

Silvia Bertellotti
Architetto

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

ASTE
GIUDIZIARIE.it

RELAZIONE TECNICA DI COMPRAVENDITA

RELATIVA ALL'IMMOBILE SITO IN LOC MASSOLINA

PROPRIETARIO: XXXXXXXXX S.R.L

Firenze, 06/09/12

Silvia Bertellotti Architetto

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

DISIL DA TAVILAVORO su 012012 ■■■■■ RELAZIONE TECNICA FINALE PART 531 LOTTO 11del dep1part 531 FINALE 5-9-12 epurata per internet.doc

: Silvia Bertellotti Architetto :: oggetto: XXXXXXXX.xxxxx 06/09/12

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

pag 1 di

INDICE DELLA RELAZIONE

INDICE DELLA RELAZIONE.....	2
PREMESSA	4
OPERAZIONI PERITALI	5
1. DESCRIZIONE ED UBICAZIONE DELL'IMMOBILE.....	6
1.1 STATO DI CONSERVAZIONE DELL'IMMOBILE.....	7
1.2 FOTO 2009.....	8
1.3 FOTO 2012.....	10
1.4 SUPERFICI DELL'IMMOBILE.....	14
SUPERFICIE LORDA.....	14
1.5 STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE.	15
2. SITUAZIONE CATASTALE.....	16
2.1 VISURE.....	16
2.2 PLANIMETRIE CATASTALI.....	27
2.3 CONFINI.....	28
3. TITOLO DI PROPRIETA' - E VISURA IPOCATASTALE AL VENTENNIO.....	30
3.1 VISURA IPOTECARIA AL VENTENNIO.....	30
3.2 NOTA RIGUARDO AL CONDOMINIO ED EVENTUALI PENDENZE CONDOMINIALI.....	30
3.3 ESPROPRIO:.....	33
3.4 CONDIZIONI E PRESCRIZIONI PER UTILIZZO AREE IN SINISTRA IDRAULICA DEL TORRENTE ZZZZZZZ.....	34
4. STORIA URBANISTICA.....	54
4.1 LICENZA EDILIZIA 26/60 del 27/10/1960.....	54
4.2 PERMESSO DI FABBRICARE 60/63 del 6/09/1963.....	54
4.3 PERMESSO DI FABBRICARE 53/64 del 20/06/64.....	54
4.4 PERMESSO DI FABBRICARE 33/65 del 12/5/65.....	55
4.5 PERMESSO DI FABBRICARE 75/65 del 8/1/65.....	55
4.6 PERMESSO DI FABBRICARE 51/66 del 6/6/66.....	55
4.7 PERMESSO DI FABBRICARE 52/66 del 25/07/66.....	55
4.8 PERMESSO DI FABBRICARE 15/69 del 02/04/69.....	56
4.9 PERMESSO DI FABBRICARE 29/69 del 24/09/69.....	56
4.10 PERMESSO DI FABBRICARE 272/72 del 9/10/72.....	56
4.11 PERMESSO DI FABBRICARE 275/72 del 11/10/72.....	56
4.12 PERMESSO DI FABBRICARE 305/73 del 31/3/73.....	56
4.13 PERMESSO DI FABBRICARE 308/73 del 31/3/73.....	57
4.14 PERMESSO DI FABBRICARE 331/73 del 17/12/73 (?).....	57
4.15 PERMESSO DI FABBRICARE 369/74 del 7/5/74.....	57
4.16 PERMESSO DI FABBRICAZIONE 513/76 del 15/11/76.....	57
4.17 PERMESSO DI FABBRICAZIONE 513 VARIANTE del 16/12/76.....	57
4.18 CONCESSIONE PER L'ESECUZIONE DI OPERE N° 2 del 14/7/77 (archiviata nella PRATICA 548).....	58
4.19 CONCESSIONE EDILIZIA 282/78 (PRATICA 691).....	58
4.20 CONCESSIONE PER L'ESECUZIONE DI OPERE N° 283 del 15/11/79 (archiviata come PRATICA 548 - variante a CONCESSIONE 2/77.....	58
4.21 VARIANTE DEL 16/6/78 ALLA CONCESSIONE 2/77 (archiviata nella PRATICA 548).....	58
4.22 VARIANTE DEL 11/12/79 ALLA CONCESSIONE 2/77 e 283/79. (archiviata nella PRATICA 548).....	58
4.23 CONCESSIONE PER L'ESECUZIONE DI OPERE N° 282/78 del 15/11/79 (archiviata come PRATICA 691).....	59

