

Barbieri

Studio di progettazione
per le imprese agricole
attività di consulenza
agronoma e zootecnica
servizi di cantiere
amministrativa

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 N - N1

Fallimento n°297/2013:

ASTE
GIUDIZIARIE.it
Società

Giudice Delegato:

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Dr.ssa Isabella Mariani

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 N e N1

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 UBICATE NEL COMUNE DI BARBERINO DI MUGELLO (FI)."

oooooo

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



C.T.U. suddivide la presente 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.*

oooooooooooooooooooo

1) Identificazione del bene

Il bene oggetto di stima è posto nel **Comune di Barberino di Mugello (FI) località Valiano** identificato nella seguente foto del territorio (scaricata da mappe imac) e con freccia verde sono ove ubicati gli appezzamenti di terreno:



studio barbieri

mentre nella foto successiva è rappresentato il particolare 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., risultano i beni di stima acquistati con i seguenti atti:

- atto notaio Filippo Barsanti del 28/07/2004 rep.4255, trascritto il

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

Atto notaio Barsanti di rogito in Comune di Firenze del 28/07/2004 rep.4255, trascritto il 28/07/2004 rep.4255, trascritto il

500, 501, 502, 503, 5, 6 e Terreni F.108 part.1120, 1126, 1543, 1544, 1545, 1546, 1547, 1548, 1549, 1550, 1551 (vedi allegato n°2);

- atto de Luca del 24/05/2001 rep.132650, trascritto il 06/06/2001 al n°12573, in cui

F.108 part.1393, 1395, 1397,

1399 (vedi allegato n°2a);

- atti 19/12/2001 rep.134545, trascritto il 07/01/2002 al n°396, in cui acquista

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

Via Guglielmo Marconi n°16 - 50131 Firenze
Tel. 0555002046 - fax 0555001990 - celli 3356131511
Cod.fisc. BRB MSM 67L16 D612P - partita IVA 0436890483
e-mail: studio.barbieri@cloud.com - massimo@studiodbarbieri.org

3 di 14

studio barbieri

Barberino, terreno Barberino Mugello F.108 part.1398;

- atto notaio Barsanti del 04/08/2006 rep.20754, trascritto il
07/08/2006 al n°25042, in cui

acquista da

Mugello terreni F.108 part.1017, 1021, 1022, 1023, 1026 (vedi
allegato n°2b);

ooooo

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 **108** alle seguenti particelle e così
censiti:

lotto N: catasto terreni

particella 1549	seminativo cl.3	Ha 0.00.12 R.D.	€ 0,04
particella 1551	semin.arbor cl.3	Ha 0.06.43 R.D.	€ 2,29
particella 1663	seminativo cl.3	Ha 0.00.64 R.D.	€ 0,23
particella 1665	seminativo cl.3	Ha 0.01.06 R.D.	€ 0,38
particella 1699	semin.arbor cl.3	Ha 0.03.50 R.D.	€ 1,27
particella 1700	semin.arbor cl.3	Ha 0.00.90 R.D.	€ 0,33
particella 1701	seminativo cl.3	Ha 0.23.13 R.D.	€ 8,24
particella 1703	seminativo cl.3	Ha 0.00.72 R.D.	€ 0,26
particella 1704	seminativo cl.3	Ha 0.00.16 R.D.	€ 0,06
particella 1706	semin.arbor cl.3	Ha 0.16.42 R.D.	€ 5,85
particella 1707	semin.arbor cl.3	Ha 0.01.15 R.D.	€ 0,41
particella 1708	seminativo cl.3	Ha 0.00.21 R.D.	€ 0,08
particella 1709	seminativo cl.3	Ha 0.00.05 R.D.	€ 0,02

Via Guglielmo Marconi n°16 - 50131 Firenze
Tel. 0555002046 - fax 0555001990 - cell 3356131511
Cod.fisc. BRB MSM 87L 16 D612P - partita IVA 04366890483
e-mail: studio.barbieri@cloud.com - massimo@studobarbieri.org

