COPIA

TRIBUNALE DI RIETI
SEZIONE FALLIMENTARE

Fallimento Sent. N.8/2012 [redacted]

TRIBUNALE DI RIETI
Si deposita in Cancelleria il 20/02/2024
Il Cancelliere
Dr. Proietti Roberto

Giudice Delegato Dr.ssa Francesca Vitale

Curatore Avv. Enrico Santilli

CONSULENZA TECNICA PER LA STIMA DEI BENI IN COMUNE DI FUCECCHIO DI PROPRIETA' DELLA SOCIETA' UNICREDIT LEASING S.p.a. CONDOTTI IN LOCAZIONE FINANZIARIA [redacted] OLTRE CHE DI TERRENO DI PROPRIETA' DELLA STESSA [redacted] PARTECIPATA AL 75% [redacted] FALLITA

Con sentenza n. 8/2012 del 10 – 25/07/2012, il Tribunale di Rieti ha dichiarato il fallimento [redacted]

Il Giudice delegato Dott.ssa Francesca VITALE in data 14.01.2014 nominava il sottoscritto Arch. Giancarlo Cricchi con studio in Rieti, Via E. Duprè Theseider n.13 ed iscritto all'Ordine degli Architetti P.P.C. della Provincia di Rieti al n.117, Consulente Tecnico di Ufficio con l'incarico di procedere alla stima degli immobili di proprietà delle società riportate in epigrafe in Comune di Fucecchio (FI) per le finalità evidenziate dal Curatore, Avv. Enrico Santilli.

Svolgimento delle operazioni peritali:

In adempimento all'incarico conferito, il sottoscritto procedeva preliminarmente ai reperimento di dati catastali dei beni oggetto della presente relazione e successivamente, previo concordamento della data di sopralluogo con il Curatore Avv. Enrico Santilli e [redacted] ha dato seguito al sopralluogo di rito.

Il giorno 23 gennaio 2014, alla presenza del Curatore e del Liquidatore, il sottoscritto ha dato inizio alle operazioni peritali eseguendo i rilievi di rito ed una stima a vista prima delle due porzioni di capannone artigianale individuati in Catasto Fabbricati al Comune di Fucecchio, Provincia di Firenze, al foglio 51 particella 914 sub 3 ed al foglio 51 particella 914 sub 4 e di seguito del limitrofo terreno distinto in Catasto Terreni al foglio 51 particella 797.

Sono stati, svolti accertamenti presso l'Ufficio tecnico del Comune di Fucecchio per acquisire dati circa la regolarità urbanistica dei fabbricati e la destinazione urbanistica del terreno sopra citati, oltre che indagini di carattere tecnico ed economico allo scopo di raccogliere tutti gli elementi utili alla determinazione dei più probabili prezzi di mercato attribuibili attualmente ai beni di che trattasi.

I risultati di detti accertamenti tecnici ed economici, i conteggi estimativi nonché le conclusioni alle quali il sottoscritto è pervenuto, sono di seguito riportati.

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

1.1 Individuazione e descrizione dei beni oggetto di stima

Il compendio immobiliare oggetto di stima, come riportato nell'istanza in data 10 gennaio 2014 del Curatore fallimentare, è costituito dai seguenti beni immobili;

Catasto Fabbricati

Intestazione: **Unicredit Leasing S.p.A. – Bologna – C.F. 03648050015**

Diritti: **Proprietà per 1/1**

Comune: **Fucecchio** – Provincia: **Firenze**

1) - Foglio 51, Particella 914 sub 3;

2) - Foglio 51, Particella 914 sub 4;

Dagli accertamenti catastali eseguiti è risultato che la società Immobiliare Investimenti Industriali S.r.l. è proprietaria anche dei seguenti beni:

Intestazione [redacted]

Comune: **Fucecchio** – Provincia: **Firenze**

3) - foglio 51, particella 797 - Diritti: Proprietà per 1/1;

4) - foglio 51, particella 799 - Diritti: Proprietà per 1/1;

5) - foglio 51, particella 807 - Diritti: Proprietà per 1/1;

6) - foglio 51, particella 804 - Diritti: Proprietà per 228/1000;

1.1.1 Descrizione degli immobili che costituiscono il compendio oggetto di stima.

Catasto Fabbricati:

- **Unità immobiliare Foglio 51, Particella 914 sub. 3, Cat. C/3 Cl.8 Consistenza catastale 322 mq.**

Trattasi di laboratorio artigianale in porzione di capannone sito in Comune di Fucecchio, via Antonio Pacinotti in località "Le Botteghe", sito a circa 2 Km dal centro di Fucecchio, in una zona di insediamenti a prevalente attività artigianale. L'unità immobiliare è parte di un capannone di maggior consistenza, che, dal punto di vista funzionale e di utilizzo, mantiene la propria autonomia.

Attualmente l'U.I. non risulta essere utilizzata anche se all'interno è presente materiale di scarto depositato si presume abbandonato.

L'immobile è costituito da un unico ambiente a forma rettangolare (circa 20.00 x 16.25 ml) di altezza interna utile di 6.50 circa, dotato di un accesso di grandi dimensioni (Larg. 4,50 ml, Alt. 4,40 ml) e di una uscita di sicurezza; il tetto è dotato di n.2 parti di copertura con elementi in vetrocemento che

permettono l'illuminamento naturale; nel prospetto sono presenti finestre "a nastro" a circa 4,50 ml da terra sulle due campate del capannone; L'unità immobiliare non è dotata dei locali accessori (spogliatoio con doccia, W.c. ed antibagno) come previsto dal progetto oggetto di titolo abilitativo (v. punto n. 1.2) ne è provvisto della parte impiantistica; infatti sono riscontrabili all'interno del locale solo le predisposizioni sia dell'impianto elettrico che di quello igienico sanitario (v. All. fotografico). La porzione di capannone confina sui due lati corti con altre porzioni di capannone (p.lla 914 sub 4 e sub 2) su di un lato con altra ditta (p.lla 843) e su altro lato con area di pertinenza distinta come sub1 della p.lla 914. **La superficie utile dell'unità immobiliare è di 323,92 mq.** All'u.i. è annessa un'area esterna di pertinenza, pavimentata di 100,25 mq. (v. All. n.2).

Alla porzione di capannone si accede da Via A. Pacinotti (strada posta in testa alla particella 914), infatti la particella 914 sub 3 ha diritti di passaggio sulla particella 914 sub 5 quale bene comune a più subalterni (2,3,8,9) (v. planimetria All. n.2).

- **Unità immobiliare Foglio 51, Particella 914 sub. 4, Cat. C/3 Cl.8 Consistenza catastale 163 mq.**

Trattasi di laboratorio artigianale in porzione di capannone sito in Comune di Fucecchio, via Antonio Pacinotti in località "Le Botteghe", sito a circa 2 Km dal centro di Fucecchio, in una zona di insediamenti a prevalente attività artigianale. L'unità immobiliare è parte di un capannone di maggior consistenza, che, dal punto di vista funzionale e di utilizzo, mantiene la propria autonomia..

Attualmente l'U.I., da quanto emerso in sede di sopralluogo, risulta essere occupata da materiale ed attrezzature per manifattura di scarpe della [redacted] che svolge attività anche nel capannone antistante (p.lla 914 sub 6).

L'unità immobiliare, posta in testata del manufatto, è costituita da un ambiente a forma rettangolare (circa 10.25 x 16.25 ml) di altezza interna utile di 6.50 circa, dotato di un accesso di grandi dimensioni (Larg. 4,50 ml, Alt. 4,40 ml) e di una uscita di sicurezza; nel prospetto sono presenti finestre

"a nastro" a circa 4,50 ml da terra sulle due campate d'angolo del capannone; L'unità immobiliare è provvista di locali accessori (spogliatoio con doccia, W.c. ed antibagno) ed è dotato dell'impianto elettrico e di quello igienico sanitario (v. All. fotografico). **La superficie utile dell'unità immobiliare è di 167,42 mq.** di cui mq. 154.44 destinati a laboratorio e mq. 12.98 destinati a servizi. All'u.i. è annessa un'area esterna di pertinenza pavimentata di 135,70 mq. (v. All. n.2).

Alla porzione di capannone attualmente sembrerebbe potersi accedere da Via A. Pacinotti (strada posta in testa alla particella 914), anche se, da quanto emerge dalle risultanze delle ispezioni catastali, la particella 914 sub 4 ha diritti di passaggio sulla sub 5 della stessa particella 914 quale bene comune a più subalterni (4,6,7). Ciò determina comunque che l'accesso alla unità immobiliare dovrebbe avvenire dalla adiacente particella 797, di proprietà della [redacted] sulla quale è presente un tratto di strada sterrata che si sviluppa in adiacenza alla particella 194 e si collega a Via A. Pacinotti..

- **Unità immobiliare Foglio 51, Particella 797, Cat. Area urbana, Consistenza catastale 4688 mq.**

Trattasi di terreno edificabile sito in Comune di Fucecchio, via Antonio Pacinotti in località "Le Botteghe", sito a circa 2 Km dal centro di Fucecchio, in una zona di insediamenti a prevalente attività artigianale. Si presenta come un lotto libero ed intercluso da altri lotti occupati da capannoni artigianali ed a confine con Via A. Pacinotti. L'area è, secondo il vigente strumento urbanistico edificabile per fini produttivi di tipo artigianale industriale. Infatti secondo il PRG vigente l'area ricade in zona **D4 - Zone per nuovi insediamenti produttivi**. Sull'area è presente un tratto di strada sterrata che si sviluppa in adiacenza alla particella 194 e si collega a Via A. Pacinotti e che garantisce l'accesso anche alla adiacente particella 914 sub 5. Pertanto la particella 797 sembrerebbe di fatto gravata da una servitù di passaggio in favore della particella 914 sub 5 sempre del foglio 51.

I terreni distinti in catasto con le particelle 799, 804 ed 807 del foglio 51 del Comune di Fucecchio sono destinati a Cessione al Comune di Fucecchio in quanto aree di Verde pubblico e viabilità dallo strumento urbanistico di comparto; quindi trattandosi di aree destinate ad opere di urbanizzazione non sono state dallo scrivente oggetto di stima.

1.2 - Aspetti urbanistico Edilizi

Le unità immobiliari Particella 914 sub. 3 e Particella 914 sub. 4 del foglio 51 sono porzioni di capannoni realizzate a seguito del rilascio di Concessione edilizia n.93/PE/2004 in data 15.10.2004 da parte del Comune di Fucecchio riguardante maggior consistenza realizzata sulla particella catastale n.914 del foglio 51. Nel progetto assentito la particella 914 sub 3 è indicata come "Laboratorio n.6" e la particella 914 sub 4 è indicata come "Laboratorio n.7".

Risultano in atti del Comune di Fucecchio le seguenti Attestazioni di Agibilità:

- n.094-06 assunta al protocollo al n.36536 del 14.11.006 in relazione alla particella 914 sub 3;
- n.095-06 assunta al protocollo al n.36535 del 14.11.006 in relazione alla particella 914 sub 4.

L'unità immobiliare distinta in catasto al foglio 51, particella 914 sub 4, si presenta conforme a quanto assentito con la predetta Concessione Edilizia n. n.93/PE/2004.

L'unità immobiliare distinta in catasto al foglio 51, particella 914 sub 3, non essendo provvista dei locali accessori (spogliatoio con doccia, W.c. ed antibagno), non può essere considerata conforme a quanto assentito con la predetta Concessione Edilizia n.93/PE/2004 e pertanto per la regolarizzazione della situazione di fatto dovrà essere presentata una pratica edilizia propedeutica alla realizzazione delle opere interne ad oggi mancanti. Gli oneri per la definizione della pratica edilizia e per i lavori di realizzazione delle tramezzature, delle rifiniture, dei sanitari e di completamento dell'impianto elettrico, sono valutati dallo scrivente in complessivi euro 15.000,00. Di detto importo si terrà conto nella valutazione della porzione di capannone distinto con la particella 914 sub 3.

Per quanto riguarda il terreno distinto in catasto al foglio 51, Particella 797 come Area urbana lo stesso ricade secondo il vigente PRG del Comune di Fucecchio in zona D4 – Zona per Nuovi Insediamenti Produttivi e risulta essere facente parte del Piano di inquadramento operativo di comparto. P.I.O.d.C. 3D Area elementare 9.

Con la zona D4 di cui all'art.47 delle Norme tecniche di PRG sono state individuate le "aree per nuovi insediamenti produttivi di tipo artigianale e industriale". Comunque le destinazioni ammesse sono quelle delle zone produttive esistenti (D1) che sono quelle previste riportate all'art.44 e cioè *"attività industriale e artigianale, nonchè a laboratori, depositi, magazzini e ad attività commerciali, espositive, di trasporto e di spedizione"*.

Di quanto sopra esposto, della conformità urbanistico edilizia dei manufatti esistenti, e della destinazione urbanistica dell'area edificabile lo scrivente terrà conto in sede di valutazione del compendio immobiliare. Cautelativamente lo scrivente nell'individuazione del valore dei beni immobili di cui si tratta si atterrà alla attuale destinazione urbanistica di laboratorio artigianale considerato che la l'attività commerciale seppur potenzialmente ammessa non appare allo scrivente ragionevolmente insediabile, data la natura ed ubicazione dei laboratori oggetto di stima. Per quanto attiene al terreno (p.lla n.797 del fg. 51) e della possibilità di poter insediare nell'ambito di possibili nuove costruzioni anche destinazioni commerciali si terrà conto in sede di valutazione.

Some già accennato [redacted] proprietaria di terreni distinti in catasto alla particella 799, 804 ed 807 del foglio 51 del Comune di Fucecchio. Detti terreni sono destinati alla Cessione a titolo gratuito al Comune di Fucecchio in quanto aree di Verde pubblico e viabilità in forza di Convenzione per l'attuazione del Comparto Urbanistico N.3D – Area Elementare n.9. Pertanto non sono state dallo scrivente considerate nella presente relazione di stima.

Detta Convenzione prevedeva la realizzazione con oneri a carico dei lottizzanti delle opere di urbanizzazione (v. All.6). Da quanto comunicato con nota del 27.1.2014 dall'arch. Leonardo Lucchesi

(pervenuta via email in pari data allo scrivente CTU) in qualità di professionista [redacted] risulta che sono ancora da completare le citate opere di urbanizzazione per un importo complessivo di euro 54.085,00 a prezzi del settembre 2007. Con la stessa nota è stato comunicato al sottoscritto CTU che a carico della proprietà del Laboratorio n.6 (p.lla 914 sub 3) detti oneri ancora da sostenere incidono per **euro 3.375,25** mentre per la proprietà del Laboratorio n.7 (p.lla 914 sub 4) l'incidenza è di **euro 1.748,62**. Per il terreno particella 797 del foglio 51 (lotto n.3) l'incidenza di detti oneri è di **euro 23.230,22. Di detti oneri, cautelativamente rivalutati all'attualità, il CTU terrà conto in sede di valutazione.**

1.3 - Valutazione dei beni

1.3.1 - Criterio di stima.

Definite le caratteristiche generali degli immobili e la loro consistenza, si può passare a determinare il più probabile valore di mercato degli immobili nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano.

Si precisa innanzitutto che il parametro adottato è quello comunemente usato per le contrattazioni di compravendita di questi immobili e cioè la **"superficie utile in mq."**

Si terrà conto dei principi teorici dell'estimo, inteso che si terrà conto dei principi logici e metodologici che regolano e consentono la motivata, oggettiva e generalmente valida formulazione del giudizio di stima del più probabile valore dei beni economici e tecnici relativi all'oggetto della stima.

Da questo primo inquadramento si perfeziona il criterio di stima esaminando le condizioni intrinseche ed estrinseche che hanno più influenza sul probabile valore di mercato.

Fra le condizioni intrinseche che influiscono sul valore di mercato sono state considerate la destinazione d'uso, l'orientamento, le dimensioni, la consistenza complessiva, l'ordinarietà del grado di finitura, lo stato di manutenzione, gli spazi esterni di pertinenza, la presenza o meno di posto auto e spazi di manovra.

Fra le caratteristiche estrinseche si considerano la localizzazione, il collegamento alla rete viaria, la distanza da servizi commerciali, la disponibilità dei servizi pubblici, la vicinanza alle infrastrutture stradali, la disponibilità di parcheggi pubblici.

Per il terreno, oltre all'incidenza delle pertinenti caratteristiche sopra riportate, si è tenuto conto della massima capacità edificatoria derivante dalla vigente strumentazione urbanistica che risulta essere di 2.286 mq di superficie di laboratorio artigianale (v. all. n.6), del più probabile valore unitario di vendita di un futuro nuovo laboratorio artigianale (euro 950,00 euro/mq), del più probabile costo di costruzione (560,00 euro/mq), di un incidenza per Utile e Spese generali (20 %). A detti parametri corrisponde un valore del terreno di circa 135,00 euro/mq.

Nell'individuare il più probabile valore unitario di mercato si è comunque tenuto conto del più probabile valore medio da applicare alla consistenza realizzabile in relazione anche alla possibilità di insediare destinazioni commerciali; tutto ciò pur evidenziando che dette attività sarebbero utilmente localizzabili solo sulla parte prospiciente il fronte stradale ed in un zona del Comune di Fucecchio comunque con caratteristiche di natura più artigianale che commerciale.

Sui valori ritenuti dallo scrivente CTU i più probabili in una attuale contrattazione di mercato incide evidentemente anche la particolare congiuntura economica complessiva che incide notevolmente sugli attuali valori del mercato immobiliare.

Pertanto sulla base delle indagini di mercato condotte in zona, delle considerazioni di cui sopra, tenuto conto delle caratteristiche dei luoghi e degli immobili oggetto di stima si individuano i seguenti più probabili valori venali unitari prudenziali:

- **euro 850,00** al metro quadrato di superficie utile per l'U.I. foglio 51, p.lla 914 sub 3 e sub 4;
- **euro 135,00** al metro quadrato di terreno per l'U.I. foglio 51, p.lla 797

Come in precedenza evidenziato risulta che, per il completamento delle opere di urbanizzazione, devono essere sostenuti i costi (rivalutati a dicembre 2013) di seguito riportati che incidono sul valore dei beni immobili oggetto di stima:

- euro 3.807,28 in relazione al laboratorio n.6 - p.lla 914 sub 3;

- euro 1.972,44 in relazione al laboratorio n.7 - p.lla 914 sub 4;

- euro 26.203,69 in relazione al lotto n.3 - p.lla 797.

