

TRIBUNALE DI AREZZO

Sezione Civile

I

Mandò village s.r.l. in liquidazione

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

Reggello (FI)

Loc. Mandò



(THE SMART GALLERY)

FASHION & DESIGN FOR ALL

Aprile 2018

0. Introduzione	3
0.1. Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli	6
1. Il centro commerciale	10
1.1. Provenienza ed atti pubblici	11
1.1.1. Il preliminare - 14.12.2007	11
1.1.2. La convenzione - 10.02.2009	11
1.1.3. L'acquisto - 21.05.2010	11
1.1.4. L'integrazione alla convenzione - 07.11.2011	12
1.1.5. La cessione delle OOUUPP - 17.12.2013	12
1.2. Le previsioni urbanistiche	13
1.3. Titoli edilizi e commerciali	14
1.3.1. Le opere di urbanizzazione	14
1.3.2. L'edificio A	14
1.3.3. L'edificio B	14
1.3.4. L'edificio C	15
1.3.5. Le autorizzazioni commerciali	16
1.4. Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli	17
1.5. Descrizione degli immobili	18
1.5.1. Il complesso edilizio	18
1.5.2. L'edificio A	20
1.5.3. L'edificio B	22
1.5.4. L'edificio C	23
1.6. Descrizione catastale	24
1.6.1. L'edificio A	24
1.6.2. L'edificio B	25
1.6.3. L'edificio C	26
1.7. Congruenza dei dati	27
1.8. Variazioni catastali	27
1.9. Possesso del bene	27
1.10. Conformità ai titoli autorizzativi	27
1.11. La stima degli immobili	28
2. La casa colonica	31
2.1. Provenienza ed atti pubblici	31
2.1.1. Il preliminare - 14.12.2007	31
2.1.2. L'acquisto - 21.05.2010	31
2.2. Le previsioni urbanistiche	31
2.3. Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli	32
2.4. Descrizione degli immobili	33
2.5. Descrizione catastale	35
2.6. Congruenza dei dati	35
2.7. Variazioni catastali	35
2.8. Possesso del bene	35
2.9. Conformità ai titoli autorizzativi	35
2.10. La stima degli immobili	36

0. Introduzione

Il curatore fallimentare della procedura n. 36/2017 ha richiesto al sottoscritto di stimare e verificare gli immobili di proprietà della "Mandò village s.r.l. in liquidazione", più avanti anche Ditta, dichiarata fallita con sentenza n. 37/2017 depositata il 18.05.2017.

Le ricerche per individuare i beni sono state fatte su scala nazionale utilizzando il C.F. 05657630488; con detto codice sono stati reperiti atti riconducibili alla intestazione:

- MANDO' VILLAGE S.R.L. con sede in FIRENZE
- MANDO' VILLAGE S.R.L. con sede in San Giovanni Valdarno (AR)
- MANDO' VILLAGE S.R.L. in liquidazione con sede in San Giovanni Valdarno (AR)

Gli immobili riconducibili alla Ditta sono posti nel Comune di Reggello (FI) e costituiscono un complesso edilizio inizialmente denominato ."Fashion Valley" e poi "Smart Gallery".



La sommaria descrizione catastale dei beni è la seguente.
 Comune di Reggello
 Catasto Fabbricati

