

studio tecnico

**geom. MASSIMILIANO BELLANDI**

Via Argonne, 100 59100 PRATO (PO)

Tel. 0574-962056 Cell.: 335-5610666

mail: [bellandim.geometra@libero.it](mailto:bellandim.geometra@libero.it) pec: [massimiliano.bellandi@geopec.it](mailto:massimiliano.bellandi@geopec.it)

C.F.: BLLMSM58R03G9990 P.I.: 01639350972

Prato lì, 11 dicembre 2019

Al Curatore

**Dr.ssa Rag. Sonia Chiti**

Via Catani, 28/c

59100 – PRATO

Al G.D. del Tribunale di Prato

**Dr. Marco Valecchi**

OGGETTO: **Procedura fallimentare n. 62/2017 "r**

**s.r.l. in liquidazione".**

Relazione tecnica ed estimativa, con allegati dati tecnici e documentazioni fotografiche, riguardanti le porzioni immobiliari a carattere sia residenziale che deposito-frantoio facenti parte del complesso denominato "Villa Vaj/Il Mulinaccio" con annessi limitrofi appezzamenti di terreno ed un piccolo rudere colonico diruto, il tutto posti nel Comune di **Vaiano**, con accessi da **Via della Fattoria**.

#### **Descrizione delle residue porzioni immobiliari ricadenti in detta procedura.**

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 descrivere tecnicamente – per giungere alla valutazione in asta – quelle residue porzioni immobiliari a carattere sia residenziale che deposito-frantoio o simile con inserita una cappella privata tra i beni appartenenti al complesso principale oltre a limitrofi appezzamenti di terreno con annesso agricolo diruto, il tutto posto nel Comune di **Vaiano**, con accesso da un portoncino in facciata prospettante l'attuale **Via della Fattoria** nc. **7** (già strada comunale del Masso all'Anguilla su fondo parte asfaltato e parte grezzo e battuto proveniente ed in diramazione, nella parte alta del versante nord, dalla strada Nuova per Schignano), riguardante le unità immobiliari appartenenti al complesso principale denominato "Villa Vaj/Il Mulinaccio", oltre che i vari appezzamenti di terreno con accesso dall'indicata viabilità comunale ed aventi un andamento non pianeggiante inseriti in zone limitrofe a detto complesso sui fianchi ovest (con terreno superiore ed accostante la strada posizionato tra una prima modesta scarpata grezza e l'area soprastante inclinata con varie piantagioni) ed est (essenzialmente con piantagioni d'olivi) sottostante il percorso d'accesso e munito, nell'angolatura nord-ovest dell'edificio attestante detta viabilità, di una cancellata in ferro d'uso carrabile inserita in due opposte pilastrature murarie con accostato un cancello d'uso pedonale, per consentire un diritto di passo e transito acquisito (in sede della riportata convenzione edilizia) e gravante una

successiva area di proprietà comunale avente delle dimensioni pari a ml. 10,00 di lunghezza e di ml. 6,00 di larghezza accostata alla facciata nord di detto fabbricato, un'area oltretutto gravata da servitù di vedute dirette già esistenti sulla precedente facciata appartenenti alle porzioni che qui sono prospettanti e di un'esistente sagomatura appartenente ad una preesistente apertura con architravatura circolare posizionata sul piano terra nel tratto iniziale di detta facciata risultata oggetto di tamponatura lungo il minor spessore di questa apertura, e giungendo nella parte più fronteggiante alla facciata principale di detto complesso, seguendo l'andamento della viabilità, risulta posizionata sul fianco ovest una recinzione a blocchi di pietrame intonacati a delimitazione di una parte di altri terreni (che pur nella proprietà della società di questa procedura, rientreranno nella cessione di un altro lotto) con inserita in questa recinzione e tra due opposte pilastrature murarie, nel suo tratto frontale all'indicata facciata, una cancellata in ferro d'uso carrabile per consentire l'accesso ai terreni posti sul versante ovest (da destinare a parcheggi pubblici e privati come a nuove viabilità pubbliche da realizzare da parte dell'amministrazione comunale) e nella parte immediatamente accostata a questa muratura di recinzione lungo strada nel tratto frontale alla facciata principale a detto complesso, nella sua parte interna ed in prossimità di detta cancellata, risulta posizionato un manufatto murario d'origine colonica essenzialmente diruto nella sua consistenza ad un piano fuori terra con falda di copertura inclinata un tempo classificato, dai dati storici-naturalistici di detto complesso, come "vecchia concimaia".

In particolare le porzioni immobiliari di detto complesso a carattere sia residenziale che deposito-frantoio o simile con i pertinenti terreni, secondo i dettami riportati nella "convenzione edilizia" per la messa in atto di un Piano di Recupero tra l'attuale proprietà ed il Comune di Vaiano con atto notaio Morgigni del 2 ottobre 2019 rep. 88120/18164 in appresso riportata, sono così rappresentati e considerati in un "UNICO LOTTO":

--a) l'unità destinata a cappella privata consacrata a "S. Antonio Abate" ad un piano fuori terra nell'angolatura di destra di detto complesso edilizio guardando la facciata principale prospettante l'indicata **Via della Fattoria** che, con accesso da un proprio e portone di un privato edificio religioso dell'epoca inserito su questa facciata con veduta soprastante del tempo, risulta costituita internamente da quell'unico ambiente con altare e sacrestia nella parte centro-retrostante con pertinente, sul fianco di sinistra entrando in questa cappella, un corridoio ove trovasi alle rispettive estremità un piccolo servizio w.c. dotato di finestra inserita in una sua parete esterna ed un piccolo ripostigliolo privo di luce e detto corridoio, oltre che accessibile da un'apertura interna di comunicazione con l'indicata sacrestia, avente accesso anche da un'altra apertura interna e frontale alla precedente di comunicazione con l'accostato corridoio d'ingresso a comune per chi, attraverso quel suddetto portoncino d'accesso inserito nella facciata principale dell'edificio distinto da detto nc. 7, si immette alle varie porzioni immobiliari di questo complesso oltre che nella zona di un cortile interno sempre a comune di queste stesse porzioni.

Questa unità a cappella è individuata nella propria ed ultima planimetria agli atti catastali in scala 1:200 qui allegata sotto la lettera "A";

--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 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.

Queste due pur unite porzioni sono individuate nelle loro ed ultime planimetrie estratte agli atti catastali in scala 1:200 qui allegate, rispettivamente, sotto le lettere "B" (per l'unità a frantoio) e "C" (per i restanti ambienti pertinenziali);

--c) l'appartamento destinato ad abitazione, che avente accesso dal portoncino d'ingresso e di sinistra per chi entra dal suddetto corridoio a comune posto a piano terra raggiungibile dall'indicata apertura d'ingresso inserita nella facciata principale dell'edificio distinta dal n. 7 di detta **Via della Fattoria**, si compone a piano terra di un proprio corridoio d'ingresso che porta, attraverso una rampa di scale, alla vera e propria abitazione con falde di copertura inclinate a travature di legno e mezzane inserita al piano primo composta da cucina con tinello a livello superiore uniti da scaletta ed una vicina camera, dotate di vedute d'epoca (inserite sulla facciata nord e nelle facciate verso l'interno cortile), oltre a doppi ed opposti servizi igienici privi di luce, antibagno e ripostiglio sempre privi di luce.

