

TRIBUNALE DI PRATO
PROCEDURA FALLIMENTARE N° 62/2017

“— zione”

Giudice Delegato: Dott. Enrico Capanna

Curatore: Dr.ssa Rag. Sonia Chiti

Perito: Ing. Mario Lodà

1) PREMESSA

Il sottoscritto, Ing. Mario Lodà, con studio in Sesto Fiorentino, viale Ariosto 272, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Firenze con il n. 4124, in data 24/09/2025, nella procedura di cui sopra, riceve incarico per la revisione della perizia di stima depositata nel corso del 2020 dal perito incaricato, Geom. Massimiliano Bellandi, ponendo particolare attenzione alla possibilità di vendita frazionata delle unità immobiliari del complesso edilizio oggetto di valutazione.

A seguito di preliminari accertamenti presso l'Ufficio tecnico del Comune di Vaiano, e approfondito studio dello strumento urbanistico che regola l'attività edilizia sui beni oggetto di valutazione, avendo rappresentato al Giudice Delegato alcune riflessioni in merito, l'incarico viene così formalizzato:

“Il GD, preliminarmente, incarica lo stimatore di interloquire con il Comune per sapere se tale vincolo del recupero congiunto sia possibile rimuoverlo oppure no, così come se sia possibile la parcellizzazione dei soli terreni (anche mediante nuovo accatastamento) non interessati dai lavori oggetto della convenzione per la loro immediata vendita.

Il Giudice Delegato, preso atto e in sost. del CdC, rilevato che la vendita a blocco ha già manifestato limitatissimo interesse nel pubblico (unico aggiudicatario più volte decaduto) sia opportuno procedere a tentare le prossime vendite con una gara che valuti, prioritariamente, offerte uniche sull'intero blocco e, in assenza di queste, vendite per le singole uu.ii.

In particolare, la vendita a blocco dovrà essere parametrata ai valori di possibile realizzo post intervento di recupero al netto delle spese necessarie, mentre la vendita frazionata dovrà essere effettuata sulla base del valore di stima attuale senza attività di recupero che si presenta solo come mera possibilità in assenza di offerte unitarie.”

Contestualmente al conferimento dell'incarico mi veniva fornita la perizia di stima elaborata dal Geom. Massimiliano Bellandi datata 14/01/2020 e successiva integrazione del 10/11/2020 e, successivamente, l'atto di provenienza del bene.

In data 31/10/2025 eseguivo un primo sopralluogo di tutte le unità immobiliari, accompagnato dal Sig. Filippo Magni, un successivo sopralluogo, con l'ispezione dei

terreni veniva eseguito in data 10/06/2026.

2) DESCRIZIONE

Compendio immobiliare con destinazione urbanistica prevalentemente residenziale (fanno eccezione una unità a destinazione “deposito frantoio-residenziale” e l’oratorio a destinazione “servizi per il culto”), con sviluppo su più piani, tra loro anche sfalsati, facente parte del complesso denominato "Villa Vaj/Il Mulinaccio", più precisamente l’ampliamento del nucleo storico operato nelle prime decadi del 1700, relativamente all’ala meridionale e la nuova Cappella, e nel 1800 relativamente all’ala settentrionale e al completamento dell’ala fronteggiante la strada. Completano la proprietà alcuni appezzamenti di terreno, ed un piccolo rudere colonico diruto, prossimi al complesso immobiliare (vedi Figg 1-2¹ e Figg.3-6²). Strutture e rifiniture classiche dell’epoca di costruzione (muratura in pietra, orizzontamenti e copertura lignei) intonaci in calce, rifiniture di facciata classiche dell’epoca di costruzione, infissi in legno pavimentazioni prevalentemente in cotto.

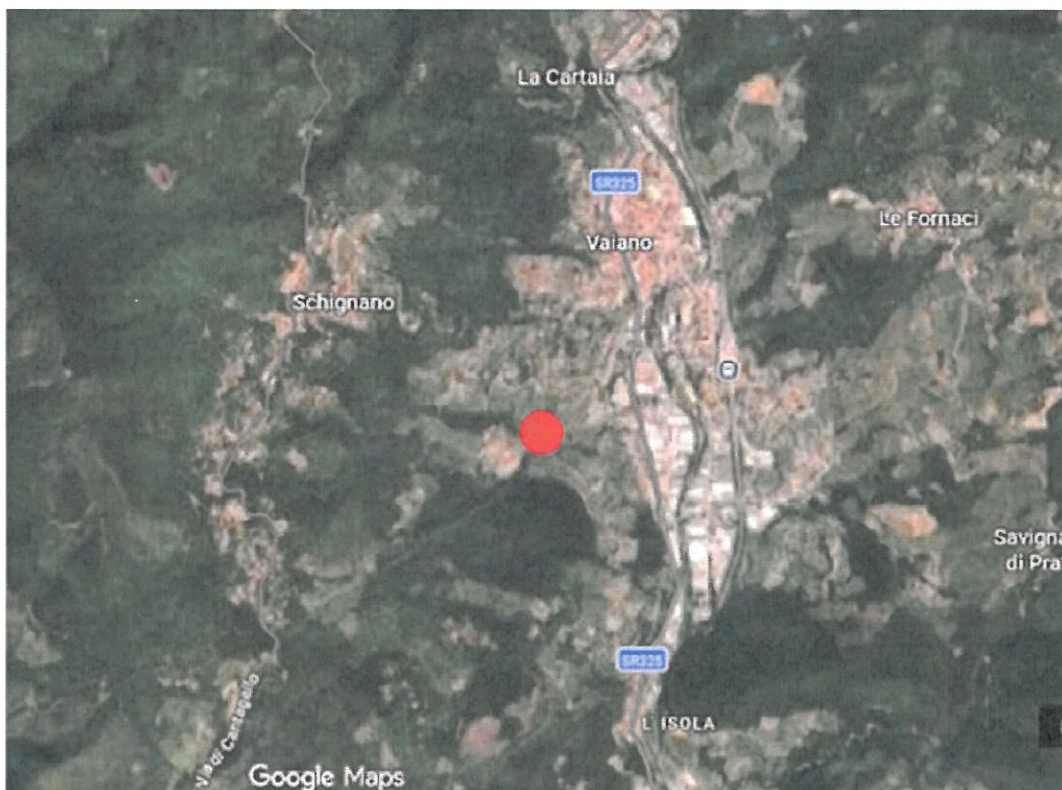


Fig. 1 – inquadramento generale

¹ Immagini estratte da google maps

² Le rappresentazioni grafiche riportate nella presente perizia sono estratte dal “Piano di Recupero Villa Il Mulinaccio” presente negli archivi comunali