4 di 14

studio barbleri

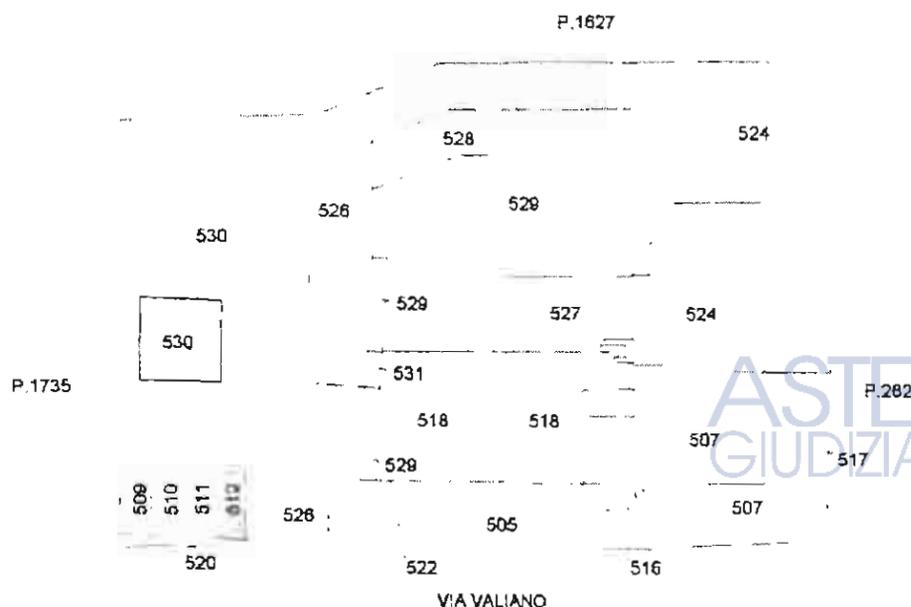
particella 1710	seminativo cl.3	Ha 0.01.40 R.D. € 0,51
particella 1711	seminativo cl.3	Ha 0.00.08 R.D. € 0,03
particella 1712	seminativo cl.3	Ha 0.04.46 R.D. € 1,59
particella 1713	seminativo cl.3	Ha 0.01.26 R.D. € 0,45
particella 1714	seminativo cl.3	Ha 0.00.87 R.D. € 0,31
particella 1732	seminativo cl.3	Ha 0.38.64 R.D. € 13,77
particella 1734	seminativo cl.3	<u>Ha 0.43.81 R.D. € 15,61</u>
sommano		Ha 1.45.01

lotto N1: catasto urbano

particella 27 sub 512cat.C/6 cl.1 cons. 12 mq. rend. € 22,93

come risulta dalla visura catastale (allegato n°3), dall'elaborato planimetrico (vedi allegato n°4 e 5), dalla planimetria catastale del posto auto (vedi allegato n°6) e dall'estratto di mappa (allegato n°7).

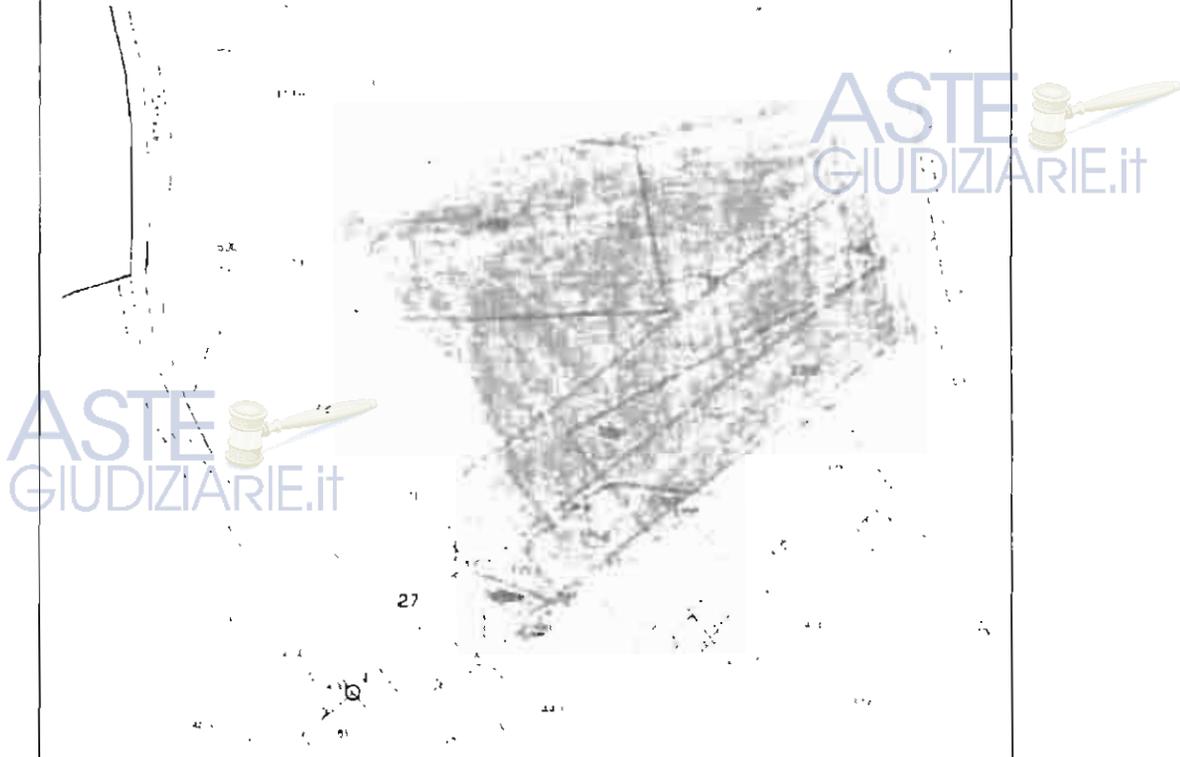
Per opportuna facilità di lettura si riportano l'estratto di mappa con campitura rossa i terreni e l'elaborato planimetrico per il posto auto, ossia:



