

Francesca Di Ambrosi e Sirovano Casate Notai Associati - Viale della Repubblica 276 - 59100 Prato - Tel. 0574-574609/10

studio tecnico
geom. MASSIMILIANO BELLANDI
Via Argonne, 100 59100 PRATO (PO)
Tel. 0574-962056 Cell.: 335-5610666
mail: bellandim.geometra@libero.it pec: massimiliano.bellandi@geopec.it
C.F.: BLLMSM58R03G9990 P.I.: 01639350972

Prato li, 10 novembre 2020

Al Curatore
Dr.ssa Rag. Sonia Chiti
Via Catani, 28/c
59100 - PRATO

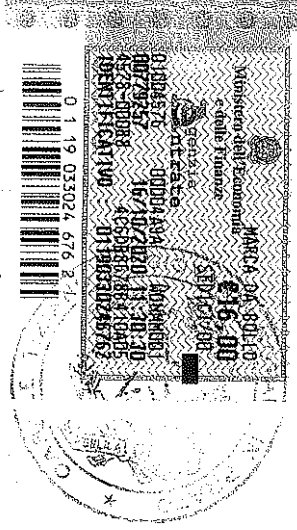
Al G.D. del Tribunale di Prato
Dr.ssa Costanza Comunale

OGGETTO: Procedura fallimentare n. 62/2017 in liquidazione".
Relazione tecnica correttiva alla sola individuazione catastale della porzione immobiliare descritta al punto "b" della precedente relazione datata 14 gennaio 2020 facente parte del complesso denominato "Villa Vaj/Il Mulinaccio" posto nel comune di **Vaiano**, con accesso dalla **Via della Fattoria**.

Riepilogo descrittivo della porzione immobiliare ricadente nella presente relazione correttiva.

In riferimento alla pratica in oggetto, quale perito dell'iniziale procedura di Concordato Preventivo n.1/2005, ricevevo dall'attuale curatore dr.ssa rag. Sonia Chiti un incarico di procedere unicamente ad una migliore e correttiva rappresentanza catastale appartenente alla porzione immobiliare già descritta e classificata, nel suo insieme, al punto "b" della precedente relazione tecnica datata 14 gennaio 2020 (permanendo così immutata), ovvero inquadrando quell'unica unità costituita dai due ampi vani su due piani (terra e primo) ad uso deposito-frantoio e da altri locali pertinenziali e di comunicazione ad uso magazzino o simile sviluppati nella parte retrostante del solo piano terra, facenti parte, tra l'altro, del complesso edilizio indicato all'oggetto.

In particolare trattasi di quella stessa porzione così come riportata e descritta al citato punto "b" della precedente relazione datata 14 gennaio 2020 che rimane immutata nella sua consistenza e di seguito qui riportata: "...-b) l'unità destinata a frantoio oleario e magazzino su due piani a pianta rettangolare inserita nell'edificio ove la facciata principale, per entrambi i piani, risulta prospettante la **Via della Fattoria**, attualmente non attivo, con confinante sul retro una formata unità di un vano dispensa con corridoio chiuso al limite di proprietà, risultano così composti: -la prima porzione, al piano terra da un unico locale a pianta rettangolare con destinazione a frantoio avente accesso da una propria apertura posta nella facciata principale di questo fabbricato dotato di tre finestrate con grate in ferro su questa facciata per una superficie interna pari a circa mq. 86, con inserito un piccolo e chiuso servizio w.c. ed una rampa di scale interna per l'accesso al piano superiore costituito di una pressochè identica consistenza con unica e soprastante falda inclinata di copertura a travature in legno e mezzane e questo piano primo costituito da due uniti ambienti con destinazione a magazzino e vedute inserite nella loro facciata lungo strada soprastanti e similari pur senza grate a quelle poste al piano sottostante, ove il primo ambiente d'arrivo



Massimiliano Bellandi



presenta dimensioni inferiori rispetto al confinante, e seguendo a piano terra trovasi unito nella parte retrostante, tramite una porta di comunicazione, una accostata saletta con finestra d'epoca sulla facciata nord dell'edificio della superficie interna pari a circa mq. 24; -la seconda porzione, sempre a piano terra, dalla quale, attraverso una similare porta di comunicazione nella parte retrostante, si giunge ad una classificata unità costituita da un primo vano uso dispensa munito di finestra d'epoca posta sulla stessa facciata nord con pertinente un piccolo corridoio privo di luce andando a terminare ad un'apertura quale confine con la zona appartenente al Comune di Vaiano, e questi due entità occupanti una superficie di catastali mq. 26..."

