



STUDIO BARBIERI

Geom. Massimo Barbieri

50131 Firenze - Via Guglielmo Marconi n°16
tel.055/500.20.46 fax.055/500.19.90 cell. 335.61.31.511
e-mail studio.barbieri@icloud.com - web www.studiobarbieri.org

**TRIBUNALE DI FIRENZE
CONSULENZA TECNICA d'UFFICIO**

Lotto R - R1

Fallimento n°297/2013:

Società

EDILMONASTRA s.r.l.

Giudice Delegato:

Dr.ssa Isabella Mariani



TRIBUNALE DI FIRENZE

oooooooooooooooooooo

Fallimento:

Edilmonastra s.r.l.Registro Fallimentare: **297/2013**Sentenza fallimento: **312/2013**Giudice Delegato: **Dr.ssa Isabella Mariani**Curatore: **Dr. Massimiliano Rossi**

Lotto R - R1

oooooooooooooooooooo

Il sottoscritto Geom. Massimo Barbieri, con studio in Firenze Via Guglielmo Marconi n°16 iscritto nell'Albo dei Geometri della Provincia di Firenze al n°3542/12, nell'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Firenze e membro associato APE associazione dei periti e degli esperti della Toscana (istituto per la tutela e qualità della consulenza giudiziaria), nominato C.T.U. dall'Ill.mo Sig. Giudice Dr.ssa Isabella Mariani (vedi allegato n°1), per il fallimento di cui in oggetto, rimette la seguente: *"STIMA DELLE UNITA' IMMOBILIARI POSTE NEL COMUNE DI BORGO SAN LORENZO (FI) LOCALITÀ SOTERNA VIA PADRE MASSIMO DA PORRETTA."*

oooooo

A seguito degli accertamenti effettuati il sottoscritto è in grado di rispondere per iscritto al quesito posto e rimette la seguente:

RELAZIONE

Per rispondere compiutamente al quesito visto il luogo e le unità immobiliari in proprietà alla Società fallita Edilmonastra s.r.l., lo



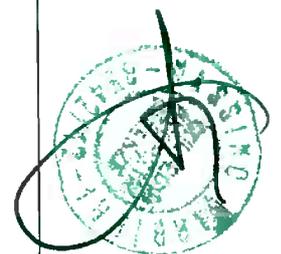
scrivente C.T.U. suddivide la presente relazione di stima dei beni nei seguenti capitoli, ossia:

- 1) *Identificazione del bene:*
 - 1.1 - *proprietà del bene;*
 - 1.2 - *individuazione catastale;*
- 2) *Descrizione del bene:*
 - 2.1 - *consistenza;*
 - 2.2 - *caratteristiche e considerazioni generali;*
 - 2.3 - *bene soggetto alla D.lgs 42/2004;*
 - 2.4 - *divisibilità del bene;*
- 3) *Possesso dell'immobile:*
 - 3.1 - *verifica CC.RR.II.;*
 - 3.2 - *elencazione formalità;*
- 4) *Regolarità urbanistica;*
- 5) *Valore di stima:*
 - 5.1 - *valore di mercato;*
- 6) *Conclusioni.*

oooooooooooooooooooo

1) Identificazione del bene

I beni oggetto di stima sono inseriti in un fabbricato di recente realizzazione, posti nel **Comune di Borgo San Lorenzo (FI)** località **Soterna Via Padre Massimo da Porretta n°10** identificato nella seguente foto del territorio (scaricata da mappe imac) e con freccia verde è indicata la zona ove è ubicato il fabbricato:



mentre nella foto successiva è rappresentato il particolare del fabbricato ove è inserito il bene oggetto di stima, identificato sempre con freccia verde:

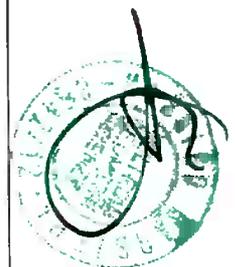


ooooo

1.1 - proprietà del bene: dalla verifica dei dati in parte recepiti dalla Curatela Fallimentare e verificati anche alla CC.RR.II., risulta il bene di stima acquistato con il seguente atto Notaio Barsanti Filippo del 23/07/2004 rep.4120 fasc.351 (vedi allegato n°2), trascritto il 03/08/2004 al n°18852, in cui Edilmonastra srl, acquista da Mazzini Giuseppe, Mazzini Claudia, Mazzini Lorenzo, Marchi Anna e Mazzini Donata, beni Borgo San Lorenzo rappresentati nel foglio di mappa 77 alla particella 294. Risultano trascritte due servitù per passo su foglio di mappa 77 particella 435 sub.9 e sub.8, vedasi trascrizioni 14089 del 28/06/2010 e 36889 del 27/11/2006.

L'oggetto della vendita è un terreno edificabile della superficie catastale di mq.1.320,00 nel quale è stato realizzato il fabbricato contenente le unità immobiliari oggetto di stima. L'importo di acquisto del terreno è pari alla somma di € 115.000,00.

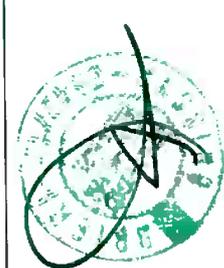
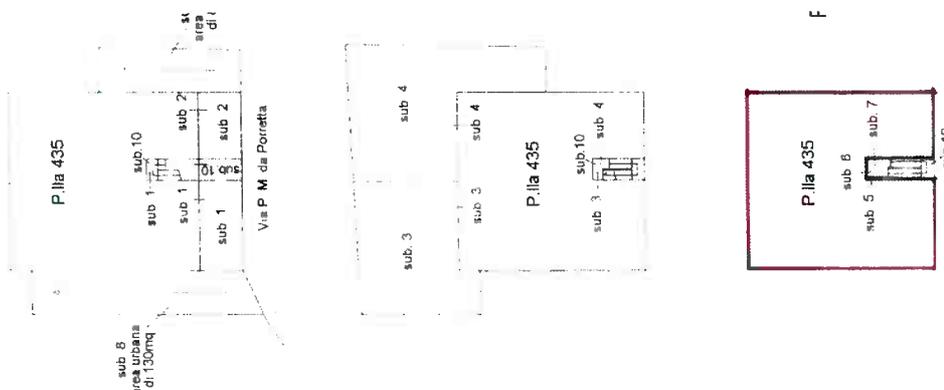
ooooo

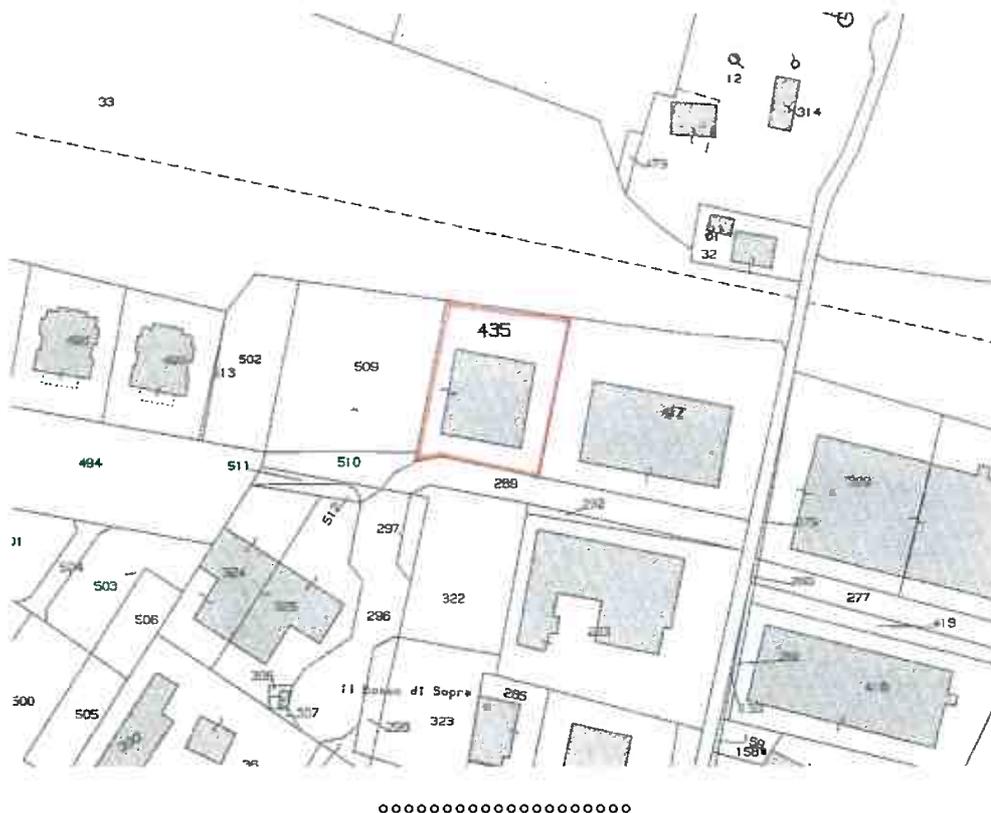


1.2 - individuazione catastale: all'Agenzia delle Entrate del Territorio della Provincia di Firenze del Comune di Borgo San Lorenzo, i beni risultano intestati esattamente alla proprietà Edilmonastra s.r.l. ubicati in Via Padre Massimo da Porretta e rappresentati nel foglio di mappa 77 alla particella 435 e così censiti:

identificativo	sub.	classamento				
		z.c.	cat.	cl.	vani/cons.	rendita
lotto R	7	u	A/2	4	vani 7,5	€ 794,05
Lotto R1	5	u	A/10	2	vani 2,5	€ 619,75
	6	u	A/10	2	vani 3,5	€ 867,65
area urbana	8				mq. 130	
area urbana	9				mq. 85	

come risulta dalla visura catastale (allegato n°3), dalle planimetrie catastali (vedi allegato n°4, 5 e 6), dall'elaborato planimetrico (vedi allegato n°7) e dall'estratto di mappa (allegato n°8). Per opportuna facilità di lettura si riporta stralcio dell'estratto di mappa per identificazione delle aree urbane con campitura rossa e l'elaborato planimetrico per identificare le unità immobiliari contornate di rosso, ossia:





2) Descrizione del bene

I beni immobili oggetto di perizia, sono posti nel Comune di Borgo San Lorenzo Provincia di Firenze località Soterna Via Padre Massimo da Porretta n°10 e si ritiene di suddividerli in due distinti lotti:

Lotto R: appartamento per civile abitazione;

Lotto R1: n°2 uffici in corso di ristrutturazione o meglio non ultimati nelle finiture.

Unitamente ai Lotti R e R1 nella vendita sono comprese le due aree urbane.

L'accesso alle unità immobiliari è per mezzo del vano scale a comune con accesso dalla citata Via ed il fabbricato ha forma geometrica piana pressoché rettangolare avente tre piani fuori terra ed è confinante con la Via Padre Massimo da Porretta e negli altri tre lati da resede circostante, come meglio si evince dalla seguente



fotografia:

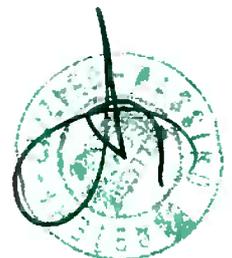


Le caratteristiche costruttive del fabbricato è con struttura portante in elevazione e orizzontale con intelaiatura in cemento armato, tamponature interne e esterne in laterizio e copertura a falde in una porzione e piana a terrazzo praticabile e non praticabile nell'altra porzione. I prospetti esterni sono rivestiti con rivestimento in simile pietra a vista ed hanno lineamenti semplici con finestre e porte non posizionate regolarmente.

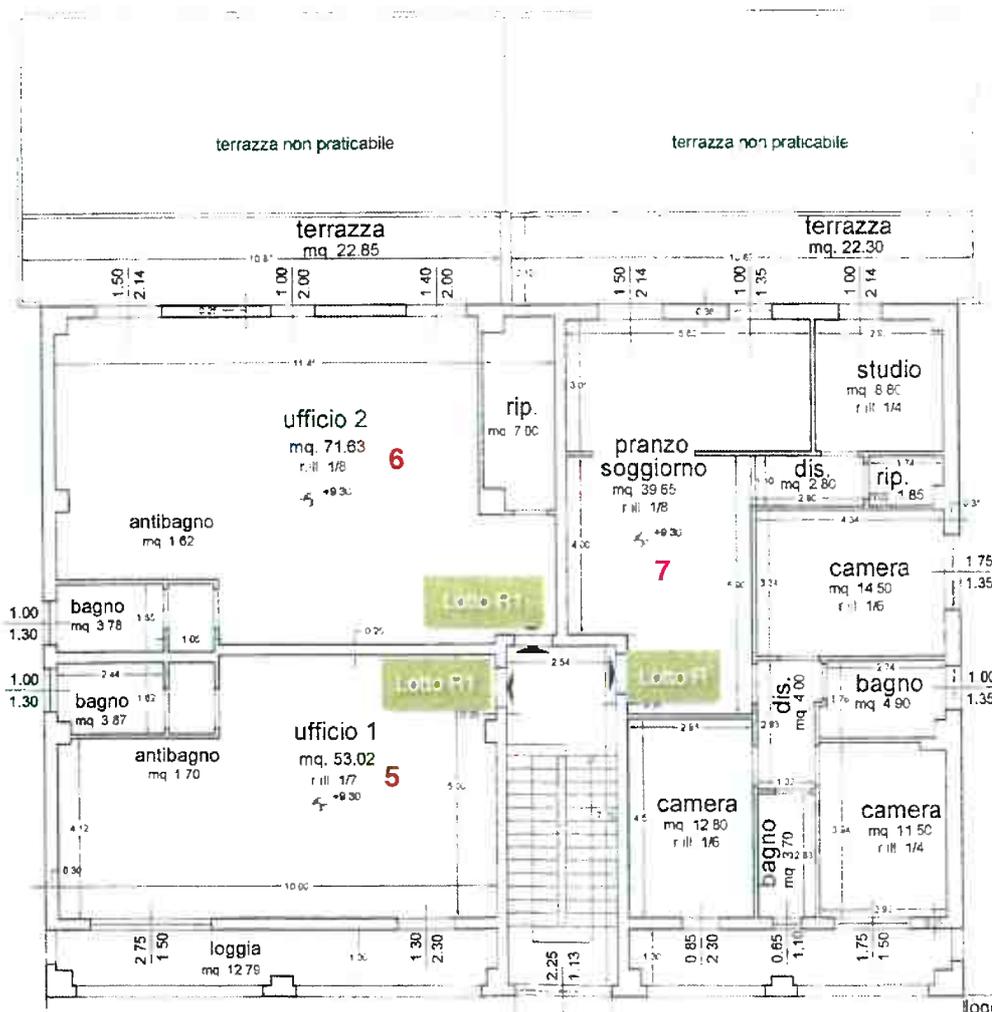
Nella documentazione fotografica allegata alla presente relazione (vedi allegato n°9) contenente n°34 foto, si evince lo stato attuale del fabbricato e delle tre unità immobiliari.

Le due aree urbane hanno forma geometrica piana rispettivamente rettangolare allungata sia per il subalterno 8 e subalterno 9 e risultano staccate dal fabbricato ed usufruite esclusivamente per rampe di accesso alla parte retrostante del fabbricato.

Nella planimetria generale del progetto di seguito riportata, si



2.1 - consistenza: le unità immobiliari come indicate in premessa: il quartiere subalterno 7 (lotto R) risulta definito e abitabile, mentre per i due uffici rappresentati ai subalterni 5 e 6 (lotto R1) non sono completamente definiti poiché manca la parete di divisione tra le unità immobiliari e tutte le finiture interne, impianti, infissi interni, etc.. Nello schema grafico di seguito riportato, del progetto depositato in Comune di Borgo San Lorenzo, sono individuate le unità immobiliari lotto R e R1 poste tutte al piano secondo, ossia:



ove con il numero 7 è identificato il quartiere subalterno 7 e con i numeri 5 e 6 gli uffici subalterni 5 e 6.