F	part	sub	qualità	Cl	Cons	Rendita
66	60	501	A/3	3	20 vani	Euro:1.187,85
66	60	502	A/3	3	8 vani	Euro:475,14
66	60	503	A/3	3	4 vani	Euro:237,57
66	60	504	C/2	4	63 mq	Euro:257,04
66	60	505	C/2	4	89 mq	Euro:363,12
66	60	506	C/2	4	60 mq	Euro:244,80
66	60	507	C/2	4	75 mq	Euro:306,00
66	60	508	C/2	4	215 mq	Euro:877,20
66	60	509	C/6	3	23 mq	Euro:79,59
66	375		F/1		58 mq	
66	382		D1			Euro: 36,00
66	413	9	F1			
66	413	501	D8			Euro: 2.584,00
66	413	502	D8			Euro: 2.972,00
66	413	503	D8			Euro: 2.716,00
66	413	505	D8			Euro: 3.328,00
66	413	506	D8			Euro: 2.100,00
66	413	507	D8			Euro: 1.864,00
66	413	508	D8			Euro: 2.132,00
66	413	509	D8			Euro: 3.658,00
66	413	511	D8			Euro: 180,00
66	413	512	D8			Euro: 776,00
66	413	513	D8			Euro: 620,00
66	413	514	D8			Euro: 6.954,00
66	428	10	F1			
66	428	503	D8			Euro: 1.324,00
66	428	504	D8			Euro: 3.076,00
66	428	505	D8			Euro: 5.012,00
66	428	506	D8			Euro: 5.178,00
66	428	507	D8			Euro: 2.382,00
66	428	508	D8			Euro: 1.366,00
66	428	509	D8			Euro: 7.608,00
66	428	510	D8			Euro: 1.208,00
66	428	511	D8			Euro: 2.340,00
66	428	512	D8			Euro: 7.408,00
66	428	513	D8			Euro: 2.446,00
66	429	9	F1			
66	429	501	D8			Euro: 1.772,00
66	429	502	D8			Euro: 2.110,00
66	429	503	D8			Euro: 2.788,00
66	429	504	D8			Euro: 1.812,00
66	429	505	D8			Euro: 5.226,00
66	429	506	D8			Euro: 2.576,00
66	429	507	D8			Euro: 3.538,00
66	429	508	D8			Euro: 2.004,00
66	429	509	D8			Euro: 1.424,00
66	429	510	D8			Euro: 2.738,00
66	429	511	D8			Euro: 2.410,00

Catasto Terreni

Fog.	Part.	Qualità	Classe	Superficie
66	298	semin arbor	1	27 ca
66	367	semin arbor	2	2 ca
66	369	semin arbor	2	2 ca
66	373	semin arbor	2	2 ca
66	442	semin arbor	2	37 ca

intestati a:

- Mandò village s.r.l con sede in San Giovanni Valdarno proprietaria



0.1. Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli

Sugli immobili gravano le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli

- **3880/2010 – Ipoteca volontaria – Part. 3880 del 24.05.2010**

Atto notaio Notaro Roberta del 18.05.2010 rep. 1623

TOTALE € 30.000.000,00

CAPITALE € 15.000.000,00

DURATA 15 anni

Proprietà per 1/1

Proprietà per 1/1

GRAVA Catasto Terreni Reggello F. 66 Part. 242, 243, 247, 248, 249, 250, 251, 252, 253, 254, 265, 298, 299, 300, 201, 302, 305, 306, 307, 308, 309, 310, 311, 312, 313, 314, 315, 317, 318, 319, 321, 322, 324, 325, 327, 331, 340, 342, 370, 376, 379

Con l'annotazione part. 3746 del 23.12.2013, conseguente l'atto a rogito Notaio Abbate Rita del 13.12.2013 rep. 8375, si procedette ad una restrizione dei seguenti beni.

Catasto Terreni Reggello F. 66 Part. 444, 445, 446, 458, 243, 307, 312, 379, 430

I beni oggetto della restrizione furono poi ceduti al Comune di Reggello

Con l'annotazione part. 2775 del 01.10.2014, conseguente l'atto a rogito Notaio Notaro Roberta del 31.07.2014 rep. 3515, fu prorogata la durata del mutuo.

