

TRIBUNALE DI FIRENZE

R.F. 215/2019

Fallimento

[REDACTED]
Fallimento in estensione del socio accomandante

[REDACTED]
Giudice Delegato

[REDACTED]
Curatore
DOTT. ANTONIO CASTAGNAZZO

VALUTAZIONE IMMOBILIARE

Immobili posti nei comuni di Firenzuola, Scarperia e San Piero,
Vaglia, Vicchio, Borgo San Lorenzo
Castel del Piano e Lucca

Ing. Sergio Luzzi

10 novembre 2021

7 ANALISI DEL COMPENDIO GRUPPO E - Comune di Borgo San Lorenzo (FI)

Le operazioni peritali del GRUPPO E hanno avuto inizio con l'esame della cronistoria della procedura di fallimento e dei documenti annessi. Successivamente le operazioni si sono articolate come segue:

- acquisizione delle planimetrie catastali, delle visure catastali e dell'estratto di mappa catastale attraverso il portale on-line SISTER dell'Agenzia delle Entrate;
- ispezione ipotecaria effettuata attraverso il portale on-line SISTER dell'Agenzia delle Entrate;
- effettuazione sopralluogo con esame a vista e rilievi metrici, in data 14/07/21 e 16/07/21;
- ricerca della documentazione per le verifiche di conformità e accesso agli atti presso i competenti uffici Urbanistica e Archivio Storico del Comune di Borgo San Lorenzo in data 01/06/2020 e 14/06/2020;
- effettuazione calcoli e valutazioni di stima.

7.1 IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Nella tabella sottostante si riporta l'elenco degli immobili, attribuendo ai beni individuati quanto risultante dalla ricerca catastale effettuata. Gli esiti documentali sono riportati in dettaglio negli allegati della presente relazione tecnica.

Dalle visure catastali reperite presso l'Agenzia delle Entrate – Servizi Catastali di Firenze risulta come i beni indicati dal n. 1 al n. 7 della tabella sottostante, risultano e intestati alla società [REDACTED] per la piena proprietà, mentre i beni indicati al n. 8 e n. 9 risultano intestati alla società [REDACTED] per la piena proprietà. Si riporta nelle tabelle successive l'elenco dei beni così come riportati nelle visure catastali (la quota si riferisce all'intera quota del fallimento).

TABELLA 22 – ELENCO IMMOBILI SITUATI NEL COMUNE DI BORGO SAN LORENZO

Id.	QUOTA spettante al fallimento (quota attuale da visura)	UBICAZIONE	FOGLIO	PART.	SUB.	CLAS.	CL.	CONS.	RENDITA
1	Proprietà per 1/1 [REDACTED] [REDACTED] 1/1)	BORGO SAN LORENZO (FI) VIA GIOVANNI TRAVERSI, SNC Piano T	51	613	30	cat. F/1			
2	Proprietà per 1/1 [REDACTED] [REDACTED] 1/1)	BORGO SAN LORENZO (FI) LOCALITA' GREZZANO, SNC Piano T	46	409	1	cat. F/1			
3	Proprietà per 1/1 [REDACTED] [REDACTED] 1/1)	BORGO SAN LORENZO (FI)	46	397		SEMIN ARBOR	3	1 are 15 ca	R.D.€:0,45 R.A. €: 0,33
4	Proprietà per 1/1 [REDACTED] [REDACTED] 1/1)	BORGO SAN LORENZO (FI)	46	399		SEMIN ARBOR	3	5 are 87 ca	R.D.€:2,27 R.A. €: 1,67
5	Proprietà per 1/1 [REDACTED] [REDACTED] 1/1)	BORGO SAN LORENZO (FI)	46	423		SEMIN ARBOR	3	94 ca	R.D.€:0,36 R.A. €: 0,27
6	Proprietà per 1/1 [REDACTED] [REDACTED] 1/1)	BORGO SAN LORENZO (FI)	51	305		AREA RURALE		8 are 80 ca	R.D.€: R.A. €:
7	Proprietà per 1/1 [REDACTED] [REDACTED] 1/1)	BORGO SAN LORENZO (FI)	51	612		SEMIN ARBOR	1	11 are 26 ca	R.D.€:8,14 R.A. €: 4,36
8	Proprietà per 1/1 [REDACTED] [REDACTED] 1/1)	BORGO SAN LORENZO (FI) VIA NOVA, SNC Piano S1	54	773	15	cat. C/2	2	2 mq	€:5,68

Id.	QUOTA spettante al fallimento (quota attuale da visura)	UBICAZIONE	FOGLIO	PART.	SUB.	CLAS.	CL.	CONS.	RENDITA
9	Proprietà per 1/1 [REDACTED] ■ 1/1)	BORGO SAN LORENZO (FI)	54	771		ULIVETO	2	3 are 26 ca	R.D. €:0,89 R.A. €: 1,01

7.2 DESCRIZIONE DEI BENI

Di seguito, per ogni bene ubicato nel comune di Borgo San Lorenzo, si riporta una sintetica descrizione.

Immobili siti in loc. Luco del Mugello (Id.1, Id.7, Id.6):

U.I. (Id. 1) - Foglio 51, Part. 613, sub. 30 (cat. F/1)

Questo bene è individuato da una piccola porzione di area esterna (7 mq) facente parte di un intervento edilizio denominato del comparto 95 CE per la costruzione di 12 unità abitative in Località Luco del Mugello nel Comune di Borgo San Lorenzo (FI). In dettaglio, l'area in oggetto è facente parte delle aree esterne condominiali dei due fabbricati ove insistono le 12 unità abitative.

U.I. (Id. 7) - Foglio 51, Part. 612 – (cat. Terreno seminativo)

Questo bene è individuato da un'area esterna dedicata a parcheggio, strada e piazzetta pubblica costruite a fronte del processo edificatorio delle opere di urbanizzazione primarie e secondarie del comparto 95 CE (pratica 05/0017 del 20/01/2005 e successive varianti) per la costruzione di 12 unità abitative in località Luco del Mugello.

U.I. (Id. 6) - Foglio 51, Part. 305 (cat. Area rurale)

Questo bene è individuato da un'area esterna che da R.U. Comunale vigente risulta dedicata a verde urbano. Al momento del sopralluogo detta area risultava inaccessibile a causa della presenza di una recinzione e di un cancello carrabile. La particella è stata oggetto di concessione edilizia per la costruzione delle 12 unità abitative di cui ai beni id.1 e id.7. Come da R.U.C. del comune di Borgo San Lorenzo, queste aree possono essere pubbliche, private o di uso pubblico, sistemate a verde anche con attrezzature.

Immobili siti in loc. Grezzano (Id.2, Id.3, Id.4, Id.5):

U.I. (Id. 2) - Foglio 46, Part. 409, sub. 1 (cat. F/1)

Questo bene è individuato da una piccola porzione di area esterna di 7 mq facente parte di un intervento edilizio denominato del comparto 106 CE per la costruzione di n.6 villette in Località Grezzano nel Comune di Borgo San Lorenzo (FI), dove la particella catastale 409 corrisponde al lotto n.3 dell'edificazione.