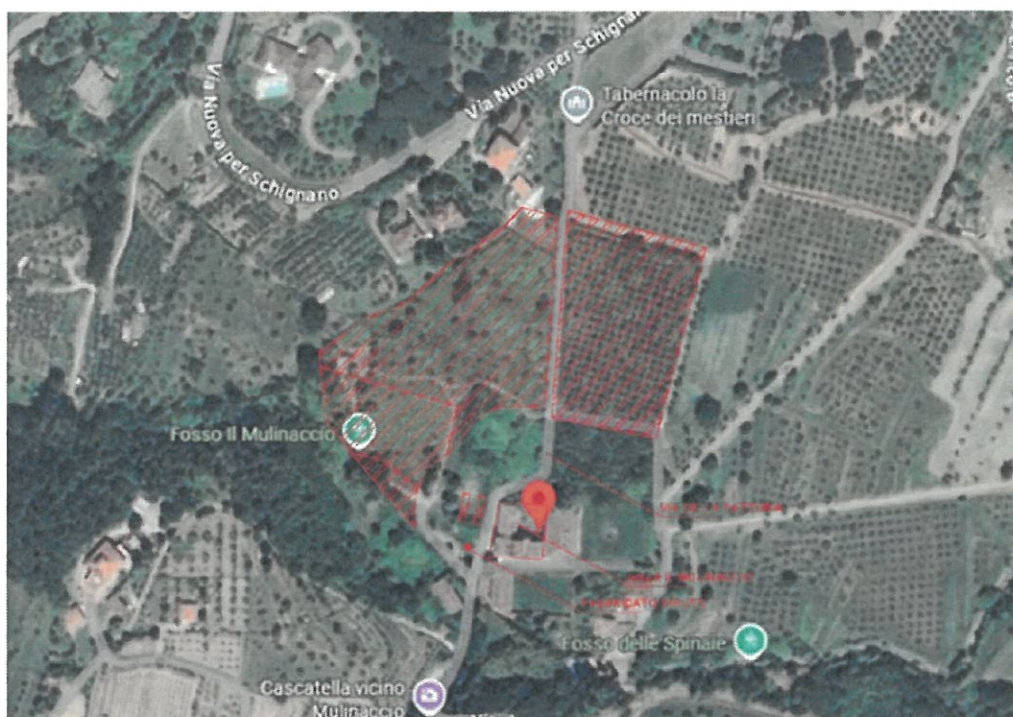


Fig. 2 – individuazione beni

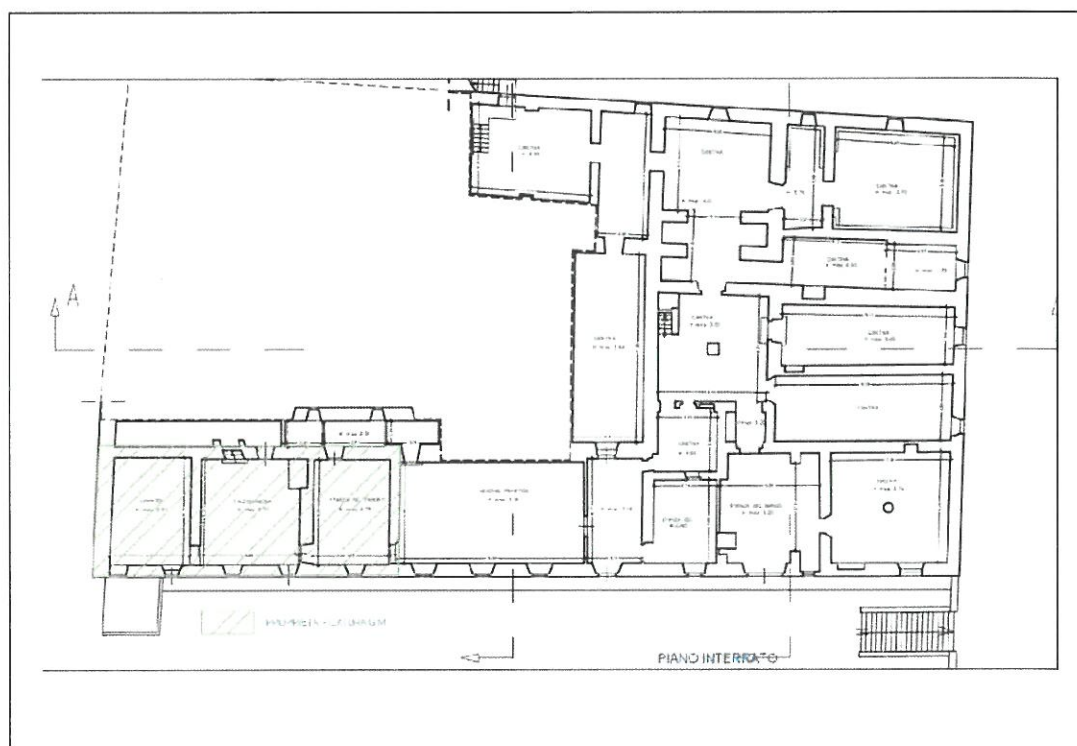


Fig. 3 – PIANO INTERRATO

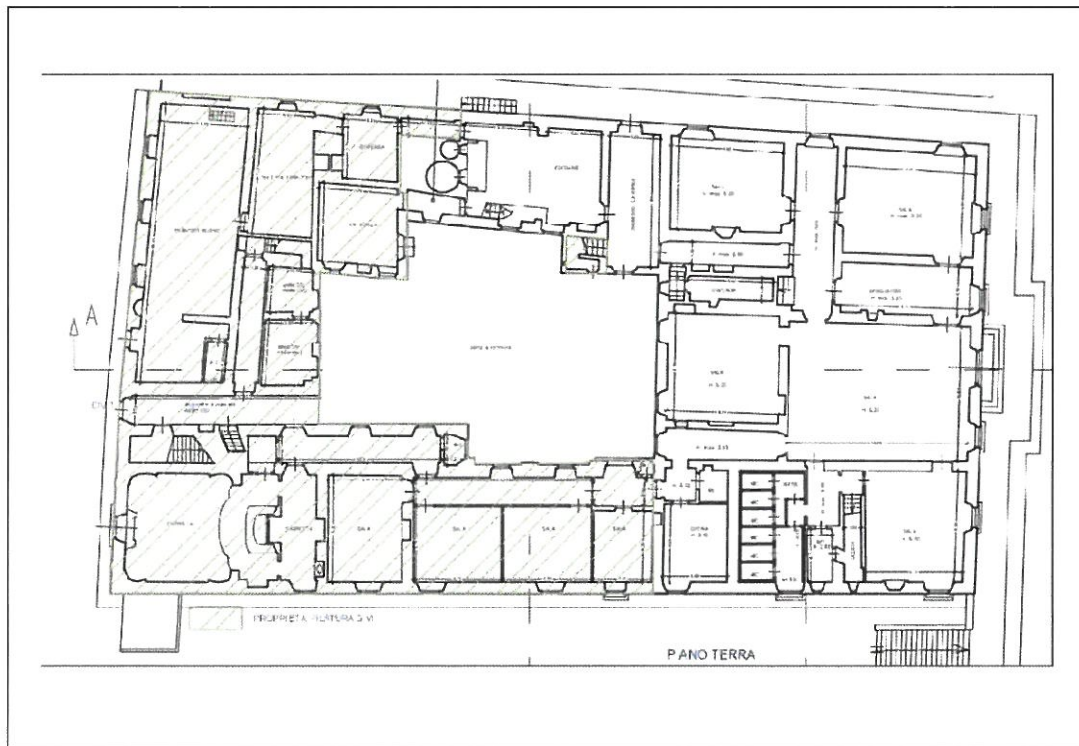


Fig. 4 – PIANO TERRA

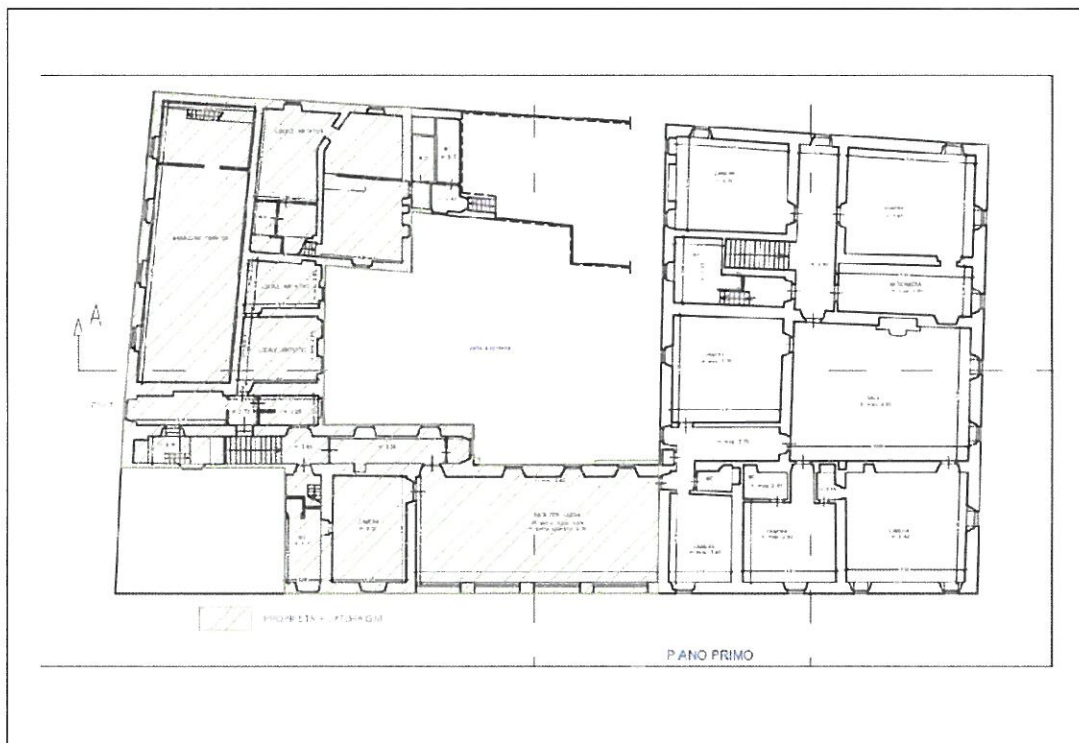


Fig. 5 – PIANO PRIMO

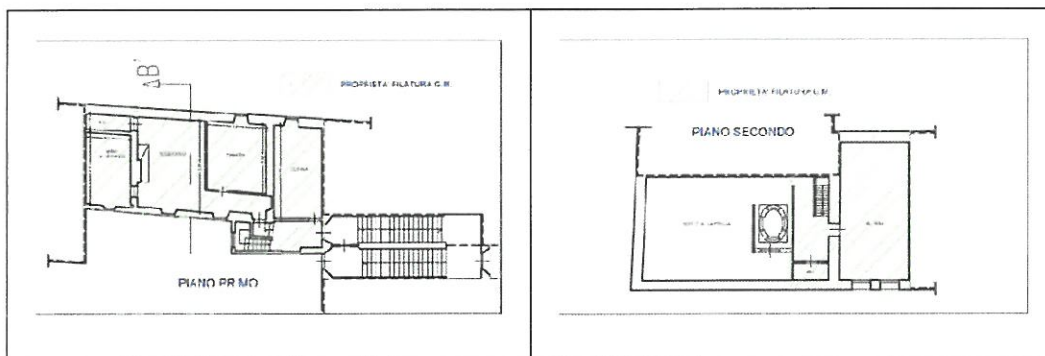


Fig. 6 – PIANO PRIMO (sopra cucinone)

PIANO SECONDO (colombaia)



Foto 1 – Vista dalla Via della Fattoria

Tutte le uu.ii. del fabbricato, e i terreni per quanto visibile, risultavano liberi nel corso dei sopralluoghi eseguiti e, escluso la Cappella Votiva (Oratorio), sono da considerarsi privi di arredi interni.

L'intero fabbricato, di proprietà della _____ in liquidazione, confina su più lati con proprietà del Comune e, lungo il fronte principale, con Via della Fattoria.



Foto 2 – Vista interna dal cortile comune

Nel dettaglio:

2.1) FABBRICATI

1) unità destinata a Servizi per il culto (destinazione d'uso di interesse pubblico), costituita da una Cappella Votiva, consacrata a "S. Antonio Abate". È posta nell'angolo destro del fabbricato guardandolo dalla via della Fattoria. Vi si accede sia da un portone direttamente dalla strada, il primo a destra guardando il fabbricato dalla via della Fattoria, sia dal civico 7, attraversando un corridoio a comune ed entrando nella terza porta che ci si trova sulla destra. Da questo si accede al corridoio laterale della cappella.

A pianta rettangolare, con la sacrestia ed il coretto laterale, soffitti a volta, e altare dalla parte opposta dell'accesso da strada. Ha un corridoio laterale sulla sinistra guardando l'altare. Accedendo al corridoio dalla sacrestia di fronte vi si trova la porta comunicante con l'accesso comune (civ. 7), sulla sinistra si trova un ripostiglio con apertura verso l'altare (presumibilmente usato come confessionale), in fondo a destra piccolo WC dotato di finestrella (vedi Fig. 7). Prima del WC c'è un vano porta che consente l'accesso all'U.I. di cui al punto 2. Questo, in attuazione della Convenzione stipulata con il Comune (vedi seguito) dovrà essere chiuso, con oneri a carico della futura proprietà.

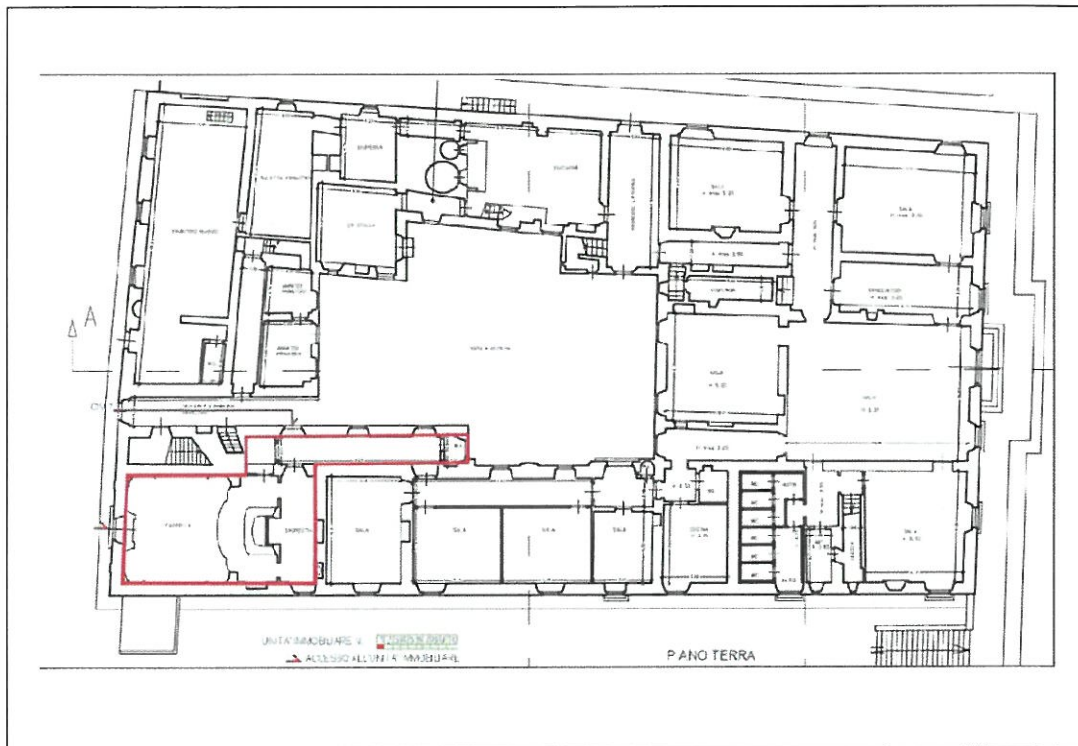


Fig. 7 – UI 1 – CAPPELLA VOTIVA

Sul portale di accesso (dalla strada) vi è una statua rappresentante S. Antonio, all'interno, sul soffitto a volta, vi è un affresco, risalente alla costruzione della Cappella, rappresentante l'Ascensione. Pavimentata in cotto con pareti rifinite con intonaco (presumibilmente a calce) ed elementi in marmo a contornare i vani di apertura. In generale si presenta in buone condizioni con impianti non verificabili.

Il corridoio è dotato di due finestre che si affacciano sul cortile interno, con infissi in legno e grate di protezione in ferro battuto arcuate alla base (cosiddette "inginocchiate").

Complessivamente si ha³ una superficie utile (SU) pari a ~90 m² e una superficie commerciale (SC) pari a ~123 m². Di seguito una sintetica rappresentazione fotografica, rimandando all'Al 2 per una rappresentazione fotografica più estesa.

Confini: stessa proprietà su più lati, proprietà del Comune, Via della Fattoria, s.s.a.&d..

³ Superfici calcolate graficamente con sommarie verifiche metriche eseguite sul posto



2) **unità a uso abitazione** (destinazione d'uso residenziale) posta al piano terra, sull'ala meridionale della Villa dietro l'oratorio rispetto alla Via comunale. Vi si accede dal civico 7 di Via della Fattoria, sia attraverso il corridoio della Cappella (terza porta a destra procedendo verso il cortile), sia dal grande portone (ingresso principale) che si trova in fondo a destra, in angolo per l'esattezza, del cortile a comune. È composta da ingresso disimpegno, piccolo w.c., e quattro vani (vedi Fig. 8)

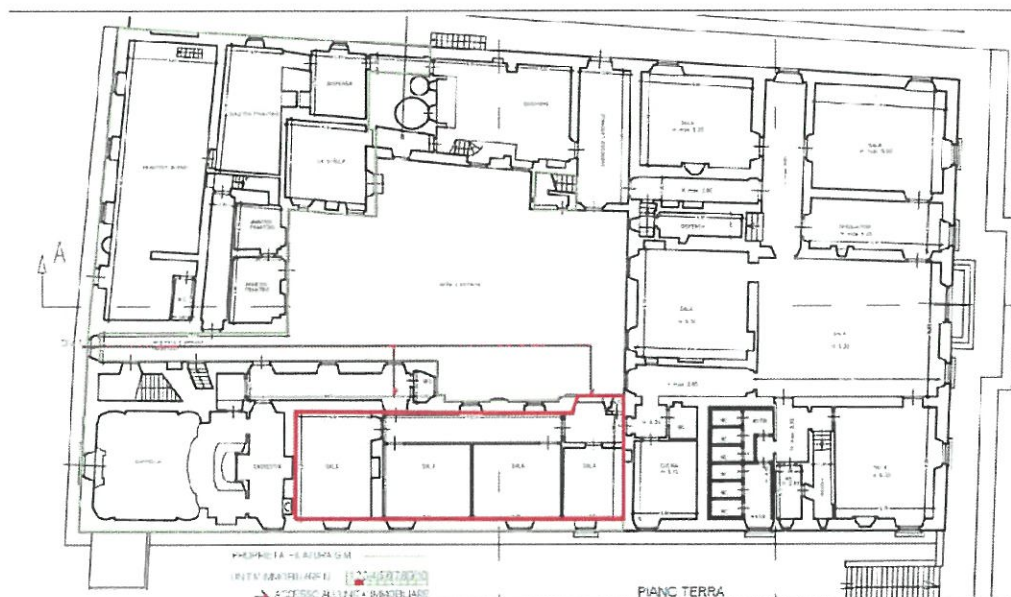


Fig. 8 – UI 2

Catastalmente, il vano ultimo a destra, guardando la figura 8, è dichiarato destinato alla cottura.

Pavimentata in cotto con pareti rifinite con intonaco (presumibilmente a calce) ed elementi in marmo a contornare i vani di apertura dell'ingresso (lato cortile) e della sala centrale.

Il corridoio è dotato di due finestre (lato nord) che si affacciano sul cortile interno, le stanze sono dotate di finestre (lato sud) con affaccio su terreno di proprietà comunale. Le finestre sono dotate di infissi in legno con grate di protezione, del tipo inginocchiate, in ferro battuto.

