

TRIBUNALE DI FIRENZE

R.F. 697/2013

FALLIMENTO SOCIETA' IL PONTE SRL

GIUDICE DELEGATO: DOTT.SSA ISABELLA MARIANI

CURATORE: DOTT. GIANNI SISMONDI

La Sottoscritta dott.arch. Rosalba Feltro Grassi, iscritta all'Albo degli Architetti della Provincia di Firenze al n. 3742 e all'Albo dei CTU del Tribunale di Firenze al n. 4219, in qualità di tecnico nominato nella procedura di Fallimento in epigrafe dal Giudice Dott.ssa Isabella Mariani in data 22/01/2014:

- Iniziate le operazioni peritali in data 03/02/2014 presso la sede del Curatore Fallimentare Dott. Gianni Sismondi;
- Effettuato il sopralluogo agli immobili oggetto di procedura insieme al Curatore dott. Gianni Sismondi in data 10/02/2014, con accurate verifiche, rilievi metrici e riprese fotografiche;
- Eseguito accesso all'Ufficio del Territorio di Firenze in data 14/02/2014, con ottenimento della documentazione catastale completa dei beni;

- Sessione c/o il Curatore con il Responsabile comunale Geom. Pratesi in data 21/02/2014 ai fini di Intervento Sottoposto a Piano Urbanistico Esecutivo (PUE) Convenzionato in Comune di Pelago;
- A seguito di richiesta del Comune di Pelago, inoltrata dal Curatore Dott. Sismondi, in data 20/03/2014 espresso parere favorevole ad autorizzare il Comune ad occupare la particella 407-porzione in Loc. Palaie per i lavori della rotatoria sulla S.R.n.70 della Consuma, in ottemperanza a obblighi di Convenzione stipulata;
- Effettuata la trascrizione della sentenza dichiarativa di fallimento della Società IL PONTE SRL IN LIQUIDAZIONE, formalità eseguita presso la competente Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Firenze in data 25/03/2014 Registro Particolare n. 6886;
- Sessione c/o il Curatore con il Geom. Pieraccioni per la proprietà Nocentini e il Sig. Raggi per Imm.re Castanea d.F. srl in data 04/04/2014 ai fini di Intervento Sottoposto a Piano Urbanistico Esecutivo (PUE) Convenzionato in Comune di Pelago;
- Eseguiti accessi alla C.RR.II. di Firenze per le

- ispezioni ipotecarie e l'ottenimento delle note;
- Accesso agli atti depositati agli Uffici Tecnici Edilizia Privata e Urbanistica del Comune di Pelago in data 10/04/2014 (prenotato con precedente richiesta di appuntamento);
 - Accesso agli atti depositati agli Uffici Tecnici Edilizia Privata e Urbanistica del Comune di Reggello in data 11/04/2014 (prenotato con precedente richiesta di appuntamento);

Infine, a seguito delle ulteriori approfondite indagini effettuate, completati tutti gli accertamenti occorrenti, il consulente redige la presente relazione tecnica-estimativa dei beni immobili proprietà del Fallimento IL PONTE SRL IN LIQUIDAZIONE, come segue:

LOTTO 1:

....OMISSIS....

LOTTO 2:

Piena Proprietà di **terreno edificabile (superficie circa mq 1.150) con progetto approvato di edilizia residenziale convenzionata, composto da n.10 appartamenti per civile abitazione, posto in Comune di Pelago (FI), loc.Palaie.**

LOTTO 3:

Piena Proprietà di esteso appezzamento di terreno agricolo (superficie complessiva circa mq 160.007) in posizione collinare e pedecollinare, posto in Comune di Pelago (FI), loc. Palaie e Massolina.

LOTTO 4:

Piena Proprietà di appezzamento di terreno agricolo (superficie complessiva circa mq 14.377) in zona sub-montana, posto in Comune di Reggello (FI) - fraz. Tosi, loc. Pian di Melosa - I Grammi.

*

LOTTO 1:

....OMISSIS....

LOTTO 2:

Descrizione del bene:

[Piena Proprietà] **Terreno edificabile** (superficie circa mq 1.150) con progetto approvato di edilizia residenziale convenzionata, composto da n.10 appartamenti per civile abitazione, posto in Comune di Pelago (FI), loc.Palaie (a breve distanza dal complesso edilizio di cui è porzione il Lotto 1).

Trattasi di appezzamento di terreno di forma trapezoidale, in lieve declivio, incolto, non

recintato, confinante con la S.R.n.70 della Consuma, lotto edificabile porzione di una più ampia lottizzazione residenziale di edilizia convenzionata, composta da ulteriori due lotti edificabili adiacenti di altre proprietà, da erigersi in prossimità della realizzanda rotatoria della S.R.n.70 della Consuma.

Mancano attualmente tutte le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, ancora da realizzare.

(per maggiore chiarezza si rimanda alle planimetrie catastali e alla documentazione fotografica in allegati).

Consistenza:

L'appezzamento di terreno ha una superficie effettiva pari a circa mq 1.150 e superficie catastale di mq 1.081,00, con progetto approvato per **complessivi mc 2.000 da edificare.**

Individuazione catastale:

Al Catasto del Comune di Pelago (FI) l'immobile è correttamente intestato a:

- Il Ponte srl, proprietà per 1/1.

Esso è rappresentato nel foglio di mappa 24, particella 406, cons. mq 41, qualità seminativo arborato, classe 2, rendita dominicale euro 0,18, rendita agraria euro 0,14; particella 411, cons.

mq 1.040, qualità seminativo arborato, classe 2, rendita dominicale euro 4,57, rendita agraria euro 3,49.

L'estratto di mappa e la certificazione catastale del terreno (in allegati) sono conformi allo stato attuale del bene.

Ubicazione:

L'appezzamento di terreno posto in loc. Palaie, Comune di Pelago (FI), gode di buona posizione lungo la S.R.n.70 della Consuma, ben collegato ai centri abitati di Pelago e Pontassieve.