U.I. (Id. 4) - Foglio 46, Part. 399

Questo bene è individuato da un'area esterna dedicata a parcheggio pubblico. Tale area è il risultato del processo edificatorio delle opere di urbanizzazione del comparto 106 CE (pratica 01/0619 del 21/11/2001 e successive varianti) per la costruzione di n.6 villette. Secondo quanto riportato nell'atto unilaterale d'obbligo rep.221.844 fascicolo 16.847, dott. Notaio [REDACTED] la particella 399 è destinata a parcheggio pubblico. Le opere di urbanizzazione sono state approvate con collaudo n.127 rilasciato il 28/02/2006.

U.I. (Id. 3) e U.I. (Id. 5) - Foglio 46, Part. 397, 399, 423

Questi beni sono individuati da aree a bene comune non censibile in quanto rappresentano aree esterne dedicate a strade interne private al comparto. Tali aree sono il risultato del processo edificatorio delle opere di urbanizzazione del comparto 106 CE (pratica 01/0619 del 21/11/2001 e successive varianti) per la costruzione di n.6 villette.

Immobili siti in località Ronta (Id.8, Id.9):

U.I. (Id. 8) - Foglio 54, Part. 773, sub. 15 (cat. C/2)

Questo bene è individuato da un piccolo locale deposito di 2 mq, posto al piano interrato di un fabbricato condominiale composto da n. 8 unità abitative denominato comparto 70 CE (pratica 07/0209 del 21/06/2007 e successive varianti). In dettaglio, il locale si trova in prossimità del vano scala a comune ed attualmente è utilizzato dai condomini come deposito comune.

U.I. (Id. 9) - Foglio 54, Part. 771

Questo bene è individuato da un'area esterna derivante dal processo edificatorio della lottizzazione denominata comparto 70 CE. In dettaglio, secondo quanto riportato nell'atto unilaterale d'obbligo Notaio █████ del 13.12.2006 rep. 279650, RG 66257 l'area risulta destinata a parcheggio pubblico e pertanto dovrà essere ceduta al Comune.

7.3 CONFINI

Immobili siti in loc. Luco del Mugello (Id.1, Id.7, Id.6):

I beni ricadenti nel comune di Borgo San Lorenzo, fraz, Luco del Mugello Id. 1 (Foglio 51, Part. 613 sub.30), Id. 7 (Part. 612, sub. 15) e Id. 6 (Foglio 51, Part. 305) confinano, oltre che tra loro, a est e ovest con strade comunali mentre a nord e sud con beni di altra proprietà (fabbricati).

Si riporta nell'immagine seguente un estratto planimetrico con indicazione dei beni su base catastale (part. 612 e 315).

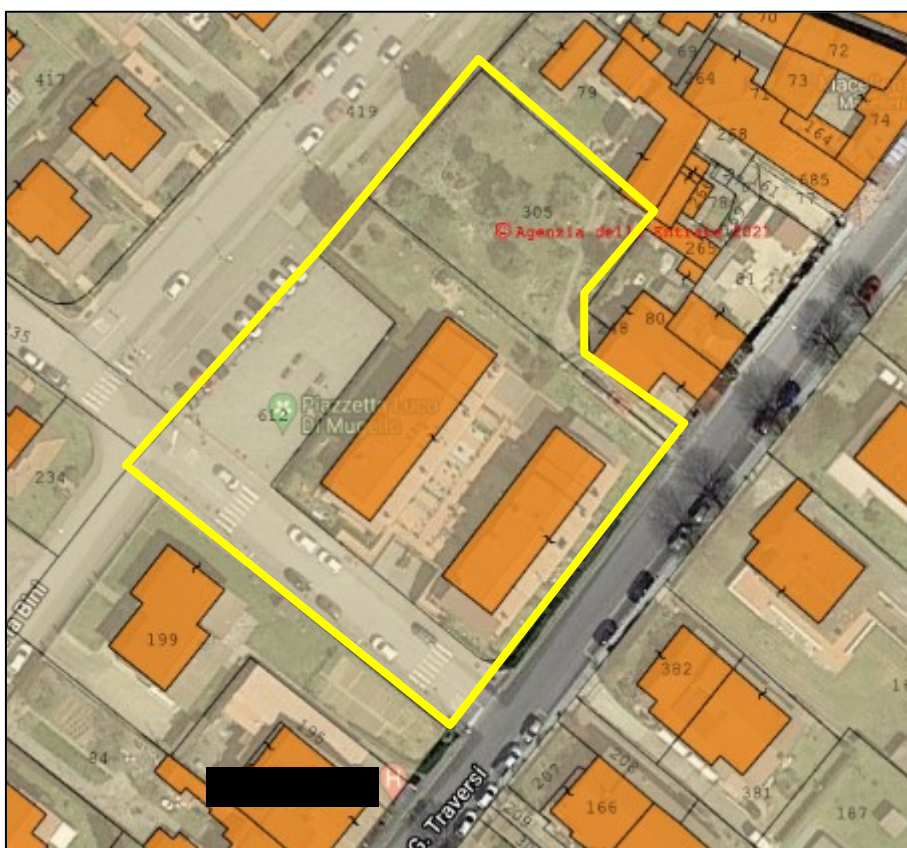


FIGURA 10 - ESTRATTO CARTOGRAFICO CON INDICAZIONE DELLE PARTICELLE (FORMAPS)

Si riporta invece nell'immagine seguente un estratto dell'elaborato planimetrico della particella 613 con indicazione del sub. 30.

