

*Dott. Ing. Vincenzo Giuliano*  
*Via I. Bonomi N°15 – 50136 Firenze*  
*Tel. 055 671359 - fax 055 672322*  
*studiogiuliano@maririnaldo.191.it*  
*vincenzo.giuliano@ingpec.eu*

**TRIBUNALE ORDINARIO DI FIRENZE**  
**SEZIONE FALLIMENTARE**

Fallimento [REDACTED]

N.R.G. 113/21 - Sent. n. 82/2021

Giudice Delegato: Dott.ssa M.N.Legnaioli

Curatore Dott. ssa Cinzia Reali

**PERIZIA ESTIMATIVA**  
**Beni Immobili**

*Indice*

<i>A) Incarico</i>	<i>pag. 2</i>
<i>B) Premessa</i>	<i>pag. 2</i>
<i>C) Descrizione Immobile e Caratteristiche</i>	<i>pag. 3</i>
<i>D) Riferimenti Catastali e Consistenza</i>	<i>pag. 7</i>
<i>E) Provenienza del Bene</i>	<i>pag. 7</i>
<i>F) Elencazione Gravami</i>	<i>pag. 8</i>
<i>G) Atti Edilizi Abilitativi</i>	<i>pag. 9</i>
<i>H) Metodologia di valutazione e Stima del Bene</i>	<i>pag. 11</i>



**A) INCARICO**

Il sottoscritto Ing. Vincenzo Giuliano, con studio in Firenze, Via I. Bonomi N°15, iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Firenze è stato nominato dal G.D. Dott.ssa Maria Novella legnaioli perito estimatore nel procedimento di fallimento in epigrafe su richiesta del Curatore [REDACTED] al fine di procedere alla valutazione economica degli immobili di proprietà della [REDACTED], quale socio illimitatamente responsabile della società [REDACTED] [REDACTED], con sede legale in Firenze, Via Giuseppe Mazzini, nc. 15/R.

A seguito della certificazione storico ipotecaria ventennale fornita al sottoscritto dalla Curatela e conseguita da parte dello Studio del Notaio dott. Vincenzo Gunnella, è emerso che il socio [REDACTED] risulta proprietaria per quota parte ad 1/3 indiviso dei seguenti immobili ubicati nel Comune di Borgo San Lorenzo, che saranno oggetto di stima:

- a) *Unità immobiliare località Luco Campagna, censita al Catasto Fabbricati al Foglio 39, part 192, categoria C/2*
- b) *Unità immobiliare, Via del Canto, censita al catasto fabbricati al Foglio 39, part. 141, categoria C/2*
- c) *Appezamento di terreno censito al Catasto Terreni, foglio 39, part 61.*

**B) PREMESSE**

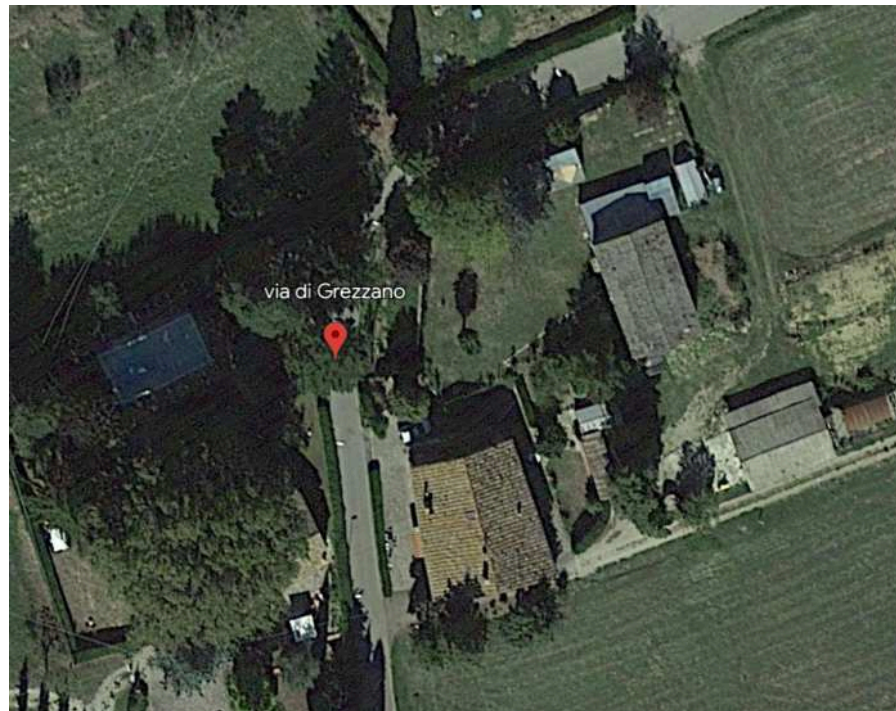
Il sottoscritto ha effettuato una serie di sopralluoghi presso i beni oggetto di stima, esaminato e reperita tutta la documentazione disponibile (planimetrie catastali, visure, contratti di compravendita, elaborati planimetrici ecc.) e sono state condotte una serie di verifiche tecniche a campione sul posto e quelle presso gli Uffici competenti del



Ing. Vincenzo Giuliano

Comune di Borgo San Lorenzo (Pratiche Edilizie, Visura Progetti, Conformità Urbanistica, certificato di Destinazione Urbanistica ecc.).

Oltre agli aspetti urbanistici ed edilizi, che hanno richiesto una serie di accertamenti anche prolungati nel tempo dovuti in particolare alla difficoltà di verifica degli atti, si è proceduto ad effettuare una serie di ispezioni ipotecarie presso la Conservatoria di competenza. La successiva immagine aerea rappresenta l'ubicazione dei beni immobili da stimare. L'area interessata dalla verifica si raggiunge dal centro abitato di San Piero a Sieve in direzione Luco del Mugello proseguendo per Via di Grezzano, in prossimità della Chiesa di Santo Stefano.



### C) DESCRIZIONE IMMOBILI E CARATTERISTICHE

La perizia di stima riguarda in particolare una serie di immobili (come elencati in premessa) ubicati nel comune di Borgo San Lorenzo (FI), località Luco Campagna (vedi allegati: estratti di mappa, visure catastali ecc – **Allegato2** ).

Il primo immobile oggetto di valutazione risulta un fabbricato mantenuto a



grezzo (distribuito al piano terra e primo – foglio 39 particella 192) avente una superficie commerciale di circa 273 mq ed altezza al colmo di oltre 6,50 mt ed inserito in un ampio resede di circa 315 mq (vedi documentazione fotografica-**Allegato 1**); la struttura è realizzata con blocchi di calcestruzzo a tamponamento delle pareti esterne, tramezzi interni, alcuni setti in c.a. presenti all'interno della fabbricato, tettoia con struttura portante in ferro (pilastrini e capriata metallica) e copertura in ondulato tipo eternit; i solai sono realizzati in parte in latero cemento ed in parte in tavolati in legno e tramezzi in laterizio e mattoni a divisione dei vani presenti. Mancano opere di finiture come gli intonaci e la pavimentazione, probabilmente in conseguenza allo scopo del suo utilizzo come annesso agricolo.

La struttura risulta in scarso stato di manutenzione e certamente non completata in ogni sua parte: la sua funzione di magazzino/deposito non prevede servizi igienici, mancano gli infissi alle aperture finestrate, le porte di accesso risultano fatiscenti e non è presente una scala per l'accesso al piano primo e la struttura è priva di impianti tecnologici.

Tutti i vani presenti sono stati indicati in planimetria catastale come uso magazzino con parte dei solai del piano primo realizzati con tavolati in legno che denotano una precarietà della struttura. La funzione del fabbricato, come è stato possibile accertare dai rilievi dai rilievi effettuati su documentazione fornita dall'Ufficio Urbanistica, doveva avere funzioni di annesso agricolo con al piano terra una cantina, pollaio, granaio, conigliere, mentre il piano primo doveva contenere il fienile ed il magazzino.

Il fabbricato è circondato da un'ampia superficie esterna /resede di circa 315 mq non coltivato, a prato e parzialmente recintato.

All'esterno è localizzato un piccolo manufatto in muratura in aderenza al fabbricato di superficie pari a circa 4,50 mq ed altezza 1.60 mt. A ridosso dello stesso è pre-



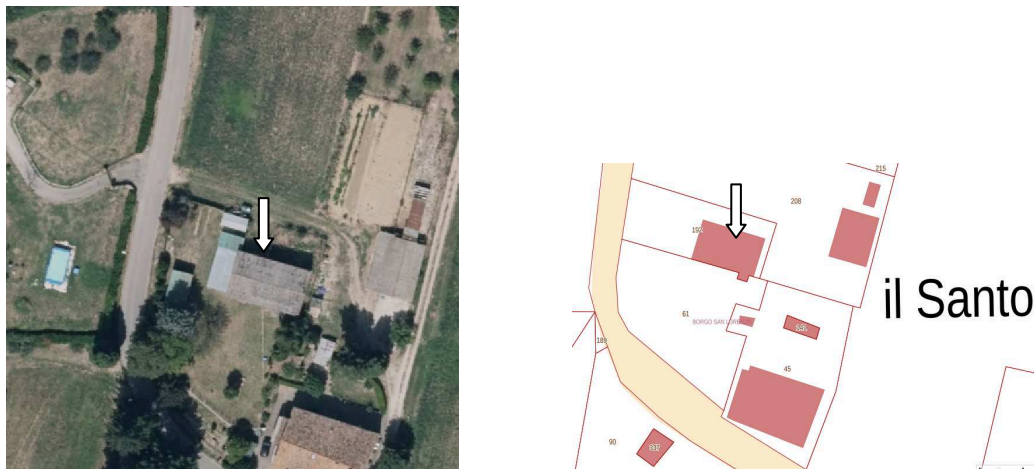
Ing. Vincenzo Giuliano

sente una tettoia coperta da una lastra ondulata in eternit (come la copertura dell'altro manufatto) e sorretta da montanti in legno di superficie pari a circa 6 mq

A conclusione della sintetica descrizione del bene oggetto di valutazione, occorre evidenziare che nello spazio aperto/resede sul lato tergale dei fabbricato sono presenti alcuni manufatti posti anche in aderenza alla parete laterale dell'immobile stesso, in particolare è presente una tettoia inclinata in lamiera sorretta da pilastri posta in opera su tutto il fronte laterale di altezza minima di 1.84 mt e max 3,60 mt ed una superficie di circa 40 mq; in aderenza a questa è presenta un'altra tettoia in lamiera che copre una superficie di circa 16 mq e con altezza dal piano di calpestio di circa 4 mt.

In prossimità del manufatto è presente un box in lamiera di circa 2 mt di altezza e con una superficie di circa 13 mq (vedi documentazione fotografica-**Allegato 1**).