Provenienza:

I terreni sono pervenuti alla società Il Ponte srl, unitamente a più ampia consistenza, con atto di compravendita (in allegati) ai rogiti del Notaio Dott. Massimo Palazzo, rep.n. 56247/8728, stipulato in data 17/02/2006, trascritto alla C.RR.II. di Firenze il 03/03/2006, Reg.Part. n. 5050 e registrato a Firenze il 01/03/2006 al n. 1398.

FORMALITA' GRAVANTI SUI BENI:

Previa ispezione e acquisizione della scheda di ispezione ipotecaria presso la C.RR.II. di Firenze, risultano le seguenti formalità pregiudizievoli in ordine cronologico inerenti la società (in allegati):

IL PONTE SRL, c.f. 05580840485.

• **Trascrizione contro: CONVENZIONE EDILIZIA**

Rep.n.69929/14874, 19/12/2012

A favore : **COMUNE DI PELAGO**

Contro : IL PONTE SRL;

Francalanci Franca, Nocentini Elisa,

Francesco, Rodolfo, Rolando;

Immobiliare Castanea delle Furie srl.

Relativamente a : oltre ad altri beni:

Beni in Comune di Pelago:

- C.T., Fg. 24, part. 411, loc. Palaie-Lucente;
- C.T., Fg. 24, part. 406, loc. Palaie-Lucente.

• **Iscrizione contro:Ipoteca Giudiziale derivante da decreto ingiuntivo**

Reg.Part. n. 1800 del 24/04/2013

A favore : BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI
PONTASSIEVE

Contro : IL PONTE SRL

Risultante : **a garanzia di € 1.000.000,00;**

Relativamente a : oltre ad altri beni:

Beni in Comune di Pelago:

- C.T., Fg. 24, part. 406, loc. Palaie-Lucente;
- C.T., Fg. 24, part. 411, loc. Palaie-Lucente.

• **Iscrizione contro:Ipoteca Giudiziale derivante da**

decreto ingiuntivo

Reg.Part. n. 3129 del 05/07/2013

A favore : CASSA DI RISPARMIO DI S. MINIATO SPA

Contro : IL PONTE SRL, oltre ad altri soggetti

Risultante : **a garanzia di € 37.000,00;**

Relativamente a : oltre ad altri beni:

Beni in Comune di Pelago:

- C.T., Fg. 24, part. 406, loc. Palaie-Lucente;
- C.T., Fg. 24, part. 411, loc. Palaie-Lucente.

- **Trascrizione contro: Atto giudiziario Tribunale di Firenze: Sentenza dichiarativa di fallimento**

Reg.Part. n. 6886 del 25/03/2014

A favore : **MASSA CREDITORI FALL.IL PONTE SRL**

Contro : IL PONTE SRL

Relativamente a : **Beni in Pelago, Reggello:**

Beni in Comune di Pelago:

- C.T., Fg. 24, part. 406, loc. Palaie-Lucente;
- C.T., Fg. 24, part. 411, loc. Palaie-Lucente.

Situazione urbanistica e amministrativa:

Nella Variante Generale al Regolamento Urbanistico del Comune di Pelago, con Variante di Adeguamento al Piano Strutturale, adottata con D.C.C. n.3 del 17/01/2014 e approvata in via definitiva con D.C.C. n.7 del 08/04/2014 (se ne prevede la pubblicazione

sul BURT nella seconda metà di maggio) il complesso edilizio da erigersi sull'appezzamento di terreno in oggetto ricade in: Ambiti di Intervento Unitario Convenzionati e non ancora ultimati.

Il Piano Urbanistico Esecutivo (P.U.E.) "Palaie-Lucente" (scheda di intervento 10.4 del R.U.), approvato in via definitiva dal Comune di Pelago con D.C.C.n.66 del 27/07/2011, più atto di stipula della Convenzione Urbanistica in data 19/12/2012 ai rogiti Notaio Dott. Massimo Palazzo rep.n. 69929/14874, registrato a Firenze il 14/01/2013 al n.979.1T, prevede oltre a opere di urbanizzazione primaria edifici residenziali su tre lotti per una volumetria totale di circa mc 5.000, dei quali circa mc 2.000 da realizzare sul terreno in oggetto (in allegati).

L'acquirente dovrà pertanto assumersi tutti gli obblighi previsti nell'atto di Convenzione [particolare attenzione dovrà essere dedicata a ogni obbligo che scaturisca dalla Convenzione relativo agli altri terreni della proprietà - non ricadenti nel Lotto 2 - di futura cessione al Comune di Pelago partt.nn. 407-409-412-413-415].

Dalle verifiche effettuate presso gli Uffici Tecnici del Comune di Pelago il terreno è stato oggetto di:

- Presentazione prot.n. 8821 del 03/08/2011 ai sensi art.140 L.R. 1/2005 di progetto per la costruzione di edificio per civile abitazione composto di n.10 appartamenti, con parere favorevole della Commissione Edilizia Comunale atto n.12, verbale 09/11 del 11/11/2011; il rilascio del Permesso di Costruzione del fabbricato è conseguente al ritiro del Permesso di Costruzione per le opere di urbanizzazione primaria (prot.n. 11415 del 16/12/2013) da parte dei tre lottizzanti ed inizio lavori delle stesse.

*

STIMA - LOTTO 2:

Per la stima del lotto di terreno edificabile in oggetto con progetto approvato per complessivi mc 2.000 di edilizia residenziale convenzionata posto in loc. Palaie, Comune di Pelago, si applica il procedimento valutativo di stima denominato **Metodo Sintetico-Comparativo**, volto ad individuare il più attendibile valore di mercato dei beni nell'ambito delle condizioni offerte dal mercato immobiliare di riferimento.