- **1573/2011 – Ipoteca volontaria – Part. 1573 del 10.03.2011**

Atto notaio Notaro Roberta del 09.03.2011 rep. 2100

TOTALE € 7.000.000,00

CAPITALE € 3.500.000,00

DURATA 3 anni

Proprietà per 1/1

Proprietà per 1/1

GRAVA Catasto Terreni Reggello F. 66 Part. 242, 243, 247, 248, 249, 250, 251, 252, 253, 254, 265, 298, 299, 300, 201, 305, 306, 307, 308, 309, 310, 311, 312, 313, 314, 315, 317, 318, 319, 321, 324, 325, 327, 331, 340, 342, 370, 376, 379, 382, 383, 384, 385, 387

Con l'annotazione part. 3747 del 23.12.2013, conseguente l'atto a rogito Notaio Abbate Rita del 13.12.2013 rep. 8375, si procedette ad una restrizione dei seguenti beni.

Catasto Terreni Reggello F. 66 Part. 444, 445, 446, 458, 243, 307, 312, 379, 430

I beni oggetto della restrizione furono poi ceduti al Comune di Reggello.

Con l'annotazione part. 2776 del 01.10.2014, conseguente l'atto a rogito Notaio Notaro Roberta del 31.07.2014 rep. 3516, fu prorogata la durata del mutuo.

- **23463/2011 – Convenzione edilizia – Part. 23463 del 20.10.2011**

Atto notaio Abbate Rita del 07.10.2011, rep. 6023

Proprietà per 1/1

Marco Magrini

Architetto

GRAVA	Catasto Terreni	Reggello	F. 66	Part.	Proprietà per 1/1 242, 243, 421, 404, 406, 265, 299, 300, 301, 383, 305, 306, 307, 409, 309, 407, 310, 312, 411, 314, 385, 430, 402, 318, 414, 321, 387, 324, 325, 327, 331, 334, 340, 422, 370, 376, 379
-------	-----------------	----------	-------	-------	---

GRAVA	Catasto Terreni	Reggello	F. 66	Part.	Proprietà per 1/1 432, 434, 435, 436
-------	-----------------	----------	-------	-------	---

GRAVA	Catasto Terreni	Reggello	F. 66	Part.	Proprietà per 1/1 323, 391, 432, 434, 435, 436
-------	-----------------	----------	-------	-------	---

- **15495/2017 – Sentenza di fallimento – Part. 15495 del 05.06.2017**

Sentenza di fallimento del Tribunale di Arezzo n. 37 del 18.05.2017

GRAVA	Catasto Fabbricati	Reggello	F. 66	Part. 60	Sub. 501, 502, 503, 504, 505, 506, 507, 508, 509 F. 66 Part. 375, 382 F. 66 Part. 413 Sub. 9, 501, 502, 503, 505, 506, 507, 508, 509, 511, 512, 513, 514 F. 66 Part. 428 Sub. 10, 503, 504, 505, 506, 507, 508, 509, 510, 511, 513 F. 66 Part. 429 Sub. 9, 501, 502, 503, 504, 505, 506, 507, 508, 509, 510, 511
	Catasto Terreni	Reggello	F. 66	Part. 298, 367, 369, 373, 442,	

Non sono state fatte verifiche precedenti l'acquisto da parte della Ditta.

Marco Magrini
Architetto

TRIBUNALE DI AREZZO
Sezione Civile

Mandò village s.r.l. in liquidazione
CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

Reggello (FI)

Loc. Mandò



La casa colonica

Aprile 2018

Marco Magrini

Architetto

1. La casa colonica	31
1.1. Provenienza ed atti pubblici.....	31
2.1.1. Il preliminare - 14.12.2007	31
2.1.2. L'acquisto - 21.05.2010.....	31
1.2. Le previsioni urbanistiche.....	31
1.3. Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli	32
1.4. Descrizione degli immobili	33
1.5. Descrizione catastale.....	35
1.6. Congruenza dei dati	35
1.7. Variazioni catastali	35
1.8. Possesso del bene	35
1.9. Conformità ai titoli autorizzativi.....	35
1.10. La stima degli immobili.....	36



2. La casa colonica

Il complesso edilizio è costituito da 4 edifici ex rurali, corredato da un resede esterno.