○○○○○○

Le unità immobiliari (lotto R e R1) dalla lettura dei grafici e da



verifiche effettuate al sopralluogo hanno la complessiva superficie utile netta come indicato nella seguente tabella, mentre la superficie delle aree urbane sono state rilevate dalle visure catastale, ossia:

unità immobiliare		superficie utile netta		
subalterno e	destinazione	singolo vano	unità immobiliare	
lotto R - appartamento piano secondo				
7	2	ingr./sogg./cucina	39,65	116,15
	2	disimpegno	2,80	
	2	studio	8,80	
	2	ripostiglio	1,85	
	2	camera	14,50	
	2	disimpegno	4,00	
	2	bagno	4,90	
	2	bagno	3,70	
	2	camera	11,50	
	2	camera	12,80	
	2	loggia (al 25%)	2,42	
	2	terrazza (al 25%)	5,58	
2	terrazza non	3,65		
lotto R1 - uffici al piano secondo				
5	2	ufficio	53,02	62,43
	2	antibagno	1,70	
	2	bagno	3,87	
	2	loggia (al 30%)	3,84	
6	2	ufficio	71,63	91,11
	2	antibagno	1,62	
	2	bagno	3,78	
	2	ripostiglio	7,00	
	2	terrazza (al 25%)	5,71	
	2	terrazza (al 5%)	1,36	
totale superficie del Lotto R1				153,53
aree urbane				
area urbana	subalterno 8	130,00	215,00	
area urbana	subalterno 9	85,00		

ooooo

Dall'esame del progetto di variante del fabbricato e dello stato dei

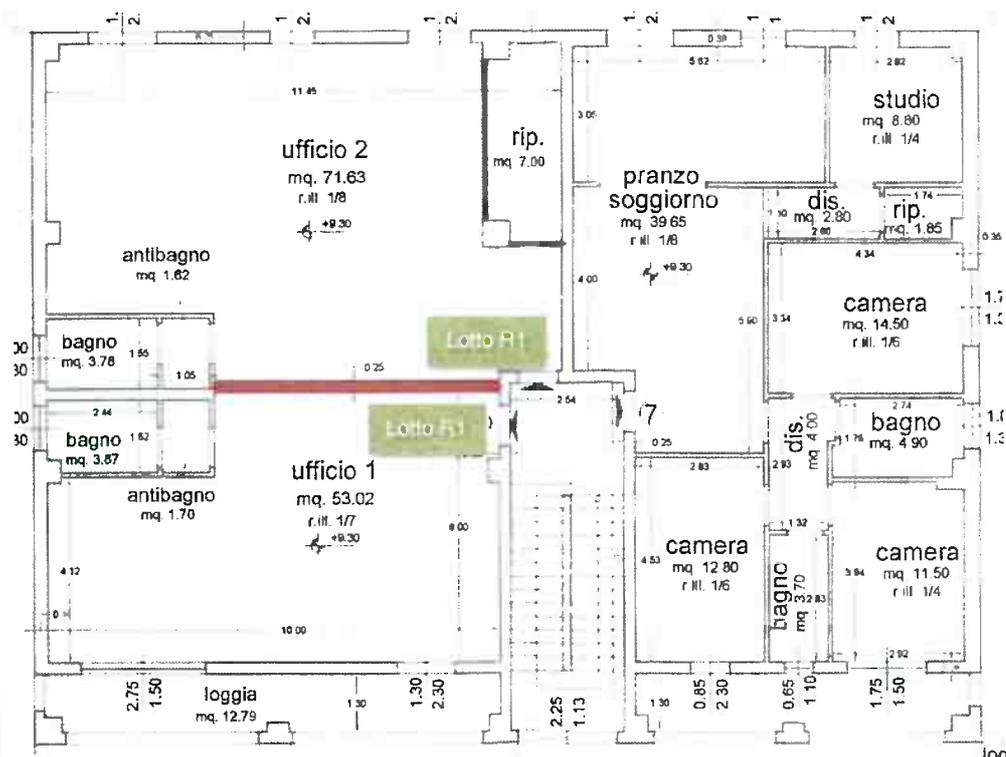


luoghi, si rileva che i due uffici subalterni 5 e 6 (lotto R1) non sono stati completati per mancanza della realizzazione murature interne e per tutte le opere di finitura e impiantistiche. Alla data del sopralluogo i lavori da eseguire nel lotto R1 in forte sintesi sono i seguenti:

- 1) costruzione di parete divisoria tra le due unità immobiliari;
- 2) costruzione della tramezzatura per realizzazione del ripostiglio nell'unità 6;
- 3) realizzazione di finiture interne quali intonaco, velo, tinteggiatura, pavimenti, rivestimenti, etc.;
- 4) realizzazione dell'impianto elettrico, termico, idrico;
- 5) infissi interni;

i lavori eseguiti riscontrati al sopralluogo corrispondono in gran parte con quanto graficizzato nella tavola di progetto (allegato n°11), salvo le opere elencate.

Nella planimetria di seguito riportata, sono indicati con colore rosso le murature di progetto che devono essere costruite, ossia:



Esaminate le unità immobiliari del lotto R1 si può asserire che i lavori eseguiti sono tutti strutturali e quindi si possono considerare le due unità immobiliari nella loro completezza "al grezzo". Mentre invece, per il lotto R l'unità è già abitabile e completamente finita.

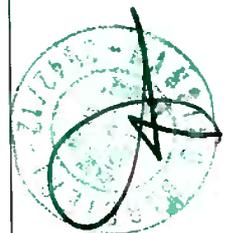
ooooo

In base alla descrizione analitica dello stato attuale delle unità immobiliari, stante l'evidenza visionabile dalle fotografie scattate in fase di sopralluogo e allegate alla presente relazione (vedi allegato n °9) si evince quanto segue:

- *foto dalla 1 alla 16* = rappresentano il quartiere lotto R nelle porzioni interne e nelle porzioni esterne, fotografate vano per vano ove si evince lo stato attuale e che il quartiere risulta occupato;
- *foto dalla 17 alla 26* = rappresentano i due uffici lotto R1, ove si rileva lo stato dei luoghi e soprattutto che devono essere ultimati nelle murature interne e nell'impiantistica;
- *foto dalla 27 alla 34* = rappresentano la vista esterna del fabbricato ripreso da più parti e del vano scale a comune.

ooooo

2.2 - caratteristiche e considerazioni generali: il quartiere (lotto R) e i due uffici (lotto R1) dalla descrizione analitica e fotografica si può ragionevolmente asserire che il quartiere è di recente ristrutturazione e gli uffici sono da completare, non sono appetibili nella richiesta di mercato per la destinazione attuale dei due lotti sia per la posizione del fabbricato, sia che il fabbricato è stato realizzato edificio artigianale e sia per la mancanza di un ascensore per arrivare al



piano secondo e sicuramente, tali caratteristiche sono una limitazione dell'appetibilità nel mercato immobiliare.

oooooo

2.3 - bene soggetto alla D.lgs 42/2004: da accertamenti effettuati alla Soprintendenza ai Beni Architettonici, il bene oggetto di stima non risulta negli elenchi dei beni artistici.

oooooo

2.4 - divisibilità del bene: i beni immobili sopra descritti per quanto accertato nel progetto e sui luoghi ritengo che non sia fattibile ulteriore divisibilità sia per il lotto R e per i due uffici del lotto R1.

oooooooooooooooooooo

3) Possesso dell'immobile

I beni di stima non ultimati (lotto R1) sono da ultimare e quindi attualmente non vi è un possesso da parte di persone fisiche, mentre invece per l'appartamento (lotto R) risulta abitato da una famiglia senza nessun contratto di affitto.

oooooo

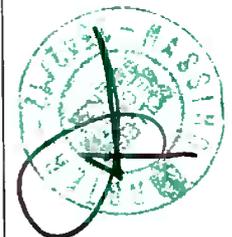
3.1 - verifica CC.RR.II.: dalla verifica effettuata in CC.RR.II. (vedi perizia già depositata), ed anche dai documenti consegnati dalla Curatela Fallimentare risultano i seguenti gravami e trascrizioni:

- (a) 9049 del 11/10/05 , Ipoteca Volontaria atto Barsanti del 4/10/05 rep. 12380, a favore BANCA POPOLARE ITALIANA SOCIETÀ COOPERATIVA sede Lodi (via Polenghi Lombardo 13 Lodi) contro EDILMONASTRA SRL, per € 1.000.000,00 di cui € 500.000,00 capitale. Rimborso in anni 10. Grava Borgo san Lorenzo F.77 part.294. ACCESA (per beni URBANO F.77 part.435 sub.5, 6, 7, 8, 9);
- (b) 2708 del 18/6/2012, Ipoteca Giudiziale Tribunale di Firenze 27/4/2012 rep.2540 /2012 a favore IKAS – STUDIO TECNICO ASSOCIATO DI INGEGNERIA CIPRIANI-ADAMI sede San Piero a Sieve (c/o Avv. Moreschini via G.B.Vico, 22 Firenze), contro EDILMONASTRA S.R.L. Sede Barberino di Mugello, per € 60.000,00 di cui € 39.019,74 capitale. Grava 1/1 Proprietà beni in Barberino di Mugello: Urbano F.67 part.78 sub.2, F.67 part.78 sub.1, F.19 part.16 sub.1, F.125 part.57 sub.509 graffata alla part.67 sub.503, F.84 part.27 sub.500 graffata alla part.28



sub.513, F.84 part.27 sub.501, F.78 part.104 sub.502 graffata alla part. 104 sub.503, F.95 part.198 sub.503, F.95 part.198 sub.506, F.95 part. 407 sub.501; Borgo San Lorenzo Urbano: F.77 part.435 sub.5, F.77 part.435 sub.6, F.77 part.435 sub.7, F.77 part.435 sub.8, F.77 part.435 sub.9, F.57 part.838 sub.1, F.57 part.838 sub.3, F.57 part.839 sub.1, F. 57 part.839 sub.2, F.57 part.839 sub.3, F.57 part.839 sub.4. 1/1 Proprietà Superficiaria Barberino di Mugello Urbano F.108 part.1564 sub.1 e F.108 part.1564 sub.2. ACCESA (parte dei beni colpiti nella ipoteca sono stati venduti);

- (c) 3200 del 10/7/2013, Ipoteca Giudiziale Tribunale di Firenze del 20/6/2013 rep.4274/2013 a favore BANCA CR FIRENZE s.p.a. sede Firenze (Avv. Euro Bartalucci Firenze Lungarno Corsini, 6) contro EDILMONASTRA srl sede Barberino di Mugello per € 585.000,00 di cui € 478.017,44 capitale. Grava: 1/1 Vicchio Urbano F.97 part.404 sub. 14 1/1 San Piero a Sieve Urbano F.25 part.227 sub.504 1/1 San Piero a Sieve Terreni F.25 part.256, 258, 259, 261, 2631/1 Borgo San Lorenzo Urbano F.86 part.60 sub.505, F.77 part.435 sub.5, part.435 sub.6, part.435 sub.7, part.435 sub.8, part.435 sub.9, F.64 part.528 sub.44, F.86 part.376 sub.5 1/1000 Borgo San Lorenzo Urbano F.86 part.377 sub.5 30/100 Borgo San Lorenzo Urbano F.86 part.167 1/1 Borgo San Lorenzo Terreni F.57 part.770, 773, F.91 part.433, F.57 part. 792, 827, 829, 847, 848, 849, F.86 part.298, 355, 362, 363, 365, 366, 367, 368, 378, F.57 part.837.1/1 Barberino di Mugello Terreni F.94 part. 138, F.95 part.200, F.21 part.176, 177, 187, F.78 part.873, 876, F.67 part.72, F.64 part.404, 405, 407, F.21 part.180, F.108 part.1399, 1397, F.84 part.126, 128, 160, 162, 167, F.108 part.1549, 1551, F.84 part.178, 180, 183, F.108 part.1663, 1665, 1699, 1700, 1701, 1703, 1704, 1706, 1707, 1708, 1709, 1710, 1711, 1712, 1713, 1714, 1732, 1734.1/4 Barberino di Mugello terreno F.95 part.578.15/100 Barberino di Mugello terreno F.98 part.80, 81 1/8 Barberino di Mugello Terreni F.98 part.333, 501, 504 1/1 Barberino di Mugello Urbano F.67 part.78 sub.2, part.78 sub.1, F.19 part.16 sub.1, F.108 part.215, F.108 part.1534 sub.514, part.1534 sub.513, F.125 part.57 sub.501, F.79 part.78 sub.512, F.125 part.57 sub.509 e part.67 sub.503, F.84 part.27 sub.500 e part.28 sub. 513, F.84 part.27 sub.501, F.78 part.104 sub.502 e part.104 sub.503, F. 78 part.104 sub.515, F.78 part.105 sub.502, F.108 part.27 sub.512, F. 95 part.198 sub.503, F.95 part.198 sub.506, F.95 part.407 sub.501, F. 108 part.1627. ½ Barberino di Mugello Urbano F.78 part.109 sub.500 ¼ Barberino di Mugello Urbano F.78 part.109 sub.5, F.78 part.109 sub.6, F.78 part.109 sub.501 e part.110 sub.500, F.78 part.110 sub.501. 2/5 Barberino di Mugello Urbano F.84 part.27 sub.502, F.84 part.28 sub. 511, F.84 part.28 sub.512. ACCESA;
- (d) 5038 del 4/11/2013, Ipoteca Giudiziale Tribunale Firenze Sezione Lavoro del 8/7/2013 rep.10797 a favore CASSA EDILE DELLA PROVINCIA DI FIRENZE (Avv. Patrizia Polcri via Cavour 8 Firenze), contro EDILMONASTRA srl, per € 1.500,00 di cui € 520,00 capitale. Grava 1/1 beni in Borgo San Lorenzo Urbano F.75 part.3 sub.502, 503, 506, 507, 511 Urbano F.86 part.60 sub.505 Urbano F.64 part.528 sub. 44 Urbano F.77 part.435 sub.8, 9, 5, 6, 7. ACCESA;
- (e) 5349 del 22/11/2013, Ipoteca Legale emessa da Equitalia Centra spa sede Firenze il 18/11/2003 rep.675/4113, a favore EQUITALIA CENTRO S.P.A. Sede Firenze (viale Matteotti 16 Firenze), contro EDILMONASTRA SRL sede Barberino di Mugello, per € 1.236.800,82 di cui € 618.400,41 capitale. Grava: 1/1 Proprietà beni in Barberino di Mugello Terreno F.94 part.138; Barberino di Mugello Urbano F.125 part. 57 sub.509 e part.67 sub.503 , F.84 part.27 sub.500 e part.28 sub.513, F.19 part.16 sub.1, F.67 part.78 sub.1, F.67 part.78 sub.2, F.95 part.198 sub.503, F.95 part.198 sub.506; Borgo San Lorenzo Urbano F.77 part. 435 sub.5, part.435 sub.6, part.435 sub.7. ACCESA;
- (f) 5388 del 25/11/2013, Ipoteca Giudiziale Tribunale di Firenze (Sezione



- Lavoro), del 18/12/2012 rep.11546/2012, a favore CASSA EDILE DELLA PROVINCIA DI FIRENZE (Avv. Patrizia Polcri via Cavour 8 Firenze), contro EDILMONASTRA srl, per € 5.000,00 di cui € 2.706,00 capitale. Grava 1/1 beni in Borgo San Lorenzo Urbano F.75 part.3 sub. 502, 503, 506, 507, 511 Urbano F.86 part.60 sub.505 Urbano F.64 part. 528 sub.44 Urbano F.77 part.435 sub.8, 9, 5, 6, 7 Urbano F.86 part.376 sub.5 Terreni F.57 part.770, 773, 837 Terreni F.86 part.298, 355, 362, 363, 365, 366, 367, 368, 378 Terreni F.91 part.433. ACCESA;
- (g) 17762 del 16/06/2014, trascrizione sentenza dichiarativa di fallimento dell'intera consistenza dei beni di proprietà della Edilmonastra s.r.l. della Provincia di Firenze.

Il tutto salvo errori e/o omissioni e comunque si rimanda alla relazione della consistenza immobiliare e gravami depositata in data 14/04/2014.

oooooo

3.2 - elencazione formalità: non risultano formalità per quanto potuto accertare che resteranno a carico dell'acquirente, salvo per quanto riguarda la parte cantieristica e di progetto. Lo scrivente C.T.U. specifica che non ha eseguito ulteriori verifiche poiché non richieste.

oooooooooooooooooooo

4) Regolarità urbanistica

Ai fini della Legge 47/85 da accertamenti effettuati nel Comune di Borgo San Lorenzo (FI), risulta che la costruzione del fabbricato ove sono inserite le tre unità immobiliari identificate nel lotto R per l'appartamento e nel lotto R1 per i due uffici (da completare), sono stati realizzati in forza delle seguenti pratiche edilizie:

- Concessione Edilizia n°19 del 05/07/2004 (vedi allegato n°10) avente ad oggetto "costruzione di edificio artigianale - comparto 13 CE";
- Variante in corso d'opera n°1 del 13/06/2005 alla C.E. n°19/2004;
- Variante finale presentata al SUAP in data 26/10/2006 prot.n °19350 con allegata alla presente relazione tavola 5 dello stato



finale della porzione fabbricato di stima (vedi allegato n°11);

- Fine Lavori e Certificato di Conformità depositato al SUAP in data 19/11/2007 prot.n°13882 (vedi allegato n°12).

