

Silvia Bertellotti
A r c h i t e t t o

studio: Via Pisana 72r - 50143 Firenze
indirizzo postale: Via Pisana 94 - 50143 Firenze
!! nuovo fax: 055-7472133 !!

email: sil.bertellotti@gmail.com posta elettronica certificata:
silvia.bertellotti@pec.architettifirenze.it

cell: 335-6592612 uff: 055-5277527

Iscrizione Albo Ordine Architetti di Firenze - n° 6278

Iscrizione Albo CTU Tribunale di Firenze - n° 7410 - sez. Architetti



RELAZIONE TECNICA DI COMPRAVENDITA

RELATIVA ALL'IMMOBILE SITO IN LOC MASSOLINA

PROPRIETARIO: *** S.R.L**

Firenze, 28/01/11

Silvia Bertellotti Architetto



INDICE DELLA RELAZIONE

INDICE DELLA RELAZIONE	2
PREMESSA	5
OPERAZIONI PERITALI	6
1. DESCRIZIONE ED UBICAZIONE DELL'IMMOBILE.....	7
3.1 STATO DI CONSERVAZIONE DELL'IMMOBILE.....	8
3.2 RELAZIONE FOTOGRAFICA.....	9
FOTOGRAFIE 2009	9
FOTOGRAFIE 2011	11
3.3 SUPERFICI DELL'IMMOBILE.....	24
2. SITUAZIONE CATASTALE.....	24
4.1 PLANIMETRIE CATASTALI	24
4.3 CONFINI.....	24
3. TITOLO DI PROPRIETA'	28
3.1 PARTI A COMUNE, SERVITU' ,OBBLIGHI ETC.....	37
3.1.1. PARTI A COMUNE.....	37
3.1.2. SERVITU'	37
3.1.3. CONDOMINIO:.....	38
3.1.4. CONDIZIONI E PRESCRIZIONI PER UTILIZZO AREE IN SINISTRA IDRAULICA DEL TORRENTE VICANO.....	41
4. SITUAZIONE URBANISTICA	48
4.1 LICENZA EDILIZIA 26/60 del 27/10/1960.....	48
4.2 PERMESSO DI FABBRICARE 60/63 del 6/09/1963.....	48
4.3 PERMESSO DI FABBRICARE 53/64 del 20/06/64.....	48
4.4 PERMESSO DI FABBRICARE 33/65 del 12/5/65.....	49
4.5 PERMESSO DI FABBRICARE 75/65 del 8/11/65.....	49
4.6 PERMESSO DI FABBRICARE 51/66 del 6/6/66.....	49
4.7 PERMESSO DI FABBRICARE 52/66 del X/6/66	49
4.8 PERMESSO DI FABBRICARE 15/69 del 02/04/69.....	50
4.9 PERMESSO DI FABBRICARE 29/69	50
4.10 PERMESSO DI FABBRICARE 272/72 del 9/10/72.....	50
4.11 PERMESSO DI FABBRICARE 275/72 del 11/10/72.....	50
4.12 PERMESSO DI FABBRICARE 305/73 del 31/3/73.....	50
4.13 PERMESSO DI FABBRICARE 308/73 del 31/3/73.....	50
4.14 PERMESSO DI FABBRICARE 331/73 del 17/12/73.....	51
4.15 PERMESSO DI FABBRICAZIONE 513/76 del 15/11/76.....	51
VARIANTE del 16/12/76	51
4.16 CONCESSIONE PER L'ESECUZIONE DI OPERE N° 2/79 del 14/7/77	51
4.17 CONCESSIONE PER L'ESECUZIONE DI OPERE N° 282/79 del 15/11/79 (archiviata come PRATICA 691/78).....	51
4.18 CONCESSIONE PER L'ESECUZIONE DI OPERE N° 283/79 del 15/11/79 (archiviata come PRATICA 548/77).....	52
RICHIESTA DI CONCESSIONE AD EDIFICARE – A VARIANTE DI CONCESSIONI n° 2/79 e 283/79 del 14/7/77	52
4.19 CONCESSIONE PER L'ESECUZIONE DI OPERE N° 287/79 del 15/11/79 (archiviata come PRATICA EDILIZIA 772/79).....	52

4.20 PRATICA EDILIZIA 991/81.....	52
4.21 PRATICA EDILIZIA 1759 (prot.2,988 del 19/3/86) DOMANDA DI CONCESSIONE IN SANATORIA ex L.47/85.....	52
PRATICA EDILIZIA 1759A - concessione in sanatoria n°5 – edificio OVEST	52
PRATICA EDILIZIA 1759B - edificio EST.....	53
4.22 PRATICA EDILIZIA 3315/89 (1/6/89) – PARERE DI MASSIMA	53
4.23 CONCESSIONE EDILIZIA 1244 rilasciata il 27/5/93 (archiviata in Comune come PRATICA EDILIZIA 3450/91)	53
4.24 CONCESSIONE EDILIZIA 3450 (16/11/95) - variante in corso d'opera alla C.E. 1244/93	54
Modifica intestazione della pratica in seguito ad atto di vendita.....	54
PROROGA DEL 21/9/96 prot. 14056	54
4.25 CONCESSIONE EDILIZIA 3450 (14/11/96) - variante in corso d'opera alla C.E. 1244/93	54
PARERE ASL Concessione Edilizia 1244	54
4.26 DIA 249/96.....	55
4.27 CONCESSIONE EDILIZIA 1423/98 (rilasciata il 4.11.98).....	55
4.28 AUTORIZZAZIONE EDILIZIA 92/00 (27/2/01).....	55
4.29 CONCESSIONE EDILIZIA 1561 del 13/09/2001) Variante in corso d'opera alla C.E.1423/98.....	56
4.30 AUTORIZZAZIONE 48/01.....	56
4.31 CONCESSIONE EDILIZIA 1568 DEL 1/12/2001 - variante alla C.E. 1423/98.....	56
4.32 CONCESSIONE EDILIZIA 1569 DEL 1/12/2001 – variante in corso d'opera alla C.E. 1426/98.....	57
4.33 ATTESTAZIONE DI AGIBILITA' PROT. 15489 del 19/12/2001 ..	57
4.34 DIA 117/03.....	57
4.35 DIA 124/07 (24/9/07) PROTOCOLLO 11174 DEL 24/9/07	57
VARIANTE ALLA DIA 124/07 (protocollo 14560 14/12/07)	58
4.36 AGIBILITA' 1740 del 5/2/2008)	58
4.37 DIA 133/08	59
5.3 CONFORMITA' URBANISTICA.....	59
METODOLOGIA:	59
DISTRIBUZIONE INTERNA:	59
PROSPETTI:	60
LUCERNARI.....	60
IMPIANTI:	61
ESTERNI:	62
5.4 DESTINAZIONE D'USO	65
6 STATO DELL'IMMOBILE.....	66
7 STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO	66
8 ELENCO DEGLI ALLEGATI:	67
1 INCARICO, COMUNICAZIONI ED ISTANZE.....	67
1b APPUNTI DI VISURA	67
2 SCHEDE DI RILIEVO.....	67
3 TAVOLE DI RILIEVO.....	67
4 VISURE CATASTALI, PLANIMETRIE, ESTRATTI DI MAPPA.....	67
5 VISURE URBANISTICHE (SOLO DIA 124-07)	67
6 VARIANTE DIA 124-07.....	67
7 AGIBILITA' PROT. 15489/01	67
8 VISURE IN CONSERVATORIA.....	67

9 ANNOTAZIONI SIGNIFICATIVE	67
9.1 TRASCRIZIONE 20285/90	67
9.2 VENDITA AGRILEASING - *****	67
10 SITUAZIONE CONTABILE E PENDENZE CONDOMINIALI.....	67
11 DISCIPLINARE DI AUTORIZZAZIONE IDRAULICA.....	67
12 VALORI OMI RIFERITI ALL'ATTUALITA'.....	67
13 NOTULA E RIEPILOGO SPESE VIVE.....	67
VERBALE DI GIURAMENTO DI PERIZIA	68



PREMESSA

La scrivente, Silvia Bertellotti Architetto e CTU, nata a Siena il 3 aprile 1974, residente a Firenze, con studio a Firenze in Via Pisana 94, iscritta all'Albo degli Architetti di Firenze con n°6278, ed all'Albo dei CTU del Tribunale di Firenze (sezione Architetti) con n°7410;

- avendo ricevuto incarico in data 7/7/2009, da parte dell'Ill.mo Giudice Delegato Dott. Antonio Settembre, ed essendo stata in proposito contattata dal Commissario Giudiziale Dott. Marco Salvadori, per una stima del più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto;
- avendo ricevuto in data 14/10/2010 integrazione di incarico, relativa alle verifiche di carattere urbanistico e catastale dell'immobile in oggetto;
- avendo effettuato, in varie riprese, nel mese di dicembre 2010, visure della documentazione e degli atti riguardanti l'immobile, presso il comune di Pelago
- avendo dato mandato, come da accordi con il Dott.Salvadori, a visurista di fiducia, per le verifiche ipocatastali

redige la presente relazione tecnica dell'immobile ad uso industriale (capannone) situato in Via Aretina 23/F - Loc. Massolina a Pelago (Provincia di Firenze), di proprietà per 1/1 della ditta ***** con sede in [REDACTED] - codice fiscale [REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

OPERAZIONI PERITALI

- 14-10-2010 incarico
- 05-11-2010 visura Catasto
- 25-11-2010 comune di Pelago – ricerca archivi cartacei per visura
- 14-12-2011 incarico visurista [REDACTED]
- 31-12-2010 comune di Pelago – conclusione visura ed ultime copie
- 17-01-2011 ricevuta visura [REDACTED]
- 18-01-2011 contatto [REDACTED]
- 19-01-2011 visita [REDACTED] per reperimento pratiche mancanti
- 19-01-2011 contatto [REDACTED]
- 21-01-2011 seconda visita [REDACTED] per reperimento pratiche mancanti
- 24-01-2011 sopralluogo misurazioni e fotografie
- 25-01-2011 recezione documenti (Arch.Pinsuti)
- 27-01-2011 recezione documenti (Arch.Pinsuti)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

: Silvia Bertellotti Architetto :: oggetto: ***** part. 532

pag 6

1. DESCRIZIONE ED UBICAZIONE DELL'IMMOBILE.

Il fabbricato si situa nella zona industriale di Massolina, uscendo da Pontassieve in direzione Rignano sull'Arno, a circa 20 km da Firenze, su una deviazione della SS69, nel complesso industriale denominato "Ex Vicano".



L'immobile, probabilmente di costruzione anteriore, parrebbe completamente ristrutturato all'inizio degli anni '90. E' posizionato all'interno di ampia resede pavimentata carrabile chiusa da ringhiere, rete e cancello – che condivide con l'immobile contiguo al sub. 531.

È un edificio a forma di parallelepipedo, ad un piano fuori terra, per la porzione di lavorazione; gli uffici ed i servizi annessi sono su due piani, collegati da scala interna, e collegati, dall'interno a piano terra, con il capannone stesso.

Confina su due lati con altre proprietà; per un lato, sulla resede; per un lato con il sub. 532.

Si trattava inizialmente di unico capannone industriale insieme al sub. 531, dal quale pare sia stato frazionato ultimamente.

Il volume adibito a fabbrica ha un'altezza interna di m 4,5; è un unico ampio vano con struttura portante in cemento armato (pilastri e travi), tamponamenti verticali in muratura, e tamponamenti orizzontali (soffitto) in cls prefabbricato a shed con lucernari; i pavimenti sono di cemento gettato in opera, lucidato; gli impianti sono a vista; le pareti intonacate ed imbiancate, i pilastri verniciati, ed i soffitti verniciati di bianco.

Ha un accesso carrabile, dalla resede.

È illuminato con neon sospesi con cavetti al soffitto, e l'impianto elettrico pare prevalentemente esterno (passante in canalette).

È dotato di impianto di riscaldamento e non di aria condizionata.

Gli impianti sembrerebbero stati frazionati in occasione del frazionamento

dell'immobile, e paiono a norma. Nell'ultima DIA sono presenti infatti dichiarazioni di conformità degli impianti (cfr. paragrafo DIA 124/07).

È presente impianto termico a convettori (con bocchettoni in alto), del quale non si è potuto verificare il funzionamento.

La porzione della palazzina a due piani, che ospita uffici, servizi, refettorio, e spogliatoi, ha struttura in pilastri e tamponamento prefabbricati (infissi metallici con vetro specchiato apribili). I pavimenti sono in gres, i tramezzi in muratura o cartongesso, e i controsoffitti a pannelli modulari con neon incassati.

È dotato di impianto di aria condizionata (del quale non si è potuto verificare il funzionamento).

L'immobile ha impianto telefonico, citofonico, ed antifurto.



3.1 STATO DI CONSERVAZIONE DELL'IMMOBILE.

L'immobile appare generalmente in stato molto buono di conservazione e manutenzione, sia per quanto riguarda le strutture, gli intonaci, i pavimenti e le finiture, sia per quanto riguarda il capannone, la palazzina degli uffici e servizi. Non è stato possibile visionare il tetto. L'intradosso appare in buone condizioni.

Il resede, pavimentato con autobloccanti, necessita di manutenzione a causa della presenza di vegetazione infestante.



3.3 SUPERFICI DELL'IMMOBILE.

Per la presente stima si calcola la SUPERFICIE LORDA dell'immobile, separando per funzioni.

<u>PIANO TERRA</u>	
LAVORAZIONE	mq: 812,94
SERVIZI (spogliatoi, disimpegni, vano scale, archivio)	mq: 140,98
<u>PIANO PRIMO</u>	
SERVIZI (uffici, bagni, antibagni, vano scale)	mq: 187,64
TOTALE:	mq 1141,56
<u>RESEDE</u>	
circa	mq 900

ASTE
GIUDIZIARIE.it

2 SITUAZIONE CATASTALE

L'immobile è rappresentato al Catasto Fabbricato del Comune di Pelago al foglio 36, particella 112, subaltemo 532 – categoria D/7 (Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni) – con rendita di Euro 9.962,00.

(dati derivanti da variazione nel classamento del 28/02/2008 n° 5420.1/2008 in atti dal 28/02/2008 - Protocollo Fi0075074)

(cfr. **Visure allegate**).

4.1 PLANIMETRIE CATASTALI

Si allega la planimetria catastale reperita nell'ultima visura effettuata (5/11/10).

Per la documentazione catastale integrale si rimanda all' ALL.04

SI NOTA CHE: LA PLANIMETRIA CATASTALE è DIFFORME DALLO STATO RILEVATO, A CAUSA PROBABILMENTE DI ERRATA RAPPRESENTAZIONE. SI RITERREBBE OPPORTUNO DEPOSITARE PLANIMETRIA CORRETTA. (DOCFA)

4.3 CONFINI

CONFINI PER IL LOTTO N. 4: VIABILITA' A COMUNE SU PIU' LATI, LOTTO N. 1 , MPS LEASING & FACTORING S.P.A., [REDACTED], SALVO SE ALTRI.¹

¹ FONTE: VISURA [REDACTED] (nella planimetria catastale non erano indicati)

3. TITOLO DI PROPRIETA'

Si riporta qui di seguito la visura ipocatastale al ventennio effettuata da SeidoService.