Questa unità risulta individuata nella sua ed ultima planimetria estratta dagli atti catastali in scala 1:200 qui allegata sotto la lettera "D";

--d) l'appartamento destinato ad abitazione, che avente accesso da quel corridoio a comune posto a piano terra raggiungibile dalla stessa apertura d'ingresso inserita nella facciata principale dell'edificio distinta dal medesimo n. 7 di **Via della Fattoria** fino a raggiungere un piccolo sporto esterno a piano terra per l'accesso ad un interiore e pertinente vano scala su due livelli prospettante il cortile interno (le cui attuali rampe di scale, per effetto delle norme inserite nella suddetta convenzione edilizia, dovranno subire la loro demolizione e ricostruzione tale da poter rendere accessibile solo questa abitazione posta al primo piano dall'indicata apertura a piano terra sull'esterno del vano scala ed escludendo diritti d'accesso che spettavano nel percorrere il vicino androne d'ingresso posto a piano terra che, essendo oggi pertinente all'amministrazione comunale ed inserito nell'unità distinta dal mappale 48 sub. 512, spetterà solo a questa amministrazione permanendo accessibile solo dall'apertura inserita nella facciata nord di detto complesso prospettante un'area già di questo comune, mentre dell'altro ed opposto sporto, pur fronteggiante l'indicato cortile interno, rimane inalterato nella sua consistenza senza essere sfruttato per la sua accessibilità da parte dell'amministrazione verso il proprio androne), ed in particolare quell'abitazione con similari falde di copertura inclinate a travature in legname e mezzane composta da zona d'ingresso con immissione in cucina, dotate di vedute d'epoca inserite nelle facciate prospettanti, rispettivamente, il citato cortile interno e l'attestante giardino sul fianco nord appartenente all'amministrazione comunale, ed a quota superiore un disimpegno e due ambienti, con reciproca veduta d'epoca inserita nella facciata del fianco nord ed il cortile interno, oltre ad un servizio igienico privo di luce ed un ambiente accessorio a quota superiore con veduta d'epoca prospettante il citato cortile.

Questa unità risulta individuata nella sua ultima planimetria estratta dagli atti catastali in scala 1:200 qui allegata sotto la lettera "E", nella quale quell'evidente androne d'ingresso posto a piano terra pur individuato in questa planimetria, per effetto della citata vendita e pattuizioni ai rogiti notaio Morgigni del 2 ottobre 2019 rep. 88120/18164, risulta oggi rientrante nell'unità immobiliare rappresentata dal suddetto mappale 48 sub. 512 appartenente al Comune di Vaiano tenendo esclusi da parte di questa proprietà quei già enunciati diritti d'accesso;

--e) l'appartamento destinato ad abitazione, che avente accesso dal portoncino d'ingresso e di destra per chi entra dal suddetto corridoio a comune posto a piano terra raggiungibile dall'indicata apertura d'ingresso inserita nella facciata principale dell'edificio distinta dal n. 7 di detta **Via della Fattoria**, si compone da un'unica rampa di scale con piccola veduta circolare inserita nella facciata principale che partente dal piano terra raggiunge prima, nella parte di sinistra pressoché centrale, questa abitazione per poi raggiungere sul pianerottolo d'arrivo un'altra abitazione riportata al seguente punto "f", quindi a comune tra queste due porzioni immobiliari, ed in particolare quell'unità residenziale con falde di copertura inclinate di similari caratteristiche alle precedenti posta al piano primo risulta composta da ingresso, con affacci da un lato un ripostiglio con veduta d'epoca sulla facciata principale e dall'opposto lato un servizio w.c. con veduta d'epoca prospettante il cortile interno a comune, e proseguendo prima una cucina per terminare con una camera, ciascun ambiente dotato di veduta d'epoca prospettanti l'indicato cortile interno.

Questa unità risulta individuata nella sua ed ultima planimetria estratta dagli atti catastali in scala 1:200 qui allegata sotto la lettera "F";

--f) l'appartamento destinato ad abitazione, che avente accesso dal portoncino d'ingresso e di destra per chi entra dal suddetto corridoio a comune posto a piano terra raggiungibile dall'indicata apertura d'ingresso inserita nella facciata principale dell'edificio distinta dal n. 7 di detta **Via della**

**Fattoria** per immettersi nella citata rampa di scale a comune con l'abitazione citata al precedente punto "e" che raggiunge il pianerottolo d'arrivo, ed in particolare quell'unità residenziale con falde di copertura inclinate di similari caratteristiche alle precedenti anche con capriate posta al piano primo risulta composta da ingresso-corridoio con angolo cottura, ambedue dotate di vedute d'epoca prospettanti il cortile interno, un salone principale con quattro architravature nella facciata sud esterna munite di ampie vedute d'epoca prospettanti il frontale passaggio di pertinenza dell'amministrazione comunale raggiungibile dall'indicata viabilità ed una accosta camera dotata di una veduta d'epoca su quest'ultima facciata con unito un servizio igienico munito di veduta d'epoca presente su quest'ultima facciata oltre a due ambienti accessori destinati a soffitta o simile con capriate di caratteristiche similari alle precedenti e in avancorpo al tetto di copertura posti in una parte del secondo piano, soprastanti gli ultimi due locali, che sono raggiungibili da una scaletta posizionata in una piccola zona d'ingresso sulla parte di destra e d'arrivo della citata rampa di scale a comune formando, all'ultimo piano, un primo disimpegno con seguente piccolo w.c. per poi immettersi in una più ampia soffitta sottotetto dotata di due architravature munite di vedute d'epoca inserite nella facciata prospettante il citato passaggio di proprietà amministrativa.

Questa unità risulta individuata nella sua ed ultima planimetria estratta dagli atti catastali in scala 1:200 qui allegata sotto la lettera "G";

--g) l'appartamento destinato ad abitazione, che avente accesso dal suddetto corridoio a comune posto a piano terra raggiungibile dall'indicata apertura d'ingresso inserita nella facciata principale dell'edificio distinta dal n. 7 di detta **Via della Fattoria** fa attraversare il già riportato cortile interno a comune giungendo, nell'angolatura di destra, al proprio portone d'ingresso sul piano terra, ovvero quell'unità composta da disimpegno d'ingresso con inserito un piccolo w.c./latrina con modesta aerazione sull'esterno, una cucina o simile frontale con veduta d'epoca inserita nella facciata meridionale di questo complesso, prospettante un passaggio appartenente a questa amministrazione comunale proveniente da detta viabilità, un corridoio con vedute d'epoca prospettanti il citato cortile interno (dal quale, con un'esistente apertura, mette in comunicazione questa porzione con quel corridoio unito a quell'unità a cappella descritta all'iniziale punto "a") oltre a tre vani ciascuno muniti da una veduta d'epoca inserita in quest'ultima facciata meridionale.

Questa unità risulta individuata nella sua ed ultima planimetria estratta dagli atti catastali in scala 1:200 qui allegata sotto la lettera "H";

--h) l'unità destinata a lavanderia e cantine per deposito attrezzi o simili, che avente accesso dal suddetto corridoio a comune posto a piano terra raggiungibile dall'indicata apertura d'ingresso inserita nella facciata principale dell'edificio distinta dal n. 7 di detta **Via della Fattoria** attraverso la seconda porta sulla destra entrando in detto corridoio si giunge, con una ripida rampa di scale, nei locali posti al piano seminterrato composti da tre accostati ed uniti internamente ambienti d'uso accessorio, con zone tipo scannafosso lineare accostate ed accessibili dall'interno nella loro parte retrostante, e ciascun ambiente dotato sia di una veduta d'epoca con tipiche grate in ferro inserita nella facciata sud di questo complesso edilizio prospettante quell'indicato passaggio proveniente dalla viabilità che appartiene all'amministrazione comunale (rappresentato catastalmente nel foglio 13 dal mappale 48 sub. 505) che – per i due accostati locali più vicini a detta strada – di un'apertura di comunicazione verso il frontale passaggio, ove in sede di cessione delle entità immobiliari rientranti in questo edificio da parte dell'attuale società fallita verso il Comune di Vaiano ai rogiti del suddetto atto notaio Morgigni del 2 ottobre 2019 rep. 88120/18164, la società venditrice aveva rinunciato alle servitù di passo e transito da mettere in atto su detto passaggio di proprietà comunale per il tramite delle due indicate porte qui prospettanti.

