°36* = rappresentano le porzioni interne del fabbricato, fotografate vano per vano dei singoli appartamenti in ristrutturazione, ove si evince lo stato attuale dei lavori da considerarsi al grezzo;
- *foto dalla n°37 alla n°62* = rappresentano la vista esterna del fabbricato ripresa da più parti.

°°°°°°

2.2 - caratteristiche e considerazioni generali: l'unità immobiliare oggetto di frazionamento-ristrutturazione completa e avente destinazione civile abitazione, come già indicato è un cantiere e parte del fabbricato e le rispettive unità immobiliari si presentano con lavorazioni parziali e definite "al grezzo". Dalla descrizione analitica e fotografica si può ragionevolmente asserire che, le unità immobiliari una volta ultimate nella ristrutturazione saranno appetibili nella richiesta di mercato per la destinazione attuale e per la unicità dei luoghi.

°°°°°°

2.3 - bene soggetto alla D.lgs 42/2004: da accertamenti effettuati alla Soprintendenza ai Beni Architettonici, il bene oggetto di stima risultano negli elenchi dei beni artistici e assoggettato a vincolo con decreto ministeriale del 06/10/2004.

°°°°°°

Via Guglielmo Marconi n°18 – 50131 Firenze
Tel. 0555002046 – fax 0555001990 – cell 3356131511
Cod.fisc. BRB MSM 67L16 D612P – partita IVA 04366890483
e-mail: studio.barbieri@icloud.com – massimo@studiobarbieri.org

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

2.4 - divisibilità del bene: il bene immobile sopra descritto per quanto accertato nel progetto depositato e al sopralluogo, ritengo che non sia fattibile ulteriore divisibilità.

°°°°°°°°°°°°°°°°°°°°

3) Possesso dell'immobile

Il bene di stima è un cantiere e quindi attualmente non vi è un possesso da parte di persone fisiche.

°°°°°°

3.1 - verifica CC.RR.II.: dalla verifica effettuata in CC.RR.II. (vedi perizia già depositata), ed anche dai documenti consegnati dalla Curatela Fallimentare risultano i seguenti gravami e trascrizioni:

(a) 8362 del 28/7/06 , Ipoteca Volontaria atto Barsanti del 21/7/06 rep. 20580, a favore BANCA INTESA SPA sede Milano (Piazza Ferrari ,10 Milano), contro [redacted] srl, per € 1.530.000,00 di cui € 1.020.000,00 capitale. Rimborso in anni 5. Grava beni San Piero a Sieve terreno F.25 part.167, 168, 172, 174, 179, Urbano F.25 part.227 sub.1, 2, 3, 4, 5, 6, 500. ACCESA per beni in San Piero a Sieve di cui alla consistenza.

(b) 16891 del 21/7/2011, Preliminare di Compra Vendita, atto Notaio Steidl del 14/7/2011 rep.61522, a favore [redacted] n.24/5/67 e Manetti Andrea n.26/12/1961, contro [redacted] beni [redacted] a [redacted] F.25 part.227 sub.504, terreni F.25 part.258, 261, 263.