Per quanto attiene al laboratorio artigianale di cui alla particella 914 sub 3 deve essere considerata una ulteriore detrazione al valore di stima per un importo di euro 15.000,00 afferente agli oneri per la realizzazione dei locali per servizi e per il completamento dell'impianto elettrico.

1.3.2 - Valutazione degli immobili

Applicando alla consistenza dei beni descritti i valori unitari si ottiene:

- **Comune di Fucecchio, Catasto Fabbricati foglio 51, particella 914, sub 3;**

323.92 mq. x 850,00 euro/mq. = 275.332,00 euro

a detrarre oneri per completamento opere di urbanizzazione euro 3.807,28;

a detrarre oneri per realizzazione dei locali per servizi euro 15.000,00; **valore stimato euro 256.524,72**

- **Comune di Fucecchio, Catasto Fabbricati foglio 51, particella 914, sub 4;**

167.42 mq. x 850,00 euro/mq. = 142.307,00 euro

a detrarre oneri per completamento opere di urbanizzazione euro 1.972,44; **valore stimato euro 140.334,56**

- **Comune di Fucecchio, Catasto terreni foglio 51, particella 797;**

4688.00 mq. x 135,00 euro/mq. = 632.880,00 euro

a detrarre oneri per completamento opere di urbanizzazione euro 26.203.69; **valore stimato euro 606.676,31**

VALORE COMPLESSIVAMENTE STIMATO: euro 1.050.519,00 euro

1.4 - Conformità degli stessi al vigente strumento di destinazione urbanistica.

Le unità immobiliari in Comune di Fucecchio, Catasto Fabbricati foglio 51, particella 914, sub 3, e foglio 51, particella 914, sub 4, ricadono in zona D4 – Zona per Nuovi Insediamenti Produttivi del vigente P.R.G. del Comune di Fucecchio e risultano edificate in attuazione del Piano di inquadramento

operativo di comparto, P.I.O.d.C. 3D Area elementare 9.

Pertanto gli immobili si ritengono conformi alla vigente strumentazione urbanistica comunale.

1.5 - Esistenza di domande di sanatoria edilizia.

Lo scrivente ha provveduto a regolare accertamento presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Fucecchio constatando che per i fabbricati oggetto di stima **non** risultano presentate istanze di sanatoria ai sensi della legge n. 47/85, della legge n. 724/94 e della legge n.326/2003..

RIEPILOGO

In conclusione viene di seguito riportata la descrizione dei beni interessati dalla procedura fallimentare in epigrafe con il relativo del più probabile valore di mercato stimato dallo scrivente CTU , che tiene conto degli oneri afferenti al completamento delle opere di urbanizzazione del Comparto urbanistico, oltre che delle opere interne alla particella 914 sub 3, come più in dettaglio riportato in precedenza:

1) Diritti di 1/1 della piena proprietà di un laboratorio artigianale in porzione di capannone sito in Comune di Fucecchio, via Antonio Pacinotti in località "Le Botteghe", sito a circa 2 Km dal centro di Fucecchio, in una zona di insediamenti a prevalente attività artigianale, distinto al Catasto Fabbricati al **foglio 51, particella 914 sub 3**, Categoria C/3, classe 8, consistenza catastale 322 mq, composto da un unico ambiente a forma rettangolare (circa 20.00 x 16.25 ml) di altezza interna utile di 6.50 circa, dotato di un accesso di grandi dimensioni (Larg. 4,50 ml, Alt. 4,40 ml) e di una uscita di sicurezza; il tetto è dotato di n.2 parti di copertura con elementi in vetrocemento che permettono l'illuminamento naturale, il prospetto è dotato di finestre "a nastro" a circa 4,50 ml da terra sulle due campate del capannone. L'unità immobiliare è priva dei locali accessori (spogliatoio con doccia, W.c. ed antibagno)

ed è priva della parte impiantistica; infatti sono presenti all'interno del locale solo le predisposizioni sia dell'impianto elettrico che di quello igienico sanitario. **La superficie utile calpestabile dell'unità immobiliare è di mq. 323.92.** All'u.i. è annessa un'area esterna di pertinenza pavimentata di 100,25 mq. e presenta diritti di passaggio sulla corte comune a più subalterni particella 914 sub 1 sino alla strada comunale (via Antonio Pacinotti).

Confini: p.lla 914 sub 2 - p.lla 914 sub 4, p.lla 843 del foglio 51.

Quota: 1/1 della piena proprietà. **VALORE DI MERCATO euro 256.524,72**

2) Diritti di 1/1 della piena proprietà di un laboratorio artigianale in porzione di capannone sito in Comune di Fucecchio, via Antonio Pacinotti in località "Le Botteghe", sito a circa 2 Km dal centro di Fucecchio, in una zona di insediamenti a prevalente attività artigianale, distinto al Catasto Fabbricati al **foglio 51, particella 914 sub 4**, Categoria C/3, classe 8, consistenza catastale 163 mq, composto da un ambiente a forma rettangolare (circa 10.25 x 16.25 ml) di altezza interna utile di 6.50 circa, dotato di un accesso di grandi dimensioni (Larg. 4,50 ml, Alt. 4,40 ml), di una uscita di sicurezza e di finestre "a nastro" a circa 4,50 ml da terra sui prospetti del capannone. L'unità immobiliare è provvista dei locali accessori (spogliatoio con doccia, W.c. ed antibagno) e dell'impianto elettrico e di quello igienico sanitario. La superficie utile calpestabile dell'unità immobiliare è di mq.167.42, di cui mq. 154.44 destinati a laboratorio e mq. 12.98 destinati a servizi. All'u.i. è annessa un'area esterna di pertinenza pavimentata di 135,70 mq. e presenta diritti di passaggio sulla strada sterrata posta in adiacenza ricadente sulla particella 797 sino alla strada comunale (via Antonio Pacinotti).

Confini: p.lla 914 sub 2, p.lla 843, e p.lla 161 del foglio 51.

Quota: 1/1 della piena proprietà. **VALORE DI MERCATO euro 140.334,56**

3) Diritti di 1/1 della piena proprietà di un terreno edificabile sito in Comune di Fucecchio, via Antonio Pacinotti in località "Le Botteghe", sito a circa 2 Km dal centro di Fucecchio, in una zona di insediamenti a prevalente attività artigianale, distinto al Catasto Fabbricati al **foglio 51, particella 797,**

Categoria Area urbana, consistenza catastale 4688 mq. costituito da un lotto libero ed intercluso da altri lotti occupati da capannoni artigianali ed a confine con Via Antonio Pacinotti. L'area è, secondo il vigente strumento urbanistico edificabile per fini produttivi di tipo artigianale industriale infatti l'area ricade in zona **D4 - Zone per nuovi insediamenti produttivi ove sono** ammesse le destinazioni delle zone produttive esistenti (D1) di cui all'art.44 delle NTA di P.R.G. e cioè *"attività industriale e artigianale, nonché a laboratori, depositi, magazzini e ad attività commerciali, espositive, di trasporto e di spedizione"*. Il terreno edificabile è caratterizzato dalla presenza di una strada sterrata posta in adiacenza alla particella 914 che, dalla strada comunale (via Antonio Pacinotti), permette l'accesso ad altre proprietà per il tramite della particella 914 sub 5 quale corte comune a più subalterni della particella 914. Di fatto pertanto sul terreno foglio 51 particella 797 grava una servitù di passaggio per l'utilità della adiacente particella 914 sub 5 del medesimo foglio 51 del Comune di Fucecchio.

Confini: strada comunale, p.lla 914, p.lla 161 del foglio 51.

Quota: 1/1 della piena proprietà. **VALORE DI MERCATO euro 606.676,31**

La presente relazione é depositata in Cancelleria il giorno 19.02.2014

Restando a Vostra disposizione per eventuali chiarimenti, porge distinti saluti.

Rieti, 19 febbraio 2014

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Arch. Giancarlo Cricchi

Allegati:
1) Verbale di sopralluogo;
2) Elaborati Grafici;
3) Visure ed estratti catastali;
4) Titoli abilitativi edilizi;
5) Documentazione fotografica;
6) Documentazione fornita dall'arch. Valter Campani

CRICCHI GIANCARLO
Architetto
Via E. Dupré Theselder 13, Rieti
Tel. 0746/205357 – email giancarlo.cricchi@archiworldpec.it

TRIBUNALE DI RIETI

Cancelleria Fallimentare

Giudice Delegato Dr.ssa Francesca Vitale

Fall. Sent. n. 8/2012

CONSULENZA TECNICA PER LA STIMA DEI BENI IN COMUNE DI FUCECCHIO DI PROPRIETA' DELLA SOCIETA' UNICREDIT LEASING S.p.a. UTILIZZATI IN LOCAZIONE [redacted]

TERRENO DI PROPRIETA' DELLA STESSA [redacted]

ALLEGATO N. 1

VERBALE DI SOPRALLUOGO

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO
Arch. Giancarlo Cricchi

Il giorno 23 gennaio 2014, i[redacted]
[redacted]e ore 15,00, sono presenti i signori:
[redacted] contitolare dello studio suddetto, i[redacted]
[redacted]quidazione, l'Arch. Giancarlo CRICCHI C.T.U. nominato dal Tribunale di Rieti e l'Avv. Enrico SANTILLI Curatore del [redacted]

I suddetti convenuti si danno reciprocamente atto di aver compiuto un sopralluogo in Fucecchio (FI) via Antonio Pacinotti, al fine di verificare la consistenza degli immobili ivi ubicati e che il C.T.U. ha provveduto alla misurazione e rilevazione anche fotografica degli immobili distinti come laboratorio n.6 e n.7 e dell'adiacente area edificabile.
Si precisa come il laboratorio n.7 appaia occupato da materiale di proprietà di limitrofa attività artigianale di produzione calzature denominata [redacted], mentre l'immobile al n.6 è risultato sgombro e le chiavi per l'accesso in ricognizione sono state fornite dall[redacted]
[redacted]lla persona [redacted]el possesso delle chiavi a suo tempo consegnate dall'amministratore [redacted]
[redacted]precisa che il possesso delle chiavi è giustificato dall'esigenza del[redacted]
[redacted]di avere in loco un soggetto disponibile ad eventuali sopralluoghi con persone interessate all'acquisto o locazione dell'unità immobiliare in questione.
A questo punto il liquidatore nomina[redacted]onsegna nuovamente le chiavi di quest'ultimo immobile, [redacted]ersona dell'Arch. [redacted] quale accetta per lo studio stesso la consegna delle chiavi rinunciando al compenso per la loro custodia, ciò al solo fine di far visionare, su incarico della[redacted]
[redacted]n liquidazione, ad eventuali soggetti interessati all'acquisto e/o locazione, l'immobile n.6, con l'obbligo di custodirle e restituirle al solo liquidatore e non ad altri.
Alle ore 15 e 45 il presente verbale viene letto e sottoscritto.

[redacted]

CRICCHI GIANCARLO
Architetto
Via E. Duprè Theseider 13, Rieti
Tel. 0746/205357 – email giancarlo.cricchi@archiworldpec.it

TRIBUNALE DI RIETI

Cancelleria Fallimentare

Giudice Delegato Dr.ssa Francesca Vitale

Fall. Sent. n. 8/2012

CONSULENZA TECNICA PER LA STIMA DEI BENI IN COMUNE DI FUCECCHIO DI PROPRIETA' DELLA SOCIETA' UNICREDIT LEASING S.p.a. UTILIZZATI IN [redacted]

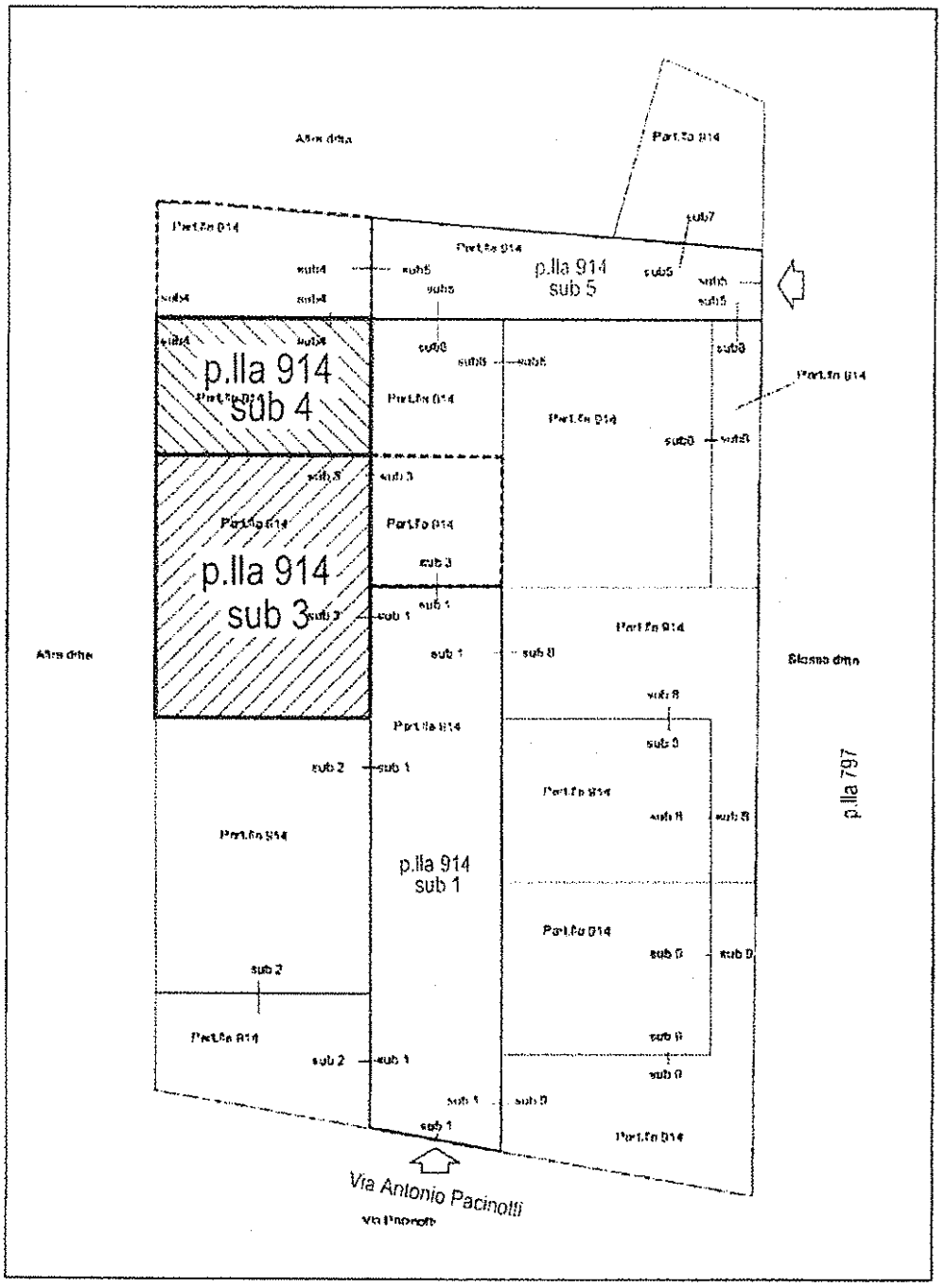
TERRENO DI PROPRIETA' DELLA STESSA [redacted]