SEIDO_{service} **srl**

ASTE
GIUDIZIARIE.it

SPETT.LE STUDIO
ARCH. BERTELLOTTI
FIRENZE

N. MECC. *****

N. SINT. ROLY

FIRENZE, 14.01.2011.=

VISURA IPOTECARIA AL VENTENNIO EFFETTUATA PRESSO LA CONSERVATORIA DEI
REGISTRI IMMOBILIARI DI FIRENZE CON REPERTORIAZIONE AGGIORNATA AL
13.01.2011.=

OGGETTO: PELAGO, LOCALITA' MASSOLINA, VIA ARETINA, 23\F

- UNITA' IMMOBILIARE

NCEU F. 36 P. 112\532

ATTUALE PROPRIETARIO:

- ***** - SEDE [REDACTED] -

C.F. [REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ALLA ***** PERVENNE CON ATTO NOTAIO GUNNELLA ANTONIO 23.05.2008

: Silvia Bertellotti Architetto :: oggetto: ***** part. 532

pag 35

REPERTORIO 26672\10266 REGISTRATO FIRENZE 1 - 27.05.2008 N. 6879 SERIE 1T -
TRASCRIZIONE 14363 - 29.05.2008 - PER ACQUISTO FATTONE DALLA BANCA
AGRILEASING SPA - SEDE ROMA - C.F. 02820100580

PELAGO, LOCALITA' MASSOLINA, VIA ARETINA, 23\F

- LOTTO 1 = PALAZZINA UFFICIO 2 PIANI DI CUI IL PIANO SUPERIORE MQ. 250 ED IL
PIANO TERRA ADIBITO A MAGAZZINO, UFFICI, SERVIZI MQ. 750 + PIAZZALE
ANTISTANTE ESCLUSIVO

NCEU F. 36 P. 112\531 UTE PROT. F10536471 - 18.12.2007

- LOTTO 4 = PALAZZINA USO UFFICI 2 PIANI DI CUI AL PIANO SUPERIORE MQ. 200 ED
AL PIANO TERRA USO MAGAZZINO, UFFICI, SERVIZI PER MQ. 800 + PIAZZALE
ANTISTANTE ESCLUSIVO

NCEU F. 36 P. 112\532 UTE PROT. F10536471 - 18.12.2007

- NEL MAGAZZINO DEL LOTTO 1 VI E' CENTRALE TERMICA A SERVIZIO A COMUNE
COL LOTTO N. 4

+ PARTI COMUNI

SI CHE "BANCA AGRILEASING S.P.A." HA ACQUISTATO CON ATTO A ROGITO NOTAIO
FILIPPO DE MARTINO NORANTE DI FIRENZE IN DATA 27.12.2001 REGISTRATO A
FIRENZE IL 02/01/2002 AL N. 12 E TRASCritto A FIRENZE IL 2.1.2002, AI N. 7 R.P.
DALLA [REDACTED] CON SEDE IN [REDACTED] VIA [REDACTED] N. [REDACTED]
L'IMMOBILE IN COMUNE DI PELAGO VIA ARETINA 23/F APPRESSO DESCRITTO AL
SOLO SCOPO DI CONCEDERLO IN LOCAZIONE FINANZIARIA A "*****" CHE NE
AVEVA FATTO RICHIESTA ED AVEVA A SUO TEMPO TRATTATO E DEFINITO TUTTE
LE CONDIZIONI DIRETTAMENTE CON LA [REDACTED] CHE CON CONTRATTO DI
LOCAZIONE FINANZIARIA STIPULATO
IL 30/07/2001 REGISTRATO A ALBANO LAZIALE IL 7.8.2001 AL N. 3588 "BANCA
AGRILEASING S.P.A." HA CONCESSO IN LOCAZIONE FINANZIARIA AD "*****",
L'IMMOBILE DI CUI SOPRA PER UN PERIODO DI DIECI ANNI CON LA FACOLTA' DI
ACQUISTARLO ALLA FINE DEL CENTOVENTESIMO MESE; CHE "BANCA
AGRILEASING S.P.A." IN DATA 11.7.2007 HA CONFERITO A "*****" MANDATO SENZA

RAPPRESENTANZA PER L'ESECUZIONE DI LAVORI DI RISTRUTTURAZIONE ED AMMODERNAMENTO DELL'IMMOBILE, DA INTENDERSI RISOLTO AD OGNI EFFETTO IN DATA ODIERNA IN CONSEGUENZA DELLA PRESENTE COMPRAVENDITA; CHE L'UTILIZZATORE, IN DEROGA ALLA PREVISIONI CONTRATTUALI, HA CHIESTO ED OTTENUTO DALLA BANCA AGRILEASING SPA DI ACQUISTARE L'IMMOBILE PRIMA DELLA SCADENZA DELLA LOCAZIONE FINANZIARIA. IN ESECUZIONE DEGLI INTERVENUTI ACCORDI RICHIAMATI NELLE PREMESSE LA SOCIETA' "BANCA AGRILEASING S.P.

A.", VENDE ALLA SOCIETA' "*****", LA PIENA PROPRIETA' DELLE DUE UNITA' IMMOBILIARI, AD USO PRODUTTIVO, IDENTIFICATE COME LOTTI N. 1 E N. 4 ALL'INTERNO DEL COMPLESSO INDUSTRIALE DI MAGGIORE CONSISTENZA UBICATO IN COMUNE DI PELAGO, LOCALITA' MASSOLINA, VIA ARETINA N. 23/F E PRECISAMENTE: - IL LOTTO 1 E' COSTITUITO DA UNA PORZIONE DI FABBRICATO COSTITUITO DA PALAZZINA UFFICI A DUE PIANI, DI CUI IL PIANO SUPERIORE, ADIBITO AD UFFICI, DI SUPERFICIE PARI A 250 CIRCA ED IL PIANO TERRENO ADIBITO A MAGAZZINO, UFFICI E SERVIZI DELLA SUPERFICIE PARI A CIRCA MQ. 750 CON ANTISTANTE PIAZZALE ESCLUSIVO; LE PARTI PRECISANO CHE, ALL'INTERNO DEL MAGAZZINO DEL LOTTO N.1, E' PRESENTE IL LOCALE CENTRALE TERMICA A SERVIZIO DELL'IMPIANTO DI RISCALDAMENTO A COMUNE CON IL LOTTO N.4, DOTATO DI ACCESSO DIRETTO DALL'ESTERNO. - IL LOTTO 4 E' COSTITUITO DA UNA PORZIONE DI FABBRICATO COSTITUITO DA PALAZZINA UFFICI A DUE PIANI, DI CUI IL PIANO SUPERIORE, ADIBITO AD UFFICI, DI SUPERFICIE PARI A CIRCA METRI QUADRATI 200 ED IL PIANO TERRENO ADIBITO A MAGAZZINO, UFFICI E SERVIZI DELLA SUPERFICIE PARI A CIRCA METRI QUADRATI 800 CON ANTISTANTE PIAZZALE ESCLUSIVO; COME SOPRA DETTO ALL'INTERNO DEL MAGAZZINO DEL LOTTO N. 1, E' PRESENTE IL LOCALE CENTRALE TERMICA A SERVIZIO DELL'IMPIANTO DI RISCALDAMENTO A COMUNE CON IL LOTTO N. 4, DOTATO DI ACCESSO DIRETTO DALL'ESTERNO. CONFINI PER IL LOTTO N. 1: VIABILITA' A COMUNE SU PIU' LATI, LOTTO N. 4, MPS LEASING & FACTORING S.P.A., SALVO SE ALTRI. CONFINI PER IL LOTTO N. 4: VIABILITA' A COMUNE SU PIU' LATI, LOTTO N. 1, MPS LEASING & FACTORING S.P.A., [REDACTED] SALVO SE ALTRI.

UNITAMENTE AGLI IMMOBILI SOPRA DESCRITTI, VIENE CEDUTA E TRASFERITA, AI SENSI DELL'ART. 1117 DEL CODICE CIVILE, LA PROPRIETA', PRO-QUOTA, DELLE

PORZIONI IN CONDOMINIO E PERTANTO A TITOLO ESEMPLIFICATIVO DEI SEGUENTI IMPIANTI A COMUNE CON L'INTERO COMPLESSO INDUSTRIALE: - IMPIANTO ACQUA POTABILE - IMPIANTO ANTINCENDIO AD ANELLO. -IMPIANTO FOGNARIO PER: - ACQUA PIOVANA. - SCARICHI CIVILI (SERVIZI IGIENICI) CON RELATIVO DEPURATORE, VASCHE DI SOLLEVAMENTO ED IL RELATIVO IMPIANTO ELETTRICO. - IMPIANTO ELETTRICO DI ILLUMINAZIONE ESTERNA DELLA VIABILITA'. PER LA GESTIONE DELLE SUDDETTE PARTI CONDOMINIALI SI E' COSTITUITO IN DATA 28/06/2002 IL "CONDOMINIO VIA ARETINA N. 21-23 AVF".LA PORZIONE DI STRADA RAPPRESENTATA DAL SUB. 525 DELLA PARTICE11A 112 RISULTA COMUNE A TUTTI I SUBALTERNI CHE COSTITUISCONO IL CONDOMINIO, ED E' GRAVATA DA SERVITU' DI PASSO E DI CONDOTTA DI ACQUA POTABILE COMUNALE, IN FAVORE DEL FABBRICATO INDUSTRIALE ESISTENTE SULLE PARTICELLE 229 E 230 DELLO STESSO FOGLIO DI MAPPA 36. LA PORZIONE DI STRADA RAPPRESENTATA DAL SUB. 526 DELLA P.11A 112 RISULTA ESSERE A COMUNE DEI SUB. 507, 516, 517, 518, 524, 528, 530, 531, 532, 533, 534. PER LA MANUTENZIONE DEGLI IMPIANTI TECNOLOGICI ESISTENTI SONO COSTITUITE LE SEGUENTI SERVITU': - PER IMPIANTO GAS, SUI SUB. 525 E 526 (OLTRE CHE SUI SUB. 517 E 518) , A FAVORE DEL RELATIVO ENTE EROGANTE. - PER IMPIANTO ELETTRICO AD ANELLO PER LINEE DI MEDIA E BASSA TENSIONE, SUI SUB. 525, 531, 532, 533 (OLTRE CHE SUL SUB. 513) E DI PALO ESISTENTE SUL SUB. 531 A FAVORE DI ENEL S.P.A. - PER IMPIANTO ELETTRICO AD ANELLO PER LINEA INTERRATA DI BASSA TENSIONE A SERVIZIO DELL'INTERO COMPLESSO, GRAVANTE SUI SUB. 525, 526, 531 E 532 (OLTRE CHE SUI SUB. 513, 517, 518, 528, 530) A FAVORE DI ENEL S.P.A. - PER IMPIANTO TELEFONICO AD ANELLO PER LINEA INTERRATA A SERVIZIO DELL'INTERO COMPLESSO, GRAVANTE SUI SUB. 525, 526, 531 E 532 (OLTRE CHE SUI SUB. 513, 517, 518, 528, 530) A FAVORE DI [REDACTED] [REDACTED] - PER L'ACCESSO ALL'IMPIANTO CONDOMINIALE DI DEPURAZIONE ESISTENTE NELLE RESEDI ESCLUSIVE DI CUI AI SUB. 531 E 532 (OLTRE CHE DEI SUB. 528 E 530). INOLTRE IL SUB. 533, VIABILITA', RISULTA ESSERE A COMUNE DEI SUB. 531, 532 E 534 (CENTRALE TERMICA A SERVIZIO DEI SUB. 531 E 532). SI PRECISA CHE, PER L'ACCESSO A DETTA CENTRALE TERMICA ED ALLA PORZIONE DI RESEDE DEL SUB. 531 OCCUPATA DALLE APPARECCHIATURE DELL'IMPIANTO DI CONDIZIONAMENTO, ANCH'ESSE A SERVIZIO DEI SUB. 531 E 532, E' ISTITUITA SERVITU' DI PASSO A FAVORE DEL SUB. 532

CONTRO IL SUB. 531 (LIMITATAMENTE AL RESEDE DI QUESTA UNITA'). I BENI IN OGGETTO SONO PERVENUTI ALLA PARTE VENDITRICE PER ACQUISTO FATTONE CON ATTO DE MARTINO NORANTE IN DATA 27.12.2001 REGISTRATO A FIRENZE IL 2.1.2002 AL N.12 S.1V. LA VENDITA AVVIENE CON ACCESSIONI, PERTINENZE, INFISSI, ADERENZE, DIRITTI E SERVITU' ATTIVE E PASSIVE, AZIONI, RAGIONI ED USI RELATIVI AI BENI

VENDUTI, NELLO STATO DI FATTO IN CUI SI TROVANO. LA CONSEGNA DELL'IMMOBILE E' STATA EFFETTUATA IN DATA 27/12/2001 AD "*****" CHE DA TALE DATA NE E' STATO UNICO POSSESSORE ED UTILIZZATORE IN FORZA DEL RICHIAMATO CONTRATTO DI LOCAZIONE FINANZIARIA; "*****" CON LA SOTTOSCRIZIONE DEL PRESENTE ATTO NE DA' CONFERMA, UNITAMENTE ALLA TOTALE ED INCONDIZIONATA ACCETTAZIONE, COME SOPRA, DELL'IMMOBILE.

- PREZZO 1.104.991,47 PAGATO
- LIBERO IN ATTO

ALLA AGRILEASING - BANCA PER IL LEASING DELLE BANCHE DI CREDITO COOPERTARIVO\CASSE RURALI ED ARTIGIANE - SPA - SEDE ROMA -C.F. 02820100580

PERVENNE CON ATTO NOTAIO DE MARTINO NORANTE FILIPPO 27.12.2001 REPERTORIO 27465\10760 REGISTRATO FIRENZE 02.01.2002 N. 12 - TRASCRIZIONE 7 - 02.01.2002 - PER ACQUISTO FATTONE DALLA [REDACTED] - SEDE [REDACTED] - C.F. [REDACTED]

PELAGO, LOCALITA' MASSOLINA, VIA ARETINA, 23\F

- UNITA' IMMOBILIARI
- NCEU F. 36 P. 112\519

- ENTI COMUNI NCEU F. 36 P. 112\525.526

SI DA ATTO CHE: - E PRESENTE, QUALE PORZIONE DELL'EDIFICIO CONDOMINIALE, UNA CABINA DI TRASFORMAZIONE ELETTRICA (SUB. 510) ATTUALMENTE DI PROPRIETA DELLA ENEL S.P.A. LA QUALE GODE, A CARICO DEL SUB. 513, DI SERVITU DI PASSO DAL RESEDE AD ESSO ESCLUSIVO PER L'ACCESSO A TALE LOCALE TECNICO;

- ALL'INTERNO DEL RESEDE ESCLUSIVO DEL SUB. 519, AL LIVELLO INTERRATO,

ESISTONO MANUFATTI PER L'IMPIANTO DI DEPURAZIONE DIPPRIETA
CONDOMINIALE DI TUTTI I SUBALTERNI; PER LA NECESSARIA MANUTENZIONE DI
TALI MANUFATTI SI E COSTITUITA SERVITU DI PASSAGGIO ED ACCESSO,
GRAVANTE SUL SUB. 519 ED A FAVORE DELL'INTERO COMPLESSO
INDUSTRIALEARTIGIANALE;

- ALL'INTERNO DEL RESEDE ESCLUSIVO DEL SUB. 519, AL LIVELLO INTERRATO,
ESISTE UNA VASCA DI SOLLEVAMENTO PER L'IMPIANTO FOGNARIO A SERVIZIO
ESCLUSIVO DELLE UNITA IMMOBILIARI RAPPRESENTATE DALLEPARTICELLE 112
SUB. 519, 112

SUB. 513, 112 SUB. 520 E 112 SUB. 521; PER LA NECESSARIA MANUTENZIONE DI
TALE MANUFATTO SI E COSTITUITA SERVITU DI PASSAGGIO ED ACCESSO,
GRAVANTE SUL SUB. 519 ED A FAVORE DELLE SUDDETTE UNITA IMMOBILIARI;

- LA PORZIONE DI STRADA RAPPRESENTATA DAL SUB. 525 RISULTA A COMUNE DI
TUTTI I SUBALTERNI COSTITUENTI IL CONDOMINIO ED E GRAVATA DA SERVITU DI
PASSO IN FAVORE DEL FABBRICATO INDUSTRIALE ESISTENTE SULLE PARTICELLE
230 -229;

- LA PORZIONE DI STRADA RAPPRESENTATA DAL SUB. 526 RISULTA
A COMUNE DEI SUBB. 507, 514, 515, 516, 517, 518, 519, 523 E 524;

- SEMPRE SULLA PORZIONE DI STRADA RAPPRESENTATA DAL SUB. 526 SI E
COSTITUITA SERVITU DI PASSO PER LA MANUTENZIONE DEGLI IMPIANTI
TECNOLOGICI IVI ESISTENTI (ACQUA, ANTINCENDIO, FOGNATURE, GAS,
ELETTRICO, ENEL, [REDACTED] ETC.) E PER L'ACCESSO ALL'IMPIANTO
DIDEPURAZIONE ESISTENTE NEL RESEDE ESCLUSIVO DEL SUB. 519 E NEL RESEDE
SUB. 523.