Le immagini successive individuano la collocazione del bene immobile:

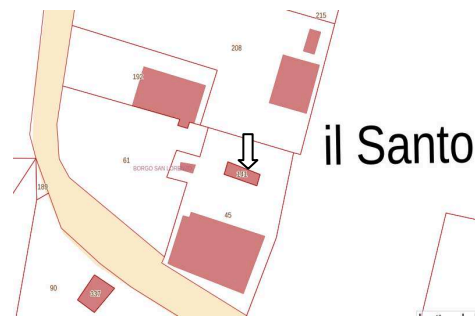
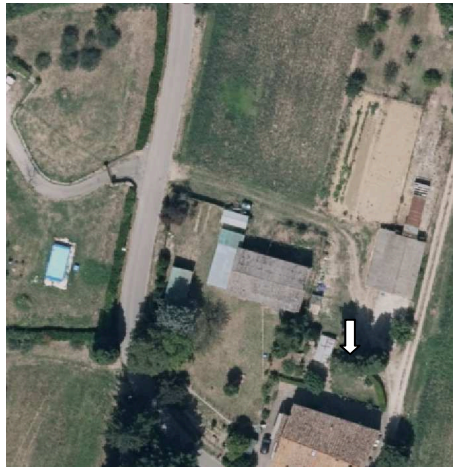


Il secondo immobile da stimare (foglio 39, particella 141) posto all'interno della particella 45 (bene non oggetto di stima), avente una superficie di circa 19 mq ed altezza al colmo di circa 2,32 mt, risulta un box/baracca rivestito di lamiera in aderenza in parte a muratura in laterizio di spessore minimo all'interno della struttura; la copertura è in lamiera con disegno stonato a volta; l'immobile dotato di apertura frontale e laterale, viene utilizzato prevalentemente come deposito e/o ricovero di legna, attrezzi



Ing. Vincenzo Giuliano

e quant'altro ed è suddiviso in setti che delimitano degli spazi utilizzati da alcuni come deposito dai comproprietari (vedi documentazione fotografica-**Allegato 1**).



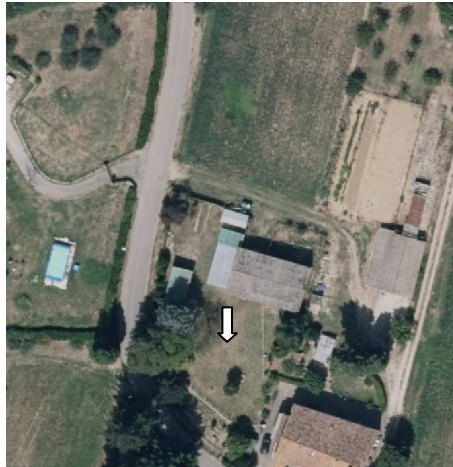
Il terzo immobile da stimare risulta un'area di terreno ubicato a ridosso della particella 192 e 45 (identificato al Catasto Terreni al foglio 39, particella 61) di consistenza circa 734 mq. Attualmente non risulta coltivato e si presenta con un manto erboso e qualche piantumazione. (vedi documentazione fotografica-**Allegato 1**).

Al suo interno è presente una struttura aperta su un lato con funzione di ricovero realizzata con tubolari leggeri e teli laterali ed una copertura in ondulato in plastica per una superficie di circa 30 mq ed altezza di circa 3,50 mt.

Il terreno al momento del sopralluogo, si presentava in buone condizioni di manutenzione e recente taglio dell'erba.

La rappresentazione successiva indica la localizzazione del bene oggetto di stima:





## D) RIFERIMENTI CATASTALI

Quanto sopra descritto risulta attualmente individuato, agli atti catastali del Comune di Borgo S. Lorenzo con i seguenti dati censuari (vedi **Allegato 2**):

Catasto Fabbricati - Località Luco Campagna – Grezzano:

- *Foglio 39, part.192, Piano T-1, cons. 233 mq, sup 284 mq, rendita € 661,84, categoria C/2, classe 2.*

Catasto Fabbricati – Via del Canto:

- *Foglio 39, part.141, Piano T, consistenza 19 mq, sup 18 m, rendita € 117,75, categoria C/2, classe 7.*

Catasto Terreni:

- *Foglio 39, part 61, incolto produttivo, classe U, reddito domen. € 0.08, agrario 0.04, sup 737 mq*

## E) PROVENIENZA DEI BENI

In riferimento ai beni immobili di proprietà di [REDACTED] oggetto della stima, le principali trascrizioni a favore e contro risultano le seguenti:

- Trascrizione a favore del 25 settembre 1982- Registro Particolare 13837, Registri Generale 19905 – atto per causa di morte decesso [REDACTED]-certificato denuncia di successione



Ing. Vincenzo Giuliano

dovuta al coniuge [REDACTED] ai figli [REDACTED]  
[REDACTED] proprietà terriera fra le quali foglio 39 part.43,44,45,58,59,61,109.

- Trascrizione a favore e contro del 05/08/1983- registro particolare 12694-Registro Generale 17784-Notaio Mengacci- la Sig.ra [REDACTED] ha donato la propria quota di proprietà ai figli , riservandosi il diritto di usufrutto vitalizio. Con lo stesso atto alla sig.ra [REDACTED] sono stati assegnati in proprietà esclusiva gli immobili non oggetto presente perizia, mentre sono rimasti in comproprietà tra i Sig. [REDACTED] gli appezzamenti di terreno censiti nel foglio 39, part.109,61 e 45, il tutto gravata dal diritto di usufrutto da parte della Sig.ra [REDACTED]

- Trascrizione Contro del 13/12/2013-Registro Particolare 23655, Registro generale 33030 - Costituzione Servitù Coattiva- diritto servitù acquedotto su resede part.45 (100mq) in favore

- Trascrizione a favore e contro del 23/03/2020-Registro Particolare 8494-Registro Generale 11760- Atto di compravendita Notaio Carraresi: la [REDACTED] vende al [REDACTED] [REDACTED] gli immobili non oggetto della presente perizia, riservandosi il diritto di abitazione.

Nota di aggiornamento da visura catastale: Successione Testamentaria di [REDACTED] del 18/08/2021 sede Firenze, registrato in data 20/06/2022-Trascrizione n.21360.3/2022 in atti dal 05/07/2022 .

## F) ELENCAZIONE GRAVAMI

In seguito agli esiti delle ispezioni presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, con riferimento alle formalità pregiudizievoli sugli immobili sopra descritti, risulta in sintesi quanto segue:

1. Iscrizione 23655 del 13 Dicembre 2013  
Costituzione di servitù coattiva di acquedotto a favore [REDACTED]
2. Iscrizione 3635 del 2020  
Ipoteca giudiziale- Decreto ingiuntivo  
Per € 10.000 di cui € 2671,94 per capitale a favore [REDACTED]  
Gravante per la quota di 1/3 dei beni oggetto della presente perizia





3. Trascrizione Contro del 23/07/2021 Registro Particolare 2334, Registro Generale 32970 Sentenza Dichiarativa di Fallimento Società [REDACTED]  
[REDACTED] Immobili foglio 39, part 192, 141, 61 – diritto di proprietà di 1/3 per [REDACTED]  
[REDACTED]

## G) ATTI EDILIZI ABILITATIVI

Il fabbricato oggetto di stima (foglio 39, part 192) risulterebbe realizzato nell'anno 1974 ed è stata oggetto di Richiesta in Sanatoria ai sensi di legge n.47/85 da parte del [REDACTED], con relazione ad integrazione dove vengono descritte una serie di opere abusive da sanare (in particolare annessi agricoli). Alla richiesta è stato allegato un progetto datato 25 Agosto 1986 con le planimetrie del fabbricato. Nella stessa pratica era stata richiesta anche la sanatoria per il manufatto indicato come annesso agricolo (part. 141) (si allega estratto documentazione tecnica relativa alla Sanatoria-**Allegato 3**).

Il Comune di Borgo San Lorenzo ha rilasciato la *Concessione Edilizia in Sanatoria n.2449/1999* in data 14 maggio 1999 (vedi estratto allegato). Secondo quanto è stato possibile rilevare dalla documentazione prodotta, in data 12 luglio 1988 è stato allegato anche un certificato di idoneità statica relativo al fabbricato di due piani fuori terra.

Si osserva che le misure a campione rilevate in loco nell'unità immobiliare in questione sono allineate con le planimetrie presentate per l'ottenimento della sanatoria: per quanto riguarda il piano terra sussistono delle minime difformità relativamente alle tramezzature interne ed alle altezze, mentre per il piano primo le altezze dal colmo della copertura risultano inferiori rispetto a quelle da noi misurate.

La planimetria catastale attuale risulta più aggiornata sulle misure delle altezze dei vani al piano terra e del piano primo.



A parere del sottoscritto sarà necessario riverificare la rispondenza e conformità urbanistica secondo il progetto depositato, così come riaggiornare la planimetria catastale.

Per quanto riguarda i manufatti descritti in relazione presenti all'interno del re-sede sul lato tergale del fabbricato (n°2 tettoie ed un box), questi risultano privi di auto-rizzazione e devono essere rimossi/demoliti.

Per quanto riguarda il terreno (part 61) è stato richiesto il *Certificato di Destinazione Urbanistica* che alleghiamo alla presente relazione (**Allegato 4**).

Secondo il vigente Regolamento Urbanistico, approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 30 del 14.07.2016, il terreno ricade nella zona sotto indicata avente la riportata destinazione: Foglio 39, Mappale 61, Zona 14B4-Tessuti residenziali di Frangia – art 70 NTA (Norme tecniche di Attuazione)

Si riporta l'estratto dell'Art.70:

Art. 70. Tessuti residenziali di frangia - B4 1.

Sono aree di formazione prevalentemente recente, prive di una struttura urbanistico-edilizia riconoscibile, frutto di edificazione spontanea o di piani di lottizzazione incompiuti.

2. Sono rappresentate negli elaborati cartografici in scala 1:2.000, elaborato AU.

3. I tessuti residenziali di frangia sono classificati zone B ai sensi del D.M. 2 aprile 1968, n. 1444. 4. Destinazioni d'uso Per gli edifici compresi nelle aree di cui al presente titolo, compatibilmente con la garanzia dell'integrità dell'immobile e dell'ambiente ad esso legato, nonché con le previsioni del piano di classificazione acustica, sono consentite l'introduzione o la permanenza di tutte le destinazioni d'uso di cui all'articolo 10 9 delle presenti norme, ad esclusione delle funzioni sotto specificate:

a. Attività industriali:

b. Commerciale: commercio al dettaglio con medie strutture di vendita, commercio al dettaglio con grandi strutture di vendita c. Commercio all'ingrosso e depositi; d. Agricole e funzioni connesse ai sensi di legge 5. Interventi sul patrimonio edilizio esistente

a. Sono ammessi tutti gli interventi sul patrimonio esistente fino alla ristrutturazione edilizia RER2;

b. La demolizione di volumi secondari esistenti nelle aree di pertinenza è sempre ammessa; la loro ricostruzione, nella consistenza pari alle porzioni esistenti e legittime alla data di adozione del Regolamento Urbanistico, potrà avvenire soltanto qualora si produca un riaccorpamento con volumi principali esistenti, ovvero un sensibile riordino degli spazi pertinenziali con un incremento delle aree scoperte e permeabili. c. Sono altresì ammesse addizioni volumetriche, nei limiti del 20% della consistenza esistente alla data di adozione del presente Regolamento Urbanistico, con i criteri di cui all'art. 8 delle presenti



Norme. Per gli edifici realizzati dopo il 28.12.1999, data di approvazione del previgente PRG, sono ammesse addizioni volumetriche, nei limiti del 10% della consistenza esistente alla data di adozione del presente Regolamento Urbanistico, purché: 5. non sia ampliata l'area di sedime dell'edificio come definita nell'allegato A del Regolamento regionale 11 Novembre 2013, n. 64/R; 6. Non venga superata l'altezza massima del fabbricato prevista nella previsione urbanistica del PRG approvato in data 28.12.1999, salvo una tolleranza del 2% non costituente modifica della sagoma; 7. L'addizione non determini la realizzazione di nuove unità immobiliari; 8. Siano corrisposti i contributi dovuti ai sensi del Titolo VII, capo I, della L.R. 65/2014.

