



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 E

Fallimento n°297/2013:

ASTE
GIUDIZIARIE.it
Società



ASTE
GIUDIZIARIE.it

Giudice Delegato:

ASTE
GIUDIZIARIE.it
Dr.ssa Isabella Mariani

TRIBUNALE DI FIRENZE

oooooooooooooooooooo

Fallimento:



Registro Fallimentare: **297/2013**

Sentenza fallimento: **312/2013**

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

Curatore: **Dr. Massimiliano Rossi**



Lotto E

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 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 UNITA' IMMOBILIARE POSTA NEL COMUNE DI
BARBERINO DI MUGELLO (FI) LOCALITÀ LA FABBRICA -
PALLERETO."*

ooooo

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 proprietà alla Società fallita , lo



scrivente C.T.U. suddivide la presente relazione di stima del bene 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

Il bene oggetto di stima è inserito in fabbricato di vecchia edificazione, posto nel **Comune di Barberino di Mugello (FI)** località **La Fabbrica - Pallereto snc o Via Astroni** (zona passo della Futa) identificato nella seguente foto del territorio (scaricata da mappe imac) e con freccia rossa è indicata la zona ove è ubicato il fabbricato:



Via Guglielmo Marconi n°16 - 50131 Firenze
Tel. 0555002045 - fax 0555007990 - Cell. 3356131511

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



1.1 - proprietà del bene: dalla verifica dei dati in parte recepiti dalla Curatela Fallimentare e verificati anche alla CC.RR.II., il bene di stima è stato acquistato con atto notaio Barsanti in data del 27/11/2007 rep.24407 (vedi allegato n°2) trascritto il 06/12/2007 al n°31138, in cui la Società [redacted] acquista da [redacted] bene in Barberino di Mugello (Urbano F.19 part.16 sub.1). La somma corrisposta dalla Società [redacted] dalla lettura dell'atto, risulta pari ad € 80.000,00.

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 19 alla seguente particella e così censita:



identificativo	p.lla	sub	classamento				
			z.c.	cat.	cl.	vani/cons.	rendita
appartamento	16	1	u	A/3	1	5,5 vani	€ 284,05

come risulta dalla visura catastale (allegato n°3), dalla planimetria catastale (vedi allegato n°4) e dall'estratto di mappa (allegato n°5).

Per opportuna facilità di lettura si riporta stralcio dell'estratto di mappa per identificazione dell'unità immobiliare con campitura rossa,

ossia:



2) Descrizione del bene

Il bene immobile oggetto di perizia è posto nel Comune di Barberino di Mugello (FI) località la Fabbrica - Pallereto nelle vicinanze del Passo della Futa, e l'accesso all'unità immobiliare è direttamente da resede a comune. Il fabbricato ove è inserita l'unità immobiliare ha

forma geometrica piana pressoché rettangolare avente due piani fuori terra ed è confinante con il citato resede e altre unità immobiliari. Nella fotografia sottostante si evince il prospetto principale del fabbricato:



Le caratteristiche costruttive del fabbricato è con struttura portante in elevazione in muratura tradizionale e orizzontale in ferro/latero e/o legno/latero, tamponature interne e esterne miste a pietra-laterizio e copertura a falde.

I prospetti esterni sono intonacati ed hanno lineamenti semplici con finestre e porte posizionate regolarmente.

La strada di percorrenza per arrivare al fabbricato è particolarmente accidentata e per una porzione non agibile con automezzi, come si evince dalla documentazione fotografica (vedi allegato n°6) e dalla foto di seguito riportata, ove si evince che il tratto di strada in prossimità del fabbricato è completamente ricoperta da vegetazione,

ossia:

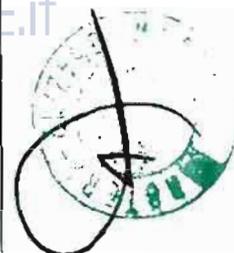


Nella documentazione fotografica citata contenente n°30 foto, si evince lo stato attuale sia del fabbricato, sia della strada e sia dell'unità immobiliare.

