



# 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 G-H**

Fallimento n°297/2013:

**Società**

Giudice Delegato:

**Dr.ssa Isabella Mariani**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**TRIBUNALE DI FIRENZE**

oooooooooooooooooooo

Fallimento:



Registro Fallimentare: **297/2013**

Sentenza fallimento: **312/2013**

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

Curatore: **Dr. Massimiliano Rossi**



**Lotto G - H**

oooooooooooooooooooo

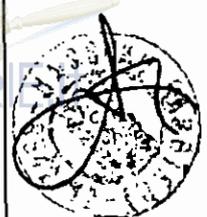
Il sottoscritto Geom. Massimo Barbieri, con studio in Firenze Via Guglielmo Marconi n°16 iscritto nell'Albo dei Geometri della Provincia di Firenze al n°3542/12, nell'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Firenze e membro associato dell'APE associazione dei periti e degli esperti della Toscana (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 BARBERINO DI MUGELLO (FI) FRAZIONE GALLIANO LOCALITÀ POGGIO A REZZANO."

.....

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



Studio **barbieri**

immobiliari in uso alla Società fallita ██████████, 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.*

oooooooooooooooooooo

**1) Identificazione del bene**

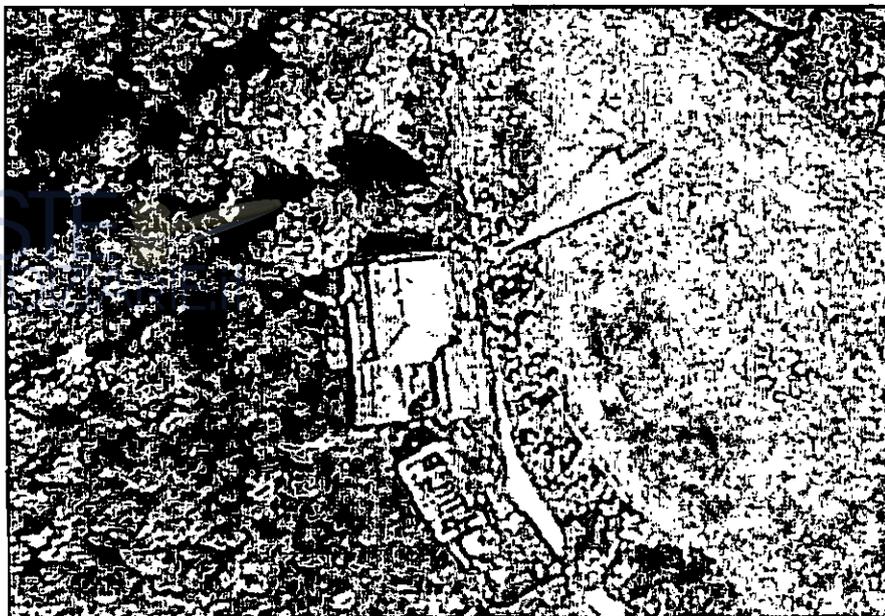
I beni oggetto di stima sono composti da due fabbricati distinti, posti nel **Comune di Barberino di Mugello (FI)** frazione **Galliano** località **Poggio a Rezzano Via di Rezzano n°16** identificato nella seguente foto del territorio (scaricata da mappe imac) e con freccia verde è indicata la zona ove è ubicato il fabbricato:



Via Guglielmo Marconi n°16 - 50131 Firenze  
Tel. 0555002046 - fax 0555001990 - cell 3356131511  
Cod.fisc. BRB MSM 87L16 D612P - partita IVA 04356890483  
e-mail: studio\_barbieri@jcloud.com - massimo@studiorbarbieri.org

2 di 24

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



Nella fotografia si evince che i fabbricati sono isolati e adiacenti alla strada bianca ed inoltre il fabbricato principale denominato lotto G ha la copertura integra, mentre l'altro senza copertura denominato lotto H.

\*\*\*\*\*

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 i seguenti atti:

- con atto notaio Barsanti del 25/07/2006 rep. 20597, trascritto il 28/07/2006 al n°23384, in cui [redacted] acquista da [redacted] il bene oggetto di stima denominato lotto H, rappresentato nel foglio di mappa 67 particella 78 sub. 2 (allegato n°2);

studio **barbieri**

- per il fabbricato denominato lotto G con atto notaio Barsanti del 26/02/2007 rep. 22231, trascritto il 12/03/2007 al n°7046, in cui

██████████.l. acquista da ██████████  
██████████ (che vendono ¼ per ciascuno)

in primo luogo il bene oggetto di stima rappresentato nel foglio di mappa 67 particella 78 sub.1, e in secondo luogo la ██████████

██████████ acquista da ██████████ il terreno oggetto di stima rappresentato nel foglio di mappa 67 particella 72 (allegato n°3).

L'importo di acquisto dei fabbricati di cui ai contratti citati, è pari alla somma complessiva di € 635.000,00, di cui € 508.800,00 per il fabbricato subalterno 1 (lotto G), € 125.000,00 per il fabbricato subalterno 2 (lotto H) e i restanti € 1.120,00 per il terreno.