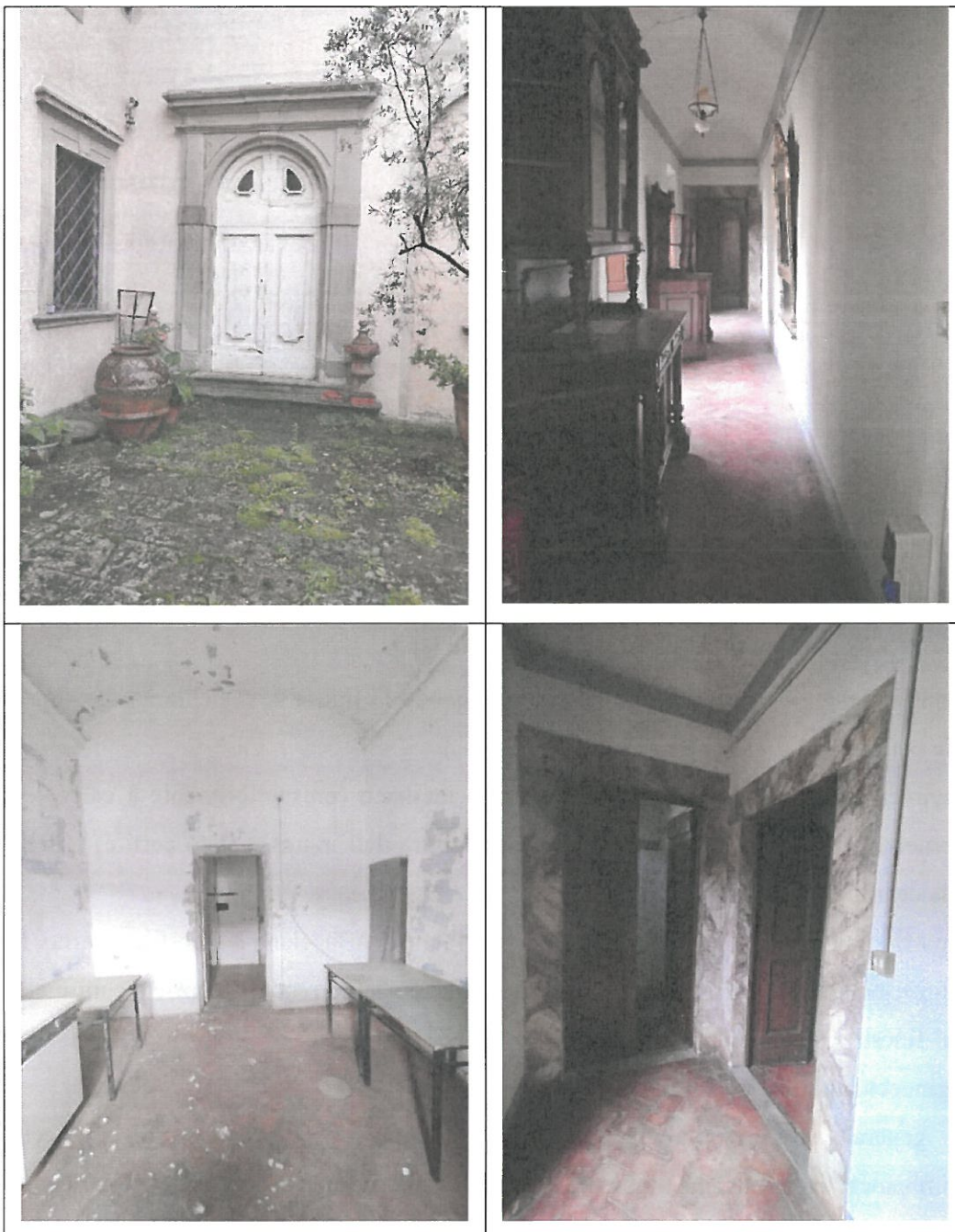
In generale si presenta in mediocri condizioni, con presenza di distacchi d'imbiancatura in qualche ambiente e una evidente assenza di un servizio igienico di dimensioni conformi alle normative igienico sanitarie. Tale carenza non ne consente l'uso, mantenendo lo stato attuale, come abitazione. Gli impianti, ove presenti, non sono verificabili.

In attuazione della Convenzione stipulata con il Comune (vedi seguito) è onere della futura proprietà il tamponamento del vano porta di collegamento con la Cappella.

Complessivamente si ha⁴ una superficie utile (SU) pari a ~115 m² e una superficie commerciale (SC) pari a 153 m². Di seguito una sintetica rappresentazione fotografica, rimandando all'All 3 per una rappresentazione fotografica più estesa.

Confini: stessa proprietà su più lati, proprietà del Comune su più lati, s.s.a.&d..

⁴ Superfici calcolate graficamente con sommarie verifiche metriche eseguite sul posto



3) **unità a uso ad abitazione** (destinazione d'uso residenziale), posta sull'ala sinistra (piano terra e primo) della Villa entrando nel resede comune avendo attraversato il corridoio condominiale al quale si accede dal civico 7 di Via della Fattoria. Vi si accede dall'ultimo portone che si trova in sinistra entrando nel cortile. Da questo si accede in un androne di proprietà del Comune e quindi al vano scale, posto a sinistra entrando (vedi Figg. 9, 10).

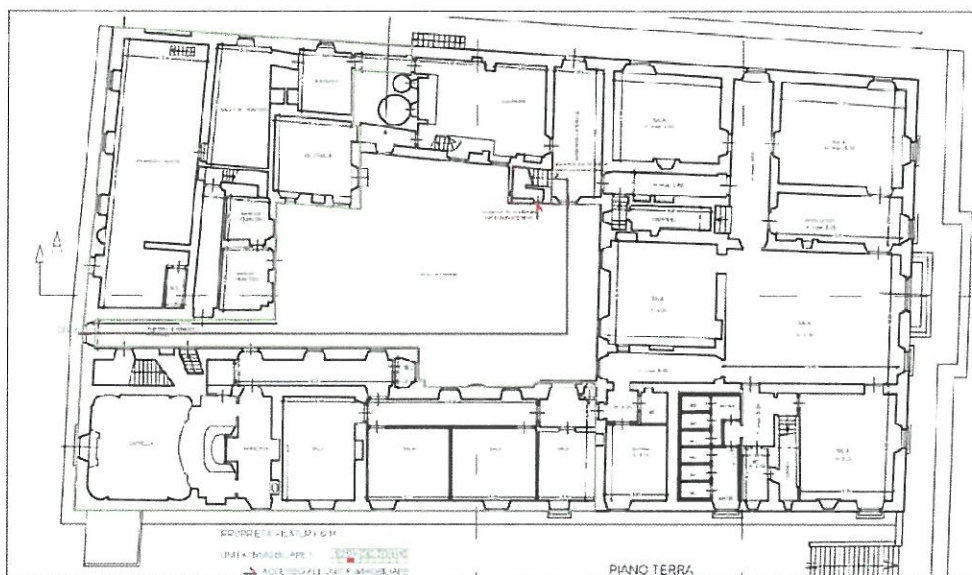


Fig. 9 – UI 3 piano terra

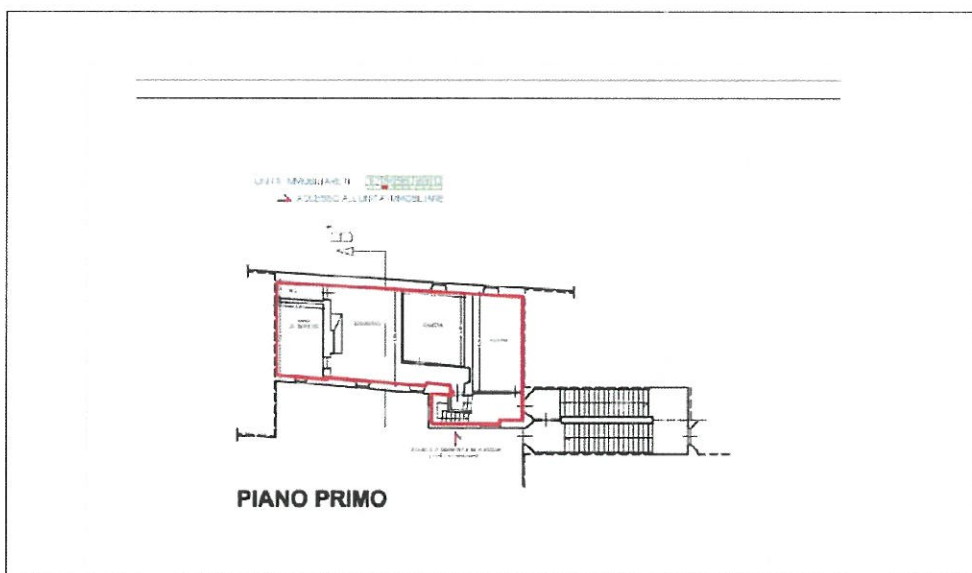


Fig. 10 – UI 3 piano primo

Stante gli accordi sottoscritti tra il Comune e la Curatela del Fallimento “FILATURA G.M. S.R.L.” in liquidazione, nella compravendita del cosiddetto Cucinone (Titolo II della Convenzione per l’attuazione del Piano di Recupero), la Curatela “*si obbliga ad adeguare, a propria cura e spese, l’androne che consente l’accesso oltre che al Cucinone, anche all’appartamento posto al primo piano, distinto al Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 13 dalla particella 48 sub. 504, in modo da annetterlo al Cucinone; tale adeguamento consisterà nella demolizione e*

ricostruzione della scala di collegamento del piano terreno al primo piano posto sopra il Cucinone stesso, permettendo in tal modo l'accesso dalla corte interna a comune.”

L'abitazione è composta a piano terra da un piccolo ripostiglio, a piano primo da ingresso, cucina, disimpegno, camera, soggiorno con caminetto, WC privo di luce diretta, ripostiglio posizionato a quota superiore rispetto al soggiorno dal quale vi si accede. Il soffitto della cucina è a volta, mentre negli altri ambienti è costituito dalla copertura a tetto, a falde inclinate, con travi in legno a vista e colmo in posizione centrale a decrescere verso le pareti esterne. Tutti gli ambienti, bagno escluso, sono dotati di finestre con infissi in legno e grate di protezione, del tipo incassato, in ferro battuto.

In generale si presenta in mediocri condizioni, con impianti, ove presenti, non verificabili.

Complessivamente si ha⁵ una superficie utile (SU) pari a ~80 m², una superficie utile accessoria (SUacc) pari a ~13 m² e una superficie commerciale (SC) pari a ~124 m². Di seguito una sintetica rappresentazione fotografica, rimandando all'All 4 per una rappresentazione fotografica più estesa.



⁵ Superfici calcolate graficamente con sommarie verifiche metriche eseguite sul posto



Confini: stessa proprietà su più lati, proprietà del Comune su più lati, s.s.a.&d..

4) **unità a uso cantina** (destinazione d'uso residenziale), posta al piano terra, "incassata" tra l'ala della Villa fronteggiante la strada e l'ala settentrionale. Vi si accede dall'ultimo portone che ci si ritrova, entrando nel resede comune, avendo attraversato il corridoio condominiale al quale si accede dal civico 7 di Via della Fattoria, e svoltando subito a sinistra.

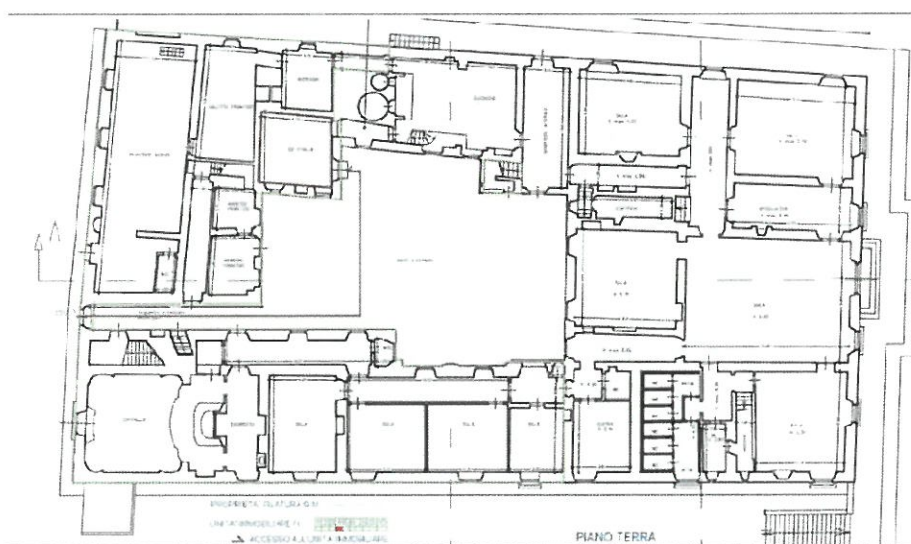


Fig. 11 – UI 4

L'unità immobiliare è composta da un unico vano con soffitto inclinato (a una falda) costituito da travi in legno a vista, in parte pavimentato in cotto e dotato di due finestre verso il cortile con infissi in legno e grate di protezione, del tipo incassato, in ferro battuto. È attualmente collegata da un vano porta ai locali di proprietà comunale. Vano

che dovrà essere chiuso.

In generale si presenta in mediocri condizioni, con impianti, ove presenti, non verificabili.

Complessivamente si ha⁶ una superficie utile (SU) pari a ~22 m² e una superficie commerciale (SC) pari a ~30,5 m². Di seguito una sintetica rappresentazione fotografica, riportata anche in all'All 5.

Confini: stessa proprietà su più lati, s.s.a.&d..



5) unità a uso cantina (destinazione d'uso residenziale), posta al piano terra, interna all'ala della Villa fronteggiante la strada. Vi si accede dal primo portone che ci si ritrova, entrando nel resede comune, avendo attraversato il corridoio condominiale

⁶ Superfici calcolate graficamente con sommarie verifiche metriche eseguite sul posto

al quale si accede dal civico 7 di Via della Fattoria, e svoltando subito a sinistra.

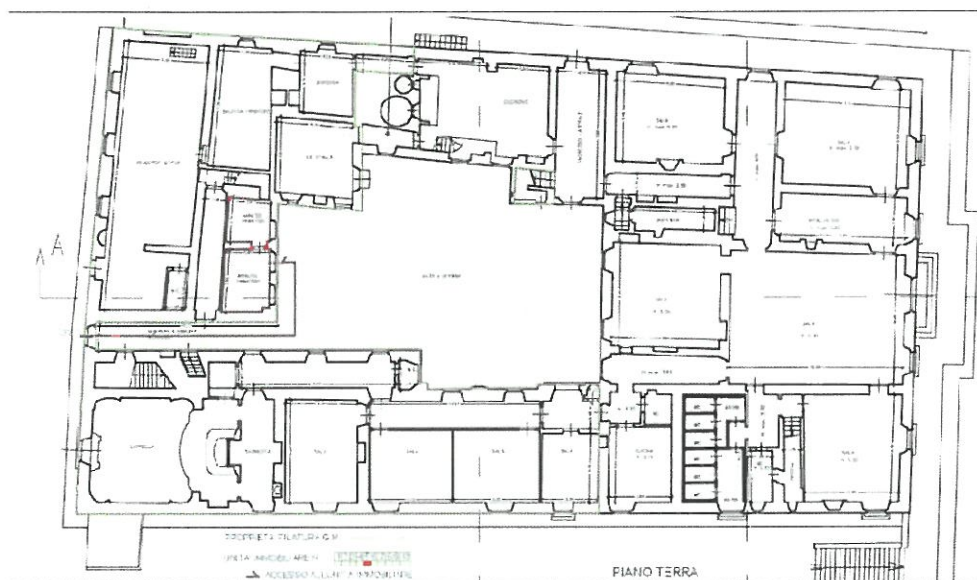


Fig. 12 – UI 5

L'unità immobiliare è composta da due vani con soffitto inclinato (ad una falda) costituito da travi in legno a vista, entrambi i locali dotati di finestre verso il cortile con infissi in legno e grate di protezione, del tipo incassato, in ferro battuto, uno dei due locali è anche dotato di lavabo.

In generale si presenta in mediocri condizioni, con impianti, ove presenti, non verificabili.

Complessivamente si ha⁷ una superficie utile (SU) pari a ~18 m² e una superficie commerciale (SC) pari a ~26 m². Di seguito una sintetica rappresentazione fotografica, riportata anche in all'All 6.