ASTE
GIUDIZIARIE.it

Via Guglielmo Marconi n°16 - 50131 Firenze
Tel. 0555002046 - fax 0555001990 - cell 3356131511
Cod.fisc. BRB MSM 87L18 D812P - partita IVA 04366890483
e-mail: studio.barbleri@icloud.com - massimo@studlobarbleri.org

5 di 14



oooooooooooooooooooo

2) Descrizione del bene

I beni immobili oggetto di perizia, costituito da terreni agricoli per il lotto N e posto auto per il lotto N1, sono posti nel Comune di Barberino di Mugello (FI) in località Valiano e l'accesso ai terreni è pressoché dal ciglio della strada Via di Valiano, mentre per il posto auto direttamente dalla strada Via di Valiano.

L'appezzamento di terreno ha forma geometrica piana pressoché trapezoidale e dal lato più corto (piccola striscia) si ha accesso dalla strada, mentre agli altri lati sono confinanti con altri terreni agricoli e resede del fabbricato ove è ubicato il posto auto.

Il terreno è in leggero declivio verso valle dal ciglio della strada come meglio visibile dalla documentazione fotografica allegata (vedi

studio barbieri

allegato n°8) e dalla seguente fotografia:



2.1 - consistenza: l'Appezamento di terreno come indicato in premessa è agricolo e accessibile in parte dal ciglio della strada e il posto auto dal resede fabbricato ed hanno le seguenti superfici suddivise per Lotti, ossia:

lotto	destinazione	superficie mq.
lotto N	terreno agricolo	14.501,00
lotto N1	posto auto	12,00

2.2 - caratteristiche e considerazioni generali: l'unità immobiliare oggetto di stima sono terreni agricoli e un posto auto, e dalla descrizione analitica e fotografica si può ragionevolmente asserire che possono essere appetibili nella richiesta di mercato per la destinazione attuale, così come il posto auto. Preme aggiungere che

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

Via Guglielmo Marconi n°16 - 50131 Firenze
Tel. 0555002046 - fax 0555001990 - cell 3358131511
Cod.fisc. BRB MSM 87L18 D612P - partita IVA 04368890483
e-mail: studio.barbieri@jcloud.com - massimo@studlobarbieri.org

7 di 14

studio barbieri

a riguardo del terreno le porzioni vicine alle abitazioni non sono facilmente sfruttabili, così come il resto del terreno poiché accessibile dalla piccola striscia di terreno che confina con la fascia di rispetto della strada.

2.3 - bene soggetto alla D.lgs 42/2004: da accertamenti effettuati alla Soprintendenza ai Beni Architettonici.

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

3) Possesso dell'immobile

I beni di stima dai dati in mio possesso non risultano occupati.