L'insieme di queste due unite porzioni immobiliari sono individuate e raffigurate all'attualità (in conseguenza della nuova variazione catastale di seguito citata per fusione e mutazione di destinazione che erano state censite ed appartenenti alle ambedue precedenti unità), rispetto a quando erano individuate graficamente nelle allora due planimetrie catastali in scala 1:200 risultate allegate sotto le lettere "B" (per il frantoio) e "C" (per gli altri ambienti pertinenziali) all'indicata precedente relazione, come quell'unica porzione immobiliare – essendo costituita da ambienti collegati nel loro insieme e pertinenziali per natura di destinazione quali un magazzino-deposito – che risulta allegata alla presente sotto le lettere "A1" (per la raffigurazione catastale in scala 1:200 dell'attuale ed unica unità immobiliare) e "A2-A3" (rispettivamente, per l'inquadramento dell'elaborato planimetrico e l'elenco dei subalterni per ciascuna unità rientrante in detto complesso).

Confini e correttiva rappresentanza catastale relativamente alla precedente unità

La precedente entità immobiliare confina con: Via della Fattoria, terreno sul fianco nord individuato dal mappale 887 del foglio 13, tratti di unità immobiliari individuate dai subalterni 502, 515 e 512 del mappale 48 del foglio 13, salvo se altri.

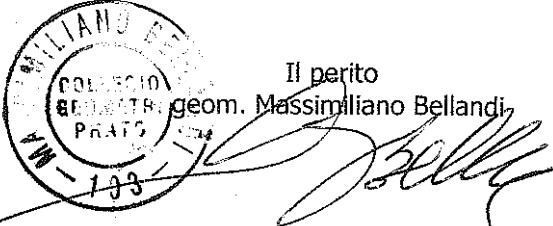
Al **Catasto Fabbricati** del Comune di **Vaiano**, in giusta intestazione all'attuale soggetto per la piena proprietà, l'attuale porzione immobiliare facente parte di detto complesso edilizio, così come descritta nella sua consistenza al citato punto "B" riportato nella precedente relazione datata 14 gennaio 2020 ed al quale si demanda, risulta così individuata nella seguente nuova rappresentanza catastale:

--foglio di mappa **13**, dal mappale **48 sub. 518**, in categoria **C/2**, classe 4, consistenza mq. 213, superficie catastale mq. 286 e rendita catastale di €. 517,03, così come risultante dalla variazione avvenuta in data 1 luglio 2020 prot. n. PO0014887 per fusione e cambio di destinazione (n. 5492.1/2020) in precedenza appartenenti alle censite due unità come inizialmente individuate dal mappale 48 sub. 501 classificata in D/1 (appartenente all'unità a frantoio su due livelli) e dal mappale 48 sub. 516 classificata in A/8 come unità accessoria (quanto ad un vano pertinenziale e più retrostante), e riportata nella visura catastale qui allegata sotto la lettera "B" rilasciata all'attualità dalla Direzione Provinciale dell'Agenzia delle Entrate nell'Ufficio Provinciale –Territorio dei Servizi Catastali.

Il perito dichiara, infine, che per questa unica unità immobiliare rientrante nell'indicata variazione catastale devono ritenersi inmutate le considerazioni tecniche a questa attribuite in tutti quei restanti capitoli (riassunti in storia urbanistica e documentazione fotografica, accertamento della proprietà e servitù, gravami immobiliari, possibilità di formazione di lotti in vendita, metodo di stima, valutazione e valore base d'asta) così come riportati nella precedente relazione tecnica data 14 gennaio 2020.

Il tutto ad evasione dell'incarico affidatomi dal Curatore.

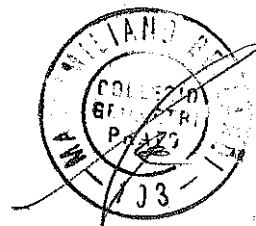
Il perito
geom. Massimiliano Bellandi



Allegati:

--sub. "A1": planimetria catastale in variazione relativa all'unità riportata al punto "B" della precedente

relazione datata 14 gennaio 2020;
--subb. "A2-A3": rispettivamente, elaborato planimetrico ed elenco subalterni rientrando l'indicata porzione
--sub. "B": nuova visura catastale appartenente all'unità descritta al precedente punto "B".



[Handwritten signature]

NOTAIO

lla
ca
re,
te
di
ce
to,

in
di
a
te
ta
nti
-
00
to
to

ord
02,

tto
tto
lla
lla

13,
ne
(n.
dal
dal
e e
ata
rio

ata
tti
nto
di
ata

Repertorio N. **603**

VERBALE DI ASSEVERAZIONE DI PERIZIA

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilaventi il giorno dodici del mese di novembre, in Prato nel mio studio notarile al Viale della Repubblica n. 276.

