

Barbieri

STUDIO BARBIERI

Geom. Massimo Barbieri

50131 Firenze - Via Guglielmo Marconi n°16

tel.055/500.20.46 fax.055/500.19.80 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 M

Fallimento n°297/2013:



Società

[REDACTED]

Giudice Delegato:

**ASTE
GIUDIZIARIE.it**

Dr.ssa Isabella Mariani

**ASTE
GIUDIZIARIE.it**

barbieri



TRIBUNALE DI FIRENZE

Fallimento:



Registro Fallimentare: 297/2013

Sentenza fallimento: 312/2013

Giudice Delegato: Dr.ssa Isabella Mariani

Curatore: Dr. Massimiliano Rossi

Lotto M

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'I.I.Mo Sig. Giudice Dr.ssa Isabella Mariani (vedi allegato n°1), per il fallimento di cui in oggetto, rimette la seguente:

"STIMA TERRENO AGRICOLO UBICATO NEL COMUNE DI BARBERINO DI MUGELLO (FI)."

.....

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 l'unità

immobiliare in uso alla Società fallita [REDACTED] lo scrivente

C.T.U. suddivide la presente relazione 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;*
- 5.2 - *prezzo a base d'asta;*
- 5.3 - *regime impositivo della vendita;*

6) *Conclusioni.*

1) *Identificazione del bene*

Il bene oggetto di stima è posto nel **Comune di Barberino di Mugello (FI)** località **Le Prate** identificato nella seguente foto del territorio (scaricata da mappe imac) e con freccia verde è indicata la zona ove ubicato l'appezzamento di terreno:



mentre nella foto successiva è rappresentato con maggiore dettaglio

il particolare della zona, identificato sempre con freccia verde:



.....

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 con il seguente atto: notaio Mengacci del 10/02/1996 rep.76226, trascritto il 04/03/1996 al n°4664, in cui [REDACTED] acquista da [REDACTED] beni Barberino di Mugello NCT F.94 part.138 (vedi allegato n°2).

.....

1.2 - individuazione catastale: all'Agenzia delle Entrate del Territorio della Provincia di Firenze del Comune di Barberino di Mugello, il bene risulta intestato esattamente alla proprietà [REDACTED] rappresentato nel foglio di mappa 94 alla seguente particella così censita:

particella 138 seminativo cl.3 Ha 0.74.91 R.D. € 25,15

come risulta dalla visura catastale (allegato n°3) e dall'estratto di mappa (allegato n°4). Per opportuna facilità di lettura si riporta

L'estratto di mappa con campitura rossa del terreno oggetto di stima,
ossia:



2) Descrizione del bene

Il bene immobile oggetto di perizia, costituito da terreno agricolo è posto nel Comune di Barberino di Mugello (FI) in località Valiano e l'accesso al terreno è pressoché dal ciglio della strada Via di Valiano. Il terreno ha forma geometrica piana pressoché rettangolare e il lato più corto ha accesso dalla strada, mentre agli altri lati sono confinanti con altri terreni agricoli.

Il terreno è in leggero declivio verso valle dal ciglio della strada e



meglio visibile dalla documentazione fotografica allegata (vedi allegato n°5) e dalla seguente fotografia con ripresa del terreno dal ciglio della strada:



.....

2.1 - consistenza: il terreno come indicato in premessa è agricolo e accessibile dal ciglio della strada. La superficie è stata rilevata dai dati catastali per Ha 0.74.91 pari a mq. 7.491,00 minore di quella contrattuale di mq. 7.830,00. La differenza di superficie, per quanto potuto accertare è avvenuto per frazionamento della particella ex 138 come si evince dalla misura storica della particella (vedi allegato n°6), ove si rileva che è stata frazionata con la particella 618 (vedi allegato n°7) a seguito della realizzazione della strada. Infatti sommando la superficie della particella 618 pari a mq. 339 alla superficie attuale della particella 138 pari a mq. 7.491 si rileva la superficie di mq. 7.830 del contratto di acquisto. Quindi la superficie

barbieri

totale del lotto M è:

terreno	destinazione	superficie mq.
p.la 138	agricolo	7.491,00

.....

2.2 - caratteristiche e considerazioni generali: l'unità immobiliare oggetto di stima è terreno agricolo e dalla descrizione analitica e fotografica si può ragionevolmente asserire che è appetibile nella richiesta di mercato per la destinazione attuale.

.....

2.3 - bene soggetto alla D.lgs 42/2004: da accertamenti effettuati alla Soprintendenza ai Beni Architettonici, il bene non ricade al vincolo ma ricade nel vincolo paesistico, idrogeologico e da eletrodotto.

.....

2.4 - divisibilità del bene: il bene immobile sopra descritto per quanto accertato ritengo che non sia fattibile ulteriore divisibilità.

3) Possesso dell'immobile

Il bene di stima risulta locato [REDACTED]

[REDACTED] con atto del 11/11/2012 con scadenza al 10/11/2018 per importo annuo di € 500,00. Risulta il contratto di locazione registrato all'Ufficio di Borgo San Lorenzo in data 22/11/2012 n°2528 (vedi allegato n°8).

.....