ALLEGATO N. 2

ELABORATI GRAFICI

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

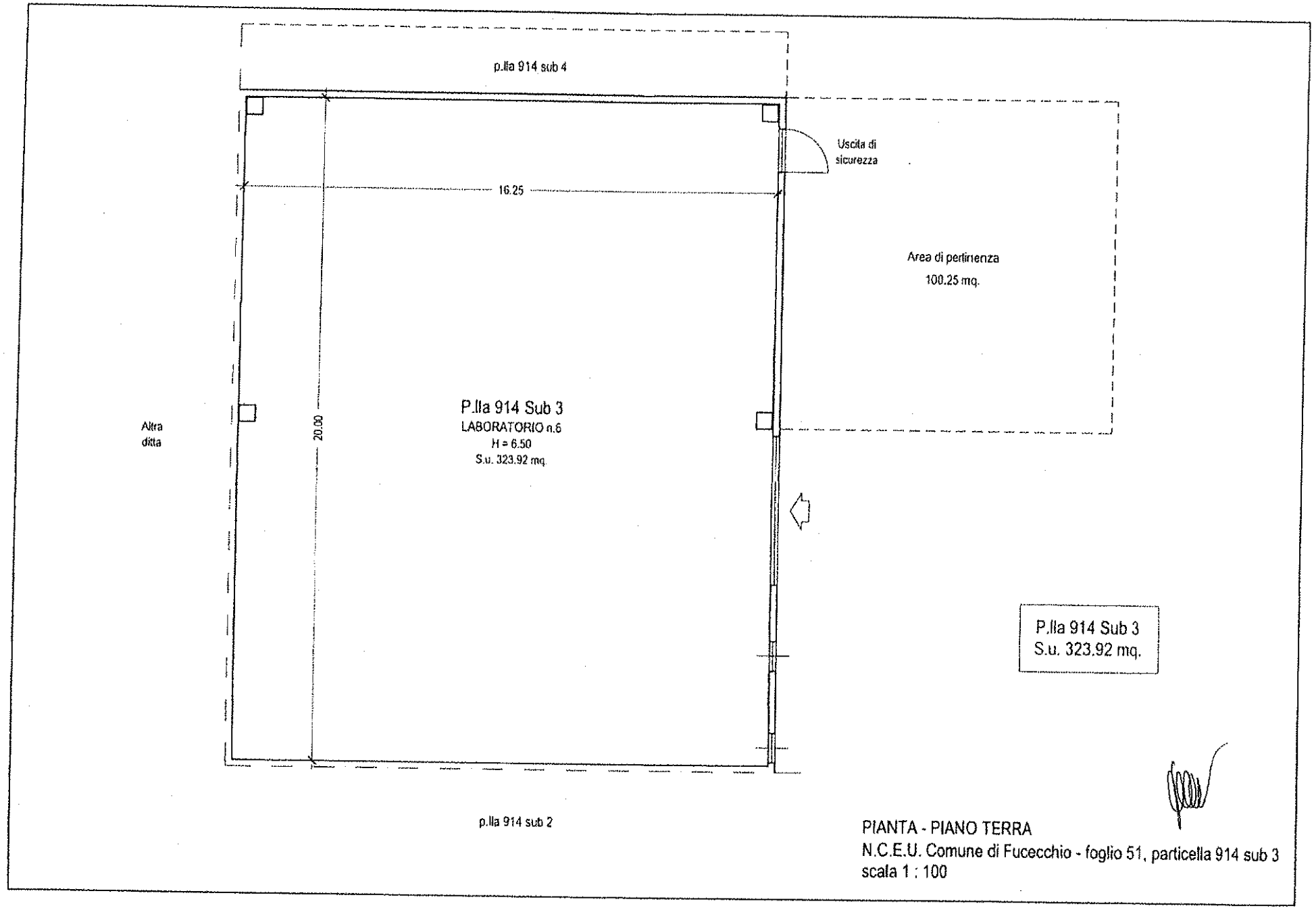
Arch. Giancarlo Cricchi



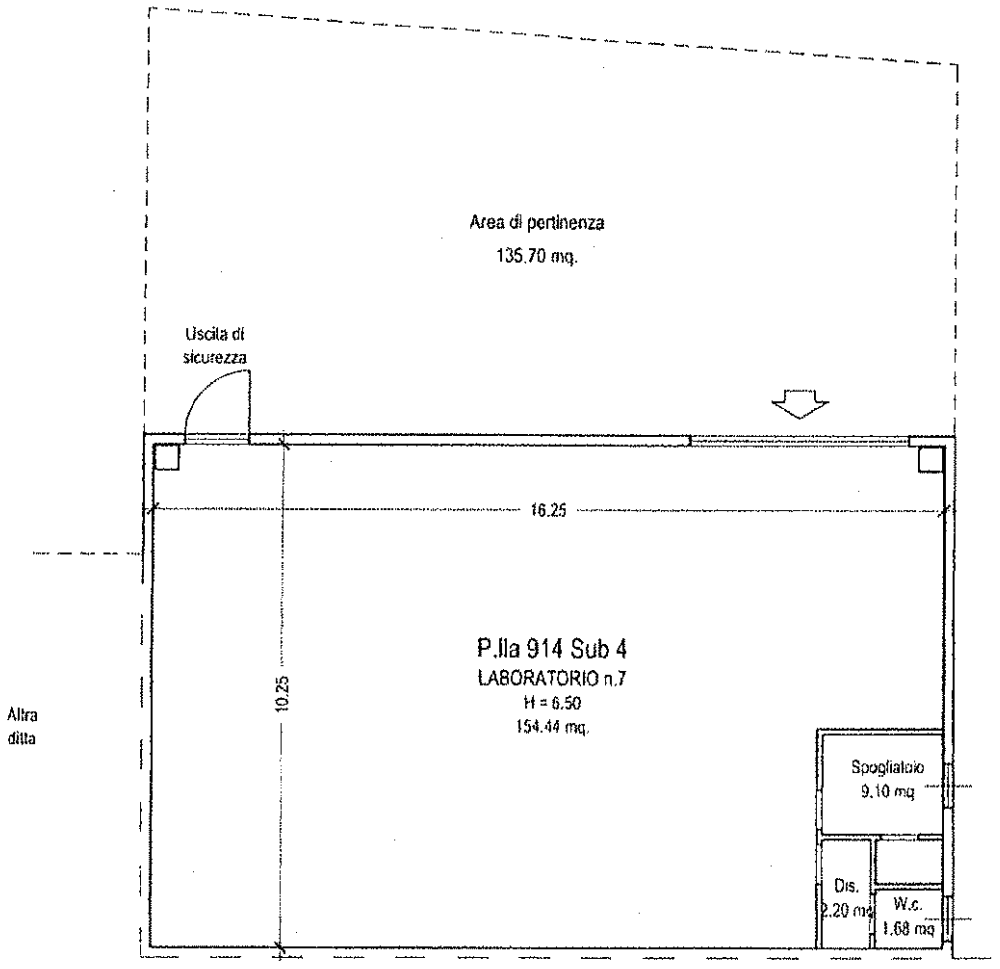
PLANIMETRIA - SUBALTERNI

Comune di Fucecchio - foglio 51, particella 914

scala 1 : 500



PIANTA - PIANO TERRA
N.C.E.U. Comune di Fucecchio - foglio 51, particella 914 sub 3
scala 1 : 100



P.lla 914 Sub 4
S.u. 167.42 mq.

PIANTA - PIANO TERRA
N.C.E.U. Comune di Fucecchio - foglio 51, particella 914 sub 4
scala 1 : 100

CRICCHI GIANCARLO
Architetto
Via E. Duprè Theseider 13, Rieti
Tel. 0746/205357 – email giancarlo.cricchi@archiworldpec.it

TRIBUNALE DI RIETI

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Giudice Delegato Dr.ssa Francesca Vitale — Fall. Sent. n. 8/2012

CONSULENZA TECNICA PER LA STIMA DEI BENI IN COMUNE DI FUCECCHIO DI PROPRIETA' DELLA SOCIETA' UNICREDIT LEASING S.p.a. UTILIZZATI IN LOCAZIONE FINANZIARIA [redacted]

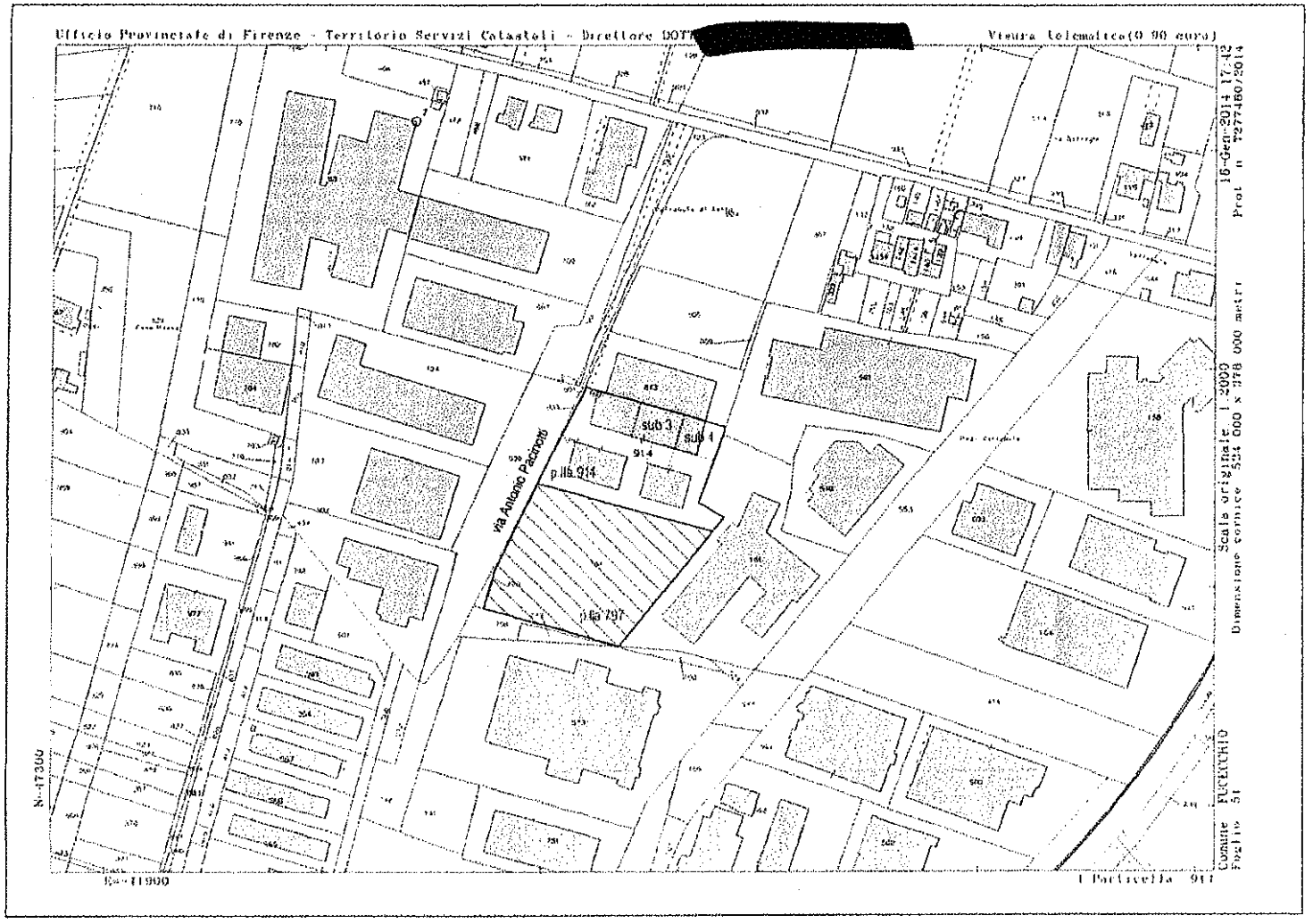
TERRENO DI PROPRIETA' DELLA STESSA [redacted]

ALLEGATO N. 3

VISURE CATASTALI - ESTRATTO DI MAPPA

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Arch. Giancarlo Cricchi



ESTRATTO DI MAPPA
Comune di Fucecchio - foglio 51, particella 914 - 797
scala 1 : 2000

ELABORATO PLANIMETRICO

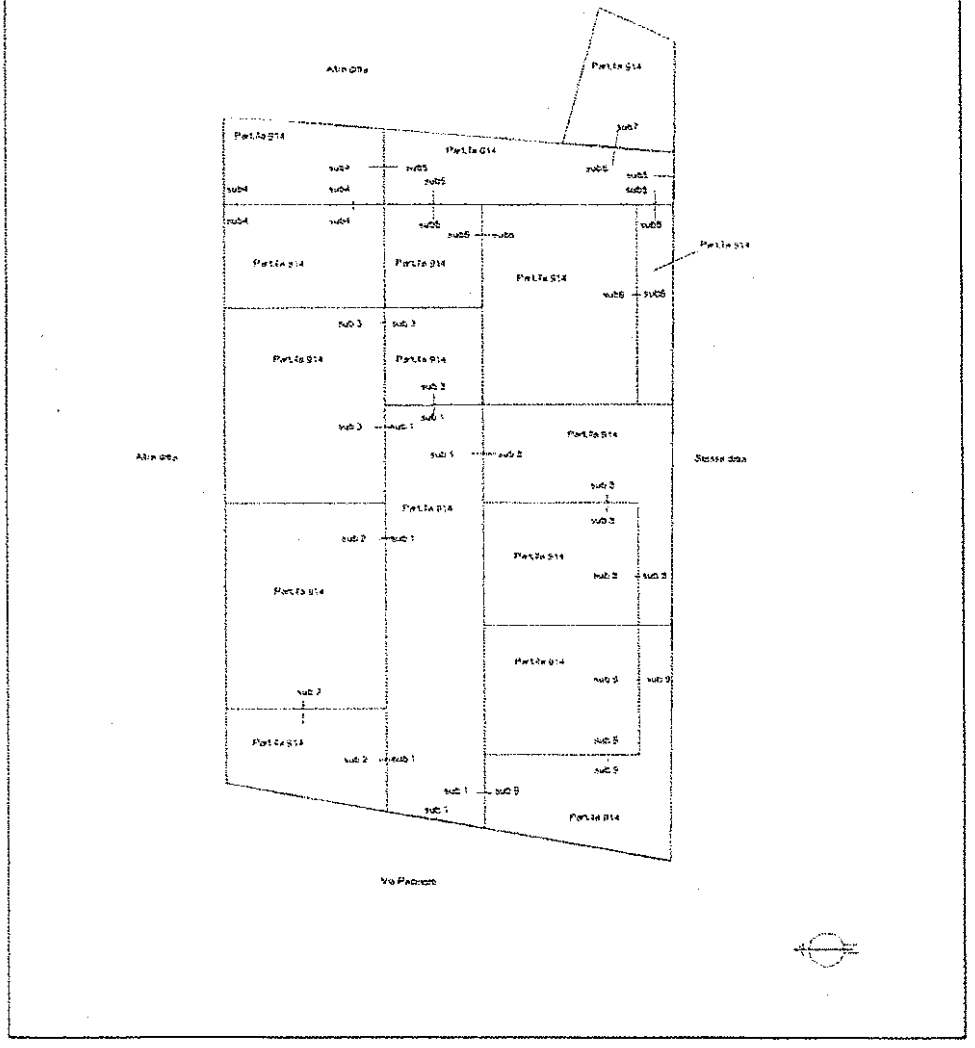
[redacted]

Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Firenze N 4729

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Firenze

Comune di Fucecchio	Protocollo n. FI0255592 del 21/11/2006
Sezione: Foglio: 51 Particella: 914	Tipo Mappale n. del
Dimostrazione grafica dei subalterni	Scala 1 : 500



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 17/01/2014 - Comune di FUCECCHIO (D815) - < Foglio: 51 - Particella: 914 - Elaborato planimetrico >

Ufficio Provinciale di Firenze - Territorio
Servizi Catastali
Comune di: FUCECCHIO
Elenco Subalterni

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA IMMOBILIARE URBANA
ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Comune		Sezione	Foglio	Particella		Tipo mappale	del:
FUCECCHIO			51	914			
Sub	UBICAZIONE via/piazza	n°civ	Piani	Scala	Int.	DESCRIZIONE	
1	via pacinotti antonio		T			B.C.N.C. AI SUB N. 2,3,8,9	
2	via pacinotti antonio		T			LABORATORIO PER ARTI E MESTIERI	
3	via pacinotti antonio		T			LABORATORIO PER ARTI E MESTIERI	
4	via pacinotti antonio		T			LABORATORIO PER ARTI E MESTIERI	
5	via pacinotti antonio		T			B.C.N.C. AI SUB N. 4,6,7	
6	via pacinotti antonio		T			LABORATORIO PER ARTI E MESTIERI	
7	via pacinotti antonio		T			AREA URBANA DI MQ 123	
8	via pacinotti antonio		T			LABORATORIO PER ARTI E MESTIERI	
9	via pacinotti antonio		T			LABORATORIO PER ARTI E MESTIERI	

Unità immobiliari n. 9 Tributi erariali: 0,00

Visura telematica

Agenzia Entrate

Ufficio Provinciale di Firenze - Territorio
Servizi Catastali

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 22/01/2014

Data: 22/01/2014 - Ora: 17.34.54 Fine

Visura n.: T266397 Pag: 1

Dati della richiesta	**Comune di FUCECCHIO (Codice: D815)**
	Provincia di FIRENZE
Catasto Fabbricati	**Foglio: 51 Particella: 914 Sub.: 3**

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza		Rendita	
1		51	914	3			C/3	8	322 m²		Euro 1.546,58	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 21/11/2007 n. 29723 .1/2007 in atti dal 21/11/2007 (protocollo n. FI0403081) VARIAZIONE DI CLASSAMENTO

Indirizzo	VIA ANTONIO PACINOTTI piano: T;
Annotazioni	classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[redacted]	[redacted]	(1) Proprieta' per 1/1
DATI DERIVANTI DA	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 16/12/2008 Voltura n. 17214 .1/2009 in atti dal 15/09/2009 (protocollo n. FI0287322) Repertorio n.: 8295 Rogante: BUSANI ANGELO Sede: MILANO Registrazione: UU Sede: MILANO n: 31428 del 17/12/2008 ATTO DI FUSIONE		

Unità immobiliari n. 1 Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Agenzia Entrate

Ufficio Provinciale di Firenze - Territorio
Servizi Catastali

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 22/01/2014

Data: 22/01/2014 - Ora: 17.35.11 Fine

Visura n.: T266517 Pag: 1

Dati della richiesta	**Comune di FUCECCHIO (Codice: D815)**
	Provincia di FIRENZE
Catasto Fabbricati	**Foglio: 51 Particella: 914 Sub.: 4**

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza		Rendita	
1		51	914	4			C/3	8	163 m²		Euro 782,90	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 21/11/2007 n. 29723 .1/2007 in atti dal 21/11/2007 (protocollo n. FI0403081) VARIAZIONE DI CLASSAMENTO
Indirizzo	VIA ANTONIO PACINOTTI piano: T;											
Annotazioni	classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)											

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[redacted]	[redacted]	(1) Proprieta' per 1/1
DATI DERIVANTI DA	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 16/12/2008 Voltura n. 17214 .1/2009 in atti dal 15[redacted] protocollo n. FI0287322) Repertorio n.: 8295 Rogante: BUSANI ANGELO Sede: MILANO Registrazione: UU Sede: MILANO n: 31428 del 17/12/2008 ATTO DI FUSIONE		

Unità immobiliari n. 1 Tributi erariali: Euro 0.90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Agenzia Entrate

Ufficio Provinciale di Firenze - Territorio
Servizi Catastali

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 06/02/2014

Data: 06/02/2014 - Ora: 13.09.51 Fine

Visura n.: T168320 Pag: 1

Dati della richiesta	**Comune di FUCECCHIO (Codice: D815)**
	Provincia di FIRENZE
Catasto Fabbricati	**Foglio: 51 Particella: 797**

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza		Rendita	
1		51	797				area urbana		4688 m²			VARIAZIONE del 21/10/2003 n . 13223 .1/2003 in atti dal 21/10/2003 (protocollo n . 322531) FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI -DEMOLIZIONE PARZIALE -VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA
Indirizzo		VIA ENRICO FERMI piano: T;										

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[redacted]	[redacted]	(1) Proprieta` per 1000/1000
DATI DERIVANTI DA	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 18/06/2004 Nota presentata con Modello Unico n . 8954 .1/2004 in atti dal 15/07/2004 Repertorio n .: 106065 Rogante: RUTA LEONARDO Sede: FUCECCHIO Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA		

Unità immobiliari n. 1 Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Agenzia Entrate

Ufficio Provinciale di Firenze - Territorio
Servizi Catastali

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 06/02/2014

Data: 06/02/2014 - Ora: 13.10.19 Fine

Visura n.: T168466 Pag: 1

Dati della richiesta	**Comune di FUCECCHIO (Codice: D815)**
	Provincia di FIRENZE
Catasto Fabbricati	**Foglio: 51 Particella: 799**

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza		Rendita	
1		51	799				area urbana		90 m²			VARIAZIONE del 21/10/2003 n. 13223.1/2003 in atti dal 21/10/2003 (protocollo n. 322531) FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI -DEMOLIZIONE PARZIALE -VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA
Indirizzo	VIA ENRICO FERMI piano: T;											

INTESTATO

N.	[redacted]	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[redacted]	[redacted]	(1) Proprieta' per 1/1
DATI DERIVANTI DA	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 18/06/2004 Nota presentata con Modello Unico n. 8954.1/2004 in atti dal 15/07/2004 Repertorio n.: 106065 Rogante: RUTA LEONARDO Sede: FUCECCHIO Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA		