Innanzi a me dr. **TIZIANO CASALE**, Notaio, residente in Prato ed iscritto al Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Firenze, Pistoia e Prato;

SI E' COSTITUITO

il Geom. **BELLANDI MASSIMILIANO**, nato a Prato (PO) il 3 ottobre 1958, Codice Fiscale BLL MSM 58R03 G9990, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Prato al n. 103, con studio in Prato (PO), via Argonne n. 100, cittadino italiano, della cui identità personale e qualifica io Notaio sono certo, il quale mi ha richiesto di asseverare con giuramento relazione tecnica correttiva della sola individuazione catastale della porzione immobiliare descritta al punto "b" della precedente relazione agli atti della infra citata procedura e datata 14 gennaio 2020, facente parte del complesso denominato "Villa Vaj/Il Mulinaccio", posto nel comune di Vaiano (PO), con accesso dalla via della Fattoria, da produrre nella procedura fallimentare n. 62/2017 " in liquidazione" pendente avanti al Tribunale di Prato, Dott.ssa Costanza Comunale.

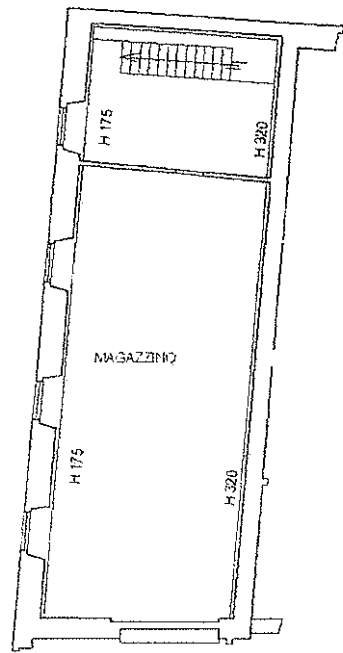
Aderendo alla sua richiesta ammonisco il comparente ai sensi

Allegato "A1"

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Prato

Dichiarazione protocollo n. _____ del _____	
Comune di Vaiano	
Via Della Fattoria _____ civ. 7	
Identificativi Catastali:	Compilata da: Magni Fabio Gianluca
Sezione: Foglio: 13	Iscritto all'albo: Geometri
Particella: 48	Prov. Prato
Subalterno: 518	N. 00229

etria
n. 1 Scala 1:200

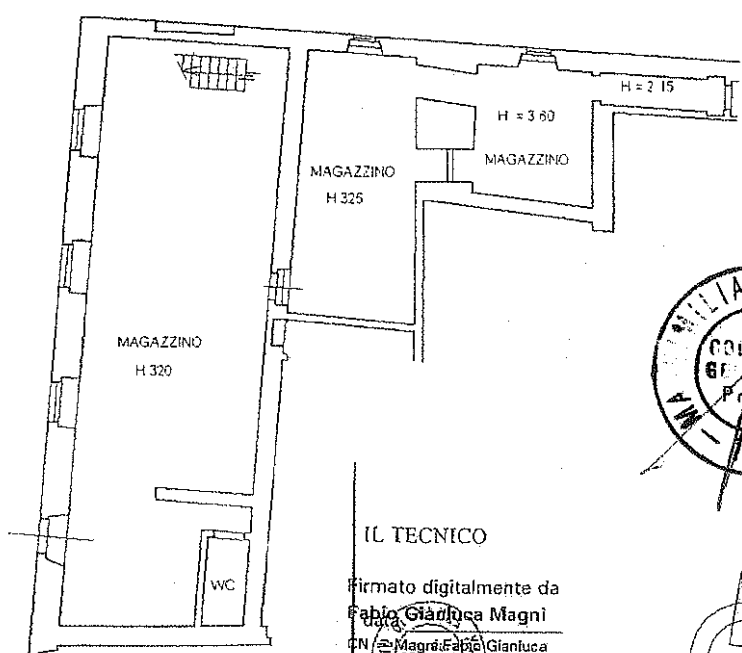


PIANO PRIMO

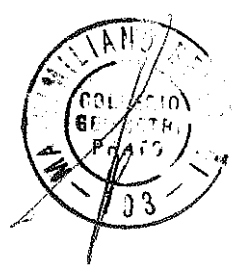


[Handwritten signature]

VIA DELLA FATTORIA

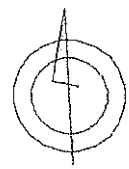


PIANO TERRA



IL TECNICO

Firmato digitalmente da
Fabio Gianluca Magni
 Data: _____
 CN = Magni Fabio Gianluca
 O = Ufficio Provinciale di Prato
 C = Prato
 E = f.magni@geopec.it
 Serial Number = IT.MGNGEN127L537E
 e-mail = fabiogianluca.magni@geopec.it



0 1 19 033050 795 1

Allegato "A3"

Ufficio Provinciale di: PRATO
Comune di: VAIANO

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA
ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Elenco Subalterni