(c) - 3200 del 10/7/2013, Ipoteca Giudiziale Tribunale di Firenze del 20/6/2013 rep.4274/2013 a favore BANCA CR FIRENZE s.p.a. sede Firenze (Avv. Euro Bartalucci Firenze Lungarno Corsini, 6) contro [redacted] srl sede [redacted] per € 585.000,00 di cui € 478.017,44 capitale. Grava: 1/1 Vicchio Urbano F.97 part.404 sub. 14 1/1 San Piero a Sieve Urbano F.25 part.227 sub.504 1/1 San Piero a Sieve Terreni F.25 part.256, 258, 259, 261, 2631/1 Borgo San Lorenzo Urbano F.86 part.60 sub.505, F.77 part.435 sub.5, part.435 sub.6, part.435 sub.7, part.435 sub.8, part.435 sub.9, F.64 part.528 sub.44, F.86 part.376 sub.5 1/1000 Borgo San Lorenzo Urbano F.86 part.377 sub.5 30/100 Borgo San Lorenzo Urbano F.86 part.167 1/1 Borgo San Lorenzo Terreni F.57 part.770, 773, F.91 part.433, F.57 part. 792, 827, 829, 847, 848, 849, F.86 part.298, 355, 362, 363, 365, 366, 367, 368, 378, F.57 part.837.1/1 Barberino di Mugello Terreni F.94 part. 138, F.95 part.200, F.21 part.176, 177, 187, F.78 part.873, 876, F.67 part.72, F.64 part.404, 405, 407, F.21 part.180, F.108 part.1399, 1397, F.84 part.126, 128, 160, 162, 167, F.108 part.1549, 1551, F.84 part.178, 180, 183, F.108 part.1663, 1665, 1699, 1700, 1701, 1703, 1704, 1706, 1707, 1708, 1709, 1710, 1711, 1712, 1713, 1714, 1732, 1734.1/4 Barberino di Mugello terreno F.95 part.578.15/100 Barberino di Mugello terreno F.98 part.80, 81 1/8 Barberino di Mugello Terreni F.98 part.333, 501, 504 1/1 Barberino di Mugello Urbano F.67 part.78 sub.2, part.78

Via Guglielmo Marconi n°16 – 50131 Firenze
Tel. 0555002046 – fax 0555001990 – cell 3358131511
Cod.fisc. BRB MSM 67L16 D612P – partita IVA 04366890483
e-mail: studio.barbieri@icloud.com – massimo@studiobarbieri.org

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

sub.1, F.19 part.16 sub.1, F.108 part.215, F.108 part.1534 sub.514, part.1534 sub.513, F.125 part.57 sub.501, F.79 part.78 sub.512, F.125 part.57 sub.509 e part.67 sub.503, F.84 part.27 sub.500 e part.28 sub. 513, F.84 part.27 sub.501, F.78 part.104 sub.502 e part.104 sub.503, F. 78 part.104 sub.515, F.78 part.105 sub.502, F.108 part.27 sub.512, F. 95 part.198 sub.503, F.95 part.198 sub.506, F.95 part.407 sub.501, F. 108 part.1627. ½ Barberino di Mugello Urbano F.78 part.109 sub.500 ¼ Barberino di Mugello Urbano F.78 part.109 sub.5, F.78 part.109 sub.6, F.78 part.109 sub.501 e part.110 sub.500, F.78 part.110 sub.501. 2/5 Barberino di Mugello Urbano F.84 part.27 sub.502, F.84 part.28 sub. 511, F.84 part.28 sub.512. ACCESA (allegato n°120).

Il tutto salvo errori e/o omissioni e comunque si rimanda alla relazione della consistenza immobiliare e gravami depositata in data 14/04/2014.

°°°°°°

3.2 - elencazione formalità: non risultano formalità per quanto potuto accertare che resteranno a carico dell'acquirente, salvo per quanto riguarda la parte cantieristica e di progetto. Lo scrivente C.T.U. specifica che non ha eseguito ulteriori verifiche poiché non richieste.

°°°°°°°°°°°°°°°°°°°°

4) Regolarità urbanistica

Ai fini della Legge 47/85 da accertamenti effettuati nel Comune di San Piero a Sieve (FI), risulta che la costruzione del fabbricato è stata realizzata in epoca antecedente al 1° settembre 1967 ricadono in aree agricole e boccate, sussistono i vincoli paesaggistico e idrogeologico.

Dalla visione dei progetti, risultano depositate le seguenti pratiche edilizie:

- nulla-osta della Sovrintendenza (vedi allegato n°9) n°13930 del 14/07/2009, n°2880 del 05/03/2008 e n°9097 del 07/07/2005;

- D.I.A. (denuncia inizio attività) n°531 del 19/07/2006 per

Via Guglielmo Marconi n°16 – 50131 Firenze
Tel. 0555002046 – fax 0555001990 – cell 3356131511
Cod.fisc. BRB MSM 67L16 D612P – partita IVA 04366890483
e-mail: studio.barbieri@icloud.com – massimo@studiobarbieri.org

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

"*ristrutturazione edilizia di complesso denominato* [redacted] (vedi stralcio allegato n°10);