3.1 - verifica CC.RR.II.: dalla verifica effettuata in CC.RR.II. (vedi perizia già depositata), ed anche dai documenti consegnati dalla

ASTE
GIUDIZIARIE.it

JM

Curatela Fallimentare risultano i seguenti gravami e trascrizioni:

- (a) 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] 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.258, 258, 259, 261, 263/1 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.66 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.178, 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 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. 1/2 Barberino di Mugello Urbano F.78 part.109 sub.500 1/4 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).
- (b) 5349 del 22/11/2013, ipoteca Legale emessa da Equitalia Centra spa sede Firenze il 18/11/2003 rep.675/4113, a favore EQUITALIA CENTRO S.P.A. Sede Firenze (viale Matteotti 16 Firenze), contro [REDACTED] per € 1.236.800,82 di cui € 618.400,41 capitale. Grava: 1/1 Proprieta beni in Barberino di Mugello Terreno F.94 part.138 Barberino di Mugello Urbano F.125 part. 57 sub.509 e part.67 sub.503 , F.84 part.27 sub.500 e part.28 sub.513, F.19 part.16 sub.1, F.67 part.78 sub.1, F.67 part.78 sub.2, F.95 part.196 sub.503, F.95 part.198 sub.506; Borgo San Lorenzo Urbano F.77 part. 435 sub.5, part.435 sub.6, part.435 sub.7. ACCESA
- (c) 17762 del 16/06/2014, trascrizione sentenza dichiarativa di fallimento dell'intera consistenza dei beni di proprietà del [REDACTED]

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 il contratto di locazione citato. Si precisa altresì che non è stato rilevato se i terreni confinanti i proprietari hanno il diritto di prelazione.



4) Regolarità urbanistica

Ai fini della Legge 47/85 da accertamenti effettuati nel Comune di Barberino di Mugello (FI), risulta il terreno ricadere in area con prevalenza funzione agricola, come risulta dal Certificato di Destinazione Urbanistica (vedi allegato n°9), rilasciato in data 23/04/2014 con il n°34 al punto F a pagina 2.

5) Valore di stima

Lo scopo della stima è quello di determinare il più probabile valore di mercato del terreno. 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.



5.1 - valutazione di mercato: il C.T.U. a seguito del sopralluogo,



Studio Barbieri

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 e formula il seguente valore:

valore terreno espresso a metro quadro arrotondato	€	1,00
--	---	------

poiché è valore medio (vedi allegato n°10) accertato nei vari osservatori immobiliari ritenuti dei più influenti sul mercato immobiliare, ossia:

osservatorio	tipologia	2 ^a semestre / 2013 (€/mq.)		
		minimo	massimo	media
Agenzia del Territorio	seminaltivo	v.a.m./Ha	€	9.315,00

Quindi al macro-valore unitario determinato, si applica alle superficie utile e al prodotto dei coefficienti di valutazione suddivisi per unità immobiliare e così considerati:

per il terreno oggetto di stima	
buona superficie, esposizione e declivio	2,00
ottimo accesso dalla pubblica via e vicinanza al centro del capoluogo Barberino di Mugello	2,00
Totale dei coefficienti da applicare alle unità immobiliare	4,0000

Pertanto il più probabile valore di stima del terreno considerandolo libero è dato dal seguente calcolo:

unità immobiliare	superf.	coeff.	€ / mq.	proprietà	più probabile valore di stima
terreno	7.491,00	4,0000	€ 1,00	1	€ 29.964,00
totale arrotondato					€ 30.000,00

Invece la stima del bene nello stato attuale, poiché risulta condotto in locazione, ha come ovvio, un valore di mercato inferiore a quello che ha se fosse libero. Il valore di mercato diminuisce poiché viene meno la piena disponibilità del bene e chiaramente diminuisce di norma anche la domanda. Il coefficiente di deprezzamento, da applicare al valore di mercato del bene libero, conoscendo la tipologia e la scadenza contrattuale per la locazione del terreno, lo scrivente C.T.U. ritiene di applicare una percentuale di detrazione del 20% sul più probabile valore di stima già determinato per determinare il più probabile valore di mercato dello stato attuale ossia occupato:

unità immobiliare	percentuale di detrazione	più probabile VALORE DI STIMA	
		bene libero	bene occupato
lotto M	20,00%	€ 30.000,00	€ 24.000,00

e secondo lo scrivente C.T.U., valore coerente ed in linea con le valutazioni di mercato correnti, anche in funzione della brusca caduta del mercato.

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, ritiene di applicare al valore di mercato il seguente coefficiente di deprezzamento, ossia:

unità immobiliare		valore di stima	abbattimento per difficoltà aste	VALORE a BASE D'ASTA		
				percentuale	valore	arrotondato
lotto M	stato attuale occupato	€ 24.000,00	5%		€ 22.800,00	€ 23.000,00

.....

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 del terreno di proprietà della Società [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

terreno occupato con regolare contratto locazione	euro ventitremila/00	€ 23.000,00
---	----------------------	-------------

.....

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, 24 novembre 2014

Il Consulente Tecnico di Ufficio

(Geom. Massimo Barbieri)

allegati: dal n°1 al n°10