Confini: stessa proprietà su più lati, s.s.a.&d..

⁷ Superfici calcolate graficamente con sommarie verifiche metriche eseguite sul posto



6) **unità già destinata a frantoio oleario**, attualmente non attivo. Posta al piano terra e primo, nell'estremità nord dell'ala della Villa fronteggiante la strada e con appendice lungo l'ala settentrionale. Vi si accede da Via della Fattoria tramite portone posto a sinistra del civico 7 (guardando la Villa dalla strada). Al piano terra si ha un unico grande vano, oltre WC, di forma rettangolare e con sviluppo parallelo alla strada, e altri due vani posti tergalmente lungo l'ala settentrionale. Al piano primo trovansi altri due vani sovrastanti la porzione lungo strada posta al piano terra.

La porzione ubicata al piano terra presenta soffitto orizzontale con travi in legno a vista per la porzione parallela alla strada, intonacati per la porzione tergale. Al piano primo si ha soffitto inclinato costituito da travi in legno a vista. Tutti i locali fronteggianti la strada sono provvisti di finestre con infissi in legno e grate di protezione alle finestre del piano terra, del tipo incassato, in ferro battuto. I locali tergali sono provvisti anch'essi di finestre con infissi in legno e grate di protezione al piano terra, del tipo incassato, in ferro battuto, con servitù di veduta ed affaccio sulla particella 887. Tale particella è altresì gravata da una servitù di passaggio pedonale e carrabile esercitata su una striscia di terreno della larghezza di sei metri e per una profondità di dieci metri partendo dal cancello di Via della Fattoria in aderenza al muro perimetrale della Villa in favore dell'unità immobiliare distinta al Foglio 13, part.lla 48 sub 518 (ex 501, poi fusa con la 516).

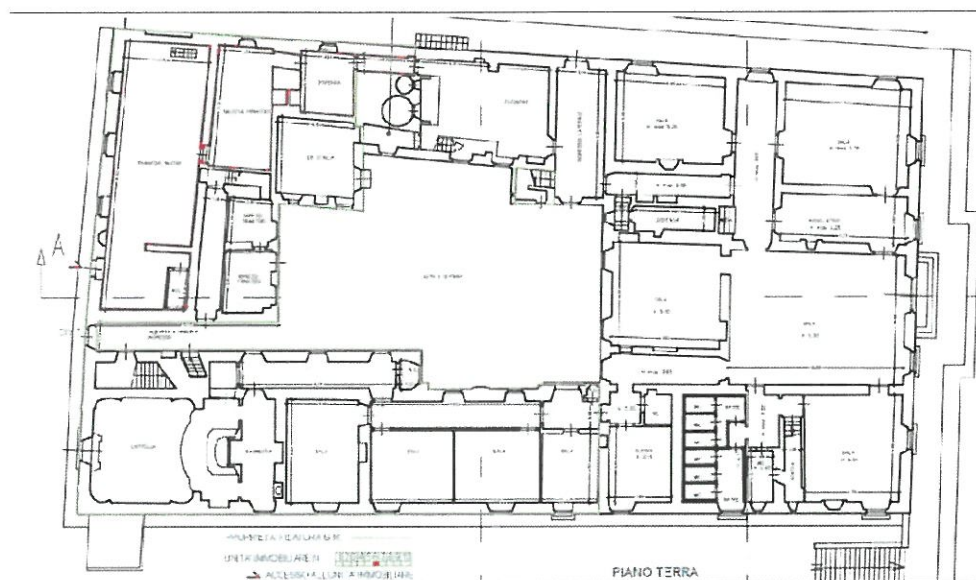


Fig. 13 – UI 6 piano terra

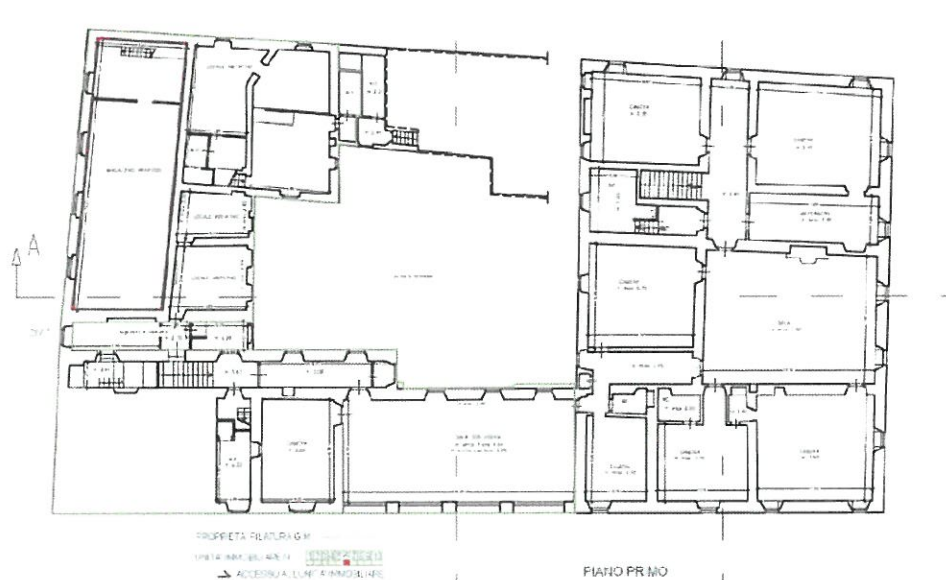


Fig. 14 – UI 6 piano primo

In generale si presenta in mediocri condizioni, con impianti, ove presenti, non verificabili.

Complessivamente si ha⁸ una superficie utile (SU) pari a ~220 m² e una superficie commerciale (SC) pari a ~287 m². Di seguito una sintetica rappresentazione fotografica, rimandando all'Al 7 per una rappresentazione fotografica più estesa.

⁸ Superfici calcolate graficamente con sommarie verifiche metriche eseguite sul posto



Confini: stessa proprietà su più lati, proprietà del Comune su più lati, via della Fabbrica s.s.a.&d..

7) **unità a uso ad abitazione** (destinazione d'uso residenziale), posta sull'ala settentrionale (piano terra e primo) della Villa, si accede dal civico 7 di Via della Fattoria, percorrendo il corridoio a comune ed entrando nel primo portone che ci si trova sulla sinistra. (vedi Figg. 15, 16).

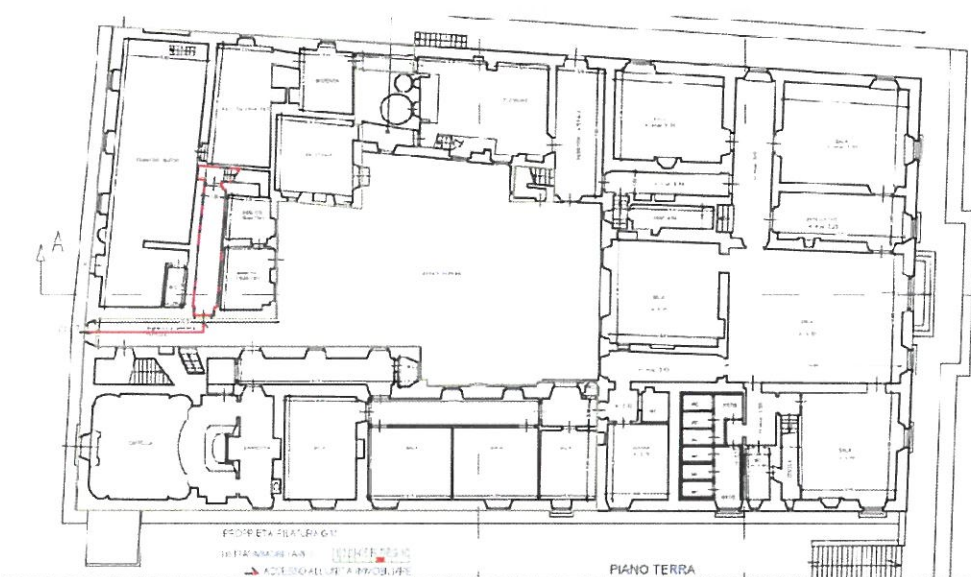


Fig. 15 – UI 7 piano terra

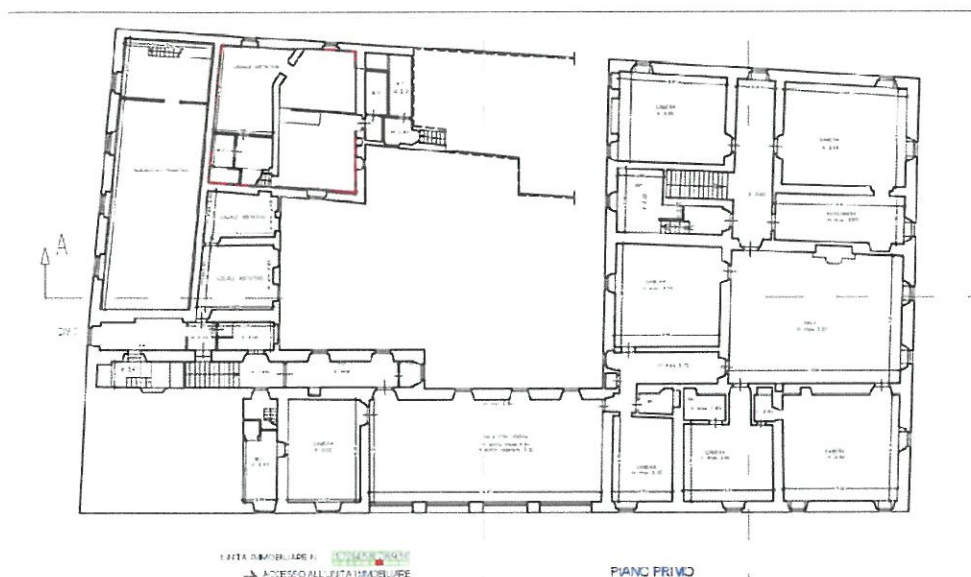


Fig. 16 – UI 7 piano primo

L'abitazione è composta a piano terra da un lungo corridoio che conduce alle scale, al piano primo cucina e bagno, su altro piano rialzato soggiorno, camera e bagno. Il soffitto è costituito dalla copertura a tetto, a falde inclinate, con travi in legno a vista e colmo in posizione centrale a decrescere verso le pareti esterne. Tutti gli ambienti, bagni esclusi, sono dotati di finestre con infissi in legno e grate di protezione, del tipo incassato, in ferro battuto.

In generale si presenta in buone condizioni, con impianti, ove presenti, non verificabili. Complessivamente si ha⁹ una superficie utile (SU) pari a ~88 m², e una superficie commerciale (SC) pari a ~112 m². Di seguito una sintetica rappresentazione fotografica, rimandando all'Al 8 per una rappresentazione fotografica più estesa.

Confini: stessa proprietà su più lati, proprietà del Comune su più lati, s.s.a.&d..

⁹ Superfici calcolate graficamente con sommarie verifiche metriche eseguite sul posto



8) **unità a uso cantina** (destinazione d'uso residenziale), posta al piano interrato dell'ala meridionale della Villa. Si accede dal civico 7 di Via della Fattoria, percorrendo il corridoio a comune ed entrando nel secondo portone che ci si trova sulla destra. (vedi Figg. 17, 18).