Gli immobili si trovano in località Leccio del Comune di Reggello; il casello di Incisa-Reggello della autostrada A1 dista circa 5 km mentre il centro di Firenze è a circa 25-30 km.

Gli edifici sono posti tra un opificio destinato a lavorazioni di materie alimentari ed un centro commerciale.



2.1. Provenienza ed atti pubblici

2.1.1. Il preliminare - 14.12.2007

La Ditta stipulò un preliminare di acquisto con atto a rogito del Notaio Roberta del 14.12.2007, rep. 221.

Il promittente venditore era la _____ che cedette i beni dichiarandoli liberi da ipoteche ma gravati da convenzioni a favore del Comune di Reggello.

Nell'atto erano compresi anche i terreni sui quali la Ditta ha realizzato il centro commerciale e le relative opere di urbanizzazione.

Il definitivo trasferimento era previsto entro il 31.12.2009 ed il prezzo fu fissato in € 4.800.000.

2.1.2. L'acquisto - 21.05.2010

La Ditta acquisì il complesso edilizio con l'atto a rogito del Notaio Roberta del 21.05.2010, rep. 1.620.

Nell'acquisizione fu compreso anche il complesso commerciale.

Il valore imputabile al complesso ex-rurale fu indicato in € 408.000.

2.2. Le previsioni urbanistiche

Il Regolamento Urbanistico individua il complesso edilizio come meritevole di tutela.

Il corpo di fabbrica principale è inserito nell'elenco B degli edifici che hanno un notevole "valore architettonico e/o ambientale" ed è sottoposto a Risanamento Conservativo, mentre il resto del complesso edilizio può essere sottoposto a ristrutturazione urbanistica nei limiti degli attuali parametri urbanistici.

La disciplina è definita dagli artt. 10 ed 11 delle NTA del Regolamento Urbanistico, nonché dagli artt. 66 e 68 del Regolamento Edilizio.

La schedatura fu elaborata nel 1991 quando l'edificio si presentava nelle condizioni documentate nella immagine a fianco.



2.3. Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli

Sugli immobili grava:

- **5887/2017 – Sentenza di fallimento – Part. 5887 del 06.06.2017**

Sentenza di fallimento del Tribunale di Arezzo n. 40 del 18.05.2017



2.4. Descrizione degli immobili

E' un vecchio complesso colonico comprensivo di resede.

Il complesso edilizio si è costituito intorno ad un "edificio leopoldino" con una serie di aggregazioni successive che hanno implementato il nucleo originario successivamente all'impianto.

La parte principale è costituita da un edificio in muratura disposto su tre livelli fuori terra, oltre alla piccionaia centrale; il piano terra era destinato a rimesse e stalle mentre i livelli superiori erano destinati ad abitazione.

In aderenza all'edificio originario, lungo il prospetto ovest, è stato realizzato un ampliamento, anch'esso disposto su tre livelli fuori terra, con le medesime destinazioni del corpo di fabbrica principale. Un ulteriore ampliamento è stato realizzato giustapposto al fronte nord.

Nell'ambito del resede sono presenti 3 annessi agricoli utilizzati come rimessa e stalle.

I solai, per la parte più antica, sono realizzati con struttura portante in legno, mentre

alcune delle strutture più recenti sono realizzate con travi in ferro.

I manti di copertura sono in laterizio.