Tenuto conto dei fattori intrinseci all'immobile da edificare (ubicazione, esposizione) e dei fattori

esterni riferiti all'attuale forte crisi del mercato immobiliare, i valori di riferimento vengono determinati sulla base dell'esperienza professionale, di indagini e previsioni sull'andamento del mercato immobiliare di Pelago/Pontassieve, incluse le valutazioni immobiliari espresse nelle tabelle dell' "Osservatorio del Mercato Immobiliare - Banca Dati dell'Agenzia del Territorio" e di pubblicazioni specializzate come il "Consulente Immobiliare, Edizioni Il Sole 24 Ore". Dal complesso dei dati raccolti si sono ottenute previsioni attendibili sull'andamento del mercato immobiliare in zona, determinando la seguente stima del congruo prezzo base d'asta:

[Piena Proprietà] Terreno edificabile con progetto approvato per complessivi mc 2.000 di edilizia residenziale convenzionata, loc. Palaie, Comune di Pelago (FI):

- edificabili mc 2.000x240,00 €/mc = € 480.000,00

TOTALE = € 480.000,00

LOTTO 3:

Descrizione del bene:

[Piena Proprietà] Esteso appezzamento di terreno

agricolo (superficie complessiva circa mq 160.007) in posizione collinare e pedecollinare, posto in Comune di Pelago (FI), loc. Palaie, Massolina e nei pressi del torrente Vicano.

Trattasi in totale di n.29 particelle di terreni contigui, in posizione panoramica sulla valle dell'Arno, che costituiscono un esteso unico appezzamento di forma irregolare interrotto soltanto da una strada vicinale; i terreni di crinale sono a vegetazione ad alto fusto, i terreni in declivio o leggero declivio a vigneto e a oliveto (estratto di mappa catastale in allegati).

Tutti i terreni risultano agevolmente raggiungibili, quelli a monte da strade vicinali/poderali adiacenti alla S.R.n.70 in loc. Palaie, quelli a valle dalla S.R.69 in loc. Massolina.

Detti terreni sono stati oggetto di contratti di comodato d'uso gratuito attualmente decaduti o risolubili in tempi brevi.

Consistenza:

L'appezzamento di terreni agricoli ha una superficie catastale pari a circa mq 160.007.

Individuazione catastale:

Al Catasto del Comune di Pelago (FI) i terreni sono

correttamente intestati a:

- Il Ponte srl, proprietà per 1/1.

Essi sono rappresentati nel foglio di mappa 24,
particelle: **51**, mq 20.480, qualità seminativo
arborato, classe 2, r.d. euro 89,90, r.a. euro 68,75;
53, mq 5.590, qualità seminativo arborato, classe 3,
r.d. euro 18,77, r.a. euro 15,88; **54**, mq 1.090,
qualità seminativo arborato, classe 3, r.d. euro
3,66, r.a. euro 3,10; **65**, mq 20.210, qualità
seminativo, classe 3, r.d. euro 67,84, r.a. euro
73,06; **66**, rata A di mq 3.805, qualità vigneto,
classe 1, r.d. euro 25,55, r.a. euro 14,74 e rata B
di mq 3.105, qualità seminativo, classe 3, r.d. euro
10,42, r.a. euro 14,23; **70**, mq 1.350, qualità
seminativo, classe 4, r.d. euro 2,90, r.a. euro 2,44;
71, mq 5.280, qualità seminativo, classe 3, r.d. euro
17,72, r.a. euro 19,09; **72**, mq 550, qualità
incolt.prod., classe U, r.d. euro 0,06, r.a. euro
0,03; **73**, mq 10.560, qualità seminativo, classe 2,
r.d. euro 46,36, r.a. euro 43,63; **74**, mq 1.520,
qualità bosco ceduo, classe 3, r.d. euro 0,71, r.a.
euro 0,24; **75**, mq 7.820, qualità incolt.prod., classe
U, r.d. euro 0,81, r.a. euro 0,40; **76**, mq 15.340,
qualità pascolo, classe 1, r.d. euro 6,34, r.a. euro

3,96; **78**, mq 2.240, qualità bosco alto, classe 4, r.d. euro 0,69, r.a. euro 0,35; **100**, mq 8.890, qualità vigneto, classe 1, r.d. euro 59,69, r.a. euro 34,43; **136**, mq 47, qualità uliveto, classe 2, r.d. euro 0,15, r.a. euro 0,21; **193**, mq 7.025, qualità uliveto-vigneto, classe 1, r.d. euro 41,72, r.a. euro 39,91; **291**, mq 16.760, qualità seminativo, classe 2, r.d. euro 73,57, r.a. euro 69,25; **293**, mq 11.870, qualità seminativo arborato, classe 2, r.d. euro 52,11, r.a. euro 39,85; **334**, mq 850, qualità seminativo arborato, classe 3, r.d. euro 2,70, r.a. euro 2,29; **408**, mq 169, qualità seminativo arborato, classe 2, r.d. euro 0,74, r.a. euro 0,57; **409**, mq 1.005, qualità seminativo arborato, classe 2, r.d. euro 4,41, r.a. euro 3,37; **410**, mq 170, qualità seminativo arborato, classe 2, r.d. euro 0,75, r.a. euro 0,57; **412**, mq 8, qualità seminativo arborato, classe 2, r.d. euro 0,04, r.a. euro 0,03; **413**, mq 32, qualità seminativo arborato, classe 2, r.d. euro 0,14, r.a. euro 0,11; **414**, mq 15.670, qualità uliveto-vigneto, classe 2, r.d. euro 60,70, r.a. euro 72,84; **415**, mq 60, qualità uliveto-vigneto, classe 2, r.d. euro 0,23, r.a. euro 0,28.

Ubicazione:

L'appezzamento di terreni posti in loc. Palaie e Massolina, Comune di Pelago, gode di buona posizione ed è ben collegato dalla S.R.n.70 della Consuma e dalla S.R.69 in loc. Massolina.

Provenienza:

I terreni sono pervenuti alla società Il Ponte srl, unitamente a più ampia consistenza, con atto di compravendita (in allegati) ai rogiti del Notaio Dott. Massimo Palazzo, rep.n. 56247/8728, stipulato in data 17/02/2006, trascritto alla C.RR.II. di Firenze il 03/03/2006, Reg.Part. n. 5050 e registrato a Firenze il 01/03/2006 al n. 1398.