A seguito di quanto rilevato, lo scrivente C.T.U. ritiene che debba essere depositata al Comune di Borgo San Lorenzo (FI) pratica edilizia per la riattivazione del cantiere per le unità del lotto R1. Comunque per l'eventuale vendita all'incanto allo stato dei luoghi e con i dovuti riscontri, il bene avente destinazione abitativo è commerciabile, mentre i due uffici essendo al grezzo dovrà essere depositata variazione catastale con categoria F4, poiché le planimetrie depositate rappresentano lo stato finale ma, come già riferito, non essendo ultimate non hanno capacità di reddito e non corrispondono al rilievo.

oooooooooooooooooooo

5) Valore di stima

Lo scopo della stima è quello di determinare il più probabile valore di mercato delle tre unità immobiliari. Il procedimento di stima che s'intende seguire per la valutazione, dopo aver confrontato vari criteri di stima, è quello tipico dell'estimo, sintetico comparativo a valori unitari con altri immobili che in qualche modo possono essere confrontati con il bene di perizia e come termine di confronto utilizzo un elemento parametro, la cui grandezza è direttamente proporzionale al valore del bene e nel caso di specie, questo elemento è individuato nel metro quadro. Non ritengo di procedere alla stima con valore di trasformazione, poiché le unità immobiliari del lotto R1 anche se non sono definite nella consistenza (mancanza



del muro di divisione) e al grezzo, la stima del più probabile valore di mercato viene determinata con detrazione del più probabile costo per la loro ultimazione.

oooooo

5.1 - valutazione di mercato: il C.T.U. a seguito del sopralluogo, nell'ottica di dare un valore al bene in esame con le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, in considerazione anche dell'analisi attuale di mercato nella zona interessata, con l'applicazione dei coefficienti correttivi, considera un valore unitario al metro quadro¹ per le unità immobiliari (con applicazione di coefficienti di destinazione) e formula i seguenti valori:

valore per l'unità ad abitazione lotto R arrotondato	€ 1.800,00
valore per le unità ad uffici lotto R1 arrotondato	€ 1.900,00

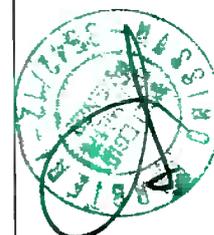
poiché è valore medio tra i macro-valori (minimi-massimi) accertati nei vari osservatori immobiliari ritenuti dei più influenti sul mercato immobiliare (Agenzia del Territorio² OMI e Consulente Immobiliare³), ossia:

osservatorio	tipologia edilizia	2 ^a semestre / 2013 (€/mq.)		
		minimo	massimo	media
Agenzia del Territorio	appartamenti	€ 1.400,00	€ 1.800,00	€ 1.750,00
Consulente Immobiliare	appartamenti	€ 1.600,00	€ 2.200,00	
Agenzia del Territorio	ufficio	€ 1.600,00	€ 1.900,00	€ 1.825,00
Consulente Immobiliare	ufficio	€ 1.600,00	€ 2.200,00	

¹ Si precisa che i metri quadri determinati per le unità immobiliari del lotto R e R1 sono al netto e quindi utili calpestabili e il prezzo unitario indicato per il valore unitario, tiene già conto che la stima è con superficie netta e non lorda.

² I valori accertati sono riferiti alla zona semicentrale C1 del territorio del Comune di Borgo San Lorenzo.

³ I valori accertati sono riferiti al territorio del Mugello del Consulente Immobiliare n°954 del 15/06/2014.



Si precisa che lo scrivente non ritiene di stimare le aree urbane, poiché hanno accesso ad altre unità immobiliari e non utilizzabili esclusivamente. Quindi il macro-valore unitario determinato si applica alle superficie utile delle unità immobiliari (calcolate nel capitolo precedente) e al prodotto dei coefficienti di valutazione suddivisi per unità immobiliare così considerati:

lotto R - appartamento	
buona superficie e buona suddivisione della zona notte e zona giorno	1,00
servizi accessori interni buoni ma non ottimale l'accesso al quartiere per mancanza dell'ascensore e finiture di medio livello	0,90
posizione del fabbricato non ottimale per la residenza	0,85
Totale dei coefficienti da applicare	0,7650
lotto R1 - uffici	
buona superficie e buona suddivisione degli spazi	1,00
servizi accessori nella norma ma non ottimale l'accesso per mancanza dell'ascensore	0,95
posizione del fabbricato buono per il terziario e servizi	0,95
Totale dei coefficienti da applicare	0,9025

Pertanto il più probabile valore di stima dell'intero complesso edilizio, suddiviso nei lotti R e R1 è dato dal seguente calcolo:

unità immobiliare		sup.	coeff.	€/mq.	valore di stima	
lotto R	quartiere	116,15	0,7650	€ 1.800,00	€ 159.933,39	€ 160.000,00
lotto R1	ufficio 1	62,43	0,9025	€ 1.900,00	€ 107.046,70	€ 107.100,00
	ufficio 2	91,11	0,9025	€ 1.900,00	€ 156.226,16	€ 156.300,00
aree urbane		215,00	nessuno	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
totale					€ 423.206,24	€ 423.400,00

ooooo

Al valore indicato che rappresenta la stima di tutte e tre le unità immobiliari, data la mancanza di un elaborato progettuale esecutivo, di un computo metrico, di un capitolato e di un elenco prezzi dei



lavori eseguiti che rappresentano lo stato di fatto di rilievo, lo scrivente C.T.U. ritiene di analizzare la più probabile stima delle opere di completamento (opere indicate nel capitolo 2 che precede) per il lotto R1, mediante l'applicazione di un prezzo unitario alla superficie interessata delle opere; si precisa che la stima si riferisce a costo di mercato e non di impresa.

Tale stima non potrà essere considerata completa e puntuale come il risultato di un *computo metrico estimativo*, ma sicuramente è un ordine di grandezza delle opere da realizzare e fornisce una stima del più probabile costo di mercato dei lavori, fondata sul confronto delle stesse opere da eseguire con opere simili già realizzate e soprattutto conosciute dallo scrivente C.T.U.. Per il confronto ritengo di usare costi parametrici riferiti ad una unità di misura del prodotto edilizio e cioè €/mq.. Lo scrivente C.T.U. a seguito del sopralluogo, nell'ottica di dare un valore al costo unitario di costruzione per le caratteristiche esecutive esaminate, in considerazione dell'analisi attuale dei costi di mercato e della mia esperienza professionale, considera un valore unitario al metro quadro per il completamento delle opere nell'ordinarietà e formula il valore medio tra € 300,00 a € 500,00/mq. per l'intera superficie delle unità immobiliari comprendente anche delle spese tecniche per la continuazione dei lavori, utili di impresa e quanto altro, quindi si ha:

unità immobiliare		superficie	costo a mq.	stima costi completamento
lotto R1	uffici 1 e 2	153,53	€ 400,00	€ 61.413,70
probabile stima lavori per le due u.i.u., arrotondato				€ 61.500,00

Pertanto il più probabile valore di mercato dello stato attuale delle



unità immobiliari considerate in unico lotto, poiché ad oggi non si ritiene di suddividerle nelle tre unità e accessori non essendo completate, è dato dalla seguente tabella:

valore di stima			detrazione	più probabile VALORE di STIMA
lotto R	appartamento	€ 160.000,00	nessuna	€ 160.000,00
lotto R1	ufficio 1	€ 107.100,00	€ 61.500,00	€ 201.900,00
	ufficio 2	€ 156.300,00		
aree urbane		€ 0,00		€ 0,00
sommano				€ 361.900,00

e secondo lo scrivente C.T.U., valore coerente ed in linea con le valutazioni di mercato correnti, anche in funzione della brusca caduta del mercato.

ooooo

5.2 - prezzo a base d'asta: per determinare il più probabile valore a base d'asta lo scrivente C.T.U., in base alle osservazioni formulate in narrativa, alle difficoltà dei meccanismi delle aste giudiziarie e all'acquisto di un bene da ultimare (per il lotto R1) e con le problematiche sopra indicate, ritiene di applicare al valore di mercato il seguente coefficiente di deprezzamento, ossia:

valore di stima dei	abbattimento per difficoltà asta	VALORE a BASE D'ASTA		
	percentuale	valore di mercato		arrotondato
lotto R	8%	€ 160.000,00	€ 147.200,00	€ 147.000,00
lotto R1	10%	€ 201.900,00	€ 181.710,00	€ 182.000,00
aree urbane	0%	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
totale				€ 329.000,00

ooooo



5.3 - regime impositivo della vendita: il bene di perizia, per la futura vendita all'asta secondo il parere dello scrivente C.T.U. dovrebbe essere soggetto a regime IVA.

oooooooooooooooooooo

6) Conclusioni

Lo scrivente tecnico giunto per argomentazione dei fatti, sostiene che il valore di stima delle unità immobiliari di proprietà della Società Edilmonastra s.r.l., poste nel Comune di Borgo San Lorenzo (FI) località Soterna Via Padre Massimo da Porretta n°10, a base d'asta è pari alla stima complessiva di:

euro trecentoventinovemila /zero zero	€ 329.000,00
---------------------------------------	---------------------

e suddivisa per lotti:

lotto R	€ 147.000,00
lotto R1	€ 182.000,00
aree urbane	€ 0,00

oooooooooooooooooooo

Il C.T.U. nella convinzione di aver sufficientemente e fedelmente risposto al quesito postogli, si ritiene a disposizione per ogni eventuale chiarimento. Con osservanza.

Firenze li, 15 luglio 2014

Il Consulente Tecnico di Ufficio
(Geom. Massimo Barbieri)

allegati: dal n°1 al n°12





STUDIO BARBIERI

Geom. Massimo Barbieri

50131 Firenze - Via Guglielmo Marconi n°16

tel.055/500.20.46 fax.055/500.19.90 cell. 335.61.31.511

e-mail studio.barbieri@icloud.com web www.studiobarbieri.org

BARBIERI

ALLEGATI

TRIBUNALE ORDINARIO DI FIRENZE
SEZIONE FALLIMENTARE

FALLIMENTO: EDILMONASTRA SRL - R.F. 297/13

GIUDICE DELEGATO: DOTT.SSA ISABELLA MARIANI

CURATORE: DOTT. MASSIMILIANO ROSSI

*** **

Ill.mo Sig. Giudice Delegato,
il sottoscritto curatore del fallimento in epigrafe,

PREMESSO

- che dalle prime informazioni raccolte nel fascicolo del fallimento e dalle visure catastali è emerso che la società fallita risulta essere proprietaria, fra l'altro, di diversi beni immobili (tra cui: terreni edificabili, immobili adibiti a civile abitazione, immobili ad uso commerciale, terreni agricoli, aree urbane ecc.) ubicati nei Comuni di Barberino di Mugello, Borgo San Lorenzo e Livorno;
- che si rende necessario iniziare le operazioni d'inventario con sollecitudine, in modo da procedere rapidamente all'individuazione di tutti i beni da comprendere nell'attivo fallimentare;
- che la natura dei beni richiede, per la valutazione degli stessi, la nomina di un perito stimatore, conoscitore del settore, al fine di ben evidenziare l'effettivo valore degli immobili, nonché verificarne la regolarità sotto il profilo catastale, edilizio ed urbanistico;

1

CHIEDE

che la Signoria Vs. Ill.ma voglia designare un perito stimatore per le operazioni di inventario, onde determinare il valore dei beni immobili caduti nell'attivo fallimentare, nonché verificarne la regolarità sotto il profilo catastale, edilizio ed urbanistico.

Firenze, lì 02 gennaio 2014

Con Osservanza

Il curatore del fallimento

(Dott. ~~Massimiliano Rossi~~)

Si rivolge il Geom
Romano Barbieri

Di 7.1.2014

fell

DEPOSITATO
IN CANCELLERIA
IL 02/01/14

IL DIRETTORE AMM.VO

Dott. Elia Pennati

Repertorio n. 4120

Raccolta n. 351

===== COMPRAVENDITA =====

===== REPUBBLICA ITALIANA =====

L'anno duemilaquattro il giorno ventitre del
mese di luglio in Barberino di Mugello, viale
Giacomo Matteotti n. 2/a, nel mio studio. =====

Dinnanzi a me, Avv. FILIPPO BARSANTI, Notaio
residente in Barberino di Mugello, iscritto
presso il Collegio dei Distretti Notarili
Riuniti di Firenze, Pistoia e Prato, con studio
in Viale Giacomo Matteotti n. 2/a, senza
l'assistenza dei testimoni avendovi i comparenti
espressamente rinunciato, d'accordo fra di loro
e con il mio consenso, =====

===== SONO PRESENTI =====

quale parte venditrice =====

- - **Giuseppe MAZZINI**, imprenditore, nato a
Firenze il 24 maggio 1961, residente a Fiesole,
via Beato Angelico n. 2, codice fiscale **MZZ GPP**

61E24 D612U, il quale interviene al presente
atto in proprio e quale procuratore generale di:

Claudia MAZZINI, casalinga, nata a Firenze il 16
luglio 1962, residente a Fiesole, via Beato
Angelico n. 2, codice fiscale **MZZ CLD 62L56**

D612K, in virtù di procura generale per atto



ricevuto dal notaio Lucia Niccolai in data primo settembre 1983 - repertorio n. 3728, raccolta n. 1194 - registrato a Firenze in data 12 settembre 1983 al n. 9755, che trovasi allegata sotto la lettera "A" all'atto ai miei rogiti ricevuto in data odierna - repertorio n. 4.119 raccolta n. 350 in corso di registrazione perchè in termini; =====

Lorenzo MAZZINI, imprenditore, nato a Firenze il 20 dicembre 1965, residente a Fiesole, via Beato Angelico n. 2, codice fiscale **MZZ LNZ 65T20 D612B**, in virtù di procura generale per atto ricevuto dal notaio Mario De Lucia di Firenze in data 17 febbraio 1984 - repertorio n. 77.858, raccolta n. 8.129 registrato a Firenze in data 7 marzo 1984 al n. 3737 - che trovasi allegata sotto la lettera "B" all'atto ai miei rogiti ricevuto in data odierna sopra citato; ==

Anna MARCHI, casalinga, nata a Firenze il 16 aprile 1939, residente a Fiesole, via Beato Angelico n. 2, codice fiscale **MRC NNA 39D56 D612K**, in virtù di procura generale per atto ricevuto dal notaio Lucia Niccolai in data 14 novembre 1988 - repertorio n. 9316, raccolta n. 3143 - registrato a Firenze in data 22 novembre

1988 al n. 7582, che trovasi allegata sotto la lettera "C" all'atto ai miei rogiti ricevuto in data odierna sopra citato ; =====

Donata MAZZINI, architetto, nata a Firenze il 12 novembre 1970, residente a Fiesole, via Beato Angelico n. 2, codice fiscale **MZZ DNT 70S52**

D612P, in virtù di procura generale per atto ricevuto dal notaio Lucia Niccolai in data 14 novembre 1988, che trovasi allegata sotto la lettera "C" all'atto ai miei rogiti ricevuto in data odierna sopra citato. =====

quale parte acquirente =====

- la società a responsabilità limitata denominata **"EDILMONASTRA S.R.L."**, con sede in Barberino di Mugello Via Ruzza n. 7/C, capitale sociale Euro 10.200,00 (diecimiladuecento virgola zero zero) interamente versato, codice fiscale - partita I.V.A. e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Firenze **04179820487**, in persona del sig. Antonino MONASTRA, nato a San Salvatore di Fitalia (ME) il 3 agosto 1956, imprenditore, domiciliato per la carica presso la sede sociale, il quale interviene al presente atto nella sua qualità di Presidente del Consiglio di Amministrazione -



Consigliere delegato della predetta società,
alla stipula del presente atto espressamente
autorizzato con firma disgiunta in forza dei
poteri conferitigli dal vigente statuto sociale
nonché dalla delibera dell'assemblea dei soci in
data 25 maggio 2000. =====

Detti comparenti, delle cui identità
personali io Notaio sono certo, convengono e
stipulano quanto segue: =====

===== ARTICOLO - 1 - CONSENSO ED OGGETTO =====

Il Signor **Giuseppe MAZZINI** nonché **Claudia
MAZZINI, Lorenzo MAZZINI, Donata MAZZINI ed
Anna MARCHI - come sopra rappresentati -** il
primo, la seconda, il terzo e la quarta per a
quota indivisa di 2/12 (due dodicesimi) ciascuno
e la quinta per la quota indivisa di 4/12
(quattro dodicesimi) ma tutti in solido per
l'intero =====

===== **dichiarano di vendere e vendono,** =====

alla **"EDILMONASTRA S.R.L."** società a
responsabilità limitata, che come sopra
rappresentata e a tale titolo dichiara di
acquistare ed acquista, la piena ed esclusiva
proprietà del seguente bene immobile: =====

- lotto di terreno edificabile ubicato nel

comune di Borgo San Lorenzo - località Soterna -
via Padre M. da Porretta, a nord della strada
provinciale n. 551 Traversa del Mugello, della
superficie catastale di mq. 1.320
(milletrecentoventi) circa; precisamente si
tratta del "lotto A" compreso nel Piano Unitario
di Sistemazione redatto dall'ingegnere Mauro
Bartolini e denominato "Bosco di Sopra", di cui
risultano completate tutte le opere di
urbanizzazione primaria. =====

Confini: Via P. M. da Porretta, ferrovie dello
Stato, proprietà Bartolini, proprietà Bassi,
salvo se altri. =====

Al Catasto Terreni del comune di Borgo San
Lorenzo detto bene è rappresentato nel Foglio di
mappa **77**, dalla particella **294**, qualità
seminativo - arborato, classe **2**, are **13** centiare
20, con il reddito dominicale di euro **6,82** (sei
virgola ottantadue) e il reddito agrario di euro
4,43 (quattro virgola quarantatré). =====

Si precisa che la particella 294 deriva dalla
particella 37/g a seguito di Tipo di
Frazionamento approvato dall'U.T.E. di Firenze
in data 24 gennaio 1992. =====

ARTICOLO - 2 - STATO CIVILE E REGIME PATRIMONIALE



A norma dell'articolo 2659 comma 1 n. 1
codice civile, i componenti dichiarano: =====
quanto a Giuseppe MAZZINI, di essere coniugato
in regime della separazione dei beni; =====
quanto ad Anna MARCHI, di essere vedova; =====
quanto a Claudia MAZZINI, di essere coniugata in
regime della separazione dei beni; =====
quanto a Lorenzo MAZZINI, di essere celibe; =====
quanto a Donata MAZZINI, di essere nubile. =====

ARTICOLO - 3 - DICHIARAZIONI EX D.P.R. N.