La destinazione urbanistica della particella esaminata prevede addizioni volumetriche solo su fabbricati esistenti che nel nostro caso non sono presenti.

Per quanto riguarda il manufatto con tettoia rilevato all'interno del terreno anche questo non risulterebbe autorizzato e, quindi, deve essere rimosso.

## H) METODOLOGIA DI VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI

### Stima Bene individuato al foglio 39, part 192

Nella stima dei beni si intende procedere nella valutazione del fabbricato completo in ogni sua parte, ricavando il suo valore attuale.

Considerando l'immobile da stimare, con particolare riferimento al fabbricato, ai fini estimativi si fa riferimento alla cosiddetta "superficie convenzionale" o "commerciale" pari alla superficie lorda opportunamente corretta mediante l'utilizzo di coefficienti di omogeneizzazione che tengano conto delle diverse caratteristiche dei singoli locali, incidenti nella determinazione del valore di mercato.

Le misurazioni sono state effettuate a campione all'interno dei locali verificando, per quanto possibile la consistenza dell'immobile e confrontando i valori con gli elaborati progettuali. Per quanto riguarda la misura del resede/terreno, si è proceduto ad effettuare un rilievo dall'estratto di mappa

Per quanto riguarda la stima del bene immobile (unità a destinazione magazzino/locali di deposito), questa viene eseguita secondo il criterio sintetico-comparativo, ricercando il più probabile "valore di mercato" medio di beni similari ubicati nella zona, applicato a superfici convenzionali lorde (commerciali).



Il sottoscritto ha effettuato un'analisi del mercato ricavando alcuni contratti di compravendita di beni immobili aventi caratteristiche simili per il tipo di attività catastalmente indicati come C/2. Dai comparabili esaminati sono stati estrapolati per quanto possibile, i parametri che caratterizzano tali immobili (superfici, destinazioni, qualità, localizzazione, manutenzione ecc.).

Ai fini della comparazione diretta, è stata determinata per ogni immobile la relativa "superficie convenzionale" ossia, attribuendo un "coefficiente di omogeneizzazione a ciascuna superficie in base alla specifica destinazione, altezza, livello di piano, ecc., secondo gli usi e le consuetudini del locale mercato immobiliare.

Inoltre si è tenuto conto per ogni comparabile preso in esame, dei parametri che possono incidere sul prezzo finale (grado di manutenzione e vetustà, epoca del contratto, dimensioni, tipologia del fabbricato, ecc.).

Nel nostro caso specifico, pur con difficoltà vista la tipologia di fabbricato da stimare, attraverso un'indagine presso l'Agenzia delle Entrate, sono stati individuati n° 2 recenti contratti di vendita (anno 2022) di beni con destinazione catastale C/2; in particolare il fabbricato da stimare risulta realizzato praticamente a grezzo, privo di manutenzione, di impianti e di finiture.

Si è proceduto alla stima utilizzando il "Market Comparison Approach" ed in base ai prezzi di transazione di immobili comparabili, è possibile stimare il valore di un immobile mediante correzioni che tengono conto delle caratteristiche di ciascun bene. La tabella successiva mostra il foglio di calcolo ottenuto dopo una serie di valutazioni ed aggiustamenti del bene da stimare.

La presente stima tiene conto dell'andamento del mercato immobiliare fornito dalle pubblicazioni specializzate, dall'esperienza in casi analoghi, dalla particolare situazione del mercato e dalle indicazioni degli operatori immobiliari operanti nella zo-



Ing. Vincenzo Giuliano

na.

Si precisa che la valutazione deriva anche da ulteriori considerazioni non espressamente riportate nella presente stima. Infine l'eventuale presenza di errori aritmetici nelle operazioni di calcolo o scostamenti della consistenza, non vanno ad alterare il valore complessivo di stima.

La tabella successiva mostra il foglio di calcolo ottenuto dopo una serie di valutazioni ed aggiustamenti del bene da stimare.

1. TABELLA DEI DATI			
Prezzo e caratteristiche	Compravendite		Subject
	Atto RG 1676/22	Atto RG 20105/22	
	Unità A	Unità B	Da stimare
Prezzo totale PRZ (euro)	78000	115000	
Data DAT (mesi)	7	3	0
Sup Principale SUP (mq)	95	160	273,57
Cantina CAN (mq)	0	11	0
Soffitta SOF (mq)	0	0	0
accessori ACC (mq)	0	0	0
Superficie esterna SUE (mq.)	27	35	315,46
Servizi SER (n.)	0	0	0
Stato manutenzione Imm. STM (n)	2	2	1
2. INDICI MERCANTILI			
Indice e informazione		Importo	
p(DAT)/PRZ (annuale)		0,04	
p(CAN)(€/mq)		0,25	
p(ACC)/p(SUP)		0,30	
Rapporto compl. Area/immobile		0,00	
p (SUE) (€/mq)		100,00	
p(LIV)/PRZ		0,00	
Costo impianto a nuovo SER (euro)		0,00	
Vetustà media (anni)		9	
Vita media (anni)		25	
Costo intervento manutenzione Imm. (euro)		10000,00	
3. ANALISI PREZZI MARGINALI			
Prezzo marginale		p(-)A	p(-)B
p(DAT) (euro/mese)		260,00	383,33
p(SUP) (euro/mese)		685,10	685,10
p(CAN) (euro/mq)		204,79	204,79
p(ACC) (euro/mq)		0,00	0,00
p(SUE) (euro)		100,00	100,00
p(SER) (euro)		0,00	0,00
p(STM) Imm(euro/n)		10000,00	10000,00
4. TABELLA DI VALUTAZIONE			
Prezzo e caratteristica		Unità A	Unità B
PRZ (euro)		78.000,00	115.000,00
DAT (mesi)		-1820,00	-1150,00
SUP (mq)		122338,28	77806,79
CAN (mq)		0,00	-2252,69
TER (mq)		0,00	0,00
SUE (mq)		28846,00	28046,00
SER (n)		0,00	0,00
STM Imm (n)		-10000,00	-10000,00
		217.364,28	207.450,10
		50,00%	50,00%
Valore di stima			
Media ponderata	€ 212.407,19		

La valutazione fornisce un valore di mercato dell'immobile esaminato pari ad € 212.400,00 (cifra arrotondata), calcolato rispetto alla superficie commerciale relativa all'immobile oggetto di stima e pari a 305 mq. Si fa notare che la superficie del resede è



stata calcolata considerando il 10% della superficie complessiva .

Si ottiene, quindi, un prezzo unitario di mercato pari € 212.400,00/ 305 mq = ad € 696,00/mq. Tale valore rappresenta un immobile in normali condizioni di manutenzione.

Vista la tipologia dell'immobile da stimare occorre valutare anche le caratteristiche costruttive del fabbricato prive di qualsiasi finitura ed impianto e comunque da completare con infissi, tamponature ecc, il suo attuale stato di degrado ed abbandono; inoltre vanno considerate le spese per la rimozione della copertura in eternit, oltre alle spese relative alla sistemazione urbanistico/catastale ed alla rimozione dei manufatti non autorizzati.

Il valore di mercato deve subire quindi un significativo “*deprezzamento*” che si può attestare sul 30% del valore stimato in precedenza e quindi si ottiene :

$$€ 212.400,00 \times 0,30 = € 63.720,00$$

Il valore di stima considerando il deprezzamento risulta pari a :

$$€ 212.400,00 - € 63.720,00 = € 148.680,00$$

Come rilevato in precedenza, da tale importo devono essere detratte le spese relative alla sistemazione della copertura con rimozione dell'eternit e sostituzione con materiale idoneo, di rimessa in pristino con opere da eseguire sul fabbricato anche di completamento funzionale, oltre alle spese tecniche per la regolarizzazione urbanistica e la rimozione di manufatti non autorizzati; si quantifica tale importo a corpo in € 50.000,00.

L'importo finale risulta quindi: € 148.680,00 - € 50.000,00 = € 98.700,00 (cifra arrotondata).



Il più probabile valore di mercato per l'immobile individuato dalla particella 192 risulta pari a:

**Valore di stima immobile = € 98.700,00**

Il valore di stima se rapportato al prezzo unitario nelle valutazioni effettuate dall'Agenzia delle Entrate – Osservatorio Mercato Immobiliare (OMI) relative al secondo semestre 2022 che, nel Comune di Borgo San Lorenzo, per la zona e tipologia edilizia (magazzini-locali di deposito) indica un valore compreso tra € 350,00 ed € 700,00 in normale stato di manutenzione. Nel nostro caso otteniamo un valore unitario rapportato alla superficie commerciale, pari ad € 323/mq (arrotondato).

La presente stima tiene conto dell'andamento del mercato immobiliare fornito dalle pubblicazioni specializzate, dall'esperienza in casi analoghi, dalla particolare situazione del mercato e dalle indicazioni degli operatori immobiliari operanti nella zona.

Si precisa che la valutazione deriva anche da ulteriori considerazioni non espressamente riportate nella presente stima. Infine l'eventuale presenza di errori aritmetici nelle operazioni di calcolo o scostamenti della consistenza, non vanno ad alterare il valore complessivo di stima.

**Stima immobile individuato al foglio 39, part.141**

L'immobile in questione, costituito da un annesso con tipologia di box risulta in condizioni di normale manutenzione e dato il suo utilizzo e la sua posizione poco appetibile può assumere valore unitario di mercato che si attesta su € 300,00/mq ; il suo più probabile valore di mercato risulta quindi pari ad:

**valore di stima immobile = € 300/mq x 19 mq = € 5.700,00**



**Stima Terreno individuato al foglio 39, part.61**

L'analisi del valore del terreno, pur individuato a livello catastale come incolto produttivo, deve essere rapportata alla posizione dello stesso rispetto alle particelle adiacenti; tale ubicazione rende il valore del terreno più appetibile al mercato soprattutto rispetto ai fabbricati esistenti.

Si ritiene che il più probabile valore di mercato si debba indicare in € 5,00 /mq.

La superficie del terreno misurata in planimetria risulta pari a 734 mq.

**valore di stima terreno = € 5.00/mq x 734 mq = € 3.670,00**

Il Tecnico, espletato quanto richiesto, rassegna la presente relazione, rimanendo a disposizione dell'Ill.mo Giudice Delegato per qualsiasi eventuale chiarimento.