Da quanto si evince dall'atto di provenienza, l'approvvigionamento idrico è per mezzo di pozzo ad uso condominiale ubicato nella particella 16 del foglio 19.

ooooo

2.1 - consistenza: l'unità immobiliare come indicato in premessa, consiste in un appartamento disposto soltanto su un piano (piano terra) ed è composto da ingresso ingresso-soggiorno, pranzo, cucina abitabile, disimpegno, due camere, servizio igienico e ripostiglio. Nello schema grafico di seguito riportato (planimetria catastale), è



individuato il quartiere per civile abitazione, ossia:

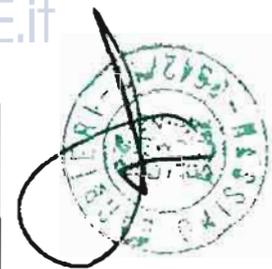


ove con numerazione sono indicati i vani del quartiere oggetto di stima. L'unità immobiliare dal sopralluogo effettuato ha la complessiva superficie utile netta indicata nella seguente tabella e i vani hanno altezza utile interna di circa mt.2,90:

unità immobiliare		superficie utile netta		
quartiere	destinazione	singolo vano	unità immobiliare	
1	T	ingresso/soggiorno	16,84	80,35
2	T	pranzo	16,72	
3	T	cucina	7,12	
4	T	disimpegno	2,70	
5	T	camera	12,10	
6	T	camera	17,33	
7	T	ripostiglio	2,96	
8	T	bagno	4,57	

.....

In base alla descrizione analitica dello stato attuale dell'unità immobiliare, l'evidenza dello stato dei luoghi si ritrae dalle fotografie



scattate in fase di sopralluogo e allegate alla presente relazione (vedi allegato n°6) ove si evince quanto segue:

- *foto dalla 1 alla 8* = rappresentano il tratto finale della strada di accesso per arrivare al fabbricato, ove si evince chiaramente lo stato di completo abbandono e completamente ricoperta di vegetali, oltre alla visione anche del fabbricato nel prospetto principale;
- *foto dalla 9 alla 22* = rappresentano le parti interne del quartiere fotografato vano per vano, ove si evince lo stato di manutenzione pessimo dei vani e del completo abbandono;
- *foto dalla 23 alla 30* = rappresentano le parti esterne del fabbricato ed anche della strada di accesso in varie parti della sua estensione.

2.2 - caratteristiche e considerazioni generali: il quartiere di stima dalla descrizione analitica e fotografica, si può ragionevolmente asserire che non è appetibile per il mercato immobiliare ad ampio raggio, ma può interessare soltanto una stretta cerchia di persone amanti dei fabbricati immersi totalmente nel bosco, con tutti i disagi che ne conseguono, ad esempio la strada di accesso e la mancanza di servizi pubblici.

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: il bene immobile sopra descritto per quanto accertato nei luoghi ritengo che non sia fattibile ulteriore divisibilità.

.....

3) Possesso dell'immobile

Il bene di stima, purché arredato in alcune stanze anche se in condizioni disagiati e pressoché inutilizzabili gli arredi, non risulta occupato.

.....

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) 2708 del 18/6/2012, Ipoteca Giudiziale Tribunale di Firenze 27/4/2012 rep.2540 /2012 a favore

[redacted] (c/o Avv. Moreschini via G.B.Vico, 22 Firenze), contro

Sede [redacted] 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 graffiata alla part.67 sub.503, F.84 part.27 sub.500 graffiata alla part.28 sub.513, F.84 part.27 sub.501, F.78 part.104 sub.502 graffiata 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);

(b) 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.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,

ASTE GIUDIZIARIE.it

ASTE GIUDIZIARIE.it



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;

- (c) 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.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;
- (d) 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.

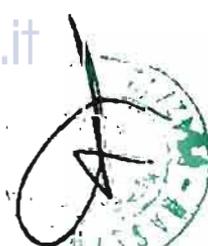
.....