Questa unità risulta individuata nella sua ed ultima planimetria estratta dagli atti catastali in scala 1:200 qui allegata sotto la lettera "I";

--i) l'unità destinata a ripostiglio o simile, che avente accesso dal citato corridoio a comune posto a piano terra raggiungibile dall'indicata apertura d'ingresso inserita nella facciata principale dell'edificio distinta dal n. 7 di detta **Via della Fattoria** fa giungere nell'indicato cortile interno a comune ed in particolare, nell'angolatura di sinistra con ingresso dal primo portone su questo fianco, nei due accostati e comunicanti ambienti d'uso accessorio posti a piano terra per una superficie complessiva pari a circa mq. 19 e ciascuno dotato di una veduta d'epoca prospettante l'indicato cortile.

Questa unità risulta individuata nella sua ed ultima planimetria estratta dagli atti catastali in scala 1:200 qui allegata sotto la lettera "L";

--l) l'unità destinata a ripostiglio o simile, che avente accesso dallo stesso corridoio a comune posto a piano terra raggiungibile da quella apertura d'ingresso inserita nella facciata principale

dell'edificio distinta dal n. **7** di detta **Via della Fattoria** fa giungere nell'indicato cortile interno a comune ed in particolare, oltrepassando due angolature sulla sinistra, in un secondo portone d'ingresso a quell'unico ambiente d'uso accessorio per una superficie utile di circa mq. 22 posto a piano terra dotato di due vedute d'epoca inserite nella propria fiancata laterale prospettante l'indicato cortile a comune.

Questa unità risulta individuata nella sua ed ultima planimetria estratta dagli atti catastali in scala 1:200 qui allegata sotto la lettera "**M**".

Per quanto riguarda le entità comuni appartenenti alle suddette porzioni immobiliari, queste riguardano il citato cortile interno al complesso edilizio raggiungibile da quell'iniziale corridoio d'ingresso posto a piano terra che giunge dalla strada d'accesso, quel vano scala comune che, raggiungibile dal precedente corridoio comune, costituisce l'accesso alle unità descritte ai precedenti punti subb. "e-f" e tutte quelle parti comuni appartenenti alle indicate porzioni immobiliari inserite nei diversi piani o porzioni di piani di questo complesso, salvo modifiche se nascenti da una propria accessibilità e/o diversa conformazione strutturale, e comunque stante i dettami dell'art. 1117 C.C. e seguenti.

La dimostrazione grafica sia di queste entità comuni che delle indicate porzioni immobiliari sono raffigurate nell'elaborato planimetrico estratto dagli atti catastali in scala 1:500 qui allegato sotto la lettera "**N**";

--**m**) appezzamenti di terreno che, in diramazione di sinistra percorrendo la strada Nuova per Schignano si giunge alla Via del Masso all'Anguilla o Via della Fattoria, sono raggiungibili da questa viabilità in senso di discesa trovandoli posizionati da un lato su ambedue i fianchi laterali ovest ed est di questa strada e per i restanti e rispettivi lati nella zona più interna prima di raggiungere il principale edificio del Mulinaccio, ed in particolare quei terreni di natura a verde e/o agricola le cui perimetrazioni sono al momento state estratte dagli atti catastali (quindi non ancora delimitati sul posto) hanno un andamento non pianeggiante ed in leggera pendenza comprendente sia due staccate e parallele piccole zone di terreno sempre estratte dagli atti catastali (e non raffigurate sul posto) a forma rettangolare poste pressoché frontali alla facciata principale del suddetto complesso edilizio (da destinare a futuri posti macchina da rendere pertinenti alle precedenti unità inserite in questo stesso complesso, stante la sistemazione di tutta quest'area a verde e viabilità comunali di questa zona del Mulinaccio secondo i dati della citata "*convenzione edilizia*" per la messa in atto del già menzionato Piano di Recupero) che un vicino fabbricato colonico ad un piano fuori terra risultato diruto (in precedenza individuato come "vecchia concimaia") con copertura inclinata allo stato grezzo della superficie catastale di mq. 36 in precarie condizioni ed in stato fatiscente sempre frontale a detto complesso edilizio con un lato inserito nello spessore dell'accostata ed alta recinzione muraria, e gli altri lati interni angolari, che posizionata frontalmente a detto edificio costituisce la delimitazione in questo tratto della viabilità d'accesso ove è inserita in detta recinzione, in prossimità di una parete laterale dell'indicata costruzione diruta, un'apertura con inserito un alto cancello in ferro dell'epoca a doppio battente per consentire l'accesso sia a questo manufatto che ai terreni confinanti ove si formeranno a cura dell'amministrazione comunale le opere di urbanizzazione che ospiteranno le prossime viabilità d'accesso ver l'utilizzo dei vari posti macchina pubblici e privati, il tutto per una superficie catastale pari a complessivi mq. 24.762. L'insieme di dette aree sono raffigurate con contorno di colore "**rosso**" nell'estratto catastale in scala 1:2000 qui allegato sotto la lettera "**O**".

### **Confini e rappresentanza catastale.**

Le precedenti entità immobiliari con le aree pertinenti, nel loro complesso, sono così confinate: Via della Fattoria, fosso di Valupaia, ex strada comunale del Masso all'Anguilla, Comune di Vaiano, mappali catastali nn. 28 e 29 del foglio 13, salvo se altri.

Al **Catasto Fabbricati** del Comune di **Vaiano**, in giusta intestazione all'attuale proprietà "Filatura G.M. s.r.l.", le porzioni immobiliari rientranti in detto complesso edilizio sono individuate nel foglio di mappa **13** ed in particolare:

--quanto all'indicata unità sub. "**a**", dal mappale **48 sub. 500**, in categoria **B/7**, classe U, consistenza mc. 473, superficie catastale mq. 123 e rendita di €. 977,14;

--quanto alle indicate porzioni rientranti al punto sub. "**b**": dal mappale **48 sub. 501**, in categoria **D/1** e rendita di €. 1.252,00 (quanto all'unità a frantoio su due livelli) e dal mappale **48 sub. 516**, in categoria assegnata **A/8** ma di fatto un'entità accessoria, classe 1, consistenza vani catastali **1,5**, superficie catastale mq. 26 e rendita di €. 282,76 (quanto all'unità pertinenziale);

--quanto all'indicata unità sub. "c", dal mappale **48 sub. 502**, in categoria **A/8**, classe 1, consistenza vani **4,5**, superficie catastale mq. 94 e rendita di €. 848,28;  
--quanto all'indicata unità sub. "d", dal mappale **48 sub. 504**, in categoria **A/8**, classe 1, consistenza vani **4,5**, superficie catastale mq. 113 e rendita di €. 848,28;  
--quanto all'indicata unità sub. "e", dal mappale **48 sub. 506**, in categoria **A/8**, classe 1, consistenza vani **3**, superficie catastale mq. 67 e rendita di €. 565,52;  
--quanto all'indicata unità sub. "f", dal mappale **48 sub. 507**, in categoria **A/8**, classe 1, consistenza vani **7**, superficie catastale mq. 218 e rendita di €. 1.319,55;  
--quanto all'indicata unità sub. "g", dal mappale **48 sub. 511**, in categoria **A/8**, classe 1, consistenza vani **5,5**, superficie catastale mq. 153 e rendita di €. 1.036,79;  
--quanto all'indicata unità sub. "h", dal mappale **48 sub. 513**, in categoria **C/2**, classe 3, consistenza mq. **120**, superficie catastale mq. 176 e rendita di €. 247,90;  
--quanto all'indicata unità sub. "i", dal mappale **48 sub. 514**, in categoria **C/2**, classe 4, consistenza mq. **19**, superficie catastale mq. 25 e rendita di €. 46,12;  
--quanto all'indicata unità sub. "l", dal mappale **48 sub. 515**, in categoria **C/2**, classe 4, consistenza mq. **22**, superficie catastale mq. 30 e rendita di €. 53,40.