Unità immobiliari n. 1 Tributi erariali: Euro 0.90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Agenzia Entrate
Ufficio Provinciale di Firenze - Territorio
Servizi Catastali

Visura per soggetto
limitata ad un comune
Situazione degli atti informatizzati al 17/02/2014

Data: 17/02/2014 - Ora: 20.02.51 Segue
Visura n.: T310100 Pag: 1

Dati della richiesta	[redacted]
	Terreni siti nel comune di FUCECCHIO (Codice: D815) Provincia di FIRENZE
Soggetto individuato	[redacted]

1. Immobili siti nel Comune di FUCECCHIO(Codice D815) - Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe		Superficie(m²)			Deduz.	Reddito		Dati derivanti da	Dati ulteriori
							ha	are	ca		Dominicale	Agrario		
1	51	807		-	SEMIN ARBOR	2		17	10	A29; A32	Euro 8,88	Euro 5,30	FRAZIONAMENTO del 03/10/2003 n . 4056 .1/2003 in atti dal 03/10/2003 (protocollo n . 272249)	

Intestazione degli immobili indicati al n. 1

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[redacted]	[redacted]	(1) Proprieta' per 1000/1000
DATI DERIVANTI DA	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 18/06/2004 Nota presentata con Modello Unico n . 8954 .2/2004 in atti dal 15/07/2004 Repertorio n .: 106065 Rogante: RUTA LEONARDO Sede: FUCECCHIO Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA		

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Visura per soggetto
limitata ad un comune
Situazione degli atti informatizzati al 17/02/2014

2. Immobili siti nel Comune di FUCECCHIO(Codice D815) - Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO									ALTRE INFORMAZIONI	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe		Superficie(m²)			Deduz.	Reddito		Dati derivanti da	Dati ulteriori
							ha are ca				Dominicale	Agrario		
1	51	804		-	SEMIN ARBOR	2		44	90	A29; A32	Euro 23,31	Euro 13,91	FRAZIONAMENTO del 22/09/2003 n . 3859 .1/2003 in atti dal 22/09/2003 (protocollo n . 272275)	Riserve

Immobile 1: Riserve: 1 Atti di passaggio intermedi non esistenti

Intestazione degli immobili indicati al n. 2

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[redacted]	[redacted]	(1) Proprieta' per 177/12000
2			(1) Proprieta' per 741/12000
3			(1) Proprieta' per 2476/12000
4			(1) Proprieta' per 3714/12000
5			(1) Proprieta' per 1238/12000
6			(1) Proprieta' per 2736/12000
7			(1) Proprieta' per 741/12000
8			(1) Proprieta' per 177/12000
DATI DE	DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 08/04/2005 n . 9360.1/2005 1/06/2005 (protocollo n . FI0136255) Registrazione: UU Sede: EMPOLI Volume: 933 n: 12 del 27/05/2005 SUCCESSIONE		

Totale Generale: Superficie 62.00 Redditi: Dominicale Euro 32,19 Agrario Euro 19,21

Unità immobiliari n. 2 Tributi erariali: Euro 0.90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

CRICCHI GIANCARLO
Architetto
Via E. Duprè Theseider 13, Rieti
Tel. 0746/205357 – email giancarlo.cricchi@archiworldpec.it

TRIBUNALE DI RIETI

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Giudice Delegato Dr.ssa Francesca Vitale — Fall. Sent. n. 8/2012

CONSULENZA TECNICA PER LA STIMA DEI BENI IN COMUNE DI FUCECCHIO DI PROPRIETA' DELLA SOCIETA' UNICREDIT LEASING S.p.a. UTILIZZATI IN LOCAZIONE [redacted]

TERRENO DI PROPRIETA' DELLA [redacted]

ALLEGATO N. 4

TITOLI ABILITATIVI EDILIZI

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO
Arch. Giancarlo Cricchi

COMUNE DI FUCECCHIO
(Provincia di Firenze)

SETTORE n. 4
Assetto del Territorio
Servizio Edilizia

BOLLO

CONCESSIONE EDILIZIA n. 93/PE/2004

--==o==--

IL DIRIGENTE

Vista la domanda presentata dalla ditta:

- [redacted]
- [redacted]
- [redacted]

registrata al protocollo generale di questo Comune al n. 5600 in data 01/03/2004 tendente ad ottenere la Concessione Edilizia per "COSTRUZIONE NUOVO FABBRICATO INDUSTRIALE" posto in questo Comune in VIA A.PACINOTTI, catastalmente rappresentato come segue:

- foglio di mappa 51, particella 806;

Visto il progetto allegato alla domanda stessa;

Accertato che il richiedente ha titolo, ai sensi di legge, per ottenere la richiesta concessione;

Visti gli atti istruttori;

Visti gli strumenti urbanistici vigenti in questo Comune;

Visto il D.P.R. 06 giugno 2001 n. 380;

Vista la L.R. 14/10/1999 n. 52 e successive modificazioni ed integrazioni;

Visti i Regolamenti Comunali d'igiene e di polizia urbana;

Visto il parere favorevole della competente USL n. 11 in data 20/05/2004;

Visto il Parere della Commissione Edilizia di cui al verbale n. 4 in data 07/05/2004;

Vista la richiesta del Settore n.3 circa le modalità di esecuzione del sistema fognario, consistenti nella ricalibratura delle condutture anche esterne al comparto;

Visto il computo metrico estimativo delle opere per la realizzazione del sistema fognario richiesto;

Accertato che il maggior costo derivante dall'esecuzione di quanto sopra copre l'importo dovuto per la realizzazione della rete idrica, del gas, elettrica e telefonica che la Ditta lottizzante non andrà ad eseguire perché già presenti nella zona dell'intervento;

Ritenuto che la richiesta del Dirigente del Settore n.3 possa essere conguagliabile con opere di urbanizzazione primaria che non verranno eseguite in quanto già presenti;

Visto l'atto di assenso per la minor distanza dal confine, Notaio L. Ruta Rep. 107150 del 17/09/2004, registrato a Empoli il 24/10/2004 al n. 10052 serie 2° e trascritto a Pisa il _____ al n. _____;

Visto l'art. 107 del D.Lgs 18/08/2000 n. 267;

Visto il parere del responsabile per la regolarità dei procedimenti adottati;

CONCEDE

[redacted] salvi i diritti di terzi, di eseguire i lavori di cui trattasi sotto l'osservanza delle vigenti disposizioni in materia edilizia, di igiene e di polizia locale in conformità al progetto costituito da n. 10 tavole allegate quale parte integrante al presente atto, secondo la perfetta regola d'arte perchè l'opera riesca solida, igienica, decorosa ed atta alla sua destinazione, tanto per i materiali usati quanto per il sistema costruttivo adottato, nonchè sotto l'osservanza delle prescrizioni e rispetto delle avvertenze più sotto riportate.

Art. 1 - Termini

I lavori dovranno essere iniziati entro il 22 OTT. 2005 pena la decadenza, ed ultimati entro il 22 OTT. 2007.

Se non ultimati nel termine stabilito dovrà essere richiesta nuova concessione per la parte non ultimata, ai sensi dell'art. 15, 3° comma, del D.P.R. 06/06/2001 n. 380.

L'inizio dei lavori deve essere denunciato dal titolare della concessione a mezzo lettera ordinaria, controfirmato dal direttore dei lavori e dalla ditta esecutrice.

Dovrà, del pari, essere denunciata dal titolare la data dell'avvenuta ultimazione dei lavori e quelle di eventuali sospensioni per cause di forza maggiore che possono influire sul termine della esecuzione dei lavori.

Art. 2 - Contributo per il rilascio della concessione

La presente concessione è subordinata al pagamento degli oneri concessori negli importi e con le modalità di pagamento di seguito indicate, come previsto dall'art. 16 del D.P.R. 06/06/2001 n. 380 e dall'art. 18 della L.R. 14/10/1999 n. 52 e successive modificazioni ed integrazioni:

Tipo di onere	Urbanizzazione primaria	Urbanizzazione secondaria	Contributo sul costo di costruzione
Totale oneri dovuti	Euro 0,00	Euro 22.395,00	Euro 0,00

Da pagarsi in unica soluzione all'atto del ritiro della concessione oppure usufruendo della rateizzazione con le modalità che seguono (art. 25 L.R. 52/99).

Gli importi da versare in forma rateale devono essere garantiti con polizze fidejussorie comprensive delle eventuali sanzioni previste dalla L.R. 14/10/1999 n. 52 e successive modificazioni ed integrazioni

1ª rata	Euro 0,00 Da pagarsi all'atto del ritiro della concessione	Euro 5.598,75 Da pagarsi all'atto del ritiro della concessione	Euro 0,00 Da pagarsi entro 60 giorni dalla data di inizio dei lavori
2ª rata	Euro 0,00 Da pagarsi entro il	Euro 5.598,75 Da pagarsi entro il 22/04/2005	Euro 0,00 Da pagarsi entro la fine dei lavori e comunque entro i termini di validità della concessione
3ª rata	Euro 0,00 Da pagarsi entro il	Euro 5.598,75 Da pagarsi entro il 22/10/2005	
4ª rata	Euro 0,00 Da pagarsi entro il	Euro 5.598,75 Da pagarsi entro il 22/04/2006	

Ai sensi dell'art. 27 della L.R. 14/10/1999 n. 52 e successive modificazioni ed integrazioni, il mancato pagamento degli oneri concessori entro i termini di scadenza sopra indicati comporta:

a) l'aumento del contributo in misura pari al 10% qualora il versamento sia effettuato nei successivi 120 giorni;
b) l'aumento del contributo in misura pari al 20% qualora il versamento sia effettuato fra il 121° ed il 180° giorno di ritardo;
c) l'aumento del contributo in misura pari al 40% qualora il versamento sia effettuato fra il 181° ed il 240° giorno di ritardo;

Trascorso infruttuosamente il 240° giorno di ritardo sarà provveduto alla riscossione coattiva degli oneri dovuti e delle relative maggiorazioni.

Art. 3 - Prescrizioni ed avvertenze generali

01. Dovranno trovare applicazione tutte le norme sulla prevenzione degli infortuni sul lavoro;
02. I diritti dei terzi devono essere salvi, riservati e rispettati in ogni fase dell'esecuzione dei lavori;
03. Il luogo destinato alla costruzione di cui trattasi deve essere chiuso con assiti lungo i lati prospicenti le vie, le aree o spazi pubblici;
04. Per eventuali occupazioni di aree e spazi pubblici è necessaria l'apposita autorizzazione dell'Ufficio Comunale.
05. Le aree e spazi occupati debbono essere restituiti al pristino stato, a lavoro ultimato o anche prima su richiesta dell'Ufficio Comunale, nel caso che la costruzione venisse abbandonata o sospesa oltre un certo tempo;
06. L'allineamento stradale e gli eventuali rilievi riguardanti il nuovo fabbricato, verranno dati da un funzionario dell'Ufficio Tecnico Comunale previo sopralluogo da effettuarsi a richiesta ed in presenza del Direttore dei Lavori;
07. Eventuali caldaie e relative canne fumarie dell'impianto termico, pur nel rispetto della normativa vigente, non dovranno essere collocate in modo visibile sulle facciate del fabbricato

08. Dovranno essere osservate le norme e disposizioni sulle opere in conglomerato cementizio normale e precompresso ed a strutture metalliche così come previsto dalle norme vigenti;
09. Il titolare della concessione, il committente, il direttore e l'assuntore dei lavori sono responsabili di ogni osservanza delle norme generali di legge e di regolamento e delle modalità esecutive fissate nella presente concessione;
10. Per le costruzioni eseguite in difformità della concessione trova applicazione la L.R. 14/10/1999 n. 52 e successive modificazioni ed integrazioni;
11. Prima dell'inizio dei lavori dovrà essere collocata, all'esterno del cantiere, ben visibile al pubblico, una tabella con le seguenti indicazioni: natura dell'opera, ditta concessionaria, impresa, progettista, direttore dei lavori, estremi della presente concessione;
12. Nel caso di sostituzione dell'impresa o del direttore dei lavori, il titolare della concessione dovrà darne immediata notizia all'Ufficio Tecnico Comunale segnalando i nuovi nominativi. In tutte le opere è tassativamente obbligatoria la continuità della direzione dei lavori da parte di un tecnico iscritto all'albo, nei limiti di sua competenza;
13. E' fatto obbligo di rispettare le prescrizioni di cui:
    a) alla legge 09.01.1991 n. 19 recante "Norme per l'attuazione del piano energetico nazionale in materia di uso razionale dell'energia, di risparmio energetico e di sviluppo delle fonti rinnovabili di energia";
    b) al D.M. 16.05.87 n. 246 (G.U. 148/87) recante "Norme di sicurezza antincendio per gli edifici di civile abitazione, nonchè tutte le norme vigenti relative al servizio antincendio;
    c) al D.M. 20.11.1987 (G.U. 285/87 s.o.) recante "Norme tecniche per la progettazione, esecuzione e collaudo degli edifici in muratura e per il loro consolidamento";
    d) alla legge 09.01.1989 n. 13 ed al D.M. 14.06.1989 n. 236 (G.U. 145/89 s.o.) recante "Disposizioni per favorire il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati".
14. **Le acque piovane, per quanto possibile dovranno essere disperse in superficie. Nel caso che la zona sia servita da fognatura pubblica mista, le acque bianche e quelle nere dovranno essere condotte al limite della proprietà privata in canalizzazioni separate e qui riunite in un pozzetto ispezionabile, prima di essere inviate alla pubblica fognatura. Nel caso di modifica o nuova realizzazione di scarichi domestici (o assimilati) fuori dalla fognatura pubblica, dovrà essere richiesta apposita autorizzazione allo scarico presso l'Ufficio Ambiente di questo Comune, prima della loro messa in esercizio.**

Art. 4 - Prescrizioni speciali

La superficie finestrata prevista dovrà essere interamente apribile. In caso di infissi che non realizzino tale condizione la superficie apribile dovrà essere proporzionalmente aumentata fino al soddisfacimento del parametro richiesto. Si ricordano gli adempimenti previsti dal D.L. 626/94 e successivi, in relazione ai servizi assistenziali per i dipendenti.

Fucecchio, 15/10/2004.

IL RESPON[redacted]MENTO

[redacted]

COMUNE DI FUCECCHIO
ASSETTO DEL TERRITORIO

[redacted]

Il sottoscritto dichiara di accettare la presente concessione e di obbligarsi all'osservanza di tutte le condizioni cui essa é subordinata.

Fucecchio, 17 DIC. 2004

IL CON[redacted]SSIONARIO

[redacted]

095-06

ATTESTAZIONE DI AGIBILITA'

(ai sensi del D.P.R. 425/94 e della Legge Regionale 01/05) art. 86, 3° comma

OGGETTO: Fabbricato posto in Fucecchio, frazione Botteghe Via A. Pacinotti , zona urbanistica D4 per nuovi insediamenti produttivi.

Proprietà di:

[redacted]

Destinazione

- ☐ Abitativo
- ☐ Commerciale
- ☐ Produttivo
- ✓ Laboratorio Artigianale

Titolo Autorizzativo

- ✓ C.E. n. 93/PE/2004; del 15/10/2004
- ☐ D.I.A. n. _____; del _____
- ✓ Variante: del 15/03/2006
- ✓ Variante del 18/09/ 2006

Il sottoscritto [redacted]

qualità di Professionista abilitato;

VISTO

- ✓ *La propria CERTIFICAZIONE/certificazione del tecni[redacted]nsi dell'art. 86, 1° e 3° comma della L.R. 01/05 sulla conformità con le norme igienico sanitarie, sulla conformità al titolo autorizzativo e sulla conformità con norme sul superamento delle barriere architettoniche;*
- ✓ *Il certificato di COLLAUDO statico delle opere in C.A., depositato all'Ufficio Regionale Tutela del Territorio di Firenze in data (sopralluogo di collaudo 28.03.06) a firma del[redacted]*
- ✓ *La documentazione relativa all'ACCATASTAMENTO del fabbricato[redacted]o presentata all' Agenzia del Territorio di Firenze il 17.10.2005 a firm[redacted]*
- ✓ *La dichiarazione di conformità dell'impianto TERMO-IDRAULICO a firma [redacted]*
- ✓ *La dichiarazione di conformità dell'impianto ELETTRICO a firma[redacted]*
- ☐ *Il certificato di PREVENZIONE INCENDI rilasciato in data _____[redacted]ndo del Vigili del Fuoco di _____;*
- ☐ *Il certificato di POTABILITA' dell'acqua del pozzo;*

ATTESTA

Che il fabbricato in oggetto, individuato catastalmente al Foglio n. 51 Particella n. 914 Sub. 3 a destinazione Laboratorio Artigianale articolato su n. 1 piani (Laboratorio n°6):
il tutto per una superficie lorda di mq. 332 , alla data del 14.11.06 **E' AGIBILE.**

Fucecchio 13.11.06

[redacted]

094-06

ATTESTAZIONE DI AGIBILITA'

(ai sensi del D.P.R. 425/94 e della Legge Regionale 01/05) art. 86, 3° comma

OGGETTO: Fabbricato posto in Fucecchio, frazione Botteghe Via A. Pacinotti , zona urbanistica D4 per nuovi insediamenti produttivi.