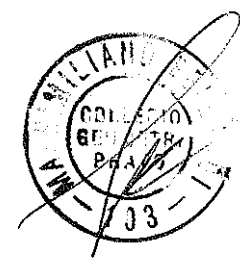
c	Sezione	Foglio	Particella	Tipo mappale	del:		
NO		13	47				
UBICAZIONE via/piazza		n° civ.	Piani	Scala	Int.	Entità di Costruzione	DESCRIZIONE
via della fattoria							RESEDE ESCLUSIVO DEL SUB 505 DELLA P.LLA 48
e	Sezione	Foglio	Particella	Tipo mappale	del:		
NO		13	48				
UBICAZIONE via/piazza		n° civ.	Piani	Scala	Int.	Entità di Costruzione	DESCRIZIONE
via della fattoria			T				CAPPELLA NON DESTINATA AL CULTO PUBBLICO SOPPRESSO
via della fattoria			T-1				ABITAZIONE IN VILLA
via della fattoria			T-1				ABITAZIONE IN VILLA
via della fattoria			T-1-SI				ABITAZIONE IN VILLA CON GRAFFATO IL MAPP. 47 RESEDE ESCLUSIVO
via della fattoria			I				ABITAZIONE IN VILLA
via della fattoria			I-2				ABITAZIONE IN VILLA
via della fattoria			T				BCNC - INGRESSO E RESEDE COMUNE AI SUB.500, 502, 504, 506, 507, 511,513, 514, 515, 516
via della fattoria			T-1				BCNC - VANO SCALA COMUNE AI SUB 506, 507
via della fattoria		7	T				ABITAZIONE IN VILLA
via della fattoria		NCA	T-SI				PORZIONE DI ABITAZIONE IN VILLA
via della fattoria		7	T-SI				LOCALE DI DEPOSITO
via della fattoria		7	T				LOCALE DI DEPOSITO
via della fattoria		7	T				LOCALE DI DEPOSITO SOPPRESSO
via della fattoria		NCA	SI				CANTINA
via della fattoria		7	T-1				MAGAZZINO

Illo _____
NICO Geom. MAGNI FABIO GIANLUCA
DEI GEOMETRI DELLA PROVINCIA DI PRATO n. 00229
Fiscale: MGNFGN61L27L537E

IL TECNICO

Firmato digitalmente da
Fabio Gianluca Magni
C.N. = Magni Fabio Gianluca
P. = C. 011016010 Geometri di
Prato 32027300485
E-mail = f.gianluca@pro
Serial Number = IT.MGNFGN61L27L537E
e-mail = fabiogianluca.magni@geopec.it

MINISTERO DELL'ECONOMIA
e delle Finanze
Agenzia Entrate
MARCA DA BOLLO
€2,00
DUEZOO
004576 0000489A WDNAM001
759973 23/12/2019 08:00:00
78-00010 4007BA44F74E3DD3
CERTIFICATIVO: 01190330587973
0 1 19 033050 797 3





Direzione Provinciale di Prato
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 10/11/2020

Data: 10/11/2020 - Ora: 19.10.57 Fine

Visura n.: T369739 Pag: 1

Dati della richiesta
Comune di VAIANO (Codice: L537)
Provincia di PRATO

Catasto Fabbricati
Foglio: 13 Particella: 48 Sub.: 518

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		13	48	518			C/2	4	213 m ²	Totale: 286 m ²	Euro 517,03	VARIAZIONE del 01/07/2020 protocollo n. PO0014887 in atti dal 02/07/2020 FUSIONE CON CAMBIO DI DESTINAZIONE (n. 5492.1/2020)
Indirizzo VIA DELLA FATTORIA n. 7 piano: T-1;												
Annotazioni classamento e rendita proposti (D.M. 701/94)												

INTESTATO

N. _____ con sede in CANTAGALLO

DATI ANAGRAFICI

CODICE FISCALE 03501790483*

DIRITTI ONERI REALI (1) Proprietà per 1/1

Mappali Terreni Correlati

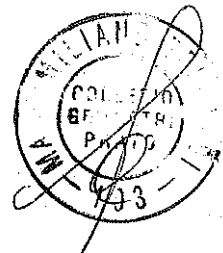
Codice Comune L537 - Sezione - Foglio 13 - Particella 48

Unità immobiliari n. 1

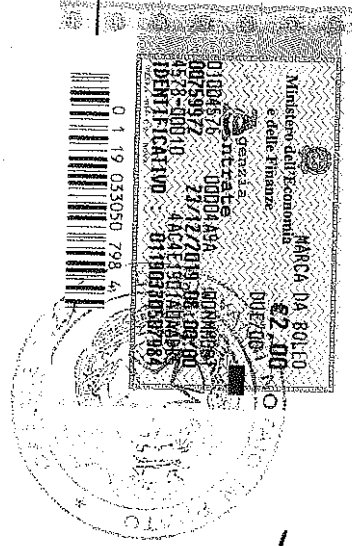
Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



[Handwritten signature]



Allegato "B"