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) 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 Luciano Corsini, 6) contro 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, 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.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

studio barbleri

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 (allegato n°120).

(b) 17762 del 16/06/2014, trascrizione sentenza dichiarativa di fallimento dell'intera consistenza dei beni di proprietà della 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.

ooooo

3.2 - elencazione formalità: non risultano formalità per quanto potuto accertare che resteranno a carico dell'acquirente. Si precisa altresì che non è stato rilevato se i terreni confinanti i proprietari hanno il diritto di prelazione.

oooooooooooooooooooo

4) Regolarità urbanistica

Ai fini della Legge 47/85 da accertamenti effettuati nel Comune di Barberino di Mugello (FI) il terreno, ricade in area con prevalente funzione agricola risultante dal Certificato di Destinazione Urbanistica (vedi allegato n°9), rilasciato in data 23/04/2014 con il n°34.

Il posto auto invece risulta realizzato a seguito della ristrutturazione del fabbricato adiacente (particella 27) dalla società

Lo scrivente C.T.U. per il posto auto ritiene che il bene sia commerciabile.

ASTE GIUDIZIARIE.it

Via Guglielmo Marconi n°16 - 50131 Firenze
Tel. 0555002048 - fax 0555001990 - cell 3356131511
Cod.fisc. BRB MSM 07L16 D612P - partita IVA 04366890483
e-mail: studio.barbleri@cloud.com - massimo@studlobarbleri.org

9 di 14

5) Valore di stima

Lo scopo della stima è quello di determinare il più probabile valore di mercato del terreno e posto auto. 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 quadro per i terreni e per il posto auto, formula il seguente valore:

valore terreno espresso a metro quadro arrotondato	€	0,93
valore posto auto al 50% del valore box arrotondato	€	500,00

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

studio barbleri

immobiliare, ossia:

osservatorio	tipologia edilizia	2 ^a semestre / 2013 (€/mq.)		
		minimo	massimo	media
Agenzia del Territorio	garage	€ 880,00	€1.100,00	€ 1.032,50
Consulente Immobiliare	garage	€ 950,00	€1.200,00	
Agenzia del Territorio	terreni-seminat.	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
unico e non importante accesso dalla pubblica via	0,75
vicinanza del terreno a recente lottizzazione e al centro del capoluogo Barberino di Mugello	1,00
Totale dei coefficienti da applicare alle unità immobiliare	1,5000
per il posto auto	
posto auto con accesso direttamente dalla pubblica via e quindi nessuna protezione come altri posti auto all'interno di piazzali	0,6500

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

lotto	unità immobiliare	superf.	coeff.	€/mq.	prop.	più probabile valore di stima
N	terreni	14.501,00	1,5000	€ 0,93	1	€ 20.228,90
totale arrotondato						€ 20.200,00
N1	posto auto	12,00	0,6500	€500,00	1	€ 3.900,00
totale arrotondato						€ 4.000,00

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

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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.barbleri@icloud.com - massimo@studlobarbleri.org

11 di 14

studio barbleri

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 asta	VALORE a BASE D'ASTA	
		percentuale	valore	arrotondato
lotto N	€ 20.200,00	5%	€ 19.190,00	€ 19.200,00
lotto N1	€ 4.000,00	5%	€ 3.800,00	€ 3.800,00

.....

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 Società poste nel Comune di Barberino di Mugello Provincia di Firenze località Valiano, a base d'asta è pari alla stima complessiva di:

Lotto N	euro diciannovemiladuecento/00	€ 19.200,00
---------	--------------------------------	-------------

Lotto N1	euro tremilaottocento/00	€ 3.800,00
----------	--------------------------	------------

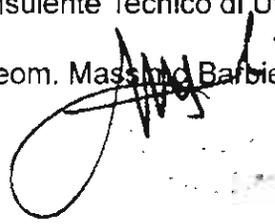
oooooooooooooooooooo

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, 25 novembre 2014

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Il Consulente Tecnico di Ufficio
(Geom. Massimo Barbieri)



allegati: dal n°1 al n°8

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Via Guglielmo Marconi n°16 - 50131 Firenze
Tel. 0555002046 - fax 0555001990 - cell 3356131511
Cod.fisc. BRB MSM 07L76 D612P - partita IVA 04368890483
e-mail: studio.barbieri@icloud.com - massimo@studlobarbieri.org