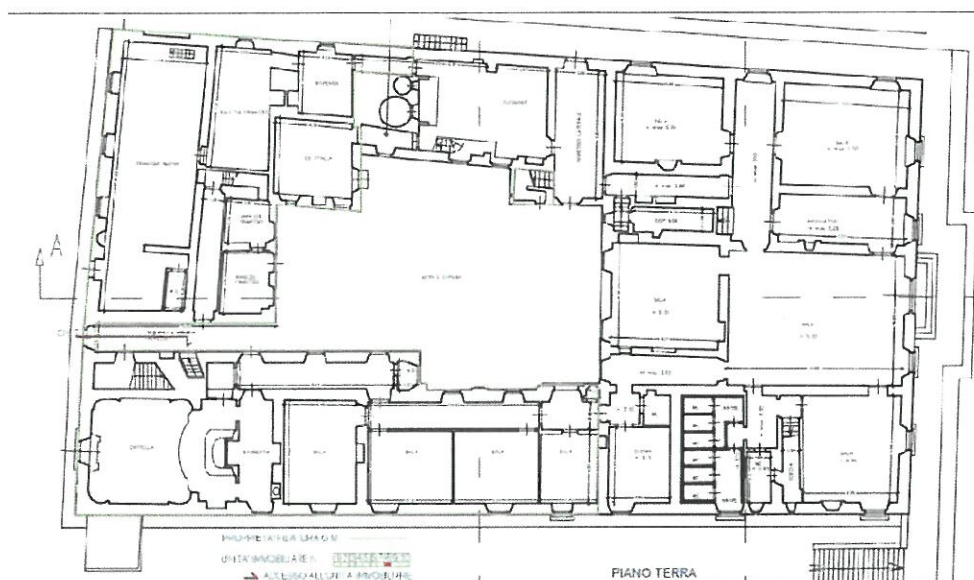


Fig. 17 – UI 8 piano terra

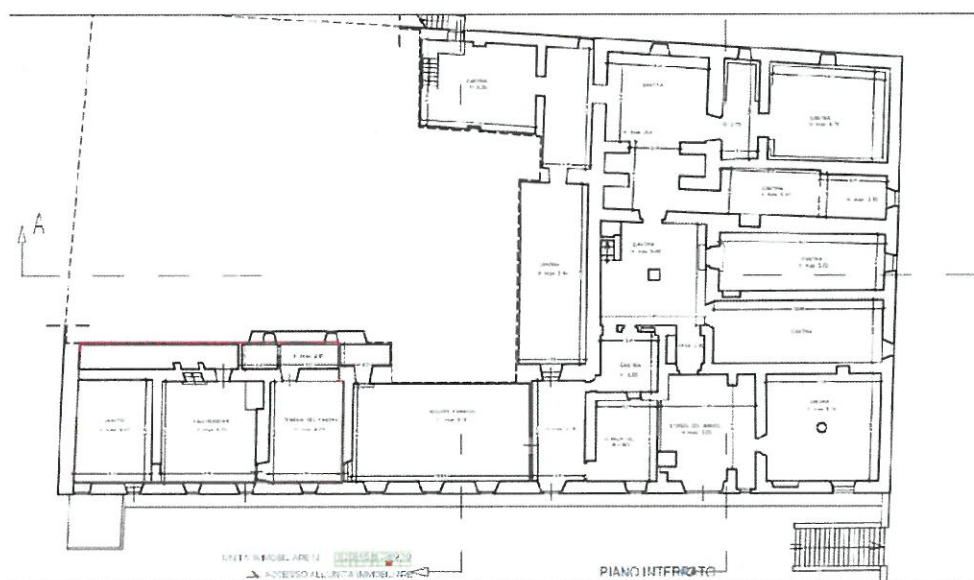


Fig. 18 – UI 8 piano interrato

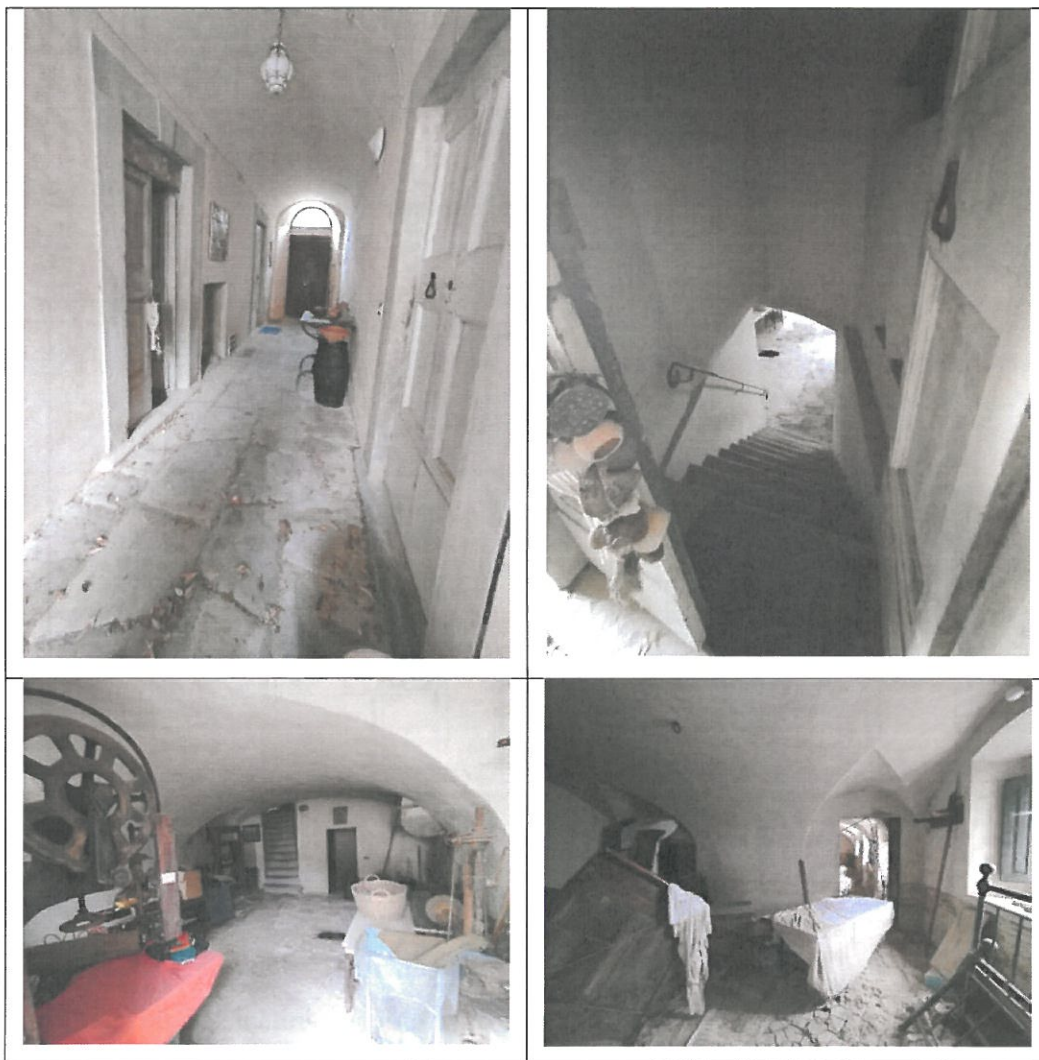
È composta da tre locali prospettanti il resede di proprietà comunale ed altri tre locali (stretti e lunghi) privi di luce. La pavimentazione è visibilmente compromessa causa l'alluvione verificatasi nel marzo 2025, con presenza di terriccio superficiale. Le finestre sono con infissi in legno e grate di protezione, del tipo incassato, in ferro battuto.

In generale si presenta in scarse condizioni, con impianti, ove presenti, non verificabili. Stante gli accordi sottoscritti tra il Comune e la Curatela del Fallimento "FILATURA

G.M. S.R.L.” in liquidazione, nella compravendita del cosiddetto Cucinone (Titolo II della Convenzione per l’attuazione del Piano di Recupero), la Curatela *“rinuncia alla servitù di passo e transito attualmente esercitata sul piazzale di proprietà del “COMUNE DI VAIANO” sul fianco sud a favore della residua proprietà “FILATURA G.M. S.R.L.”, per il tramite di due porte”*. Pertanto gli attuali accessi alla proprietà comunale dovranno, presumibilmente, essere chiusi e/o trasformati in finestre

Complessivamente si ha¹⁰ una superficie utile (SU) pari a ~111 m², e una superficie commerciale (SC) pari a ~177 m². Di seguito una sintetica rappresentazione fotografica, rimandando all’All 9 per una rappresentazione fotografica più estesa.

Confini: stessa proprietà, proprietà del Comune su più lati, s.s.a.&d..



9) **unità a uso ad abitazione** (destinazione d’uso residenziale), posta sull’ala settentrionale (piano terra, primo e secondo) della Villa, si accede dal civico 7 di Via della Fattoria, percorrendo il corridoio a comune ed entrando nel primo portone che ci si trova sulla destra, salendo le scale, a comune con altra unità immobiliare (vedi UI

¹⁰ Superfici calcolate graficamente con sommarie verifiche metriche eseguite sul posto

11) fino a cima, oltrepassando il cancelletto basso in ferro battuto ed entrando nella porta che ci si trova di fronte. (vedi Figg. 19-21).

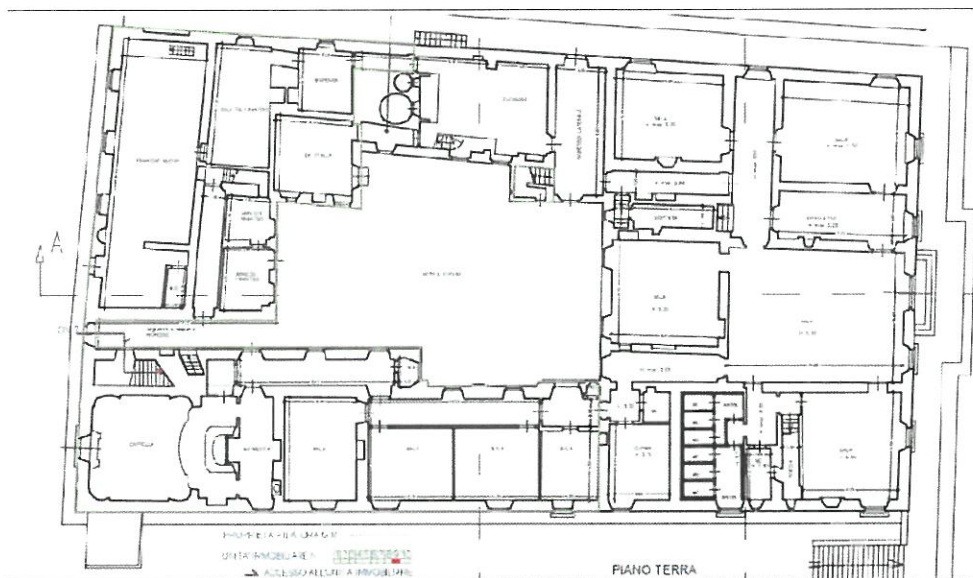


Fig. 19 – UI 9 piano terra

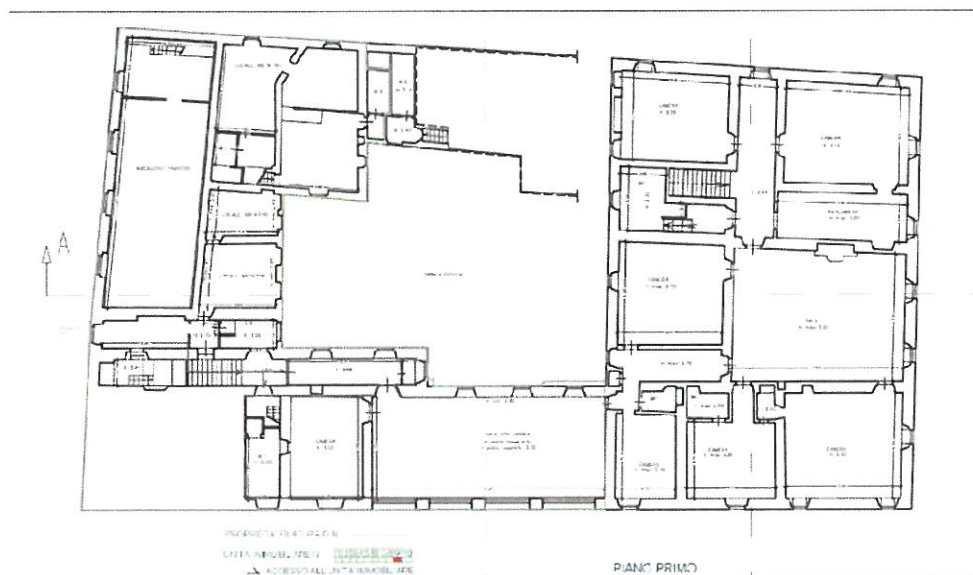


Fig. 20 – UI 9 piano primo





10) unità a uso ad abitazione (destinazione d'uso residenziale), posta sull'ala parallela alla strada (piano terra e primo) della Villa, si accede dal civico 7 di Via della Fattoria, percorrendo il corridoio a comune ed entrando nel primo portone che ci si trova sulla destra e quindi nella porta che si incontra, salendo le scale a comune con altra unità immobiliare (vedi UI 10), sulla sinistra a metà rampa. (vedi Figg. 22, 23).

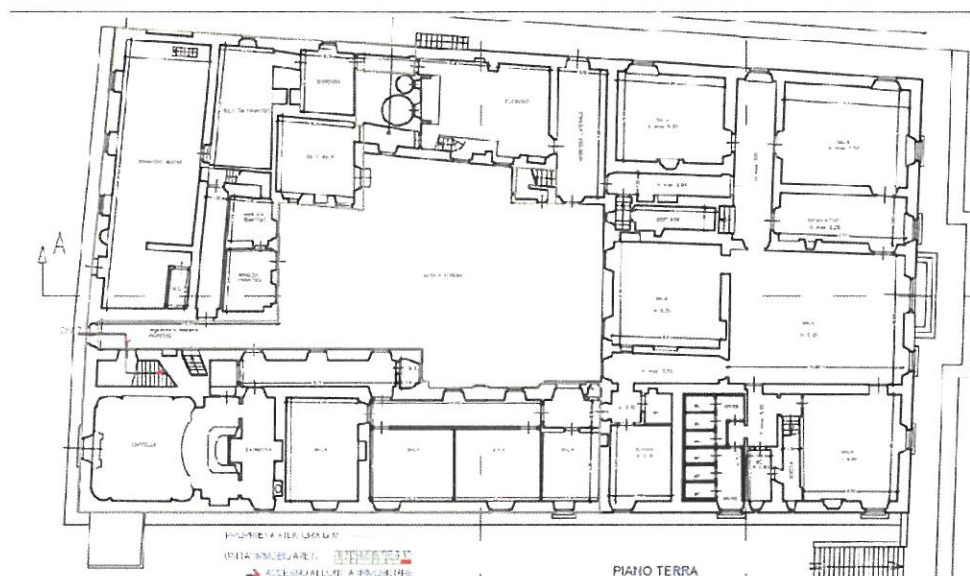


Fig. 22 – UI 10 piano terra

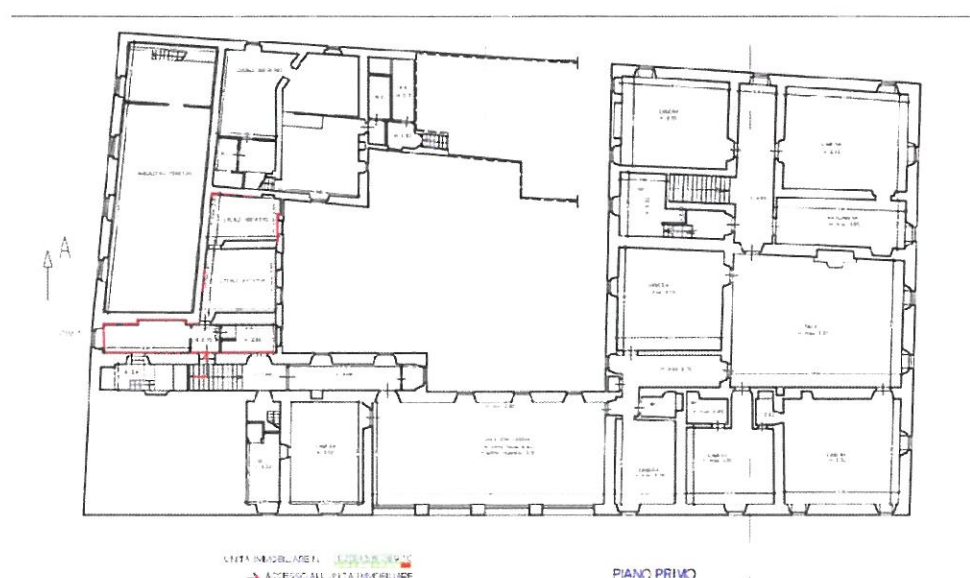


Fig. 23 – UI 10 piano primo

L'abitazione è composta da disimpegno, ripostiglio, bagno, cucina e camera. Il soffitto è costituito dalla copertura a tetto, a falde inclinate, con travi in legno a vista. Tutti gli ambienti sono dotati di finestre con infissi in legno e grate di protezione, del tipo incassato, in ferro battuto.