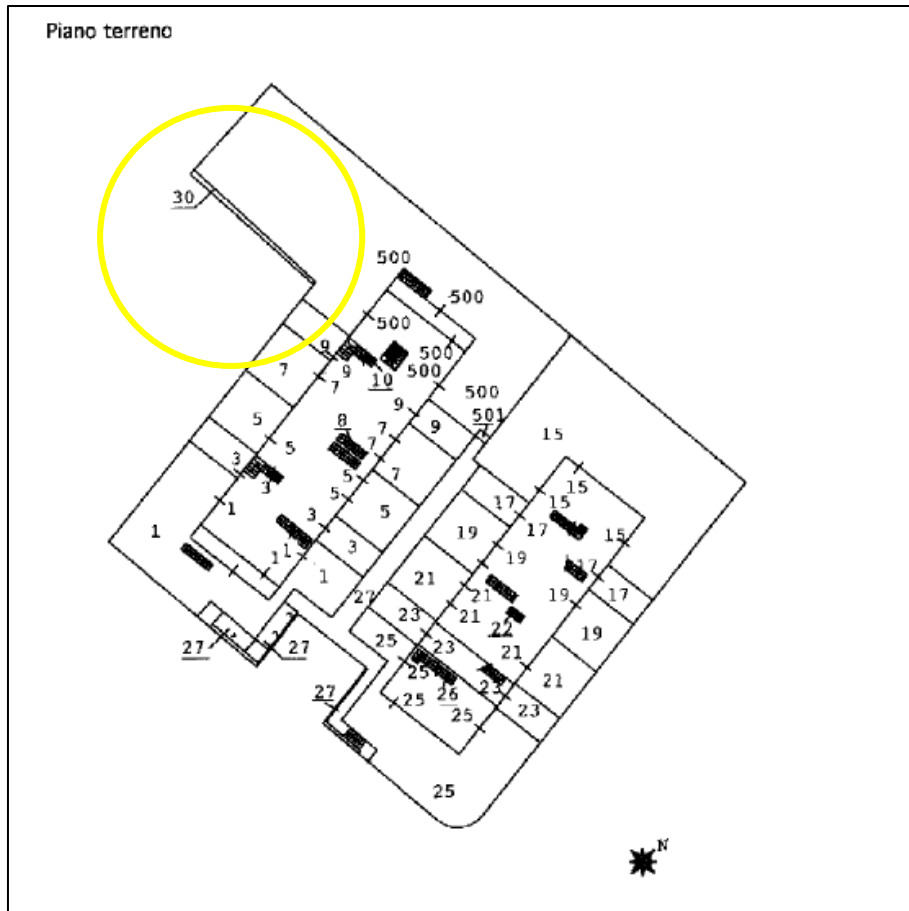


FIGURA 11 - ESTRATTO PLANIMETRICO CON INDICAZIONE DELLE PARTICELLE

Immobili siti in loc. Grezzano (Id.2, Id.3, Id.4, Id.5):

I beni confinano, oltre che tra loro, con altre proprietà e con la viabilità pubblica.

Si riporta nell'immagine seguente un estratto planimetrico con indicazione dei beni su base catastale (part.399, 423 e 397).



FIGURA 12 - ESTRATTO CARTOGRAFICO CON INDICAZIONE DELLE PARTICELLE (FORMAPS)

Nell'immagine seguente, si riporta un estratto dell'elaborato planimetrico della particella 409 con indicazione del sub. 1.

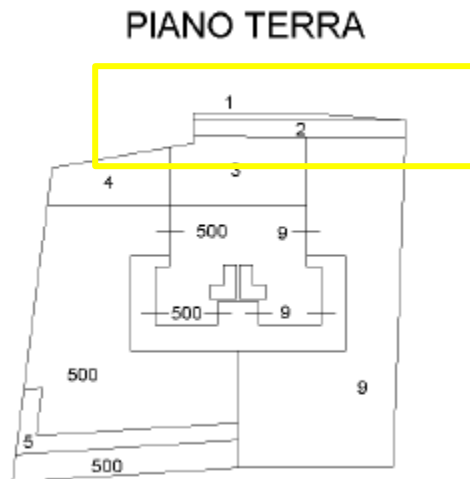


FIGURA 13 - ESTRATTO PLANIMETRICO CON INDICAZIONE DELLE PARTICELLE

Immobili siti in località Ronta (Id.8, Id.9):

Il bene ricadente nel comune di Borgo San Lorenzo, loc, Ronta (Id. 9) (Part. 771) confina a Ovest con la strada comunale Via Nova, a sud con il fabbricato residenziale (part.773) mentre sia a Est che Nord con terreni di altra proprietà.

Si riporta nell'immagine seguente un estratto planimetrico con indicazione del bene su base catastale (part.771).

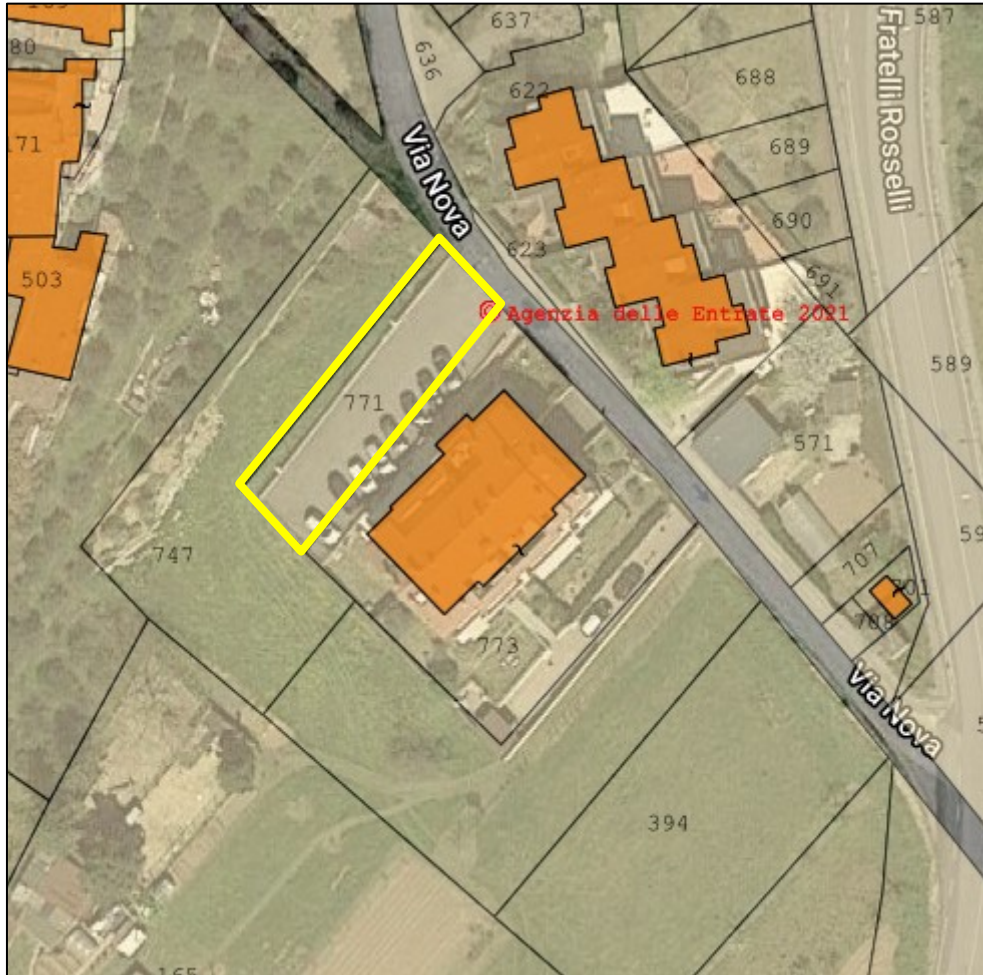


FIGURA 14 - ESTRATTO CARTOGRAFICO CON INDICAZIONE DELLE PARTICELLE (FORMAPS)

Il bene ricadente nel comune di Borgo San Lorenzo, loc, Ronta Id. 8 (Part. 773 sub.15), posto all'interno del fabbricato part.773 confina con beni condominiali. Si riporta di seguito un estratto dell'elaborato planimetrico con indicazione del bene oggetto di stima (sub.15).