FORMALITA' GRAVANTI SUI BENI:

Previa ispezione e acquisizione della scheda di ispezione ipotecaria presso la C.RR.II. di Firenze, risultano le seguenti formalità pregiudizievoli in ordine cronologico inerenti la società (in allegati):
IL PONTE SRL, c.f. 05580840485.

• **Trascrizione contro: CONVENZIONE EDILIZIA**

Rep.n.69929/14874, 19/12/2012

A favore : **COMUNE DI PELAGO**

Contro : IL PONTE SRL;

Francalanci Franca, Nocentini Elisa,
Francesco, Rodolfo, Rolando;

Immobiliare Castanea delle Furie srl.

Relativamente a : oltre ad altri beni:

Beni in Comune di Pelago:

- C.T., Fg. 24, part. 415, loc. Palaie-Lucente;
 - C.T., Fg. 24, part. 336, loc. Palaie-Lucente;
 - C.T., Fg. 24, part. 404, loc. Palaie-Lucente;
 - C.T., Fg. 24, part. 407, loc. Palaie-Lucente;
 - C.T., Fg. 24, part. 409, loc. Palaie-Lucente;
 - C.T., Fg. 24, part. 412, loc. Palaie-Lucente;
 - C.T., Fg. 24, part. 413, loc. Palaie-Lucente.
- **Iscrizione contro: Ipoteca Giudiziale derivante da decreto ingiuntivo**

Reg.Part. n. 1800 del 24/04/2013

A favore : BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI
PONTASSIEVE

Contro : IL PONTE SRL

Risultante : **a garanzia di € 1.000.000,00;**

Relativamente a : oltre ad altri beni:

Beni in Comune di Pelago:

- C.T., Fg. 24, part. 51, loc. Palaie-Lucente;
- C.T., Fg. 24, part. 53, loc. Palaie-Lucente;
- C.T., Fg. 24, part. 54, loc. Palaie-Lucente;
- C.T., Fg. 24, part. 65, loc. Palaie-Lucente;
- C.T., Fg. 24, part. 66, loc. Palaie-Lucente;

- C.T., Fg. 24, part. 70, loc. Palaie-Lucente;
- C.T., Fg. 24, part. 71, loc. Palaie-Lucente;
- C.T., Fg. 24, part. 72, loc. Palaie-Lucente;
- C.T., Fg. 24, part. 73, loc. Palaie-Lucente;
- C.T., Fg. 24, part. 74, loc. Palaie-Lucente;
- C.T., Fg. 24, part. 75, loc. Palaie-Lucente;
- C.T., Fg. 24, part. 76, loc. Palaie-Lucente;
- C.T., Fg. 24, part. 78, loc. Palaie-Lucente;
- C.T., Fg. 24, part. 100, loc. Palaie-Lucente;
- C.T., Fg. 24, part. 136, loc. Palaie-Lucente;
- C.T., Fg. 24, part. 193, loc. Palaie-Lucente;
- C.T., Fg. 24, part. 291, loc. Palaie-Lucente;
- C.T., Fg. 24, part. 293, loc. Palaie-Lucente;
- C.T., Fg. 24, part. 334, loc. Palaie-Lucente;
- C.T., Fg. 24, part. 407, loc. Palaie-Lucente;
- C.T., Fg. 24, part. 408, loc. Palaie-Lucente;
- C.T., Fg. 24, part. 409, loc. Palaie-Lucente;
- C.T., Fg. 24, part. 410, loc. Palaie-Lucente;
- C.T., Fg. 24, part. 412, loc. Palaie-Lucente;
- C.T., Fg. 24, part. 413, loc. Palaie-Lucente;
- C.T., Fg. 24, part. 414, loc. Palaie-Lucente;
- C.T., Fg. 24, part. 415, loc. Palaie-Lucente;
- C.T., Fg. 24, part. 336, loc. Palaie-Lucente;
- C.T., Fg. 24, part. 404, loc. Palaie-Lucente.

- **Iscrizione contro:Ipoteca Giudiziale derivante da decreto ingiuntivo**

Reg.Part. n. 3129 del 05/07/2013

A favore : CASSA DI RISPARMIO DI S. MINIATO SPA

Contro : IL PONTE SRL, oltre ad altri soggetti

Risultante : **a garanzia di € 37.000,00;**

Relativamente a : oltre ad altri beni:

Beni in Comune di Pelago:

- C.T., Fg. 24, part. 51, loc. Palaie-Lucente;
- C.T., Fg. 24, part. 53, loc. Palaie-Lucente;
- C.T., Fg. 24, part. 54, loc. Palaie-Lucente;
- C.T., Fg. 24, part. 65, loc. Palaie-Lucente;
- C.T., Fg. 24, part. 66, loc. Palaie-Lucente;
- C.T., Fg. 24, part. 70, loc. Palaie-Lucente;
- C.T., Fg. 24, part. 71, loc. Palaie-Lucente;
- C.T., Fg. 24, part. 72, loc. Palaie-Lucente;
- C.T., Fg. 24, part. 73, loc. Palaie-Lucente;
- C.T., Fg. 24, part. 74, loc. Palaie-Lucente;
- C.T., Fg. 24, part. 75, loc. Palaie-Lucente;
- C.T., Fg. 24, part. 76, loc. Palaie-Lucente;
- C.T., Fg. 24, part. 78, loc. Palaie-Lucente;
- C.T., Fg. 24, part. 100, loc. Palaie-Lucente;
- C.T., Fg. 24, part. 136, loc. Palaie-Lucente;
- C.T., Fg. 24, part. 193, loc. Palaie-Lucente;

- C.T., Fg. 24, part. 291, loc. Palaie-Lucente;
- C.T., Fg. 24, part. 293, loc. Palaie-Lucente;
- C.T., Fg. 24, part. 334, loc. Palaie-Lucente;
- C.T., Fg. 24, part. 407, loc. Palaie-Lucente;
- C.T., Fg. 24, part. 408, loc. Palaie-Lucente;
- C.T., Fg. 24, part. 409, loc. Palaie-Lucente;
- C.T., Fg. 24, part. 410, loc. Palaie-Lucente;
- C.T., Fg. 24, part. 412, loc. Palaie-Lucente;
- C.T., Fg. 24, part. 413, loc. Palaie-Lucente;
- C.T., Fg. 24, part. 414, loc. Palaie-Lucente;
- C.T., Fg. 24, part. 415, loc. Palaie-Lucente;
- C.T., Fg. 24, part. 336, loc. Palaie-Lucente;
- C.T., Fg. 24, part. 404, loc. Palaie-Lucente.