===== 380/2001 =====

Ai sensi dell'art. 30 comma 2 del d.p.r. n.
380/2001 e successive modifiche, il signor
Giuseppe MAZZINI, in proprio e nella predetta
qualità dichiara che per il terreno oggetto
della presente compravendita il Dirigente del
Servizio Gestione del Territorio del Comune di
Borgo San Lorenzo, Arch. Rodolfo Albisani, ha
rilasciato in data 10 giugno 2004 il certificato
di destinazione urbanistica n. 9991/r, che i
venditori mi esibiscono e che viene allegato al
presente atto sotto la lettera "A". =====

Giuseppe MAZZINI, in proprio e nella predetta
qualità, dichiara che, dalla data di rilascio di
detto certificato alla data odierna, non sono

intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici interessanti il terreno in oggetto. =

Egli dichiara inoltre che relativamente al terreno oggetto del presente atto non è stata ad oggi né emanata né trascritta alcuna ordinanza di cui all' articolo 30 comma 7 del d.p.r. n. 380/2001 che accerti l'effettuazione di lottizzazione non autorizzata con divieto di disporre dei suoli con atto fra vivi. =====



===== ARTICOLO - 4 - PRECISAZIONI =====

Nella vendita sono compresi tutti gli accessori, le accessioni, le adiacenze, le pertinenze, i diritti e le ragioni nonché le servitù attive e passive non trascritte risultanti dai titoli di provenienza e dallo stato dei luoghi. =====

Relativamente alle opere di urbanizzazione primaria Segnatamente risultano realizzate la strada e i parcheggi di lottizzazione in conformità alla concessione edilizia n. 17/91 rilasciata dal comune di Borgo San Lorenzo in data 4 febbraio 1991 e successivo verbale di accertamento di regolare esecuzione delle opere approvato con deliberazione della giunta comunale di Borgo san Lorenzo in data 28

settembre 1993 n. 733. Le predette opere di urbanizzazione primaria sono state cedute allo stesso comune con scrittura privata autenticata dal notaio Carresi di Borgo San Lorenzo nelle date 10 dicembre 2003, 23 dicembre 2003, 16 aprile 2004 e 5 maggio 2004 repertori nn. 246.075, 246.700, 248.626 e 251921 raccolta n. 19460. =====

===== ARTICOLO - 5 - GARANZIE =====

La parte venditrice garantisce la piena ed esclusiva proprietà di quanto oggi venduto e presta la garanzia di legge per ogni ipotesi di evizione, sia totale che parziale, dichiarando che sull'immobile in oggetto non gravano diritti reali o personali, servitù trascritte, oneri, censi, livelli, diritti di prelazione legali o pattizi, né iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli. =====

La parte venditrice garantisce che il terreno in oggetto: =====

- è libero da rapporti di affitto agrario; ===

- non è coltivato da soggetto alcuno avente diritto di prelazione ai sensi dell'art. 8 della legge 26 maggio 1965 n. 590 e che lo stesso non confina con proprietà di coltivatori diretti

aventi diritto di prelazione ai sensi dell'art.

4 della legge 14 agosto 1971 n. 817; =====

- non risulta sottoposto al vincolo di cui
all'art. 1 - bis del Decreto legge 30 agosto
1993 n. 332 e successiva legge di conversione 29
ottobre 1993 n. 428. =====



La parte venditrice garantisce di essere al
corrente con il pagamento di qualsiasi imposta e
tassa, comunque afferente il cespite in oggetto,
impegnandosi a corrispondere quelle
eventualmente a tutt'oggi ancora dovute, anche
se accertate od iscritte a ruolo in epoca
successiva alla stipula del presente atto. =====

===== ARTICOLO - 6 - PROVENIENZA =====

Giuseppe MAZZINI dichiara che egli stesso e i
suoi rappresentati sono divenuti proprietari di
quanto oggi venduto a titolo di successione
ereditaria legittima in morte del rispettivo
padre e coniuge Aldino Mazzini nato a Vaglia il
13 settembre 1927 e deceduto a Fiesole il 12
marzo 1982. =====

Precisamente in forza di tale successione
ereditaria la signora Anna MARCHI è divenuta
proprietaria di quanto oggi venduto della quota
indivisa di 4/12 (quattro dodicesimi), mentre i

signori Giuseppe MAZZINI, Claudia MAZZINI,
Lorenzo MAZZINI e Donata MAZZINI sono divenuti
proprietari di quanto oggi venduto in ragione
della quota indivisa di 2/12 (due dodicesimi)
ciascuno. =====

Giuseppe MAZZINI attesta che la dichiarazione di
successione relativa ad Aldino Mazzini è stata
presentata presso L'Ufficio del Registro di
Firenze in data 11 marzo 1983 e registrata al
numero 100 volume 2621. =====

==== ARTICOLO - 7 - PREZZO ED IPOTECA LEGALE ====

Il prezzo, convenuto in complessivi euro
115.000,00 (centoquindicimila virgola zero zero)
- pari al valore indicato nella relazione di
stima redatta dal geom Gianluca Lavacchini ai
sensi dell'articolo 7 della legge n. 448/2001 e
asseverata con giuramento reso davanti al
Giudice di Pace di Borgo San Lorenzo il 17
settembre 2002 n. 51/2002 - è stato versato
dalla parte acquirente a quella venditrice prima
e fuori dal presente atto e pertanto parte
venditrice ne rilascia ampia e definitiva
quietanza di saldo con rinuncia all'ipoteca
legale e con esonero per il competente
Conservatore dei Registri Immobiliari da ogni

responsabilità al riguardo. =====

===== ARTICOLO - 8 - EFFETTI E POSSESSO =====

Gli effetti giuridici ed economici della compravendita decorrono da oggi. =====

Il possesso dell'immobile oggetto del presente atto, libero da persone e da cose, viene fin d'ora conseguito dalla parte acquirente che da oggi ne godrà i frutti e ne sopporterà i relativi oneri. =====

== ARTICOLO - 9 - SPESE E DICHIARAZIONI FISCALI =

Le spese concernenti il presente atto, ad esso connesse o consequenziali, sono poste a carico della parte acquirente che espressamente se le assume, ad eccezione della spesa relativa alla relazione tecnica descrittiva l'immobile in oggetto, che fa esclusivo carico alla parte venditrice che espressamente se la assume. =====

La parte acquirente richiede le agevolazioni previste dall'articolo 33 comma 3 della legge n. 23 dicembre 2000 n. 388 e cioè l'applicazione dell'imposta di registro con aliquota 1% (uno per cento) nonchè l'applicazione delle imposte ipotecaria e catastale in misura fissa e dichiara che intende procedere all'utilizzazione edificatoria del terreno in oggetto entro cinque



anni da oggi. A tale scopo precisa il Comune di
Borgo San Lorenzo, con delibera della Giunta n.
733 del 28 settembre 1993 approvò il verbale di
accertamento di regolare esecuzione delle opere
di urbanizzazione primaria del 25 settembre 1993
redatto dall'Ufficio Tecnico Comunale e che le
medesime sarebbero state cedute gratuitamente
all'Amministrazione Comunale con spese a carico
dei cedenti come è poi avvenuto con il sopra
citato atto autentificato dal Notaio Carresi. =====

I comparenti mi dispensano dalla lettura
dell'allegato. =====

E richiesto io notaio ho ricevuto il presente
atto di cui ho dato lettura, ai comparenti che
espressamente lo approvano dichiarandolo
conforme alla loro volontà e lo sottoscrivono
con me notaio. =====

Il presente atto, scritto con caratteri a stampa
da persona di mia fiducia e sotto la mia
direzione nonchè, per quanto vedasi, di mio
pugno, consta di quattro fogli e si estende su
quattordici facciate compresa la presente. =====

F.to Giuseppe MAZZINI =====

F.to MONASTRA Antonino =====

F.to Filippo BARSANTI (SIGILLO) =====

Registrato a Borgo San Lorenzo il giorno 26
luglio 2004, al numero 817 serie 1T, esatti euro
1.408,22 (millequattrocentotto virgola
ventidue). =====

Trascritto a Firenze in data 03 agosto 2004 al
numero 18851 di registro particolare. =====

Trascritto a Firenze in data 03 agosto 2004 al
numero 18852 di registro particolare. =====

Io sottoscritto Avv. FILIPPO BARSANTI, Notaio
residente in Barberino di Mugello, iscritto
presso il Collegio dei Distretti Notarili
Riuniti di Firenze, Pistoia e Prato, certifico
che la suestesa copia xerografica, composta di
otto fogli, è conforme all'originale munito
delle prescritte firme. Si rilascia per uso
consentito dalla legge =====
Barberino di Mugello, 9 settembre 2004 =====





COMUNE DI BORGO SAN LORENZO
(Provincia di Firenze)

ALLEGATO "A"
all'atto n° 4120
della raccolta 351

SERVIZIO TECNICO
U.O. Pianificazione e Gestione del Territorio/ab

Prot. n. 9991/r

LAVACCHINI GEOM. GIANLUCA
VIALE IV NOVEMBRE 14
BORGO SAN LORENZO (FI)

Oggetto: Certificato di destinazione urbanistica - Art. 30 D.P.R. 380/2001 – Comma 2.



IL DIRIGENTE DEL SERVIZIO TECNICO

Vista la domanda in data 05/06/2004 protocollo n. 9991 presentata da LAVACCHINI GEOM. GIANLUCA

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 hanno la seguente destinazione di zona:

Sezione	Foglio	Mappale	Sub	Zona
	77	294		CE - ZONA DI COMPLETAMENTO -COMPARTO EDIFICATORIO 123 CE-ART.23 NTA

Si rilascia il presente in carta semplice/resa legale su richiesta dell'interessato, per gli usi consentiti dalla legge.

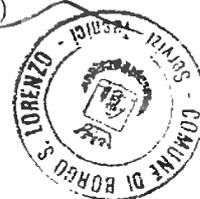
Borgo San Lorenzo, lì 10/06/2004

COMUNE DI BORGO SAN LORENZO



Diritti Segreteria
Art. 10 L. 68/93
€ 16,00

IL DIRIGENTE
(Arch. Rodolfo Albisani)



Visura per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 31/03/2014

Data: 31/03/2014 - Ora: 10.15.40

Segue

Visura n.: T54563 Pag: 25

32. Unità Immobiliari site nel Comune di BORGIO SAN LORENZO(Codice B036) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI			
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Indirizzo	Dati ulteriori
1	Urbana	86	60	505	Cens.	Zona	in corso di definit.				Dati derivanti da LOCALITA' RABATTA piano: T; VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 19/12/2012 n. 90776 .1/2012 in atti dal 19/12/2012 (protocollo n. F10329364) VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA	

Intestazione degli immobili indicati al n. 32

N. **DATI ANAGRAFICI**
1 EDILMONASTRA S.R.L. con sedc in BARBERINO DI MUGELLO (ALTRE) del 14/10/2003 n. 2586.1/2003 in atti dal 14/10/2003 (protocollo n. 314815) Registrazione: FRAZIONAMENTO EX BCNC

CODICE FISCALE
04179820487*

DIRITTI E ONERI REALI
(1) Proprieta' per 1/1

33. Unità Immobiliari site nel Comune di BORGIO SAN LORENZO(Codice B036) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI			
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Indirizzo	Dati ulteriori
1	Urbana	77	435	5	Cens.	Zona	A/10	2	2,5 vani	Euro 619,75	Dati derivanti da VIA PADRE MASSIMO DA PORRETTA piano: 2; VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 09/02/2011 n. 13680 .1/2011 in atti dal 09/02/2011 (protocollo n. F10046514) VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE	Annotazione
2		77	435	6			A/10	2	3,5 vani	Euro 867,65	VIA PADRE MASSIMO DA PORRETTA piano: 2; VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 09/02/2011 n. 13682 .1/2011 in atti dal 09/02/2011 (protocollo n. F10046516) VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE	Annotazione



Ufficio Provinciale di Firenze - Territorio
Servizi Catastali

Data: 31/03/2014 - Ora: 10.15.40
Visura n.: T54563 Pag: 26

Segue

Visura per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 31/03/2014

3	77	435	7	A/2	4	7,5 vani	Euro 794,05	Annotazione
4	77	435	8	area urbana		130 m ²		VIA PADRE MASSIMO DA PORRETTA piano: 2; VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 09/02/2011 n. 13685 .1/2011 in atti dal 09/02/2011 (protocollo n . F10046519) VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE
5	77	435	9	area urbana		85 m ²		VIA PADRE MASSIMO DA PORRETTA piano: T; VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 09/02/2011 n. 13688 .1/2011 in atti dal 09/02/2011 (protocollo n . F10046521) VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE

Immobile 1: Annotazione: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)

Immobile 2: Annotazione: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)

Immobile 3: Annotazione: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)

Totale: vani 13,5 m² 215 Rendita: Euro 2.281,45

Intestazione degli immobili indicati al n. 33

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	EDILMONASTRA S.R.L. con sede in BARBERINO DI MUGELLO VOLTURA D'UFFICIO del 27/09/2006 n. 15941.1/2006 in atti dal 27/09/2006 (protocollo n. F10191747) Registrazione: Sede: IST 191722.06	04179820487*	(1) Proprieta' per 1/1

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

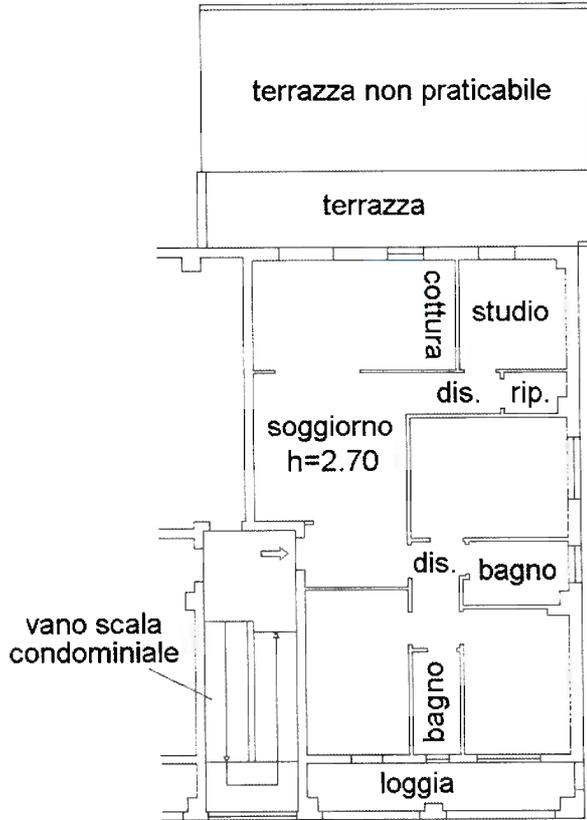
Dichiarazione protocollo n. FI0190365 del 26/09/2006
Planimetria di u.i.u. in Comune di Borgo San Lorenzo
Via Padre Massimo Da Porretta

Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 77
Particella: 435
Subalterno: 7

Compilata da:
Lavacchini Gianluca
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Firenze

N. 3678

Scheda n. 1 Scala 1:200



Piano Secondo



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 23/03/2014 - Comune di BORGIO SAN LORENZO (B036) - Foglio: 77 - Particella: 435 - Subalterno: 7
VIA PADRE MASSIMO DA PORRETTA piano: 2;

Ultima planimetria in atti

4

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

Dichiarazione protocollo n. FI0190365 del 26/09/2006

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

Via Padre Massimo Da Porretta

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 77

Particella: 435

Subalterno: 5

Compilata da:

Lavacchini Gianluca

Iscritto all'albo:

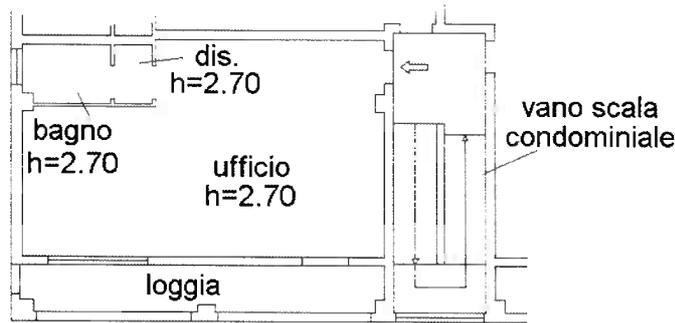
Geometri

Prov. Firenze

N. 3678

Scheda n. 1

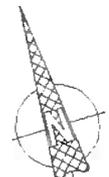
Scala 1:200



Piano Secondo

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 23/03/2014 - Comune di BORGIO SAN LORENZO (BO36) - Foglio: 77 - Particella: 435 - Subalterno: 5 - VIA PADRE MASSIMO DA PORRETTA piano: 2;

Ultima planimetria in atti



5

ALLEGATO n°
6

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

Dichiarazione protocollo n. F10190365 del 26/09/2006

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

Via Padre Massimo Da Porretta

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 77

Particella: 435

Subalterno: 6

Compilata da:

Lavacchini Gianluca

Iscritto all'albo:

Geometri

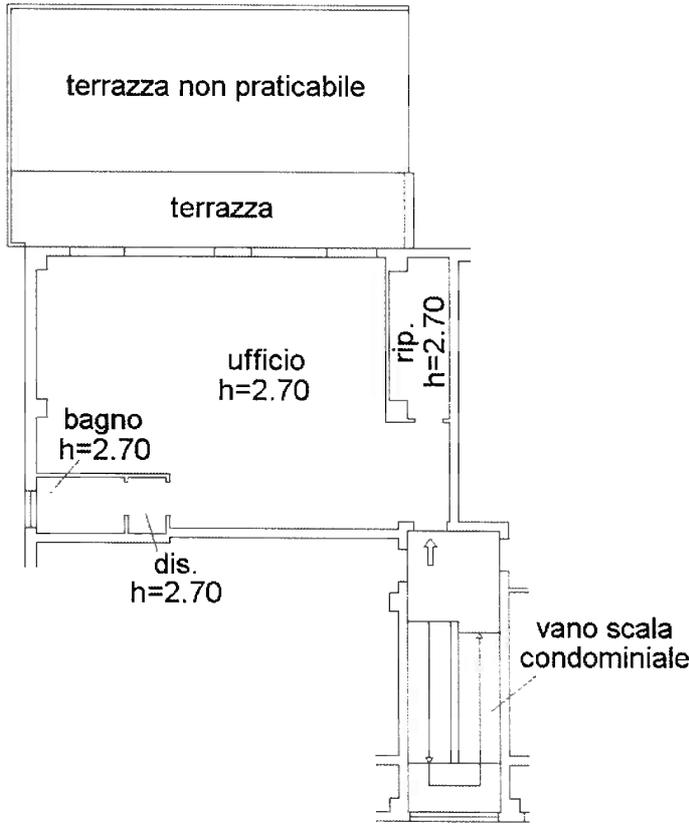
Prov. Firenze

N. 3678

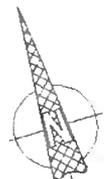
Scheda n. 1

Scala 1:200

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 23/03/2014 - Comune di BORGIO SAN LORENZO (B036) - < Foglio: 77 - Particella: 435 - Subalterno: 6 >
VIA PADRE MASSIMO DA PORRETTA piano: 2;



Piano Secondo



Ultima planimetria in atti

6



Ufficio Provinciale di Firenze - Territorio
 Servizi Catastali
 Comune di: BORG SAN LORENZO
 Elenco Subalterni

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA IMMOBILIARE URBANA
 ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Comune	Sezione	Foglio	Particella		Tipo mappale	del:
Sub	UBICAZIONE via/piazza	n° civ	Piani	Scala	Int.	DESCRIZIONE
1	VIA PADRE MASSIMO DA PORRETTA		T			MAGAZZINO
2	VIA PADRE MASSIMO DA PORRETTA		T			MAGAZZINO
3	VIA PADRE MASSIMO DA PORRETTA		1			NEGOZIO
4	VIA PADRE MASSIMO DA PORRETTA		1			LABORATORIO PER ARTI E MESTIERI
5	VIA PADRE MASSIMO DA PORRETTA		2			UFFICIO
6	VIA PADRE MASSIMO DA PORRETTA		2			UFFICIO
7	VIA PADRE MASSIMO DA PORRETTA		2			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
8	VIA PADRE MASSIMO DA PORRETTA		T			AREA URBANA DI MQ. 130
9	VIA PADRE MASSIMO DA PORRETTA		T			AREA URBANA DI MQ. 85
10	VIA PADRE MASSIMO DA PORRETTA		T-1 2			B . C . N . C . (VIALETTO DI ACCESSO E VANO SCALA CONDOMINIALE) AI SUBB . 1 -3 -4 -5 -6 -7 FOGLIO 77 MAPP . 435

Unità immobiliari n. 10

Tributi erariali: 0,00

Visura telematica

7

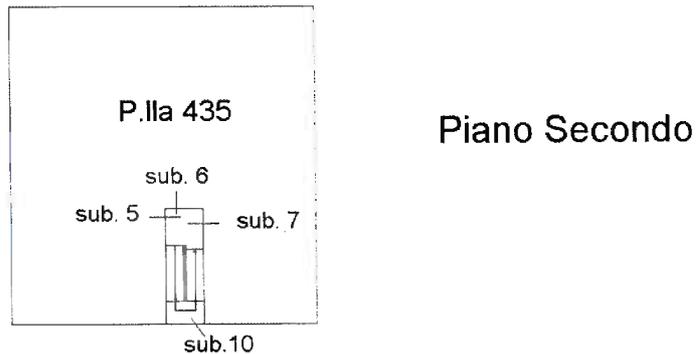
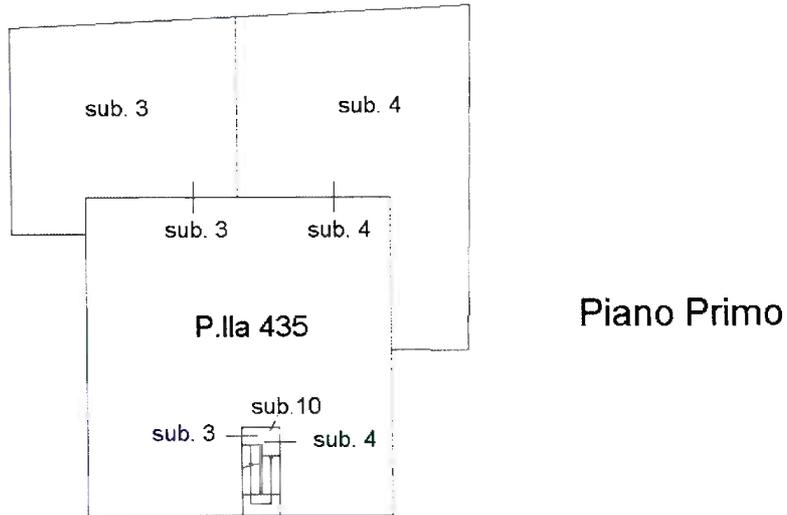
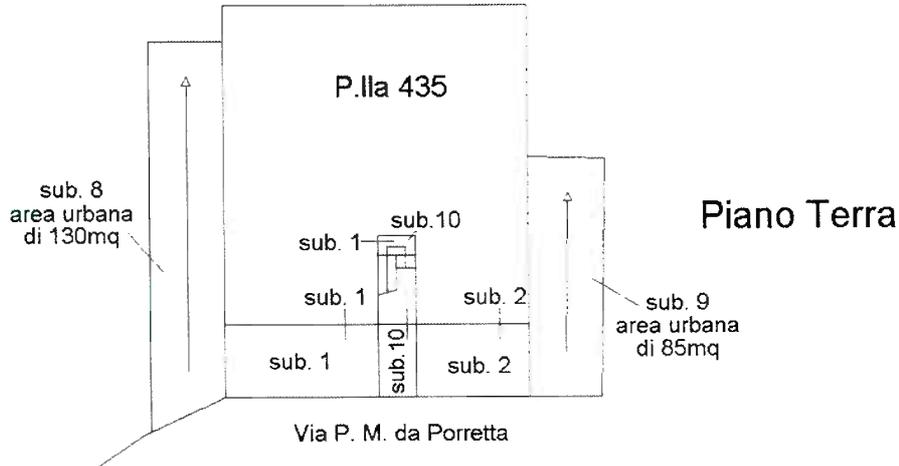
ELABORATO PLANIMETRICO

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

Compilato da:
Lavacchini Gianluca
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Firenze N. 3678

Comune di Borgo San Lorenzo Protocollo n. del
Sezione: Foglio: 77 Particella: 435 Tipo Mappale n. del

Dimostrazione grafica dei subalterni Scala 1 : 500



Ultima planimetria in atti

Data: - n. - Richiedente:

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



10 metri

E 2500



1 Particella: 435

8

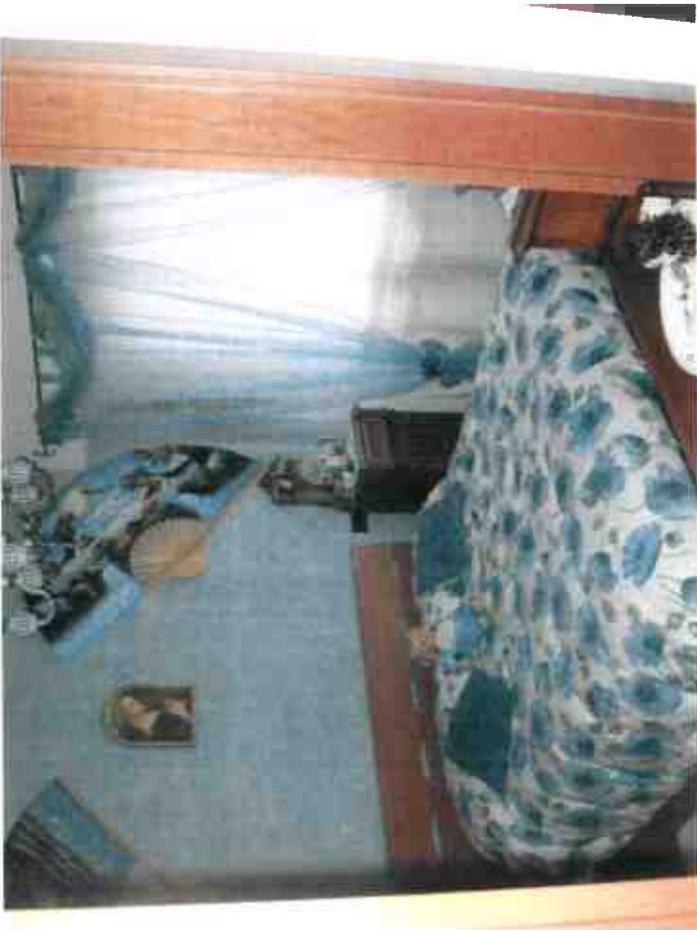




5



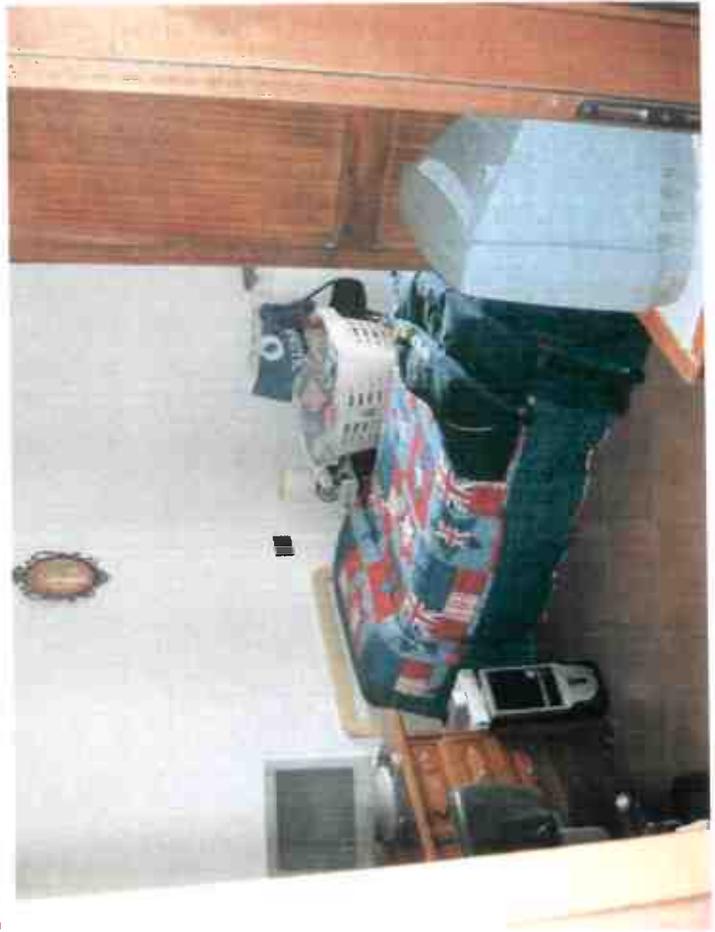
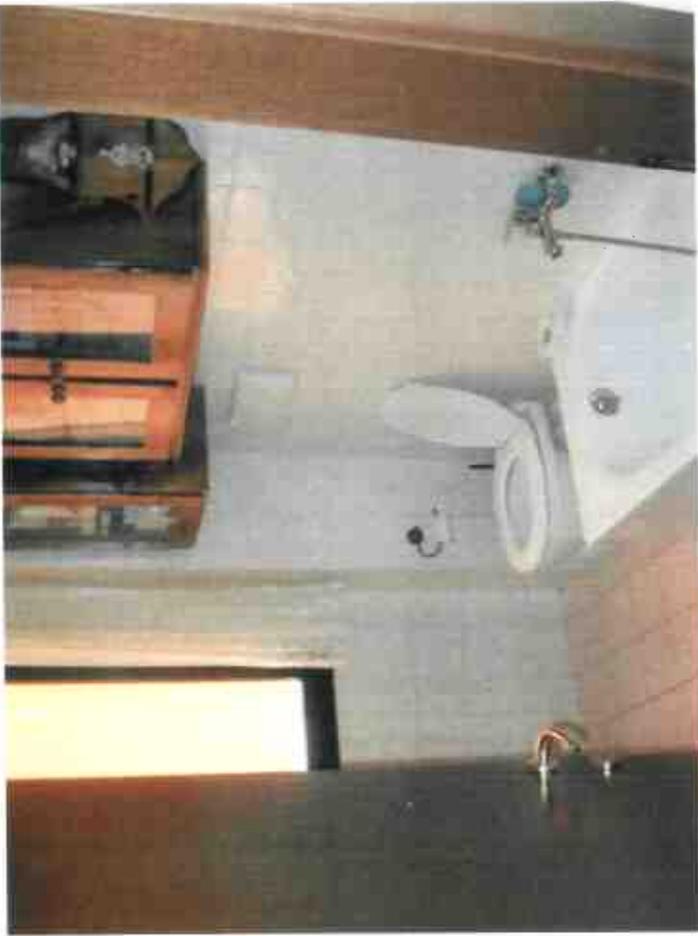
6