\*\*\*\*\*

1.2 - individuazione catastale: all'Agenzia delle Entrate del Territorio della Provincia di Firenze del Comune di Barberino di Mugello, i beni risultano intestati esattamente alla proprietà ██████████ rappresentati nel foglio di mappa 67 alla particella 78 e così censiti:

catasto urbano:

- (lotto G) sub. 1 ..... z.c.U cat. A/3 cl.2 vani 17,5 rendita € 1.084,56
- (lotto H) sub. 2 ..... z.c.U cat. C/2 cl.2 cons. 98 rendita € 151,84

catasto terreni:

particella 72 ..... pascolo cl.2 Ha 0.05.20 R.D. € 0,21

come risulta dalle visure catastali (allegato n°4-5-6), dalle planimetrie catastali (vedi allegato n°7-8) e dall'estratto di mappa (allegato n°9).

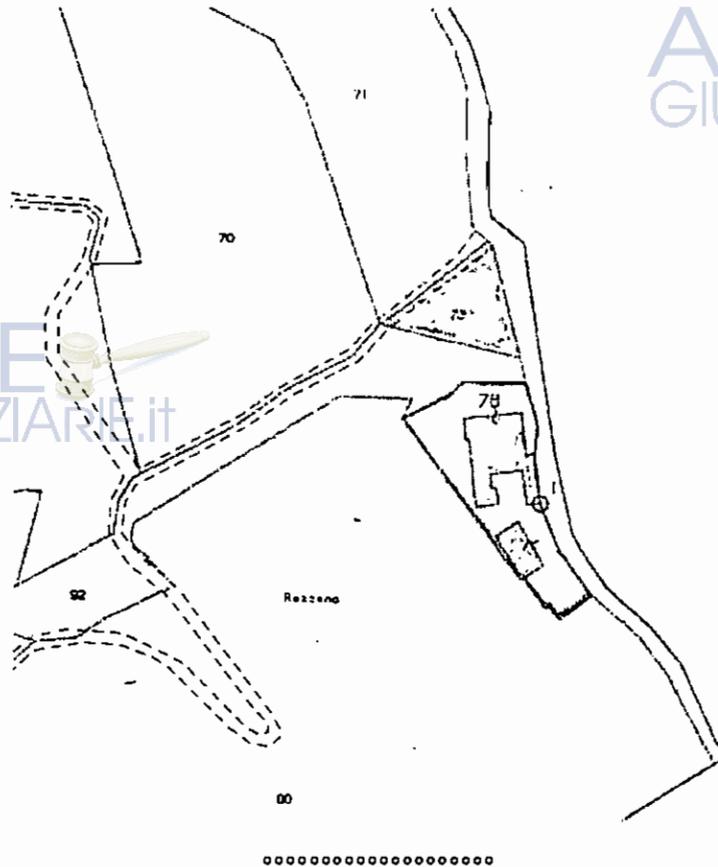
Per opportuna facilità di lettura si riporta stralcio dell'estratto di mappa e con campitura rossa sono indicati i lotti G e H e con

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Via Guglielmo Marconi n°16 - 50131 Firenze  
Tel. 0555002046 - fax 0555001990 - cell 3256131511  
Cod.fisc. DRB MSM 671.16 D512P - partita IVA 0426890483  
e-mail: studio.barbieri@tiscali.com - messsimo@studiobarbieri.org

4 di 24

velatura rossa il terreno (tutti beni oggetto di stima), ossia:



## 2) Descrizione del bene

I beni immobili oggetto di perizia, costituito dal lotto G fabbricato in corso di ristrutturazione per n°5 (cinque) unità immobiliare per civile abitazione e dal lotto H fabbricato adiacente (rudere), sono posti nel Comune di Barberino di Mugello (FI) frazione Galliano località Poggio a Rezzano - Via di Rezzano n°16.

L'accesso ai fabbricati è per mezzo di una strada di difficile percorrenza e in una porzione risulta sterrata, avente innesto dalla Strada Provinciale 39 frazione Galliano.

L'edificio lotto G ove sono ubicate le 5 (cinque) unità immobiliari in corso di ristrutturazione (u.i.u. contraddistinte nel progetto dai numeri

studio **barbieri**

dal 1 al 5) e rappresentato dal subalterno 1, è formato da due piani fuori terra: piano terra e piano primo. Il fabbricato ha forma geometrica piana pressoché quadrata con due appendici da un lato e con una porzione del fronte fabbricato confinante con la strada Via di Rezzano, come meglio si evince dalla seguente fotografia:



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 interne in laterizio e/o pietra con copertura del tipo 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.