- L'IMPIANTO ELETTRICO DI ILLUMINAZIONE ESTERNA E A COMUNE DELLE UNITA
IMMOBILIARI RAPPRESENTATE DALLE PARTICELLE 112 SUB. 507, 112 SUB. 514, 112
SUB. 515, 112 SUB. 516, 112 SUB. 517, 112 SUB. 518 E 112 SUB. 519.

- SI E COSTITUITA SERVITU DI IMPIANTO GAS GRAVANTE SULLE PARTICELLE112
SUB. 525, 112 SUB. 526, 112 SUB. 517 E 112 SUB. 518 A FAVORE DELLA [REDACTED]

[REDACTED] SI E COSTITUITA SERVITU DI IMPIANTO ELETTRICO PER LINEE DI
MEDIA E BASSA TENSIONE GRAVANTE SULLE PARTICELLE 112 SUB. 513, 112 SUB.
519 E 112

SUB. 525 E DI PALO ESISTENTE NELLA PARTICELLA 112 SUB. 519 A FAVORE
DELL'ENEL S.P. A.;

- SI E COSTITUITA SERVITU DI IMPIANTO ELETTRICO AD ANELLO PER
LALINEA INTERRATA DI BASSA TENSIONE A SERVIZIO DELL'INTERO COMPLESSO

INDUSTRIALEARTIGIANALE, GRAVANTE SULLE PARTICELLE 112 SUB. 513, 112 SUB. 525, 112 SUB. 526, 112 SUB. 523, 112 SUB. 514, 112 SUB. 517, 112 SUB. 518 E 112 SUB. 519 A FAVORE DELL'ENEL S.P.A.;

- SI E' COSTITUITA SERVITU DI IMPIANTO TELEFONICO AD ANELLO PER LINEA INTERRATA A SERVIZIO DELL'INTERO COMPLESSO INDUSTRIALE-ARTIGIANALE, GRAVANTE SULLE PARTICELLE 112 SUB. 513, 112 SUB. 525, 112 SUB. 526, 112 SUB. 523; 112 SUB. 514, 112 SUB. 517, 112 SUB. 518 E 112 SUB. 519 A FAVORE DELLA

[REDACTED]
- SI E COSTITUITA SERVITU DI CONDOTTA ACQUA POTABILE COMUNALE SULLA PARTICELLA 112 SUB. 525 A FAVORE DELLA PARTICELLA 112 SUB. 507 E DELL'UNITA IMMOBILIARE ESISTENTE SULLE PARTICELLE 229 E 230.

- SI E COSTITUITA SERVITU DI PASSO CARRABILE E PEDONALE SUL PIAZZALE DI PARCHEGGIO INDIVIDUATO DALLA PARTICELLA 112 SUB. 524 ED A FAVORE DELLA UNITA IMMOBILIARE INDIVIDUATA DALLA PARTICELLA 112 SUB. 507 PER IL SOLO RAGGIUNGIMENTO DEL PIAZZALE DI PARCHEGGIO (SUB. 507).

LA PARTE ACQUIRENTE SI IMPEGNA FIN DA ORA A PARTECIPARE AL COSTITUENDO CONDOMINIO DEL COMPLESSO IMMOBILIARE INDUSTRIALE-ARTIGIANALE ED A SOTTOSCRIVERE ENTRO IL 30 GENNAIO 2002 LE RELATIVE TABELLE MILLESIMALI CHE SARANNO PREDISPOSTE DA UN TECNICO INCARICATO DALLA PARTE VENDITRICE A SUA CURA E SPESE. LA PARTEVENDITRICE VIENE ESONERATA DA OGNI

TIPO DI SPESA DI CARATTERE CONDOMINIALE PER LE PORZIONI DI IMMOBILE DI SUA RESIDUA PROPRIETA, DETTO ESONERO SI PROTRARRA FINO ALLA COMPLETA VENDITA DI TALE RESIDUA PROPRIETA OD IN ALTERNATIVA FINO AD UN EVENTUALE UTILIZZO (DIRETTO O INDIRETTO) DELLE O DELLA UNITA IMMOBILIARE, MA NON OLTRE IL 31 DICEMBRE 2003.

- PREZZO 1.859.244,34 + IVA PAGATO

- LIBERO IN ATTO

ALLA [REDACTED] PERVENNE CON ATTO NOTAIO NASTI PAOLO 12.11.1990
REPERTORIO 52765\4380 REGISTRATO FIRENZE 29.11.1990 N. 8628 – TRASCRIZIONE

20285 – 23.11.1990 –PER ACQUISTO FATTONE DALLA [REDACTED]
[REDACTED] – IN LIQUIDAZIONE – SEDE [REDACTED] – C.F. [REDACTED]

- BENI IN OGGETTO + ALTRI
- PREZZO 2.202.325.000 + IVA PAGATO

ASTE
GIUDIZIARIE.it

- VEDI ALLEGATO –

ANNOTAMENTO 3203 – 06.09.1994 = PAGAMENTO RESTO PREZZO.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ALLA [REDACTED] PERVENNE ANTERIORMENTE AL 1986.=

VI SEGNALIAMO:

TRASCRIZIONE 11083 – 10.06.1991 = ATTO NOTAIO GIOTTI ELISABETTA 04.04.1991
REPERTORIO 6013 E IN DATA 17.05.1991 REPERTORIO 6101 FASCICOLO 1411
REGISTRATO FIRENZE 05.06.1991 N. 1397 SERIE 2V

FAVORE\ ENEL – ENTE NAZIONALE ENERGIA ELETTRICA –
CONTRO\ [REDACTED]

- SERVITU' -

- SERVITU' ELETTRODOTTO BENI IN PELAGO F. 36 P. 112 E P. 25 – AMBEDUE
RESEDI – PER TOTALE MQ. 200

ASTE
GIUDIZIARIE.it

TRASCRIZIONE 26239 – 04.12.2000 = ATTO NOTAIO NASTI PAOLO 16.11.2000
REPERTORIO 63545\6856

ASTE
GIUDIZIARIE.it

: Silvia Bertellotti Architetto :: oggetto: ***** part. 532

pag 42

FAVORE\ ENEL DISTRIBUZIONE SPA – SEDE ROMA –
CONTRO\ [REDACTED]

- SERVITU' DI ELETTRODOTTO PER CABINA -

ASTE
GIUDIZIARIE.it

- SERVITU' DI ACCESSO PEDONALE E CARRABILE SUL RESEDE CIRCOSTANTE
L'EDIFICIO NCEU F. 36 P. 112\509 (OPIFICIO INDUSTRIALE) DI SUA RESIDUA
PROPRIETA' ([REDACTED]) LIMITATAMENTE ALLE PARTI STRETTAMENTE
NECESSARIE PER RAGGIUNGERE IL LOCALE ENEL P. 112\510 ACQUISTATO CON
QUESTO STESSO ATTO DALL'ENEL (TRASCRIZIONE 26238-2000)

NELLA NOTA VENGONO ERRATI I DATI CATASTALI COSI' DESCRITTI:

F. 112 P. 509\36

E SUCCESSIVA NOTA IN RETTIFICA:

ASTE
GIUDIZIARIE.it

TRASCRIZIONE 7774 – 06.04.2004 = ATTO NOTAIO NASTI PAOLO 16.11.2000
REPERTORIO 63545\6856

FAVORE\ ENEL DISTRIBUZIONE SPA – SEDE ROMA –
CONTRO\ [REDACTED]

- SERVITU' DI ELETTRODOTTO PER CABINA -

ASTE
GIUDIZIARIE.it

**SI RETTIFICANO I DATI CATASTALI INDICATI NELLA PRECEDENTE NOTA DI
TRASCRIZIONE 26239 – 04.12.2000**

ESATTA DIENTIFICAZIONE

NCEU F. 36 P. 112\509

ASTE
GIUDIZIARIE.it

: Silvia Bertellotti Archiletto :: oggetto: ***** part. 532

pag 43

GRAVAMI:

ASTE
GIUDIZIARIE.it

TRASCRIZIONE 6569 – 25.02.2009 = PIGNORAMENTO NOTIFICATO UFFICIALE
GIUDIZIARIO PONTASSIEVE 23.02.2009 REPERTORIO 432\2009

FAVORE\ 
CONTRO\ ***** – IN LIQUIDAZIONE –

PER € 5.567,90

PELAGO, LOCALITA' MASSOLINA, VIA ARETINA. 23\F
- UNITA' IMMOBILIARI
NCEU F. 36 P. 112\531 . 532

ASTE
GIUDIZIARIE.it

TRASCRIZIONE 21456 – 23.07.2009 = TRIBUNALE DI FIRENZE 27.05.2009
REPERTORIO 7047\2009

FAVORE\ MASSA DEI CREDITORI DEL CONCORDATO PREVENTIVO DELLA SOCIETA'
***** IN LIQUIDAZIONE
CONTRO\ ***** IN LIQUIDAZIONE

- DECRETO DI AMMISSIONE CONCORDATO PREVENTIVO -

PELAGO, LOCALITA' MASSOLINA, VIA ARETINA. 23\F
- UNITA' IMMOBILIARI
NCEU F. 36 P. 112\531 . 532

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ISCRIZIONE 4427 – 29.05.2008 = ATTO NOTAIO GUNNELLA ANTONIO 23.05.2008

: Silvia Bertellotti Architetto :: oggetto: ***** part. 532

pag 44

REPERTORIO 26673\10267

FAVORE\ BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI CAMBIANO
(CASTELFIORENTINO FIRENZE) SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI
- SEDE CASTELFIORENTINO (FI) -
C.F. 00657440483

ASTE
GIUDIZIARIE.it

CONTRO\ *****

ASTE
GIUDIZIARIE.it

1.400.000,00 \ 700.000,00 7 ANNI

- IPOTECA VOLONTARIA A GARANZIA MUTUO FONDIARIO -

PELAGO, LOCALITA' MASSOLINA, VIA ARETINA. 23\F
- UNITA' IMMOBILIARI
NCEU F. 36 P. 112\532

ISCRIZIONE 4428 - 29.05.2008 = ATTO NOTAIO GUNNELLA ANTONIO 23.05.2008
REPERTORIO 26674\10268

ASTE
GIUDIZIARIE.it

FAVORE\ BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI CAMBIANO
(CASTELFIORENTINO FIRENZE) SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI
- SEDE CASTELFIORENTINO (FI) -
C.F. 00657440483

CONTRO\ *****

800.000,00 \ 400.000,00 19 MESI

ASTE
GIUDIZIARIE.it

- CONCESSIONE A GARANZIA APERTURA DI CREDITO -

ASTE
GIUDIZIARIE.it

PELAGO, LOCALITA' MASSOLINA, VIA ARETINA. 23\F

: Silvia Bertellotti Architetto :: oggetto: ***** part. 532

pag 45

- UNITA' IMMOBILIARI
NCEU F. 36 P. 112\531 . 532



DIRITTI CRII 207,00

NOTA: FINE VISURA SEIDOSERVICE: SI RIMANDA AGLI ALLEGATI PER LE COPIE DELLE TRASCRIZIONI²



² NOTA DELLA SCRIVENTE.

: Silvia Bertellotti Architetto :: oggetto: ***** part. 532

pag 46

3.1 PARTI A COMUNE, SERVITU' ,OBBLIGHI ETC.

SI RIMANDA A QUESTO PROPOSITO ALLE VISURE ED I DOCUMENTI ALLEGATI.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

3.1.1.PARTI A COMUNE

Per le parti a comune, riguardanti la part. 532 in oggetto alla presente relazione, si nota che³:

- NEL MAGAZZINO DEL LOTTO 1 VI E' **CENTRALE TERMICA** A SERVIZIO A COMUNE COL LOTTO N. 4⁴ (LE PARTI PRECISANO CHE, ALL'INTERNO DEL MAGAZZINO DEL LOTTO N.1, E' PRESENTE IL LOCALE CENTRALE TERMICA A SERVIZIO DELL'IMPIANTO DI RISCALDAMENTO A COMUNE CON IL LOTTO N.4, DOTATO DI ACCESSO DIRETTO DALL'ESTERNO)
- PORZIONI IN CONDOMINIO E PERTANTO A TITOLO ESEMPLIFICATIVO DEI SEGUENTI IMPIANTI A COMUNE CON L'INTERO COMPLESSO INDUSTRIALE:
 - IMPIANTO ACQUA POTABILE
 - IMPIANTO ANTINCENDIO AD ANELLO
 - IMPIANTO FOGNARIO PER: - ACQUA PIOVANA. - SCARICHI CIVILI (SERVIZI IGIENICI) CON RELATIVO DEPURATORE, VASCHE DI SOLLEVAMENTO ED IL RELATIVO IMPIANTO ELETTRICO
 - IMPIANTO ELETTRICO DI ILLUMINAZIONE ESTERNA DELLA VIABILITA'.
- PER LA GESTIONE DELLE SUDDETTE PARTI CONDOMINIALI SI E' COSTITUITO IN DATA 28/06/2002 IL "CONDOMINIO VIA ARETINA N. 21-23 A/F"
- LA **PORZIONE DI STRADA** RAPPRESENTATA DAL SUB. 525 DELLA PARTICELLA 11A 112 RISULTA COMUNE A TUTTI I SUBALTERNI CHE COSTITUISCONO IL CONDOMINIO, ED E' GRAVATA DA **SERVITU'** DI PASSO E DI CONDOTTA DI ACQUA POTABILE COMUNALE, IN FAVORE DEL FABBRICATO INDUSTRIALE ESISTENTE SULLE PARTICELLE 229 E 230 DELLO STESSO FOGLIO DI MAPPA 36.
- LA **PORZIONE DI STRADA** RAPPRESENTATA DAL SUB. 526 DELLA P.11A 112 RISULTA ESSERE A COMUNE DEI SUB. 507, 516, 517, 518, 524, 528, 530, 531, 532, 533, 534. PER LA MANUTENZIONE DEGLI IMPIANTI TECNOLOGICI ESISTENTI

3.1.2.SERVITU'

SONO COSTITUITE LE SEGUENTI SERVITU':

³ Come riportato nell'ATTO NOTAIO GUNNELLA ANTONIO 23,05,2008 REPERTORIO 26672\10266 REGISTRATO FIRENZE 1 - 27.05.2008 N. 6679 SERIE 1T - TRASCRIZIONE 14363 - 29.05.2008 - PER ACQUISTO FATTONE DALLA BANCA AGRILEASING SPA - SEDE ROMA - C.F. 02820100580
⁴ FONTE: VISURA SEIDOSERVICE.