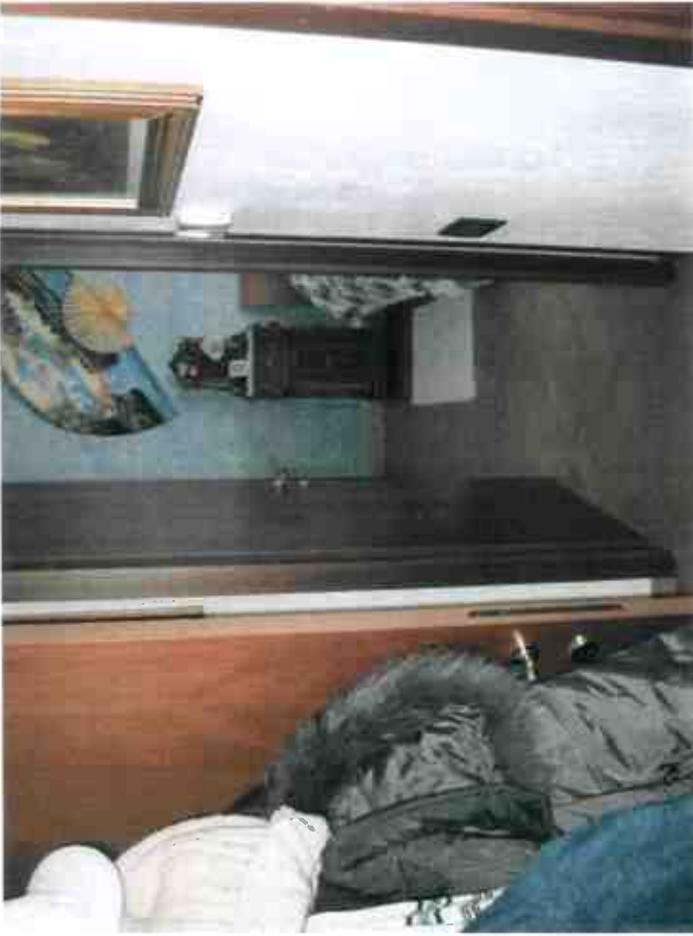


7



8





13



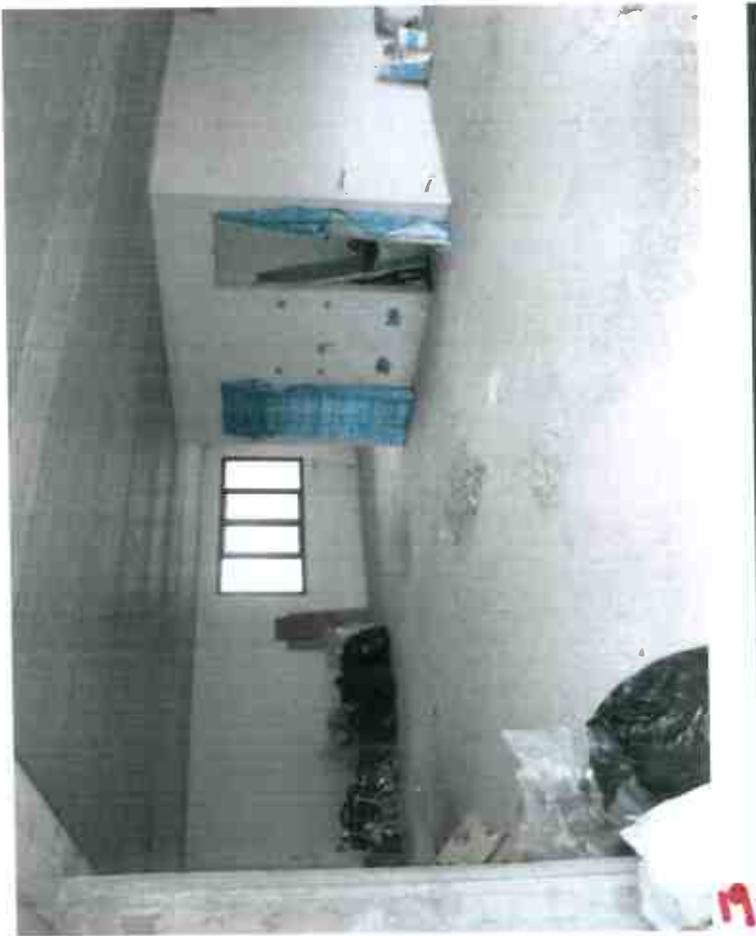
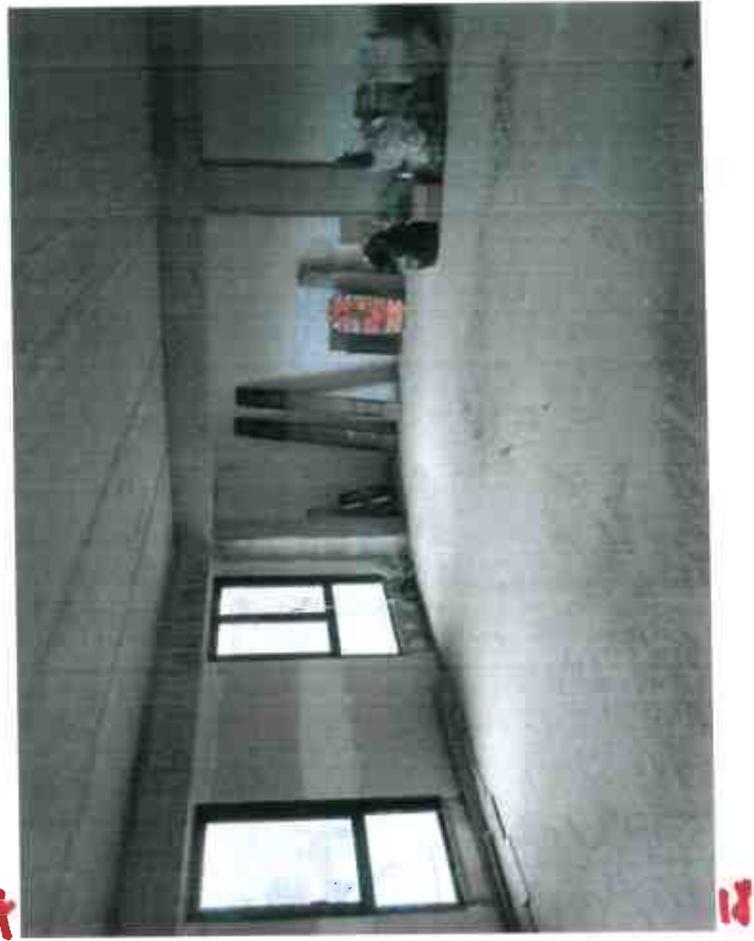
14



15

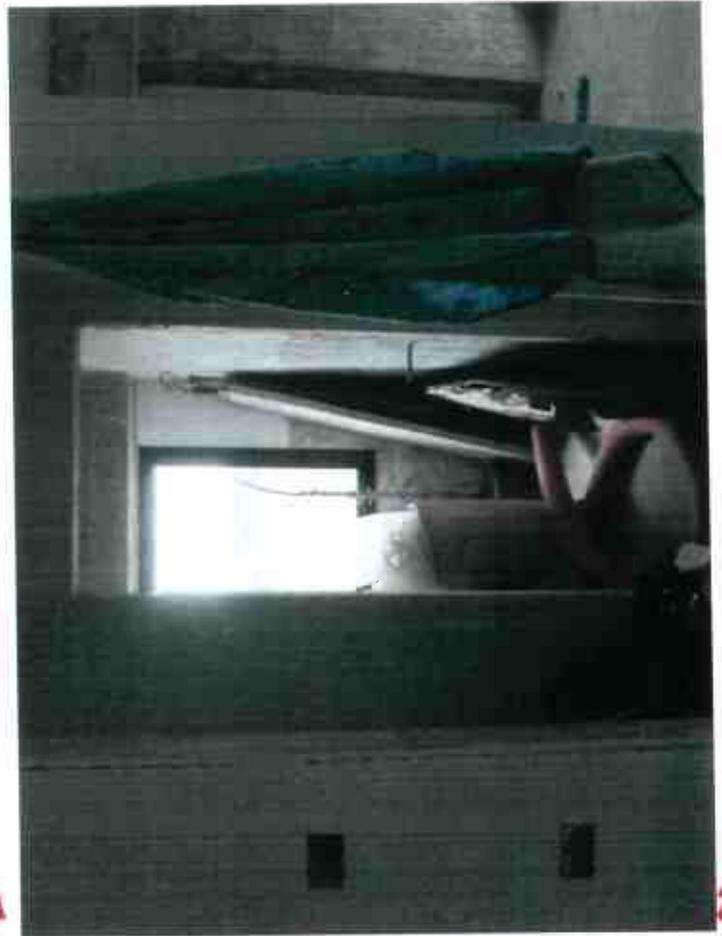


16

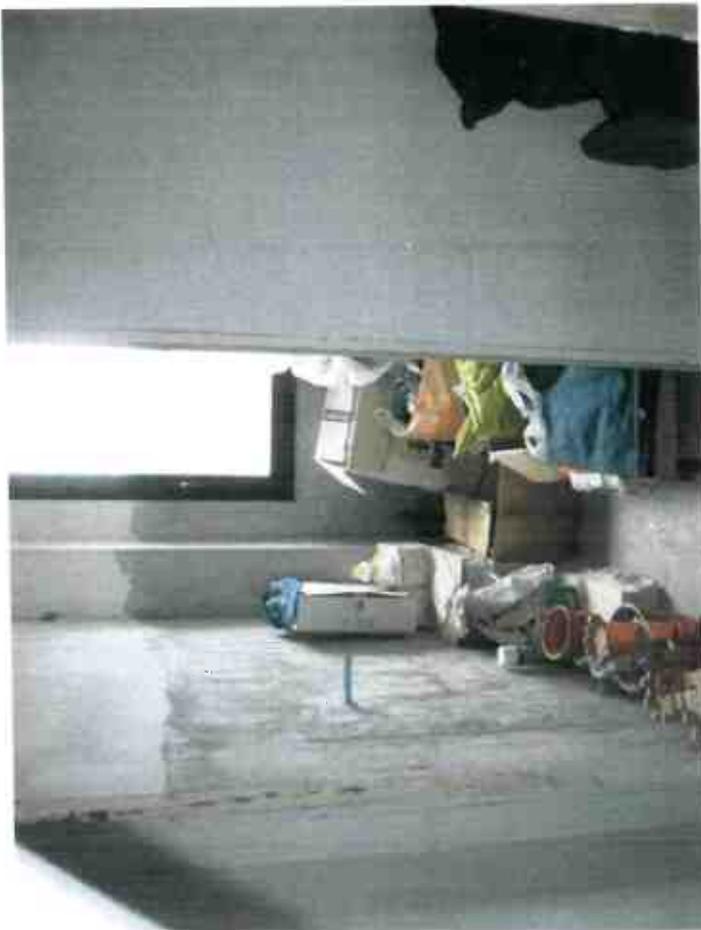




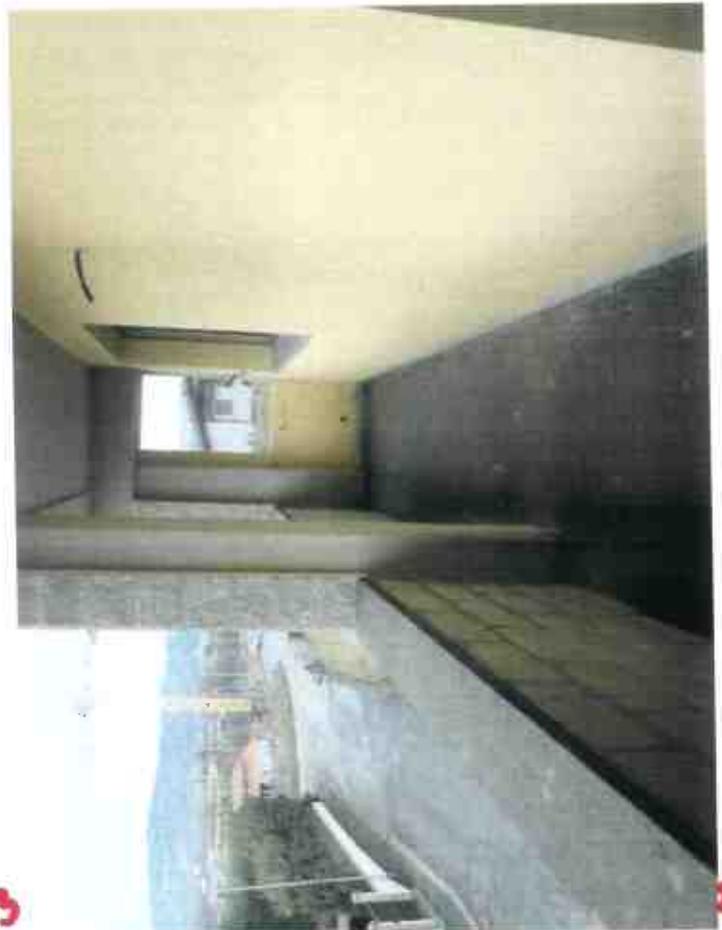
21



22



23



24



25



26



27



28



29



30



31



32



COMUNE DI BORGO SAN LORENZO
(Provincia di Firenze)

SERVIZIO TECNICO
U.O. EDILIZIA PRIVATA

Pratica n. 04/0115

CONCESSIONE EDILIZIA N. 04/019
(Art. 3 L.R. 52/99)

IL DIRIGENTE DEL SERVIZIO TECNICO

Vista la domanda in data 23/03/2004, Prot. n. 4989, inoltrata, tramite **S.U.A.P.**, da **EDILMONASTRA SRL** con sede in **BARBERINO M.LLO (FI) VIA LA RUZZA 7/C P.I. 04179820487**, legale rappresentante **MONASTRA ANTONINO** nato a **S. SALVATORE DI FITALLA (ME) il 03/08/1956** e residente in **BARBERINO M.LLO (FI) VIA RUZZA N. 7/B Cod. Fisc. MNSNN56M03I147G**, diretta ad ottenere la concessione ad eseguire i lavori di:

"COSTRUZIONE DI EDIFICIO ARTIGIANALE - COMPARTO 123 CE"

in Borgo San Lorenzo Via **PADRE MASSIMO DA PORRETTA**;
nell'area distinta al Nuovo Catasto Urbano ai seguenti mappali:
Foglio 077 mappale 0294

Visto il progetto dei lavori, allegato alla domanda stessa;
Vista la valutazione di conformità del progetto alle prescrizioni urbanistico-edilizie e la conseguente proposta di emanazione del provvedimento conclusivo del Responsabile del Procedimento in data 31/05/2004;
Vista la dichiarazione di conformità igienico-sanitaria da parte del Tecnico Progettista;
Vista la dichiarazione di conformità del progetto alle prescrizioni tecniche di cui alla Legge 13/89 e successive modifiche e integrazioni;
Visto il parere espresso dalla Commissione Edilizia comunale in data 07/06/2004;
Vista la legge 2 febbraio 1974, n. 64, recante disposizioni per le costruzioni in zone sismiche;
Vista la denuncia presentata al Comando Vigili del Fuoco in data
Preso atto, relativamente ai vincoli presenti sull'area oggetto d'intervento, che sono stati ottenuti i relativi nulla-osta dalle Amministrazioni preposte alla loro tutela;
Visto il D.P.R. n. 380 del 06.06.2001 ed ogni altra disposizione nazionale e regionale vigente in materia edilizia e urbanistica;
Vista la L.R. 14.10.1999 n. 52 e la L.R. 05.08.2003 n. 43;
Visti i regolamenti comunali di edilizia, igiene e di polizia urbana;
Viste le norme generali per l'igiene e la sicurezza sul lavoro emanate con D.Lgs. n. 494/96 e con L. n. 626/94.

Considerato che sono stati determinati gli oneri dovuti ai sensi degli artt. 19 e 20 della L.R. 52/99, nel modo seguente:

a)- contributo per opere di urbanizzazione:

Secondaria € 13.427,87 da corrispondere nei termini di legge – Il contributo per le opere di urbanizzazione Primaria viene scorporato per realizzazione diretta delle stesse – Conc. Ed. nn. 17/91 – 6/01);

b)- contributo ragguagliato al costo di costruzione:
€ 1.112,13 da corrispondere nei termini di legge.

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

RILASCIA A

EDILMONASTRA SRL con sede in BARBERINO M.LLO (FI) VIA LA RUZZA 7/C P.I. 04179820487, legale rappresentante MONASTRA ANTONINO nato a S. SALVATORE DI FITALLA (ME) il 03/08/1956 e residente in BARBERINO M.LLO (FI) VIA RUZZA N. 7/B Cod. Fisc. MNSNNN56M031147G;

CONCESSIONE EDILIZIA

DI "COSTRUZIONE DI EDIFICIO ARTIGIANALE - COMPARTO 123 CE"

Così come risulta dagli allegati elaborati di progetto, composti da TAV. n. 13, redatto da **LAVACCHINI GEOM. GIANLUCA**, C.F. LVCGLC68P26B036B.

Il fabbricato stesso non risulta ubicato in zona soggetta al regime previsto dall'art.15 della legge 22.10.1971, n.865.

Ai sensi dell'art. 2, comma 1 ter della L.R. 52/99 (testo aggiornato con la L.R. 43/03), i lavori dovranno avere inizio entro **1 anno dalla data di rilascio da parte del S.U.A.P. dell'atto finale ex DPR 447/98 e ss. mm.**, ed essere portati a termine, in modo che l'opera sia abitabile ed agibile entro **3 anni dalla data di inizio dei lavori.**

I lavori dovranno essere eseguiti in conformità delle norme contenute nelle leggi vigenti in materia e nel regolamento edilizio, di igiene e di polizia urbana, in conformità del progetto allegato e secondo le migliori regole dell'arte muraria, nonché sotto l'osservanza delle 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 esser disposto da leggi e regolamenti.
- 2- La concessione viene rilasciata ed è da ritenersi valida sotto la specifica condizione che i disegni di progetto siano perfettamente eseguiti in scala e che le quote corrispondano a verità. In caso contrario essa è da ritenersi nulla e di nessun effetto.
- 3- Il concessionario, il direttore e l'assuntore dei lavori sono in solido responsabili della osservanza delle disposizioni legislative e regolamentari in materia e delle prescrizioni di cui alla presente concessione come pure per tutto quanto riguarda la buona condotta dei lavori, prevenzioni infortuni, danni a cose e a terzi, ecc...
- 4- Indipendentemente dalla dichiarazione di esecuzione o non di opere in cemento armato, il concessionario, il progettista, il direttore dei lavori e l'assuntore dei lavori si impegnano in solido, col ritiro

della concessione, alla piena osservanza di tutte le norme per l'accettazione dei leganti idraulici e per l'esecuzione delle opere in conglomerato cementizio ed a struttura metallica contenuta nelle disposizioni di legge, e il rilascio della presente concessione non esonera dall'obbligo di denunciare le opere in cemento armato e di mantenere nel cantiere dei lavori fino alla loro ultimazione, accuratamente conservati, i calcoli statici ed i disegni dettagliati in inchiostro delle parti in costruzione, datati, bollati e firmati dal progettista e controfirmati, con l'attestazione di avvenuto deposito della copia di questi all'Ufficio del Genio Civile da parte della impresa costruttrice.