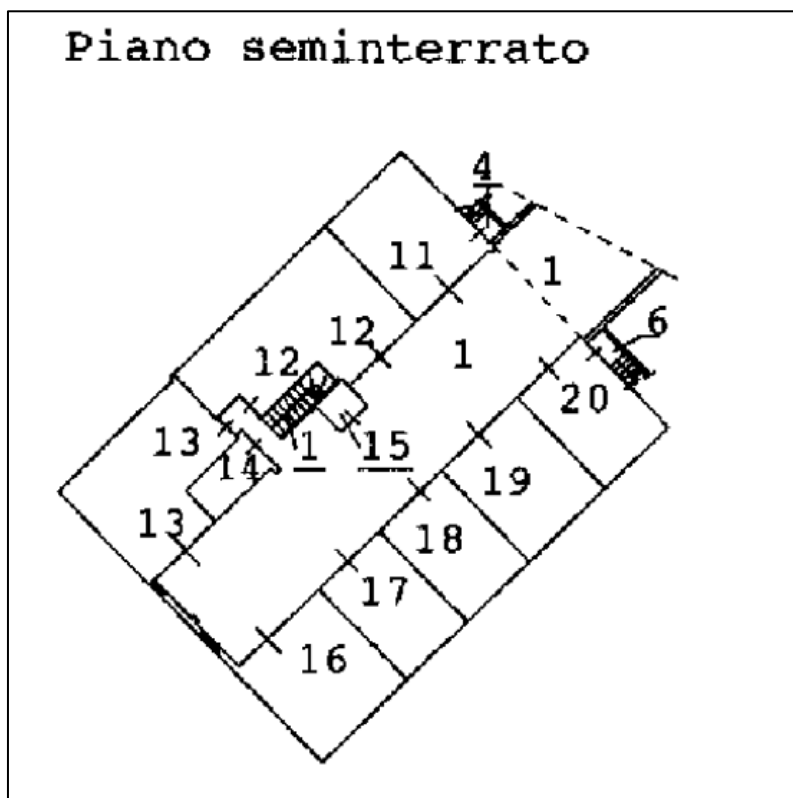


FIGURA 15 - ESTRATTO PLANIMETRICO CON INDICAZIONE DELLE PARTICELLE (FORMAPS)

7.4 STATO DI POSSESSO E SERVITU'

Immobili siti in loc. Luco del Mugello (Id.1, Id.7, Id.6):

Per quanto riguarda i beni afferenti al foglio 46, alle particelle 612, 305 e 613 (id.1, id.6 e id.7) questi sono pervenuti alla [redacted] in forza dell'atto di CV Not. [redacted] in data 02/11/2004 rep. 258856, trascritto all'Agenzia delle Entrate di Firenze-Servizi Ipotecari in data 09/11/2004 all'Art. 27508 R.p. (42467 R.G.).

Le particelle 612 e 613 sub.30 derivano dalla soppressione dell'originale particella 131 eseguita con documento 'Tipo mappale' del 18/05/2009 protocollo n. FI0160617 in atti dal 18/05/2009 (n. 160617.1/2009).

La particella 305 deriva dall'originale particella 79 eseguita con documento di 'frazionamento' in atti dal 11/04/1995 T. F. 38/87 (n. 38.1/1987)

Nella visura catastale storica, l'unità immobiliare Fig. 51 p.lla 305 deriva dalla P.lla 79. Nella visura è indicata come provenienza istrumento (atto pubblico) del 02/11/2004 protocollo n. FI0337468 voltura in atti dal 17/12/2004 repertorio n.: 258856 rogante: [redacted] Sede: Borgo San Lorenzo registrazione: ur sede: Borgo San Lorenzo n: 100038 del 11/11/2004 compravendite (n. 17832.1/2004). Con l'atto Not. [redacted] in data 02/11/2004 rep. 258856, trascritto all'Agenzia delle Entrate di Firenze-Servizi Ipotecari in data 09/11/2004 all'Art. 27508 R.p. (42467 R.G.), veniva acquistata la p.lla 131.

Dalla visura della trascrizione sopra citata presso la conservatoria di Firenze, effettuata in data 09/11/2021 è emerso come nell'atto sia stata trasferita la sola potenzialità edificatoria del terreno e non la piena proprietà, come indicato nelle visure catastali.

Immobili siti in loc. Grezzano (Id.2, Id.3, Id.4, Id.5):

Per quanto riguarda i beni afferenti al foglio 46, alle particelle 397, 399 e 409 (di cui alle unità descritte ai punti 2, 3 e 4 della tabella), le stesse sono state originate dalla p.lla 273, pervenuta alla società [REDACTED] relativamente alla piena proprietà, in forza dell'atto di CV Not. [REDACTED] in data 29/01/2002 rep. 217447, trascritto all'Agenzia delle Entrate di Firenze-Servizi Ipotecari in data 06/02/2002 all'Art. 2900 R.p. (4241 R.G.).

Per quanto riguarda il bene afferente al foglio 46, alla particella 423 (di cui all'unità descritta al punto 5 della tabella), la stessa è stata originata dalla p.lla 379, pervenuta società [REDACTED] relativamente alla piena proprietà, in forza dell'atto di CV Not. [REDACTED] in data 29/01/2002 rep. 217447, trascritto all'Agenzia delle Entrate di Firenze-Servizi Ipotecari in data 06/02/2002 all'Art. 2898 R.p. (4239 R.G.).

Immobili siti in località Ronta (Id.8, Id.9):

Per quanto riguarda i beni afferenti al foglio 54, alla particella 771 e 773 sub.15 (di cui all'unità descritte al punto 8 e 9 della tabella), originate dalle p.lle 748 e 750, sono pervenute alla società [REDACTED] in forza dell'atto di CV Not. [REDACTED] in data 15/02/2006 rep. 1256/882, trascritto all'Agenzia delle Entrate di Firenze-Servizi Ipotecari in data 21/02/2006 all'Art. 4023 R.p. (7703 R.G.).

7.5 SITUAZIONE CONDOMINIALE

Immobili siti in loc. Luco del Mugello (Id.1, Id.7, Id.6):

Non è presente in condominio in quanto trattasi di aree esterne a comune o pubbliche.

Immobili siti in loc. Grezzano (Id.2, Id.3, Id.4, Id.5):

Non è presente in condominio in quanto trattasi di aree esterne pubbliche o condominiali (beni comuni non censibili).

Immobili siti in località Ronta (Id.8, Id.9):

Non è presente in condominio in quanto trattasi di aree esterne (parcheggio pubblico) e di ripostiglio ad uso condominiale.

7.6 SITUAZIONE URBANISTICA

Dall'accesso agli atti presso gli archivi del Comune, effettuato in data 19/05/2020, per le unità immobiliari poste in Borgo San Lorenzo, è stata individuata la situazione edilizia-urbanistica di seguito descritta.