L'edificio adiacente lotto H rappresentato dal subalterno 2, è in pessime condizioni di manutenzione e la struttura verticale del piano

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Via Guglielmo Marconi n°15 - 50131 Firenze  
Tel 0555002046 - fax 0555001990 - celli 1356171511  
Cod.fisc. BRB MSM 67L16 D512P - partita IVA 04366890483  
e-mail: studio.barbieri@icloud.com - massimo@studiobarbieri.org

6 di 24

studio **barbieri**

primo e l'intera copertura del fabbricato è inesistente come meglio si evince dalla seguente fotografia:



I fabbricati lotto G e H per tutti i lati sono circondati da resedi in parte ad uso esclusivo dei due lotti e in parte a comune per entrambi, come l'accesso.

Nella documentazione fotografica allegata alla presente relazione (vedi allegato n°10) contenente n°51 foto, si evince lo stato attuale di tutte e due gli edifici e si attesta che per il subalterno 1 (lotto G) c'è in essere un cantiere edile per i lavori di ristrutturazione comunque oggi sospesi, mentre per l'edificio subalterno 2 (lotto H), anche se inserito all'interno del cantiere come recinzione, non c'è nessuna lavorazione in corso e/o lavorazione sospesa.

Il terreno agricolo rappresentato nella particella 72 avente superficie catastale di mq.520,00 ha forma geometrica piana triangolare ed è staccato dal fabbricato principale, come meglio si evince dall'estratto di mappa allegato (vedi allegato n°9).

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Via Guglielmo Marconi n°16 - 50131 Firenze  
Tel. 0555002046 - fax 0555001390 - cell 3396131511  
Cod.fisc. BRB MSM 67L16 D012P - partita IVA 04356890483  
e-mail: studio.barbieri@icloud.com - massimo@studiobarbieri.org

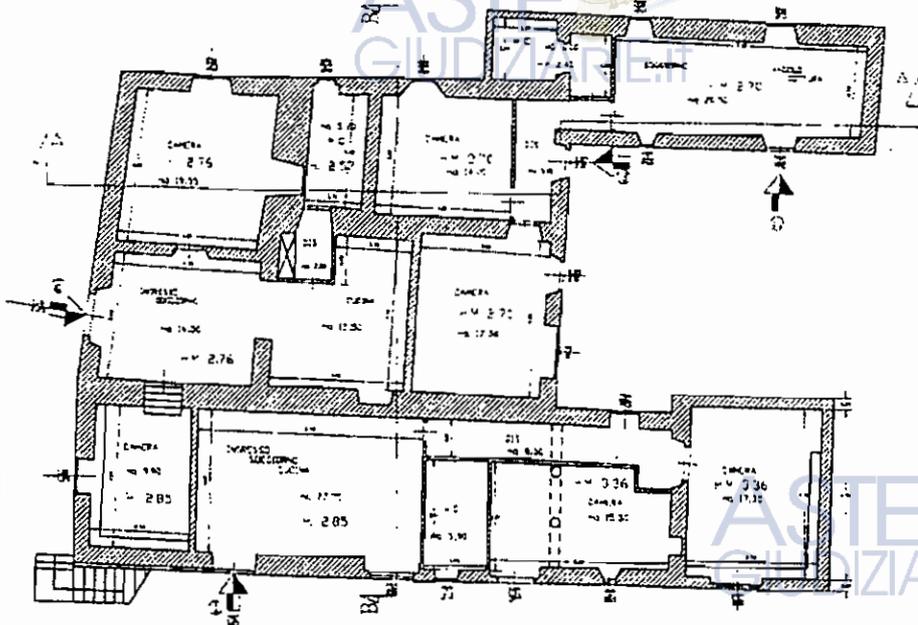
7 di 24

\*\*\*\*\*

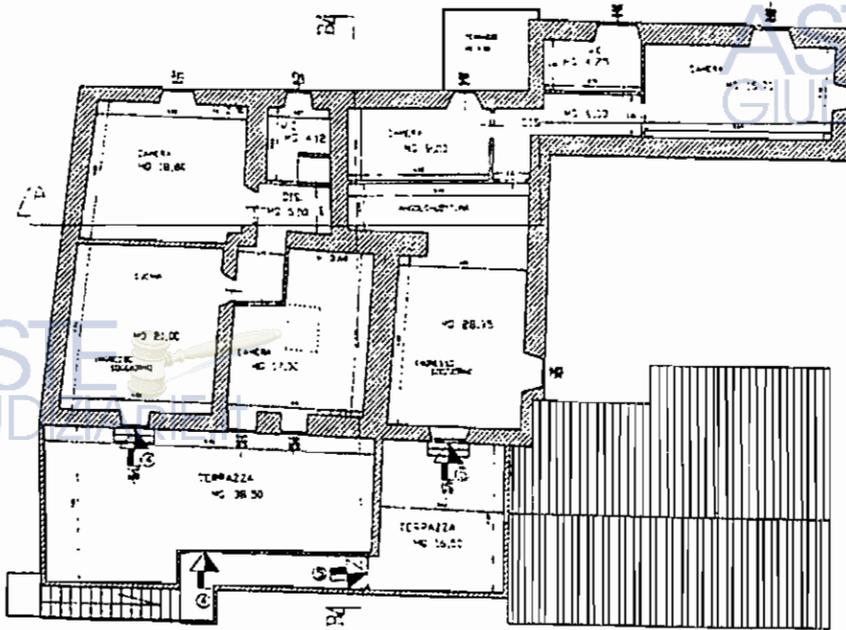
2.1 - consistenza: le unità immobiliari come indicato in premessa è un cantiere per il fabbricato subalterno 1 (lotto G) e pertanto ancora non sono completamente definite tutte le unità immobiliari, mentre per il fabbricato diruto subalterno 2 (lotto H) e il terreno sono nello stato originario.