In generale si presenta in buone condizioni, con impianti, ove presenti, non verificabili. Complessivamente si ha¹² una superficie utile (SU) pari a ~50 m², e una superficie

¹² Superfici calcolate graficamente con sommarie verifiche metriche eseguite sul posto

commerciale (SC) pari a ~68 m². Di seguito una sintetica rappresentazione fotografica, rimandando all'All 11 per una rappresentazione fotografica più estesa.



Confini: stessa proprietà su più lati, s.s.a.&d..

2.2) TERRENI

11) appezzamento di terreno posto in sinistra di Via della Fattoria procedendo verso la Villa il Mulinaccio e compreso tra le particelle catastali 1153, 887, 886, 28, 29, coltivato ad ulivi, con debole pendenza in discesa allontanandosi dalla Via della Fattoria e da questa attualmente separato da una striscia di terreno destinata, stante il Piano di Recupero vigente, ad ampliamento stradale. Il confinamento del terreno non è materializzato in loco.



Fig. 24 – Part.lla 1152



12) appezzamenti di terreno posti in destra di Via della Fattoria procedendo verso la Villa il Mulinaccio e delimitato a Nord-Ovest da stradello poderale, a Sud-Ovest dal Fosso del Mulinaccio (anche denominato Fosso di Valupaia o Rio San Paolo) e a Sud-Est da altri terreni di proprietà comunale. Perlopiù incolto con rade piante di ulivo, con debole pendenza in salita allontanandosi dalla Via della Fattoria. Il confinamento del terreno non è materializzato in loco.



Fig. 25 – Part.lle 1154 – 1159 - 1149



13) due strisce di terreno, tra di loro distaccate, l'una in aderenza alla pubblica via, l'altra interna alla particella 1155, di proprietà comunale, e un fabbricato diruto posti di fronte alla Villa il Mulinaccio, dalla parte opposta di Via della Fabbrica.

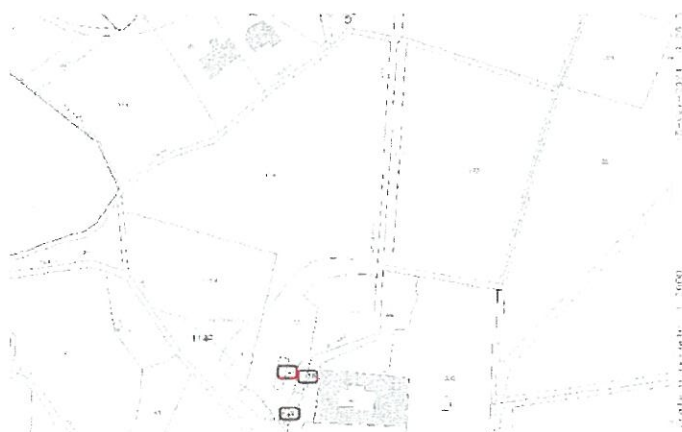


Fig. 26 – Part.lle 1157 – 1158 - 43



3) CATASTO

All'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di **Prato** - Territorio, **Catasto FABBRICATI** del Comune di Vaiano i **beni 1-10** risultano intestati a: - **FILATURA**

G.M. S.R.L. (CF 03501790483) sede in CANTAGALLO (PO) e sono così individuati:

- 1) Foglio **13** Particella **48** Subalterno **500** Categoria **B/7** Classe **U**, Consistenza **473 m³** - via Masso all'anguilla Snc Piano T - Rendita: € 977,14;
 - 2) Foglio **13** Particella **48** Subalterno **511** -Categoria **A/8**, Classe **1**, Consistenza **5,5** vani - Via Della Fattoria n. 7 Piano T - Rendita: € 1.036,79; - Sup Totale **153 m²**;
 - 3) Foglio **13** Particella **48** Subalterno **504** - Categoria **A/8**, Classe **1**, Consistenza **4,5** vani - Via Masso All'Anguilla Piano T-1 - Rendita: € 848,28; - Sup Totale **113 m²**;
 - 4) Foglio **13** Particella **48** Subalterno **515** -Categoria **C/2**, Classe **4**, Consistenza **22 m²**- Via Della Fattoria n. 7 Piano T - Rendita: € 53,40; - Sup Totale **30 m²**;
 - 5) Foglio **13** Particella **48** Subalterno **514** -Categoria **C/2**, Classe **4**, Consistenza **19 m²**- Via Della Fattoria n. 7 Piano T - Rendita: € 46,16; - Sup Totale **25 m²**;
 - 6) Foglio **13** Particella **48** Subalterno **518** -Categoria **C/2**, Classe **4**, Cons. **237 m²**- Via Della Fattoria n. 7 Piano T-1 - Rendita: € 575,28; - Sup Totale **286 m²**;
 - 7) Foglio **13** Particella **48** Subalterno **502**- Categoria **A/8**, Classe **1**, Consistenza **4,5** vani - Via Masso All'Anguilla Piano T-1 - Rendita: € 848,28; - Sup Totale **94 m²**;
 - 8) Foglio **13** Particella **48** Subalterno **513** -Categoria **C/2**, Classe **4**, Cons. **120 m²**- Via Della Fattoria n. 7 Piano T-S1 - Rendita: € 291,28; - Sup Totale **176 m²**;
 - 9) Foglio **13** Particella **48** Subalterno **507**- Categoria **A/8**, Classe **1**, Consistenza **7** vani - Via Masso All'Anguilla Piano 1-2 - Rendita: € 1.319,55; - Sup Totale **218 m²**;
 - 10) Foglio **13** Particella **48** Subalterno **506**- Categoria **A/8**, Classe **1**, Consistenza **3** vani - Via Masso All'Anguilla Piano 1-2 - Rendita: € 565,52; - Sup Totale **67 m²**;
- All'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di **Prato** - Territorio, Catasto **TERRENI** del Comune di Vaiano i **beni 11-13** risultano intestati a: - **FILATURA G.M. S.R.L. (CF 03501790483)** sede in CANTAGALLO (PO) e sono così individuati:

- 11) Foglio **13** Particella **1152**, seminativo arborato, classe **1**, **9061 m²**, R.D. € 53,82 e R.A. € 28,08;
- 12) Foglio **13** Particelle:
 - 1149**, seminativo, classe **2**, mq. **661 m²**, R.D. € 3,24 e R.A. € 2,05;
 - 1159**, seminativo arborato, classe **1**, **3814 m²**, R.D. € 22,65 e R.A. € 11,82;
 - 1154**, seminativo arborato, classe **1**, **11014 m²**, R.D. € 65,41 e R.A. € 34,13;
- 13) Foglio **13** Particelle:
 - 43**, fabbricato diruto, mq. **36**, senza redditi;
 - 1157**, seminativo arborato, classe **1**, **88 m²**, R.D. € 0,52 e R.A. € 0,27;
 - 1158**, seminativo arborato, classe **1**, **88 m²**, R.D. € 0,52 e R.A. € 0,27;

4) ISCRIZIONI / TRASCRIZIONI

Ho eseguito ispezioni ipotecarie in carico alle ditte omonime con CF 03501790483, ovvero: "FILATURA G.M. S.R.L. IN LIQUIDAZIONE"; "FILATURA G.M. S.P.A."; "FILATURA G.M. S.R.L."; "FILATURA G.M. SPA IN LIQUIDAZIONE"; "ERRE EFFE S.P.A."; "IMMOBILIARE ERRE EFFE S.R.L."

estraendo le seguenti formalità (suddivise per tipologia):

VINCOLO STORICO

TRASCRIZIONE CONTRO del 20/03/1992 - Registro Particolare 1877 Registro Generale 2618 Pubblico ufficiale MINISTERO BENI CULTURALI Repertorio 16091 del 20/12/1991 ATTO AMMINISTRATIVO - COSTITUZIONE VINCOLI LEGALI (LEGGE 1089/1939)

SERVITÙ

TRASCRIZIONE CONTRO del 07/10/2019 – R.P. 8049 – R.G. 12054 – NOTAIO MORGIGNI BRUNO Rep. 88120/18164 del 02/10/2019 – VENDITA (al Comune) di porzione di beni acquistati con atto Lops del 1990. In tal atto venivano riportate le seguenti servitù:

- *parte venditrice dichiarava, e la parte acquirente ne prendeva atto, che porzione del terreno in vendita ed in particolare la porzione distinta al NCT di Vaiano nel foglio 13 dal mappale 887, risultava gravata da una servitù di veduta e di affaccio ed altresì da una servitù di passo pedonale e carrabile esercitata su una striscia di terreno della larghezza di ml. 6,00 per una profondità di ml. 10,00 partendo dal cancello attestante detta Via della Fattoria o Via del Masso all'Anguilla posto in aderenza all'angolatura di detta "Villa Il Mulinaccio", in favore della limitrofa unità immobiliare distinta al CEU di Vaiano nel foglio 13 dal mappale 48 sub. 501 (poi diventata 518);*
- *la parte venditrice, su richiesta del COMUNE DI VAIANO aveva rinunciato alla servitù di passo e transito attualmente esercitata sul piazzale di scorrimento distinto al CEU di Vaiano nel foglio 13 dal mappale 48 sub. 505 appartenente a questa amministrazione accostato alla facciata sud di detto complesso edilizio per il tramite di due porte che consentivano l'accesso all'unità uso lavanderia-cantine poste al piano interrato distinte al CEU nel foglio 13 dal mappale 48 sub. 513, andando a formare, in luogo di questi due sporti d'ingresso, una rispettiva finestra nel proprio perimetro di costruzione simile a quelle accostanti; -si era obbligata ad adeguare, a propria cura e spese, l'androne che consentiva l'accesso oltre che all'individuato "cucinone" trasferito anche all'appartamento per abitazione posto al soprastante piano primo, individuato al CEU di detto Comune nel foglio 13 dal mappale 48 sub.*

504 da annetterlo all'indicata porzione definita "cucinone". E questo adeguamento permetteva con la demolizione e ricostruzione della interiore e qui accostata scala di collegamento, che già univa il piano terra partendo da detto androne fino al piano primo soprastante detto "cucinone", l'accesso con il nuovo sviluppo di detta scala interna così per raggiungere sempre il piano superiore ma partendo dall'antistante cortile scoperto ed interno a comune

TRASFORMAZIONE SOCIETA'

Denominazione attuale: "F..... S.p.A." IN LIQUIDAZIONE – CF.....

TRASCRIZIONE A FAVORE del 16/07/2008 – R.P. 5221; R.G. 9014 - NOTAIO COLONNA ROMANO EDUARDO Rep. 27812/3309 del 27/06/2008 - trasformazione di società da "F..... S.p.A." nell'attuale denominazione;

TRASCRIZIONE A FAVORE del 24/06/1999 - R.P. 4102; R.G. 7441 – NOTAIO GALDO GENNARO Rep. 72830 del 15/06/1999 - trasformazione di società da "F..... S.p.A." nell'attuale denominazione;

TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 30/10/1996 – R.P. 5354 – R.G. 9202 – NOTAIO LOPS ANDREA Rep. 149244 del 06/05/1993 - trasformazione di società da "F..... S.p.A." nell'attuale denominazione;

FORMALITÀ CONTRO:

ISCRIZIONE CONTRO del 23/11/2021 – R.P. 2735 – R.G. 14135 – NOTAIO GALDO GENNARO Rep. 83878 del 21/11/2001 - IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO.

Formalità di riferimento: Iscrizione n. 3290 del 2001

Documenti successivi correlati: Annotazione n. 692 del 20/05/2022 (RESTRIZIONE DI BENI) - SOGGETTO A FAVORE: INTESABCI S.P.A. CF 00799960158

TRASCRIZIONE CONTRO del 30/06/2017 - Registro Particolare 4890 Registro Generale 7859 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PRATO Repertorio 62/2017 del 05/06/2017 ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO

5) PROVENIENZA

Con atto a rogito del Notaio Andrea Lops, Rep. 64466 del 26/01/1990, la Società "..... S.p.A." acquistava dai F.lli Franchi il seguente compendio immobiliare ubicato in Vaiano, Località Mulinaccio, strada comunale del Masso dell'Anguillara (si indicano solo i subalterni che interessano la presente procedura):

F. 13, part. 47,48 sub 1,2, (dal frazionamento di queste particelle hanno avuto origine, tra le altre, le uu.ii. subb. 500, 502, 504, 506, 507, 511 (derivato dal frazionamento del sub 503), 513, 514, 515, 518 (derivato dal frazionamento dei subb.501 e 516);

F. 13, part. 30 (dal frazionamento di questa particella hanno avuto origine le part.lle 1154, 1157, 1158, 1159;

F. 13, part. 354 (dal frazionamento di questa particella ha avuto origine la part.lla 1152;

Con successive trasformazioni societarie (vedi paragrafo dedicato) la soc. “... .L.” assumeva l’odierna denominazione”

L'intero compendio immobiliare, di cui i beni compresi nella presente relazione sono porzione, è stato costruito in epoca anteriore al primo settembre 1967. Successivamente 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 di istanza presentata il 3 maggio 1990 al n. 4485 P.G. e P.E. n. 85/1990.

Con delibera del Consiglio Comunale n. 16 del 4 aprile 2019 è stato definitivamente approvato il Piano di recupero (P.d.R.) denominato "Villa Il Mulinaccio", proposto dalla Filatura GM spa in liquidazione e dal Comune di Vaiano, per recupero e frazionamento della villa ed ex fornace, demolizione di alcuni manufatti avulsi al contesto e loro ricostruzione lungo il prospetto sud della ex fornace, realizzazione di un parcheggio e di una nuova racchetta di raccordo, comprensivo di una serie di elaborati grafici, nonché delle norme tecniche di attuazione ed è divenuto efficace a seguito della pubblicazione sul BURT n. 16 del 17 aprile 2019.

In particolare, i beni oggetto della presente sono inseriti nella UMI 5, con obbligo di esecuzione dei rispettivi parcheggi pertinenziali (che potranno essere oggetto di singola autorizzazione edilizia) prima che la stessa possa essere attivata.

Con la stessa delibera veniva fissato in anni dieci il termine entro cui il Piano di Recupero dovrà essere realizzato decorrenti dalla data di efficacia del Piano, ovvero dalla pubblicazione della sua approvazione sul BURT.