Ed in particolare la visura catastale appartenente a tutte queste porzioni immobiliari risulta allegata alla presente sotto la lettera "**P1**".

Per quanto riguarda gli indicati "**beni comuni non censibili**", questi sono individuati sempre al **Catasto Fabbricati** di Vaiano nel foglio **13** dal mappale **48 sub. 508**, raffigurante sia il cortile interno al complesso che il corridoio d'accesso a piano terra partente dalla strada come b.c.n.c. alle unità censite nei citati subb. 500, 502, 504, 506, 507, 511, 513, 514, 515 e 516, e dal mappale **48 sub. 509**, raffigurante quel vano scala come b.c.n.c. alle unità censite nei citati subb. 506 e 507, dato che quest'ultime due porzioni immobiliari hanno accesso da quel precedente corridoio comune rientrante nel sub. 508.

Al **Catasto Terreni** del Comune di **Vaiano**, sempre in giusta intestazione all'attuale proprietà "**Filatura G.M. s.r.l.**", i terreni pertinenziali a detto complesso edilizio con l'annesso diruto rientranti nel precedente punto "**m**" sono individuati nel foglio di mappa **13** ed in particolare:

-dal mappale **43**, in qualità di "fabbricato diruto" della superficie catastale di mq. **36**, senza redditi, così derivante dalla variazione d'ufficio del 8 novembre 2017 prot. n. PO0047764 come bonifica ex rurali Legge 201/11, quanto al citato manufatto d'uso colonico in precarie condizioni di manutenzione, la cui visura storica catastale è allegata alla presente sotto la lettera "**P2**";

-dai seguenti mappali: **1157**, in qualità di seminativo arborato, classe 1, superficie catastale mq. **88** e redditi dominicale di €. 0,52 ed agrario di €. 0,27; **1158**, in qualità di seminativo arborato, classe 1, superficie catastale mq. **88** e redditi dominicale di €. 0,52 ed agrario di €. 0,27; **1149**, in qualità di seminativo, classe 2, superficie catastale di mq. **661** e redditi dominicale di €. 3,24 ed agrario di €. 2,05; **1159**, in qualità di seminativo arborato, classe 1, superficie catastale mq. **3.814** e redditi dominicale di €. 22,65 ed agrario di €. 11,82; **1154**, in qualità di seminativo arborato, classe 1, superficie catastale mq. **11.014** e redditi dominicale di €. 65,41 ed agrario di €. 34,13; **1152**, in qualità di seminativo arborato, classe 1, superficie catastale mq. **9.061** e redditi dominicale di €. 53,82 ed agrario di €. 28,08, le cui visure storiche catastali, per ogni mappale, sono allegate alla presente dalla sigla "**Q1**" alla sigla "**Q6**" e derivate dal tipo di frazionamento approvato dall'Ufficio catastale di Prato n data 11 settembre 2019 al prot. n. PO0029208/2019 la cui copia è qui allegata sotto la lettera "**R**", specificando, altresì: che gli attuali mappali 1157, 1154 e 1158 sono derivati dall'ex mappale 892, a sua volta derivato dall'originario mappale 30; il mappale 1149 derivato dall'originario mappale 42; il mappale 1159 derivato dall'ex mappale 893, a sua volta derivato dall'originario mappale 30; il mappale 1152 derivato dall'ex mappale 354, a sua volta derivato dall'originario mappale 29.

### **Storia urbanistica e documentazione fotografica dei suddetti beni, adempimenti di cui al D.Lgs. n. 192/05 e stato di possesso-rapporti locativi.**

Il perito demanda, per una serie di dati tecnico-urbanistici, al contenuto riportato nell'analogo capitolo della sua precedente relazione datata 12 luglio 2019, con la precisazione che le indicate due aree risultate oggetto di frazionamento catastale, quali i mappali 1157 e 1158 posizionati entrambi nell'area frontale alla facciata principale di questo complesso Il Mulinaccio che costeggia la strada d'accesso, saranno destinate nel nuovo P.d.R. alla formazione di posti auto privati che risulteranno accessibili oltre che dalle nuove viabilità comunali in questo contorno

contorno che realizzerà l'amministrazione, secondo le norme tecniche di attuazione dell'indicato P.d.R. come da una zona di raccordo che avente accesso da una cancellata sul fronte strada sempre frontale a detta facciata principale del complesso si trova posizionata sul fianco laterale del citato edificio diruto ed andrà a collegare le suddette viabilità comunali e quindi i citati futuri posti auto.

Ma è ai sensi della Legge 28.02.1985 n. 47 che l'indicato complesso immobiliare denominato "Il Mulinaccio":