Dalla lettura del progetto e da quanto accertato al sopralluogo, nella porzione di fabbricato rappresentato al subalterno 1 (lotto G), vengono realizzate n°5 (cinque) unità immobiliari oltre accessori contraddistinte nel progetto con i numeri da 1 a 5. Nello schema grafico di seguito riportato, del progetto depositato in Comune di Barberino di Mugello, sono individuate le unità immobiliari lotto G ossia:

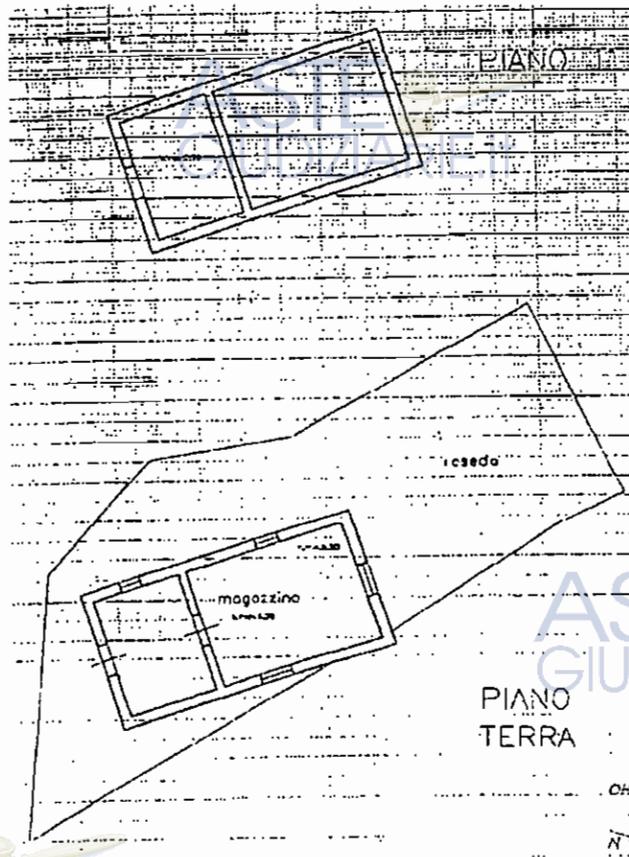
piano terra: accesso per le unità 1, 2 e 3:



piano primo: accesso per le unità immobiliari 4 e 5:



mentre nella planimetria di seguito riportata (planimetria catastale), è individuato il rudere rappresentato nel subalterno 2 lotto H, ossia:



studio barbieri

\*\*\*\*\*

I quartieri di progetto del fabbricato subalterno 1 (lotto G) dalla lettura dei grafici e da verifiche effettuate al sopralluogo hanno la complessiva superficie utile netta come indicato nella seguente tabella riportando le superfici utili nette, mentre la superficie del fabbricato diruto subalterno 2 (lotto H) è stata rilevata dalla planimetria catastale. Nella tabella ho riportato anche la superficie del terreno agricolo, ossia:

unità immobiliare			superficie utile netta	
n°	plano	destinazione vano	singolo vano	unità immobiliare
<i>fabbricato subalterno 1 - lotto G</i>				
1	T	ingresso/soggiorno	27,95	75,20
	T	disimpegno	8,50	
	T	w.c.	5,90	
	T	camera	15,50	
	T	camera	17,35	
2	T	ingresso/soggiorno	16,50	69,35
	T	cucina	15,50	
	T	camera	9,90	
	T	disimpegno	2,20	
	T	w.c.	5,70	
	T	camera	19,55	
3	T	ingresso/disimp.	5,60	63,60
	T	camera	17,50	
	T	camera	14,00	
	T	w.c.	6,00	
	T	soggiorno/cucina	20,50	
4	1°	ingr./sogg./cucina	21,00	75,55
	1°	disimpegno	5,00	
	1°	camera	17,00	
	1°	w.c.	4,12	
	1°	camera	18,80	
	1°	terrazza (al 25%)	9,63	

Via Guglielmo Marconi n°16 - 50131 Firenze  
Tel. 0555002046 - fax 0555001990 - cell 3356131511  
Cod.fisc. BRB MSM 571.16 D612P - partita IVA 04386890483  
e-mail: studio.barbieri@icloud.com - massimo@studiobarbieri.org