Proprietà di:

- [redacted]

Destinazione

- ☐ Abitativo
- ☐ Commerciale
- ☐ Produttivo
- ✓ Laboratorio Artigianale

Titolo Autorizzativo

- ✓ C.E. n. 93/PE/2004; del 15/10/2004
- ☐ D.I.A. n. _____; del _____
- ✓ Variante: del 15/03/2006
- ✓ Variante del 18./09/ 2006

[redacted] 14.11.06 19623

Il sottoscritto [redacted]

qualità di Professionista abilitato;

VISTO

- ✓ *La propria CERTIFICAZIONE/certificazione del tecni[redacted]si dell'art. 86, 1° e 3° comma della L.R. 01/05 sulla conformità con le norme igienico sanitarie, sulla conformità al titolo autorizzativo e sulla conformità con norme sul superamento delle barriere architettoniche;*
- ✓ *Il certificato di COLLAUDO statico delle opere in C.A., depositato all'Ufficio Regionale Tutela del Territorio di Firenze in data (sopralluogo di collaudo 28.03.06) a firma de[redacted]*
- ✓ *La documentazione relativa all'ACCATASTAMENTO del fabbricato in oggetto presentata all'Agenzia del Territorio di Firenze il 17.10.2005 a firma de[redacted]*
- ✓ *La dichiarazione di conformità dell'impianto TERMO-IDRAULIC[redacted]*
- ✓ *[redacted] a firma della [redacted]*
- ☐ *Il certificato di PREVENZIONE INCENDI rilasciato in data _____ dal Comando dei Vigili del Fuoco di _____;*
- ☐ *Il certificato di POTABILITA' dell'acqua del pozzo;*

ATTESTA

Che il fabbricato in oggetto, individuato catastalmente al Foglio n. 51 Particella n. 914 Sub. 4 a destinazione Laboratorio Artigianale articolato su n. 1 piani (Laboratorio n°7):
il tutto per una superficie lorda di mq. 172 , alla data del 14.11.06 **E' AGIBILE.**

Fucecchio 13.11.06

Il Professionista

[redacted]

ORDINE ARCHITETTI VALTER CAMPANI 4307 FIRENZE

CRICCHI GIANCARLO
Architetto
Via E. Duprè Theseider 13, Rieti
Tel. 0746/205357 – email giancarlo.cricchi@archiworldpec.it

TRIBUNALE DI RIETI

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Giudice Delegato Dr.ssa Francesca Vitale — Fall. Sent. n. 8/2012

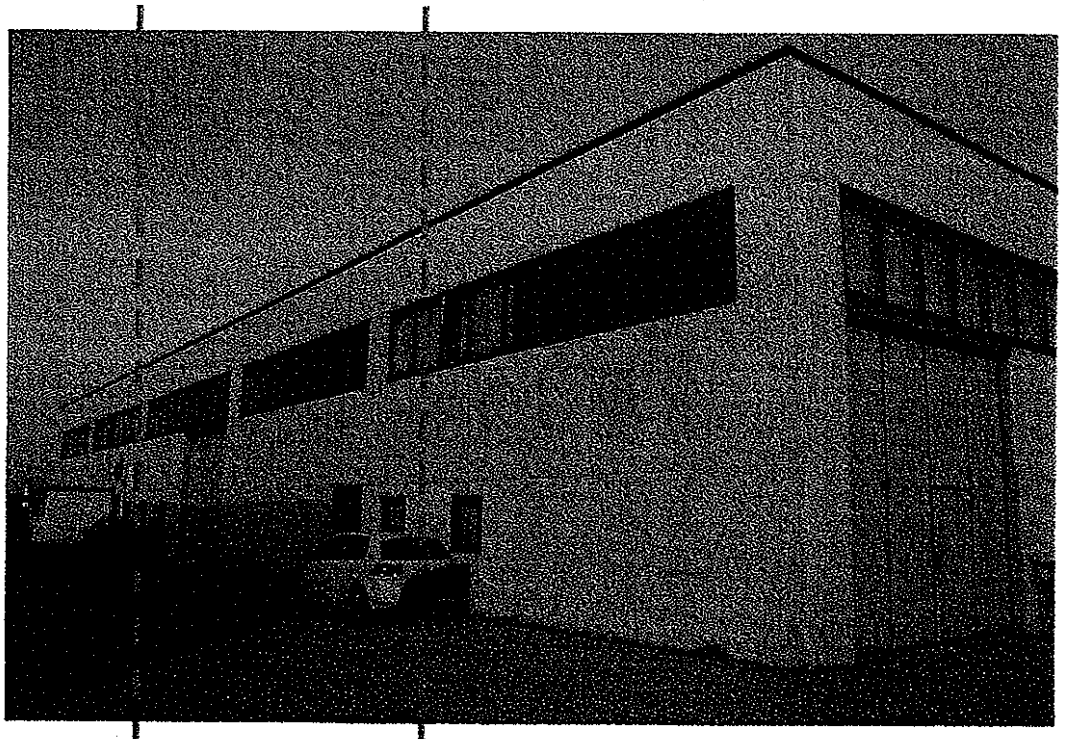
CONSULENZA TECNICA PER LA STIMA DEI BENI IN COMUNE DI FUCECCHIO DI PROPRIETA' DELL[redacted]

TERRENO DI PROPRIETA' DELLA STESSA[redacted]

ALLEGATO N. 5

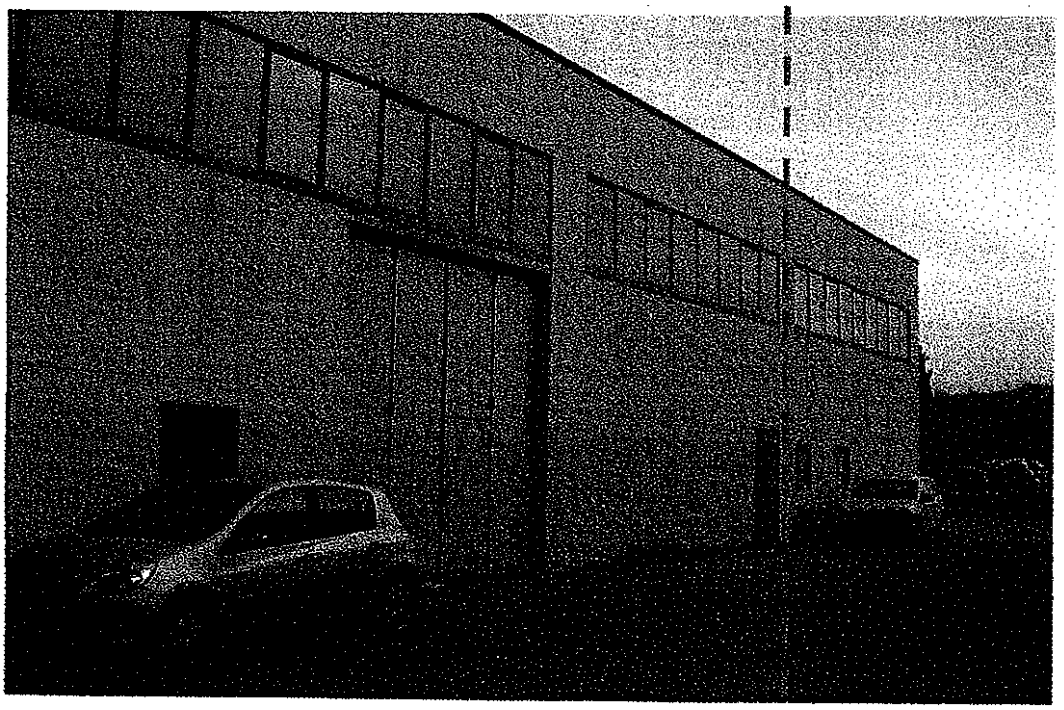
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO
Arch. Giancarlo Cricchi



Particella 914 sub 3 Particella 914 sub 4

Foto 1 – Vista dall'interno della corte particella 914 del foglio 51 – Comune di Fucecchio (FI)



Particella 914 sub 3 Particella 914 sub 4

Foto 2 – Vista dall'interno della corte particella 914 del foglio 51 – Comune di Fucecchio (FI)

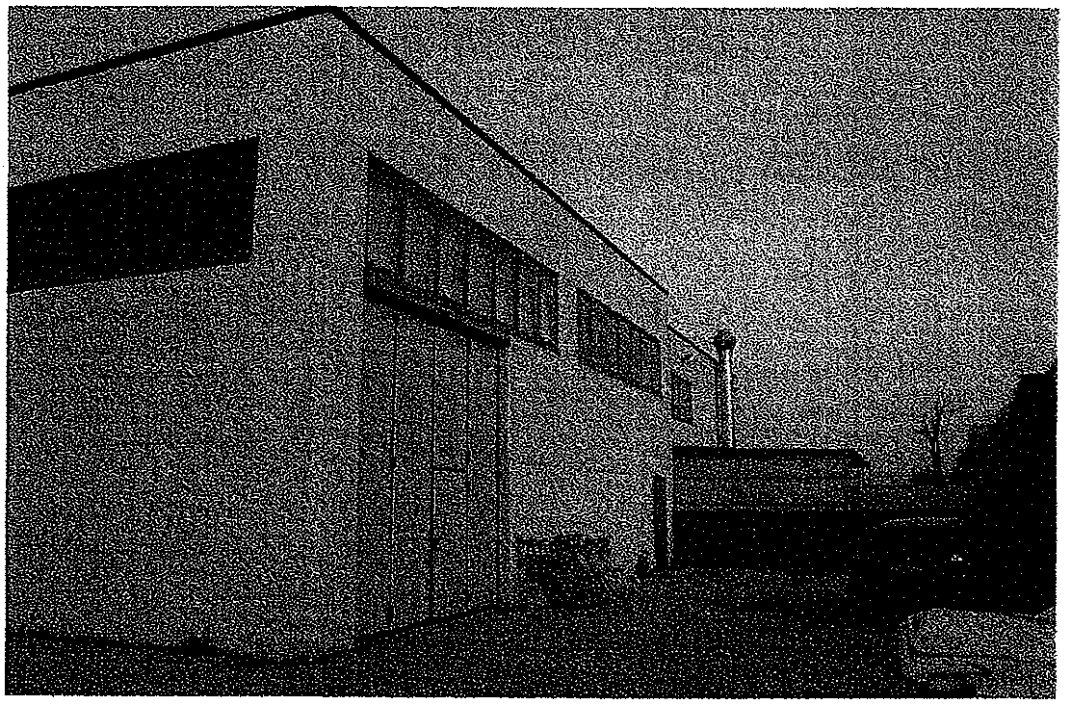


Foto 3 – Vista dall'interno della corte - Particella 914 sub 4

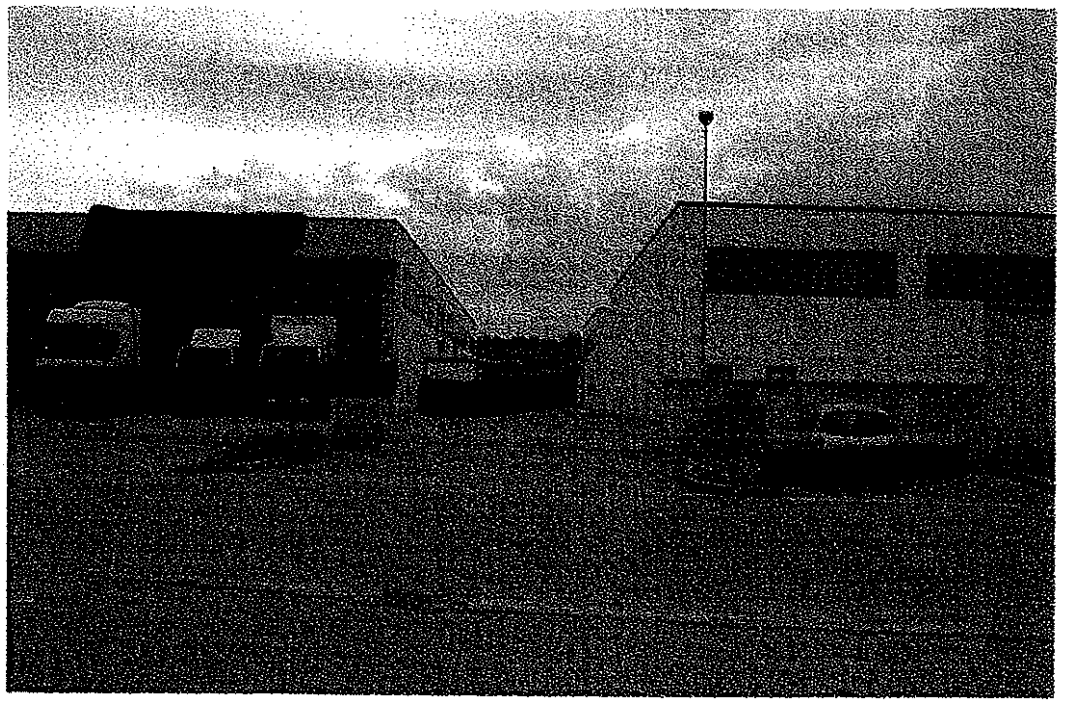


Foto 4 – Vista ingresso particella 914 del foglio 51 da via Antonio Pacinotti – Comune di Fucecchio (FI)

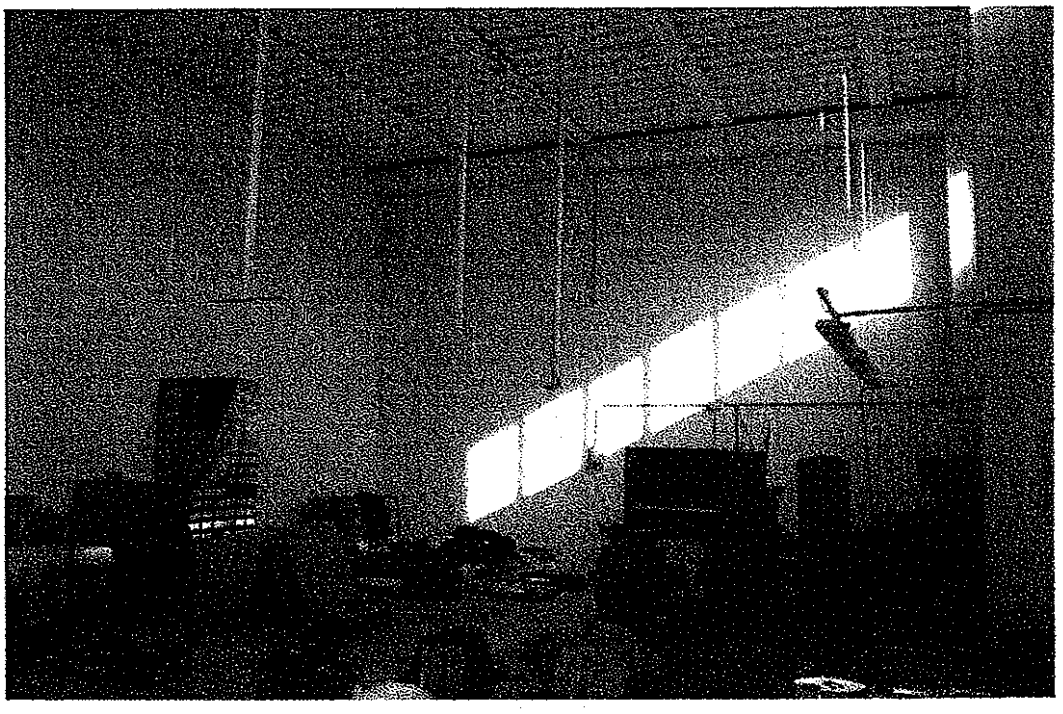


Foto 5 – Vista interno laboratorio - Particella 914 sub 4



Foto 6 – Vista interno laboratorio, locali servizi - Particella 914 sub 4

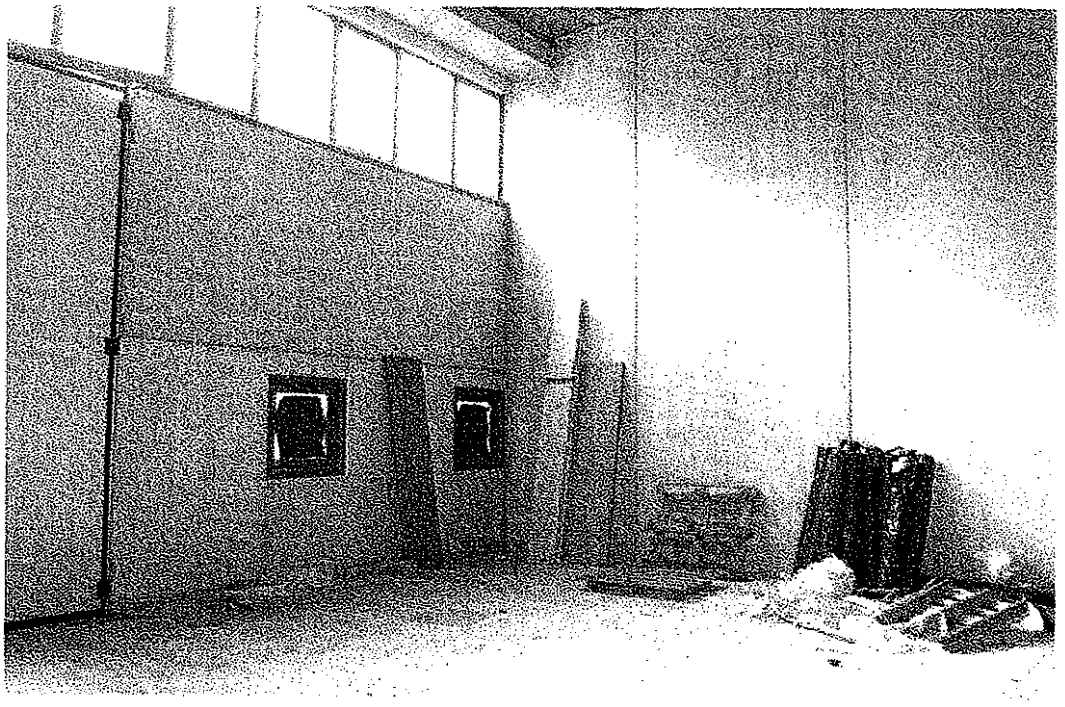


Foto 7 – Vista interno laboratorio - Particella 914 sub 3

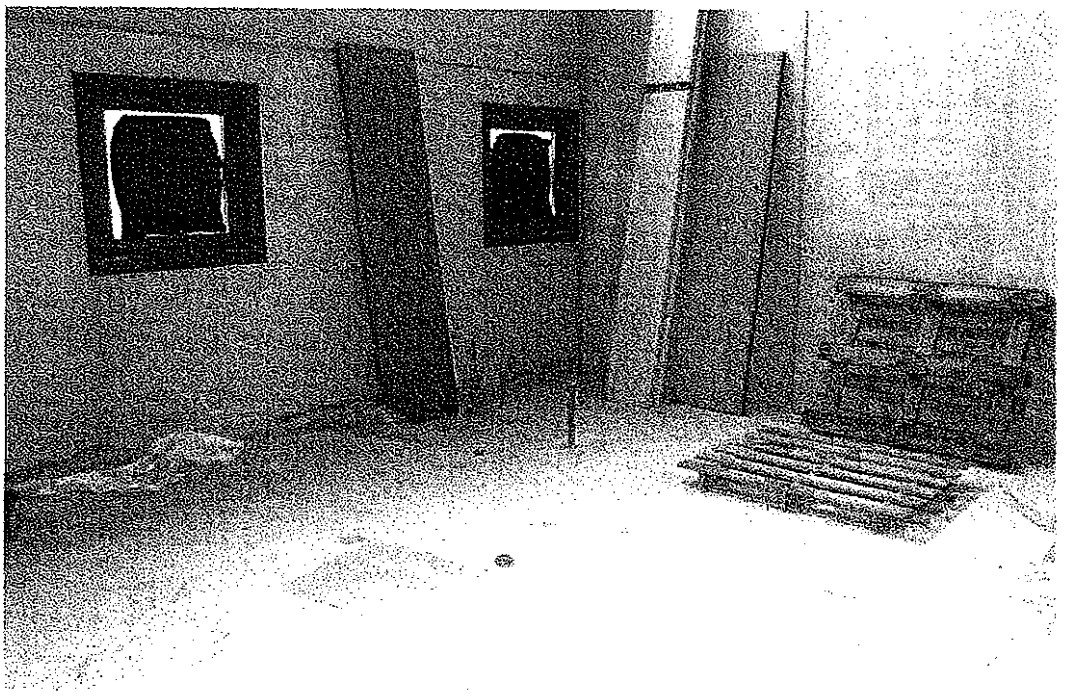


Foto 8 – Vista interno laboratorio, zona predisposizione locali servizi - Particella 914 sub 3