Immobili siti in loc. Luco del Mugello (Id.1, Id.7, Id.6):

- Permesso di costruire per opere di urbanizzazione - comparto 95 CE, pratica 05/0017 del 20/01/2005, e successiva variante finale, pratica 05/0017/V01 del 11/03/2010.
- Denuncia di inizio attività per opere di completamento p.c. n. 4/2007 - opere di urbanizzazione comparto 95 CE, pratica 10/0076 del 23/03/2010 e variante finale pratica 10/0076/V01 del 25/11/2010
- Permesso di costruire per la costruzione di 12 unità abitative - comparto 95 CE, pratica 05/0092 del 10/03/2005, variante in corso d'opera pratica 05/0092/V01 del 11/08/2008, variante finale pratica 05/0092/V02 del 10/03/2010.
- Per le opere di urbanizzazione non è stato possibile reperire il collaudo finale.

Immobili siti in loc. Grezzano (Id.2, Id.3, Id.4, Id.5):

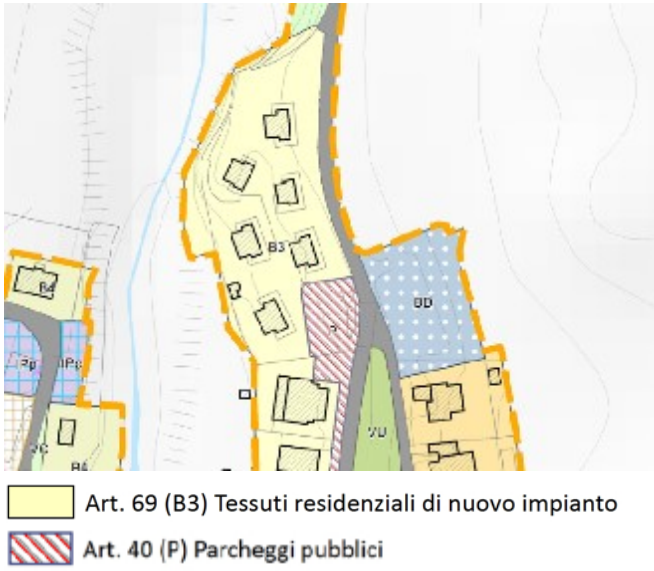
- Concessione edilizia per opere di urbanizzazione comparto 106 CE, pratica 01/0619 del 21/11/2001, variante finale pratica 01/0619/V01 del 01/06/2005 e atto unilaterale d'obbligo.
- Concessione edilizia per la realizzazione di n. 6 villette all'interno del comparto edificatorio 106 CE per complessivi 8 appartamenti, pratica 01/0689 del 19/12/2001, variante in corso d'opera pratica 01/0689/V01 del 20/05/2003, variante in corso d'opera pratica 01/0689/V02 del 27/05/2004 e variante finale pratica 01/0689/V03 del 03/06/2005.
- Denuncia di inizio attività per manutenzione straordinaria per opere di completamento CE n. 44/2002 - lotto 4, pratica 05/0218 del 13/06/2005 e variante finale 05/0218/V01 del 09/12/2005.



Immobili siti in località Ronta (Id.8, Id.9):

- Permesso di costruire per opere di urbanizzazione comparto 70 CE, pratica 06/0111 del 16/03/2006 e variante finale pratica 06/0111/V01 del 19/01/2011.
- Denuncia di inizio attività per lavori di completamento opere di urbanizzazione comparto 70 CE, pratica 11/0033 del 08/03/2011, variante finale pratica 11/0033/V01 del 10/01/2013 e atto unilaterale d'obbligo.
- Permesso di costruire per costruzione di edificio plurifamiliare composto da n. 8 unita' abitative - comparto 70 CE, pratica 07/0209 del 21/06/2007 e variante finale pratica 07/0209/V01 del 09/05/2011.

Di seguito si riporta l'inquadramento urbanistico individuato mediante gli elaborati del R.U.C. vigente.

TABELLA 23 – ESTRATTO R.U.C. COMUNE DI BORGIO SAN LORENZO

Identificazione del bene	Estratto del R.U.C. vigente
<u>Immobili siti in loc. Grezzano (Id.2, Id.3, Id.4, Id.5)</u>	
<p>U.I. (Id. 2) Foglio 46, Part. 409, sub. 1 (cat. F/1)</p> <p>U.I. (Id. 3) Foglio 46, Part. 397</p> <p>U.I. (Id. 4) Foglio 46, Part. 399</p> <p>U.I. (Id. 5) Foglio 46, Part. 423</p>	 <p>Art. 69 (B3) Tessuti residenziali di nuovo impianto</p> <p>Art. 40 (P) Parcheggi pubblici</p>

Identificazione del bene	Estratto del R.U.C. vigente
Immobili siti in loc. Luco del Mugello (Id.1, Id.7, Id.6)	
<p>U.I. (Id. 1) Foglio 51, Part. 613, sub. 30 (cat. F/1)</p> <p>U.I. (Id. 6) Foglio 51, Part. 305</p> <p>U.I. (Id. 7) Foglio 51, Part. 612, sub. 15 (cat. F/1)</p>	 <p> Art. 43 (VU) Verde urbano Art. 69 (B3) Tessuti residenziali di nuovo impianto Art. 40 (P) Parcheggi pubblici </p>
Immobili siti in località Ronta (Id.8, Id.9)	
<p>U.I. (Id. 8) Foglio 54, Part. 773, sub. 15 (cat. C/2)</p> <p>U.I. (Id. 9) Foglio 54, Part. 771</p>	 <p> Art. 69 (B3) Tessuti residenziali di nuovo impianto Art. 40 (P) Parcheggi pubblici </p>

Per quanto riguarda i certificati di destinazione urbanistica dei terreni, in accordo con la curatela e considerata la validità limitata dei certificati (durata 1 anno dall'emissione) si è proceduto a preparare la documentazione necessaria per la richiesta. L'invio della documentazione all'ufficio competente per il rilascio di tali certificati potrà essere effettuato prima del trasferimento del bene.

7.7 VERIFICA DELLA CONFORMITA' URBANISTICA E CATASTALE

In riferimento all'analisi documentale effettuata presso gli archivi dei pubblici uffici Catastali e dell'Urbanistica del Comune di Borgo San Lorenzo (FI) ed al sopralluogo svolto in data 13/07/2020, si espone quanto segue:

Immobili siti in loc. Luco del Mugello

U.I. (Id. 1) - Foglio 51, Part. 613, sub. 30

Questo è individuato da una piccola porzione di area esterna (7 mq) facente parte di un intervento edilizio denominato del comparto 95 CE per la costruzione di 12 unità abitative e delle opere di urbanizzazione.

Catastalmente il bene è intestato società [REDACTED] ma dovrebbe esser ceduto e intestato al comune, secondo quanto riportato nell'atto unilaterale d'obbligo, in quanto trattasi di residuo di lottizzazione.

U.I. (Id. 7) - Foglio 51, Part. 612, (cat. F/1)

Questo bene è individuato da un'area esterna dedicata a parcheggio, strada e piazzetta pubblica costruite a fronte del processo edificatorio delle opere di urbanizzazione primarie e secondarie del comparto 95 CE.

Catastalmente il bene è intestato società [REDACTED] ma dovrebbe esser ceduto e intestato al comune, secondo quanto riportato nell'atto unilaterale d'obbligo, in quanto trattasi di opere di urbanizzazione.