- PER IMPIANTO **GAS**, SUI SUB. 525 E 526 (OLTRE CHE SUI SUB. 517 E 518) , A FAVORE DEL RELATIVO ENTE EROGANTE.
- PER IMPIANTO **ELETTRICO AD ANELLO PER LINEE DI MEDIA E BASSA TENSIONE**, SUI SUB. 525, 531, 532, 533 (OLTRE CHE SUL SUB. 513) E DI PALO ESISTENTE SUL SUB. 531 A FAVORE DI ENEL S.P.A.
- PER IMPIANTO **ELETTRICO AD ANELLO PER LINEA INTERRATA DI BASSA TENSIONE** A SERVIZIO DELL'INTERO COMPLESSO, GRAVANTE SUI SUB. 525, 526, 531 E 532 (OLTRE CHE SUI SUB. 513, 517, 518, 528, 530) A FAVORE DI ENEL S.P.A.
- PER IMPIANTO **TELEFONICO AD ANELLO** PER LINEA INTERRATA A SERVIZIO DELL'INTERO COMPLESSO, GRAVANTE SUI SUB. 525, 526, 531 E 532 (OLTRE CHE SUI SUB. 513, 517, 518, 528, 530) A FAVORE DI TELECOM S.P.A.
- PER L'**ACCESSO ALL'IMPIANTO CONDOMINIALE DI DEPURAZIONE** ESISTENTE NELLE RESEDI ESCLUSIVE DI CUI AI SUB. 531 E 532 (OLTRE CHE DEI SUB. 528 E 530)
- INOLTRE IL SUB. 533, **VIABILITA'**, RISULTA ESSERE A COMUNE DEI SUB. 531, 532 E 534 (CENTRALE TERMICA A SERVIZIO DEI SUB. 531 E 532)
- SI PRECISA CHE, PER L'**ACCESSO A DETTA CENTRALE TERMICA ED ALLA PORZIONE DI RESEDE DEL SUB. 531 OCCUPATA DALLE APPARECCHIATURE DELL'IMPIANTO DI CONDIZIONAMENTO**, ANCH'ESSE A SERVIZIO DEI SUB. 531 E 532, E' ISTITUITA SERVITU' DI PASSO A FAVORE DEL SUB. 532 CONTRO IL SUB. 531 (LIMITATAMENTE AL RESEDE DI QUESTA UNITA')

Oltre ad eventuali altre servitù riportate nei precedenti atti di provenienza, e/o come riportate nella visura SEIDOSERVICE allegata:

- **SERVITU' ELETTRODOTTO** BENI IN PELAGO F. 36 P. 112 E P. 25 – AMBEDUE RESEDI – PER TOTALE MQ. 200 (TRASCRIZIONE 11083 – 10.06.1991)
- **SERVITU' DI ACCESSO PEDONALE E CARRABILE** SUL RESEDE CIRCOSTANTE L'EDIFICIO NCEU F. 36 P. 112\509 (OPIFICIO INDUSTRIALE) DI SUA RESIDUA PROPRIETA' (ESPANSIA SRL) LIMITATAMENTE ALLE PARTI STRETTAMENTE NECESSARIE PER RAGGIUNGERE IL LOCALE ENEL P. 112\510 ACQUISTATO CON QUESTO STESSO ATTO DALL'ENEL (TRASCRIZIONE 26238-2000)

3.1.3.CONDOMINIO:

PER LA GESTIONE DELLE SUDETTE PARTI CONDOMINIALI SI E' COSTITUITO IN DATA 28/06/2002 IL "CONDOMINIO VIA ARETINA N. 21-23 A/F".

La scrivente ha contattato l'Arch. omissis,(Amministratrice del condominio) per richiederle copia dei documenti del disciplinare di autorizzazione idraulica (su indicazione di omissis). Su richiesta della scrivente, l'Arch. omissis ha affermato l'esistenza di **PENDENZE CONDOMINIALI** da parte di ***** s.r.l in liquidazione. Si confronti: ALL.11. Si nota che, dai documenti forniti dalla stessa Amministrazione condominiale alla scrivente, riportati qui di seguito, i lotti 1 e 4 parrebbero uniti, ai fini

della determinazione delle tabelle millesimali, con la vecchia dicitura "SUB 519": non parrebbe esistere una tabella millesimale aggiornata con lo stato dei luoghi (derivante da DIA 124/07 e relativo accatastamento).

E' NECESSARIO, SOPRATTUTTO AI FINI DI UNA VENDITA, FAR REDARRE NUOVA TABELLA MILLESIMALE.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

: Silvia Bertellotti Architetto :: oggetto: ***** part. 532

pag 49

Specificatamente la Tabella "A" serve per la ripartizione delle spese relative ai seguenti beni e servizi condominiali: ~~Restauri facciate~~ Polizza Assicurazione; Onorario Amministratore, Etc.

Si precisa che le spese amministrative e di cancelleria (raccomandate, fotocopie, etc.) vanno ripartite in parti uguali fra il numero effettivo dei condomini.

N.	sub.	CONDOMINI	Sup.Reale	Sup.Virt.	TAB - 1 GEN A
1	507		909,00	763,22	129,07
2	513		985,22	891,43	116,93
3	514		1251,00	881,43	149,08
4	515		631,11	450,15	78,13
5	516		614,21	443,02	74,82
6	517		626,67	445,49	75,34
7	518		514,36	365,78	61,86
8	519		2253,83	1899,58	287,42
9	520		103,36	90,09	15,24
10	521		90,56	83,07	14,05
TOTALE			7678,32	5913,29	1000,00

Tabella Millesimali
Scheda Calcolo Superfici

SUB 519													
N.	vano	descrizione		Superficie		COEFFICIENTI						Sup. Virt.	
		misure		Reale	tot.	1	2	3	4	5	6		Finale
				parz.	tot.								
1	Ufficio	10,30	4,83	49,75	49,75	1,00						1,00	49,75
2	C. termica	3,50	4,03	14,11	14,11	0,60						0,60	8,46
3	Ingresso	5,08	4,70	23,88	23,88	0,60						0,60	14,33
4	Ufficio	4,85	9,85	47,77	47,77	1,00						1,00	47,77
5	Antibagno	2,82	1,69	4,77	4,77	0,60						0,60	2,86
6	Antibagno	3,34	2,82	9,42	9,42	0,60						0,60	5,65
7	W.c.	1,95	2,22	4,33	4,33	0,60						0,60	2,60
8	W.c.	1,95	1,40	2,73	2,73	0,60						0,60	1,64
9	W.c.	1,95	1,40	2,73	2,73	0,60						0,60	1,64
10	W.c.	1,95	1,18	2,28	2,28	0,60						0,60	1,38
11	W.c.	1,95	1,10	2,15	2,15	0,60						0,60	1,29
12	W.c.	1,95	1,11	2,16	2,16	0,60						0,60	1,30
13	Antibagno	3,37	2,81	9,47	9,47	0,60						0,60	5,68
14	Spogliatoio	5,51	4,89	26,94									
		2,83	1,00	2,83									
		0,94	0,90	0,85									
		0,90	0,91	0,82	31,44	0,60						0,60	18,86
15	Ingresso	4,92	1,50	7,38	7,38	0,60						0,60	4,43
16	Archivio	4,92	3,40	16,73	16,73	0,60						0,60	10,04
17	Ingresso	5,21	4,70	24,49	24,49	0,60						0,60	14,69
18	Archivio	5,00	5,65	28,25	28,25	0,60						0,60	16,95
19	Lavorazione	24,80	57,74	1431,95									
		-3,75	4,28	-16,05									
		4,67	31,64	147,76	1563,66	0,70						0,70	1094,56
20	Ufficio	7,40	4,65	34,41	34,41	1,00						1,00	34,41
21	Ufficio	5,70	4,78	27,13	27,13	1,00						1,00	27,13
22	Ufficio	4,50	4,76	21,42	21,42	1,00						1,00	21,42
23	Ufficio ???	2,82	4,84	13,65									
		1,62	4,84	7,84	21,49	1,00						1,00	21,49
24	Ufficio	7,40	12,62	92,65									
		-2,80	4,00	-11,20									
		12,06	4,70	56,68									
		8,00	7,40	59,20									
		-0,56	1,05	-0,59	196,74	1,00						1,00	196,74
25	Antibagno	2,55	1,69	4,31	4,31	0,60						0,60	2,59
26	W.c.	2,55	2,10	5,38	5,38	0,60						0,60	3,21
27	W.c.	2,55	1,45	3,70	3,70	0,60						0,60	2,22
28	Antibagno	2,55	1,69	4,31	4,31	0,60						0,60	2,59
29	Archivio	2,55	3,50	8,93	8,93	0,60						0,60	5,36
30	Ufficio	10,55	7,40	78,07									
		0,63	0,80	0,50	78,57	1,00						1,00	78,57
TOTALE				2253,83									1899,58

3.1.4.CONDIZIONI E PRESCRIZIONI PER UTILIZZO AREE IN SINISTRA IDRAULICA DEL TORRENTE VICANO⁵

ASTE
GIUDIZIARIE.IT



Ministero dei Lavori Pubblici
Provveditorato Regionale alle Opere Pubbliche per la Toscana
Circondario Idraulico di Firenze - Ufficio Speciale Idraulico

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

DISCIPLINARE DI AUTORIZZAZIONE IDRAULICA CONTENENTE LE CONDIZIONI E LE PRESCRIZIONI PER L'UTILIZZO DELLE AREE DELLE EX CERAMICHE VICANO IN SINISTRA IDRAULICA DEL TORRENTE VICANO DI PELAGO

VISTO il progetto fatto pervenire dalla Ditta [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] tramite l'Ufficio del Territorio di Firenze, composto dai seguenti elaborati che compongono lo studio:

- 1) All.A1 - Dati pluviometrici - piogge intense
- 2) All.A2 - Verifiche idrauliche in moto permanente
- 3) All.A3 - Caratteri morfologici ed antropici : fotoschede
- 4) All.A4 - Stazioni di campionamento e dati sedimentologici
- 5) All.A5 - Valutazione del trasporto solido
- 6) All.A6 - Schede di campionamento relative al mappaggio biologico
- 7) Tav. 1 - Corografia generale del bacino idrografico
- 8) Tav.2 - Carta Geolitologica
- 9) Tav.3 - Sezioni geologiche
- 10) Tav.4 - Carta idrogeomorfologica
- 11) Tav. 5 - Carta dell'uso del suolo
- 12) Tavv.7, 11 - Rilievi topografici
- 13) Tavv. 8, 9, 10 - Sezioni trasversali
- 14) Tav. 12 - Carta caratteri morfologici ed antropici
- 15) Tav. 13 - Evoluzione morfologica alveo 1820 -1984
- 16) Tavv. 14, 15 - Profili longitudinali tratti terminali Tr 50-5000
- 17) Tav. 16 - Mappaggio biologico e classificazione ittica

VISTO l'ulteriore progetto fatto pervenire dalla Ditta [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] tramite l'Ufficio del Territorio di Firenze in data 5.9.2000, composto dai seguenti elaborati:

- Relazione tecnica
- Computo metrico estimativo
- Capitolato Speciale di appalto
- Tav. 01 - Planimetria stato attuale
- Tav. 02 - Sezioni trasversali stato attuale
- Tav. 03 - Profili longitudinali fondo alveo e argini - stato attuale
- Tav. 04 - Planimetria stato di progetto
- Tav. 05 - Sezioni trasversali - stato di progetto
- Tav. 06 - Profilo Longitudinale fondo alveo e argine sinistro - stato di progetto
- Tav. 07 - Profilo sommità argine transitabile - sezioni trasversali rampa - particolari
- Gli elaborati di cui sopra formano parte integrante del presente disciplinare anche se non materialmente allegati.

CONSIDERATO che gli elaborati di cui sopra costituiscono uno studio ritenuto meritevole di approvazione dal Comitato Tecnico Amministrativo con voto 25/2000 del 22.3.2000 e che quindi può essere concessa autorizzazione idraulica ai sensi degli artt. 2, 93, 97 e 98 del T.U. 25.07.1904, n.523,

il Provveditorato alle OO.PP. per la Toscana, rappresentato dal Capo Ufficio Speciale Idraulico, Ing. Renzo Rovere, con le funzioni di Ingegnere Capo ai sensi del D.P.R. 616/1977

AUTORIZZA, AI SENSI DEGLI ARTT. 2, 93, 97 E 98 DEL T.U. 523/1904,

la Ditta [REDACTED] (C.F. [REDACTED]), rappresentata dal Sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] [REDACTED] nella sua qualità di Amministratore Unico,

1

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

Si riporta qui di seguito il testo integrale contenente tutti gli accordi ed obblighi.



QUANTO RICHIESTO ALLE CONDIZIONI ED ALLE PRESCRIZIONI DI SEGUITO INDICATE.

ART.1 - FACOLTÀ E POTERI DEL RICHIEDENTE L'AUTORIZZAZIONE

Il Richiedente l'autorizzazione, Sig. Giovanni Gentile, con l'accettazione del presente Disciplinare, dichiara di avere le facoltà ed i poteri necessari per adempiere alle clausole ed agli oneri previsti nel Disciplinare stesso; il Funzionario delegato a rappresentare nel presente atto il Richiedente l'autorizzazione assume l'obbligo di trasferire, alla fine del suo mandato di rappresentanza e/o di delega, la conoscenza delle clausole contenute nell'atto stesso alle persone, designate, dalla Amministrazione o dalla Società di appartenenza, a succedergli nell'incarico di gestione dell'autorizzazione; di tale trasferimento di conoscenza dovrà essere redatto apposito verbale di passaggio di consegna da trasmettersi in copia al Provveditorato alle OO.PP. per la Toscana.

Il Richiedente l'autorizzazione designa quale responsabile del procedimento di esecuzione delle opere se medesimo, Sig. [REDACTED]

Il Richiedente l'autorizzazione dovrà designare, a lavori ultimati, il responsabile del procedimento di gestione delle opere e/o delle realizzazioni oggetto dell'autorizzazione stessa; il nominativo dovrà essere comunicato al Provveditorato alle OO.PP. per la Toscana unitamente ai dati per una pronta rintracciabilità del medesimo in caso di necessità.

Per tutta la durata dell'autorizzazione il Richiedente assume nei confronti del Provveditorato alle OO.PP. per la Toscana tutti gli obblighi e gli oneri previsti dalle leggi vigenti a carico dei concessionari e dei proprietari di manufatti realizzati su pertinenze idrauliche demaniali nonché degli esercizi attività sulle pertinenze stesse, qualora clausole contenute nel presente Disciplinare, da considerarsi speciali, non prevedano diversamente o in deroga.

ART.2 - OGGETTO DELL'AUTORIZZAZIONE

L'oggetto dell'autorizzazione riguarda i lavori di realizzazione delle opere di difesa idraulica a salvaguardia dell'area denominata ex Ceramiche Vicano situata in sinistra idraulica del Torrente Vicano di Pelago a monte della strada statale, la manutenzione delle predette opere di difesa e dell'alveo nel tratto antistante l'area, nonché la realizzazione ed il mantenimento di un accesso alle predette opere in frogo alla strada statale.

ART.3 - ADEMPIMENTI PRELIMINARI E PRESCRIZIONI PROGETTUALI ED ESECUTIVO

Con riferimento allo studio indicato nelle premesse, la Società Espansia dovrà redigere il progetto esecutivo delle opere di difesa idraulica, antistanti all'area, che contengano con franco adeguato le portate con tempo di ritorno di 200 anni. Tali opere dovranno avere una larghezza in sommità di almeno quattro metri e predisposte per essere praticate con i mezzi sia in tempi normali che di piena.

La difesa dovrà essere realizzata in materiale a tenuta idraulica (terra A₁/A₂ oppure sabbia ghiaia con interposta barriera idraulica) ed essere protetta lato fiume da una mantellata di massi ciclopici adeguatamente fondata e naturalizzata sul paramento; dal lato campagna, al limite dei quattro metri, potrà essere realizzato un muro a retta adeguatamente spinto in profondità avente funzione di barriera idraulica, sul quale potrà essere posta in opera una recinzione che delimiti la proprietà del demanio.