• **Trascrizione contro: Atto giudiziario Tribunale di**

Firenze: Sentenza dichiarativa di fallimento

Reg.Part. n. 6886 del 25/03/2014

A favore : **MASSA CREDITORI FALL.IL PONTE SRL**

Contro : IL PONTE SRL

Relativamente a : Beni in Pelago, Reggello;

Beni in Comune di Pelago:

- C.T., Fg. 24, part. 51, loc. Palaie-Lucente;
- C.T., Fg. 24, part. 53, loc. Palaie-Lucente;
- C.T., Fg. 24, part. 54, loc. Palaie-Lucente;
- C.T., Fg. 24, part. 65, loc. Palaie-Lucente;

- C.T., Fg. 24, part. 66, loc. Palaie-Lucente;
- C.T., Fg. 24, part. 70, loc. Palaie-Lucente;
- C.T., Fg. 24, part. 71, loc. Palaie-Lucente;
- C.T., Fg. 24, part. 72, loc. Palaie-Lucente;
- C.T., Fg. 24, part. 73, loc. Palaie-Lucente;
- C.T., Fg. 24, part. 74, loc. Palaie-Lucente;
- C.T., Fg. 24, part. 75, loc. Palaie-Lucente;
- C.T., Fg. 24, part. 76, loc. Palaie-Lucente;
- C.T., Fg. 24, part. 78, loc. Palaie-Lucente;
- C.T., Fg. 24, part. 100, loc. Palaie-Lucente;
- C.T., Fg. 24, part. 136, loc. Palaie-Lucente;
- C.T., Fg. 24, part. 193, loc. Palaie-Lucente;
- C.T., Fg. 24, part. 291, loc. Palaie-Lucente;
- C.T., Fg. 24, part. 293, loc. Palaie-Lucente;
- C.T., Fg. 24, part. 334, loc. Palaie-Lucente;
- C.T., Fg. 24, part. 407, loc. Palaie-Lucente;
- C.T., Fg. 24, part. 408, loc. Palaie-Lucente;
- C.T., Fg. 24, part. 409, loc. Palaie-Lucente;
- C.T., Fg. 24, part. 410, loc. Palaie-Lucente;
- C.T., Fg. 24, part. 412, loc. Palaie-Lucente;
- C.T., Fg. 24, part. 413, loc. Palaie-Lucente;
- C.T., Fg. 24, part. 414, loc. Palaie-Lucente;
- C.T., Fg. 24, part. 415, loc. Palaie-Lucente;
- C.T., Fg. 24, part. 336, loc. Palaie-Lucente;

- C.T., Fg. 24, part. 404, loc. Palaie-Lucente.

Situazione urbanistica e amministrativa:

Dalla certificazione informale di Destinazione Urbanistica (in allegati) fornita dal Responsabile dell'Ufficio Urbanistica del Comune di Pelago Geom. Pratesi, risulta quanto segue:

STRUMENTO URBANISTICO VIGENTE:

Regolamento Urbanistico del Comune di Pelago approvato con D.C.C. n. 37 del 25/05/2000 e Variante per la reiterazione dei vincoli e modifiche di assestamento approvata con D.C.C. n. 67 del 26/11/2007.

Ai sensi dell'art.55 cc.5-6 della L.R. 1/05, i vincoli preordinati all'espropriazione ed i Piani Attuativi di iniziativa privata non convenzionati hanno perso efficacia alla scadenza del quinquennio dall'approvazione del Regolamento o dalla modifica che li contempla.

STRUMENTO URBANISTICO APPROVATO ma ancora non efficace in quanto sono in corso le pubblicazioni di cui all'art. 17 c. 6-7 L.R. 1/2005:

Variante Generale al Regolamento Urbanistico di reiterazione dei vincoli e modifiche di assestamento con alcune varianti di adeguamento al Piano

Strutturale adottata con D.C.C. n.3 del 17/01/2014 ed approvata con D.C.C. n. 7 dell'08.04.2014.

(N.B. Si prevede di pubblicare la Variante sul BURT nella seconda metà di maggio).

DESTINAZIONE URBANISTICA:

Regolamento Urbanistico:

Le particelle nn. 51-65-66-193 del foglio di mappa 24 ricadono porzione in zona "agricola inedificata all'interno delle UTOE"(E3), disciplinata dall'art.38 delle N.T.A. e porzione in zona "agricola produttiva" (E2), disciplinata dall'art. 46 delle N.T.A.

Le particelle nn. 53-70-71-72-73-74-75-76-78-100-291-293-414 del foglio di mappa 24 ricadono in zona "agricola produttiva" (E2) disciplinata dall'art. 46 delle N.T.A.

La particella n. 54 del foglio di mappa 24 ricade in zona "agricola inedificata all'interno delle UTOE" (E3), disciplinata dall'art. 38 delle N.T.A.

La particella n. 136 del foglio di mappa 24 ricade porzione in zona prevalentemente produttiva "artigianale" (D2), disciplinata dall'art. 63 delle N.T.A. e porzione in zona destinata a viabilità pubblica.

La particella n. 334 del foglio di mappa 24 ricade in

zona destinata a "verde pubblico" (F1), disciplinata dall'art. 34 delle N.T.A.