- è stato costruito in epoca antecedente al 1 settembre 1967;
- per il restauro di parte del tetto di copertura della villa è stata rilasciata dal Comune di Vaiano la concessione edilizia n. 68 in data 11 maggio 1990, a seguito dell'istanza presentata il 3 maggio 1990 al n. 4485 P.G., e P.E. n. 85/1990;
- è sottoposto, ad esclusione delle aree e manufatti pertinenziali, al vincolo ex Legge 1089/39 a favore del Ministero per i Beni Culturali e Ambientali con Decreto del Ministero del 20.12.1991 rep. 16091 III E trascritto ai RR.II. di Prato il 20.03.1992 al n. 1877 Reg. Part.;
- che il regolamento urbanistico di questa amministrazione, approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 38 del 3 agosto 2007, successivamente modificato ed approvato con D.C.C. n. 15 del 9 aprile 2014 nonché la Variante allo stesso regolamento inseriscono il complesso "Villa Il Mulinaccio" nell'elenco degli edifici di interesse storico-architettonico-documentale del Monteferrato;
- che in data 26 marzo 1993 al n. 3194 P.G., P.E. n. 75/1993, fu presentata al Comune di Vaiano una istanza per un Piano di Recupero di detto complesso;
- che in data 24 marzo 2000, con D.C.C. n.24, è stato adottato un Piano di Recupero relativo all'intero complesso "Villa Il Mulinaccio", poi approvato in data 7 luglio 2000 con D.C.C. n. 51, a cui ha fatto seguito convenzione a rogito notaio G.Galdo di Prato del 18 maggio 2001, rep. 81869/11825 reg.to all'Agenzia delle Entrate di Prato 1 in data 31 maggio 2001 al n. 1782 e trascritta ai RR.II. di Prato in data 12 giugno 2001 al n. 4154 Reg. Part., ormai decaduta;
- che, anche in mancanza di esecuzione del citato P.d.R. e della sua conseguente intervenuta inefficacia ex art. 68 della Legge Regionale Toscana 3 gennaio 2005 n. 1, in data 24 dicembre 2008 è stato presentato un nuovo Piano di Recupero, che ne consenta l'adozione e relativa approvazione, secondo gli indirizzi contenuti della Delibera della Giunta Comunale n. 21 del 29 febbraio 2012;
- che il Piano de quo aveva ottenuto l'approvazione della Soprintendenza ai Beni Storici ed Ambientali della Provincia di Firenze, Pistoia e Prato, data nella conferenza dei servizi del 20 febbraio 2012 e di seguito reiterata con modificazioni nella seduta del 15 febbraio 2017;
- che con D.C.C. n. 18 del 24 maggio 2012 questo C.C. adottava detto P.d.R. denominato "Villa Il Mulinaccio", comprensivo di una serie di elaborati grafici, nonché delle norme tecniche di attuazione, ove sono previsti l'oggetto del piano, l'ambito di sua applicazione nonché le norme tecniche di attuazione, ed in particolare prevedendo le cinque unità minime di intervento (in particolare nella UMI n. 5 comprendente le porzioni in esame quali i locali sopra il cucinone oggi di proprietà comunale, l'Oratorio di Sant'Antonio, quota parte del cortile, gli ambienti dell'ala ottocentesca, la vecchia concimaia e l'Ala Meridionale per tutta la sua altezza, ad esclusione di quanto ricompreso nella UMI n. 4 oggi di proprietà comunale);
- che il piano attuativo è stato inviato in copia alla Provincia di Prato e depositato presso la Casa Comunale dal 6 giugno 2012 al 21 luglio 2012, dandone notizia sul Bollettino Ufficiale della Regione Toscana n. 23 del 6 giugno 2012, ai fini della presa visione e delle eventuali osservazioni che si potevano presentare;
- che durante il periodo di pubblicazione è stata presentata una sola osservazione, a cui l'ufficio competente ha proposto di contro dedurre come da relazione contenuta agli atti dell'ultima convenzione;
- che, nel frattempo, con sentenza n.62/2017 emessa dal Tribunale di Prato in data 26 aprile 2017 pubblicata in data 7 giugno 2017 rep. N. 109/2017, l'allora società "Società Immobiliare Mulinaccio" veniva dichiarata fallita;
- che nella predisposizione del programma di liquidazione da parte del nominato curatore fallimentare, nella persona della dr.ssa Sonia Chiti, ai sensi dell'art. 104-ter del R.D. 16 marzo 1942 n. 267 approvato dal G.D., si prevedeva la liquidazione dei beni tramite procedure competitive;
- che nell'ambito della procedura competitiva per la vendita dei beni appartenenti all'indicata società fallita, posta in essere durante la procedura di concordato preventivo alla quale era stata inizialmente ammessa detta società, erano emerse alcune irregolarità urbanistiche che avrebbero

potuto essere sanate con una variante al P.d.R. e conseguente stipula di una convenzione con il Comune di Vaiano;

--essendo giunti il Comune di Vaiano, da una parte, e la curatela fallimentare, dall'altra parte, ad una proposta di accordo per poter dare attuazione al P.d.R., questo accordo si fondeva nella vendita di porzione del complesso edilizio al Comune di Vaiano ad un prezzo "compensato" tra le parti, con quanto dovuto da detta curatela fallimentare o dall'eventuale soggetto attuatore a titolo degli oneri di urbanizzazione per l'attuazione del P.d.R. per le edificazioni delle indicate UMI, con cui il piano veniva autorizzato e delle varie spese;

--che con D.C.C. n. 16 del 4 aprile 2019 il P.d.R. risultava definitivamente approvato e divenuto efficace per effetto della sua pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Toscana n. 16 del 17 aprile 2019;

--ecco che le parti, ognuna nel demandare alle obbligazioni per la messa in atto di detto P.d.R., stipulavano una "convenzione edilizia" tra l'attuale proprietà ed il Comune di Vaiano, contenente anche la vendita di alcune porzioni di detto complesso da detta proprietà, rappresentata dalla suddetta curatela fallimentare, all'amministrazione comunale, di cui all'atto notaio Morgigni del 2 ottobre 2019 rep. 88120/18164 trascritti ai RR.II. di Prato il 7 ottobre 2019, rispettivamente, ai nn. 8048-8049 Regg. Partt., regolante i reciproci rapporti ed obbligazioni nella messa in atto del Piano di Recupero (tra fabbricati ed aree ivi inserite, e ricomprendendo anche le porzioni in esame) adottato con l'indicata D.C.C. n. 18 del 24 maggio 2012;

--ne consegue che le attuali porzioni immobiliari di detto complesso rimaste nell'indicata procedura fallimentare, ovvero quelle in esame, possono considerarsi conformi alle norme urbanistiche e l'attuale stato dei luoghi corrispondenti alla propria configurazione catastale.

Ai fini dell'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, e successive modifiche ed integrazioni, il perito allega alla presente una mera copia del certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Vaiano in data 1 ottobre 2019, riguardante le aree descritte al punto "m" del primo capitolo questa proprietà immobiliare, qui allegato sotto la lettera "S", dato che il documento in originale sarà consegnato direttamente al Curatore di questa procedura essendo da allegare al futuro decreto di trasferimento, mentre a riguardo della documentazione fotografica di queste proprietà, tenendo conto delle foto portanti i nn. "1-2" già allegate all'iniziale consulenza raffiguranti le aree esterne, si allegano alla presente sotto la lettera "T" una serie di foto nelle quali dalle prime cinque sono raffigurati la viabilità d'accesso quale la Via della Fattoria (già strada comunale del Masso all'Anguilla) da nord verso sud in leggera pendenza, in diramazione della nuova strada per Schignano, con una parte del terreno rientrante in questa procedura sul fianco est più sottostante, che porta sia alla facciata principale dotata di vedute dell'edificio con l'accostata cappella privata qui prospettante appartenenti a questo complesso edilizio che all'indicato tratto di area accostata alla facciata nord dell'edificio che pur di proprietà dell'amministrazione comunale risulta gravata da servitù di vedute e d'accesso a favore delle porzioni immobiliari rientranti in questa procedura e qui prospettanti, con evidenziati l'edificio diruto frontale alla facciata principale e la facciata lungo il fianco sud di detto complesso, e nelle altre schedature fotografiche le zone appartenenti alla parte interna dell'indicata cappella, alla parte del cortile interno di questo edificio sul quale si affacciano le varie vedute e sporti appartenenti alle unità immobiliari in questione oltre alle zone interne e di finitura di queste stesse porzioni immobiliari.