Dovrà inoltre essere progettato un accesso parallelo alla strada statale che, dalla strada statale stessa, permetta l'accesso alla difesa.

Il progetto esecutivo dovrà essere approvato dall'Ingegnere Capo del Provveditorato alle OO.PP. per la Toscana.

ART.4 - ESECUZIONE DEGLI INTERVENTI ED ESERCIZIO DELL'AUTORIZZAZIONE

Il Richiedente potrà eseguire a propria cura e spese i lavori previsti negli elaborati progettuali approvati.

Le lavorazioni non dovranno comunque arrecare alcun nocumento alla conservazione dell'alveo nonché alla stabilità e alla conservazione delle sponde, degli argini e dei paramenti delle difese.

Le lavorazioni dovranno essere eseguite a regola d'arte, da personale qualificato, nel rispetto delle tecniche che, sia durante le fasi di cantiere che ad opere ultimate, garantiscano il buon regime delle acque.

Il Richiedente l'autorizzazione dovrà comunicare il prevedibile inizio dei lavori con congruo anticipo all'Amministrazione concedente; alla comunicazione di inizio dei lavori dovrà essere allegato dettagliato programma di cantiere che descriva le operazioni giornaliere da compiere sulle pertinenze idrauliche; l'Ingegnere Capo si riserva di condizionare l'inizio e lo sviluppo dei lavori ad eventuali esigenze connesse con la sicurezza idraulica.

Eventuali varianti al progetto approvato dovranno essere preventivamente richieste all'Ingegnere Capo ed attuate solo dopo l'intervenuta autorizzazione del medesimo.

Il Richiedente l'autorizzazione dovrà comunicare l'ultimazione dei lavori all'Ufficio dell'Ingegnere Capo.

L'esercizio dell'autorizzazione potrà avere inizio solo dopo che l'Ingegnere Capo avrà positivamente verificato la rispondenza delle opere realizzate al progetto ed alle varianti approvate nonché alle disposizioni impartite in fase esecutiva. Qualora le lavorazioni risultino eseguite in modo difforme dal progetto approvato e/o nel mancato rispetto delle disposizioni impartite, l'Ingegnere Capo potrà ordinare, a suo insindacabile giudizio, gli adeguamenti da porre in atto o in alternativa il ripristino dei luoghi nella situazione originaria.

Nel caso in cui il Richiedente manchi ai suoi obblighi l'Amministrazione dei LL.PP., ad insindacabile giudizio dell'Ingegnere Capo, potrà sospendere l'autorizzazione in attesa degli adempimenti da parte del Richiedente stesso; qualora il Richiedente non provveda entro i termini ordinatori e/o perentori dell'Ingegnere Capo, l'autorizzazione sarà revocata e gli eventuali lavori richiesti con gli adempimenti saranno eseguiti dall'Amministrazione dei LL.PP. ed addebitati al Richiedente.

Sono a carico del Richiedente i ripristini dell'alveo, degli argini, dei paramenti, delle difese, e delle pertinenze idrauliche, prima dello scadere dell'autorizzazione secondo le modalità stabilite dall'Ingegnere Capo. Qualora il Richiedente non provveda nei termini prescritti dall'Ingegnere Capo in modo perentorio l'Amministrazione concedente provvederà direttamente addebitandone i relativi costi al Richiedente stesso.

ART. 5 DURATA DELL'AUTORIZZAZIONE

La durata dell'autorizzazione è stabilita in anni 19 (diciannove) a decorrere dalla data di firma per accettazione del presente Disciplinare.

Oltre ai casi di cui all'art.4, l'autorizzazione potrà essere revocata o sospesa in qualsiasi momento per qualsiasi ragione di interesse idraulico, valutato ad insindacabile giudizio dall'Amministrazione dei LL.PP. e/o per ragioni di pubblico interesse a livello di bacino, in base alle direttive che il Piano di Bacino - Stralcio sul Rischio idraulico del Fiume Arno - pone in modo sovraordinato a quelle della sicurezza idraulica localizzata.

L'autorizzazione potrà essere rinnovata, su istanza del Richiedente, ove non ostino superiori motivi di interesse idraulico valutati dall'Ingegnere Capo.

ART.6 - RESPONSABILITÀ ED ONERI A CARICO DEL RICHIEDENTE L'AUTORIZZAZIONE

Sono responsabilità ed oneri a carico del Richiedente l'autorizzazione tutti quelli connessi alla progettazione ed alla esecuzione dei lavori, nonché gli oneri di esercizio stabiliti nel presente Disciplinare.

Gli oneri di cui sopra saranno posti a carico del Richiedente sia in via diretta che impositiva.

In qualsiasi momento l'Amministrazione concedente l'autorizzazione potrà chiedere, a suo insindacabile giudizio, verifiche statiche e strutturali, nonché imporre indagini e/o strumentazioni i cui oneri sono a carico del Richiedente.

Tutti gli oneri posti in generale nel presente Disciplinare a carico del Richiedente l'autorizzazione, in caso di inadempimento da parte dello stesso possono essere sostenuti dall'Amministrazione concedente ed addebitati successivamente al Richiedente autorizzato.

Compete al Richiedente l'autorizzazione di provvedere a propria cura e spese alla rimozione dei rifiuti solidi nel tratto di fiume interessato dalle opere, che fossero trattenuti o depositati dal fiume a causa delle opere stesse.

Sono a carico del Richiedente l'autorizzazione la manutenzione ordinaria delle arginature e dell'alveo nel tratto antistante l'area delle ex Ceramiche Vicano in modo da assicurare il libero transito in fregio al corso d'acqua e l'efficienza dell'alveo.

ART.7 - OBBLIGHI ED ONERI INERENTI IL SERVIZIO DI PIENA

Il Richiedente l'autorizzazione si impegna a rispettare tutte le condizioni che, per essersi rese necessarie nel corso degli eventi di piena, fossero imposte dall'Ingegnere Capo, o da un suo delegato preposto, nel rispetto della sicurezza idraulica e della tutela della pubblica incolumità.

Nel caso di eventi di piena significativi, a richiesta del Provveditorato alle OO.PP. le opere dovranno essere vigilate secondo le modalità stabilite dall'Ingegnere Capo stesso; in particolare, allo scopo di poter provvedere senza indugio agli adempimenti richiesti, l'autorizzato dovrà indicare personale sempre reperibile in qualsiasi momento a cui gli addetti al Servizio di Piena del Provveditorato alle OO.PP. possono far riferimento.

Tale personale dovrà essere munito, o dovrà prontamente munirsi, di adeguati poteri per poter eseguire senza indugio le disposizioni date dal personale idraulico del Provveditorato alle OO.PP.. Ogni cambiamento, disposto dal Richiedente nel personale reperibile o nel recapito del medesimo, dovrà essere prontamente comunicato al Provveditorato alle OO.PP..

In tempi normali, non di piena, potranno essere espletati controlli e/o esercitazioni per l'efficienza del servizio di reperibilità di cui sopra.

Si dà atto che nel corso degli eventi di piena potrebbero presentarsi necessità di pronti interventi e, pertanto, si auspica la predisposizione di piani di emergenza preordinati in tal senso dall'Amministrazione autorizzata.

Il personale di vigilanza dovrà essere munito di adeguata strumentazione per il controllo dei manufatti di proprietà dell'Amministrazione autorizzata e nei periodi notturni dovrà essere in grado di visualizzare l'evolvere dell'evento di piena.

ART.8 - GARANZIA A FAVORE DELL'AMMINISTRAZIONE

A garanzia degli obblighi assunti con il presente disciplinare, ove o nel momento in cui i medesimi producessero obblighi di esecuzione di interventi in alveo, potranno essere richieste dal Provveditorato alle OO.PP. idonee garanzie fidejussorie assicurative e/o bancarie o in Titoli di Stato, in misura congrua a snare eventuali

inadempienze del Richiedente l'autorizzazione da svincolarsi a lavori ultimati.

La cauzione relativa al contratto potrà essere svincolata solo in seguito a dichiarazione liberatoria rilasciata dall'Ingegnere Capo del Provveditorato alle OO.PP. attestante la regolare esecuzione dei lavori realizzati in adempimento del presente disciplinare. Solo dopo l'avvenuto rilascio della dichiarazione liberatoria si potrà dar corso all'uso dell'opera costruita da parte del richiedente l'autorizzazione o dell'esercente dell'opera stessa.

L'Amministrazione si riserva la facoltà di far eseguire in danno del Richiedente l'autorizzazione quei lavori che, richiesti nel presente disciplinare, non fossero eseguiti.

ART.9 - CANONI DEMANIALI

Il Richiedente l'autorizzazione si impegna a versare al Demanio i canoni o le indennità di occupazione dovuti per l'uso di parti del demanio fluviale o di opere idrauliche nella misura e con le modalità stabilite dagli organi periferici preposti dal Ministero delle Finanze.

I canoni e/o le indennità di occupazione dovranno essere corrisposti dalla data della firma del presente Disciplinare.

ART.10 - SPESE DI AUTORIZZAZIONE

Tutte le spese relative alla stipula del presente atto che dovrà essere redatto in cinque originali, di cui due in bollo, sono a carico del Richiedente. Sono inoltre a carico del medesimo le spese di registrazione, nonché tutte le spese che l'Amministrazione dei LL.PP. sopporta nelle fasi preliminari e di esercizio dell'autorizzazione a norma della Legge 765/1973, da versarsi su apposito Capitolo di entrata del bilancio di previsione dello Stato nella misura indicata dall'Ingegnere Capo. Sono fatte salve le eventuali esenzioni da bollo a norme delle leggi vigenti.

ART.11 - NORME FINALI

E' facoltà dell'Ingegnere Capo di provvedere alla revoca dell'autorizzazione qualora il Richiedente non ottemperi ad oneri, prescrizioni o condizioni contenute nel presente disciplinare.

Le controversie che dovessero insorgere in seguito alla sottoscrizione del presente disciplinare o sulla applicazione delle norme in esso contenute è ammesso ricorso nelle forme e nelle sedi giurisdizionali previste dalle Leggi sulle acque pubbliche di cui al T.U. 523/1904 e T.U. 1775/1933.

Firenze , 15 novembre 2000

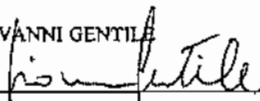
N. di Rep. II4

PER IL RICHIEDENTE

Per espresso accettazione degli articoli 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11


Sig. GIOVANNI GENTILE

(firma)



Si accerta che in data 15/11/2000 per conto della [redacted] C.F. [redacted] è presentato per la sottoscrizione dello presente autorizzazione il Sig. [redacted] in qualità di Amministratore Unica, nato a [redacted] il [redacted] e residente per la carica in [redacted] e da me identificato, ha provveduto alla mia presenza alla firma del presente atto e dei disegni allegati.

Firenze 15/11/2000





DIREZIONE GENERALE
SVILUPPO E TERRITORIO



PROVINCIA
DI FIRENZE

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ATTO AGGIUNTIVO AL DISCIPLINARE AUTORIZZATIVO DEL 15/11/2000 TRA L'UFFICIO SPECIALE IDRAULICO DEL PROVVEDITORATO ALLE OOPP DELLA TOSCANA E LA SOCIETÀ ██████████ CONTENENTE LE CONDIZIONI E PRESCRIZIONI PER L'UTILIZZO DELLE AREE DELLE EX CERAMICHE VICANO IN SINISTRA IDRAULICA DEL TORRENTE VICANO DI PELAGO.

L'anno 2008 (*Duemilaotto*) il giorno 3 (*Tre*) del mese di Dicembre in una sala della Direzione Difesa del Suolo della Provincia di Firenze – Via S.Gallo 32 – Firenze.

Tra i Signori:

1. Ing. ██████████ nata a ██████████ il ██████████ nella sua qualità di Posizione Organizzativa Comparto Idraulico "A" della Direzione Difesa del Suolo e Protezione Civile, nominato con atto del Presidente della Provincia di Firenze n. 53 del 29.12.2006 - di seguito indicato per brevità semplicemente "Amministrazione";
2. Arch. ██████████ nata a ██████████ il ██████████ con studio in ██████████ nella sua qualità di Amministratore pro-tempore del Condominio di Via Aretina 21-23 A-F Pelago - di seguito indicato per brevità semplicemente "Condominio";

PREMESSO CHE :

- l'area in questione alla foce del Torrente Vicano di Pelago in origine insisteva su una parte demaniale ed era stata costruita rialzando il piano di campagna;
- tale realizzazione era stata regolarmente assentita dal genio civile di Firenze della Regione Toscana;
- la proprietà demaniale su cui insisteva l'area, contestata dalla Società ██████████ era è stata dichiarata tale dal Tribunale Superiore delle Acque espressosi in merito;
- la Società suddetta fu acquistata dalla Società ██████████ in seguito a fallimento della Società ██████████
- la stessa Società ██████████ nella eventualità dell'impugnazione della sentenza di appello, si è dichiarata disponibile alla transazione per l'acquisto del bene;
- l'Avvocatura dello Stato si è espressa favorevolmente alla transazione;

P.D. DIFESA DEL SUOLO
COMPARTO IDRAULICO
ZONA A

Provincia di Firenze
Via S. Gallo, 32 – 50129 Firenze
tel. 055 2760975
fax. 055 2760983
i.chi@provincia.fi.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

: Silvia Bertellotti Architetto :: oggetto: ***** part. 532

pag 57



- il CTA del Provveditorato alle OOPP della Toscana ha ravvisato la necessità di uno studio idraulico preventivo a livello di bacino per potersi utilmente esprimere sulla sdemanzializzazione delle aree;
- lo stesso CTA del Provveditorato alle OOPP della Toscana con voto n. 25/2000 espresse parere favorevole sullo studio presentato dalla Società [REDACTED] e anche sulla possibilità di concedere o alienare le aree in questione con prescrizioni;
- in data 15/11/2000, l'Ufficio Speciale Idraulico del Provveditorato alle OOPP della Toscana ha rilasciato alla società [REDACTED] un provvedimento di autorizzazione idraulica per la gestione e l'utilizzo delle aree in questione;
- in seguito la Società [REDACTED] ha realizzato i lavori di sistemazione come definiti nel disciplinare di cui sopra;
- nel frattempo la stessa Società [REDACTED] ha acquistato porzione dell'area demaniale in questione;
- dal 2002, come dichiarato dalla stessa Società ha proceduto alla vendita dei cespiti di proprietà;
- a tutt'oggi non è più proprietaria di alcun bene di cui all'oggetto ed è stata messa in liquidazione;
- in data 14/12/2007 a seguito di incontri interlocutori è stato eseguito sopralluogo da parte di quest'Amministrazione;
- dal sopralluogo l'area è stata trovata in buone condizioni di manutenzione;
- tale manutenzione veniva effettuata dalla stessa Società [REDACTED] nonostante non fosse più proprietaria di alcun bene nella zona;
- in data 20.12.2007, con nota assunta con protocollo n. 341357 in pari data, la Società [REDACTED] ha chiesto a questa Amministrazione il superamento degli obblighi previsti dal disciplinare già citato;

CONSIDERATO CHE:

- gli oneri derivanti dal disciplinare autorizzativo sono dipendenti alla posizione dell'area rispetto alle opere idrauliche
- le prescrizioni vanno intese ricadenti sull'intera area industriale in origine sottoposta ai vincoli descritti nel disciplinare del Provveditorato alle OOPP della Toscana.



- la mancata osservanza delle prescrizioni autorizzative comporta la revoca dell'autorizzazione stessa e quindi le successive sanzioni ai termini di Legge.