Con osservanza,

Firenze, 13 Luglio 2023

Il Tecnico Incaricato

Ing. Vincenzo Giuliano

***ALLEGATI:***

- 1. Documentazione fotografica*
- 2. Visure catastali, estratto di mappa e planimetrie catastali*
- 3. Estratto pratiche edilizie concessione a sanatoria*
- 4. Certificato di destinazione urbanistica del terreno*





# **ALLEGATO "1"**



**Fabbricato part.192 vista laterale**



**Fabbricato part.192 altra vista laterale**





**Fabbricato part.192 vista da viabilità- presenza manufatti in aderenza**



**Manufatti presenti in aderenza al fabbricato part 192**





**Manufatti presenti all'esterno part 192**





**Particolare solaio piano primo fabbricato**



**Particolare vano piano terra fabbricato**





**Ambiente interno fabbricato**



**Corridoio con porta di accesso fabbricato**





**Particolare di un vano piano terra fabbricato**





Piano primo fabbricato con copertura



Piano primo fabbricato e vista tettoia copertura







Terreno particella 61





**Manufatto presente all'interno del terreno part 61**



**Vista terreno**





Particolare immobile part.141



# **ALLEGATO "2"**

Catasto terreni  
**Visura storica per immobile**

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 11/07/2023



Immobile di catasto terreni



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 11/07/2023

Dati identificativi: Comune di BORGIO SAN LORENZO (B036) (FI)

Foglio 39 Particella 61

Classamento:

Redditi: dominicale Euro 0,08

agrario Euro 0,04

Particella con qualità: INCOLT PROD di classe U

Superficie: 737 m<sup>2</sup>

> Intestati catastali



Diritto di: Proprieta' per 1/9



Diritto di: Proprieta' per 1/3



Diritto di: Proprieta' per 1/9



Diritto di: Proprieta' per 1/9



Diritto di: Proprieta' per 1/3

> Dati identificativi

📅 dall'impianto al 14/03/1970  
Immobile predecessore  
Comune di **BORGIO SAN LORENZO (B036) (FI)**  
Foglio 39 Particella 42

Impianto meccanografico del 25/09/1969

📅 dal 14/03/1970  
Immobile attuale  
Comune di **BORGIO SAN LORENZO (B036) (FI)**  
Foglio 39 Particella 61

FRAZIONAMENTO del 14/03/1970 in atti dal 08/09/1971 (n. 18071)

**Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili:**

Comune: **BORGIO SAN LORENZO (B036) (FI)**  
Foglio 39 Particella 42  
Foglio 39 Particella 59  
Foglio 39 Particella 60

---

> **Dati di classamento**

📅 dall'impianto al 14/03/1970  
Immobile predecessore  
Comune di **BORGIO SAN LORENZO (B036) (FI)**  
Foglio 39 Particella 42  
Redditi: dominicale **Euro 245,32 Lire 475.000**  
agrario **Euro 159,46 Lire 308.750**

Impianto meccanografico del 25/09/1969

Particella con qualità: **SEMIN ARBOR** di classe **02**  
Superficie: **47.500 m<sup>2</sup>**

Partita: **1622**

📅 dal 14/03/1970 al 30/03/2004  
Immobile attuale  
Comune di **BORGIO SAN LORENZO (B036) (FI)**  
Foglio 39 Particella 61  
Redditi: dominicale **Euro 3,82 Lire 7.400**  
agrario **Euro 2,48 Lire 4.810**

FRAZIONAMENTO del 14/03/1970 in atti dal 08/09/1971 (n. 18071)

Particella con qualità: **SEMIN ARBOR** di classe **02**  
Superficie: **740 m<sup>2</sup>**

Partita: **1622**

**Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili:**

Comune: **BORGIO SAN LORENZO (B036) (FI)**  
Foglio 39 Particella 42  
Foglio 39 Particella 59  
Foglio 39 Particella 60

📅 dal 30/03/2004 al 10/03/2005  
Immobile attuale  
Comune di **BORGIO SAN LORENZO (B036) (FI)**  
Foglio 39 Particella 61  
Redditi: dominicale **Euro 0,08**  
agrario **Euro 0,04**

TABELLA DI VARIAZIONE del 31/01/1991 Pratica n. FI0082769 in atti dal 30/03/2004 (n. 817.1/1991)

Annotazioni: variata la qualità su dichiarazione di parte

Particella con qualità: **INCOLT PROD** di classe U  
Superficie: **740 m<sup>2</sup>**

**Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili:**

Comune: **BORG SAN LORENZO (B036) (FI)**  
Foglio 39 Particella 128

dal 10/03/2005

**Immobile attuale**

Comune di **BORG SAN LORENZO (B036) (FI)**

Foglio **39** Particella **61**

Redditi: dominicale **Euro 0,08**  
agrario **Euro 0,04**

TABELLA DI VARIAZIONE del 28/03/1988 Pratica n. FI0068963 in atti dal 10/03/2005 MOD. 26 907/88 (n. 907.1/1988)

Annotazioni: varia con la p.lla 128

Particella con qualità: **INCOLT PROD** di classe U  
Superficie: **737 m<sup>2</sup>**

**Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili:**

Comune: **BORG SAN LORENZO (B036) (FI)**  
Foglio 39 Particella 128

## > Storia degli intestati dell'immobile

**Dati identificativi: Immobile predecessore - Comune di BORG SAN LORENZO (B036) (FI) Foglio 39 Particella 42**

[REDACTED]

1. Impianto meccanografico del 25/09/1969

Diritto di: Da verificare (deriva dall'atto 1)

**Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di BORG SAN LORENZO (B036) (FI) Foglio 39 Particella 61**

[REDACTED]

2. FRAZIONAMENTO del 14/03/1970 in atti dal 08/09/1971 (n. 18071)

Diritto di: Da verificare (deriva dall'atto 2)

[REDACTED]

3. Atto del 14/03/1970 Pubblico ufficiale FILARDI P Sede BORG SAN LORENZO (FI) Repertorio n. 13876 - UR Sede BORG SAN LORENZO (FI) Registrazione Volume 155 n. 672 registrato in data 20/03/1970 - Voltura n. 18071 in atti dal 08/09/1971

Diritto di: Da verificare (deriva dall'atto 3)

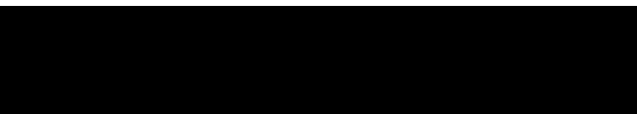
[REDACTED]

4. DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 23/01/1982 - UR Sede BORG SAN LORENZO (FI) Registrazione Volume 317 n. 98 registrato in data 13/07/1982 - Voltura n. 500982 in atti dal 04/04/1986

Diritto di: Proprieta' per 2/9 (deriva dall'atto 4)

[REDACTED]

Diritto di: Proprieta' per 3/9 (deriva dall'atto 4)



Diritto di: Proprieta' per 2/9 (deriva dall'atto 4)



Diritto di: Proprieta' per 2/9 (deriva dall'atto 4)



Diritto di: Usufrutto per 1/1 (deriva dall'atto 5)

5. Atto del 16/07/1983 Pubblico ufficiale MENGACCI Sede BORG SAN LORENZO (FI) Repertorio n. 49149 - UR Sede BORG SAN LORENZO (FI) Registrazione n. 1309 registrato in data 02/08/1983 - DONAZIONE CON RISERVA DI USUFRUTTO Voltura n. 1937.1/2015 - Pratica n. FI0020010 in atti dal 05/02/2015



Diritto di: Nuda proprieta' per 1/3 (deriva dall'atto 5)



Diritto di: Nuda proprieta' per 1/3 (deriva dall'atto 5)



Diritto di: Nuda proprieta' per 1/3 (deriva dall'atto 5)



Diritto di: Proprieta' per 2/27 (deriva dall'atto 6)

6. DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 03/03/2004 Pubblico ufficiale GALEOTTI Sede FIRENZE (FI) - UR Sede BORG SAN LORENZO (FI) Registrazione Volume 403 n. 55 registrato in data 03/03/2005 - SUCCESSIONE Voltura n. 4716.1/2005 - Pratica n. FI0072849 in atti dal 21/03/2005



Diritto di: Proprieta' per 2/27 (deriva dall'atto 6)



Diritto di: Proprieta' per 2/27 (deriva dall'atto 6)



7. VOLTURA D'UFFICIO del 03/03/2004 - GIUSTA INTESTAZIONE Voltura n. 2667.1/2015 - Pratica n. FI0026797 in atti dal 18/02/2015



dal 03/03/2004 al 21/03/2013

Diritto di: Proprieta' per 2/27 (deriva dall'atto 7)

▼

Diritto di: Nuda proprieta' per 1/27 (deriva dall'atto 7)

▼

Diritto di: Usufrutto per 1/3 (deriva dall'atto 7)

▼

Diritto di: Proprieta' per 2/9 (deriva dall'atto 7)

▼

Diritto di: Nuda proprieta' per 1/9 (deriva dall'atto 7)

▼

Diritto di: Proprieta' per 2/9 (deriva dall'atto 7)

▼

Diritto di: Nuda proprieta' per 1/9 (deriva dall'atto 7)

▼

Diritto di: Proprieta' per 2/27 (deriva dall'atto 7)

▼

Diritto di: Nuda proprieta' per 1/27 (deriva dall'atto 7)

▼

Diritto di: Proprieta' per 2/27 (deriva dall'atto 7)

▼

[REDACTED]  
Diritto di: Nuda proprieta' per 1/27 (deriva dall'atto 7)

[REDACTED]  
Diritto di: Proprieta' per 1/3 (deriva dall'atto 8)

[REDACTED]  
Diritto di: Proprieta' per 1/9 (deriva dall'atto 8)

[REDACTED]  
Diritto di: Proprieta' per 1/3 (deriva dall'atto 8)

[REDACTED]  
Diritto di: Proprieta' per 1/9 (deriva dall'atto 8)

[REDACTED]  
Diritto di: Proprieta' per 1/9 (deriva dall'atto 8)

[REDACTED]  
Diritto di: Proprieta' per 1/3 (deriva dall'atto 9)

8. RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO del 21/03/2013 Pubblico ufficiale CANTINI Sede SCARPERIA (FI) - Voltura n. 4724.1/2015 - Pratica n. FI0047482 in atti dal 23/03/2015

9. SUCCESSIONE TESTAMENTARIA di [REDACTED] 18/08/2021 Sede FIRENZE (FI) Registrazione Volume 88888 n. 271304 registrato in data 20/06/2022 - Trascrizione n. 21360.2/2022 Reparto PI di FIRENZE in atti dal 05/07/2022

*Visura telematica*

*Tributi speciali: Euro 0,90*

## Catasto fabbricati

### Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 11/07/2023



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 11/07/2023

Dati identificativi: Comune di BORGIO SAN LORENZO (B036) (FI)

Foglio 39 Particella 141

Partita: 3754

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di BORGIO SAN LORENZO (B036) (FI)

Foglio 39 Particella 141

Classamento:

Rendita: Euro 117,75

Rendita: Lire 228.000

Categoria C/2<sup>a</sup>, Classe 7, Consistenza 19 m<sup>2</sup>

Foglio 39 Particella 141

Indirizzo: VIA DEL CANTO Piano T

Dati di superficie: Totale: 18 m<sup>2</sup>

#### > Intestati catastali



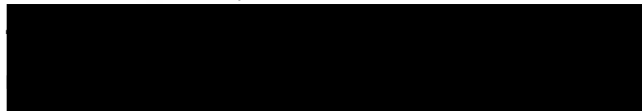
Diritto di: Proprieta' per 333/1000



Diritto di: Proprieta' per 1/9



Diritto di: Proprieta' per 1/9



Diritto di: Proprieta' per 1/9

Y   
Diritto di: Proprieta' per 333/1000

---

> **Dati identificativi**

dal 28/08/1990 COSTITUZIONE in atti dal 28/08/1990 (n. 112102/1988)  
Immobile attuale  
Comune di **BORGIO SAN LORENZO (B036) (FI)**  
Foglio 39 Particella 141

---

> **Indirizzo**

dal 08/04/1988 CLASSAMENTO AUTOMATICO del 08/04/1988 in atti dal 28/08/1990 (n. 112102/1988)  
Immobile attuale  
Comune di **BORGIO SAN LORENZO (B036) (FI)**  
Foglio 39 Particella 141  
VIA DEL CANTO Piano T  
Partita: 3754

---

> **Dati di classamento**

dal 08/04/1988 al 28/08/1990 CLASSAMENTO AUTOMATICO del 08/04/1988 in atti dal 28/08/1990 (n. 112102/1988)  
Immobile attuale  
Comune di **BORGIO SAN LORENZO (B036) (FI)**  
Foglio 39 Particella 141  
Rendita: **Lire 167**  
Categoria **C/2<sup>a</sup>**, Classe 7, Consistenza 19 m<sup>2</sup>  
Partita: 3754

dal 28/08/1990 al 01/01/1992 COSTITUZIONE in atti dal 28/08/1990 (n. 112102/1988)  
Immobile attuale  
Comune di **BORGIO SAN LORENZO (B036) (FI)**  
Foglio 39 Particella 141  
Partita: 3754

dal 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992  
Immobile attuale  
Comune di **BORGIO SAN LORENZO (B036) (FI)**  
Foglio 39 Particella 141  
Rendita: **Euro 117,75**  
Rendita: **Lire 228.000**

Categoria C/2<sup>a</sup>, Classe 7, Consistenza 19 m<sup>2</sup>  
Partita: 3754

### > Dati di superficie

📅 dal 09/11/2015

Immobile attuale

Comune di BORGIO SAN LORENZO (B036) (FI)

Foglio 39 Particella 141


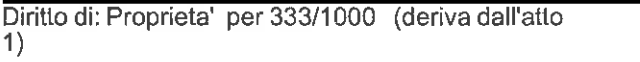


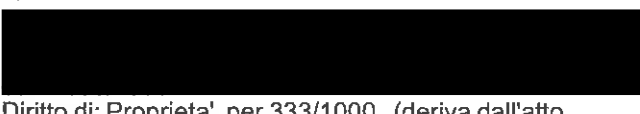
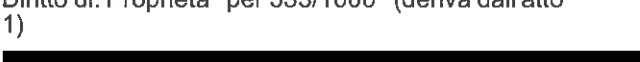
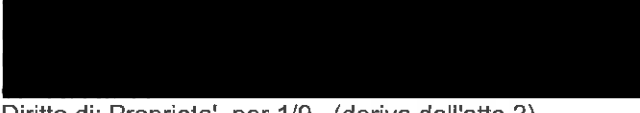
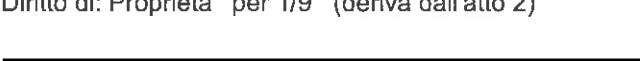

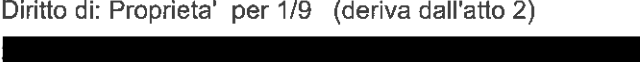


Totale: 18 m<sup>2</sup>




Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015

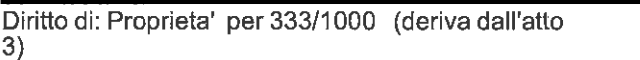
Dati relativi alla planimetria : data di presentazione  
08/04/1988, prot. n. 112102

### > Storia degli intestati dell'immobile

Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di BORGIO SAN LORENZO (B036)(FI) Foglio 39 Particella 141

- ▼  1. COSTITUZIONE in atti dal 28/08/1990 (n. 112102/1988)
- 📄  Diritto di: Proprieta' per 333/1000 (deriva dall'atto 1)
- ▼  Diritto di: Proprieta' per 333/1000 (deriva dall'atto 1)
- 📄  Diritto di: Proprieta' per 333/1000 (deriva dall'atto 1)
- ▼  Diritto di: Proprieta' per 333/1000 (deriva dall'atto 1)
- 📄  Diritto di: Proprieta' per 333/1000 (deriva dall'atto 1)
- ▼  2. DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 03/03/2004 - US Sede BORGIO SAN LORENZO (FI) Registrazione Volume 403 n. 55 registrato in data 03/03/2005 - SUCCESSIONE DI  Voltura n. 6225.1/2005 - Pratica n. FI0072840 in atti dal 12/04/2005
- 📄  Diritto di: Proprieta' per 1/9 (deriva dall'atto 2)
- ▼  Diritto di: Proprieta' per 1/9 (deriva dall'atto 2)
- 📄  Diritto di: Proprieta' per 1/9 (deriva dall'atto 2)
- ▼  Diritto di: Proprieta' per 1/9 (deriva dall'atto 2)
- 📄  Diritto di: Proprieta' per 1/9 (deriva dall'atto 2)

▼   
3. SUCCESSIONE TESTAMENTARIA di   
 del 18/08/2021 Sede FIRENZE (FI)  
Registrazione Volume 88888 n. 271304 registrato in  
data 20/06/2022 - Trascrizione n. 21360.4/2022  
Reparto PI di FIRENZE in atti dal 05/07/2022

□   
Diritto di: Proprieta' per 333/1000 (deriva dall'atto  
3)

---

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

---

Legenda

a) C/2: Magazzini e locali di deposito

## Catasto fabbricati

### Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 11/07/2023



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 11/07/2023

Dati identificativi: Comune di BORGIO SAN LORENZO (B036) (FI)

Foglio 39 Particella 192

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di BORGIO SAN LORENZO (B036) (FI)

Foglio 39 Particella 192

Classamento:

Rendita: Euro 661,84

Categoria C/2<sup>a</sup>, Classe 2, Consistenza 233 m<sup>2</sup>

Foglio 39 Particella 192

Indirizzo: LOCALITA' LUCO CAMPAGNA Piano T-1

Dati di superficie: Totale: 284 m<sup>2</sup>

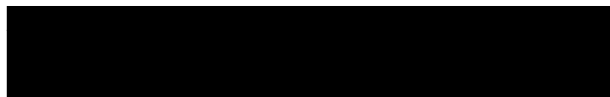
#### > Intestati catastali



Diritto di: Proprieta' per 3/27



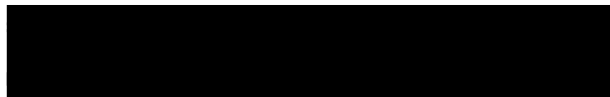
Diritto di: Proprieta' per 9/27



Diritto di: Proprieta' per 3/27



Diritto di: Proprieta' per 3/27



Diritto di: Proprieta' per 9/27

---

**> Dati identificativi**

**dal 23/06/2005** COSTITUZIONE del 23/06/2005 Pratica n. FI0154633  
in atti dal 23/06/2005 COSTITUZIONE (n. 1950.1/2005)  
**Immobile attuale**  
Comune di **BORGO SAN LORENZO (B036) (FI)**  
Foglio **39** Particella **192**

---

**> Indirizzo**

**dal 23/06/2005** COSTITUZIONE del 23/06/2005 Pratica n. FI0154633  
in atti dal 23/06/2005 COSTITUZIONE (n. 1950.1/2005)  
**Immobile attuale**  
Comune di **BORGO SAN LORENZO (B036) (FI)**  
Foglio **39** Particella **192**  
**LOCALITA' LUCO CAMPAGNA Piano T-1**

---

**> Dati di classamento**

**dal 23/06/2005 al 25/05/2006** COSTITUZIONE del 23/06/2005 Pratica n. FI0154633  
in atti dal 23/06/2005 COSTITUZIONE (n. 1950.1/2005)  
**Immobile attuale**  
Comune di **BORGO SAN LORENZO (B036) (FI)**  
Foglio **39** Particella **192**  
Rendita: **Euro 661,84**  
**Categoria C/2<sup>a</sup>, Classe 2, Consistenza 233 m<sup>2</sup>**

Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)

**dal 25/05/2006** VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 25/05/2006  
Pratica n. FI0108044 in atti dal 25/05/2006  
VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 10968.1/2006)  
**Immobile attuale**  
Comune di **BORGO SAN LORENZO (B036) (FI)**  
Foglio **39** Particella **192**  
Rendita: **Euro 661,84**  
**Categoria C/2<sup>a</sup>, Classe 2, Consistenza 233 m<sup>2</sup>**

Annotazioni: classamento e rendita validati

---

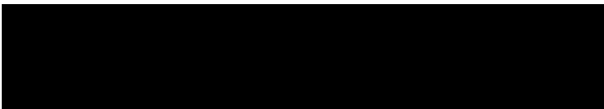

**> Dati di superficie**

**dal 09/11/2015** Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015  
Dati relativi alla planimetria : data di presentazione  
23/06/2005, prot. n. FI0154633  
**Immobile attuale**  
Comune di **BORGO SAN LORENZO (B036) (FI)**  
Foglio **39** Particella **192**  
**Totale: 284 m<sup>2</sup>**





**> Storia degli intestati dell'immobile**



**Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di BORGIO SAN LORENZO (B036)(FI) Foglio 39 Particella 192**


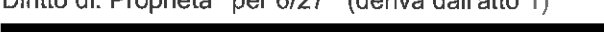
Diritto di: Proprieta' per 2/27 (deriva dall'atto 1)



Diritto di: Proprieta' per 9/27 (deriva dall'atto 1)



Diritto di: Proprieta' per 6/27 (deriva dall'atto 1)



Diritto di: Proprieta' per 6/27 (deriva dall'atto 1)


Diritto di: Proprieta' per 2/27 (deriva dall'atto 1)



Diritto di: Proprieta' per 2/27 (deriva dall'atto 1)

Diritto di: Proprieta' per 2/27 (deriva dall'atto 2)

Diritto di: Nuda proprieta' per 1/27 (deriva dall'atto 2)

Diritto di: Usufrutto per 9/27 (deriva dall'atto 2)

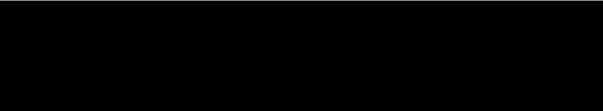
  
 

1. COSTITUZIONE del 23/06/2005 Pratica n. FI0154633 in atti dal 23/06/2005 COSTITUZIONE (n. 1950.1/2005)

2. RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA' del 23/06/2005 - ERRORE DI INTESTAZIONE IN FASE DOCFA Voltura n. 12105.1/2013 - Pratica n. FI0189117 in atti dal 04/07/2013

dal 23/06/2005 al 21/03/2013

Diritto di: Proprieta' per 6/27 (deriva dall'atto 2)