Con atto ai rogiti del Notaio Morgigni di Prato in data 2 ottobre 2019, rep. 88120/18164, trascritto a Prato il 7 ottobre 2019 ai nn. 8048 e 8049 di reg. part., è stata stipulata convenzione edilizia tra il fallimento¹³ ed il Comune di Vaiano, contenente

¹³ Con sentenza 62/2017 emessa dal Tribunale di Prato il 26 aprile 2017, pubblicata il

altresì la vendita di alcune porzioni al Comune di Vaiano per un prezzo compensato con quanto dovuto dalla curatela o dall'eventuale soggetto attuatore a titolo di oneri di urbanizzazione per l'edificazione delle indicate UMI in attuazione del citato P.d.R.

Il regolamento urbanistico 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 e la variante allo stesso regolamento inseriscono il complesso "Villa Il Mulinaccio" nell'elenco degli edifici di interesse storico-architettonico-documentale del Monteferrato.

L'intero complesso immobiliare, di cui i beni alla presente sono porzione, è sottoposto a vincolo ai sensi del D.Lgs 22 gennaio 2004 n. 42 (ex legge 1089/39), a favore del Ministero per i Beni Culturali e Ambientali giusta Decreto del Ministero del 20 dicembre 1991 rep. n. 16091 e trascritto a Prato il 20 marzo 1992 al n. 1877 RP.

In base al RU e PS vigenti:

- le aree individuate al CT, F. 13, p.lle 43, 1157, 1158, 1149, 1159 e 1152 ricadono totalmente in Area protetta del Monferrato DCR 67/96 - aree di interesse paesaggistico ambientale, ambito di rispetto paesaggistico-ambientale del Mulinaccio, patrimonio di interesse storico architettonico documentale nei Sistemi Ambientali n. 54 ANPIL Monferrato – SA2.7 Sistema Ambientale del Monferrato; sottosistema delle aree di rispetto paesaggistico-ambientale.

- l'area individuata al CT, F. 13, p.la 1154 ricade per la maggior parte in Area protetta del Monferrato DCR 67/96 - aree di interesse paesaggistico ambientale, ambito di rispetto paesaggistico-ambientale del Mulinaccio, patrimonio di interesse storico architettonico documentale nei Sistemi Ambientali n. 54 ANPIL Monferrato – SA2.7 Sistema Ambientale del Monferrato; sottosistema delle aree di rispetto paesaggistico-ambientale, e in piccolissima parte in area protetta del Monferrato DCR 67/96 - aree di interesse paesaggistico ambientale, ambiti vincolati a verde privato ANPIL Monferrato – SA2.7 Sistema Ambientale del Monferrato; sottosistema delle aree di rispetto paesaggistico-ambientale.

7 giugno 2017 rep. n. 109/2017, la società proprietaria veniva dichiarata fallita.

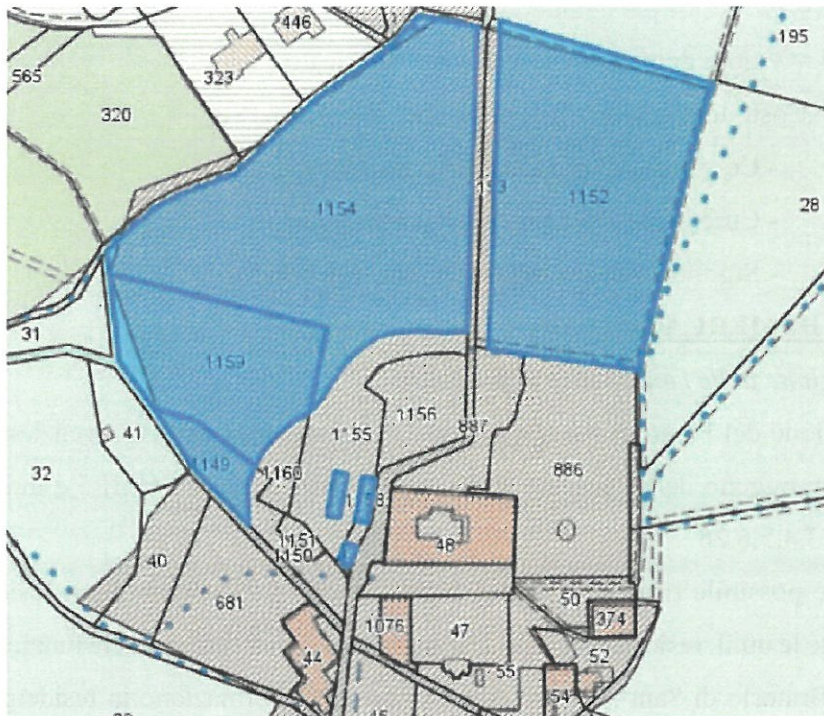


Fig. 27 – estratto dal CDU rilasciato dal Comune di Vaiano in data 16/04/2025

5.1) CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Per le unità immobiliari attualmente residenziali, identificate ai numeri 2, 3, 7, 9, 10 è stato redatto l'APE con validità fino al giorno 8/11/2029. Attestati allegati al fascicolo consegnato dal Geom. Bellandi

7) VALUTAZIONE

Il **Valore di Mercato** viene definito (circolare 263/2006 sezione IV punto 1 della Banca d'Italia), come “l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data di valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un'acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione”. Nel caso in esame, considerato viene chiesta sia una valutazione dell'intero complesso edilizio, sia delle singole unità immobiliari:

6.1) VALORE DEL FABBRICATO

Considerando la suscettibilità alla trasformazione del fabbricato, tramite convenzione del 02/10/2019, con validità 10 anni, tra il Comune di Vaiano e la Curatela del Fallimento “FILATURA G.M. S.R.L.” in liquidazione, la stima del valore di mercato dell'intero fabbricato (VMF) viene effettuata attribuendo alle singole unità immobiliari il valore di mercato a nuovo (VM), come risultante alla fine della trasformazione, e sottraendo a questo i costi stimati necessari per la trasformazione (Ct).

$$VMF = VM - Ct$$

dove :

VM = Valore di mercato a nuovo del fabbricato;

Ct = Costo totale della trasformazione =Cc+Curb+Stg

- Cc = costo di produzione (costruzione);

- Curb = contributo costo di costruzione

- Stg = onorari professionali; spese generali

VALORE DI MERCATO (VM):

determinazione delle consistenze di progetto:

Nell'attuazione del Piano di Recupero della Villa, regolato dalla Convenzione sopra citata, i beni oggetto della presente stima sono identificati nella UMI 5 e individuati nelle Figg. 3,4,5,6,26

In sintesi, è possibile ricavare complessivamente otto unità immobiliari residenziali (attualmente le uu.ii. residenziali sono cinque), mantenendo inalterata la funzione della Cappella (Oratorio di Sant'Antonio Abate), con la trasformazione in residenziale (si ipotizza di ricavare tre unità immobiliari residenziali) del locale già destinato a frantoio oleario (u.i. 6).

Nell'attuazione del PdR dovranno essere anche realizzati i posti auto, pertinenziali alle 8 unità immobiliari residenziali, in un'area di fronte alla Villa.

Pertanto nella vendita dell'intera proprietà della F' -l in liquidazione sono compresi anche i terreni su cui è prevista la realizzazione dei posti auto e il fabbricato diruto.

Con riferimento alla numerazione dei Fabbricati, nel prospetto seguente si riporta la destinazione finale della singola unità immobiliare e la sua superficie utile (considerato l'elevato spessore dei muri è preferibile utilizzare quest'ultima come parametro la superficie effettivamente calpestabile in luogo della superficie totale coperta):

U.I.	Destinazione finale	Su (mq)
1	Oratorio	90,00
2	Residenziale -principale	115,00
3	Residenziale -principale	80,00
4	Residenziale – accessoria	22,00
5	Residenziale – accessoria	18,00
6	Residenziale -principale	220,00
7	Residenziale -principale	88,00
8	Residenziale – accessoria	111,00
9	Residenziale -principale	148,00
9	Residenziale – secondaria	53,00
10	Residenziale -principale	50,00

stima dei Ricavi generati dal progetto;

Dato fondamentale per la determinazione dei ricavi è il valore unitario delle abitazioni residenziali. Dalle ricerche eseguite non sono state rinvenute recenti compravendite di

beni simili a quello trattato. Il dato più attendibile è quello ricavabile dall'offerta di abitazioni di nuova costruzione in una zona non distante da Villa del Mulinaccio. In Via dell'Apparita, zona prossima al nucleo cittadino a sud di Vaiano, distante, in linea d'aria, circa 500 m dalla Villa il Mulinaccio, per nuove costruzioni (taglio circa 150 mq) viene richiesto circa 2.600 €/mq (<https://www.idealista.it/geo/vendita-case/via-di-mulinaccio-vaiano-prato/>).

Pertanto, considerata la posizione più decentrata, nonché il differente taglio (superficie utile) delle singole unità immobiliari, ritengo che il valore unitario di mercato (Vu), per le abitazioni residenziali (e accessori) di nuova ristrutturazione che verranno ricavate con l'attuazione della Convenzione sia pari a

- Per le abitazioni residenziali: 2.350,00 €/mq fino a 100, mq, 2.300,00 €/mq oltre
- Per l'Oratorio 1.000,00 €/mq.
- Per i locali accessori: 700,00 €/mq fino a 50 mq, 600,00 €/mq da 51 a 100 mq, 500,00 €/mq oltre.

Si ha pertanto:

U.I.	Su	Vu(€/mq)	VM(nuovo)
1	90,00	1.000,00 €	90.000,00 €
2	115,00	2.300,00 €	264.500,00 €
3	80,00	2.350,00 €	188.000,00 €
4	22,00	700,00 €	15.400,00 €
5	18,00	700,00 €	12.600,00 €
6	220,00	2.350,00 €	517.000,00 €
7	88,00	2.350,00 €	206.800,00 €
8	111,00	500,00 €	55.500,00 €
9	148,00	2.300,00 €	340.400,00 €
9	53,00	600,00 €	31.800,00 €
10	50,00	2.350,00 €	117.500,00 €
TOTALE			1.839.500,00 €

In definitiva si ha VM= 1.839.500,00 €

COSTI DI TRASFORMAZIONE (Ct = Cc+Curb+Stg);

I costi della trasformazione sono riconducibili a:

- **costi di produzione (Cc)**, ovvero Il costo di ristrutturazione dell'edificio.

FABBRICATO

Considerato che l'intervento edilizio, con esclusione delle parti condominiali (facciate, copertura, fosse biologiche ecc.), non sarà uniforme sull'intera superficie interessata dai lavori ma, a seconda dell'unità immobiliare, comporterà tipologie d'intervento differenziate. Ritengo congruo ipotizzare costi unitari, Cru, sempre riferiti alla Su, specifici per ciascuna U.I.

Sulla base dell'esperienza acquisita nel campo delle ristrutturazioni, considerata l'entità globale dell'intervento, la sua localizzazione e l'importanza storica, ritengo che:

- Nel caso dell'Oratorio (U.I. 1) e delle UU.II. 4,5,8, si tratterà di interventi che coinvolgeranno perlopiù le parti comuni e piccoli interventi di straordinaria manutenzione nell'interno, quantificabili in 250,00 €/mq.
- Di tipo leggero (parti comuni, finiture, impianti ecc..) gli interventi che riguardano le UU.II. attualmente usate come abitazioni, le UU.II. 7,9,10, quantificabili in 800,00 €/mq.
- Più impegnativi gli interventi interessanti:
 - l'U.I. 2, attualmente priva di idonei servizi igienici e luogo cottura, quantificabili in 1.000,00 €/mq;
 - l'U.I. 3, nella quale dovrà essere realizzato l'accesso autonomo, sempre dal cortile comune, quantificabile in 1.200,00 €/mq;
 - l'U.I. 6, nella quale verranno interessate dai lavori anche le strutture orizzontali e verticali e creati ex novo tutti i locali e gli impianti (cambio di destinazione), quantificabili in 1.650,00 €/mq.

PARCHEGGIO

Tra gli obblighi della Convenzione del 2/10/2019 spettanti al soggetto Attuatore vi è quello della realizzazione del parcheggio a servizio delle nuove unità immobiliari (parcheggi pertinenziali relativi alla UMI 5) con relativa fornitura e posa in opera dei corpi illuminanti.

I parcheggi dovranno essere realizzati sul terreno identificato dalle part.lle 1157 e 1158 del Foglio 13 del Comune di Vaiano, per una superficie complessiva di 176 mq. Considerando gli standard del singolo parcheggio, pari a 2,5 m x 5,00, si otterranno 14 posti auto (per complessivi 175,00 mq), 7 per ciascuna particella. Il futuro uso pertinenziale dovrà essere disciplinato dal Regolamento di Condominio.

La realizzazione del parcheggio comporterà una serie di opere edili quali:

- Opere di sbancamento per la rimozione dello strato superficiale del terreno;
- Realizzazione dello strato di fondazione (tout-venant o stabilizzato);
- Realizzazione della pavimentazione (autobloccanti o simili);
- Sistemazioni idrauliche per la regimentazione delle acque di scolo superficiale;
- Realizzazione di cordoli perimetrali;
- Segnaletica orizzontale e verticale;
- Illuminazione

La realizzazione completa è quantificabili in 220,00 €/mq.

I costi di realizzazione del parcheggio pertinenziale verranno distribuiti tra le uu.ii. residenziali (le UU.II. residenziali finali saranno 2, 3, 6_1,6_2,6_3, 7, 9, 10, ipotizzando che dall'attuale frantoio verranno ricavate 3 uu.ii. residenziali) in funzione

del valore della singola proprietà rispetto al valore complessivo, ovvero:

U.I.	fabbricati	Vi/Vtot
2	264.500,00 €	0,159
3	188.000,00 €	0,113
6	517.000,00 €	0,310
7	206.800,00 €	0,124
9	340.400,00 €	0,204
9	31.800,00 €	0,019
10	117.500,00 €	0,071
	1.666.000,00 €	1,000

In definitiva si ha:

U.I.	Su	Cru (€/mq)	COSTI PRODUZIONE	
			fabbricati	parcheggi
1	90,00	250,00 €	22.500,00 €	-----
2	115,00	1.000,00 €	115.000,00 €	6.112,39 €
3	80,00	1.200,00 €	96.000,00 €	4.344,54 €
4	22,00	250,00 €	5.500,00 €	-----
5	18,00	250,00 €	4.500,00 €	-----
6	220,00	1.650,00 €	363.000,00 €	11.947,48 €
7	88,00	800,00 €	70.400,00 €	4.778,99 €
8	111,00	300,00 €	33.300,00 €	-----
9	148,00	800,00 €	118.400,00 €	7.866,39 €
9	53,00	200,00 €	10.600,00 €	734,87 €
10	50,00	800,00 €	40.000,00 €	2.715,34 €
			879.200,00 €	38.500,00 €

$$Cc=879.200,00 €+38.500,00 €= 917.700,00 €$$

costi di indiretti (Curb), ovvero i costi di costruzione che verranno determinati dall'Amministrazione Comunale, a seguito dell'inoltro della SCIA da parte del soggetto attuatore.