Le particelle nn. 406-407-409-411-412-413-415 del foglio di mappa 24 ricadono nell'ambito di intervento unitario soggetto a P.U.E. (Piano Urbanistico Esecutivo) denominato Lucente, scheda di intervento 10.4 convenzionato.

La particella n. 408 del foglio di mappa 24 ricade in zona destinata a viabilità pubblica.

La particella n. 410 del foglio di mappa 24 ricade porzione nell'ambito di intervento unitario soggetto a P.U.E. (Piano Urbanistico Esecutivo) denominato Lucente, scheda di intervento 10.4 convenzionato e porzione in "aree private per attrezzature sportive" (H2), disciplinata dall'art. 66 delle N.T.A.

Variante Generale al Regolamento Urbanistico adottata con D.C.C. n.3 del 17/01/2014 ed approvata con D.C.C. n.7 dell'08/04/2014:

Le particelle nn. 51-65-66-193 del foglio di mappa 24 ricadono porzione in zona "agricola inedificata all'interno delle UTOE" (E3), disciplinata dall'art. 41 delle N.T.A. e porzione in zona "agricola produttiva" (E2), disciplinata dall'art. 49 delle N.T.A.

Le particelle nn. 53-70-71-72-73-74-75-76-78-100-291-293-414 del foglio di mappa 24 ricadono in zona "agricola produttiva" (E2), disciplinata dall'art. 49 delle N.T.A.

La particella n. 54 del foglio di mappa 24 ricade in zona "agricola ineditata all'interno delle UTOE" (E3), disciplinata dall'art. 41 delle N.T.A.

La particella n. 136 del foglio di mappa 24 ricade porzione in zona prevalentemente produttiva "artigianale" (D2), disciplinata dall'art. 66 delle N.T.A. e porzione in zona destinata a viabilità pubblica.

La particella n. 334 del foglio di mappa 24 ricade in zona destinata a "verde pubblico" (F1), disciplinata dall'art. 37 delle N.T.A.

Le particelle nn. 406-407-409-411-412-413-415 del foglio di mappa 24 ricadono nell'ambito di intervento unitario soggetto a P.U.E. (Piano Urbanistico Esecutivo) denominato Lucente, scheda di intervento 10.4 convenzionato.

La particella n. 408 del foglio di mappa 24 ricade in zona destinata a viabilità pubblica.

La particella n. 410 del foglio di mappa 24 ricade porzione nell'ambito di intervento unitario soggetto

a P.U.E. (Piano Urbanistico Esecutivo) denominato Lucente, scheda di intervento 10.4 convenzionato e porzione in "aree private per attrezzature sportive" (H2), disciplinata dall'art. 69 delle N.T.A.

[N.B. La destinazione urbanistica è uguale nei due R.U., cambia solo il numero dell'articolo.]

*

STIMA - LOTTO 3:

La stima dell'appezzamento di terreni agricoli in oggetto di superficie pari a circa mq 160.007 si effettua applicando il procedimento valutativo di stima denominato **Metodo Sintetico-Comparativo**, volto ad individuare il più attendibile valore di mercato dei beni nell'ambito delle condizioni offerte dal mercato immobiliare di riferimento. Detto metodo tiene conto dei fattori intrinseci ai beni (quali ubicazione, destinazione, stato di conduzione) e dei fattori esterni legati alla forte crisi del mercato immobiliare.

La scala dei valori di riferimento è determinata in base all'esperienza professionale maturata, integrata con i valori ottenuti da indagini su recenti contrattazioni di appezzamenti simili di terreni agricoli nella zona di Pelago e dintorni.

Dal complesso delle indagini, mediante il confronto dei dati, si è determinata la seguente stima del congruo prezzo base d'asta:

**[Piena Proprietà] Appezamento di Terreni Agricoli,
loc. Palaie - Massolina, Comune di Pelago (FI):**

- terreni mq 160.007,00x1,50 €/mq = € 240.010,50

TOTALE ARROTONDATO = € 240.000,00

LOTTO 4:

Descrizione del bene:

**[Piena Proprietà] Appezamento di terreno agricolo
(superficie complessiva circa mq 14.377) posto in
zona sub-montana, Comune di Reggello (FI) - fraz.
Tosi, loc. Pian di Melosa - I Grammi.**

Trattasi in totale di n. 14 particelle di terreni contigui che costituiscono un unico appezzamento di forma irregolare, ai margini dell'abitato di Tosi (e in vicinanza di Vallombrosa).

Detti terreni, in declivio e in posizione panoramica, sono caratterizzati in prevalenza da vegetazione boschiva per lo più a castagneto o a conifere (estratto di mappa catastale in allegati).

Essi sono raggiungibili da strada sterrata di derivazione della Strada Comunale S.Ellero-

Vallombrosa.

Consistenza:

L'appezzamento di terreno agricolo ha una superficie catastale pari a circa mq 14.377.

Individuazione catastale:

Al Catasto del Comune di Reggello (FI) i terreni sono correttamente intestati a:

- Il Ponte srl, proprietà per 1/1.

Essi sono rappresentati nel foglio di mappa 8,
particelle: 279, mq 50, qualità castagneto frutto,
classe 3, r.d. euro 0,02, r.a. euro 0,01; 509, mq
3.352, qualità castagneto frutto, classe 3, r.d. euro
1,56, r.a. euro 0,52; 485, mq 3.645, qualità
seminativo arborato, classe 5, r.d. euro 2,82, r.a.
euro 2,82; 486, mq 360, qualità seminato arborato,
classe 5, r.d. euro 0,28, r.a. euro 0,28; 487, mq
130, qualità seminato arborato, classe 5, r.d. euro
0,10, r.a. euro 0,10; 490, mq 20, qualità seminato,
classe 5, r.d. euro 0,02, r.a. euro 0,02; 492, mq 10,
qualità pascolo arborato, classe U, r.d. euro 0,01,
r.a. euro 0,01; 495, mq 2.400, qualità castagneto
frutto, classe 3, r.d. euro 1,12, r.a. euro 0,37;
496, mq 550, qualità castagneto frutto, classe 3,
r.d. euro 0,26, r.a. euro 0,09; 497, mq 1.130,

qualità castagneto frutto, classe 3, r.d. euro 0,53, r.a. euro 0,18; **498**, mq 70, qualità castagneto frutto, classe 3, r.d. euro 0,03, r.a. euro 0,01; **500**, mq 230, qualità castagneto frutto, classe 3, r.d. euro 0,11, r.a. euro 0,04; **501**, mq 860, qualità castagneto frutto, classe 3, r.d. euro 0,40, r.a. euro 0,13; **532**, mq 1.552, qualità castagneto frutto, classe 3, r.d. euro 0,72, r.a. euro 0,24.

