

Geometra Gianluca Barbieri

Iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Pistoia al Numero 1814.

Oggetto:

giudizio di stima con relazione illustrativa dei beni di proprietà del signor [REDACTED], posti in Comune di Sambuca Pistoiese, località Torraccia di Torri e suoi dintorni.

il tecnico compilatore
geometra Gianluca Barbieri

Ponte della Venturina
Li 24 febbraio 2014

Studio : Via nazionale n. 18 - 40043 Ponte della Venturina - Comune di Granaglione (BO)
Recapiti : Telefono 0534 / 21648 - 0534 / 60672 Fax. 0534 / 21648
C.F. BRB GLC 88T19 A558Z - Partita IVA 01797940473
Indirizzo email studio: barbierisandro1951@libero.it

Il sottoscritto geometra Gianluca Barbieri, quale titolare dell'omonimo studio tecnico posto in comune di Granaglione, località Ponte della Venturina, via Nazionale n. 18, quale tecnico incaricato Dalla Dottoressa REALI CTNZIA, curatrice del fallimento [REDACTED] di dare un giudizio di stima dei beni intestati al signor [REDACTED] posti in comune di Sambuca Pistoiese, popolo di Torri, località Torracchia di Torri e suoi dintorni, dopo avere eseguito le ricerche di rito, fa presente quanto segue:

0.01.00 descrizione dell'atto di provenienza al signor [REDACTED]

La proprietà deriva al signor [REDACTED] dalla sentenza di usucapione emessa dal Giudice Dottor Corrado Mistri, della Sezione Distaccata del Tribunale di Bologna, con sede a Porretta Terme, del 21 aprile 2004, n. 66/04.

0.02.00 Identificazione dei beni di proprietà del signor [REDACTED]

a-

porzione di fabbricato su due piani da terra a tetto, con corte antistante esclusiva, composto cucina e soggiorno al piano terra, rampa di scale per collegamento al piano superiore, disimpegno, due camere da letto e servizio igienico al piano primo, oltre soffitta sovrastante non praticabili, il tutto posto in comune di Sambuca Pistoiese, località detta Torracchia di Torri e distinto catastalmente nel foglio 28 dalle particelle graffate:

31 sub. 4, 32 sub. 5 e 393 sub. 5 (vedi visura):

cat. A/3, classe 2, vani 4.0, rendita pari a euro 83,07

il tutto come risulta dal Docfa presentata all'Agenzia del Territorio di Pistoia in data 12.02.2014 con prot. PT0010049, che si allega in copia alla presente.

b-

terreni agricoli e boschivi, posti in comune di Sambuca Pistoiese, in località detta Torracchia di torri e suoi dintorni, distinti catastalmente nel modo che segue:

nel foglio 28 dalle particelle:

391, 490, 505, 586, (vedi visura)

163, 197, 249, 403, 478, 683. (vedi visura)

nel foglio 33 dalla particella:

164. (vedi visura)

nel foglio 46 dalla particella:

187. (vedi visura)

con una superficie totale pari a ettari 01.55.26, RD= 6,66 e RA= 3,93.

Studio : Via nazionale n. 18 - 40045 Ponte della Venturina - Comune di Granaglione (BO)
Recapiti : Telefono 0534 / 21648 -- 0534 / 60672 Fax. 0534 / 21648
C.F. BRB GEL 88719 A558Z - Partita IVA 01797940473
Indirizzo email studio: barbierisandro1951@libero.it

0.03.00 descrizione dei luoghi

I beni di cui il signor [REDACTED] è proprietario, sono posti in comune di Sambuca Pistoiese località Torracchia di Torri, piccola frazione dell'Appennino Tosco Emiliano, ad un'altezza di circa 850 metri sul livello del mare, raggiungibili mediante strade comunali, caratteristiche della montagna pistoiese, con carreggiata molto stretta e continue curve, non servita da nessun servizio pubblico, quindi raggiungibile solo mediante mezzi privati.

La località è posta a circa 25 Km da Pistoia, 60 Km da Firenze (lato Sud) e a circa 80 Km da Bologna (lato Nord).

Il centro abitato è privo di ogni servizio. non esistono negozi di alcun tipo ed ha un minimo interesse economico turistico.

I fabbricati circostanti sono di proprietà delle vecchie famiglie originarie dei luoghi, che sono emigrate negli anni 1960/1970 verso la pianura toscana, o quella emiliana e in molti all'estero e che rientrano solo nel periodo estivo, usando le abitazioni degli avi.

In particolare modo il fabbricato di proprietà del signor [REDACTED], contiguo su tre lati con altre proprietà, dato il suo stato di fatiscenza, dovuto all'abbandono da vari anni, crea ai confinanti ingenti danni dovuti all'infiltrazione di acque piovane provenienti dal tetto.

I terreni sono boschivi, abbandonati da vari anni, distribuiti nel territorio in modo disomogeneo, senza esser collegati fra di essi e non raggiungibili se non a piedi.

0.04.00 giudizio di stima

Il tecnico, visto quanto sopra esposto, determina il valore dei beni nel modo che segue:

fabbricato:

A-

Considerato che il fabbricato è inagibile e quindi non fonte di un eventuale reddito dato da locazione, viene stimato solo con un metodo, ovvero quello comparativo di vendite effettuate nella zona, nel periodo 2011/2013:

Studio : Via nazionale n. 18 - 40045 Ponte della Venturina - Comune di Graniglion (BO)
Recapiti : Telefono 0534 / 21648 - 0534 / 60672 Fax. 0534 / 21648
C.F. BRB GLC 88719 N538Z - Partita IVA 01797940473
Indirizzo email studio: barbierisandro1951@libero.it

superficie lorda fabbricato mq. 54,00
valore fabbricato euro 250,00 al mq.
mq. 54,00 x euro 250,00 = euro 13.500,00
(leggasi euro tredicimilacinquecento/00).

Terreni:

B-

Trattasi di diversi appezzamenti di terreni boschivi ed incolti, abbandonati da vari anni e lontani da strade rotabili, anche per essi si userà il metodo comparativo di vendite effettuate nella zona, nel periodo 2011/2013, specificando che nel caso di vendite di fabbricati aventi terreni, questi vengono ceduti gratuitamente.

Nel caso specifico, la valutazione sarà fatta nel modo che segue:

superficie terreno mq. 15.526
valore terreno euro 0,08 al mq.

mq. 15.526 x euro 0,15 = euro 2.328,90

(leggasi euro duemilatrecentoventotto/90)

0.05.00 conclusioni

Da quanto sopra riportato nel punto 0.05.00, si evince che il valore del bene è dato dalla somma aritmetica delle stime di cui agli articoli A e B, ovvero:

$13.500,00 + 2.328,90 = \text{euro } 15.8028,90$

arrotondato il tutto a euro 16.000,00

(leggasi euro sedicimila/00).

Studio : Via nazionale n. 18 - 40045 Ponte della Venturina - Comune di Granaglione (BO)
Recapiti : Telefono 0534 / 21648 - 0534 / 60672 Fax. 0534 / 21648
C.F. RRB GLC 88T19 A558Z - Partita IVA 01797940473
Indirizzo email studio: barbierisandro1951@libero.it

Si allega alla presente:

- visure catastali del fabbricato;
- visure catastali dei terreni;
- planimetria fabbricato;
- elaborato planimetrico;
- estratto di mappa dei terreni;
- fotografia esterna del fabbricato

Il tecnico compilatore
Geometra Gianluca Barbieri

Ponte della Venturina Li 24 febbraio 2014