10 di 24

5	1°	ingr./sogg./cucina	28,95	69,53
	1°	disimpegno	6,00	
	1°	camera	9,00	
	1°	w.c.	4,25	
	1°	camera	15,70	
	1°	terrazza (al 25%)	4,13	
	1°	terrazza (al 25%)	1,50	
<b>totale superficie utile netta fabbricato 1</b>				<b>353,22</b>
<b>fabbricato subalterno 2 - lotto H</b>				
6	T	magazzino	27,00	152,40
	T	magazzino	49,20	
	1°	magazzino	27,00	
	1°	magazzino	49,20	
<b>totale superficie utile netta fabbricato 2</b>				<b>152,40</b>
<b>terreno agricolo</b>				
terreno	particella 72		520,00	520,00
<b>totale superficie terreni agricoli</b>				<b>520,00</b>

ooooo

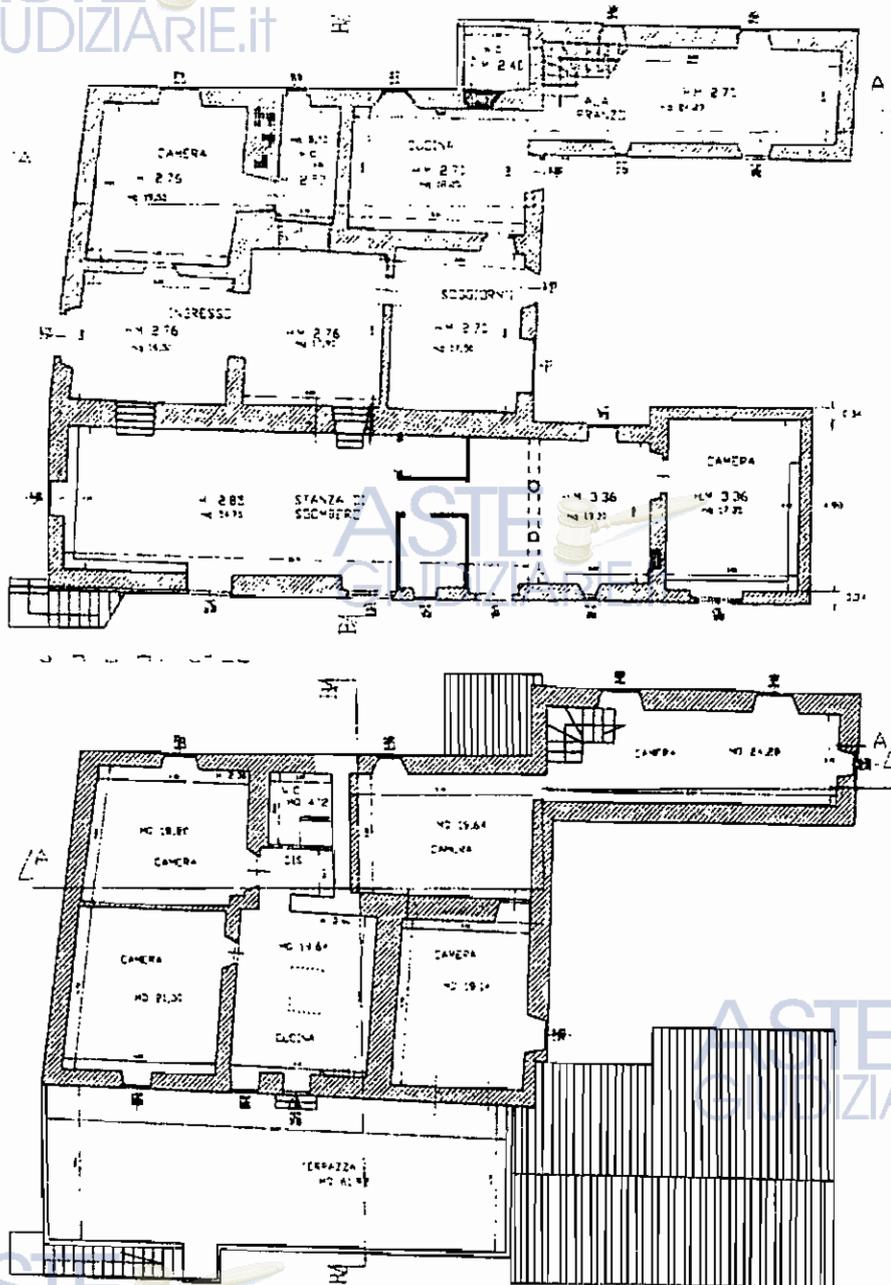
Dall'esame del progetto per i 5 (cinque) appartamenti nel lotto G, si rileva che i quartieri saranno formati da una o due camere, un servizio igienico oltre al soggiorno con cucina e in alcuni la cucina è separata. Alla data dei sopralluoghi i lavori eseguiti nel fabbricato e all'interno delle unità immobiliari, erano i seguenti:

- 1) demolizione di alcune pareti interne;
- 2) demolizione del precedente intonaco interno ed esterno e parti preesistenti;
- 3) realizzazione di parte del gattaiolato e/o vespaio ai piani terra;
- 4) formazione di alcune aperture (finestre e porte);
- 5) restauro di porzione copertura;
- 6) realizzazione di alcune tramezzature interne per la suddivisione

studio **barbieri**

dei vani delle singole unità immobiliari.