- Fine lavori e certificato di conformità per la D.I.A. n°531/2006 depositato in data 20/07/2009 prot.n°8621 (allegato n°11);
- D.I.A. (denuncia inizio attività) n°531/V prot.n°8934 del 28/03/2008 per "*ristrutturazione edilizia con lievi modifiche interne e realizzazione di vani interrati e cambio d'uso di vano sottotetto esistente*" (allegato in stralcio n°12);
- D.I.A. (denuncia inizio attività) n°788 prot.n°9163 del 03/08/2009 per "*lavori di manutenzione straordinaria a completamento della D.I.A. n°531 del 19/07/2006*". Alla pratica edilizia (vedi stralcio allegato n°13) sono allegate anche le planimetrie dello stato finale, con le lavorazioni rilevate al sopralluogo e dichiarate nella relazione, cui in stralcio riporto:

LAVORI COMPLETATI

Gli interventi realizzati e completati in conformità a quanto previsto dalla DIA 788 del 03.08.2009, e al nulla osta NULLA OSTA prot.°13930 del 14/06/2009, prog. 89/2009 rilasciato dalla competente Soprintendenza, al momento di chiusura dei lavori, sono le unità immobiliari contraddistinte con le lettere D ed E (non campite con il tratteggio in pianta).

Si precisa che i lavori inoltre che:

- Le opere strutturali dell'intero edificio sono tutte completate
- Il serbatoio per gpl di capacità inferiore a 3 mc è stato interrato sul bordo dell'area a comune sul lato est dell'edificio.
- L'impianto primario e secondario di smaltimento dei reflui (fosse biologiche e l'impianto di sub-irrigazione con trincea disperdente) è stato realizzato come da progetto, compreso l'allaccio degli scarichi alle singole unità immobiliari.
- Le aree a parcheggio sono state completate e rese accessibili ai mezzi meccanici, compreso quasi tutte le sistemazioni esterne.
- La linea vita è stata realizzata sull'intera copertura
- Sono stati completati gli intonaci esterni le tinteggiature e le finiture sulle facciate in pietra a vista sui lati nord, sud ed ovest
- I lavori relativi alle prescrizioni in materia di contenimento di consumo energetico sono stati realizzati in conformità a quanto previsto dalla relazione tecnica.

OPERE DA COMPLETARE

Le restanti opere da completare, relative alle unità contraddistinte con le lettere A-B-C (campite con tratteggio in pianta), riguardano sostanzialmente lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria.
In particolare sono da completare per le opere interne: una parte degli intonaci, tutti i pavimenti e i rivestimenti, sono da installare sia gli infissi interni che quelli esterni e da completare gli impianti elettrici e idro-termo sanitario.
Per le sistemazioni esterne resta da completare: la facciata sul lato EST, che è stata intonacata e tinteggiata solo in parte, e infine, sempre sul lato est, la recinzione e la sistemazione dell'area di accesso a comune.

Via Guglielmo Marconi n°16 – 50131 Firenze
Tel. 0555002046 – fax 0555001990 – cell 3356131511
Cod.fisc. BRB MSM 67L16 D612P – partita IVA 04366890483
e-mail: studio.barbieri@icloud.com - massimo@studioberbieri.org

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- comunicazione di fine lavori e certificato di conformità anche per le opere al grezzo delle unità immobiliari di stima, depositato in Comune in data 12/03/2010 prot.n°2947 (vedi allegato n°14).

A seguito di quanto rilevato, lo scrivente C.T.U. ritiene che debba essere depositata al Comune di San Piero a Sieve (FI) pratica edilizia per la riattivazione del cantiere. Comunque per l'eventuale vendita all'incanto allo stato dei luoghi e con i dovuti riscontri, il bene è commerciabile salvo identificare catastalmente le unità immobiliari già formate (A, B, C e annessi) seppur al grezzo, con categoria F4.

Mentre invece i terreni ricadono in aree agricole e praterie e in parte aree boccate come risulta dal Certificato di Destinazione Urbanistica (vedi allegato n°15), rilasciato in data 24/04/2014 con il n°17/2014. Dalla data del rilascio di detto certificato alla data della redazione della presente perizia, non sono intervenute modificazioni.