Ubicazione:

L'appezzamento di terreno posto ai margini della fraz. Tosi, loc. Pian di Melosa - I Grammi, Comune di Reggello (FI), gode di posizione panoramica ed è raggiungibile da strada sterrata di derivazione della Strada Comunale S.Ellero-Vallombrosa.

Provenienza:

I terreni sono pervenuti alla società Il Ponte srl con atto di compravendita (in allegati) ai rogiti del Notaio Dott. Antonio Abbate, rep.n. 31599/17978, stipulato in data 30/12/2006, trascritto alla C.RR.II. di Firenze il 23/01/2007, Reg.Part. n. 2268.

FORMALITA' GRAVANTI SUI BENI:

Previa ispezione e acquisizione della scheda di ispezione ipotecaria presso la C.RR.II. di Firenze, risultano le seguenti formalità pregiudizievoli in

ordine cronologico inerenti la società (in allegati):

IL PONTE SRL, c.f. 05580840485.

- **Iscrizione contro: Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di apertura di credito**

Reg.Part. n. 580 del 23/01/2007

A favore : BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI
PONTASSIEVE - SOCIETA' COOPERATIVA

Contro : IL PONTE SRL

Risultante : **a garanzia di € 3.600.000,00;**

Relativamente a : Beni in Comune di Reggello:

- Loc. Pian di Melosa, C.T., Fg.8, part. 279;
- Loc. Pian di Melosa, C.T., Fg.8, part. 498;
- Loc. Pian di Melosa, C.T., Fg.8, part. 490;
- Loc. Pian di Melosa, C.T., Fg.8, part. 487;
- Loc. Pian di Melosa, C.T., Fg.8, part. 492;
- Loc. Pian di Melosa, C.T., Fg.8, part. 500;
- Loc. Pian di Melosa, C.T., Fg.8, part. 486;
- Loc. Pian di Melosa, C.T., Fg.8, part. 497;
- Loc. Pian di Melosa, C.T., Fg.8, part. 496;
- Loc. Pian di Melosa, C.T., Fg.8, part. 485;
- Loc. Pian di Melosa, C.T., Fg.8, part. 501;
- Loc. Pian di Melosa, C.T., Fg.8, part. 494;
- Loc. Pian di Melosa, C.T., Fg.8, part. 509;
- Loc. Pian di Melosa, C.T., Fg.8, part. 495.

- **Iscrizione contro:Ipoteca Giudiziale derivante da decreto ingiuntivo**

Reg.Part. n. 1800 del 24/04/2013

A favore : BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI
PONTASSIEVE

Contro : IL PONTE SRL

Risultante : **a garanzia di € 1.000.000,00;**

Relativamente a : oltre ad altri beni:

Beni in Comune di Reggello:

- C.T., Fg. 8, part. 279;
- C.T., Fg. 8, part. 509;
- C.T., Fg. 8, part. 485;
- C.T., Fg. 8, part. 486;
- C.T., Fg. 8, part. 487;
- C.T., Fg. 8, part. 490;
- C.T., Fg. 8, part. 492;
- C.T., Fg. 8, part. 495;
- C.T., Fg. 8, part. 496;
- C.T., Fg. 8, part. 496;
- C.T., Fg. 8, part. 498;
- C.T., Fg. 8, part. 500;
- C.T., Fg. 8, part. 501.

- **Iscrizione contro:Ipoteca Giudiziale derivante da decreto ingiuntivo**

Reg.Part. n. 3129 del 05/07/2013

A favore : CASSA DI RISPARMIO DI S. MINIATO SPA

Contro : IL PONTE SRL, oltre ad altri soggetti

Risultante : **a garanzia di € 37.000,00;**

Relativamente a : oltre ad altri beni:

Beni in Comune di Reggello:

- C.T., Fg. 8, part. 279;
- C.T., Fg. 8, part. 509;
- C.T., Fg. 8, part. 485;
- C.T., Fg. 8, part. 486;
- C.T., Fg. 8, part. 487;
- C.T., Fg. 8, part. 490;
- C.T., Fg. 8, part. 492;
- C.T., Fg. 8, part. 495;
- C.T., Fg. 8, part. 496;
- C.T., Fg. 8, part. 496;
- C.T., Fg. 8, part. 498;
- C.T., Fg. 8, part. 500;
- C.T., Fg. 8, part. 501.

- **Trascrizione contro: Atto giudiziario Tribunale di Firenze: Sentenza dichiarativa di fallimento**

Reg.Part. n. 6886 del 25/03/2014

A favore : **MASSA CREDITORI FALL.IL PONTE SRL**

Contro : IL PONTE SRL

Relativamente a : Beni in Pelago, Reggello:

Beni in Comune di Reggello:

- C.T., Fg. 8, part. 279;
- C.T., Fg. 8, part. 509;
- C.T., Fg. 8, part. 485;
- C.T., Fg. 8, part. 486;
- C.T., Fg. 8, part. 487;
- C.T., Fg. 8, part. 490;
- C.T., Fg. 8, part. 492;
- C.T., Fg. 8, part. 495;
- C.T., Fg. 8, part. 496;
- C.T., Fg. 8, part. 496;
- C.T., Fg. 8, part. 497;
- C.T., Fg. 8, part. 498;
- C.T., Fg. 8, part. 500;
- C.T., Fg. 8, part. 501;
- C.T., Fg. 8, part. 532.