U.I. (Id. 6) - Foglio 51, Part. 305

Questo bene è individuato da un'area esterna che da R.U. Comunale vigente risulta dedicata a verde urbano. Dalla visura della trascrizione dell'atto di trasferimento, indicato nella visura catastale, è emerso come sia stata trasferita la sola potenzialità edificatoria del terreno e non la piena proprietà. Per tale ragione il bene dovrebbe esser intestato ai precedenti proprietari.

Immobili siti in loc. Grezzano (Id.2, Id.3, Id.4, Id.5)

U.I. (Id. 4) - Foglio 46, Part. 399

Questo bene è individuato da un'area esterna dedicata a parcheggio pubblico.

Catastalmente il bene è intestato società [REDACTED] ma dovrebbe esser ceduto e intestato al comune, in quanto trattasi di opere di urbanizzazione legate alla concessione edilizia del comparto.

U.I. (Id. 3) e U.I. (Id. 5) U.I. (Id. 2) - Foglio 46, Part. 409, sub. 1, Part. 397, 399, 423

Questi beni sono individuati da aree a bene comune non censibile in quanto rappresentano aree esterne dedicate a strade interne private al comparto.

Catastalmente questi beni sono intestati alla società [REDACTED] ma dovrebbero esser intestati al comparto come beni comuni non censibili.

Immobili siti in località Ronta (Id.8, Id.9):

L'unità immobiliare Id.8 (locale deposito) di cui al Foglio di mappa 54, Part. 773, sub. 15 risulta catastralmente e urbanisticamente conforme.

Per il bene Id.9 non è stato possibile recuperare, presso l'ufficio urbanistica, il collaudo delle opere di urbanizzazione.

Catastalmente il bene è intestato società [REDACTED] ma dovrebbe esser ceduto e intestato al comune, in quanto trattasi di opere di urbanizzazione legate alla concessione edilizia del comparto 70CE secondo quanto riportato nell'atto unilaterale d'obbligo dott. Notaio [REDACTED] del 13/12/2006 rep. 279650.

7.8 FORMALITA'

Si riportano di seguito le formalità rilevate per i seguenti beni;

Immobili siti in loc. Luco del Mugello (Id.1, Id.7 e Id.6)

- Trascrizione Art. 27511 R.P. del 09/11/2004, costituzione di diritti reali a titolo gratuito Not. [REDACTED] in data 02/11/2004 rep. 258856, a favore del Signor [REDACTED] e della Signora [REDACTED] e contro la società [REDACTED] con la quale è stata costituita a carico di una striscia di terreno della larghezza di metri zero virgola cinquanta adiacente il tratto di stradella già esistente sul terreno di cui al secondo luogo del titolo in trascrizione e per tutta la lunghezza della medesima, servitù di passo pedonale e carrabile e con opere edili e realizzazione a cura e spese della società [REDACTED] a carico di detta porzione della particella 131 del foglio 51 (proprietà [REDACTED] oggi p.lla 612 e 613) e a favore della particella 305 e 79 del foglio 51 (proprietà [REDACTED]).

- Trascrizione Art. 34023 R.P. del 27/10/2006, atto unilaterale d'obbligo edilizio Not. [REDACTED] in data 17/10/2006 rep. 279175, a favore del Comune di Borgo San Lorenzo e contro la società [REDACTED] relativamente all'unità immobiliare distinta al Catasto Terreni nel Fg. 51 p.la 131 (che ha generato le p.lle 612 e 613 oggetto della presente). Nella nota di trascrizione è riportato: *“premesse: - che il comune di Borgo San Lorenzo ha adottato con deliberazione di consiglio comunale del giorno 11 febbraio 1994 la variante generale al piano regolatore generale (p.r.g.); - che la suddetta variante generale è stata approvata dal consiglio regionale toscano (c.r.t.) con deliberazione n. 394 del 28 dicembre 1999; - che nelle previsioni del piano regolatore generale vigente e compresa l'area di cui in appresso di proprietà della ditta realizzatrice, classificata come area edificabile comparto edificatorio 95 posta in comune di Borgo San Lorenzo, frazione Luco Di Mugello, compresa tra Via G. Traversi e Via E. Bini ove è prevista, nell'allegato c) al n. d'ordine 41 delle vigenti norme tecniche di attuazione (n.t.a.), la realizzazione di "600 mq. di S.U.L. (superficie utile lottizzabile) a residenza con la possibilità di realizzare fino ad un massimo del 35% (trentacinque per cento) di attività produttive." è inoltre prescritta la realizzazione di un tratto di viabilità, di una piazzetta pedonale e di fasce a verde ambientale. gli edifici non potranno avere altezza superiore a ml. 7,50 (sette virgola cinquanta). - che, l'area di proprietà della ditta realizzatrice, la quale presta al comune di Borgo San Lorenzo la più ampia e illimitata garanzia circa la proprietà e disponibilità della stessa e garantisce inoltre che sono libere da pesi, vincoli, livelli, servitù, diritti reali ed affitti agricoli, salvo quanto appresso precisato, e individuata al catasto terreni del comune di Borgo San Lorenzo nel foglio di mappa 51 da porzione della particella 131 con una superficie di mq. 1.129,30 (millecentoventinove virgola trenta). - che, la "ditta realizzatrice", con istanza in data 20 gennaio 2005 ha chiesto la concessione edilizia per la realizzazione di opere di urbanizzazione relativamente all'area suddetta. - che, a corredo di detta istanza la "ditta realizzatrice" ha presentato un progetto a firma dell'architetto [REDACTED] e dell'architetto [REDACTED] - che, il suddetto progetto è stato esaminato dalla commissione edilizia nella seduta del 26 luglio 2005 riportando il necessario parere favorevole; - che il suddetto progetto è stato esaminato dalla commissione consiliare "ambiente e territorio" in data 26 settembre 2006, con esito favorevole; - che con deliberazione del consiglio comunale n.89 del 28 settembre 2006, esecutiva, è stato approvato il progetto come sopra presentato dalla "ditta realizzatrice", ed approvato lo schema del presente atto d'obbligo, stabilendo quanto segue in ordine agli oneri di urbanizzazione primaria secondaria, nonché al contributo afferente il costo di costruzione: - le quote afferenti l'urbanizzazione secondaria ed il costo di costruzione saranno corrisposte nella fase di rilascio delle concessioni ad edificare dei singoli edifici e gli importi dovuti saranno calcolati in base a quanto previsto dalla legge regionale 52/99 e successive modifiche e integrazioni e dalle relative disposizioni comunali di attuazione; - per la quota afferente l'urbanizzazione primaria, come previsto dalle n.t.a. del p.r.g., sarà provveduto all'esecuzione diretta delle opere da parte della "ditta realizzatrice" con le seguenti modalità: - a) esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria in conformità agli elaborati del progetto che forma parte integrante e sostanziale del presente atto. la loro esecuzione dovrà avvenire a seguito di rilascio di apposita concessione edilizia; - b) cessione gratuita al comune di Borgo San Lorenzo dell'area necessaria alla realizzazione*