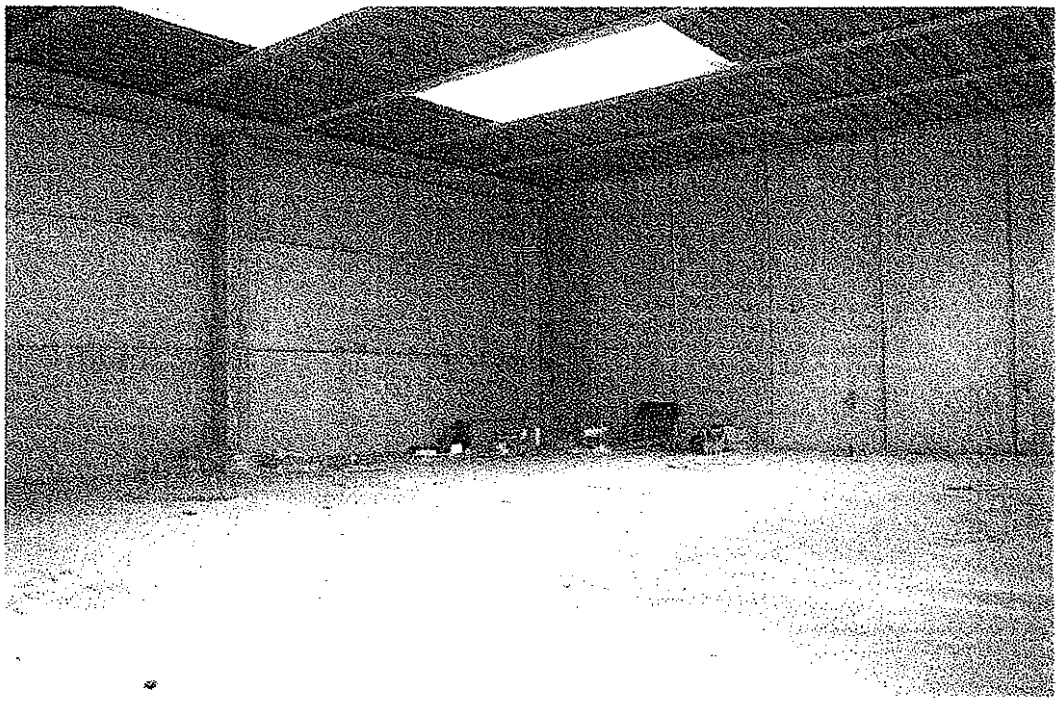


Foto 9 – Vista interno laboratorio - Particella 914 sub 3

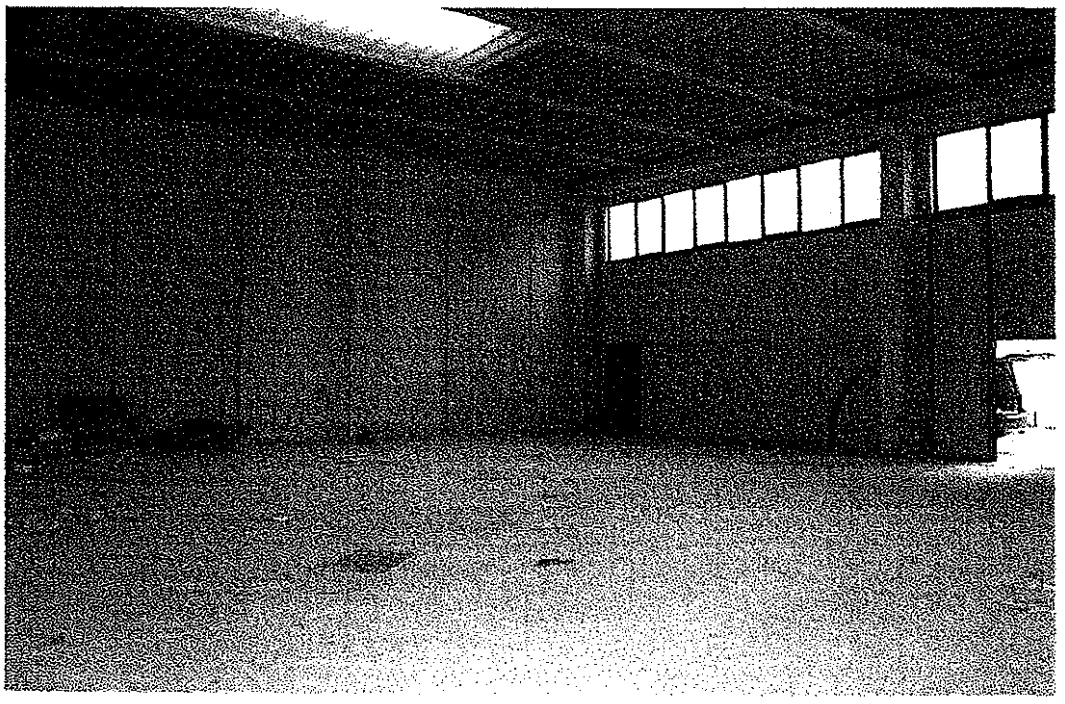


Foto 10 – Vista interno laboratorio - Particella 914 sub 3



Foto 11 – Terreno Foglio 51, Particella 797 – Vista da via Antonio Pacinotti, Comune di Fucecchio (FI)



Foto 12 – Terreno Foglio 51, Particella 797 – Vista da via Antonio Pacinotti, Comune di Fucecchio (FI)



Foto 13 – Terreno Foglio 51, Particella 797 – Vista della strada sterrata di accesso alla particella 914 sub 4, da via Antonio Pacinotti, Comune di Fucecchio (FI)



Foto 14 – Foto aerea

CRICCHI GIANCARLO
Architetto
Via E. Duprè Theseider 13, Rieti
Tel. 0746/205357 – email giancarlo.cricchi@archiworldpec.it

TRIBUNALE DI RIETI

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Giudice Delegato Dr.ssa Francesca Vitale — Fall. Sent. n. 8/2012

CONSULENZA TECNICA PER LA STIMA DEI BENI IN COMUNE DI FUCECCHIO DI PROPRIETA' DELLA [redacted]

TERRENO DI PROPRIETA' DELLA STESSA [redacted]

ALLEGATO N. 6

DOCUMENTAZIONE FORNITA DALL'ARCH. VALTER CAMPANI

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Arch. Giancarlo Cricchi

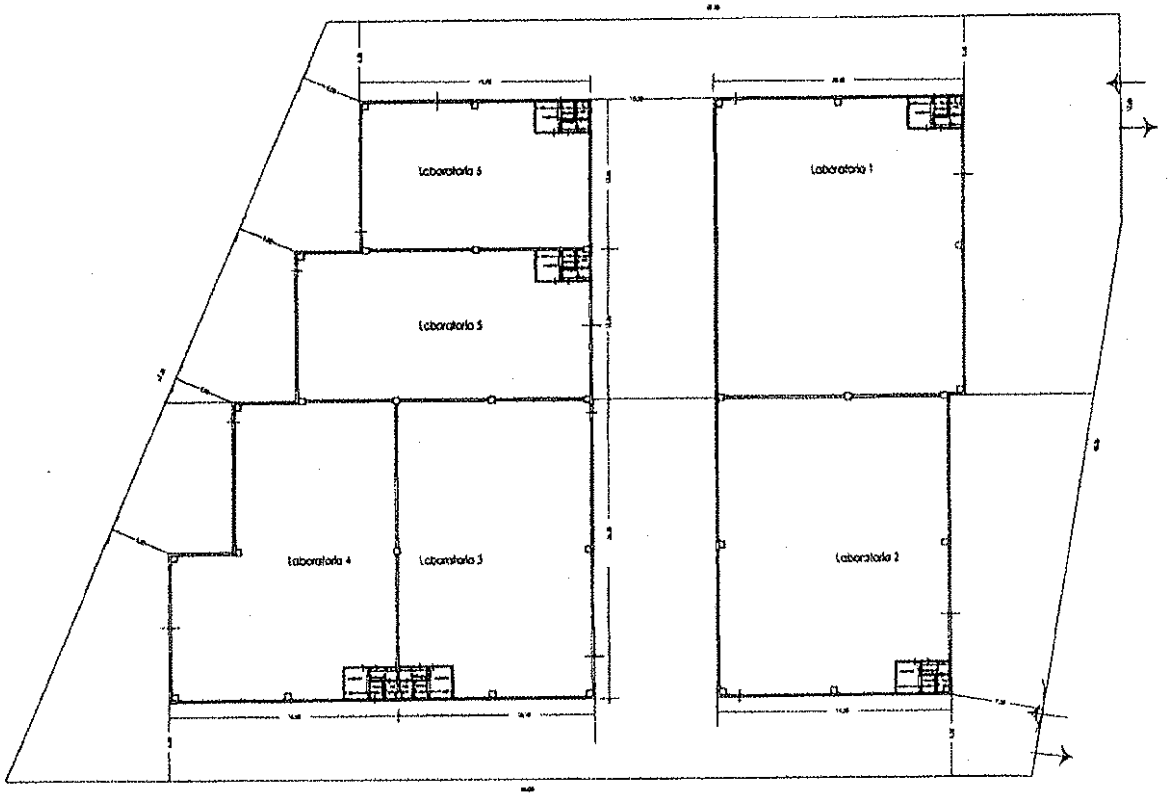
Dati Urbanistici di Piano						
Lotti	S.F.	S.U.L.	R.C.	H. Max	Sup. Copribile	Tipologia
D)	4488,1 mq	2287 mq	50%	7,50 ml	2287 mq	Binato

Dati Urbanistici di Progetto	
Sup. Coperta	S.U.L.
1)- ml 33,45xml 24,50=mq 501,00 2) - ml 24,50xml 19,20=mq 470,40 3) - ml 24,50xml 16,10=mq 394,45 4) - [ml 18,70xml 24,50]-[ml 12,25xml 3,30]=mq 393,20 5) - ml 12,25xml 24,20=mq 296,40 6) - ml 12,25xml 18,90=mq 231,50	mq 2286,95
TOT=mq 2286,95	

Verifica
Sup. Coperta
Sup. cop. di Prog. mq 2286,95 < mq 2287 Sup. cop. di Piano
S.U.L.
S.U.L. di Progetto mq 2286,95 < mq 2287 S.U.L. di Piano

Verifica Superfici Illuminanti				
Locale	Superficie di calpestio			Verifica
Lab.1	473 mq	Sup.Illumin.	72 mq	72 mq > di 1/10 (47,30 mq)
Lab.2	442 mq	Sup.Illumin.	70 mq	70 mq > di 1/10 (44,20 mq)
Lab.3	368 mq	Sup.Illumin.	37 mq	37 mq > di 1/10 (36,80 mq)
Lab.4	368 mq	Sup.Illumin.	45 mq	45 mq > di 1/10 (36,80 mq)
Lab.5	274 mq	Sup.Illumin.	36 mq	36 mq > di 1/10 (27,40 mq)
Lab.6	209 mq	Sup.Illumin.	42 mq	42 mq > di 1/10 (20,90 mq)

Verifica Superfici apribili				
Locale	Superficie di calpestio			Verifica
Lab.1	473 mq	Sup.apribili	45 mq	45 mq > di 1/16 (29,56 mq)
Lab.2	442 mq	Sup.apribili	42 mq	42 mq > di 1/16 (27,62 mq)
Lab.3	368 mq	Sup.apribili	27 mq	27 mq > di 1/16 (23,00 mq)
Lab.4	368 mq	Sup.apribili	30 mq	30 mq > di 1/16 (23,00 mq)
Lab.5	274 mq	Sup.apribili	25 mq	25 mq > di 1/16 (17,12 mq)
Lab.6	209 mq	Sup.apribili	32 mq	36 mq > di 1/16 (13,06 mq)



Planimetria 1:200



PLANIMETRIA LOTTO N.3 - PARTICELLA 797 FOGLIO 51
Ipotesi di edificabilità con complessiva S.u.l. di 2286,95 mq
Estratto progetto presentato in Comune di Fucecchio in data 26.6.2003, prot.8462 - Pratica edilizia n.160/PE/2003, esaminato dalla Commissione Edilizia comunale del 25.7.2003 con esito favorevole.
fonte archh. Valter Campani - Leonardo Lucchesi
scala 1 : 400

[redacted]

All' C.T.U. Nominato dal Tribunale di Rieti
Arch. Giancarlo Cricchi

OGGETTO: Specifiche economiche riguardo il completamento delle opere di urbanizzazione inerente gli immobili situati in Fucecchio (FI) via Pacinotti, in Comparto Urbanistico artigianale.

I lavori di completamento delle opere di urbanizzazione da realizzare nel comparto in oggetto sono state ricomputate nel Settembre 2007, data dalla quale non sono più stati effettuati lavori in avanzamento relativi alle urbanizzazioni. A tale data i lavori ancora da realizzare ammontavano ad un importo di €. 54.085,00 e le spese tecniche relative al loro compimento ammontavano ad un importo di €. 4.375,00, per un totale di €. 58.460,00.

La ripartizione di tali importi da effettuare, ripartite sui tre lotti edificabili individuati all'interno del comparto, è la seguente:

- lotto 1) €. 9.921,09
- lotto 2) €. 25.283,90
- lotto 3) €. 23.230,22

Specificatamente come richiesto si evidenzia che all'interno del lotto 2 l'importo relativo ai laboratori nn. 6 e 7 incide rispettivamente per le relative quote edilizie per €. 3.375,25 il lab. n. 6 e per €. 1.748,62 il lab. n. 7.

Fucecchio li 27.01.2014

arch. Leonardo Lucchesi

24/12/2003
2340/I

Repertorio N.103.060 Raccolta N.17.608

CONVENZIONE PER L'ATTUAZIONE DEL "COMPARTO URBANISTICO N.3D AREA ELEMENTARE 9" IN FUCECCHIO VIA DELLE COLMATE, LOCALITA' BOTTEGHE.

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilatre il giorno dieci del mese di dicembre in Fucecchio via Cavallotti n.1, nel mio studio.

[redacted]

pula non in proprio ma in rappresentanza del Comune di Fucecchio" con sede in Fucecchio, via La Marmora n. 34 (codice fiscale 01252100480) nella qualità di cui sopra e di legale rappresentante del comune stesso, al presente atto espressamente autorizzato con deliberazione della Giunta Comunale n. 140 dell'8 settembre 2000;

[redacted]

LEONARDO RUTA - NOTAIO - 50054 FUCECCHIO - Via Cavallotti, 1 - Tel. 0571/21210 - 0571/23678 - Fax 0571/21764

Lo stesso [redacted] interviene altresì al presente atto quale procuratore speciale di:

[redacted]

P R E M E S S O

[redacted]

aree nel territorio del Comune di Fucecchio tutte in foglio 51 contraddistinte come oltre precisato e precisamente:

a) [redacted] particella 807 (ex 354/a) della superficie catastale di mq.1.710, particella 809 (ex 354/c) di mq.60, particella 810 (ex 354/d) di mq.90;

b) [redacted] 791 di mq.1.172, particella 792 di mq.8;

c) [redacted] particella 802 di mq.700, particella 803 di mq.20, particella 800 di mq.545, particella 801 di mq.5;

d) [redacted] particella 804 (ex 694/a) di mq.4.490, particella

805 (ex 694/b) di mq.1.940, particella 806 (ex 694/c) di mq.1.540;

e) [redacted]

mq.1.050, particella 797 (ex 161/c) di mq.4.[illegible] e particella 799 (ex 161/e) di mq.90, particelle rappresentante al catasto fabbricati;

b) che le suddette aree, nel vigente P.R.G., come da certificato di destinazione urbanistica del 1° ottobre 2003 che si allega sotto "B" risultano inserite nel Comparto Urbanistico n.3D Area Elementare n.9, soggetto a Piano di Inquadramento Operativo di Comparto o Piano di Lottizzazione;

c) [redacted]

[redacted] presentato in data 30 novembre 1999 domanda volta ad ottenere l'Autorizzazione all'intervento urbanistico preventivo e successiva variante presentata in data 5 giugno 2002 per la utilizzazione a scopo edilizio delle aree di cui trattasi, corredata del Piano di Lottizzazione predisposto a firma del Tecnico Arch. Valter Campani, come prescritto dalle Norme di attuazione del vigente PRG;

d) che i signor[redacted]

[redacted]

ta 14 aprile 2003 prot.n.10445 Domanda di rilascio di Concessione Edilizia per la realizzazione delle opere di urbanizzazione del comparto;

Tutto ciò premesso e considerato tra il comune di Fucecchio e i [redacted]

[redacted] sentati e nel presente atto in seguito denominati "ditta lottizzante",

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

ART. 1 - Le premesse formano parte integrante della presente convenzione.

ART. 2 - ATTUAZIONE DEL PIANO

L'attuazione del Piano di Lottizzazione sul terreno descritto al Catasto Terreni del Comune di Fucecchio nel foglio n° 51 dalle particelle 807 per intero, particella 809 per intero, 810 per intero, 791 per intero, 792 per intero, 802 per intero, 803 per intero, 800 per intero, 801 per intero, 804 per intero, 805 per intero, 806 per intero, e al catasto fabbricati nel foglio 51 particella 796 per intero, 797 per intero,

799 per intero, approvato con deliberazione della Giunta Comunale n.140 dell'8 settembre 2000 esecutiva, avviene in conformità alle norme di cui alla presente convenzione e secondo gli elaborati del Piano di Lottizzazione stesso, costituito da:

a) relazione tecnica;
b) elaborati grafici (tavole da 1 a 8);
c) norme tecniche di attuazione;
d) relazione geologica;
e) libretto di campagna;
f) computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione;
g) documentazione fotografica.