Situazione urbanistica e amministrativa:

Da accertamenti effettuati presso il Responsabile dell'Ufficio Urbanistica del Comune di Reggello Geom. Trambusti, ritenuto in questa fase non necessario l'ottenimento del Certificato di Destinazione Urbanistica, risultano i seguenti dati:

Con D.C.C. di Reggello n. 37 del 08/04/1997 veniva

autorizzato il Piano di Lottizzazione per Edilizia Residenziale Convenzionata (Zona B1-Residenziale: I.f. 0,5, H.7 ml, 30% area da cedere al Comune per parcheggi e verde pubblico) per la superficie complessiva di mq 9.978 presentato con istanza prot.n. 13741 del 06/07/1996 da Barbacci Gianfranco e Alberto; con stipula di Convenzione ai sensi della L. 765/1967 tra il Comune di Reggello e Barbacci Gianfranco e Alberto ai rogiti Notaio Dott. Andrea Teti, rep.n. 10679/2424 del 21/01/1999. Decaduto nel 1998 il P.R.G.; la 1° Variante di P.R.G. non modificava la destinazione di zona; la 2° Variante di P.R.G.(2006) che già modificava la destinazione di zona (parte destinata a verde pubblico, parte a destinazione insediativa, sebbene riconfermando le volumetrie autorizzate), è scaduta il 03/01/2012.

Attualmente, decaduti i vincoli riguardanti la zonizzazione dei Piani di Espansione o di Riqualificazione Insediativa, in questa fase, le aree in oggetto (anche sottoposte a Vincolo Paesaggistico e Vincolo Idrogeologico) sono "Aree Bianche", di cui né il Comune né i privati possono disporre.

Il Comune è in fase di avvio del procedimento del

nuovo Piano Strutturale, che si può prevedere possa essere adottato tra circa un anno.

*

STIMA - LOTTO 4:

La stima dell'appezzamento di terreno agricolo a castagneto in oggetto di superficie pari a circa **mq 14.377** si determina con il procedimento valutativo di stima denominato **Metodo Sintetico-Comparativo**, atto ad individuare il più attendibile valore di mercato dei beni nell'ambito delle condizioni offerte dal mercato immobiliare della zona di riferimento.

Il metodo tiene conto dei fattori intrinseci al bene (quali ubicazione, destinazione, conduzione) e dei fattori esterni riferiti al mercato dei terreni nell'attuale forte contrazione delle compravendite e di riduzione di valori degli stessi.

I valori di riferimento sono determinati in base all'esperienza professionale unita ad approfondite indagini su recenti contrattazioni di terreni similari nella zona di Tosi e dintorni.

Dai parametri così ottenuti, mediante il confronto dei dati si è determinata la seguente stima del congruo prezzo base d'asta:

[Piena Proprietà] Appezzamento di Terreno Agricolo a

Castagneto, fraz. Tosi, loc. Pian di Melosa-I Grammi,

Comune di Reggello (FI):

- castagneto mq 14.377,00x3,00 €/mq = € 43.131,00

TOTALE ARROTONDATO = € 43.000,00

RIEPILOGO - STIMA BENI IMMOBILI:

LOTTO 1, LOTTO 2, LOTTO 3 e LOTTO 4:

Sulla base di tutte le considerazioni espresse e dei criteri adottati per l'individuazione dei valori di stima dei beni immobili del fallimento della società IL PONTE SRL IN LIQUIDAZIONE, sono stati determinati i congrui valori di stima a base d'asta che si riepilogano come segue:

LOTTO 1:

....OMISSIS....

*

LOTTO 2:

[Piena Proprietà] Terreno edificabile con progetto approvato per complessivi mc 2.000 di edilizia residenziale convenzionata, loc. Palaie, Comune di Pelago (FI):

TOTALE = € 480.000,00

*

LOTTO 3:

[Piena Proprietà] Appezzamento di Terreni Agricoli,
loc. Palaie - Massolina, Comune di Pelago (FI):

TOTALE ARROTONDATO = € 240.000,00

*

LOTTO 4:

[Piena Proprietà] Appezzamento di Terreno Agricolo a
Castagneto, fraz. Tosi, loc. Pian di Melosa-I Grammi,
Comune di Reggello (FI):

TOTALE ARROTONDATO = € 43.000,00

TOTALE COMPLESSIVO € 953.000,00

Nella convinzione di aver adempiuto compiutamente all'incarico affidatogli, la sottoscritta CTP rimette la presente perizia giurata, rimanendo comunque a disposizione per ogni eventuale ulteriore

adempimento.

Firenze, 30 aprile 2014

Il CTP

dott.arch. Rosalba Feltro Grassi



ALLEGATI A PARTE:

LOTTO 1:

....**OMISSIS**....

LOTTO 2:

- Documentazione fotografica composta da n. 4 foto;
- Estratto di mappa catastale;
- Planimetria catastale;
- Visure storico catastali;
- Attribuzione aree, Piano Urbanistico Esecutivo (P.U.E.), scheda 10.4 - Palaie Lucente;
- Planimetria generale di progetto e rendering.

LOTTO 3:

- Documentazione fotografica composta da n. 2 foto;

- Foto aerea con indicazione dei terreni;
- Estratto di mappa catastale;
- Visure storico catastali;
- Certificazione di Destinazione Urbanistica.

LOTTO 4:

- Documentazione fotografica composta da n. 2 foto;
 - Foto aerea con indicazione del terreno;
 - Estratto di mappa catastale;
 - Visure storico catastali.
- ***
- Scheda sintetica di Ispezione Ipotecaria e note alla C.RR.II. di Firenze inerenti provenienze e formalità pregiudizievoli relative a:
 - **IL PONTE SRL.**