3.2 - elencazione formalità: non risultano formalità per quanto potuto accertare che resteranno a carico dell'acquirente, salvo per quanto riguarda le spese condominiali se sussistono. 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 ove è inserita l'unità immobiliare è stato realizzato in epoca antecedente al 1° settembre 1967 e successivamente non risultano



pratiche edilizie depositate per richieste autorizzazioni e/o concessioni. A seguito di quanto rilevato, lo scrivente C.T.U. ritiene che lo stato dei luoghi è sostanzialmente rispondente alla planimetria catastale allegata.

oooooooooooooooooooo

5) Valore di stima

Lo scopo della stima è quello di determinare il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare. 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.

ooooo

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 quadro¹ per l'unità immobiliare e formula il seguente valore:

valore unitario al metro quadro arrotondato	€ 1.800,00
---	------------

¹ Si precisa che i metri quadri determinati per l'unità immobiliare 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.

poiché è valore medio tra i macro-valori (minimi-massimi) accertati nei vari osservatori immobiliari ritenuti dei più influenti sul mercato immobiliare (Agenzia del Territorio² OMI e Consulente Immobiliare³), ossia:

osservatorio	tipologia edilizia	2 ^a semestre / 2013 (€/mq.)		
		minimo	massimo	media
Agenzia del Territorio	appartamenti	€ 1.500,00	€ 2.000,00	€ 1.800,00
Consulente Immobiliare	appartamenti	€ 1.500,00	€ 2.200,00	

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

per l'unità immobiliare	
quartiere per civile abitazione posto su unico livello, non ampia la superficie e non dotato di accessori esterni ad uso esclusivo, essenziali per l'ubicazione del quartiere in zona boschiva	0,95
servizi accessori interni non ottimali, l'accesso al quartiere pessimo per la strada disagiata; condizioni di manutenzione pessime sia del fabbricato e sia del quartiere	0,65
posizione del fabbricato in località prettamente boschiva, senza servizi pubblici e con strada disagiata che ha continuamente necessità di manutenzione	0,80
Totale dei coefficienti da applicare	0,4940

Pertanto il più probabile valore di mercato dello stato attuale dell'unità immobiliare è dato dal seguente calcolo:

unità immobiliare	superf.	coeff.	€/mq.	proprietà	più probabile valore di stima
quartiere	80,35	0,4940	€ 1.800,00	100%	€ 71.448,82
totale arrotondato					€ 71.500,00

² I valori accertati sono riferiti alla zona resto del territorio (zona E1) del Comune di Barberino di Mugello.

³ I valori accertati sono riferiti al territorio del Mugello del Consulente Immobiliare n°954 del 15/06/2014.

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 immobiliare.

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 e alle difficoltà dei meccanismi delle aste giudiziarie, ritiene di applicare al valore di mercato il seguente coefficiente di deprezzamento, ossia:

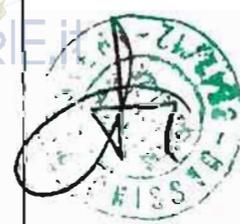
valore di stima	abbattimento per difficoltà asta	VALORE a BASE D'ASTA	
	percentuale		arrotondato
quartiere	5%	€ 67.925,00	€ 67.900,00

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 dell'unità immobiliare di proprietà della Società [redacted] posta nel Comune di Barberino di Mugello Provincia di Firenze località la Fabbrica - Pallereto e/o Via Astroni, a base d'asta è pari alla stima complessiva di:

euro sessantasettemilanovecento /zero zero	€ 67.900,00
--	-------------



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, 15 luglio 2014

Il Consulente Tecnico di Ufficio

(Geom. Massimo Barbieri)

allegati:

- (1) nomina
- (2) contratto di provenienza
- (3) visura catastale
- (4) planimetria catastale
- (5) estratto di mappa
- (6) documentazione fotografica



ASTE GIUDIZIARIE.it 

ASTE GIUDIZIARIE.it 

ASTE GIUDIZIARIE.it 

ASTE GIUDIZIARIE.it 