Dopo gli accertamenti e le verifiche del caso, il perito ha allegato alla presente una copia (essendo gli originali consegnati direttamente al Curatore in quanto da allegare all'atto di trasferimento) degli attestati di prestazione energetica ex D.Lgs. n. 192/2005 e s.m. e i. redatti dal geom. G. G. G. di Prato riguardanti le unità interessate rientranti nel suddetto complesso edilizio, ed in particolare:

-la copia dell'APE qui allegata sub. "U1", appartenente all'abitazione descritta al punto "c" dell'iniziale capitolo della presente e censita catastalmente nel foglio 13 dal mappale 48 sub. 502, datata 08.11.2019 è stata trasmessa telematicamente all'ufficio della Regione Toscana in pari data con id: 0000093289, ove risulta che l'immobile trattato ha un indice di prestazione energetica globale pari a 333,02 kWh/mq. per anno e ricade in classe energetica "G";

-la copia dell'APE qui allegata sub. "U2", appartenente all'abitazione descritta al punto "d" dell'iniziale capitolo della presente e censita catastalmente nel foglio 13 dal mappale 48 sub. 504, datata 08.11.2019 è stata trasmessa telematicamente all'ufficio della Regione Toscana in pari data con id: 0000093364, ove risulta che l'immobile trattato ha un indice di prestazione energetica globale pari a 232,44 kWh/mq. per anno e ricade in classe energetica "G";



-la copia dell'APE qui allegata sub. "U3", appartenente all'abitazione descritta al punto "e" dell'iniziale capitolo della presente e censita catastalmente nel foglio 13 dal mappale 48 sub. 506, datata 23.10.2019 è stata trasmessa telematicamente all'ufficio della Regione Toscana in pari data con id: 0000087970, ove risulta che l'immobile trattato ha un indice di prestazione energetica globale pari a 347,68 kWh/mq. per anno e ricade in classe energetica "G";

-la copia dell'APE qui allegata sub. "U4", appartenente all'abitazione descritta al punto "f" dell'iniziale capitolo della presente e censita catastalmente nel foglio 13 dal mappale 48 sub. 507, datata 08.11.2019 è stata trasmessa telematicamente all'ufficio della Regione Toscana in pari data con id: 0000093391, ove risulta che l'immobile trattato ha un indice di prestazione energetica globale pari a 321,85 kWh/mq. per anno e ricade in classe energetica "G";

-la copia dell'APE qui allegata sub. "U5", appartenente all'abitazione descritta al punto "g" della presente e censita catastalmente nel foglio 13 dal mappale 48 sub. 511, datata 14.11.2019 è stata trasmessa telematicamente all'ufficio della Regione Toscana in pari data con id: 0000095234, ove risulta che l'immobile trattato ha un indice di prestazione energetica globale pari a 222,46 kWh/mq. Anno e ricade in classe energetica "G";

-a riguardo sia delle due combinate unità inserite al punto "b" del primo capitolo, ove l'una di maggior dimensione è classificata catastalmente in D/1 e l'altra di minor dimensione pur classificata catastalmente in A/8 ma rientrante nella precedente porzione, che dell'altra unità rientrante al punto "a" del primo capitolo e classificata catastalmente in B/7, le prime due entità devono intendersi escluse dall'obbligo di dotazione dell'APE essendo immobili che non risultano compresi nelle categorie di edifici classificati sulla base della destinazione d'uso di cui all'art. 3 del DPR 26 agosto 1993 n. 412, ove il loro utilizzo standard non prevede l'installazione e l'impiego di sistemi tecnici o quantomeno quando gli ambienti sono riscaldati per esigenze del processo produttivo o utilizzando reflui energetici del processo produttivo non altrimenti utilizzabili, che per la terza unità anche questa da ritenersi sempre esclusa dall'obbligo di dotazione dell'APE essendo una porzione a luogo di culto.

Per quanto riguarda i possibili rapporti locativi appartenenti agli immobili oggetto di rilievo il perito ha potuto riscontrare i seguenti dati.

L'allora liquidatore giudiziale dr. Rag. Sonia Chiti, d'intesa con l'amministratore della società \_\_\_\_\_, che compariva come potenziale acquirente di queste porzioni immobiliari nella precedente procedura di concordato preventivo, e gli occupanti delle unità inserite in questo complesso quali i sigg.ri \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_, hanno stipulato una scrittura privata datata 16 maggio 2007 nella quale, a fronte delle pattuizioni riportate nelle precedenti scritture private datate 14 marzo 2006 e 23 ottobre 2006 e permanendo i disposti compatibili di cui al primo atto, detto liquidatore, d'accordo con gli altri firmatari, aveva consentito la permanenza degli indicati sigg.ri \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ limitatamente alle porzioni immobiliari come descritte ai punti subb. "c-e-f-i-l" del primo capitolo, il tutto dietro pagamento del formarsi di un'indennità di occupazione (in luogo del vero e proprio canone di locazione) concordato nella somma mensile di €. 1.000,00 fino alla data di stipula del rogito di vendita o di quella invocata risoluzione e/o annullamento del preliminare tra la procedura e la precedente società \_\_\_\_\_ e/o invocata revocata dell'assegnazione, ricevendo in sede della firma di quest'ultima scrittura privata un'indennità di occupazione costituita come quietanza di occupazione di mesi precedenti e di un deposito cauzionale infruttifero che poteva essere utilizzato dal liquidatore per la riparazione di eventuali danni immobiliari e se, non utilizzato, restituibile al perfezionamento della compravendita.

Ma tra le indicate parti veniva stipulata in data 21 giugno 2019 una conclusiva scrittura privata che, pur con un contenzioso avviato dalla curatela verso detti sigg.ri \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_, non avvenuto pagamento di alcune indennità di occupazione, le parti giungevano ad una transazione ove questi soggetti, dietro accordi nelle modalità di pagamento delle precedenti indennità di occupazione, venivano autorizzati ad occupare l'immobile "Villa Il Mulinaccio" dietro pagamento dell'indicata somma mensile a titolo di indennità di occupazione - con esclusione di qualsivoglia rapporto locativo - fino alla data del rilascio dello stesso con pagamento entro e non oltre il 21 di ogni mese. Ed i sigg.ri \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ si impegnavano a rilasciare l'immobile - libero e vacuo di persone e cose - entro 60 giorni dalla comunicazione per raccomandata a.r. da parte della Curatela, e così riconsegnato in contraddittorio tra le parti - si indicata in quest'ultima scrittura privata - in buone condizioni con esclusione di danni di qualsivoglia tipo, con obbligo di risarcimento/rimessa in pristino in caso contrario, salvo il normale deterioramento d'uso ed in caso

di non mancato rilascio un pagamento da parte degli occupanti di una indennità giornaliera pari ad €. 200,00/giorno a titolo di penale per mancato/ritardo rilascio dell'immobile suddetto.

Pertanto il perito, nell'individuare le suddette scritte private, ha ritenuto attribuire alle suddette porzioni immobiliari una rispettiva detrazione, in ambito di ciascun valore immobiliare, determinata nel 10% pari alla dipendenza dello stato di occupazione, essendo indisponibili all'aggiudicazione per l'eventuale acquirente.

#### **Accertamento della proprietà e storia immobiliare.**

Il perito demanda al contenuto dei mutamenti di denominazione e trasformazione di società già riportati nell'analogo capitolo della sua precedente relazione datata 12 luglio 2019.

Ma in particolare l'originario complesso costituito dalla villa denominata "Il Mulinaccio", cui risultava originariamente censita al CEU di Vaiano nel foglio 13 dai mappali 47 e 48 sub. 1, 203 e 48 sub. 2, con una entità individuata al NCT nel foglio 13 dal mappale 48 sub. 3 (come porzione rurale di fabbricato promiscuo), unitamente alle originarie aree con l'unito edificio rurale che erano individuati al NCT di Vaiano nel foglio 13 da detti mappali 43, 30, 42 e 354, queste entità immobiliari pervennero all'originaria " s.r.l." con quella scrittura privata autenticata dal notaio Lops in data 26.01.1990 rep. 64466 già riportata nella suddetta iniziale relazione.

#### **Gravami a riguardo delle porzioni in esame.**

Il perito demanda integralmente al contenuto riportato nell'analogo capitolo della sua precedente relazione datata 12 luglio 2019.

#### **Eventuale formazione dei lotti per la vendita.**

Il perito demanda integralmente al contenuto riportato nell'analogo capitolo della sua precedente relazione datata 12 luglio 2019.