TUTTO CIÒ PREMESSO si conviene che:

- il Condominio assume tutti gli obblighi di cui al disciplinare autorizzativo citato cui il presente atto è parte integrante, ed in particolare gli articoli:

Art. 2 - OGGETTO DELL'AUTORIZZAZIONE - per la parte riguardante la manutenzione delle opere;

Art. 5 - DURATA

Art. 6 - RESPONSABILITA' ED ONERI A CARICO DEL RICHIEDENTE

Art. 7 - OBBLIGHI ED ONERI INERENTI IL SERVIZIO DI PIENA

Art. 11 - NORME FINALI

- la Soc. Espansia Srl in liquidazione non essendo proprietaria di alcun bene immobile sull'area in oggetto è liberata dagli obblighi del disciplinare citato.

Letto, confermato e sottoscritto.



4 SITUAZIONE URBANISTICA

Presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Pelago, è stato possibile accertare che l'edificio è stato realizzato in forza delle seguenti pratiche/atti:

4.1 LICENZA EDILIZIA 26/60 del 27/10/1960

Rilasciata per la costruzione di uno stabilimento industriale ed annesso quartiere ad uso di civile abitazione da erigersi sulla strada s.s. 69 (Aretina) presso la confluenza del torrente Vicano con il fiume Sieve.

Intestatario della pratica: *omissis* S.P.A

(parere favorevole della commissione edilizia comunale in data 27/10/60)

(permesso di abitabilità di case di nuova costruzione del 2/5/68)

(licenza di uso della costruzione rilasciato dalla Prefettura del 23/8/69)

4.2 PERMESSO DI FABBRICARE 60/63 del 6/09/1963

Rilasciata per la costruzione di un capannone ed annessi in ampliamento allo stabilimento industriale esistente in Loc.Massolina.

Intestatario della pratica: *omissis* S.P.A

(parere favorevole della commissione edilizia comunale in data 22/08/63)

(denuncia delle opere in cemento armato presentata il 2/9/63)

(permesso di uso di fabbricato di nuova costruzione del 15/5/68 - agibilità)

(licenza di uso della costruzione rilasciato dalla Prefettura del 16/10/69)

4.3 PERMESSO DI FABBRICARE 53/64 del 20/06/64

Rilasciata per la costruzione di un capannone con tettoia ad uso industriale, in ampliamento al fabbricato esistente in Massolina

Intestatario della pratica: *omissis* S.P.A

(parere favorevole della commissione edilizia comunale in data 18/05/64)

(denuncia delle opere in cemento armato presentata il 18/6/64)

(permesso di uso di fabbricato di nuova costruzione del 15/5/68 - agibilità)

(licenza di uso della costruzione rilasciato dalla Prefettura del 3/12/69)

4.4 PERMESSO DI FABBRICARE 33/65 del 12/5/65

Rilasciata per l'ampliamento laterale di uno stabilimento ad uso industriale, esistente

in Loc. Massolina, per ricovero di merce da magazzino, di numero 5 vani.

Intestatario della pratica: omissis S.P.A

(parere favorevole della commissione edilizia comunale in data 28/4/65)

(permesso di uso di fabbricato di nuova costruzione del 15/5/68 - agibilità)

4.5 PERMESSO DI FABBRICARE 75/65 del 8/11/65

Rilasciata per costruzione di un capannone ad uso industriale in ampliamento a quello esistente in Loc.Massolina.

Intestatario della pratica: omissis S.P.A

(parere favorevole della commissione edilizia comunale in data 8/11/65)

(denuncia delle opere in cemento armato presentata il 6/11/65)

(permesso di uso di fabbricato di nuova costruzione del 4/4/68 – agibilità)

4.6 PERMESSO DI FABBRICARE 51/66 del 6/6/66

Rilasciata per l'installazione di una tettoia prefabbricata in Loc.Massolina.

Intestatario della pratica: omissis S.P.A

(parere favorevole della commissione edilizia comunale in data 27/5/66)

(denuncia delle opere in cemento armato presentata il 27/6/66)

(licenza di uso della costruzione rilasciato dalla Prefettura del 11/8/69)

4.7 PERMESSO DI FABBRICARE 52/66 del X/6/66⁶

Rilasciata per la costruzione di un capannone ad uso industriale in ampliamento alla stabilimento esistente in Loc.Massolina, di vani 1, piani 1.

Intestatario della pratica: omissis S.P.A

(parere favorevole della commissione edilizia comunale in data 27/6/66)

(denuncia delle opere in cemento armato presentata il 9/7/66)

(licenza di uso della costruzione rilasciato dalla Prefettura del 15/05/68)

(permesso di uso di fabbricato di nuova costruzione del 15/10/68 – agibilità)

4.8 PERMESSO DI FABBRICARE 15/69 del 02/04/69

Rilasciata per la costruzione di due capannoni ad uso industriale in Loc.Massolina.

Intestatario della pratica: omissis S.P.A

(parere favorevole della commissione edilizia comunale in data 14/3/69)

⁶ Timbro non leggibile

(permesso di agibilità di immobile di nuova costruzione del 11/01/77)

4.9 PERMESSO DI FABBRICARE 29/69

Non reperita

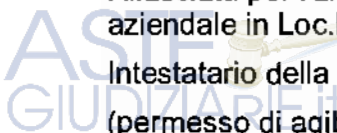


4.10 PERMESSO DI FABBRICARE 272/72 del 9/10/72

Rilasciata per l'ampliamento di uno stabilimento industriale per locali ad uso mensa aziendale in Loc.Massolina consistente in piani 1, vani n°2, ed accessori.

Intestatario della pratica: omissis S.P.A

(permesso di agibilità di immobile di nuova costruzione del 11/01/77)



4.11 PERMESSO DI FABBRICARE 275/72 del 11/10/72

Rilasciata per l'ampliamento di uno stabilimento ad uso industriale esistente in Loc.Massolina.

Intestatario della pratica: omissis S.P.A

(parere favorevole della commissione edilizia comunale in data 8/9/72)

4.12 PERMESSO DI FABBRICARE 305/73 del 31/3/73

Rilasciata per la costruzione di un locale per centralina di gas ad uso alimentazione dei fornelli della cucina della mensa aziendale.

Intestatario della pratica: omissis S.P.A

(parere favorevole della commissione edilizia comunale in data 21/3/73)

(parere favorevole dell'Ufficiale Sanitario Comunale in data 21/3/73)



4.13 PERMESSO DI FABBRICARE 308/73 del 31/3/73

Rilasciata per l'ampliamento e ristrutturazione di un appartamento in Loc.Massolina con aumento di n°2 vani.

Intestatario della pratica: omissis S.P.A

(parere favorevole della commissione edilizia comunale in data 21/3/73)

(parere favorevole dell'Ufficiale Sanitario Comunale in data 21/3/73)

(abitabilità del 28/11/75)



4.14 PERMESSO DI FABBRICARE 331/73 del 17/12/73

Rilasciata per l'ampliamento e la ristrutturazione di un quartiere posto in Loc.Massolina, con aumento di n°3 vani su 2 piani.

Intestataro della pratica: omissis S.P.A

(parere favorevole della commissione edilizia comunale in data 29/11/73)

4.15 PERMESSO DI FABBRICAZIONE 513/76 del 15/11/76

Rilasciata per la sopraelevazione di un fabbricato ad uso industriale in Loc.Massolina

Intestataro della pratica: omissis S.P.A e omissis S.P.A (denominata nelle pratiche: omissis S.P.A)

(parere favorevole della commissione edilizia comunale in data 6/11/76)

VARIANTE del 16/12/76

Variante in corso d'opera alla LICENZA EDILIZIA 513 rilasciata in data 15/11/76

(parere favorevole della commissione edilizia comunale in data 31/1/77)

4.16 CONCESSIONE PER L'ESECUZIONE DI OPERE N° 2/79 del 14/7/77

Rilasciata per lavori di trasformazioni tecniche ad uso produttivo ed ampliamento dello stabilimento.

Parere della Commissione Edilizia Comunale del 29/4/77

4.17 CONCESSIONE PER L'ESECUZIONE DI OPERE N° 282/79 del 15/11/79 (archiviata come PRATICA 691/78)

Intestataro della pratica: omissis S.P.A

Rilasciata per lavori di costruzione di docce per servizi aziendali in ampliamento a edificio esistente.

Parere della Commissione Edilizia Comunale del 5/10/78 e deliberazione consiliare n°179 del 27/10/77, n°125 del 3/7/78 e n°200 del 26/10/78.

4.18 CONCESSIONE PER L'ESECUZIONE DI OPERE N° 283/79 del 15/11/79 (archiviata come PRATICA 548/77)

Rilasciata per lavori di ampliamento di uno stabilimento industriale.

Intestataro della pratica: omissis S.P.A

Parere della Commissione Edilizia Comunale del 5/10/78 e deliberazione consiliare n°179 del 27/10/77, n°125 del 3/7/78 e n°200 del 26/10/78.

**RICHIESTA DI CONCESSIONE AD EDIFICARE – A VARIANTE DI CONCESSIONI
n° 2/79 e 283/79 del 14/7/77**

Rilasciata per trasformazioni tecniche ad uso produttivo e ampliamento dello stabilimento Vicano.



**4.19 CONCESSIONE PER L'ESECUZIONE DI OPERE N° 287/79 del
15/11/79 (archiviata come PRATICA EDILIZIA 772/79)**

Rilasciata per la costruzione di nuovo accesso previsto nel Piano Regolatore Generale Comunale.

Intestatario della pratica: omissis S.P.A

Parere della Commissione Edilizia Comunale del 22/6/79 e deliberazione consiliare n°179 del 27/10/77.



4.20 PRATICA EDILIZIA 991/81

Richiesta di autorizzazione per l'istallazione di 2 "segnali di indicazione" per avviare gli automezzi agli stabilimenti di Massolina.

Intestatario della pratica: omissis S.P.A

**4.21 PRATICA EDILIZIA 1759 (prot.2,988 del 19/3/86) DOMANDA
DI CONCESSIONE IN SANATORIA ex L.47/85**

Pratica 197/90 parere favorevole.



PRATICA EDILIZIA 1759A - concessione in sanatoria n°5 – edificio OVEST

Referente della pratica: Curatore Fallimentare omissis sulla proprietà ex omissis S.P.A

Riguardante l'edificio OVEST (dove è ubicata la particella in oggetto alla presente relazione: si sanavano difformità, ampliamenti e ristrutturazioni in difformità.

(cfr. allegati)

PRATICA EDILIZIA 1759B - edificio EST

Non riguarda l'immobile in oggetto.



4.22 PRATICA EDILIZIA 3315/89 (1/6/89) – PARERE DI MASSIMA

Richiesta di parere di massima alla Commissione Urbanistica Comunale per il progetto di ristrutturazione di locali a destinazione industriale.

Intestatario della pratica: omissis S.P.A

(parere favorevole A CONDIZIONE della commissione edilizia comunale in data



: Silvia Bertellotti Architetto :: oggetto: ***** part. 532

5/3/90 - A condizione che in fase di progetto esecutivo le unità immobiliari conservino una superficie non inferiore a mq 500.)

il progetto riguardava l'immobile, costruito in varie fasi ed ampliamento dal 1960 al 1972, fino al raggiungimento di una superficie coperta complessiva di circa 7250 mq, un volume di mc 36233, con una superficie utile di calpestio di circa mq 8270.

Zona di PRG 1B Industriale.

Il progetto riguardava la ristrutturazione dei locali attraverso una ipotesi di frazionamento che avrebbe generato 8 lotti indipendenti aventi una superficie che varia dai 500 ai 1500 mq, e una sistemazione degli spazi esterni, in parte a destinazione esclusiva di ogni lotto, in parte condominiali, per la distribuzione e la viabilità interna al comparto.

4.23 CONCESSIONE EDILIZIA 1244 rilasciata il 27/5/93 (archiviata in Comune come PRATICA EDILIZIA 3450/91)

Intestatario della pratica: *omissis* S.R.L – intestazione successivamente modificata: la pratica viene cointestata a *omissis* S.R.L e *omissis* S.P.A.⁷

Il progetto riguardava il recupero e la ristrutturazione di edificio industriale distinto in catasto fabbricati del comune di Pelago al foglio di mappa 36, particelle 112 e 236 posto in Pelago, loc Massolina, via Massolina.

(si nota che l'immobile in oggetto alla presente relazione è ubicato nella particella 112)

A tale fine, si prevedeva di creare 9 unità produttive distinte, ed indipendenti, tutte con resede esclusivo esterno, distribuiti da una viabilità condominiale interna al comparto, aventi superficie utile interna da mq 600 a 1200 circa. Tale intervento prevedeva la demolizione di porzioni dei capannoni precedenti, ed una radicale ristrutturazione degli interni.

Il parere della commissione edilizia comunale espresso nella seduta del 15.3.1991 con atto 11, era FAVOREVOLE con condizioni (cfr. allegati).

Si nota che nel progetto presentato (tavole del 7/11/90, timbrate in data 8/10/91), la porzione riguardante l'immobile in oggetto alla presente perizia era indicata come LOTTO 4.

Rispetto allo stato attuale, era presente un blocco di servizi ubicato al confine con il lotto 1 (particella 531 – stessa proprietà allo stato attuale); inoltre erano lievemente diverse le partizioni interne.

Successivamente, il 27 maggio 1993 sono state presentate modifiche, a seguito della richiesta della ASL di Borgo San Lorenzo, riguardanti l'apertura sulla copertura di una serie di lucernari di vario tipo, allo scopo di raggiungere, insieme alle aperture sulle pareti già previste, un rapporto illuminante per ogni lotto superiore a 1/8.

In data 24/2/95 è stata presentata pratica al Genio Civile di Firenze per le strutture, per recupero e ristrutturazione di edificio industriale.

⁷ a seguito di atto di compravendita in data 10/6/94

4.24 CONCESSIONE EDILIZIA 3450 (16/11/95)⁸ - variante in corso d'opera alla C.E. 1244/93

Richiesta in data 29/1/94 (prot. 1136) e rilasciata 23/2/94, la variante riguardava il LOTTO 9 (non inerente l'immobile in oggetto alla presente relazione)

Modifica intestazione della pratica in seguito ad atto di vendita

A seguito di atto di compravendita in data 10/6/94, omissis diventa cointestataria della pratica conc.ed. 1244 insieme ad omissis. (rif: lettera protocollata in Comune in data 6/5/1995)

PROROGA DEL 21/9/96 prot. 14056

Presentata in data 30/4/96 (prot.6222) istanza di proroga.

Pare che sia stata rilasciata il 21/9/96 – come riportato nell'intestazione della relazione tecnica descrittiva della variante sotto citata.

Parere favorevole della Commissione Edilizia Comunale e C.E.I in seduta del 3/6/96.

4.25 CONCESSIONE EDILIZIA 3450 (14/11/96)⁹ - variante in corso d'opera alla C.E. 1244/93

Richiesta con protocollo 16120 – relazione tecnica descrittiva del 14/11/96.

Tale richiesta era relativa alla trasformazione di una porzione di fabbricato in cabina di distribuzione Enel, al servizio del costruendo stabilimento industriale. Si prevedeva di cedere il locale a Enel.

Tale modifica riguardava altro lotto, e non quello in oggetto alla presente relazione (lotto 7)

PARERE ASL Concessione Edilizia 1244

in data 10/6/92 il progetto ottiene parere negativo Asl poiché non rispetta i rapporti aero-illuminanti (non riguarda il lotto in oggetto); e altre questioni riguardanti altri lotti, ed i ricambi di aria orari.

Successivamente in data 10/2/93 il progetto ha ottenuto parere favorevole dell'Asl dal punto di vista igienico sanitario a condizione che:

1. le unità immobiliari di cui a progetto non siano successivamente frazionate;
2. i lucernari apribili siano dotati di sistema di apertura installato ad altezza uomo;
3. siano installati in fase di costruzione idonei sistemi per il passaggio nella copertura di canne fumarie e condotti di aspirazione da installarsi successivamente
4. sia presentato progetto di destinazione d'uso di ogni unità immobiliare prima della richiesta di agibilità
5. la costruzione dell'oggetto sia iniziata solo ad ultimazione delle opere di bonifica dell'ex impianto di depurazione e dell'ex impianto di abbattimento (omissis)

⁸ DATA INDICATACI DA omissis.