°°°°°°°°°°°°°°°°°°°°

5) Valore di stima

Lo scopo della stima è quello di determinare il più probabile valore di mercato del fabbricato. Il procedimento di stima che s'intende seguire per la valutazione, dopo aver confrontato vari criteri di stima, è quello tipico dell'estimo, sintetico comparativo a valori unitari con altri immobili che in qualche modo possono essere confrontati con il bene di perizia e come termine di confronto utilizzo un elemento parametro, la cui grandezza è direttamente proporzionale al valore del bene e nel caso di specie, questo elemento è individuato nel metro quadro. Non ritengo di procedere alla stima con valore di trasformazione, poiché le unità immobiliare sono state già definite

Via Guglielmo Marconi n°16 – 50131 Firenze
Tel 0555002046 – fax 0555001990 – cell 3356131511
Cod.fisc. BRB MSM 67L16 D612P – partita IVA 04366890483
e-mail: studio.barbieri@icloud.com – massimo@studiobarbieri.org

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

nella consistenza seppur al grezzo, ma alla stima del più probabile valore di mercato detrarre i costi per la loro ultimazione.

°°°°°°

5.1 - valutazione di mercato: il C.T.U. a seguito del sopralluogo, nell'ottica di dare un valore al bene in esame con le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, in considerazione anche dell'analisi attuale di mercato nella zona interessata, con l'applicazione dei coefficienti correttivi per l'unità immobiliare descritta, considera un valore unitario al metro quadro[1] per le unità immobiliari e per gli accessori (con applicazione di coefficienti di destinazione), sia per i beni ad uso esclusivo sia per i beni in comproprietà e formula il seguente valore:

valore unitario per quartiere e accessori arrotondato	**€ 2.000,00**
valore unitario per terreni agricoli arrotondato al mq.	**€ 2,10**

poiché è valore medio tra i macro-valori (minimi-massimi) accertati nei vari osservatori immobiliari ritenuti dei più influenti sul mercato immobiliare (Agenzia del Territorio[2] OMI e Consulente Immobiliare[3]), ossia:

osservatorio	tipologia edilizia	2^ semestre / 2013 (€/mq.)		
		minimo	massimo	media
Agenzia del Territorio	appartamenti	€ 1.400,00	€ 2.100,00	€ 1.975,00
Consulente Immobiliare	appartamenti	€ 1.900,00	€ 2.500,00	
Agenzia del Territorio	terreni - uliveto	v.a.m./Ha	€ 20.454,00	

[1] Si precisa che i metri quadri determinati per le unità immobiliari sono al netto e quindi utili calpestabili e il prezzo unitario indicato per il valore unitario, tiene già conto che la stima è con superficie netta e non lorda.

[2] I valori accertati sono riferiti alla zona suburbana E1 di San Piero a Sieve.

[3] I valori accertati sono riferiti al territorio del Mugello del Consulente Immobiliare n °942 del 15/12/2013.

Via Guglielmo Marconi n°16 – 50131 Firenze
Tel. 0555002046 – fax 0555001990 – cell 3358131511
Cod.fisc. BRB MSM 67L16 D612P – partita IVA 04366890483
e-mail: studio.barbieri@icloud.com – massimo@studiobarbieri.org

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Quindi al macro-valore unitario determinato, si applica alle superficie utile delle unità immobiliari (calcolate nel capitolo precedente) e al prodotto dei coefficienti di valutazione suddivisi per unità immobiliare e così considerati:

per le unità immobiliari a civile abitazione	
unità immobiliare A	
buona superficie per la porzione abitabile anche se dotati di accessori e vari spazi esterni ma non in esclusiva dotazione	1,00
Servizi accessori interni buoni ma non ottimale la suddivisione degli spazi e non ottimamente aereoilluminata	0,95
Unicità della posizione e particolarità del fabbricato	1,15
Zona urbanistica, per l'uso destinato: da quanto verificato al sopralluogo la zona è prettamente agricola ma ottima zona e unica	1,15
Totale dei coefficienti da applicare alle unità immobiliare	**1,2564**
unità immobiliare B	
piccola superficie per la porzione abitabile ma ben disposta nella suddivisione giorno-notte	1,10
Servizi accessori interni buoni, ottimo anche la suddivisione dei vani interni e il doppio accesso dal piano terra e piano terra rialzato	1,15
Unicità della posizione e particolarità del fabbricato	1,15
Zona urbanistica, per l'uso destinato: da quanto verificato al sopralluogo la zona è prettamente agricola ma ottima zona e unica	1,15
Totale dei coefficienti da applicare alle unità immobiliare	**1,6730**
unità immobiliare C	
piccola superficie per la porzione abitabile ma suddivisione ben tagliata per la zona giorno e notte e in unico piano.	1,20
Servizi accessori interni ottimi e buona disposizione	1,15
Unicità della posizione e particolarità del fabbricato	1,15
Zona urbanistica, per l'uso destinato: da quanto verificato al sopralluogo la zona è prettamente agricola ma ottima zona e unica	1,15
Totale dei coefficienti da applicare alle unità immobiliare	**1,8251**
per le unità accessorie	
destinazione cantina	**0,3000**
per i terreni agricoli	
posizione di vicinanza al fabbricato	**1,1000**

Pertanto il più probabile valore di stima dell'intero complesso

Via Guglielmo Marconi n°16 – 50131 Firenze
Tel. 0555002048 - fax 0555001990 – cell 3356131511
Cod.fisc. BRB MSM 67L16 D612P – partita IVA 04366890483
e-mail: studio.barbieri@icloud.com - massimo@studiobarbieri.org

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

edilizio , suddiviso nelle singole unità immobiliari quando sarà ultimato, è dato dal seguente calcolo:

unità immobiliare	superf.	coeff.	€ / mq.	proprietà	valore di stima
unità A	147,82	1,2564	€ 2.000,00	1	€ 371.439,73
unità B	97,06	1,6730	€ 2.000,00	1	€ 324.742,10
unità C	89,03	1,8251	€ 2.000,00	1	€ 324.975,70
accessori 1, 2 e 3	53,36	0,3000	€ 2.000,00	1	€ 32.014,80
terreni	1.925,00	1,1000	€ 2,10	1	€ 4.446,75
				totale	**€ 1.057.619,08**

°°°°°°

Al valore indicato che rappresenta la stima delle unità immobiliari completate, data la mancanza di un elaborato progettuale esecutivo, di un computo metrico, di un capitolato e di un elenco prezzi dei lavori eseguiti fino al deposito della fine lavori che rappresentano lo stato di fatto di rilievo, lo scrivente C.T.U. ritiene di analizzare la più probabile *stima delle opere di completamento* (opere indicate nel paragrafo 2.1 che precede), mediante l'applicazione di un prezzo unitario alla superficie interessata delle opere; si precisa che la stima si riferisce a costo di mercato e non di impresa.

Tale stima non potrà essere considerata completa e puntuale come il risultato di un *computo metrico estimativo*, ma sicuramente è un ordine di grandezza delle opere da realizzare e fornisce una stima del più probabile costo di mercato dei lavori, fondata sul confronto delle stesse opere da eseguire con opere simili già realizzate e soprattutto conosciute dallo scrivente C.T.U.. Per il confronto ritengo di usare costi parametrici riferiti ad una unità di misura del prodotto edilizio e cioè € / mq..

Via Guglielmo Marconi n°16 – 50131 Firenze
Tel. 0555002048 – fax 0555001990 – cell 3358131511
Cod.fisc. BRB MSM 67L16 D612P – partita IVA 04366890483
e-mail: studio.barbieri@icloud.com – massimo@studiobarbieri.org