Considerando che l'assolvimento degli oneri di urbanizzazione è già avvenuto a seguito della compravendita di porzione della Villa, come meglio specificato nella Convenzione, il soggetto attuatore dovrà corrispondere il solo onere relativo al costo di costruzione, stimabile nella percentuale del 5% sul totale del costo di produzione come sopra determinato.

U.I.	Cost costr
1	1.125,00 €
2	5.750,00 €
3	4.800,00 €
4	275,00 €
5	225,00 €
6	18.150,00 €
7	3.520,00 €
8	1.665,00 €
9	5.920,00 €
9	530,00 €
10	2.000,00 €
	43.960,00 €

$$\text{In definitiva si ha } Curb= 43.960,00 €$$

spese tecniche e generali (Sptg), ovvero i costi per la realizzazione del progetto (spese tecniche e generali), determinati in percentuale del 10% sui costi di produzione:

Ottenendo:

U.I.	Spese tec.gen
1	2.250,00 €
2	12.111,24 €
3	10.034,45 €
4	550,00 €
5	450,00 €
6	37.494,75 €
7	7.517,90 €
8	3.330,00 €
9	12.626,64 €
9	1.133,49 €
10	4.271,53 €
	91.770,00 €

In definitiva si ha Sptg= 91.770,00 €

VALORE DI MERCATO DEL FABBRICATO

Nella tabella sottostante vengono riepilogati i RICAVI e i COSTI sopra determinati, e il valore finale ottenuto sottraendo i costi dai ricavi ($VMF = VM - Ct$):

U.I.	RICAVI VM(nuovo)	COSTI Ct	VM-Ct
1	90.000,00 €	25.875,00 €	64.125,00 €
2	264.500,00 €	138.973,63 €	125.526,37 €
3	188.000,00 €	115.178,99 €	72.821,01 €
4	15.400,00 €	6.325,00 €	9.075,00 €
5	12.600,00 €	5.175,00 €	7.425,00 €
6	517.000,00 €	430.592,23 €	86.407,77 €
7	206.800,00 €	86.216,89 €	120.583,11 €
8	55.500,00 €	38.295,00 €	17.205,00 €
9	340.400,00 €	144.813,03 €	195.586,97 €
9	31.800,00 €	12.998,36 €	18.801,64 €
10	117.500,00 €	48.986,87 €	68.513,13 €
TOTALE	1.839.500,00 €	1.053.430,00 €	786.070,00 €

In conclusione, il valore di stima dell'intero fabbricato denominato Villa il Mulinaccio, comprensivo dell'area destinata a parcheggi pertinenziali e fabbricato diruto, è pari, in cifra tonda, a 786.000,00 €.

6.2) VALORE SINGOLE UNITÀ IMMOBILIARI (metodo di confronto)

Ho svolto una analisi del mercato per la ricerca di contratti recenti di immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato degli immobili da valutare e agli stessi limitrofi, non riscontrando compravendite recenti di beni simili e limitrofi.

Analizzando i dati estratti dalla banca dati dall'**Osservatorio Mercato Immobiliare** dell'Agenzia del Territorio di Prato, si ha, relativamente al secondo semestre 2025, Comune di Vaiano, Zona "Centrale/Vaiano(capoluogo), Sofignano, LeFornaci, La

Briglia, La Tignamica”, per destinazioni residenziali, di tipo civile abitazione, in normale stato conservativo, valori di mercato oscillanti tra 1.350,00-1.750,00 €/m², per abitazioni di tipo economico, in normale stato conservativo, valori di mercato oscillanti tra 1.100,00-1.450,00 €/m² (valori riferiti alla superficie lorda);

Da ricerche eseguite sul web relativamente a immobili simili, promessi in vendita in buone condizioni, anche in posizioni più centrali rispetto a quelli oggetto, ricavo prezzi medi oscillanti tra 1.200,00-1.450,00 €/m².

Considerato l’alto spessore dei muri ritengo più equo determinare un valore unitario riferito alla Superficie netta (ovvero quella utile calpestabile) che tenga conto delle attuali valutazioni di mercato e della quota parte delle parti comuni, comprese tra queste le part.lle 1157, 1158 , visto il vincolo di parcheggio pertinenziale di cui alla Convenzione, più volte citata, **a cui i singoli acquirenti avranno l’obbligo di adempiere fino alla sua validità (ottobre 2029),** e la part.lla 43 (fabbricato diruto). Sulla scorta dei risultati delle ricerche eseguite ad ogni unità immobiliare verrà attribuito un corrispondente Valore unitario, che tenga conto delle reali situazioni di fatto in cui si trova.

1) unità destinata a Servizi per il culto (destinazione d’uso di interesse pubblico), costituita da una Cappella Votiva, consacrata a "S. Antonio Abate". Si tratta di una tipologia di immobile con scarsa appetibilità commerciale dovuta principalmente ai vincoli storico urbanistici che ne vietano la trasformazione in altra destinazione. In definitiva, considerato il valore storico religioso, e le condizioni d’uso rilevate, attribuisco a detto bene un Valore unitario (riferito alla Superficie utile) pari a 500,00 €/m², e pertanto si ha:

$$VM1 = 90,00 \times 500,00 \text{ €/m}^2 = 45.000,00 \text{ €}$$

2) unità uso abitazione (destinazione d’uso residenziale), allo stato attuale non è utilizzabile come abitazione, sia per le precarie condizioni, sia per la carenza di idoneo servizio igienico. Inoltre, la porta di collegamento con la Cappella andrà chiusa ad opera dell’acquirente, restando come unico accesso quello dalla corte comune. In definitiva considerato le condizioni d’uso rilevate, attribuisco a detto bene un Valore unitario (riferito alla Superficie utile) pari a 1.000,00 €/m², e pertanto si ha:

$$VM2 = 115,00 \times 1.000,00 \text{ €/m}^2 = 115.000,00 \text{ €}$$

3) unità uso abitazione (destinazione d’uso residenziale), si presenta in mediocri condizioni, con impianti non verificabili. Il futuro acquirente dovrà realizzare, per poter utilizzare il bene, le opere previste nella Convenzione stipulata con il Comune al fine di creare un accesso autonomo direttamente dalla corte comune. Opere edili

quantificabili in 40.000,00 €. In definitiva considerato le condizioni d'uso rilevate e la sua consistenza, attribuisco a detto bene un Valore unitario (riferito alla Superficie utile) pari a 1.400,00 €/m², ottenendo 80,00 x 1.400,00 €/m² = 112.000,00 €, a tale valore andrà sottratto il costo delle opere edili per la realizzazione dell'accesso autonomo, e pertanto si ha:

$$VM3 = 112.000,00 - 40.000,00 \text{ €} = 72.000,00 \text{ €}$$

- 4) **unità uso cantina** (destinazione d'uso residenziale), si presenta in mediocri condizioni con impianti, ove presenti, non verificabili. Il futuro acquirente dovrà tamponare la porta che attualmente collega alla confinante proprietà comunale. In definitiva considerato le condizioni d'uso rilevate, attribuisco a detto bene un Valore unitario (riferito alla Superficie utile) pari a 400,00 €/m², e pertanto si ha:

$$VM4 = 22,00 \times 400,00 \text{ €/m}^2 = 8.800,00 \text{ €}$$

- 5) **unità uso cantina** (destinazione d'uso residenziale), si presenta in mediocri condizioni con impianti, ove presenti, non verificabili. In definitiva considerato le condizioni d'uso rilevate, attribuisco a detto bene un Valore unitario (riferito alla Superficie utile) pari a 400,00 €/m², e pertanto si ha:

$$VM5 = 18,00 \times 400,00 \text{ €/m}^2 = 7.200,00 \text{ €}$$

- 6) **unità già destinata a frantoio oleario** (destinazione d'uso frantoio), si presenta in mediocri condizioni con impianti, ove presenti, non verificabili. Allo stato attuale può essere utilizzata solo come deposito-magazzino. In definitiva considerato le condizioni d'uso rilevate, l'effettivo uso e sua notevole consistenza, attribuisco a detto bene un Valore unitario (riferito alla Superficie utile) pari a 350,00 €/m², e pertanto si ha:

$$VM6 = 220,00 \times 350,00 \text{ €/m}^2 = 77.000,00 \text{ €}$$

- 7) **unità uso abitazione** (destinazione d'uso residenziale), si presenta in buone condizioni, con impianti non verificabili. In occasione del sopralluogo l'abitazione risultava essere stata abitata di recente. In definitiva considerato le condizioni d'uso rilevate e la sua consistenza, attribuisco a detto bene un Valore unitario (riferito alla Superficie utile) pari a 1.500,00 €/m², e pertanto si ha:

$$VM7 = 88,00 \times 1.500,00 \text{ €/m}^2 = 132.000,00 \text{ €}$$

- 8) **unità uso cantina** (destinazione d'uso residenziale), si presenta in scarse condizioni, visibili ancora residui fangosi causati dall'allagamento dell'aprile 2025, con impianti, ove presenti, non verificabili. Nel rispetto degli accordi stipulati con la Convenzione, tra il Comune e la Filatura GM, il futuro proprietario del bene, dovrà provvedere a chiudere (e/o trasformare in finestre con grate metalliche) gli attuali accessi al resede di proprietà comunale. In definitiva considerato le

condizioni d'uso rilevate, le opere da eseguire e la sua consistenza, attribuisco a detto bene un Valore unitario (riferito alla Superficie utile) pari a 300,00 €/m², e pertanto si ha:

$$VM8 = 111,00 \times 350,00 \text{ €/m}^2 = 38.850,00 \text{ €}$$

9) **unità uso abitazione** (destinazione d'uso residenziale), si presenta in buone condizioni, con impianti non verificabili. Il futuro acquirente dovrà provvedere a chiudere il vano porta che attualmente collega il grande salone con la proprietà comunale. In occasione del sopralluogo l'abitazione risultava essere stata abitata di recente. In definitiva considerato le condizioni d'uso rilevate e la sua consistenza, attribuisco a detto bene un Valore unitario, riferito alla Superficie utile principale pari a 1.400,00 €/m², un Valore unitario, riferito alla Superficie utile accessoria, pari a 350,00 €/m² e pertanto si ha:

$$VM9 = 148,00 \times 1.400,00 \text{ €/m}^2 + 53,00 \times 350,00 \text{ €/m}^2 = 225.750,00 \text{ €}$$

10) **unità uso abitazione** (destinazione d'uso residenziale), si presenta in buone condizioni, con impianti non verificabili. In occasione del sopralluogo l'abitazione risultava essere stata abitata di recente. In definitiva considerato le condizioni d'uso rilevate e la sua consistenza, attribuisco a detto bene un Valore unitario (riferito alla Superficie utile) pari a 1.500,00 €/m², e pertanto si ha:

$$VM10 = 50,00 \times 1.600,00 \text{ €/m}^2 = 75.000,00 \text{ €}$$

6.3) VALORE DEI TERRENI

I Terreni 11 e 12 possono essere venduti separatamente dalle unità immobiliari, restando a carico degli acquirenti eventuali oneri e /o servitù esistenti e/o derivanti dall'attuazione della Convenzione più volte citata.

11) Considerata l'estensione e la prevalente e diffusa coltura ad Olivi ritengo equo assegnare a tale terreno (Foglio 13 Particella 1152) **il Valore di Mercato, determinato a corpo, pari a 54.000,00 €** (circa 6 €/ m²);

12) Considerata l'estensione e il totale stato di abbandono, ritengo equo assegnare a tale terreno (Foglio 13 Particelle 1149, 1159, 1154) **il Valore di Mercato, determinato a corpo, pari a 29.500,00 €** (circa 1,9 €/ m²):

13) Il valore di tali terreni (Foglio 13 Particelle 43, 1157, 1158) è già compreso nei valori delle unità immobiliari, sia nel caso di vendita in blocco, che nel caso di vendita frazionata.

Riassumendo:

1) VALORE DEL FABBRICATO (VENDITA IN BLOCCO)

$$VM = 786.000,00 \text{ €}$$

**3) VALORE DELLE SINGOLE UNITA' IMMOBILIARI (VENDITA
FRAZIONATA)**

VM1= 45.000,00 €

VM2= 115.000,00 €

VM3= 72.000,00 €

VM4= 8.800,00 €

VM5= 7.200,00 €

VM6= 77.000,00 €

VM7= 132.000,00 €

VM8= 38.500,00 €

VM9= 225.750,00€

VM10= 75.000,00 €

4) VALORE DEI TERRENI

VM11 = 54.000,00 €

VM12 = 29.500,00 €

Sesto Fiorentino 26/06/2026

Il perito estimatore

Ing. Mario Lodà

In allegato:

All. 1 - Identificazione generale fabbricati e terreni

All. 2 - Pianta, Foto, visura e planimetria catastale U.I. 1

All. 3 - Pianta, Foto, visura e planimetria catastale U.I. 2

All. 4 - Pianta, Foto, visura e planimetria catastale U.I. 3

All. 5 - Pianta, Foto, visura e planimetria catastale U.I. 4

All. 6 - Pianta, Foto, visura e planimetria catastale U.I. 5

All. 7 - Pianta, Foto, visura e planimetria catastale U.I. 6

All. 8 - Pianta, Foto, visura e planimetria catastale U.I. 7

All. 9 - Pianta, Foto, visura e planimetria catastale U.I. 8

All. 10 - Pianta, Foto, visura e planimetria catastale U.I. 9

All. 11- Pianta, Foto, visura e planimetria catastale U.I. 10

All. 12 - Visura e mappa catastale U.I. 11

All. 13 - Visura e mappa catastale U.I. 12

All. 14 - Visura e mappa catastale U.I. 13

All. 15 – Note Iscrizione / Trascrizione

TRIBUNALE DI PRATO
PROCEDURA FALLIMENTARE N° 62/2017
“Filatura GM srl in liquidazione”
Giudice Delegato: Dott. Enrico Capanna
Curatore: Dr.ssa Rag. Sonia Chiti
Perito: Ing. Mario Lodà

All. 1
Identificazione generale fabbricati e
terreni