Anche per queste unità immobiliari (tra porzione residenziali, di deposito e di culto oltre a terreni circostanti), stante una loro possibilista frammentazione in singole porzioni ma rientranti in una consistenza edilizia da ritenersi pressoché unita data una loro accostata conformazione, il perito ha consigliato che tutte queste entità immobiliari debbano rientrare nella formazione ed unitarietà di raggruppamento formanti un "UNICO LOTTO" ai fini della vendita

#### **Metodo di stima.**

Il perito demanda integralmente al contenuto riportato nell'analogo capitolo della sua precedente relazione datata 12 luglio 2019.

#### **Valutazione degli immobili in perizia.**

Tenuto conto di quelle caratteristiche immobiliari già descritte in questo analogo capitolo della propria precedente relazione datata 12 luglio 2019, nella valutazione di questi beni in esame il perito fa notare come gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria (calcolati originariamente per complessivi €. 322.184,45.=) relativi al nucleo costituito dalla Villa Il Mulinaccio siano già rientrati nella compensazione del prezzo di vendita corrisposto direttamente nel citato atto notaio Morgigni del 2 ottobre 2019 dal soggetto privato attuatore del Piano di Recupero per la edificazione delle UMI inserite in questo Piano, così comportando per la parte venditrice l'avvenuto assolvimento fino alla concorrenza di detti oneri dovuti al momento della presentazione della SCIA o al rilascio dei permessi di costruzione al fine di realizzare gli interventi previsti dal Piano di Recupero ed individuati nelle singole UMI attraverso le quali esso di realizza. Quindi non vi è nessuna rimanenza appartenente ad importi riguardanti diritti degli indicati oneri di urbanizzazione.

Chiaramente permarranno quegli oneri dovuti al costo di costruzione in funzione delle tipologie d'intervento che si richiederanno all'amministrazione comunale prima del rilascio delle prossime istanze edilizie.

Ai soli fini di completezza dell'indagine per la valutazione degli immobili si rileva, a titolo puramente indicativo, che il comitato consultivo misto dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare

presieduto dal Direttore dell'Agenzia del Territorio di Prato nella zona ove ricade il complesso edilizio oggetto di valutazione indica per abitazioni di tipo civile in normale stato di conservazione valori da €. 1.450,00/mq. a €. 1.700,00/mq., ma comunque essendo l'attuale edificio nel suo ambito residenziale inserito nella collina e pur racchiuso in un complesso seppur vincolato ma limitato nella sua impiantistica interna edilizia piuttosto semplice, dato che permangono dalla loro risalente vecchia costruzione piuttosto semplice e non propriamente idonea, già l'iniziale valore può considerarsi anche eccessivo. Potrà godere di una sua maggiore fruibilità e gestione anche verso l'esterno dal momento dell'avvenuta realizzazione di tutte quelle opere di urbanizzazione (di viabilità e di parcheggi) da parte dell'amministrazione comunale nelle aree ove oggi sono pertinenti terreni incolti e dai prossimi lavori di ristrutturazione delle porzioni immobiliari rientranti nel suddetto complesso immobiliare.

Per quanto riguarda la vera e propria stima immobiliare riguardante le varie unità immobiliari di tipo essenzialmente residenziale con altre di genere misto (tra depositi, accessori e di tipo religioso privato) contenute nel principale edificio residenziale, considerando anche quella piccola porzione a rudere colonico unitamente agli altri staccati terreni pertinenziali ed incolti, occupati anche da vitta vegetazione, dell'assenza di sistemazioni esterne, della loro posizione anche di natura urbanistica essendo in zone collinari dell'area protetta del Monteferrato soprastanti il capoluogo comunale pur in un ambito di rispetto paesaggistico-ambientale del Mulinaccio che verrà oggetto di una sua trasformazione esteriore nella messa in atto del P.d.R. oltre alle finalità per cui è richiesta l'attuale valutazione, si procede all'individuazione dei seguenti valori di stima comparativa:

**--A) per le porzioni residenziali, di frantoio, culto ed accessori:**

--per l'unità a cappella, di cui all'iniziale punto "a", con una superficie ragguagliata di mq. 125 ad €. 1.000,00/mq.....	€.	125.000,00.=
--per le unità a frantoio con gli ambienti in aggiunta, di cui all'iniziale punto "b", con una superficie ragguagliata di mq. 172 ad €. 700,00/mq.....	€.	120.400,00.=
--per l'unità ad abitazione, di cui all'iniziale punto "c", con una superficie ragguagliata di mq. 101 ad €. 1.300,00/mq.....	€.	131.300,00.=
-detrazione del 10% per lo stato di occupazione.....	€.	13.130,00.=
--per l'unità ad abitazione, di cui all'iniziale punto "d", con una superficie ragguagliata di mq. 120 ad €. 1.300,00/mq.....	€.	156.000,00.=
--per l'unità ad abitazione, di cui all'iniziale punto "e", con una superficie ragguagliata di mq. 80 ad €. 1.300,00/mq.....	€.	104.000,00.=
-detrazione del 10% per lo stato di occupazione.....	€.	10.400,00.=
--per l'unità ad abitazione, di cui all'iniziale punto "f", con una superficie ragguagliata di mq. 196 in aggiunta la superfie della soffitta pari a mq. 61, ridotta del 30%, quindi pari a complessivi mq. 214 ad €. 1.300/mq.....	€.	278.200,00.=
-detrazione del 10% per lo stato di occupazione.....	€.	27.820,00.=
--per l'unità ad abitazione, di cui all'iniziale punto "g", con una superficie ragguagliata di mq. 153 ad €. 1.300,00/mq.....	€.	198.900,00.=
--per l'unità a cantine interrato, di cui all'iniziale punto "h", con una superficie ragguagliata di mq. 162 ad €. 400,00/mq.....	€.	64.800,00.=
--per l'unità a cantina a p.T., di cui all'iniziale punto "i", con una superficie ragguagliata di mq. 27 ad €. 500,00/mq.....	€.	13.500,00.=
-detrazione del 10% per lo stato di occupazione	€.	1.350,00.=
--per l'unità a cantina a p.T., di cui all'iniziale punto "l", con una superficie ragguagliata di mq. 31 ad €. 500,00/mq.....	€.	15.500,00.=
-detrazione del 10% per lo stato di occupazione.....	€.	1.550,00.=

**--B) per i terreni pertinenziali con l'annesso diruto:**

--per le aree del futuro a posti auto esclusivi, con una superficie catastale di mq. 176 ad €. 10,00/mq.....	€.	1.760,00.=
--per i meri terreni agricoli, con una superficie catastale di mq. 24.550 ad €. 6,00/mq.....	€.	147.300,00.=

--per l'annesso rurale diruto - a corpo .....	€.	5.000,00.=
Valore commerciale in piena proprietà degli immobili.....	€.	1.307.410,00.=

### Attribuzione del valore di mercato a base d'asta.

Acquisito tutto quanto suesposto ed ogni elemento qualificante e dequalificante in ordine ai beni da stimare, allo scopo di espletare con la maggior conoscenza e competenza le caratteristiche tecniche tali da aver formato il mandato ricevuto e tenuto conto:

- \* di ogni elemento acquisito in ordine al più probabile "valore di mercato" dei beni in esame;
- \* dello scopo per cui sono stato chiamato a stimare detti beni che è finalizzato a determinare quel valore che costituisce la "base d'asta" delle entità immobiliari acquisite nella massa fallimentare, per la quale ritengo giusto ed equo apportare ai valori sopra determinati una decurtazione pari al 10% (per le porzioni costruite) ed al 15% (per i terreni) da considerare appartenenti a quei termini in cui è richiesto che avvenga il saldo di quanto dovuto da parte dell'eventuale soggetto/i aggiudicatario/i;
- \* delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche delle entità immobiliari che costituiscono l'attuale massa fallimentare;
- \* che in dipendenza dell'occupazione di alcuni dei beni, indisponibili all'attuale aggiudicazione per l'eventuale acquirente;
- \* che le compravendite hanno subito, già da svariati tempi, delle significative generali contrazioni determinando una conseguente stagnazione del mercato immobiliare;
- \* di tutto quanto sopra esposto in ordine alla tipologia dei beni periziati ed alla zona in cui essi ricadono, anche nell'ottica delle caratteristiche rientranti nell'attuale PdR;  
il perito ha così determinato i seguenti valori a base d'asta appartenenti a ciascuna porzione immobiliare e rientrandone in un UNICO LOTTO:

#### --A) per le porzioni residenziali, di frantoio, culto ed accessori:

--per l'unità a cappella, di cui all'iniziale punto "a", con un valore periziato di €. 125.000,00 – 10% = €. 112.500,00;		
<b>VALORE BASE D'ASTA</b> arrotondato:.....	€.	112.000,00.=
--per le unità a frantoio con gli ambienti in aggiunta, di cui all'iniziale punto "b", con un valore periziato di €. 120.400,00 – 10% = €. 108.360,00;		
<b>VALORE BASE D'ASTA</b> arrotondato:.....	€.	108.000,00.=
--per l'unità ad abitazione, di cui all'iniziale punto "c", con un valore periziato di €. 118.170,00 – 10% = €. 106.353,00;		
<b>VALORE BASE D'ASTA</b> arrotondato:.....	€.	106.000,00.=
--per l'unità ad abitazione, di cui all'iniziale punto "d", con un valore periziato di €. 156.000,00 – 10% = €. 140.400,00;		
<b>VALORE BASE D'ASTA</b> arrotondato:.....	€.	140.000,00.=
--per l'unità ad abitazione, di cui all'iniziale punto "e", con un valore periziato di €. 93.600,00 – 10% = €. 84.240,00;		
<b>VALORE BASE D'ASTA</b> arrotondato:.....	€.	84.000,00.=
--per l'unità ad abitazione con soffitta, di cui all'iniziale punto "f", con un valore periziato di €. 250.380,00 – 10% = €. 225.342,00;		
<b>VALORE BASE D'ASTA</b> arrotondato:.....	€.	225.000,00.=
--per l'unità ad abitazione, di cui all'iniziale punto "g", con un valore periziato di €. 198.900,00 – 10% = €. 179.010,00;		
<b>VALORE BASE D'ASTA</b> arrotondato:.....	€.	179.000,00.=
--per l'unità a cantine interrato, di cui all'iniziale punto "h", con un valore periziato di €. 64.800,00 – 10% = €. 58.320,00;		
<b>VALORE BASE D'ASTA</b> arrotondato:.....	€.	58.000,00.=
--per l'unità a cantina a p.T., di cui all'iniziale punto "i", con un valore stimato di €. 12.150,00 – 10% = €. 10.935,00;		
<b>VALORE BASE D'ASTA</b> arrotondato:.....	€.	11.000,00.=
--per l'unità a cantina a p.T., di cui all'iniziale punto "l", con un valore stimato di €. 13.950,00 – 10% = €. 12.555,00;		
<b>VALORE BASE D'ASTA</b> arrotondato:.....	€.	13.000,00.=

--B) per i terreni pertinenziali con l'annesso diruto:

--per le aree del futuro a posti auto esclusivi, con un valore stimato di €. 1.760,00 – 15% = €. 1.496,00;

**VALORE BASE D'ASTA** arrotondato:..... €. **1.500,00.=**

--per i meri terreni agricoli, con un valore stimato di €. 147.300,00 – 15% = €. 125.205,00;

**VALORE BASE D'ASTA** arrotondato:..... €. **125.000,00.=**

--per l'annesso rurale diruto, con un valore stimato di €. 5.000,00 – 15% = €. 4.250,00;

**VALORE BASE D'ASTA** arrotondato:..... €. **4.000,00.=**

**VALORE BASE D'ASTA COMPLESSIVO DEGLI IMMOBILI**..... €. **1.166.500,00.=**

### Conclusioni.

I beni acquisiti alla massa fallimentare, che costituiscono nelle loro porzioni un UNICO LOTTO per finalità operativa vendibile, ciascuna delle quali individuata e descritta per tipologia, caratteristiche e consistenze, sono stati valutati determinandone il valore a base d'asta, esponendo gli elementi di stima e di confronto assunti a sostegno della valutazione sopra effettuata.

Nei precedenti capitoli sono stati indicati altresì:

- \* gli accertamenti sull'attuale proprietà e provenienza degli immobiliari rientranti in questa procedura;
- \* l'identificazione catastale delle porzioni interessate;
- \* gli accertamenti sullo stato di possesso dei beni;
- \* le risultanze degli accertamenti ipotecari;
- \* l'esito degli accertamenti tecnici eseguiti presso il Comune di Vaiano per le relative verifiche urbanistiche ed edilizie relativamente agli immobili oggetto di valutazione;
- \* gli altri elementi utili, con la relativa documentazione tecnica qui allegata, necessari alla stesura del decreto di trasferimento.

Il tutto ad evasione dell'incarico affidatomi pur rimanendo a disposizione per ogni eventuale chiarimento sia ritenuto necessario in merito.

Il C.T.

geom. Massimiliano Bellandi

### Allegati:

- sub. "A": planimetria catastale della cappella di cui al punto "a" del primo capitolo;
- sub. "B-C": planimetrie catastali, rispettivamente, delle unità a frantoio e locali pertinenti di cui al punto "b" del primo capitolo;
- sub. "D": planimetria catastale dell'unità ad abitazione di cui al punto "c" del primo capitolo;
- sub. "E": planimetria catastale dell'unità ad abitazione di cui al punto "d" del primo capitolo;
- sub. "F": planimetria catastale dell'unità ad abitazione di cui al punto "e" del primo capitolo;
- sub. "G": planimetria catastale dell'unità ad abitazione di cui al punto "f" del primo capitolo;
- sub. "H": planimetria catastale dell'unità ad abitazione di cui al punto "g" del primo capitolo;
- sub. "I": planimetria catastale dell'unità a cantine interrato di cui al punto "h" del primo capitolo;
- sub. "L": planimetria catastale dell'unità a cantina a p.T. di cui al punto "i" del primo capitolo;
- sub. "M": planimetria catastale dell'unità a cantina a p.T. di cui al punto "l" del primo capitolo;
- sub. "N": conclusivo elaborato planimetrico catastale, con l'individuazione anche dei b.c.n.c.;
- sub. "O": estratto catastale in scala 1:2000 con localizzazione, in contorno "rosso" delle aree esterne e del manufatto agricolo di cui al punto "m" del primo capitolo;
- sub. "P1": visura catastale al CEU relativamente alle precedenti porzioni urbane;
- sub. "P2": visura catastale al NCT relativamente all'annesso diruto;
- sub. "da Q1 a Q6": visure catastali al NCT relativamente a tutti i terreni in esame;
- sub. "R": copia del tipo di frazionamento n. PO0029208 del 2019;
- sub. "S": copia della destinazione urbanistica riguardante sia i terreni che l'edificio diruto;
- sub. "T": documentazione fotografica in esterno al complesso che internamente alle varie porzioni edilizie;
- sub. "da U1 a U5": copia dell'APE relativamente alle porzioni indicate ai punti "c-e-f-i-l" del primo capitolo.