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Lo scrivente C.T.U. a seguito del sopralluogo, nell'ottica di dare un valore al costo unitario di costruzione per le caratteristiche esecutive esaminate, in considerazione dell'analisi attuale dei costi di mercato e della mia esperienza professionale, considera un valore unitario al metro quadro per il completamento delle opere nell'ordinarietà e formula il valore medio tra **€ 1.100,00** a **€ 1.300,00/mq**. per l'intera superficie delle unità immobiliari comprendente anche delle spese tecniche per la continuazione dei lavori, utili di impresa e quanto altro, mentre per gli accessori l'abbattimento per il completamento dei lavori è all'80% della somma unitaria essendoci meno opere di finitura, quindi si ha:

unità immobiliare	superficie	costo a mq.	stima costi completamento
unità A+B+C	333,91	€ 1.200,00	€ 400.692,00
accessori 1, 2 e 3	53,36	€ 240,00	€ 12.805,92
probabile valore dei lavori da ultimare per le u.i.u.			**€ 413.497,92**

Pertanto il più probabile valore di mercato dello stato attuale delle unità immobiliari considerate in unico lotto, poiché ad oggi non si ritiene di suddividerle nelle tre unità e accessori non essendo completate, è dato dalla seguente tabella:

	valore di stima	detrazione	propr.	più probabile VALORE di STIMA
unità A+B+C	€ 1.021.157,53	€ 400.692,00	1	€ 620.465,53
accessori	€ 32.014,80	€ 12.805,92	1	€ 19.208,88
terreni	€ 4.446,75	€ 0,00	1	€ 4.446,75
			sommano	**€ 644.121,16**

arrotondato per eccesso	**€ 645.000,00**

e secondo lo scrivente C.T.U., valore coerente ed in linea con le

Via Guglielmo Marconi n°16 – 50131 Firenze
Tel. 0555002046 – fax 0555001990 – cell 3358131511
Cod.fisc. BRB MSM 67L16 D612P – partita IVA 04366890483
e-mail: studio.barbieri@icloud.com – massimo@studiobarbieri.org

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

valutazioni di mercato correnti, anche in funzione della brusca caduta del mercato, considerando che le unità immobiliari devono essere completate.

°°°°°°

5.2 - prezzo a base d'asta: per determinare il più probabile valore a base d'asta lo scrivente C.T.U., in base alle osservazioni formulate in narrativa, alle difficoltà dei meccanismi delle aste giudiziarie e all'acquisto di un bene da ultimare e con le problematiche sopra indicate, ritiene di applicare al valore di mercato il seguente coefficiente di deprezzamento, ossia:

valore di stima	abbattimento per difficoltà asta	VALORE a BASE D'ASTA	
	percentuale	valore	arrotondato
€ 645.000,00	5%	€ 612.750,00	€ 613.000,00

°°°°°°

5.3 - regime impositivo della vendita: il bene di perizia, per la futura vendita all'asta secondo il parere dello scrivente C.T.U. dovrebbe essere soggetto a regime IVA.

°°°°°°°°°°°°°°°°°°°°

6) Conclusioni

Lo scrivente tecnico giunto per argomentazione dei fatti, sostiene che il valore di stima delle unità immobiliari di proprietà della Società [redacted] poste nel Comune di San Piero a Sieve Provincia di Firenze località Spugnole - strada vicinale di Spugnole, a base d'asta è pari alla stima complessiva di:

euro seicentotredicimila virgola zero zero	€ 613.000,00

Via Guglielmo Marconi n°16 – 50131 Firenze
Tel. 0555002048 – fax 0555001990 – cell 3356131511
Cod.fisc. BRD MSM 67L16 D612P – partita IVA 04366890483
e-mail: studio.barbieri@icloud.com – massimo@studiobarbieri.org

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

°°°°°°°°°°°°°°°°°°°°

Il C.T.U. nella convinzione di aver sufficientemente e fedelmente risposto al quesito postogli, si ritiene a disposizione per ogni eventuale chiarimento. Con osservanza.

Firenze li, 30 giugno 2014

Il Consulente Tecnico di Ufficio

(Geom. Massimo Barbieri)

allegati: dal n°1 al n°15

Via Guglielmo Marconi n°16 – 50131 Firenze
Tel. 0555002046 – fax 0555001990 – cell 3356131511
Cod.fisc. BRB MSM 67L16 D612P – partita IVA 04366890483
e-mail: studio.barbieri@icloud.com – massimo@studiobarbieri.org

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009