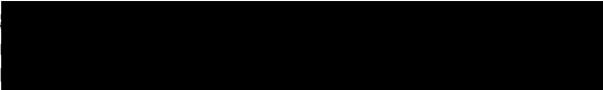
Diritto di: Nuda proprieta' per 3/27 (deriva dall'atto 2)



Diritto di: Proprieta' per 6/27 (deriva dall'atto 2)



Diritto di: Nuda proprieta' per 3/27 (deriva dall'atto 2)



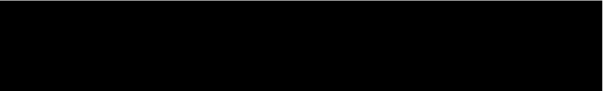
Diritto di: Proprieta' per 2/27 (deriva dall'atto 2)



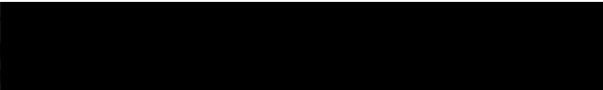
Diritto di: Nuda proprieta' per 1/27 (deriva dall'atto 2)



Diritto di: Proprieta' per 2/27 (deriva dall'atto 2)



Diritto di: Nuda proprieta' per 1/27 (deriva dall'atto 2)





Diritto di: Proprieta' per 9/27 (deriva dall'atto 3)



Diritto di: Proprieta' per 3/27 (deriva dall'atto 3)



3. RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO del  
21/03/2013 Pubblico ufficiale  Sede BORGHO  
SAN LORENZO (FI) - UU Sede FIRENZE (FI)  
Registrazione registrato in data 21/03/2013 - MORTE  
 Voltura n. 1754.1/2020 - Pratica  
n. FI0021210 in atti dal 20/02/2020

☐ dal 21/03/2013  
Diritto di: Proprieta' per 9/27 (deriva dall'atto 3)

▼ [REDACTED]

☐ Diritto di: Proprieta' per 3/27 (deriva dall'atto 3)

▼ [REDACTED]

☐ Diritto di: Proprieta' per 3/27 (deriva dall'atto 3)

▼ [REDACTED]

☐ Diritto di: Proprieta' per 9/27 (deriva dall'atto 4)

4. SUCCESSIONE TESTAMENTARIA di [REDACTED]  
[REDACTED] del 18/08/2021 Sede FIRENZE (FI)  
Registrazione Volume 88888 n. 271304 registrato in  
data 20/06/2022 - Trascrizione n. 21360.3/2022  
Reparto PI di FIRENZE in atti dal 05/07/2022

---

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

---

Legenda

a) C/2: Magazzini e locali di deposito



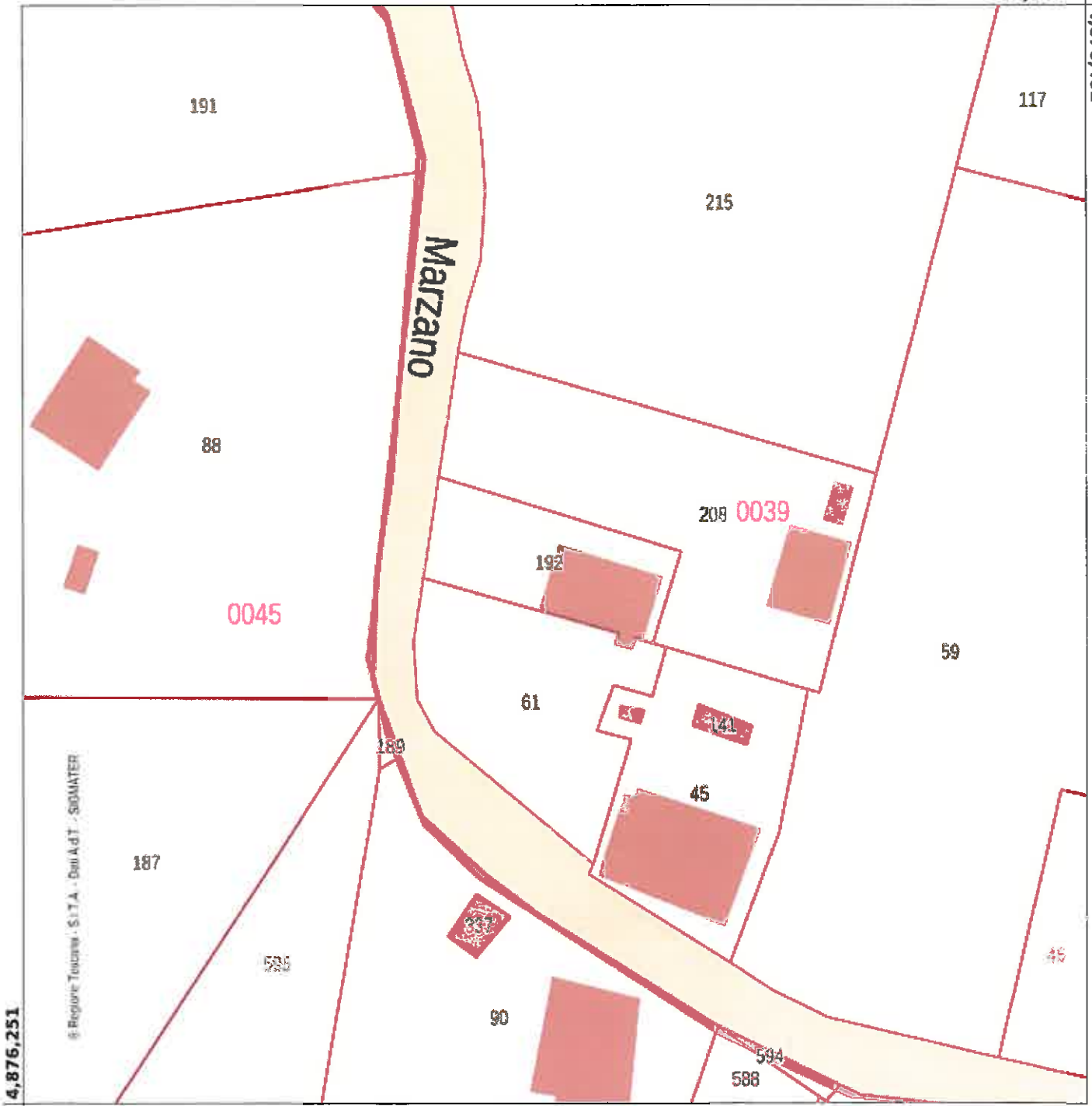


# Regione Toscana - SIT: Cartoteca

Scala 1 : 800

692,827.2

4,876,401



692,681.8

EPSG:25832



MODULARIO  
F. 100 Form. 407

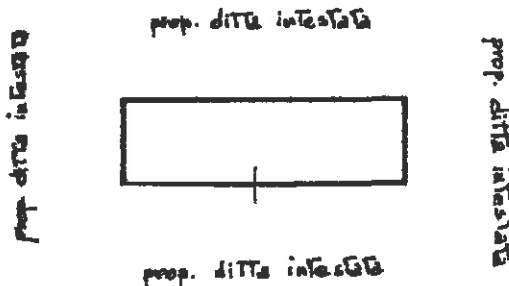


MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.  
**CATASTO EDILIZIO URBANO** (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. BN (CEU)

LIRE  
250

168  
178  
Planimetria di u.l.u. in Comune di Borgo San Lorenzo via Il Santo - Grezzano civ. ....



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

Cat. n. 01  
Catasto di Fabbricati - Situazione al 27/10/2021 - Comune di BORGIO SAN LORENZO (B036) - Foglio 39 - Particella 141 >  
VIA DEL CANTO Piano T.

Dichiarazione di N.C.   
Denuncia di variazione

Compilata dal Per. Co. Agrario Emanuele  
(Titolo, cognome e nome)  
Mencaglia

RISERVATO ALL'UFFICIO

Data presentazione: 08/04/1988 Data: 27/10/2021 n. T115434 Richiedente: FRLSFN75A05C745U

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

n. 141 sub. .... della provincia di Firenze n. 230

data ..... Firma .....



**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Firenze**

Dichiarazione protocollo n. FI0154633 del 23/06/2005

Planimetria di u.i.u. in Comune di Borgo San Lorenzo

Localita' Luco Campagna

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 39

Particella: 192

Subalterno:

Compilata da:  
Barbati Gloria

Iscritto all'albo:  
Geometri

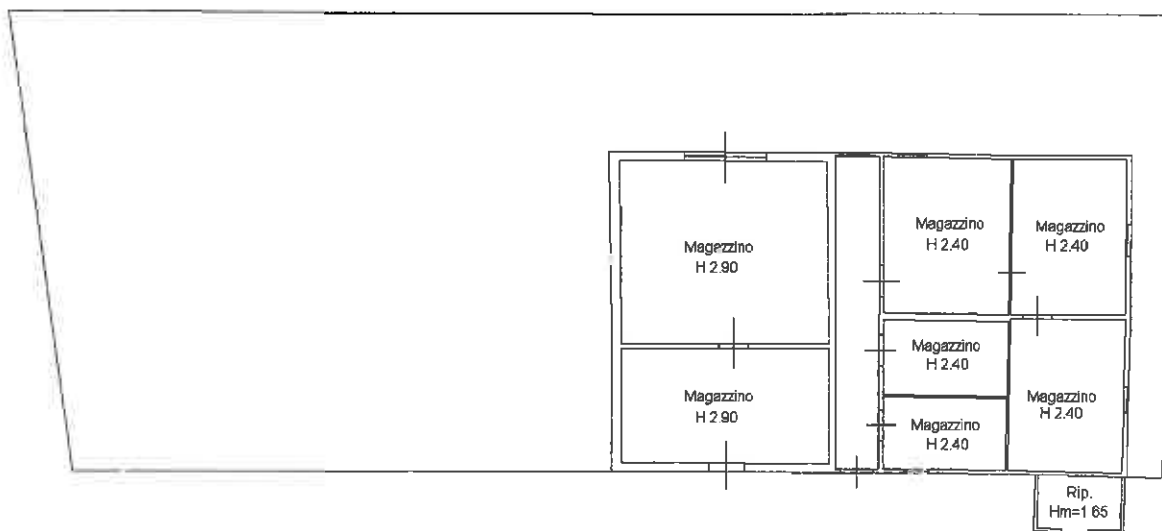
Prov. Firenze

N. 3377

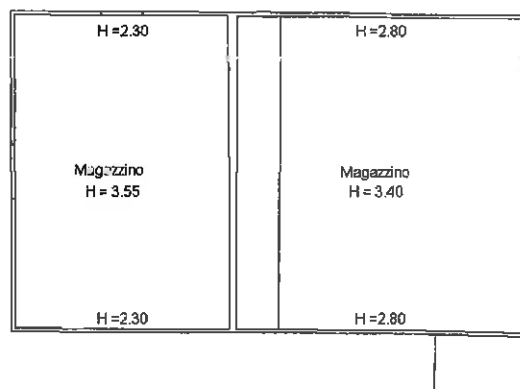
Scheda n. 1

Scala 1:200

PIANO TERRENO



PIANO PRIMO



Ultima planimetria in atti

Data: 27/10/2021 - n. T115435 - Richiedente: FRLSFN75A05C745U

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 27/10/2021 - Comune di BORGO SAN LORENZO(B036) - < Foglio 39 - Particella 192 - LOCALITA' LUOCO CAMPAGNA Piano T-1

# **ALLEGATO "3"**





# COMUNE DI BORGO SAN LORENZO

PROVINCIA DI FIRENZE

50032 - Piazza Dante, 2  
Tel 055/849661 - Fax 8456782  
C.F. e P. IVA 01017000488

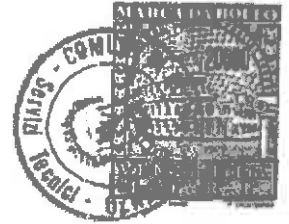
Pratica N. 970

CONCESSIONE N. 2449 /1999

\*\*\*\*\*

## CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA (Legge 28 febbraio 1985, n. 47)

IL DIRIGENTE DEL SERVIZIO N. 6



Vista la domanda in data 29.4.1986 prot. n. 8442 presentata da [redacted], nato a Borgo San Lorenzo il 25.5.1935 e residente a Borgo San Lorenzo - Loc. Grezzano 18, tesa ad ottenere, ai sensi della legge 28 febbraio 1985, n. 47, la concessione edilizia in sanatoria per l'esecuzione dei lavori di realizzazione di: LEGNAIA + LOCALE CALDAIA + N. 3 ANNESSI AGRICOLI.