ART. 3 - IMPEGNO A REALIZZARE LE OPERE DI URBANIZZAZIONE

La ditta lottizzante si obbliga per sé e per i suoi aventi diritto a qualsiasi titolo a realizzare entro il termine massimo di 10 anni decorrenti dalla data di stipula della presente convenzione le opere di urbanizzazione primaria, nonché quelle necessarie al trattamento ed allo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi, afferenti la parte posta al diretto servizio delle attività che si insedieranno, secondo le tabelle di cui alle vigenti disposizioni di legge, quali individuate nel Piano di Lottizzazione approvato.

Tali opere sono tutte individuate come segue:

a) strade;
b) spazi di sosta e parcheggio;
c) fognatura;
d) rete idrica;
e) rete di distribuzione dell'energia elettrica, del gas e Telecom;
f) pubblica illuminazione;
g) spazi a verde attrezzato.

Dette opere verranno costruite direttamente dalla ditta lottizzante e dovranno essere conformi, per dimensioni e caratteristiche, a quanto previsto dal Piano di Lottizzazione approvato ed, in particolare, la loro esecuzione sarà effettuata nel rispetto delle caratteristiche tecniche e costruttive previste nei relativi elaborati grafici. Tali elaborati saranno allegati alla concessione edilizia che sarà rilasciata dopo la stipula del presente atto.

La ditta lottizzante si obbliga a tracciare a propria cura e spese le strade, la delimitazione degli isolati e quant'altro attinente al progetto stesso riferentesi alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, con la apposizione di picchetti amovibili la cui posizione dovrà essere riportata sulla planimetria d'insieme del Piano di Lottizzazione con gli opportuni riferimenti.

ART. 4 - OPERE DI ALLACCIAMENTO DELLA ZONA AI PUBBLICI SERVIZI E DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

L'esecuzione delle opere di competenza della ditta lottizzante, di cui al precedente art.3, dovrà avvenire in conformità e nel pieno rispetto della presente convenzione.

Le strade di comparto rimaste eventualmente di proprietà privata si considereranno assoggettate a servitù di pubblico transito e dovranno subire l'eventuale allacciamento alle strade dei terreni lottizzati, ovvero lottizzandi, circonvicini, quando ciò sia reso necessario ed opportuno dalla rete stradale di cui allo strumento urbanistico vigente; l'eventuale apposizione di targhe con denominazioni stradali e numeri civici, poste per necessità anagrafiche, non mutano le condizioni giuridiche della strada privata stessa; le strade predette potranno, in casi speciali, essere esonerate da tali servitù di pubblico passaggio ove, a giudizio del comune, sussistano particolari circostanze. Analogamente i condotti di fognatura, acqua, gas ed eventuali altri servizi del comparto lottizzato dovranno sopportare, quando tecnicamente sia stato riconosciuto possibile, l'allacciamento eventuale di altri servizi di terreni lottizzati, ovvero lottizzandi, circonvicini, quando ricorrano le stesse condizioni di cui sopra.

Verificandosi l'attuazione del progetto di Piano di Lottizzazione in tempi successivi, la costruzione delle opere di urbanizzazione primaria potrà essere effettuata anche gradualmente, in modo da assicurare sempre i servizi ai fabbricati esistenti ed in costruzione ed alle aree di uso pubblico; la graduale esecuzione delle opere deve però avvenire previa autorizzazione del comune; il rilascio di concessioni edilizie nell'ambito dei singoli lotti è subordinato all'impegno di contemporanea esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria interessanti i singoli lotti.

ART. 5 - CESSIONE DELLE AREE E DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

La ditta lottizzante si obbliga, per sé e per i suoi aventi diritto a qualsiasi titolo, a cedere gratuitamente al Comune di Fucecchio le aree interne al comparto necessarie per le opere di urbanizzazione primaria, della superficie complessiva di mq.7.085 (settemilaottantacinque), di cui mq.408 (quattrocentootto) per la viabilità, mq.3.164 (tremilacentosessantaquattro) per i parcheggi, mq.3.513 (tremilacinquecentotredici) per il verde pubblico, nonché gli impianti e tutti i servizi (strade, spazi di sosta e parcheggio, fognature, rete idrica, rete di distribuzione del gas, rete di distribuzione dell'energia elettrica e del telefono, pubblica illuminazione, spazi di verde attrezzato di uso pubblico, di cui all'art.3 del presente atto), dietro sua richiesta entro il termine di 10 (dieci) anni dalla stipula della convenzione, o quando se ne ravvisasse l'opportunità per necessità di interesse collettivo, subordinatamente all'accertamento della loro esecuzione a regola d'arte e conseguente favorevole collaudo delle opere stesse.

A tal fine la ditta lottizzante provvederà direttamente ed a sue spese al frazionamento delle aree che dovranno essere cedute al Comune quali individuate nella tav. 2 del Piano di Lottizzazione.

Il passaggio di proprietà delle strade, degli impianti e dei servizi trasferirà a carico del Comune anche gli oneri di manutenzione ordinaria e straordinaria.
Fino a quando ciò non sia avvenuto, la ditta lottizzante si obbliga: .
a) ad assicurare a propria cura e spese la manutenzione ordinaria e straordinaria degli impianti e servizi di cui sopra;
b) a collocare agli imbocchi delle strade, tenute aperte, targhe con l'indicazione "strada privata".

ART. 6 - ESECUZIONE DIRETTA DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

Il Comune si riserva la facoltà di provvedere direttamente alla esecuzione dei lavori di costruzione delle opere e servizi, in sostituzione della ditta lottizzante ed a spese della medesima, rivalendosi nei modi stabiliti dalla legge e dai regolamenti in vigore, quando la ditta lottizzante non abbia provveduto tempestivamente ed il comune l'abbia messa in mora con un preavviso non inferiore, in ogni caso, a tre mesi.

ART. 7 - COLLAUDO

Il Comune sottoporrà a collaudo tutte le opere di cui ai precedenti articoli, entro il primo quadrimestre dalla data di ultimazione dei relativi lavori. Per tale collaudo, il Comune si avvarrà dell'Ufficio Tecnico Comunale o di liberi professionisti. Le spese di collaudo sono per intero a carico della ditta lottizzante.
In caso di disaccordo sulle risultanze di collaudo, la controversia sarà deferita ad un Collegio di tre arbitri, nominati il primo dalla ditta lottizzante, il secondo dal Comune, e il terzo di comune accordo tra le parti; in caso di mancato accordo, dal Presidente del Tribunale di Firenze.
La ditta lottizzante si impegna a provvedere con onere a totale suo carico a riparare le imperfezioni ed a completare le opere secondo le risultanze del collaudo, entro il termine stabilito dal Comune.
Scaduto infruttuosamente tale termine, ed in caso di persistente inadempienza della ditta lottizzante, il Comune provvederà d'ufficio, con spese a carico della ditta medesima.

ART. 8 - CAUZIONE

La ditta lottizzante ha costituito, a pena di risoluzione della presente convenzione, quale garanzia finanziaria per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla presente convenzione, idonea garanzia costituita da polizza fideiussoria del-

[redacted] rilasciata in data 9 dicembre 2003 per l'importo di Euro 155.000,00 determinata sulla base del computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione.
Lo svincolo della cauzione potrà avvenire, su richiesta della ditta lottizzante, nella misura del 50% solo dopo il favorevole collaudo di almeno l'80% del totale delle opere di urbanizzazione convenzionate, collaudo da effettuarsi a cura e spese della ditta lottizzante.

Allegato "A" alla racc.ta N. 17608

PROCURA SPECIALE

I sottoscritti:

- [redacted]

- [redacted]

affinchè in nome e per conto dei sottoscritti e per i diritti di comproprietà dagli stessi vantati oltre che in proprio intervenga all'atto con il quale verrà stipulata, con il comune di Fucecchio una convenzione per la realizzazione delle opere di urbanizzazione di cui al Piano di Inquadramento Operativo di Comparto n.3D A.E. 9 - P.E. 201/PE/2003, avente ad oggetto terreni in Fucecchio, località Botteghe, rappresetato al Catasto Terreni in foglio 31 particella 354 di mq.2670 per intero.
Si conferiscono pertanto al nominato procuratore i più ampi poteri, nessuno escluso e/o eccettuato, onde procedere alla stipula della suddetta convenzione.
Il rappresentante potrà quindi fare tutto quanto necessario o utile per l'esecuzione della presente procura, conferita a titolo gratuito, con l'obbligo di rendiconto e da esaurirsi in unico contesto. Il tutto con promessa di rato e valido sotto gli obblighi di legge.

[redacted]

Repertorio N. 102726

AUTENTICA DI FIRMA - REPUBBLICA ITALIANA

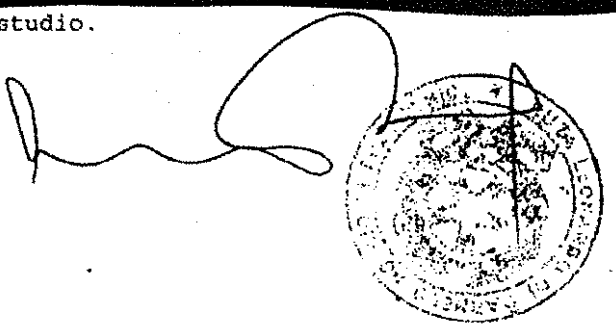
[redacted]

Notarili Riuniti di Firenze, Pistoia e Prato, certifico vere ed autentiche le firme apposte in mia presenza, in calce all'atto che precede, previa rinunzia d'accordo tra loro, col mio consenso alla assistenza dei testimoni dai signori infraindividuati, della cui identità personale io notaio sono

certo:

[redacted]

lotti 1, nel mio studio.



Allegato "B" alla raccolta N. 17608

COMUNE DI FUCECCHIO

(Provincia di Firenze)

Settore n. 4
ASSETTO DEL TERRITORIO
Servizio Edilizia

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA n° 187

(Legge 28 Febbraio 1985 n. 47, art. 18)

IL DIRIGENTE

Vista la domanda presentata dal [redacted] registrata al protocollo generale di questo Comune al n [redacted] del **24/09/2003** con la quale viene richiesto il certificato di destinazione urbanistica del terreno rappresentato al Nuovo Catasto Terreni del Comune di Fucecchio, nel foglio di mappa **51** dalle particelle **697, 354 sub A, 354 sub C, 354 sub D, 161 sub B, 161 sub C, 161 sub E, 791, 792, 800, 801, 802, 803, 694 sub A, 694 sub B, 694 sub C;**

Visto il Piano Regolatore Generale approvato con deliberazione della Giunta Regionale n. 175 del 2 marzo 1998, in vigore dal 1° aprile 1998;

CERTIFICA

che la destinazione urbanistica del terreno sopra descritto è la seguente:

ZONA "D4" PER NUOVI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI (comparto edificatorio 3D, area elementare 9).

Vincoli: --

Si rilascia il presente certificato, ai sensi dell'art. 30 del T.U. in materia edilizia di cui al D.P.R. 06/06/2001 n. 308 e successive modificazioni ed integrazioni, composto da n. 1 foglio comprensivo di estratto di mappa.

Fucecchio, 01/10/2003.

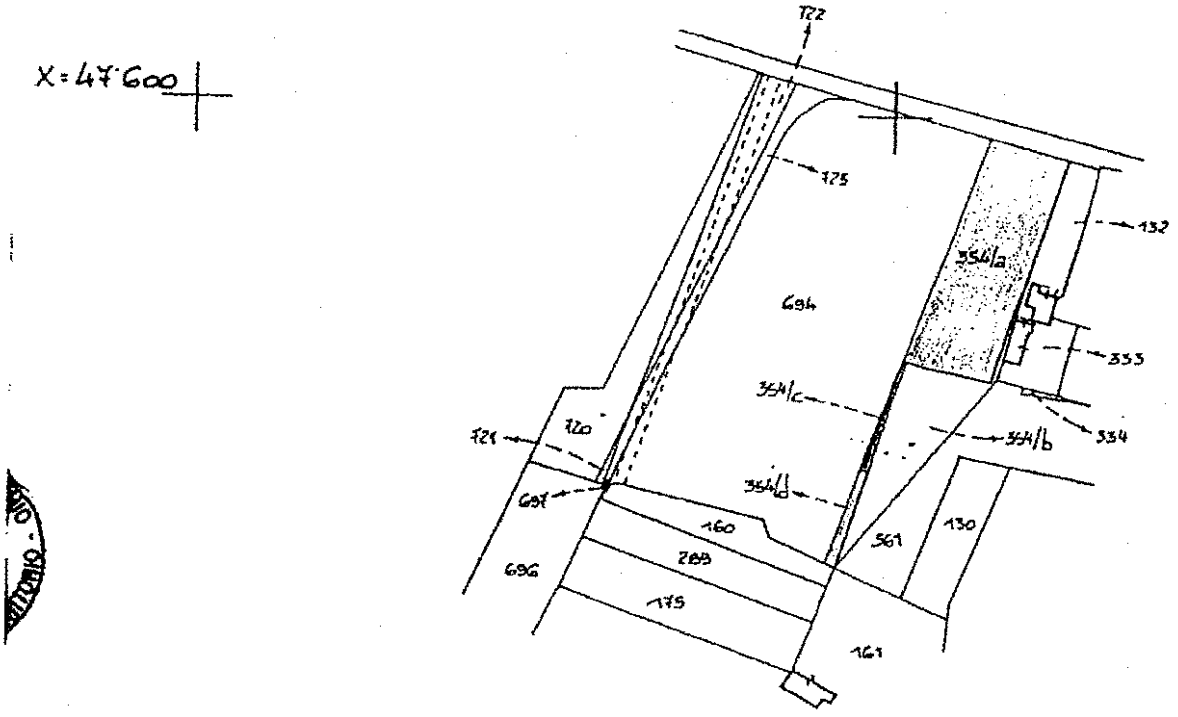
L'istruttore tecnico
(Geom. [redacted])

COMUNE DI FUCECCHIO - ASSETTO DEL TERRITORIO

Il Dirigente
(Arch. [redacted])

2

Riservato agli Uffici
Allegato a:



COMUNE DI FUCECCHIO

Il attesto che copia del presente tipo è stata pubblicata on questo Comune dal 04.06.2003 al 20.06.2003 prot. n. 15458

L'ISTRUTTORE TECNICO

Geo

COMUNE DI FUCECCHIO - ASSETTO DEL TERRITORIO -

L'ISTRUTTORE TECNICO

N. 51 SCALA 1:2000

orientamento

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

relazione tecnica, schema del rilievo, schema ...ttaglio e libretto originale delle misure ...ati.

(se necessario seguitare negli spazi liberi o in fogli allegati)

[redacted]

(cognome e nome in chiaro)

...e ARCHITETTO ... della Provincia di FIRENZE

ORDINE ARCHITETTI PIANIFICATORI PAESAGGISTI E CONSERVATORI Istituito a

4307

Firma delle parti o loro delegati

[redacted]

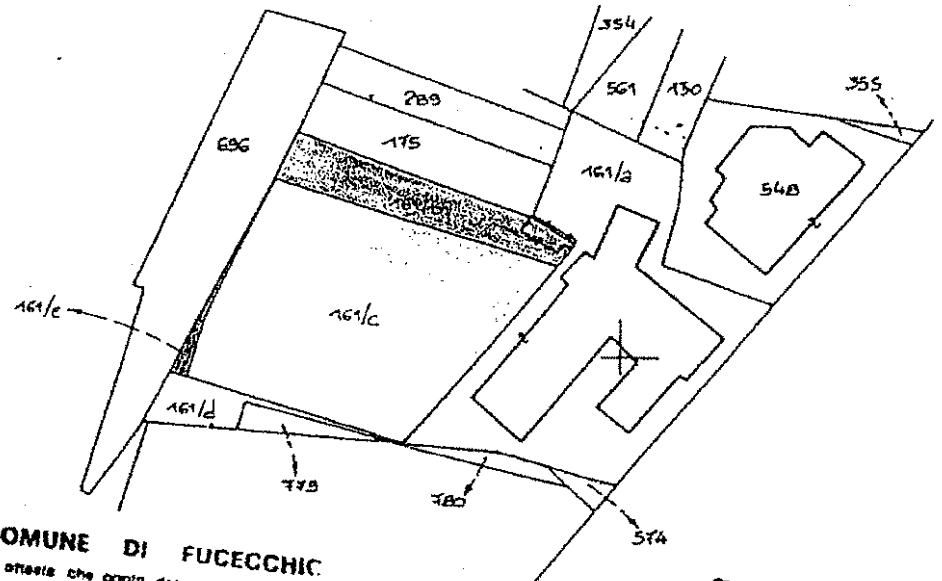
3

Riservato agli Uffici
Allegato a:

X: 47'600 | Y: 41'800

Y: 41'600

X: 47'400



COMUNE DI FUCECCHIO

Si attesta che copia del presente tipo è stata protocollata presso questo Comune in data 04.06.2003 prot. n. 15460
successivamente, 4.06.2003

L'ISTRUTTORE TECNICO
Geom. Claudio Nencioni

N SI SCALA 1:2000

COMUNE DI FUCECCHIO - ASSETTO DEL TERRITORIO -

orientamento

...ro di aver redatto il presente tipo in base ai rilievi sul luogo
...e dei punti di appoggio e delle nuove linee dividenti:
...relazione tecnica, schema del rilievo, schema
...ttaglio e libretto originale delle misure
...gati.

(se necessario segnalare negli spazi liberi o in fogli allegati)

[redacted]
(cognome e nome in chiaro)

...de ARCHITETTI ... della Provincia di ...