I lavori eseguiti corrispondono in gran parte con quanto graficizzato nella tavola di progetto (allegato n°14), precisando che i lavori non sono stati ancora ultimati e in alcune porzioni sono ancora allo stato iniziale. Nella planimetria di seguito riportate, sono indicati i lavori eseguiti, evidenziate di rosso le opere in costruzione (sempre al grezzo) e in giallo le opere in demolizione, ossia:



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Via Guglielmo Marconi n°116 - 50131 Firenze  
Tel. 0555002046 - fax 0555001990 - cell 3356131511  
Cod.fisc. BRB MSM 67L16 D612P - partita IVA 04756890453  
e-mail: studio.barbieri@icloud.com - massimo@studioharbieri.org

12 di 24

studio **barbieri**

Esaminate le unità immobiliari si può asserire che i lavori eseguiti sono tutti strutturali e alcuni di rilevante importanza, quindi si può considerare il fabbricato nella sua completezza "al grezzo". Per ultimare la ristrutturazione rimangono da eseguire ancora diverse opere strutturali e murarie, oltre 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., la realizzazione completa dell'impiantistica: impianti meccanici, scarichi reflui, elettrica, idrica, risparmio energetico, etc. e le opere di finitura facciate, così come devono essere eseguiti tutti i lavori nelle porzioni esterne.

Mentre invece, per il fabbricato rudere lotto H non è stato eseguito nessun lavoro.

In base alla descrizione analitica allo stato attuale delle unità immobiliari, stante l'evidenza dello stato dei luoghi dalle fotografie scattate in fase di sopralluogo e allegate alla presente relazione (vedi allegato n°10) si evince quanto segue:

- *foto 1 e dalla 3-5, dalla 7-18 e dalla 20-42* = rappresentano il fabbricato lotto G nelle porzioni interne e nelle porzioni esterne, fotografate vano per vano dei singoli appartamenti in ristrutturazione, ove si evince lo stato attuale dei lavori da considerarsi al grezzo per alcuni e non iniziati per altri;
- *foto 2, 6, 50 e 51* = rappresentano il fabbricato lotto H, ove si rileva lo stato dei luoghi e soprattutto che nessun lavoro è stato eseguito e la copertura e solaio piano primo sono assenti;
- *foto 19 e dalla 43-49* = rappresentano la vista esterna dei due

studio **barbieri**

fabbricati riprese da più parti, ove si rilevano anche gli accessori.

\*\*\*\*\*

2.2 - caratteristiche e considerazioni generali: le due unità immobiliari di cui una oggetto di frazionamento-ristrutturazione (lotto G) avente destinazione civile abitazione (da progetto), come già indicato è un cantiere e parte del fabbricato e le rispettive unità immobiliari si presentano con lavorazioni parziali e definite "al grezzo", mentre invece l'altro fabbricato rudere (lotto H) avente destinazione attuale di magazzino è un potenziale fabbricato da trasformare a civile abitazione. Dalla descrizione analitica e fotografica si può ragionevolmente asserire che, le unità immobiliari una volta ultimate nella ristrutturazione del lotto G e quella da realizzare nel lotto H saranno appetibili nella richiesta di mercato per la destinazione futura a civile abitazione 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 non risulta negli elenchi dei beni artistici.

\*\*\*\*\*

2.4 - divisibilità del bene: i beni immobili sopra descritti per quanto accertato nel progetto depositato attualmente soltanto per il lotto G e al sopralluogo ritengo che non sia fattibile ulteriore divisibilità, così come per il lotto H.

\*\*\*\*\*

### 3) Possesso dell'immobile

Il bene di stima è un cantiere e quindi attualmente non vi è un

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

Via Guglielmo Marconi n°16 - 50131 Firenze  
Tel 0555002046 - fax 0555001890 - cell 3356171511  
Cod.fisc. BRB MSM 87L18 D512P - partita IVA 04366890483  
e-mail: studio.barbieri@icloud.com - massimo@studiobarbieri.org