L'edificio e' posto in Borgo San Lorenzo, Loc. Grezzano - Podere Il Santo e risulta identificato catastalmente ai Mapp. nn. 109-128-141 del Foglio n. 39;

Vista la documentazione a corredo della domanda stessa;

Visto il parere favorevole del Tecnico Comunale in data 22.5.1998 in merito al rilascio della sanatoria;

Visto che per quanto attiene le leggi 5 novembre 1971, n. 1086, 2 febbraio 1974, n. 64 e 14 maggio 1981, n. 219 e relative normative tecniche, e' stata presentata relazione di idoneita' statica o certificato di collaudo in data 12.7.1988;

Visto il parere favorevole espresso dalla Regione Toscana Uff. Genio Civile in data [redacted] prot. n. [redacted] per quanto attiene la tutela del vincolo ;

Vista la favorevole istruttoria, dalla quale risulta, altresì, la inesistenza di vincoli o limiti che impediscano la sanabilita' dell'opera;

Accertato che e' stato corrisposto l'importo dell'oblazione come risulta dalla esibizione di ric. C/C post. nn. 136 del 29.5.1986 per un ammontare di L. 1.254.000;

Accertato, inoltre, che e' stato soddisfatto l'obbligo previsto dagli artt. 3 e 11 della legge 28 gennaio 1977, n. 10 nel modo seguente:

- a) per quota-parte di contributo afferente gli oneri di urbanizzazione, mediante versamento Tesoreria comunale del 4.8.1998, così suddiviso: ric. c/c post. 779 L. 769.803 per oneri urbanizzazione primaria e secondaria;
- b) per quota-parte di contributo afferente il costo di costruzione, mediante versamento Tesoreria comunale del NON DOVUTO;

Vista la legge 17 agosto 1942, n. 1150 e successive modificazioni ed integrazioni;



# COMUNE DI BORGO SAN LORENZO

PROVINCIA DI FIRENZE

50032 - Piazza Dante, 2  
Tel. 055/849661 - Fax 8456782  
C.F. e P. IVA 01017000488

Vista la legge 28 gennaio 1977, n. 10, ed ogni altra disposizione nazionale e regionale vigente in materia edilizia ed urbanistica;

Vista la legge 28 febbraio 1985, n. 47;

Vista la legge 23 dicembre 1994, n. 724, art. 39;

Preso atto che il richiedente ha dimostrato o dichiarato di essere proprietario dell'area o di avere titolo alla concessione;

## RILASCIA

A



### CONCESSIONE IN SANATORIA

per l'esecuzione dei lavori di realizzazione di: LEGNAIA + LOCALE CALDAIA + N. 3 ANNESSI AGRICOLI, all'indirizzo descritto in premessa, e costituito da n. piani fuori terra, oltre n. piani entroterra, n. vani utili e n. vani accessori.

Ai sensi dell'art. 31, secondo comma, della legge n. 47/1985, i suddetti lavori sono stati ultimati nel 1972-74-75.

La presente concessione viene rilasciata alle seguenti condizioni generali e speciali:

### CONDIZIONI GENERALI

1 - Il rilascio della concessione non vincola il Comune nei confronti del richiedente in ordine a quei lavori che il Comune stesso intendesse eseguire per migliorare le condizioni igieniche, di viabilità e dei servizi ecc., delle strade e piazze del territorio comunale ed in conseguenza dei quali il concessionario non potrà pretendere alcun compenso o indennità salvo quanto possa essere disposto da leggi e regolamenti.

2 - La concessione si intende rilasciata senza pregiudizio degli eventuali diritti dei terzi.

Borgo San Lorenzo, li' \_\_\_\_\_

14 MAG. 1999

IL DIRIGENTE  
(Arch. Rodolfo Albisani)



-----  
Il sottoscritto dichiara di accettare la presente concessione e di obbligarsi alla osservanza di tutte le condizioni e prescrizioni cui e' subordinata.

Li', \_\_\_\_\_  
25 MAG. 1999

IL CONCESSIONARIO



COMUNE

RELAZIONE TECNICA

Il sottoscritto [redacted] residente in Borgo San Lorenzo, via Grezzano nr.108, integra con i dati qui appresso riportati, l'istanza di sanatoria edilizia legge 47/85, da lui inoltrata anche per conto dei comproprietari domanda nr.0220588506, consegnata al comune di Borgo San Lorenzo in data 29.4.86 prot. 8442.



Descrizione delle opere abusive

Opere in comproprietà fra [redacted], il fratello [redacted] e la sorella [redacted]

2

- costruzione di piccolo locale (mq 19,28), a breve distanza dal fabbricato dove si trovano le abitazioni dei proprietari con funzione di deposito legna per uso domestico.

L'opera in struttura metallica prefabbricata, è stata realizzata nell'anno 1975. Si è ritenuto, ai fini dell'individuazione della somma di denaro da corrispondere a titolo di oblazione di impiegare il modello A. (A/1)

5

- Realizzazione di piccolo locale con funzione di ospitare la caldaia per il riscaldamento delle abitazioni dei proprietari, ottenuto mediante la tamponatura del sottoscala esterno al fabbricato principale.

L'opera venne realizzata nell'anno 1972 in variante alla concessione n.22 del 13.03.72.

Per l'oblazione è stato impiegato il modello A: (A/2).

1

- Costruzione di annesso agricolo, su 2 piani, piano terra: cantina, pollaio, granaio, conigliere, piano primo: fienile magazzino, per complessivi mq 218,13.

L'opera è stata ultimata nel 1974, si è ritenuto per fissare l'oblazione di impiegare il modello D (D/2).

Opere in comproprietà con la moglie [REDACTED]

③ - costruzione di annesso agricolo granaio, mq 14,38 in <sup>comune</sup> ~~mura~~  
tura, anno di ultimazione 1975.

Oblazione fissata con modello D (D/1).

④ - costruzione di annesso agricolo rimessa attrezzi e co  
(in ~~acqua~~)  
nigliera, mq 68,67, ultimato nell'anno 1975, oblazione  
secondo modello D (D/3).

Tutte le opere qui descritte sono state realizzate in  
località Grezzano, podere "Il Santo", foglio di mappa nr.39.

L'esata particella interessata, sarà quella risultante  
dopo l'accatastamento.

In Fede

[REDACTED]

Conservazione del Catasto dei Terreni

Comune di Borgo S. L.

RICEVUTA N. 907

Signor (1) [REDACTED]

ha consegnato a quest'Ufficio un (2) MOD. 26

relativ. ai beni posseduti da C.S.

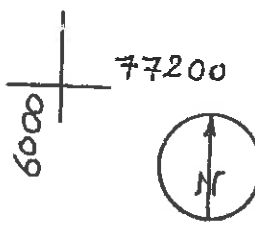
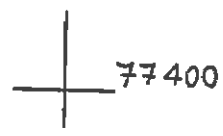
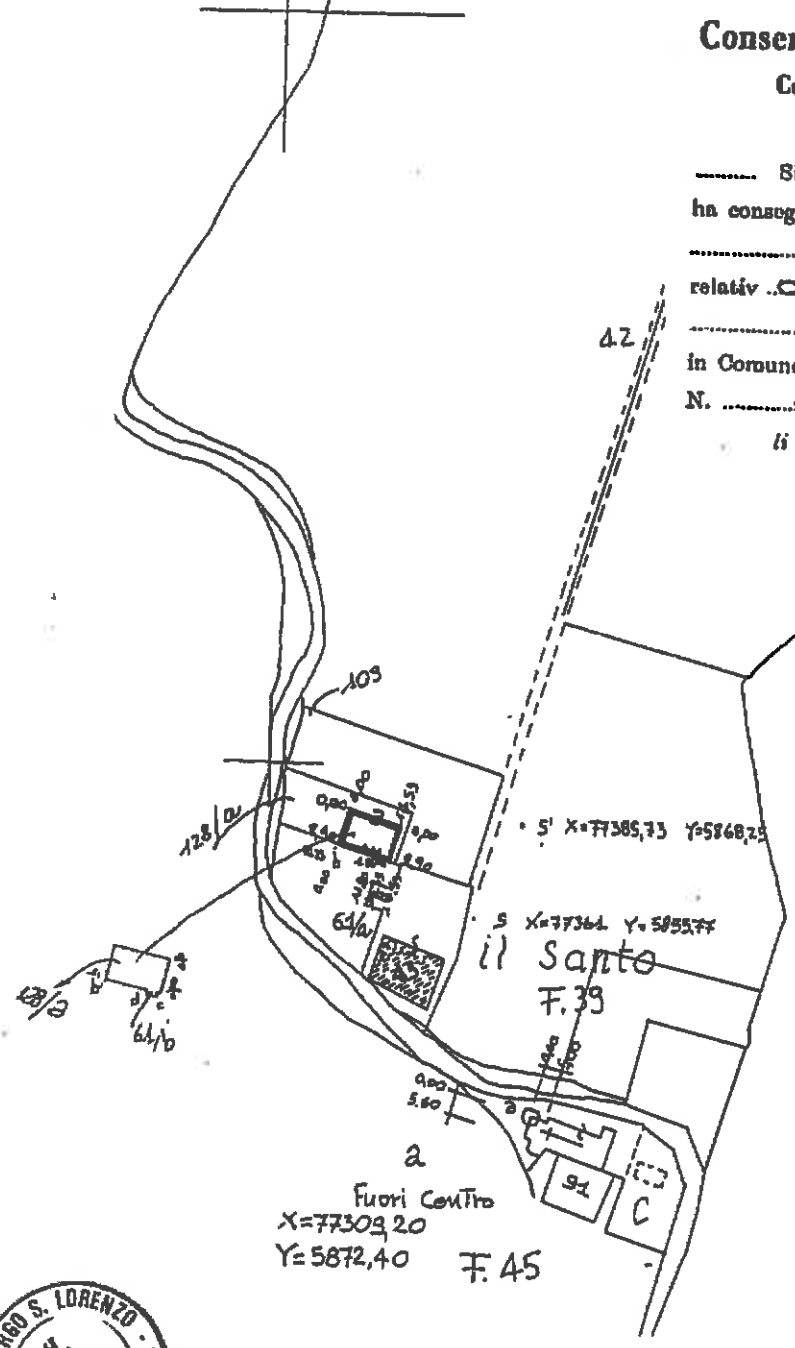
in Comune di Borgo S. L. ed ha allegato