- 5- La concessione viene rilasciata sotto la condizione che prima dell'inizio dei lavori vengano richiesti all'Ufficio Tecnico comunale gli allineamenti ed i livelli ai quali devono essere subordinati i lavori stessi. E' fatto obbligo comunicare all'Ufficio Tecnico l'inizio e la fine dei lavori di cui alla presente concessione, nonché presentare la dichiarazione di accettazione dell'incarico da parte del Direttore dei lavori.
- 6- Al concessionario è fatto obbligo di riparare tutti i danni alle strade comunali e loro adiacenze e pertinenze derivanti dalle opere da effettuare come pure richiedere permessi per accessi provvisori. Nel caso si dovesse superare la cunetta stradale o comunque influire sul regolare deflusso delle acque, dovranno essere prese, prima dell'inizio dei lavori, tutte quelle precauzioni ed eseguite quelle opere (spallette canalizzazione ecc. per assicurare il libero deflusso. Per opere del genere definitive dovrà essere presentata domanda a parte.
- 7- Per la costruzione di condotti di scarico nella fognatura stradale si dovrà avanzare apposita domanda particolareggiata indicando le dimensioni, profondità ed eventuale percorrenza su suolo comunale col pagamento dei relativi diritti ed un deposito a garanzia del ripristino definitivo quando l'Amministrazione non si riserbi il diritto di procedere al ripristino per proprio conto a spese dell'interessato, incamerando il deposito fino alla concorrenza della spesa effettiva. Per i muri di cinta e accessi stradali dovrà essere presentato con la domanda un disegno sufficientemente chiaro con le indicazioni e le dimensioni degli accessi e previo pagamento dei relativi diritti.
- 8- I ponteggi di servizio non dovranno mai oltrepassare la larghezza del marciapiede ed avere tutti i requisiti necessari per garantire l'incolumità dei lavoratori e impedire la caduta dei materiali, dovranno essere predisposte le segnalazioni regolamentari, sia diurne che notturne e quanto altro occorra onde impedire il verificarsi di incidenti. Il luogo destinato all'opera deve essere recintato con assito lungo i lati prospicienti le vie o spazi pubblici.
- 9- Quando si rende necessaria l'occupazione temporanea di spazi ed aree pubbliche non può essere posto mano ai lavori prima che l'occupazione sia stata autorizzata ed effettuato il pagamento della relativa tassa e diritto al Comune.
- 10- La concessione si intende rilasciata senza pregiudizio degli eventuali diritti dei terzi.
- 11- La presente concessione dovrà essere tenuta presso l'incaricato dell'esecuzione dei lavori per tutta la durata del lavoro stesso e dovrà essere esibita ad ogni richiesta del personale dipendente dell'Ufficio Tecnico Comunale e degli agenti di Polizia Municipale. All'esterno del cantiere dovrà essere esposto un cartello ben leggibile, contenente le indicazioni relative al lavoro da eseguire, il nome del concessionario, del progettista, del direttore dei lavori e dell'assistente, della impresa costruttrice e della sua sede, nonché gli estremi della presente concessione, la destinazione d'uso e le unità immobiliari consentite.
- 12- Con la presente concessione l'Amministrazione comunale si riserva il diritto di passaggio dai resedi e di attacco al fabbricato con reti di illuminazione e di acquedotto.
- 13- I lavori devono essere iniziati nel termine assegnato, trascorso infruttuosamente il quale, la concessione si intenderà decaduta e non potrà essere nuovamente rilasciata se non in seguito ad altra domanda ove ricorrano le condizioni per il rilascio stesso. Qualora i lavori non siano ultimati nel termine stabilito, il concessionario deve presentare istanza diretta ad ottenere una nuova concessione: in tal caso la nuova concessione riflette la parte non ultimata.
- 14- Il rilascio della presente concessione non esime il concessionario dal richiedere, se necessaria, l'approvazione del progetto anche ad altri Enti, organi od Uffici prima di iniziare i lavori di costruzione.
- 15- Il concessionario dovrà notificare gli estremi della concessione alle aziende erogatrici di pubblici servizi (acqua, telefono, energia elettrica, ecc.) ai fini degli allacciamenti, anche provvisori, riferiti all'attività di cantiere o di impianti particolari.

CONDIZIONI SPECIALI

- 1. Ai sensi dell'art.7, comma 11, L.R. 52/99, l'efficacia della presente concessione, nei casi di opere ricadenti nell'ambito di applicazione del D.Lgs. 494/96, è SOSPESA in caso di inosservanza, da parte del committente o del responsabile**

dei lavori, degli obblighi a loro derivanti dagli artt. 3, 11, 12 e 13 dello stesso decreto legislativo, nonché, per le imprese, delle disposizioni relative alla applicazione delle norme tecniche di settore vigenti;

2. Ai sensi dell'art. 6, comma, 4 L.R. 52/99 – testo aggiornato con L.R. 43/03, dovranno essere depositati, contestualmente alla comunicazione di inizio lavori, i seguenti atti (se dovuti):

a) Verifica delle disposizioni emanate per il contenimento del consumo energetico per usi termici negli edifici (Legge 30.04.1976, n. 373 e relativo regolamento d'esecuzione DPR 28.06.1977 n. 1052 – Legge 29.05.1982 n. 308, Legge 09.01.1991 n. 10 e DD.MM. di attuazione);

b) Prova dell'avvenuto deposito del progetto strutturale presso il Genio Civile;

c) Deposito dei progetti per la rispondenza degli impianti di cui alle Leggi nn. 46/90 e 10/91;

3. Che la tinteggiatura/verniciatura degli esterni sia eseguita a colori tradizionali secondo le indicazioni del Servizio Tecnico comunale.

Qui accluso si restituisce un esemplare di ciascuno dei disegni presentati.

Borgo San Lorenzo, lì 05/07/2004



IL DIRIGENTE
(Arch. Rodolfo Albisani)

Allegati n. 13

.....

Il sottoscritto dichiara di accettare la presente concessione e di obbligarsi alla osservanza di tutte le condizioni e prescrizioni cui é subordinata. Dà atto che il termine per l'inizio e l'ultimazione dei lavori decorre **dalla data di rilascio da parte del S.U.A.P. dell'atto finale ex DPR 447/98 e ss. mm.**

Borgo San Lorenzo lì,

IL CONCESSIONARIO

copia per: Comune Dichiarante



COMUNE DI BORGO SAN LORENZO
PROVINCIA DI FIRENZE

SERVIZIO TECNICO - U.O. EDILIZIA PRIVATA

PRATICA EDILIZIA N. 04/015/02
riservato all'ufficio

COMUNE DI BORGO SAN LORENZO

VARIANTE N. 19 DEL 1/2005
C.F. 3009



EDILIZIA
11

26.10.2006
prot. 19350
(spazio riservato all'ufficio Protocollo)

21 DIC. 2006

COMUNICAZIONE DI VARIANTE FINALE

(ai sensi della L.R. 1/2005 art. 142 e art. 83 comma 12)

IL RICHIEDENTE:

Cognome MONASTRA nome ANTONINO

nato a S.SALVATORE FITAIA il 03.08.56 C.F. MNS NNN 56M03 I 147G

luogo di residenza/sede BARBERINO VALLO Via/Piazza PAN DELLA FONDA

n° 2A cap 50031 tel. 8479045 In qualità di (1) PRESIDENTE DEL C.d.A.

relativamente all'unità immobiliare oggetto della presente richiesta

COMUNICA

ai sensi della L.R. 1/2005 art. 142 e art 83 comma 12, la variante al Concessione Edilizia 19
05.07.2004 * al Permesso di Costruire/D.L.A. (2) n. 19

del 05.07.2004 * per le seguenti opere (3): * E Variante n°1 del 13.06.2005

OPERE INTERNE E MODIFICHE AI PROSPETTI

eseguite all'unità immobiliare ad uso (4) ARTIGIANALE/COMMERCIALE/ABITATIVO posta al piano

T-1°-2° in Via/Piazza (1) P.MASSIMO DA BORRETA n. 6-8-10-12-14

A tal fine, consapevole delle responsabilità penali previste per le dichiarazioni mendaci ai sensi delle norme del C.P., dell' art. 76 del D.P.R. 28/12/2000 n. 445 e del fatto che le dichiarazioni false comportano la perdita del beneficio ottenuto;

DICHIARA

1. Che i lavori sono iniziati il 03.05.2005.....;
2. Che l'ultimazione dei lavori prevista dal procedimento edilizio è il 05.07.2007.....;
3. Che il Permesso di Costruire/~~P.A.~~ (1) cui le opere si riferiscono è ancora in essere e che non è stata presentata dichiarazione di ultimazione dei lavori:

Solleva infine il comune di Borgo San Lorenzo da ogni responsabilità nei confronti di terzi.

ALLEGA ALLA PRESENTE DOMANDA (5):

Relazione tecnica descrittiva delle opere;
Elaborati grafici nello stato attuale - modificato - sovrapposto
Altro:

.....
.....
.....
.....

BORGO S. LORENZO....., Li 16.10.2006.....

Firma del richiedente
(da apporre davanti all'impiegato oppure allegare fotocopia di valido documento di riconoscimento)

EDILMONASTRA s.r.l.
Via Pian della Fonda, 2/A-6 - Tel. 055.8479045
50031 BARBERINO MUGELLO (FI)
Part. IVA 04179820487
N. Iscr. Reg. Imp. Firenze: 55820
N. Iscr. CCIAA Firenze: 424732

- (1) indicare il titolo di legittimazione;
- (2) cancellare la voce che non interessa;
- (3) indicare la tipologia di lavori da eseguire;
- (4) indicare la destinazione d'uso dell'immobile;
- (5) obbligatorie.

IL TECNICO INCARICATO:

Cognome LAVACCHINI nome GIANLUCA
 nato/a a BORGIO S. LORENZO prov. FI il 26.09.1968
 C.F. LVC GLC 68 P26 B036 B iscritto all'Ordine/Collegio/Albo dei/degli GEDMETRI
 della Provincia di FIRENZE con il n. 3678/12 con studio in BORGIO S. LORENZO
 Via/Piazza IV NOVEMBRE n. 14 cap. 50032
 tel. 055.8459629 fax cell. e-mail

in qualità di tecnico incaricato relativamente all'unità immobiliare oggetto della presente,

consapevole delle responsabilità penali previste per le dichiarazioni mendaci ai sensi delle norme del C.P., dell'art. 76 del D.P.R. 28/12/2000 n. 445 e del fatto che le dichiarazioni false comportano la perdita del beneficio ottenuto,

DICHIARA

Che le varianti di cui alla presente denuncia:

1. Sono conformi agli atti di cui all'art. 52 L.R. 1/2005 (piano strutturale e regolamento urbanistico) ed ai regolamenti edilizi vigenti e non in contrasto con quelli adottati né con eventuali prescrizioni contenute nel titolo abilitativo;
2. Non comportano modifiche della sagoma né innovazioni che incidono sui parametri urbanistici e sulle dotazioni di standard;
3. Non riguardano beni tutelati ai sensi del Codice dei beni culturali e del paesaggio (D.Lgs. 42/2004);
4. Non rientrano nelle fattispecie soggette al rilascio dell'Autorizzazione paesaggistica ambientale ai sensi dell'art. 146 del D.Lgs. 42/2004;
5. Non riguardano immobili soggetti a restauro così come definito dall'art. 79, comma 2, lettera c) della L.R. 1/2005;
6. Che le opere oggetto di variante sono conformi alle norme ed alle disposizioni regolamentari in materia igienico sanitaria ed alle norme di sicurezza vigenti.

DICHIARA inoltre che le opere oggetto della presente variante:

- a) corrispondono allo stato di fatto attuale dei luoghi;
- b) **riguardano** interventi alla copertura dell'edificio e prevedono l'applicazione di idonee misure preventive e protettive e consentono, nella successiva fase di manutenzione dell'edificio, l'accesso, il transito e l'esecuzione dei lavori in quota in condizioni di sicurezza;
- c) **non riguardano** interventi alla copertura dell'edificio;
- d) ai fini del contributo di cui all'art. 119 L.R. 1/2205:
 - Non risultano soggette
 - Risultano soggette al contributo, pertanto si allega modello di autocalcolo e attestazione dell'avvenuto pagamento.

Borgio S. Lorenzo Li 16.10.2006

Imbro e firma del tecnico incaricato
 da apporre davanti all'impiiegato oppure allegare
 fotocopia di valido documento di riconoscimento)

Gianluca Lavacchini

INFORMATIVA SULLA PRIVACY

I dati personali contenuti in questo documento sono necessari per il completamento della procedura amministrativa: il rifiuto a rispondere comporta l'impossibilità di ottenere il provvedimento richiesto. Responsabile del loro trattamento è il Dirigente del Servizio Tecnico del Comune di Borgo San Lorenzo. Sono garantiti all'interessato i diritti di cui all'art. 13 della Legge 675/1996.

Modifiche conformi alla L.R. 1/2005
art. 142 e art. 83 c. 12.

21.12.06

ISTITUTO TECNICO
BOLOGNA

Ally



Presentate in un'ec. copia

COMUNE di BORGO SAN LORENZO

VARIANTE FINALE AI SENSI DELLA L.R. 1/2005 art. 142 e art. 83 comma 12
ALLA CONCESSIONE EDILIZIA n. 04/019 del 05/07/2004
(e successiva Variante in Corso d'Opera n°1 del 13.06.2005)

Ubicazione: loc. Soterna, Via P.M. da Porretta n°6, 8, 10, 12, 14

Proprietà: EDILMONASTRA s.r.l.

Data: 16 OTT 2006

Progettista:

Geometra

Gianluca Lavacchini

**ESTRATTI
RELAZIONE**

Rap:

TAV.

01

**STUDIO TECNICO ASSOCIATO
G. LAVACCHINI - F. MANZANI - T. LAVACCHINI**
Borgo S. Lorenzo (FI) - V.le IV Novembre n.c.14
tel./fax 055/8459629 - E-mail: studiolml@inwind.it

Documento riservato a termine di
Legge con divieto di riproduzione o
di renderlo noto a terzi senza
esplicita autorizzazione

DISEGNO ELABORATO CON AUTOCAD 2006

La Proprietà

EDILMONASTRA s.r.l.

Via Pian della Fonda, 2/A-6 - Tel. 055.8479045

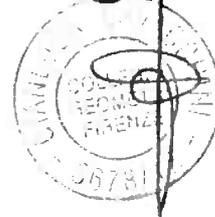
50031 BARBERINO MUGELLO (FI)

Part. IVA 04179820487

N. Iscr. Reg. Imp. Firenze: 55820

N. Iscr. CCIAA Firenze: 424732

Il Progettista



COMUNE DI BORGO S. LORENZO

UFFICIO TECNICO COMUNICAZIONE

VARIANTE ALLA CONCESSIONE EDILIZIA N. 04/019 DEL 05/07/2005



L'INGEGNERE
[Handwritten signature]



COMUNE DI BORGO SAN LORENZO
C.T. foglio 77 scala 1:2000

omune : BORGO SAN LORENZO

Scala originale: 2000

Richiesta n.: 411110

RELAZIONE TECNICA

L'allegato progetto di variante finale alla Concessione Edilizia n° 04/019 del 05.07.2004 e successiva Variante in C.O. n° 1 del 13.06.2005 alla C.E. n° 04/019, interessa un edificio artigianale e commerciale con appartamento ed uffici ubicato in località Soterna via P. M. da Porretta n° 6/8/10/12/14.

I lavori oggetto di variante finale sono:

- ◆ realizzazione di un w.c. con aerazione forzata all'interno del fondo n°2
- ◆ realizzazione di un locale uso ufficio ed un w.c. con aerazione forzata all'interno del fondo n°3
- ◆ realizzazione di due w.c. con aerazione forzata all'interno del fondo n°4
- ◆ realizzazione di un ripostiglio interno all'ufficio n° 6
- ◆ ampliamento dell'appartamento in luogo dell'ufficio n° 7
- ◆ modifiche ai prospetti dovute all'ampliamento e/o ridimensionamento delle porte e delle finestre
- ◆ realizzazione di una fossa biologica tricamerale adeguatamente dimensionata in luogo delle due fosse previste nel progetto approvato

Il tutto come più e meglio evidenziato negli elaborati progettuali.

Il tecnico progettista
Geom. Gianluca Lavacchini



COMUNE di BORGIO SAN LORENZO

VARIANTE FINALE AI SENSI DELLA L.R. 1/2005 art. 142 e art. 83 comma 12
ALLA CONCESSIONE EDILIZIA n. 04/019 del 05/07/2004
(e successiva Variante in Corso d'Opera n°1 del 13.06.2005)

Ubicazione: loc. Soterna, Via P.M. da Porretta n°6, 8, 10, 12, 14

Proprietà: EDILMONASTRA s.r.l.

Data: 16 OTT 2006

STATO FINALE
PIANTE

Rap: 1:100

Progettista:

Geometra

Gianluca Lavacchini

TAV.

05

STUDIO TECNICO ASSOCIATO
G. LAVACCHINI - F. MANZANI - T. LAVACCHINI
Borgo S. Lorenzo (FI) - V.le IV Novembre n.c.14
tel./fax 055/8459629 - E-mail: studiolmi@inwind.it

Documento riservato a termine di
Legge con divieto di riproduzione o
di renderlo noto a terzi senza
esplicita autorizzazione

DISEGNO ELABORATO CON AUTOCAD 2004

La Proprietà

EDILMONASTRA s.r.l.
Via Pian della Fonda, 2/A-G - Tel. 055.8479045
50031 BARBERINO MUGELLO (FI)
Part. IVA 04179820487
N. Iscr. Reg. Imp. Firenze: 55820
N. Iscr. CCIAA Firenze: 424732

Il Progettista



COMUNE DI BORGIO S. LORENZO
UFFICIO TECNICO

VARIANTE N. 04/019 del 05/07/2004
(e successiva Variante in Corso d'Opera n°1 del 13.06.2005)

21 DIC. 2006



PROGETTANTE

COMUNE di BORGIO SAN LORENZO

VARIANTE FINALE AI SENSI DELLA L.R. 1/2005 art. 142 e art. 83 comma 12
ALLA CONCESSIONE EDILIZIA n. 04/019 del 05/07/2004
(e successiva Variante in Corso d'Opera n°1 del 13.06.2005)

Ubicazione: loc. Sotema, Via P.M. da Porretta n°6, 8, 10, 12, 14

Proprietà: EDILMONASTRA s.r.l.

Data: 16 OTT 2006

STATO FINALE
SEZIONI

Rap: 1:100

Progettista:

Geometra

Gianluca Lavacchini

TAV.

06

STUDIO TECNICO ASSOCIATO
G. LAVACCHINI - F. MANZANI - T. LAVACCHINI
Borgio S. Lorenzo (FI) - V.le IV Novembre n.c.14
tel./fax 055/8459629 - E-mail: studioluml@inwind.it

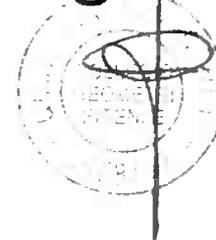
Documento riservato a termine di
Legge con divieto di riproduzione o
di renderlo noto a terzi senza
esplicita autorizzazione

DISEGNO ELABORATO CON AUTOCAD 2000

La Proprietà

EDILMONASTRA s.r.l.
Via Pian della Forta 2/A-6 tel. 055.8479045
50031 BARBERINO VALUGELLO (FI)
Part. IVA 04170820487
N. Iscr. Reg. Imp. Firenze: 55820
N. Iscr. CCIAA Firenze: 424732

Il Progettista



COMUNE DI BORGIO SAN LORENZO

VARIANTE n. 19 del 13/06/2005
del 05/07/2004

21 DIC. 2006

TE
.....