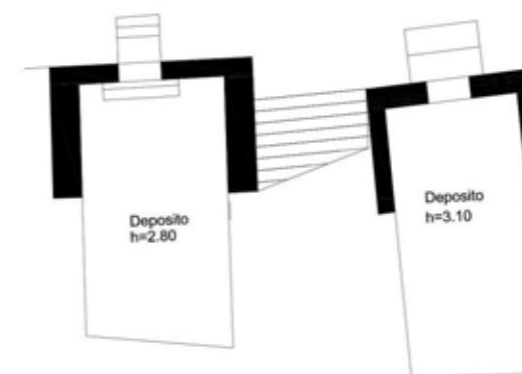


In origine l'accesso all'edificio avveniva con un percorso che dal resede conduceva direttamente alla SR 69; l'urbanizzazione delle aree circostanti ha interrotto tale percorso. Allo stato attuale il resede è contermina alla strada realizzata a servizio del centro commerciale anche se, su tale lato del resede non è stato predisposto un percorso di accesso.



Il complesso edilizio aveva una consistenza notevole e, stante le dimensioni dell'edificio, era verosimilmente asservito ad un podere che aveva una ragguardevole rilevanza agronomica; peraltro era posto in posizione elevata.

Interrato



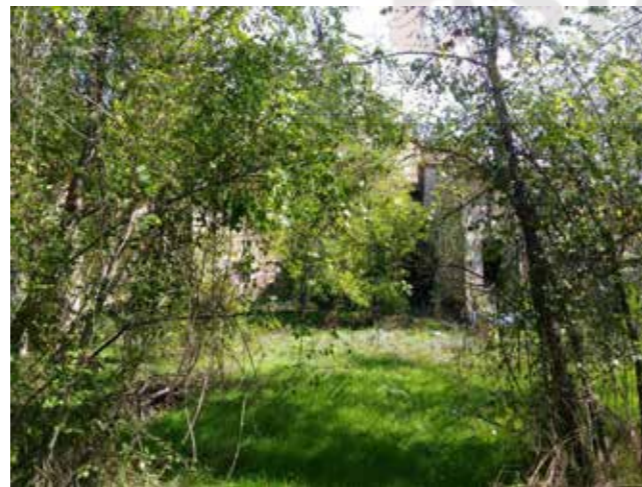
Piano terra

Marco Magrini Architetto

La progressiva urbanizzazione delle aree circostanti ha sopraffatto il complesso edilizio che è stato inglobato nell'area industriale, con muri di recinzione e gli edifici produttivi posti a pochi metri di distanza.



Il resede è invaso dalla vegetazione spontanea che ha aggredito anche gli edifici accessori. I solai di copertura degli accessori hanno ceduto trascinando parte delle murature perimetrali; anche il tetto del corpo principale presenta crolli anticipando il cedimento delle strutture verticali in assenza di decisi interventi di ripristino. Allo stato attuale il complesso edilizio è inutilizzabile.



2.5. Descrizione catastale

Il complesso immobiliare è costituito dalle seguenti unità immobiliari

Comune di Reggello
Catasto Fabbricati

F	part	sub	Qual.	Cl	Cons	Rendita
66	60	501	A/3	3	20 vani	€:1.187,85
66	60	502	A/3	3	8 vani	€:475,14
66	60	503	A/3	3	4 vani	€:237,57
66	60	504	C/2	4	63 mq	€:257,04
66	60	505	C/2	4	89 mq	€:363,12
66	60	506	C/2	4	60 mq	€:244,80
66	60	507	C/2	4	75 mq	€:306,00
66	60	508	C/2	4	215 mq	€:877,20
66	60	509	C/6	3	23 mq	€:79,59
66	375		F/1		58 mq	



2.6. Congruenza dei dati

La descrizione catastale risulta correttamente indicata nella trascrizione della sentenza di fallimento.

2.7. Variazioni catastali

La rappresentazione catastale è conforme allo stato di fatto.

2.8. Possesso del bene

Al momento della visita il bene era nel possesso della Curatela fallimentare.

2.9. Conformità ai titoli autorizzativi

Il complesso edilizio è di remota costruzione ed era posto fuori dal perimetro del centro abitato.

Al di fuori di tale area non era necessaria la licenza edilizia fino al 01.09.1967, quando la L. 765/1967, modificando l'art. 31 della L. 1150/1942, introdusse l'obbligo della licenza edilizia su tutto il territorio comunale.