Firma delle parti o loro delegati

[redacted]

4

Riservato agli Uffici
Allegato a:

COMUNE DI FUCECCHIO

Si attesta che copia del presente tipo è stata notificata e questo Comune in data 04.04.2003 prot. n. 15459

Fucecchio, 12.04.2003

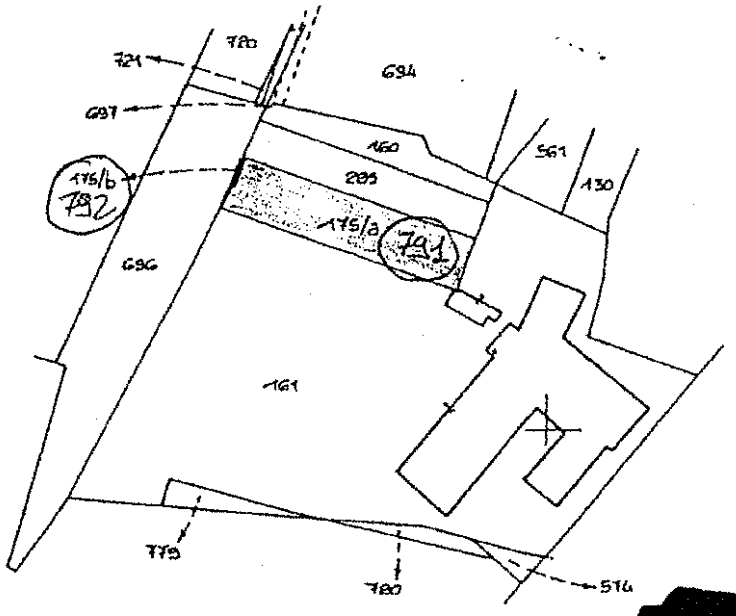
L'ISTRUTTORE TECNICO
Geom. Claudio Nencioni

COMUNE DI FUCECCHIO - UFFICIO TECNICO TERRITORIO -

X: 47'600 Y: 41'800

Y: 41'600

X: 47'400



N. 51 SCALA 1:2000

COMUNE DI FUCECCHIO - ASSETTO TERRITORIO -

[redacted]

...o di aver redatto il presente tipo in base ai rilievi sul luogo dei punti di appoggio e delle nuove linee dividenti:
...elazione tecnica, schema del rilievo, schema ...ttaglio e libretto originale dell'ORAnisure ...ati.

(se necessario segnalare negli spazi liberi o in fogli allegati)

[redacted]

(cognome e nome in chiaro)

...de ARCHITETTI ... della Provincia di FIRENZE, Regione

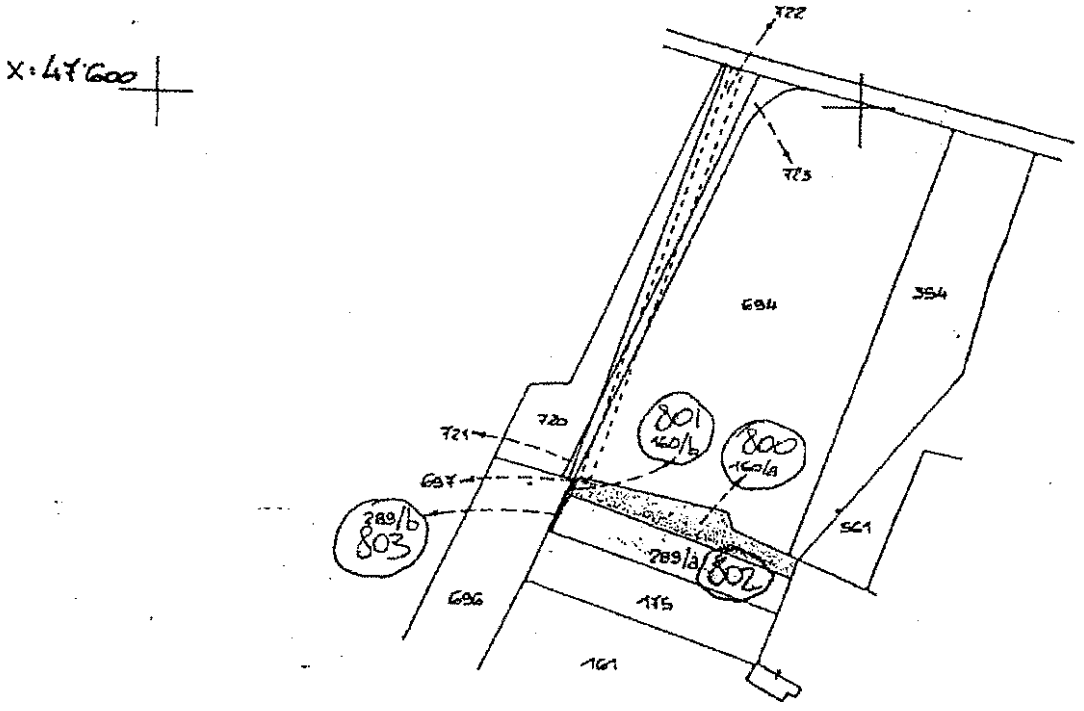
ORDINE DEGLI ARCHITETTI PIANIFICATORI PAESAGGISTI E CONSERVATORI della Provincia di FIRENZE

Firma delle parti o loro delegati

[redacted]

5

Riservato agli Uffici
Allegato a:



COMUNE DI FUCECCHIO

Il attesta che copia del presente tipo è stata protocollata a questo Comune
data 11/06/2003 prot. n. 15863
trasmesso il 12/06/2003

L'ISTRUTTORE TECNICO
Geom. Cipriano Nencioni

COMUNE DI FUCECCHIO – ASSETTO DEL TERRITORIO

O N.... SCALA 1: 000

[redacted]
orientamento

aro di aver redatto il presente tipo in base ai rilievi sul luogo
ne dei punti di appoggio e delle nuove linee dividenti
relazione tecnica, schema del rilievo, schema di
glio e libretto originale delle misure allegati.

[redacted]

(se necessario segnalare negli spazi liberi o in fogli allegati)

ro [redacted]
(cognome e nome in chiaro)

Iscritto al N. 2307

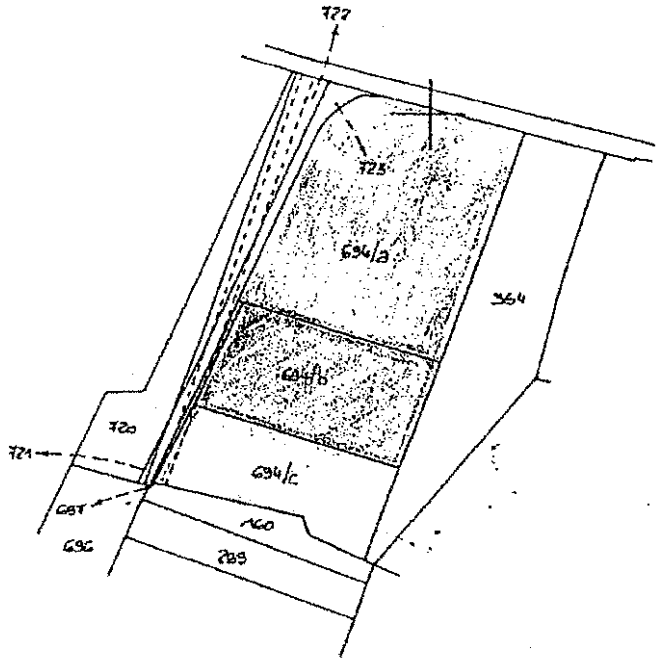
o de ARCHITETTI della Provincia di Pistoia

ORDINE ARCHITETTI – WALTER

6

Riservato agli Uffici
Allegato a:

X·47·600



X·47·400

Y·41·800

Y·41·600

COMUNE DI FUCECCHIO

si attesta che copia del presente tipo è stata notificata all'avente Comune in data 11/2003 n. 15864 successivo. 12/6/2003

L'ISTRUTTORE TECNICO

[redacted]

COMUNE DI FUCECCHIO – ASSETTO DEL TERRITORIO –

FOGLIO N. 51 SCALA 1:2000 orientamento

...ro di aver redatto il presente tipo in base ai rilievi sul luogo ...ti o loro delegati

...e dei punti di appoggio e delle nuove linee dividenti:

Relazione Tecnica, schema del rilievo, schema rilaglio e libretto originale delle misure rati.

(se necessario segnalare negli spazi liberi o in fogli allegati)

[redacted] iscritto al N. 4307

(cognome e nome in chiaro)

...de. ARCHITETTI della Provincia di FIRENZE

[redacted]

quota afferente gli oneri di urbanizzazione primaria, proporzionalmente alle categorie di opere realizzate direttamente dalla ditta lottizzante, sempre in riferimento alle citate tabelle parametriche regionali.

ART. 10 - ENTRATA IN VIGORE DI NUOVE PREVISIONI URBANISTICHE

L'entrata in vigore di nuove previsioni urbanistiche comporta la decadenza della presente convenzione, salvo che siano già stati iniziati, alla suddetta data, i lavori di urbanizzazione primaria previsti dal Piano di Lottizzazione di cui trattasi.

ART. 11 - ALIENAZIONE DELLE AREE

Nei casi che la ditta lottizzante alieni le aree lottizzate, tutte o in parte , si impegna fin da ora a rendere esplicitamente edotti gli acquirenti degli oneri assunti nei riguardi del Comune e non ancora soddisfatti alla data dell'alienazione.

La presente circostanza dovrà risultare dall'atto di vendita unitamente all'esplicito impegno dell'acquirente di subentrare in tutto alla ditta lottizzante nell'assunzione degli oneri sopra citati.

Indipendentemente da quanto sopra, la ditta lottizzante rimarrà comunque solidalmente responsabile nei confronti del Comune per i suddetti oneri.

ART. 12 - DEROGHE ALLA CONVENZIONE E MODIFICAZIONE AL PIANO DI LOTTIZZAZIONE

Il comune di Fucecchio si riserva fin d'ora la facoltà di derogare alle norme tecniche della presente convenzione ove intervengano particolari e comprovati motivi di pubblico interesse.

Il comune di Fucecchio si riserva, altresì, di consentire, a proprio insindacabile giudizio, su istanza della ditta lottizzante, modificazioni al Piano di Lottizzazione che non ne alterino le caratteristiche generali.

ART. 13 - REGIME FISCALE

Tutte le spese, imposte e tasse inerenti e conseguenti alla presente convenzione saranno a totale carico della ditta lottizzante, che all'uopo richiede il trattamento fiscale di cui alla L. 666/43, se dovuto, oltre l'applicazione di altri eventuali benefici successivi, più favorevoli.

ART. 14 - IPOTECA LEGALE

I comparenti dichiarano espressamente di rinunciare ad ogni diritto di iscrizione di ipoteca legale che potesse competere in dipendenza della presente convenzione nei registri immobiliari.

ART. 15 - RICHIAMO A NORME DI LEGGE E REGOLAMENTI

Per quanto non espressamente previsto dalla presente convenzione, si fa riferimento ed esplicito richiamo alle normativa di legge e di regolamento vigenti in materia ed, in particolare, al Piano Regolatore Generale, al Regolamento Edilizio del Comune ed alla legislazione urbanistica statale e regionale.

Le parti mi hanno dispensato dalla lettura dell'allegato "B".

. propor-
ettamente
itate ta-

STICHE
comporta
siano già
izzazione
attasi.

ttizzate,
splicita-
riguardi
lienazio-

vendita
ibentrare
li oneri

e rimar-
l Comune

PIANO DI

à di de-
ove in-
o inte-

ıtire, a
lottiz-
ne al-

ti alla
ta lot-
di cui
i even-

ad ogni
mpetere
immobi-

conven-
rmativa
ticola-
zio del
ale.
"B".

Richiesto ho ricevuto quest'atto dattiloscritto e completato di mia mano su pagine sedici e fin qui della diciassettesima di cinque fogli oltre gli allegati, atto che ho letto alle parti che l'approvano.
F.to [redacted]

Vilma, **Leonardo RUTA Notaio**, segue sigillo.

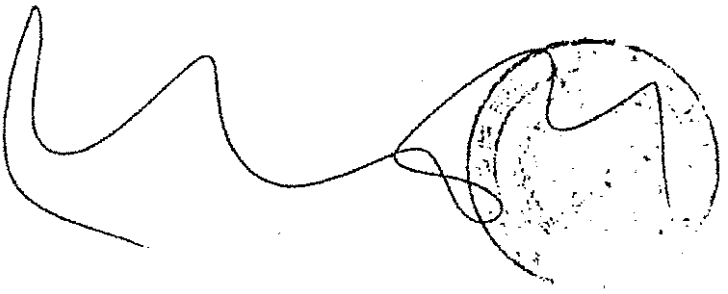
Il restante 50% della cauzione verrà svincolato a totale ultimazione e favorevole collaudo di tutte le opere previste.
Qualora, scaduto il termine di validità della autorizzazione a lottizzare, le opere di urbanizzazione complessivamente eseguite risultassero inferiori all'80% di quelle previste, la ditta lottizzante perderà il diritto alla restituzione della cauzione.
Per l'ipotesi di inadempimento alle obbligazioni di cui alla presente convenzione, la ditta lottizzante autorizza il Comune di Fucecchio di disporre della garanzia stessa nel modo più ampio, con rinuncia espressa di ogni opposizione giudiziale e stragiudiziale a chiunque notificata e con l'esonero da ogni responsabilità a qualunque titolo per i pagamenti o prelievi che il Comune dovrà fare.

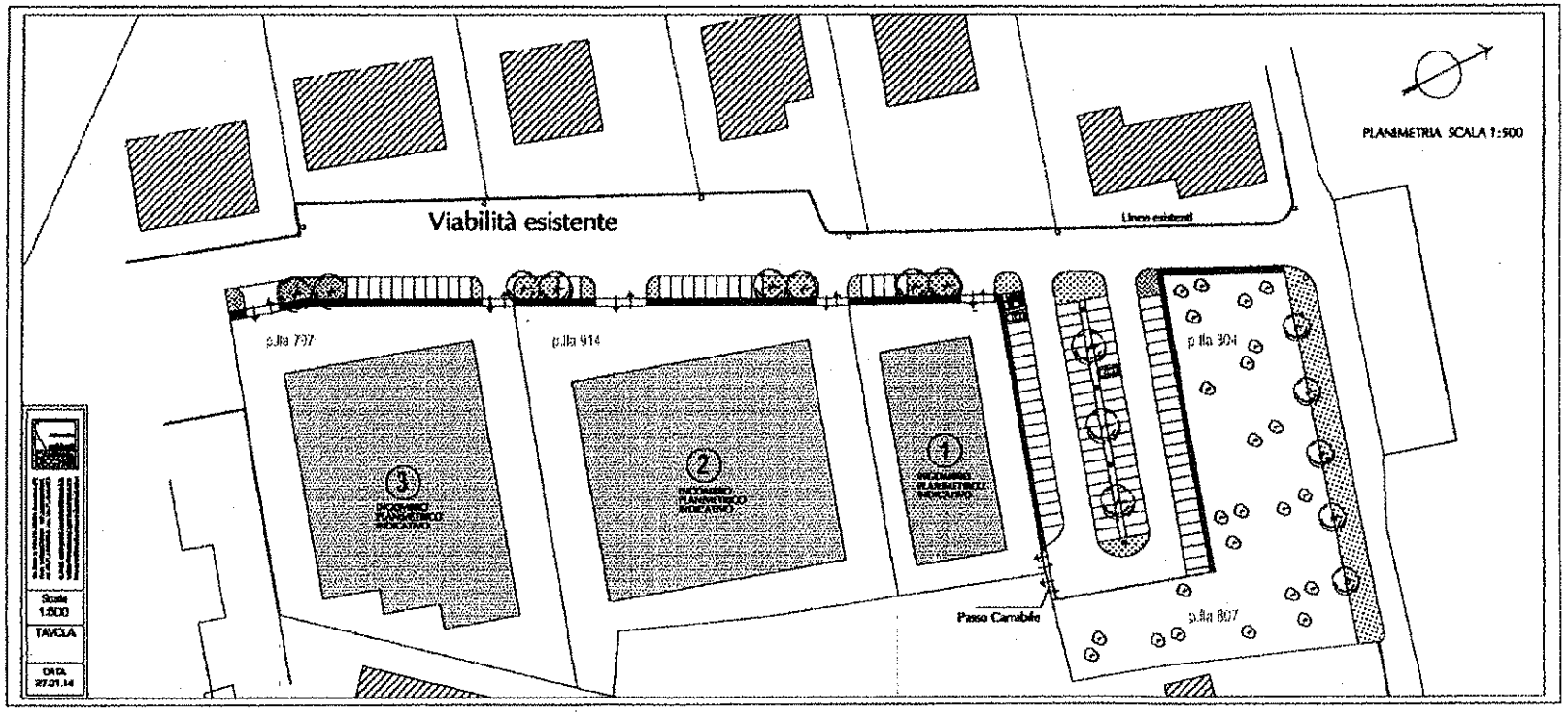
ART. 9 - CONCESSIONI EDILIZIE

La ditta lottizzante dichiara di essere nella piena conoscenza dell'obbligo di ottenere regolare concessione edilizia per ogni singolo edificio da realizzare nell'ambito del Piano di Lottizzazione, in conformità delle prescrizioni di cui alla legge 28.01.1977 n.10. Detto obbligo riguarda non soltanto la costruzione dei fabbricati ma anche, secondo il vigente Regolamento Edilizio del Comune, la posa in opera di recinzioni di vario genere, di costruzioni accessorie, di tettoie, di targhe e di quanto altro attiene alle esigenze degli edifici stessi, con esclusione delle opere provvisorie di cantiere.
Anche l'inosservanza di tale obbligo, pertanto, costituirà inadempienza alla presente convenzione con tutte le conseguenze relative.
Le concessioni edilizie verranno rilasciate dal Comune dopo la stipula della convenzione ed alle seguenti condizioni:
a) l'inizio dei lavori edili potrà avvenire dopo la realizzazione delle opere di urbanizzazione, o al massimo contemporaneamente alle stesse, salvo quanto previsto al precedente art.4 ultimo comma;
b) il comune non rilascerà alcuna autorizzazione di abitabilità e di uso dei locali se non quando la ditta lottizzante o chi per essa abbia adempiuto agli obblighi inerenti alla realizzazione delle opere di urbanizzazione ed alla cessione delle aree.
Le concessioni edilizie saranno soggette ai contributi di concessione di cui all'art.3 della Legge 10/77 con le seguenti precisazioni. Il contributo commisurato all'incidenza delle spese di urbanizzazione primaria e secondaria ed il contributo commisurato al costo di costruzione dovranno essere versati dal richiedente la singola concessione edilizia all'atto del rilascio della concessione stessa nella misura stabilita sulla base delle tabelle comunali vigenti ai sensi della legge regionale 14 ottobre 1999 n 52 e successive modifiche ed integrazioni.
Dal contributo di cui al precedente comma verrà scomputata la

dieci

Uso esercitato non in bollo
24 dicembre 2003





Lotto n.3 - Particella 797 Foglio 51 — Lotto n.2 - Particella 914 Foglio 51

PLANIMETRIA LOTTI E OPERE URBANIZZAZIONE

scala 1 : 1000