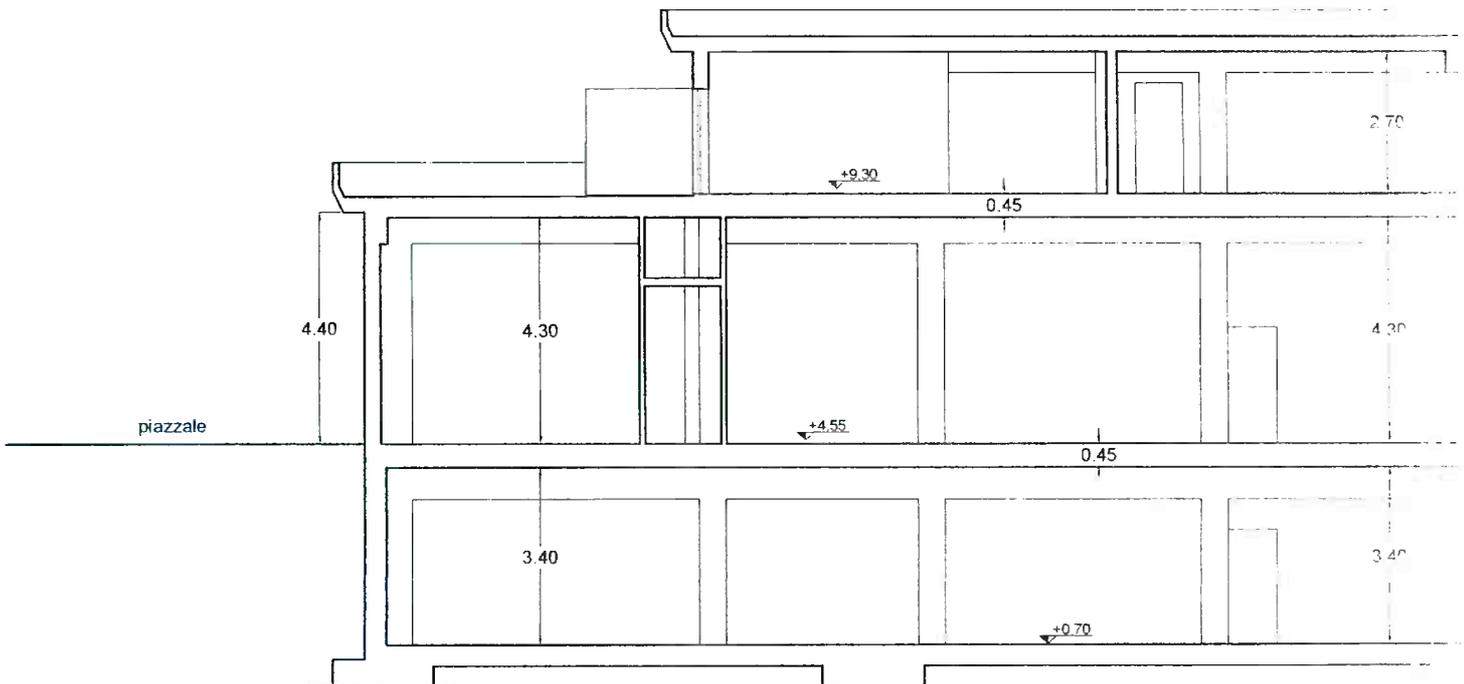
COMUNE DI ...

... 19 2024

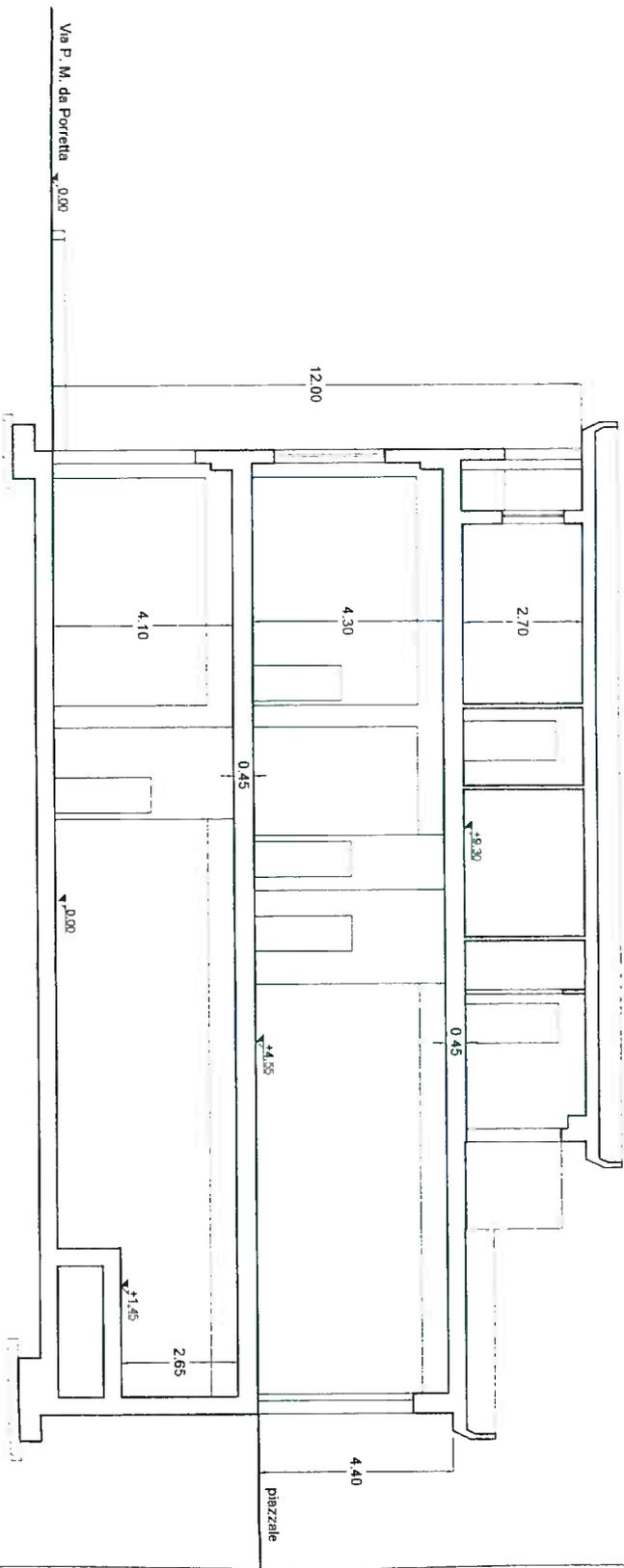
21 DIC. 2008



... TE



SEZIONE B-B



SEZIONE C-C

Via P. M. da Portetta 0.00

12.00

2.70

4.30

4.10

+0.30

0.45

0.45

+4.55

0.00

+1.45

2.65

4.40

piazze

S.U.A.P.

SPORTELLO UNICO PER LE ATTIVITA' PRODUTTIVE

Comuni di: Barberino del Mugello – Borgo San Lorenzo – Firenzuola – Marradi – Palazzuolo sul Senio – San Piero a Sieve – Scarperia – Vaglia – Vicchio

Borgo San Lorenzo, 20.11.07

Prot. 13882

Spett.le

Comune di Borgo San Lorenzo
Ufficio Urbanistica

E p.c.

Monastra Antonino
C/o Geom. Gianluca Lavacchini
Fax. 055/84.59.629



Oggetto: Variante alla C.E. n. 04/19 relativa alla realizzazione di edificio artigianale in via P.M. da Porretta, loc. La Sotema – Borgo San Lorenzo
Richiedente: Edilmonastra srl
Pratica S/270/05 (da citare nella risposta) – collegata alla S/169/04
~~~~~

Allegata alla presente si invia la comunicazione di fine lavori e certificato di conformità, relativa all'intervento in oggetto, presentata a questo Suap in data 19.11.07 prot.n.13696.

Con l'occasione porgiamo distinti saluti.

Il Funzionario Responsabile  
Marzia Venturini

**STUDIO TECNICO LAVACCHINI  
& MANZANI ASSOCIATI**  
Viale IV Novembre, 14  
Tel. e Fax 055-8459629  
50032 BORGIO SAN LORENZO (FI)  
Partita IVA 05125190487

Copia

**SPETT.LE**  
**SPORTELLINO UNICO PER LE ATTIVITA' PRODUTTIVE**  
Via A. Moro n°5  
50032 - BORGIO SAN LORENZO (FI)

Borgio San Lorenzo, 13.11.2007

**PRATICA: S/270/05 collegata alla S/169/04**

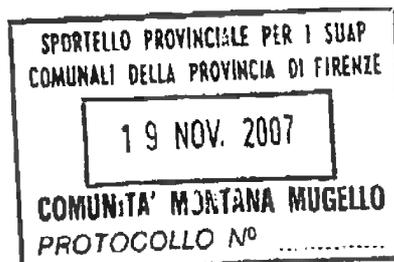
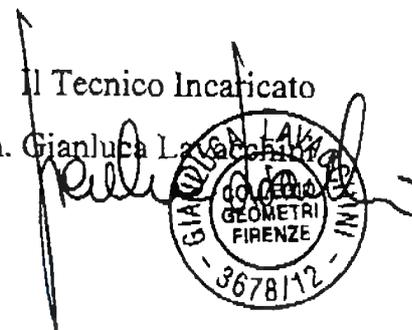
**OGGETTO: COMUNICAZIONE FINE LAVORI E CERTIFICATO  
DI CONFORMITA'**

**RICHIEDENTE: EDILMONASTRA s.r.l.**

In riferimento alla pratica in oggetto si trasmette in duplice copia la comunicazione di Fine Lavori e Certificato di Conformità ai sensi degli artt. 77,84 e 86 L.R. 1/2005.

Cordiali Saluti.

Il Tecnico Incaricato  
Geom. Gianluca Lavacchini





COMUNE DI BORGO SAN LORENZO  
PROVINCIA DI FIRENZE

SERVIZIO TECNICO - U.O. EDILIZIA PRIVATA

PRATICA EDILIZIA N.  
riservato all'ufficio

(spazio riservato all'ufficio Protocollo)

- ~~PERMESSO DI COSTRUIRE/ CONCESSIONE EDILIZIA~~ N. 19 DEL 05.07.2004
- DENUNCIA INIZIO ATTIVITÀ/AUTORIZZAZIONE EDILIZIA N. .... DEL .....
- VARIANTE IN CORSO D'OPERA N. 1 DEL 13.06.2005
- VARIANTE FINALE PRESENTATA AL SUAP IL 23.10.2006

**FINE LAVORI E CERTIFICATO DI CONFORMITÀ**

(per Permesso di Costruire e D.I.A.)  
ai sensi degli artt. 77, 84 e 86 L.R. 1/2005

**I SOTTOSCRITTI:**

in qualità di TITOLARE DELL'ATTO SUDETTO

cognome MONASTRA ..... nome ANTONINO .....

C.F. MNS NNN 56103 I 147 G .....

cognome ..... nome .....

C.F. ....

cognome ..... nome .....

C.F. ....

( ) IN PROPRIO

QUALE LEG. RAPP. DI EDILMONASTRA S.R.L. ..... C.F./P.IVA 04179820487 .....

in qualità di DIRETTORE DEI LAVORI RELATIVI ALL'ATTO SUDETTO

cognome LAVACCHINI ..... nome GIANLUCA .....

C.F. LVC GLC 68926 B086 B ..... iscritto all'Ordine/Collegio/Albo dei/degli

GEOMETRI ..... della Provincia di FIRENZE ..... con il n. 3678/12 .....

In qualità di LEGALE RAPPRESENTANTE DELL'IMPRESA ESECUTRICE DELLE OPERE DI CUI ALL'ATTO SUDDETTO

cognome MONASTRA nome ANTONINO

C.F. MNS NNN 56M03 I147G quale Legale Rappresentante della ditta

EDIL MONASTRA S.R.L. C.F./P.IVA 04179820487

Consapevole/i delle responsabilità penali previste per le dichiarazioni mendaci ai sensi delle norme del C.P., dell'art. 76 del D.P.R. 28/12/2000 n. 445 e del fatto che le dichiarazioni false comportano la perdita del beneficio ottenuto,

COMUNICANO LA FINE DEI LAVORI IN DATA 23.10.2006 (data di presentazione della

DICHIARANO

variante finale in quanto le opere erano ultimate)

Che ai sensi dell'art. 1 comma 558 L.311/2004, le opere eseguite in forza del suddetto atto abilitativo:

- non comportano modifiche al classamento catastale;  
 comportano modifiche al classamento catastale pertanto, contestualmente alla presente dichiarazione, si allega copia dell'avvenuta presentazione della variazione catastale all'Agenzia del Territorio così come previsto all'art. 23 comma 7 DPR 380/01, consapevole che la mancata presentazione di tale documentazione implica l'applicazione delle sanzioni previste dall'art. 37 comma 5 DPR 380/01

Che contestualmente alla presente inoltrano Documento Unico di Regolarità Contributiva (DUIC) così come previsto dall'art. 82 comma 9 e 10 L.R. 1/2005 e art. 86 comma 10 D.Lgs. 276/2003 e s.m.i.

ed il Direttore dei Lavori, ai sensi dell'art.86 comma1 L.R. 1/2005,

CERTIFICA

Che le opere sono state realizzate in conformità:

- al progetto depositato ed alle eventuali varianti ad esso;
- alle norme igienico-sanitarie;
- alla normativa antisismica;
- alle disposizioni di legge per il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche;
- alle norme per il contenimento dei consumi energetici;
- alla normativa sugli impianti elettrici e termici.

DICHIARA inoltre

Che le opere eseguite in forza del presente titolo abilitativo:

non comportano il deposito della Certificazione di Abitabilità/Agibilità;  
 comportano il deposito della Certificazione di Abitabilità/Agibilità ed a tal fine, prima dell'utilizzo dei locali, si provvederà ai relativi adempimenti di legge.

non comportano il deposito del fascicolo di cui all'art.4, comma 1, lettera b) D.Lgs. 494/1996;  
 comportano il deposito del fascicolo di cui all'art.4, comma 1, lettera b) D.Lgs. 494/1996 ed a tal fine si provvederà ad allegarlo all'attestazione di Abitabilità/Agibilità.

riguardano opere alla copertura ed è prevista l'applicazione di quanto stabilito nell'allegato 1 al Regolamento Edilizio Comunale e allega copia dell'Elaborato Tecnico della Copertura previsto all'art. 4 del suddetto regolamento (se non previsto il deposito del fascicolo di cui all'art.4, comma 1, lettera b) D.Lgs. 494/1996);

non riguardano opere alla copertura.

non soggetto all'Elaborato Tecnico della Copertura

**ALLEGATI:**

- DURC;
- COPIA DENUNCIA ACCAMPIONAMENTO/VARIAZIONE CATASTALE;
- COPIA ELABORATO TECNICO DELLA COPERTURA.

BORGO S. LORENZO, li 13.11.2007

**Firma Committente**  
(da apporre davanti all'impiegato oppure allegare fotocopia di valido documento di riconoscimento)

**Timbro e firma Direttore dei Lavori**  
(da apporre davanti all'impiegato oppure allegare fotocopia di valido documento di riconoscimento)  
ù

**Timbro e firma Impresa Esecutrice**  
(da apporre davanti all'impiegato oppure allegare fotocopia di valido documento di riconoscimento)

**EDILMONASTRA SRL**  
Via Pian della Fonda, 2/A  
00031 BARBERINO M.LLO (FI)  
Part. IVA 04179820487

*[Handwritten signature]*



**EDILMONASTRA SRL**  
Via Pian della Fonda, 2/A  
00031 BARBERINO M.LLO (FI)  
Part. IVA 04179820487

**INFORMATIVA SULLA PRIVACY**

I dati personali contenuti in questo documento sono necessari per il completamento della procedura amministrativa: il rifiuto a rispondere comporta l'impossibilità di ottenere il provvedimento richiesto. Responsabile del loro trattamento è il Dirigente del Servizio Tecnico del Comune di Borgo San Lorenzo. Sono garantiti all'interessato i diritti di cui all'art. 13 della Legge 675/1996.

**TRIBUNALE DI FIRENZE**

oooooooooooooooooooo

Oggi .... luglio 2014

avanti al Giudice Dr.ssa Isabella Mariani è personalmente comparso il Geom. Massimo Barbieri nato a Firenze il 16/07/1967 ivi residente in Via Guglielmo Marconi n°12 e studio a Firenze Via Guglielmo Marconi n°16.

Il quale presenta la Perizia che precede, dichiarando di confermarla e di ratificarla in ogni sua parte e di volerla asseverare mediante giuramento.

Ammonito a norma di legge, il richiedente giura, ripetendo la formula: "GIURO DI AVERE BENE E FEDELMENTE PROCEDUTO NELLA FUNZIONE COMMESSAMI E DI NON AVERE AVUTO ALTRO SCOPO CHE QUELLO DI FAR CONOSCERE AI GIUDICI LA VERITA'". L.C.S.

Firenze li, .... luglio 2014

Il Consulente Tecnico d'Ufficio  
(Geom. Massimo Barbieri)