14 di 24

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) 2355 del 12/3/07, Ipoteca Volontaria atto Notaio Barsanti Filippo del 26/2/07 rep.22232, a favore CASSA DI RISPARMIO DI FIRENZE S.P.A. sede Firenze (via Bufalini, 6 Firenze), contro [redacted] sede [redacted], per € 1.260.000,00 di cui € 630.000,00 capitale. Rimborso in anni 10. Grava Barberino di Mugello Urbano F.67 part.78 sub.1 e terreno F.67 part.72;
- (b) 2708 del 18/6/2012, Ipoteca Giudiziale Tribunale di Firenze 27/4/2012 rep.2540 /2012 a favore [redacted] sede [redacted] (c/o Avv. Moreschini via G.B.Vico, 22 Firenze), contro [redacted]. Sede Barberino di Mugello, per € 60.000,00 di cui € 39.019,74 capitale. Grava 1/1 Proprietà beni in Barberino di Mugello: Urbano F.67 part.78 sub.2, F.67 part.78 sub.1, F.19 part.16 sub.1, F.125 part.57 sub.509 graffata alla part.67 sub.503, F.84 part.27 sub.500 graffata alla part.28 sub.513, F.84 part.27 sub.501, F.78 part.104 sub.502 graffata alla part.104 sub.503, F.95 part.198 sub.503, F.95 part.198 sub.506, F.95 part.407 sub.501; Borgo San Lorenzo Urbano: F.77 part.435 sub.5, F.77 part.435 sub.6, F.77 part.435 sub.7, F.77 part.435 sub.8, F.77 part.435 sub.9, F.57 part.838 sub.1, F.57 part.838 sub.3, F.57 part.839 sub.1, F.57 part.839 sub.2, F.57 part.839 sub.3, F.57 part.839 sub.4. 1/1 Proprietà Superficiaria Barberino di Mugello Urbano F.108 part.1564 sub.1 e F.108 part.1564 sub.2. ACCESA (parte dei beni colpiti nella ipoteca sono stati venduti);
- (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 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;

- (d) 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] sede [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.198 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;
- (e) 17762 del 16/06/2014, trascrizione sentenza dichiarativa di fallimento dell'intera consistenza dei beni di proprietà della [redacted] della Provincia di Firenze.

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 Barberino di Mugello (FI), risulta che la costruzione del fabbricato lotto G e lotto H sono stati realizzati in epoca antecedente al 1° settembre 1967, ricadono in area prevalente funzione agricola (art.65 delle NTA del RUC), sussistono i vincoli paesaggistico e idrogeologico ed inoltre per i due fabbricati (lotto G subalterno 1 e

studio **barbieri**

lotto H subalterno 2) ricadono nella scheda di trasformazione n°352 del Comune di Barberino di Mugello (vedi allegato n°11).

Dalla visione dei progetti, risulta depositata per il lotto G la seguente pratica edilizia:

- Autorizzazione allo scarico di insediamenti civili che non recapitano in pubblica fognatura (vedi allegato n°12) n°29 del 26/06/2007;
- Autorizzazione n°166 del 31/07/2007 per nulla osta vincolo idrogeologico (vedi allegato n°13);
- D.I.A. (denuncia inizio attività) n°2048 prot.n°20270 del 18/10/2007 per "lavori di ristrutturazione edilizia con frazionamento in cinque unità abitative" (allegato in stralcio n°14); inoltre è stato depositato alla regione Toscana pratica strutturale n°718 del 09/10/2007 (vedi allegato n°14);
- comunicazione di inizio lavori e notifica preliminare per la D.I.A. n°20270/2007, depositato in Comune in data 14/01/2008 prot.n°956 (vedi allegato n°15 e 16).

Mentre invece il terreno particella 72 ricade in area avente prevalente funzione agricola come risulta dalla copia del Certificato di Destinazione Urbanistica (vedi allegato n°17), di cui al punto C a pag.2 rilasciato allo scrivente C.T.U. in data 23/04/2014 con il n°34. Dalla data del rilascio di detto certificato alla data della redazione della presente perizia, non sono intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici interessate il terreno in oggetto.

A seguito di quanto rilevato, lo scrivente C.T.U. ritiene che debba essere depositata al Comune di Barberino di Mugello (FI) pratica edilizia per la riattivazione del cantiere. Comunque per l'eventuale

studio **barbieri**

vendita all'incanto allo stato dei luoghi e con i dovuti riscontri, il bene è commerciabile salvo identificare catastalmente alcune unità immobiliari già formate seppur al grezzo, con categoria F4.

Mentre invece per il fabbricato diruto lotto H, non risulta depositata nessuna pratica edilizia.

\*\*\*\*\*

#### 5) Valore di stima

Lo scopo della stima è quello di determinare il più probabile valore di mercato dei fabbricati. 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 immobiliari del lotto G anche se non sono definite nella consistenza e al grezzo, la stima del più probabile valore di mercato viene o determinato con detrazione dei più probabili 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 le unità immobiliari descritte, considera un

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Via Guglielmo Marconi n°16 - 50131 Firenze  
Tel. 0555002046 - fax 0555001990 - cell: 2356131511  
Cod.fisc. BRB MSM 67L 16 D812P - partita IVA 04366830483  
e-mail: studio.barbieri@icloud.com - massimo@studiobarbieri.org

18 di 24

studio **barbieri**

valore unitario al metro quadro<sup>1</sup> per le unità immobiliari e per gli accessori (con applicazione di coefficienti di destinazione), e formula il seguente valore:

valore unitario per i fabbricati arrotondato	€ 2.200,00
valore unitario per il terreno agricoli arrotondato al mq.	€ 1,30

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<sup>2</sup> OMI e Consulente Immobiliare<sup>3</sup>), ossia:

osservatorio	tipologia edilizia	2 <sup>a</sup> semestre / 2013 (€/mq.)		
		minimo	massimo	media
Agenzia del Territorio	appartamenti	€ 1.800,00	€ 2.700,00	€ 2.225,00
Consulente Immobiliare	appartamenti	€ 1.900,00	€ 2.500,00	
Agenzia del Territorio	terreni - pascolo	v.a.m./Ha	€ 1.281,00	

Quindi il 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	
unità immobiliare lotto G (ad ultimazione lavori)	
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	1,00
Unicità della posizione e particolarità del fabbricato	1,10

<sup>1</sup> Si precisa che i metri quadri determinati per le unità immobiliari del lotto G e H 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.