⁹ DATA E DENOMINAZIONE DELLA PRATICA INDICATACI DA omissis.

Per la pratica 3450 in generale, parrebbe essere stato effettuato il Deposito pratica L.10/91 in data 3/10/2001 al prot. 12454 del 3/10/01.

Per i rapporti aero-illuminanti e il rispetto delle condizioni ASL, si rimanda alla dichiarazione di agibilità successiva alla fine lavori (riportata in seguito)

4.26 DIA 249/96

Riguardante la realizzazione di fondazione per macchinari (altro immobile)

4.27 CONCESSIONE EDILIZIA 1423/98 (rilasciata il 4.11.98)

Tale pratica non è reperibile negli archivi, ma se ne evince l'esistenza dalla pratica (numerata dalla scrivente come 4.27) sotto riportata.

È stato possibile reperire copia della pratica in oggetto presso l'archivio dello studio *omissis* di Firenze.

La pratica riguarda: recupero e ristrutturazione di edificio industriale – e completamento lavori di cui alla C.E. 1244/93 e successive varianti in corso d'opera C.E. 3450/95 e C.E.3450/96.

In particolare, il progetto riguarda esclusivamente il completamento delle opere di cui alla Concessione originaria, e alle successive varianti, senza alcuna modifica della sagoma dell'edificio, della superficie coperta, dei volumi e delle caratteristiche igienico-sanitarie già approvate dalla USL di zona.

4.28 AUTORIZZAZIONE EDILIZIA 92/00 (27/2/01)

Inerente la sistemazione dell'argine in riva sinistra del torrente Vicano, in prossimità dell'immobile denominato *omissis*, in Loc.Massolina.

Tale autorizzazione parrebbe far seguito al disciplinare del Provveditorato Opere Pubbliche della Toscana del 15/11/2000. (pratica di Autorizzazione Provveditorato OOPP – fornita alla scrivente dall'Amministratrice del Condominio, Arch. Paola Arch,Pinsuti – cfr. ALL.11)

Tale pratica non è reperibile negli archivi del Comune, ma se ne evince l'esistenza dalla C.E. 1568/01 sotto riportata.

È stato però fornito dallo studio *omissis* alla scrivente copia del documento dell'Autorizzazione.

4.29 CONCESSIONE EDILIZIA 1561 del 13/09/2001)¹⁰ Variante in corso d'opera alla C.E.1423/98

Di tale pratica non si è potuto reperire una copia: in ogni caso parrebbe essere una variante intermedia, superata dalla successiva variante finale.

¹⁰ DATA E DENOMINAZIONE DELLA PRATICA INDICATACI DA *omissis*.

4.30 AUTORIZZAZIONE 48/01

La pratica, presentata al protocollo in data 13/4/2001, riguardava l'autorizzazione per la sistemazione esterna di un edificio industriale/artigianale in Loc.Massolina.

Annullata dalla successiva.

4.31 CONCESSIONE EDILIZIA 1568 DEL 1/12/2001 - variante alla C.E. 1423/98.

Riguarda la seconda variante in corso d'opera alla C.E.1423/98 (relativa ad opere di completamento della C.E. 1244/93 per la ristrutturazione di edificio industriale) per opere di sistemazione esterna dell'edificio industriale posto in Loc.Massolina.

Il progetto di questa pratica, che annulla l'autorizzazione 48/01, prevede la sistemazione dei piazzali per l'accesso ai singoli lotti in cui viene frazionato il fabbricato: in dettaglio, prevede una viabilità asfaltata a comune lungo il confine con il torrente; il resto dei piazzali sarà invece realizzato in blocchetti di cls autobloccanti posati su letto di sabbia, tranne una piccola porzione che ha un sottostante massetto in cls, per garantire la permeabilità come prevista nel DR 230/94.

Sul fronte principale lungo la SS69 del Valdarno, il piazzale verrà delimitato da due recinzioni, ortogonali al fronte stesso, di cui una munita di cancello scorrevole, per realizzare **una porzione di PIAZZALE ESCLUSIVA per i lotti 4 e 7.**

Per realizzare inoltre un accesso indipendente al lotto 7, si prevedeva la demolizione di una scala pedonale e di una porzione di terrapieno e del relativo muro di sostegno per realizzare un allargamento del piazzale stesso e una rampa carrabile munita di cancello a due ante di ferro zincato.

La pratica prevedeva inoltre lo spostamento di alcune alberature, la piantumazione di siepe di bordura, recinzione di grigliato metallico, scaletta metallica per uscite di sicurezza, ed altro. (cfr. per dettagli la pratica allegata)

4.32 CONCESSIONE EDILIZIA 1569 DEL 1/12/2001 – variante in corso d'opera alla C.E. 1426/98

Riguarda la terza variante in corso d'opera alla C.E.1423/98 relativa ad opere di completamento della C.E. 1244/93 per la ristrutturazione di edificio industriale sito in Loc.Massolina.

In particolare, tra l'altro, tale pratica riguarda la demolizione del muro tra lotto 1 e lotto 4 e del blocco di servizi all'interno dei locali capannone, oltre ad altre modifiche interne e di prospetto.

La pratica in oggetto parrebbe essere **variante di fine lavori** di ristrutturazione del complesso (ossia della C.E. 1244/93 – proseguita dalla C.E. 1423/98)

4.33 ATTESTAZIONE DI AGIBILITA' PROT. 15489 del 19/12/2001

Relativa a: C.E. 1244/93

C.E. 3450/95 variante alla C.E. 1244/93

: Silvia Bertellotti Architetto :: oggetto: ***** part. 532

pag 68 di 61

C.E. 3450/96 variante alla C.E. 1244/93

C.E. 1423/98

C.E. 1561/01 variante alla C.E. 1423/98

C.E. 1568/01 variante alla C.E. 1423/98

C.E. 1569/01 variante alla C.E. 1423/98.

Si nota che in data 12/12/2001 è avvenuta ispezione tecnico-sanitaria sulla salubrità dei locali e sulla esecuzione secondo il progetto di cui alle sopra citate CC.EE.

4.34 DIA 117/03

Riguarda il lotto 5 (non oggetto della presente).

In questa pratica è però presente una tavola (cfr.all) che riporta lo stato della planimetria generale (comprendendo quindi anche il lotto in oggetto) al 16/3/04)

4.35 DIA 124/07 (24/9/07) PROTOCOLLO 11174 DEL 24/9/07¹¹

Riguarda l'immobile in oggetto, e in particolare opere di ristrutturazione e di frazionamento in Loc. Massolina, Via Aretina, Pelago.

Di questa pratica non è stata reperibile presso l'archivio del Comune né relazione né tavole. Inserita nel fascicolo di questa pratica è stata reperita l'AGIBILITA' 1740 del 5/2/2008)

Sono stati forniti dallo studio *omissis* alla scrivente: alcuni disegni in formato pdf relativi a questa pratica.

Da questa documentazione di evince che:

l'intestataro della pratica è ***** (BANCA AGRILEASING SRL)

Il progetto prevedeva il frazionamento dell'originaria unità immobiliare in due unità immobiliari distinte, aventi superficie tra loro pressochè uguali. La divisione al piano terreno era prevista mediante la realizzazione di una parete in blocchi di CLS, mentre al piano primo mediante una parete in cartongesso. Prevedeva inoltre di ripristinare la scala di collegamento tra il piano terra ed il piano primo precedentemente esistente.

I rapporti aero-illuminanti, nel contesto di questa pratica, sono stati verificati solamente per i due nuovi ambienti ad uso ufficio al piano primo, mentre per quanto concerne le aree di lavorazione al piano terra non si è proceduto a nuova verifica in quanto l'intervento proposto non modificava i rapporti esistenti.

A livello impiantistico la DIA prevedeva delle modifiche volte a rendere indipendenti gli impianti per ciascuna delle unità immobiliari derivate, adempiendo quando necessario a tutti gli obblighi previsti dalla vigente normativa in materia.

Il progetto non prevedeva la modifica dell'impianto di smaltimento delle acque reflue esistente.

(cfr. ALL. 05)

¹¹ DATA E DENOMINAZIONE DELLA PRATICA INDICATACI DA *omissis*.

VARIANTE ALLA DIA 124/07 (protocollo 14560 14/12/07)

La variante riguarda la realizzazione a piano primo di un cartongesso per la creazione di nuovo ambiente destinato ad ufficio; leggera modifica dello sbarco a piano primo della scala; realizzazione di una porta per accesso al vano scala al piano terreno, in aggiunta a quella di sicurezza già esistente.

Dallo schema dei punti di vista si evince che le modifiche riguardano il lotto in oggetto.

Riguarda in pratica la divisione tra i lotti 1 e 4, oltre ad altre modifiche.

La documentazione presso l'archivio del Comune è lacunosa: manca tutta la prima parte della pratica, tavole, relazione etc.

Sono stati forniti dallo studio *omissis* alla scrivente: alcuni disegni in formato pdf relativi a questa pratica.

4.36 AGIBILITA' 1740 del 5/2/2008)

L'agibilità comprendente:

- una perizia giurata attestante la realizzazione delle opere eseguite nel rispetto della L.13/89;
- attestazione di abitabilità/agibilità prot.- 1740 (6/2/2008);
- comunicazione fine lavori prot. 14777 (20/12/2007)
- relazione fine lavori e certificato di rispondenza genio civile (11/12/07)
- dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico (21/12/07)
- dichiarazione relativa al contenimento dei consumi energetici (si dichiara che il progetto non è interessato)
- dichiarazione di conformità dell'impianto idrico-sanitario (18/12/07)
- piano di sicurezza e coordinamento – fascicolo fine lavori (28/1/08)
- planimetrie datate 4/2/08, riferite all'attestazione di agibilità ai sensi della L.R.1/2005 art.86
- pagamento dei diritti di segreteria

4.37 DIA 133/08

Parrebbe riguardare altre porzioni dell'immobile, non il lotto in oggetto.

5.3 CONFORMITA' URBANISTICA

Alla luce di quanto scritto sopra, e delle pratiche che hanno posto in essere l'immobile come configurato adesso, avendo ricostruito la complessa storia di questo complesso immobiliare, si nota che:

METODOLOGIA:

non è stato possibile ricostruire esattamente tutti i passaggi, poiché alcune pratiche erano lacunose, altre irreperibili. Pertanto non è stato possibile confrontare ogni stato approvato con il successivo, per dimostrare la congruità di ogni passaggio dell'iter progettuale. Quindi si è provveduto a verificare gli aspetti documentati, e soprattutto gli ultimi stati approvati, con lo stato dei luoghi attuale

DISTRIBUZIONE INTERNA:

l'ultimo stato ultimo documentato (variante alla DIA 124/07) parrebbe essere conforme alla configurazione planimetrica attuale, **TRANNE ALCUNE lievi MODIFICHE PLANIMETRICHE IMPUTABILI PROBABILMENTE ALLA RAPPRESENTAZIONE GRAFICA**; oltre a queste, si segnala una difformità più grave, probabilmente anch'essa dettata da errata rappresentazione (errore che è stato poi riportato nella planimetria catastale depositata) ossia la rappresentazione errata del tramezzo che separa la sala riunioni dall'ultimo ufficio in fondo al piano primo, come da schema grafico allegato. (ALL.03)

Inoltre si nota che nella planimetria depositata – e conseguentemente nella planimetria catastale – è errata la rappresentazione grafica di un cavedio, e di alcuni pilastri.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it
: Silvia Bertellotti Architetto ::

oggetto: ***** part. 532

pag 71 di 81

Per i dettagli di tali incongruenze si rimanda all'ALL.03.

SI RITIENE OPPORTUNO EFFETTUARE UNA ISTANZA DI CORREZIONE DEGLI ELABORATI GRAFICI PRESENTATI NELLA DIA IN OGGETTO; E UN NUOVO DOCFA PER MIGLIORE RAPPRESENTAZIONE GRAFICA DELLA PLANIMETRIA.

Al fine di effettuare queste correzioni dei documenti depositati, è necessario effettuare un nuovo dettagliato rilievo.



PROSPETTI:

l'ultima pratica depositata che descrive i prospetti (ed in particolar modo l'unico prospetto principale) è la C.E. 1569/01.

In tale pratica il prospetto di progetto (che dovrebbe pertanto essere conforme con quello attuale) presenta le seguenti differenze dallo stesso:

- i moduli vetrati della facciata continua al piano primo sono stati rappresentati come 3 file di 22 moduli vetrati rettangolari (di cui la fila centrale, rappresentata retinata, forse doveva avere finitura o tipologia di vetro differente dalle altre due file: invece nello stato attuale si tratta di 3 file di 21 moduli vetrati quadrati, tutti identicamente a specchio).
- Per il resto, il prospetto principale parrebbe essere conforme a quanto realizzato. Si nota che la scrivente non ha provveduto ad effettuare rilievo metrico della facciata, ma solo un confronto qualitativo.



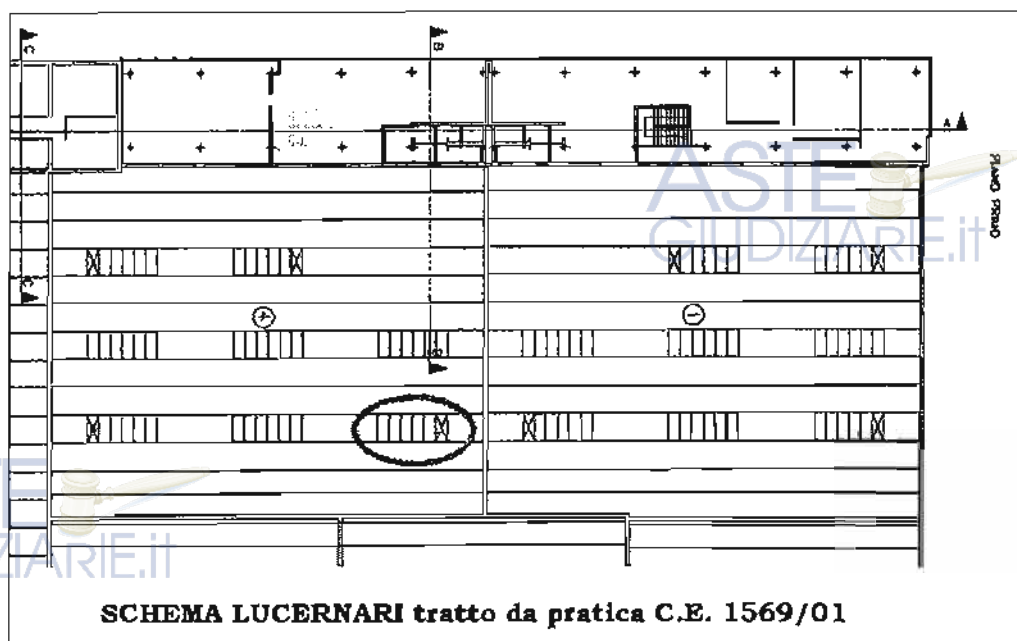
LUCERNARI

si nota che i lucernari parrebbero essere conformi con l'ultimo stato autorizzato delle coperture (C.E. 1569/01); si nota però che in un lucernario la porzione apribile è posizionata diversamente rispetto a quanto dichiarato nella C.E. Suddetta.

Nella pratica di AGIBILITA' PROT. 15489 del 19/12/2001 si scrive che: "visto il risultato dell'ispezione tecnico sanitaria eseguita in data 12/12/2001 sulla salubrità dei locali e sull'esecuzione secondo il progetto di cui alle sopraccitate C.E": non è stato però possibile reperire un disegno delle coperture allegato alla richiesta di tale parere igienico-sanitario, e pertanto non è possibile verificare la congruenza dello stato realizzato con lo stato autorizzato e approvato dalla ASL.