delle opere di urbanizzazione primaria e delle opere stesse;- c) le spese di collaudo delle opere di urbanizzazione primaria e quelle relative alle operazioni di cessione dell'area e delle opere di urbanizzazione primaria saranno a carico della "ditta realizzatrice"; tutto ciò premesso la ditta realizzatrice, si impegna, per se e per i propri aventi causa a qualsiasi titolo, a dare esecuzione e a realizzare le previsioni del comparto edificatorio n.95ce presentato ed approvato con deliberazione del consiglio comunale n. 89 del 28 settembre 2006, che interessa il terreno indicato in premessa, in osservanza delle norme di cui al presente atto d'obbligo. la ditta realizzatrice si impegna per se e per i suoi aventi causa a qualunque titolo, a realizzare a propria cura e spese tutte le opere di urbanizzazione primaria, così come risultanti dagli elaborati grafici del progetto presentato e come sopra approvato, e si obbliga ai seguenti adempimenti: a) cessione gratuita al comune di Borgo San Lorenzo della seguente area - descritta al catasto terreni del comune di Borgo San Lorenzo nel foglio di mappa 51 particella 131 per porzione - destinata ad opere di urbanizzazione primaria come meglio risultano nella planimetria che si allega al presente atto sotto lettera a), omissane lettura per volontà della parte. tale area da cedere risulta della superficie complessiva di mq. 1.129,30 (millecentoventinove virgola trenta) salvo eventuali differenze dovute ai frazionamenti ed e così ripartita: - verde di rispetto ambientale "vr" di mq. 59,30 (cinquantanove virgola trenta); - strada di mq. 590,00 (cinquecentonovanta virgola zero zero);- piazza pedonale "pz" di mq. 480,00 (quattrocentottanta virgola zero zero); b) le opere di urbanizzazione primaria saranno realizzate in conformità agli elaborati di progetto come sopra approvato. La realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria dovrà avvenire previo rilascio della relativa concessione edilizia ed a garanzia della stessa dovrà essere presentata polizza fidejussoria con istituto bancario o assicurativo a ciò abilitato secondo le norme di legge, secondo quanto stabilito dal successivo articolo 4. ai sensi e per gli effetti del disposto degli articoli 5 e 11 della legge 10/77 e dell'articolo 26, comma 11 della l.r. 52/99, i costi sostenuti per l'urbanizzazione primaria dovranno essere calcolati e scomputati dal pagamento degli oneri di urbanizzazione primaria dovuti e calcolati ai sensi della l.r. 52/99 per le concessioni edilizie che saranno rilasciate per la costruzione degli edifici. 1) entro 90 (novanta) giorni dal positivo collaudo delle opere di urbanizzazione, la ditta realizzatrice dovrà cedere gratuitamente al comune l'area di urbanizzazione oggetto del presente atto. 2) la cessione avverrà con atto notarile, e dalla data della cessione, le opere stesse saranno prese in carico dall'amministrazione comunale. fino alla data di cessione la manutenzione straordinaria ed ordinaria delle opere di urbanizzazione primaria farà carico alla ditta realizzatrice. il comune si riserva, a suo insindacabile giudizio di acquisire al patrimonio comunale la viabilità indicata dietro semplice richiesta. 1) la ditta realizzatrice si obbliga ad introdurre le norme e prescrizioni contenute nel presente atto nei rogiti notarili di vendita dell'area oggetto del comparto di che trattasi. in ogni caso, per eventuali inadempienze, la ditta realizzatrice sarà tenuta responsabile direttamente nei confronti del comune a tutti gli effetti. 2) gli aventi causa della proprietà richiedente dovranno entro due mesi dal trasferimento rendere edotta l'amministrazione indicando il proprio domicilio”.

Immobili siti in loc. Grezzano (Id.2, Id.3, Id.4, Id.5)

- Trascrizione Art. 20482 R.P. del 26/07/2005, costituzione di diritti reali a titolo gratuito Not. ██████████ in data 22/07/2005 rep. 267913/21139, a favore del Signor ██████████ e della Signora ██████████ e contro la società ██████████ con la quale è stata costituita servitù di passo pedonale e carrabile sulla p.lla 389 del foglio 46 (proprietà ██████████ oggi p.lla 423) e a favore della particella 415 sub. 1 e 2 del foglio 46.
- Trascrizione Art. 22442 R.P. del 09/08/2005, costituzione di diritti reali a titolo gratuito Not. ██████████ in data 29/07/2005 rep. 268175/21188, a favore del Signor ██████████ e della Signora ██████████ e contro la società ██████████ con la quale è stata costituita servitù di passo pedonale e carrabile sullo stradello di accesso individuato al catasto terreni del comune di Borgo San Lorenzo nel foglio di mappa 46 mappale 389 (proprietà ██████████ oggi p.lla 423) di proprietà della società ██████████ e a favore della particella 415 sub. 1 e 3 del foglio 46.
- Trascrizione Art. 9937 R.P. del 13/04/2007, costituzione di diritti reali a titolo gratuito Not. ██████████ in data 03/04/2007 rep. 280374/23418, a favore della società ██████████ e del Signor ██████████ e contro la società ██████████ con la quale è stata costituita servitù di passo pedonale e carrabile sulla p.lla 423 del foglio 46 e a favore della particella 424 del foglio 46.

Immobili siti in località Ronta (Id.8, Id.9):

- Trascrizione Art. 23894 R.P. del 29/06/2016, Atto Esecutivo derivante da Verbale di Pignoramento Immobili del Tribunale di Firenze in data 19/09/2016 rep. 11493 richiesto dall'Avv. [REDACTED] a favore della società [REDACTED] e contro la società [REDACTED] relativamente alla piena proprietà dell'unità negoziale n. 1 (riguarda tutti i beni oggetto della presente relazione con esclusione dell'unità individuata al Catasto Terreni nel Fg. 54 dalla P.Illa 771 e all'unità individuata al Catasto Fabbricati nel Fg. 54 dalla P.Illa 773 sub. 15), oltre ad altra unità immobiliare in altro Comune.
- Trascrizione Art. 9833 R.P. del 11/04/2017, Atto Esecutivo derivante da Verbale di Pignoramento Immobili del Tribunale di Firenze in data 28/03/2017 rep. 4207 richiesto dall'Avv. [REDACTED] a favore della società [REDACTED] e contro la società [REDACTED] relativamente alla piena proprietà dell'unità negoziale n. 1 (riguarda tutti i beni oggetto della presente relazione con esclusione dell'unità individuata al Catasto Terreni nel Fg. 51 P.Illa 305, nel Fg. 54 dalla P.Illa 771 e all'unità individuata al Catasto Fabbricati nel Fg. 54 dalla P.Illa 773 sub. 15), oltre ad altra unità immobiliare in altro Comune.
- Trascrizione Art. 3700 R.P. del 07/02/2020, Atto Giudiziario derivante da Sentenza dichiarativa di Fallimento del Tribunale di Firenze in data 29/11/2019 rep. 230/2019 richiesto dal Dr. [REDACTED] di Firenze, a favore della [REDACTED] e contro [REDACTED] relativamente alla quota di proprietà di tutte le unità indicate nella tabella sopra riportata (id.1-9).