N. 3 documenti

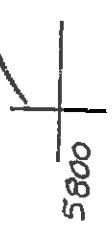
li 28/3/88 19 88

L'INGEGNERE CAPO UFFICIALE

[Signature]



IL FUNZIONARIO AGRARISTA  
ARCH. LAZARINI ENRICO



OGLIO N. 39 ..... SCALA 1: 2000

Dichiaro di aver redatto il presente tipo in base ai rilievi sul luogo  
Descrizione dei punti di appoggio e delle nuove linee dividenti:

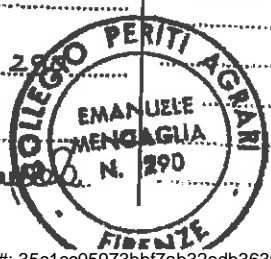
1. Punto l'antico  
2. Fuori Centro  
Le misure di lunghezza sono state prese direttamente.  
(se necessario segnalare negli spazi liberi o in fogli allegati)

L. PERITO Mencaglia Emanuele iscritto al N. 290  
(cognome e nome in chiaro)

all'Albo dei Periti Agrari della Provincia di Firenze

Data 2-04-1987 Firma Mencaglia Emanuele

Firma delle parti o loro delegati



Conservazione del Catasto dei Terreni

Matr. N. 908

Ripart. (1) [REDACTED]

ha autorizzato e posto l'Ufficio (2) 100.25

relativ  ai beni prodotti da AS

in Comune di Borgo S. L. ed ha allegato

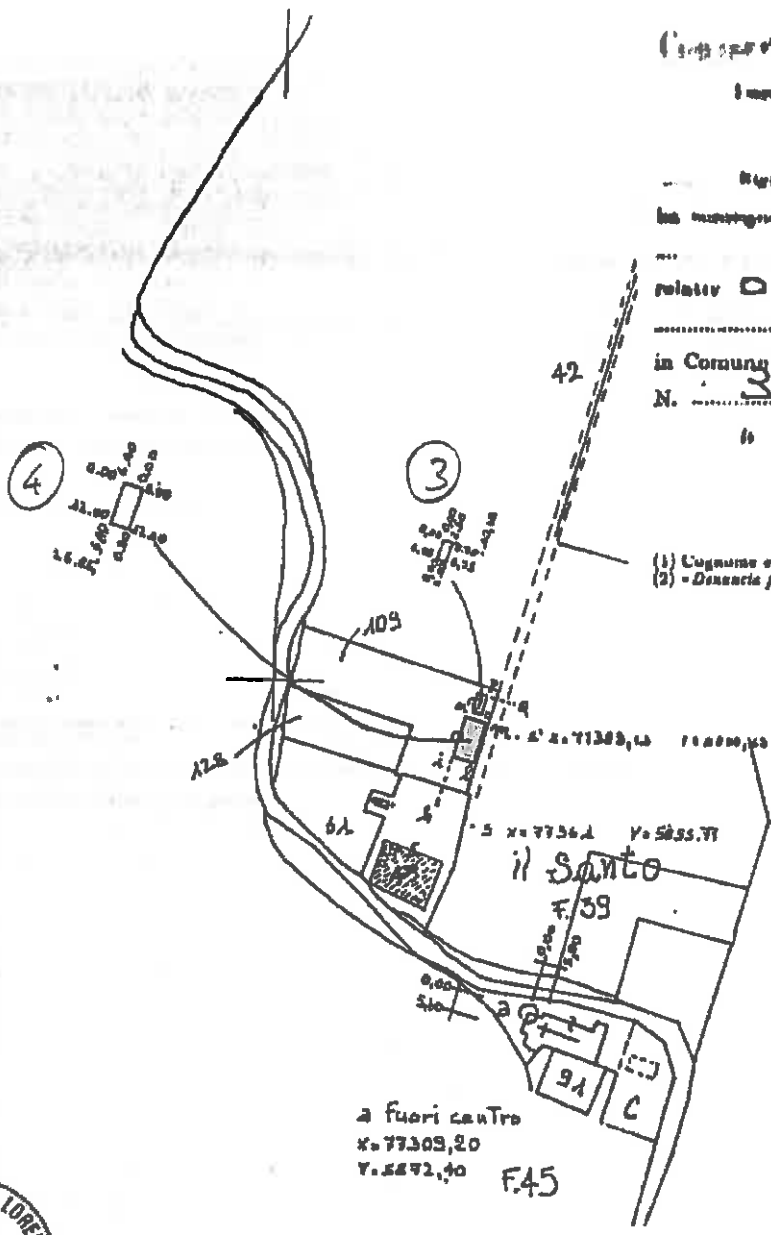
N. 3 documenti

in data 28/03/1988

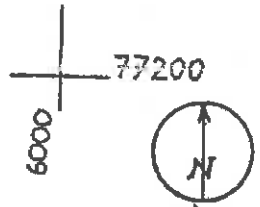
L'INGEGNERE CAPO UFFICIALE

Ru

(1) Cognome e nome del possessore o del procuratore incaricato.  
 (2) - Donazione per verificazione ordinaria o straordinaria - oppure - reclamo -



IL FUNZIONARIO BANDITA  
 ARCH. ALBANI MARINO



orientamento

OGGIO N. 39 SCALA 1: 2000

Dichiaro di aver redatto il presente tipo in base ai rilievi sul luogo

Descrizione dei punti di appoggio e delle nuove linee dividenti:

A punto lontano

a fuori centro

le misure di lunghezza sono state prese direttamente  
 (se necessario seguitare negli spazi liberi o in fogli allegati)

IL PERITO Mencaglia Emanuele iscritto al N. 290  
 (cognome e nome in chiaro)

dell'Albo dei Periti Agrari della Provincia di Firenze

Data 2-04-1987

Firma

Firma delle parti o loro delegati

*[Handwritten signatures and stamps]*

**STUDIO TECNICO AGRICOLA**


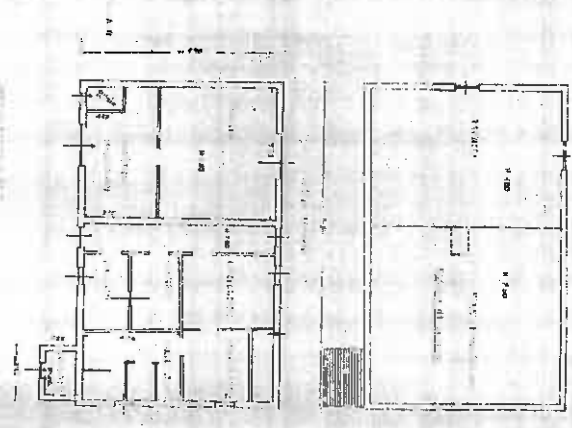
RA. EMBRERIA S. MARCO  
 00100 Roma, Viale della Vittoria, 119  
 part. Iva 080550482

Il 04/08/86 con SANANTONIA, M. 01/11/80  
 DELLA LEGGE N. 48/76  
 BORGIO SAN ANTONIO  
 CREZZANO  
 PIANTE

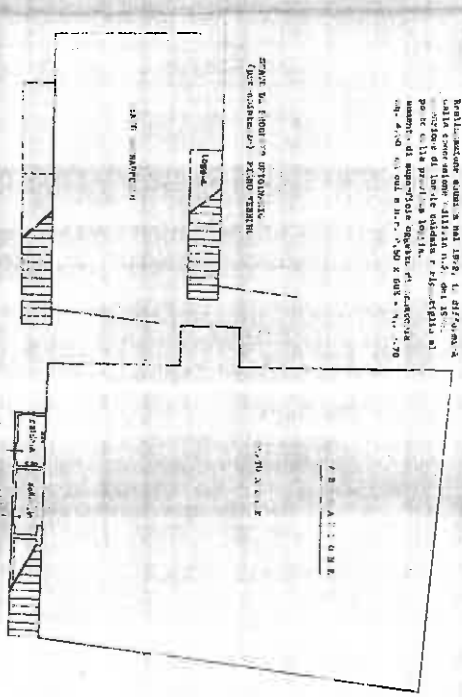
comitanti  
 Sindaco  
 19/01/80

RA. MENCARIELLO S.  
 Riviera

19/01/80  
 45 arch. data 25-8-86 pro. 444/76

Nota: questo piano è relativo alla fase di progetto. Le dimensioni reali potranno variare in base alle esigenze costruttive e alla disponibilità dei materiali.



Nota: questo piano è relativo alla fase di progetto. Le dimensioni reali potranno variare in base alle esigenze costruttive e alla disponibilità dei materiali.

# **ALLEGATO "4"**





**COMUNE DI BORGO SAN LORENZO**  
(Provincia di Firenze)

Imposta di bollo assolta a mezzo marca  
avente identificativo 01210351636170  
rilasciata il 05.08.2022 e conservata agli  
atti dal richiedente

SERVIZIO TECNICO  
U.O. Urbanistica-Sviluppo del Territorio

GIULIANO VINCENZO  
Via I. Bonomi, 15  
50136 - Firenze

**Oggetto: CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA ai sensi dell' Art. 30 Comma 3. del D.P.R. n. 380 del 6.6.2001.**

**IL DIRIGENTE DEL SERVIZIO TECNICO**

Vista la domanda presentata in data 05/08/2022 protocollo n. 18481, da GIULIANO VINCENZO;  
Visti gli estratti catastali allegati alla richiesta ai quali si fa riferimento per l'individuazione dei mappali oggetto di richiesta di certificazione;  
Visti gli atti d'ufficio;  
Visto il vigente strumento urbanistico e le relative Norme Tecniche di Attuazione;

**CERTIFICA**

che i terreni posti in questo comune e di seguito elencati, nel vigente Regolamento Urbanistico, approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 30 del 14.07.2016, ricadono nella zona sotto indicata avente la riportata destinazione:

Foglio	Mappale	Zona
39	61	14B4 - TESSUTI RESIDENZIALI DI FRANGIA - art. 70 NTA

Il presente certificato, ai sensi dell'articolo 30, comma 3 del DPR 380/01 ha validità di anni 1 (uno) dalla data di rilascio e non può essere prodotto agli organi della pubblica amministrazione o ai privati gestori di pubblici servizi.

Borgo San Lorenzo, lì 18/08/2022

RC

**Il Dirigente del Servizio Tecnico**  
**Ing. Grazzini Emanuele**

(firmato digitalmente ai sensi della normativa vigente)