Nella relazione della DIA 124/07 si precisa che: "i rapporti aero-illuminanti sono stati riverificati solamente per i due nuovi ambienti a uso ufficio al piano primo, mentre per quanto concerne le aree di lavorazione al piano terra non si è proceduto a nuova verifica in quanto l'intervento proposto non modifica i rapporti attualmente esistenti".





IMPIANTI:

I dati relativi alla situazione degli impianti sono stati reperiti attraverso due agibilità:

- AGIBILITA' PROT. 15489/01: (a seguito delle C.E. 1244/93....1569/01): si precisa che a seguito delle pratiche C.E. sopra citate, nell'ultimo stato delle stesse ovvero lo stato corrispondente all'agibilità in oggetto, i lotti 1 e 4 erano uniti.
 - Le relazioni di calcolo ai sensi della L.10/91 delle dispersioni termiche, e dell'impianto di riscaldamento, e lo schema degli impianti depositati al Comune di Pelago in data 8/5/2001 e 3/10/2001 (oltre alle dichiarazioni congiunte ai sensi della medesima legge).
 - DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ DEGLI IMPIANTI DI RISCALDAMENTO, condizionamento, idrico-sanitario e gas (redatti ai sensi della L.46/90 e segg.) a firma del sig. [REDACTED] titolare della ditta [REDACTED] per i lotti 1-4 (14/12/2001)
 - DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ DEGLI IMPIANTI ELETTRICI, redatti ai sensi della L.46/90, a firma del sig. [REDACTED] titolare della ditta [REDACTED] per i lotti 1-4 (14/12/2001 dichiarazione di conformità 27/01)
 - richiesta di rilascio di CERTIFICATO DI PREVENZIONE INCENDI ai Vigili del Fuoco relativamente alla centrale termica dei lotti 1-4, a seguito di approvazione del progetto prot. 41738/5221/01 del 17/10/01, da parte del Comando del VVFF.
- AGIBILITA' PROT. 1740/08: (a seguito della DIA 124/07 e variante): si nota che a seguito delle pratiche citate, lo stato realizzato configura i due lotti 1 e 4 come divisi ed "indipendenti":
 - Adempimenti dai sensi della L.10/91: non sono stati effettuati in quanto

ritenuti non necessari (cfr. AGIBILITA' a seguito della DIA 124/07)

- DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ DEGLI IMPIANTI DI RISCALDAMENTO, condizionamento, idrico-sanitario e gas (redatti ai sensi della L.46/90 e DM 20/2/92 e DPR 392 del 18/4/94) a firma del sig. [REDACTED] titolare della ditta [REDACTED] (18/12/07 conformita numero 15/07): relativa a LAVORI IDRAULICI DI FRAZIONAMENTO DELL'IMPIANTO TERMICO PER DUE UNITA' IMMOBILIARI.
- DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ DEGLI IMPIANTI ELETTRICI, redatti ai sensi della L.46/90, a firma dell'Ing. [REDACTED] titolare della ditta [REDACTED] (21/12/2007): relativa alla REALIZZAZIONE E MODIFICHE DI SEPARAZIONE DI IMPIANTI ELETTRICI PER FRAZIONAMENTO IMMOBILE.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ESTERNI:

L'ultimo stato autorizzato che descrive gli esterni è la C.E. 1568/01 (cfr. schema sotto riportato), che parrebbe essere conforme allo stato attuale. Si nota che è però molto difficile effettuare un confronto preciso a causa della vegetazione infestante e dello stato di abbandono del resede.

Si precisa però che, di fronte al vano centrale termica (ubicato nella particella contigua), è presente un macchinario per aria condizionata AERMEC, non indicata in planimetria.

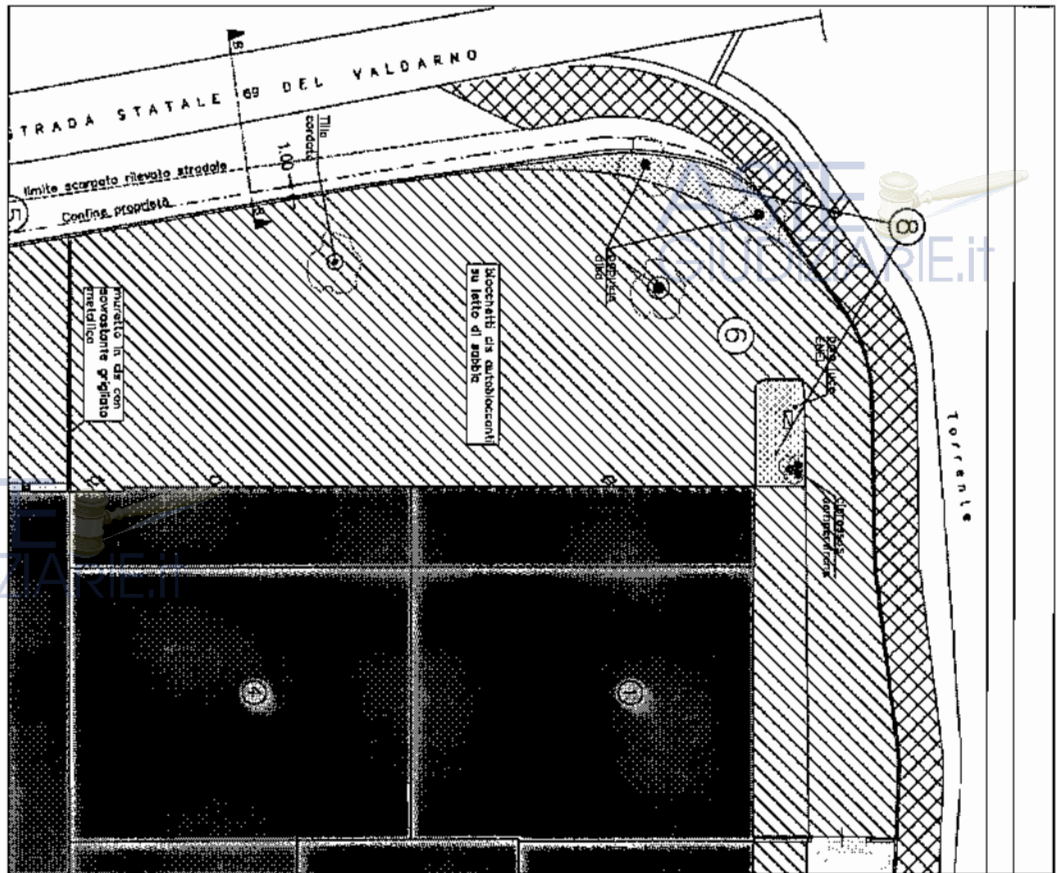
ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

: Silvia Bertellotti Architetto :: oggetto: ***** part. 532

pag 74



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

: Silvia Bertellotti Architetto :: oggetto: ***** parl. 532

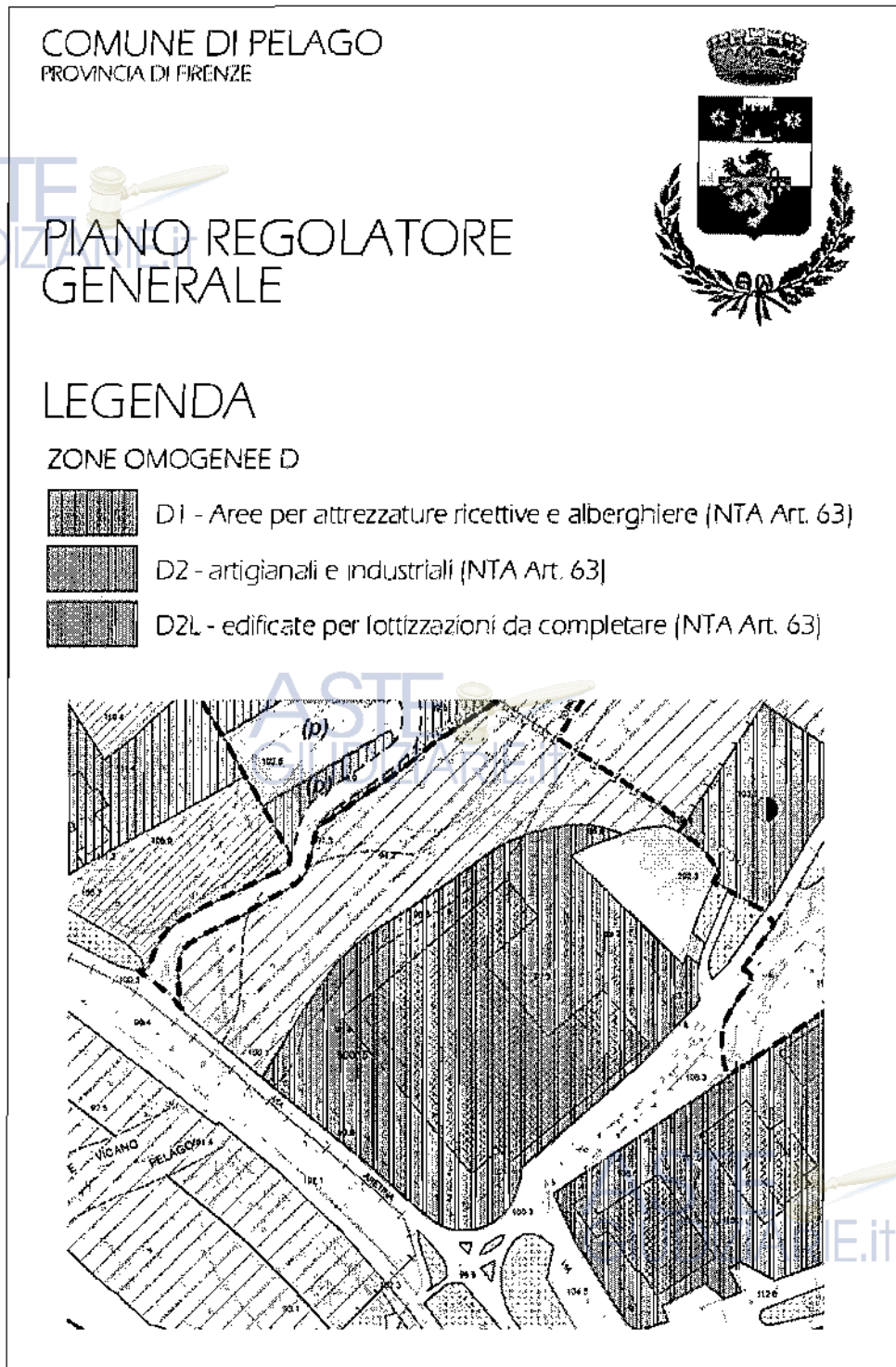
pag 75

5.4 DESTINAZIONE D'USO

L'immobile è ubicato nella zona omogenea D

sottozona D2 ARTIGIANALI ED INDUSTRIALI NTA art. 63

si riporta qui di seguito un estratto del Piano Regolatore – tavola 09 VICANO.



6 STATO DELL'IMMOBILE

Non forma parte del mio incarico reperire eventuali contratti di locazione inerenti l'immobile in oggetto, né definire il suo stato (libero/occupato)

7 STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO

Non forma parte del mio incarico effettuare una nuova stima aggiornata del valore di mercato dell'immobile: pertanto, come da accordi con il Dott. Salvadori, riporto nella presente relazione i valori precedentemente stimati.

La superficie lorda è stata calcolata sulle rilevazioni effettuate, e sulla base degli elaborati grafici forniti dal Sig. [REDACTED] (che ha fornito delle tavole cartacee) e dallo Studio [REDACTED] che ha gentilmente fornito una stampa virtuale in formato pdf (allegata).

La scrivente ha provveduto a vettorializzare i dati, mettendo le planimetrie in scala, MA NON A MODIFICARE LE STESSE.

La superficie lorda è computata al lordo dei muri di proprietà, e per ½ di quelli a confine, e include, ad ogni piano, i vani scala.

Non sono state computate le coperture piane, né gli spazi scoperti di pertinenza.

Le indagini effettuate fanno riferimento ai seguenti tipi di fonti:

- le fonti indirette, (dati OMI allegati) rappresentate dai valori di mercato di immobili a destinazione produttiva riportate da osservatori e pubblicazioni specializzate;
 - le fonti dirette, rappresentate dai valori al mq ricavati tramite interviste a qualificati operatori del settore immobiliare locale e dalle comunicazioni di offerta riportate in pubblicazioni specializzate.
- Inoltre,
- comparazione con beni omogenei presenti sul mercato, simili per tipologia, dimensioni, e zona. Si è tenuto conto dello stato di conservazione, dello stabile e degli impianti; della presenza dell'ampia resede, e di ogni caratteristica tecnica e funzionale dell'immobile; del mercato immobiliare e dei suoi andamenti.

Un fattore lievemente penalizzante per l'immobile in oggetto è la diminuita appetibilità della zona di Massolina, rispetto ad altre zone limitrofe (ad esempio la crescente zona industriale di Pontassieve).

Invece, un fattore a favore è la posizione (facilmente raggiungibile dalla viabilità principale, attraverso una agevole via interna).

In sintesi, si ritiene adeguato un valore di **euro 900 al mq**, sia per il capannone che per i due piani di uffici e servizi.

Per la resede, si stima un valore di **euro 50 al mq**.

immobile	1141,56 mq	x 900 euro/mq=	1.027.404 euro
resede 900 mq		x 50 euro/mq =	45.000 euro

TOTALE: = 1.072.404 euro.

Firenze, 27/07/09
In fede,
Silvia Bertellotti Architetto.

8 ELENCO DEGLI ALLEGATI:

1 INCARICO, COMUNICAZIONI ED ISTANZE

1b APPUNTI DI VISURA

2 SCHEDE DI RILIEVO

3 TAVOLE DI RILIEVO

4 VISURE CATASTALI, PLANIMETRIE, ESTRATTI DI MAPPA

5 VISURE URBANISTICHE (SOLO DIA 124-07)

Si nota che le pratiche, essendo voluminose e copiose, non sono state allegate integralmente. Sono visionabili presso lo studio della scrivente, previo appuntamento, le fotocopie dei documenti reperiti all'archivio del Comune di Pelago; si riporta esclusivamente l'ultimo stato approvato (rappresentato nella DIA allegata)

6 VARIANTE DIA 124-07

7 AGIBILITA' PROT. 15489/01

8 VISURE IN CONSERVATORIA

9 ANNOTAZIONI SIGNIFICATIVE

9.1 TRASCRIZIONE 20285/90

9.2 VENDITA [REDACTED]

10 SITUAZIONE CONTABILE E PENDENZE CONDOMINIALI

11 DISCIPLINARE DI AUTORIZZAZIONE IDRAULICA

12 VALORI OMI RIFERITI ALL'ATTUALITA'

13 NOTULA E RIEPILOGO SPESE VIVE

Firenze, 27/01/11

IL TECNICO

Silvia Bertellotti Arch.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

: Silvia Bertellotti Architetto :: oggetto: ***** part. 532

pag 80

VERBALE DI GIURAMENTO DI PERIZIA

TRIBUNALE DI FIRENZE



L'anno....., il giorno del mese di

avanti il sottoscritto cancelliere

è comparsa la Sig.ra SILVIA BERTELLOTTI, Architetto e CTU di questo Tribunale, la quale CHIEDE di asseverare con giuramento l'unita perizia.

Il Cancelliere, previe le ammonizioni di legge, invita il perito al giuramento di rito che lo stesso presta ripetendo la formula:

“Giuro di avere bene e fedelmente adempiuto alle funzioni affidatemi al solo scopo di far conoscere ai giudici la verità”.

L'Esperto

Il Cancelliere



: Silvia Bertellotti Architetto :: oggetto: ***** part. 532

pag 81