7.9 STIMA DEL VALORE DI MERCATO

Il valore della stima viene eseguito considerando la quota di possesso effettivamente ricompresa nel fallimento, tenendo in particolar modo conto che la maggior parte dei terreni ricompresi nel fallimento, per detto Comune, sono oggetto di opere di urbanizzazione primaria e secondaria da cedere gratuitamente al Comune stesso, pertanto con valore nullo. Si segnala inoltre come la particella individuata nel foglio 51 al n. 305 sia catastalmente intestata per la piena proprietà alla società [REDACTED] in virtù dell'atto di trasferimento not. [REDACTED]. Dalla visura della trascrizione dell'atto di trasferimento, indicato nella visura catastale, è emerso come sia stata trasferita la sola potenzialità edificatoria del terreno e non la piena proprietà. Per tale ragione il bene dovrebbe esser intestato ai precedenti proprietari e il su valore viene dunque stimato come nullo.

Immobili siti in loc. Luco del Mugello

U.I. (Id. 1) - Foglio 51, Part. 613, sub. 30

U.I. (Id. 7) - Foglio 51, Part. 612,

Trattasi di beni oggetto di opere di urbanizzazione primaria e secondaria da cedere gratuitamente al comune, secondo quanto riportato nell'atto unilaterale d'obbligo. Le particelle hanno pertanto un valore nullo.

TABELLA 24 – STIMA DEI BENI ID.1 E ID.7

id	Comune	descrizione	foglio	P.Illa	sub.	mq	quota spettante al fallimento	valore €/mq	valore di mercato	valore di mercato della quota del fallimento
1	Borgo San Lorenzo	AREA URBANA	51	613	30	7	100%	0,00 €	0,00 €	0,00 €
7	Borgo San Lorenzo	TERRENO	51	612		1126	100%	0,00 €	0,00 €	0,00 €

U.I. (Id. 6) - Foglio 51, Part. 305

Trattasi di terreno a verde urbano.

TABELLA 25 – STIMA DEL BENE ID.6

id	comune	descrizione	foglio	p.lla	sub.	mq	quota spettante al fallimento	valore €/mq	valore di mercato	valore di mercato della quota del fallimento
6	Borgo San Lorenzo	terreno	51	305		880	0%	4,00 €	3.520,00 €	0,00 €

Immobili siti in loc. Grezzano (Id.2, Id.3, Id.4, Id.5)

Trattasi di beni oggetto di opere di urbanizzazione da cedere gratuitamente al comune part.399 (secondo quanto riportato nell'atto unilaterale d'obbligo) o da destinare a beni comuni non censibili. Le particelle hanno pertanto un valore nullo.

TABELLA 26 – STIMA DEI BENI ID.2, ID.3, ID.4, ID.5

id	Comune	descrizione	foglio	P.lla	sub.	mq	quota spettante al fallimento	Valore €/mq	Valore di mercato	valore di mercato della quota del fallimento
2	Borgo San Lorenzo	AREA URBANA	46	409	1	7	100%		0,00 €	0,00 €
3	Borgo San Lorenzo	TERRENO	46	397		115	100%	0,00 €	0,00 €	0,00 €
4	Borgo San Lorenzo	TERRENO	46	399		587	100%	0,00 €	0,00 €	0,00 €
5	Borgo San Lorenzo	TERRENO	46	423		94	100%	0,00 €	0,00 €	0,00 €

Immobili siti in località Ronta

U.I. (Id. 8) - Foglio 54, Part. 773, sub. 15 (cat. C/2)

Questo bene è individuato da un piccolo locale deposito di 2 mq posto al piano interrato di un fabbricato condominiale di scarsa appetibilità anche per la minima superficie e l'ubicazione; pertanto, si ritiene corretto il valore al mq pari a € 500,00.

TABELLA 27 – STIMA DEL BENE ID.8

id	Comune	descrizione	foglio	P.lla	sub.	mq	quota spettante al fallimento	valore €/mq	Valore di mercato	valore di mercato della quota del fallimento
8	Borgo San Lorenzo	MAGAZZINO	54	773	15	3	100%	500,00 €	1.500,00 €	1.500,00 €

U.I. (Id. 9) - Foglio 54, Part. 771

Trattasi di beni oggetto di opere di urbanizzazione primaria e secondaria da cedere gratuitamente al comune, secondo quanto riportato nell'atto unilaterale d'obbligo. Le particelle hanno pertanto un valore nullo.

TABELLA 28 – STIMA DEL BENE ID.9

id	Comune	descrizione	foglio	P.lla	sub.	mq	quota spettante al fallimento	valore €/mq	Valore di mercato	valore di mercato della quota del fallimento
9	Borgo San Lorenzo	TERRENO	54	771		326	100%	0,00 €	0,00 €	0,00 €

7.10 STIMA DEI COSTI DI TRASFORMAZIONE

Non sono previsti costi di trasformazione.

10 CONCLUSIONI

Il Perito, ritenendo di avere compiutamente svolto l'incarico ricevuto, rimanendo a disposizione per qualsiasi chiarimento dovesse necessitare e ringraziando la S.V. per la fiducia accordatagli, consegna la presente perizia tecnica composta da n. 65 pagine oltre 3 allegati. Per quanto riguarda i certificati di destinazione urbanistica, in accordo con la curatela e considerata la validità limitata dei certificati (1 anno dall'emissione) si è proceduto a preparare la sola documentazione necessaria per la richiesta. L'invio della documentazione all'ufficio competente per il rilascio di tali certificati potrà essere effettuato prima del trasferimento del bene all'asta.

Si dichiara di aver applicato lo standard di rilevazione dei dati immobiliari e lo standard etico professionale senza alcun interesse verso il bene in questione. Inoltre, si dichiara che:

- *I fatti riportati nel rapporto sono corretti e sono riferiti a tutto quello che conosce il valutatore;*
- *Le analisi sono limitate unicamente alle assunzioni e alle condizioni riportate;*
- *Il valutatore non ha alcun interesse verso il bene;*
- *Il valutatore ha agito con gli standard etici professionali;*
- *Il valutatore ha ispezionato personalmente il bene;*
- *Il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo al mercato locale ove ricade il bene;*
- *Nessun altro soggetto, se non indicato nel presente rapporto, ha fornito assistenza professionale.*

Nella convinzione di avere compiutamente adempiuto all'incarico affidatogli rimette la presente Relazione, rimanendo comunque a disposizione per qualsiasi eventuale chiarimento dovesse necessitare.

ALLEGATI

1. Documentazione fotografica
2. Documenti catastali
3. Ispezioni ipotecarie

Firenze, li 10/11/2021

Il Perito d'Ufficio
Ing. Sergio Luzzi



Collaboratori

[Redacted names of collaborators]