In tal senso è evidente la presenza del complesso edilizio nelle foto aeree del 1954 pubblicate dalla Regione Toscana.

Il confronto con le foto aeree del 2016 documenta che il complesso edilizio era posto fuori dal perimetro del centro abitato.

Le caratteristiche degli edifici ed i materiali impiegati depongono a favore della assenza di variazioni essenziali dopo il 01.09.1967; peraltro la schedatura operata dal Comune negli anni '90 del secolo scorso non solleva questioni di legittimità delle volumetrie.



2.10. La stima degli immobili

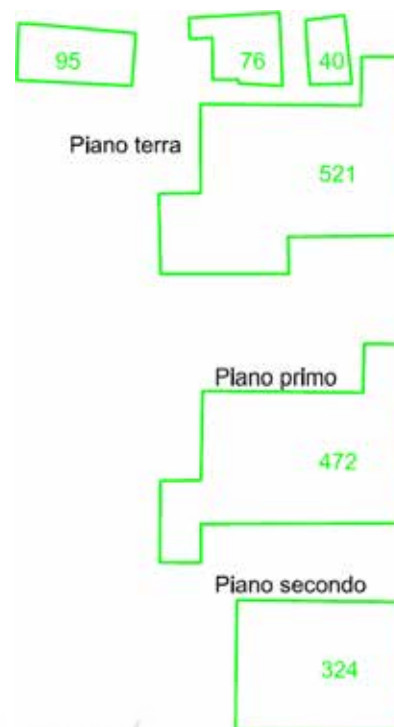
Il corpo centrale dell'edificio principale mantiene le caratteristiche tipologiche dell'impianto originale; tale condizione costituisce un elemento di pregio nel mercato immobiliare da associare alla posizione dell'edificio.

Nel caso di specie la collocazione all'interno della zona industriale, con recinzioni ed edifici produttivi addossati, deprime sensibilmente il valore e scoraggia interventi di recupero a destinazione residenziale. Allo stesso tempo si deve tener conto che le previsioni urbanistiche, proprio per le caratteristiche dell'edificio, sono orientate a limitare gli interventi al restauro.

Oltre a ciò si deve considerare che gli immobili sono in avanzato stato di degrado.

Magari le posizioni potrebbero essere conciliate riconvertendo l'edificio a sede direzionale di una attività che necessiti di far leva sulla tipicità dei propri prodotti.

Ne consegue che la stima terrà conto esclusivamente della potenzialità edificatoria; il valore degli immobili può essere stimato quale incidenza del valore dell'attuale edificato sul valore dell'intervento finito, con riferimento alle attuali consistenze edilizie.



Piano terra	95	
	76	
	40	
	521	732
Piano primo		472
Piano secondo		324
TOTALE		1.528

ASTALEGALE.NET

Può essere presa a riferimento una incidenza del valore del terreno pari al 18% del valore dell'intervento finito calcolato tenendo a riferimento i prezzi medi dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI).

In via generale la tecnica di stima comporta di valutare la percentuale tra il 10% ed il 18% in funzione in funzione delle caratteristiche dell'intervento e delle condizioni di attuazione della previsione edificatoria. La percentuale individuata tiene conto che essere individuato un intervento diretto che prescindendo dalla redazione di un Piano Attuativo.

Il valore del complesso edilizio può essere stimato come segue.

S.C.	€/mq	€	€
1.528 X	1.700 =	2.597.600,00	
		2.597.600,00 X 18% =	467.568,00

Nel caso che la procedura porti ad alienare i beni mediante asta pubblica è opportuno che il valore sia ridotto ad **€ 420.000,00**, con un decremento di circa il **10,17%** rispetto alla stima, in linea con le direttive impartite dal Tribunale di Arezzo in occasione delle vendite relative alle esecuzioni immobiliari.