<sup>2</sup> I valori accertati sono riferiti alla zona suburbana E1 resto del territorio del Comune di Barberino di Mugello.

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

Via Guglielmo Marconi n°18 - 50131 Firenze  
Tel. 0355002046 - fax 0552001990 - cell 3356131511  
Cod.fisc. BRB MSM 67L16 D612P - partita IVA 04366890483  
e-mail: studio.barbieri@jcloud.com - massimo@studiobarbieri.org

19 di 24

studio **barbieri**

Zona urbanistica, per l'uso destinato: da quanto verificato al sopralluogo la zona è prettamente agricola ma ottima zona e unica	1,15
<b>Totale dei coefficienti da applicare</b>	<b>1,2650</b>
<b>unità immobiliare lotto H (nello stato di fatto)</b>	
piccola superficie e destinazione magazzino	0,70
Stato attuale di conservazione pessima, poiché la copertura è completamente crollata come anche porzione del solaio piano primo	0,40
Unicità della posizione e particolarità del fabbricato	1,30
Zona urbanistica, per l'uso destinato: da quanto verificato al sopralluogo la zona è prettamente agricola ma ottima zona e unica	1,15
<b>Totale dei coefficienti da applicare</b>	<b>0,4186</b>
<b>per il terreno agricolo</b>	
posizione di vicinanza ai fabbricati	<b>2,0000</b>

Pertanto il più probabile valore di stima dell'intero complesso edilizio, suddiviso nei lotti G e H è dato dal seguente calcolo:

unità immobiliare		superf.	coeff.	€/mq.	valore di stima
lotto G	fabbricato subalterno 1	353,22	1,2650	€ 2.200,00	€ 983.011,26
	terreno agricolo	520,00	2,0000	€ 1,30	€ 1.352,00
lotto H	fabbricato subalterno 2	152,40	0,4186	€ 2.200,00	€ 140.348,21
<b>totale</b>					<b>€ 1.124.711,47</b>

\*\*\*\*\*

Al valore indicato che rappresenta la stima delle unità immobiliari completate per il lotto G, 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

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Via Guglielmo Marconi n° 16 - 50131 Firenze  
Tel. 0555002046 - Fax 0555001990 - cvf@3356131511  
Cod.fisc. GRB MSM 871 16 0612P - partita IVA 04386890483  
e-mail: studio.barbieri@icloud.com - massimo@studiodbarbieri.org

20 di 24

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..

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 € 1.200,00 a € 1.400,00/mq. per l'intera superficie delle unità immobiliari comprendente anche delle spese tecniche per la continuazione dei lavori, utili di impresa e quanto altro, quindi si ha:

unità immobiliare		superficie	costo a mq.	stima costi completamento
lotto G	fabbricato subalterno 1	353,22	€ 1.300,00	€ 459.186,00
probabile valore dei lavori da ultimare per le u.i.u.				€ 459.186,00

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:

studio **barbieri**

valore di stima		detrazione	più probabile VALORE di STIMA	
lotto G	fabbricato subalterno 1	€ 983.011,26	€ 459.186,00	€ 523.825,26
	terreno agricolo	€ 1.352,00	nessuna	€ 1.352,00
lotto H	fabbricato subalterno 2	€ 140.348,21	lavori da eseguire	€ 140.348,21
			sommano	€ 665.525,47

arrotondato per eccesso	€ 666.000,00
-------------------------	--------------

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, considerando che le unità immobiliari devono essere completate e il lotto H è rurale.

\*\*\*\*\*

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
€ 666.000,00	8%	€ 612.720,00	€ 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.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Via Guglielmo Marconi n°16 - 50131 Firenze  
Tel. 0555002046 - fax 0555001990 - cell 3358131511  
Cod.fisc. BRB MSM 67L16 D612P - partita IVA 04166590483  
e-mail: studio.barbieri@jcloud.com - massimo@studio.barbieri.org

22 di 24

oooooooooooooooooooo

**6) Conclusioni**

Lo scrivente tecnico giunto per argomentazione dei fatti, sostiene che il valore di stima delle unità immobiliari di proprietà della Società ██████████ poste nel Comune di Barberino di Mugello Provincia di Firenze frazione Galliano località Poggio a Rezzano, a base d'asta è pari alla stima complessiva di:

euro cinquecentottantunomila /zero zero	€ 613.000,00
---	--------------

oooooooooooooooooooo

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, 01 luglio 2014

Il Consulente Tecnico d'Ufficio  
(Geom. Massimo Barbieri)

allegati: dal n°1 al n°17