4.24 CONCESSIONE PER L'ESECUZIONE DI OPERE N° 287/79 del 15/11/79 (archiviata come PRATICA EDILIZIA 772)	59
4.25 PRATICA EDILIZIA 991/81 del 28/5/81.....	59
4.26 PRATICA EDILIZIA 1759 (prot.2.988 del 19/3/86) DOMANDA DI CONCESSIONE IN SANATORIA ex L.47/85	59
PRATICA EDILIZIA 1759A - concessione in sanatoria n°5 - edificio OVEST	59
PRATICA EDILIZIA 1759B - edificio EST.....	81
4.27 ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA (CATASTO) del 4/4/1990 n° 047040)	81
4.28 PRATICA EDILIZIA 3315/89 (1/6/89) - PARERE DI MASSIMA	81
4.29 PARERE ASL Concessione Edilizia 1244	81
4.30 CONCESSIONE EDILIZIA 1244 rilasciata il 27/5/93 (PRATICA 3450)	82
4.31 CONCESSIONE EDILIZIA 3450 B (23/2/94) variante in corso d'opera alla C.E. 1244/93) (PRATICA 3450)	83
Modifica intestazione della pratica in seguito ad atto di vendita	83
PROROGA DEL 21/9/96 prot. 14056	83
4.32 CONCESSIONE EDILIZIA 3450 (14/11/96) - variante in corso d'opera alla C.E. 1244/93 - "VARIANTE CABINA ENEL" (PRATICA 3450)	83
4.33 DIA 249/96	84
4.34 AUTORIZZAZIONE EDILIZIA 92/00 (27/2/01)	84
4.35 AUTORIZZAZIONE 48/01	84
4.36 (PRATICA 4440) CONCESSIONE EDILIZIA 1423/98 (rilasciata il 4.11.98)	84
4.37 (PRATICA 4440) CONCESSIONE EDILIZIA 1561 del 13/09/2001) Variante in corso d'opera alla C.E.1423/98	85
4.38 (PRATICA 4440) CONCESSIONE EDILIZIA 1568 DEL 1/12/2001 - variante alla C.E. 1423/98.	85
4.39 (PRATICA 4440) CONCESSIONE EDILIZIA 1569 DEL 1/12/2001 - variante in corso d'opera alla C.E. 1426/98	86
4.40 ATTESTAZIONE DI AGIBILITA' PROT. 15489 del 19/12/2001....	86
4.41 DIA 117/03	87
4.42 DIA 124/07 (24/9/07) PROTOCOLLO 11174 DEL 24/9/07.....	87
4.43 VARIANTE ALLA DIA 124/07 (protocollo 14560 14/12/07)	87
4.44 AGIBILITA' 1740 del 5/2/2008.	88
4.45 DIA 133/08	88
4.46 PRATICA IDRAULICA 22441/10.....	89
4 BIS CONFORMITA' URBANISTICA.....	94
4B1 METODOLOGIA:	94
CONFRONTO CON L'ULTIMA PLANIMETRIA DEPOSITATA IN CATASTO	98
IMPIANTI:.....	98
ESTERNI:.....	99
4 TER DESTINAZIONE D'USO.....	100
4 QUATER CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA.....	101
5 STATO DELL'IMMOBILE (libero/occupato).....	102
6 ELENCO DEGLI ALLEGATI:.....	102
1 INCARICO, COMUNICAZIONI ED ISTANZE	102
2 VISURE CATASTALI, PLANIMETRIE, ESTRATTI DI MAPPA	102
3 VISURE URBANISTICHE (SOLO DIA 124-07)	102
VERBALE DI GIURAMENTO DI PERIZIA.....	103

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 27/3/2012 integrazione di incarico, relativa alle verifiche di carattere urbanistico e catastale dell'immobile in oggetto;
- avendo effettuato, in varie riprese, nei mesi di aprile e maggio 2012, ulteriori 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.
- In data 2 agosto è pervenuta tramite email la visura ipocatastale.

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 XXXXXXXX S.R.L con sede in [REDACTED] - codice fiscale [REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

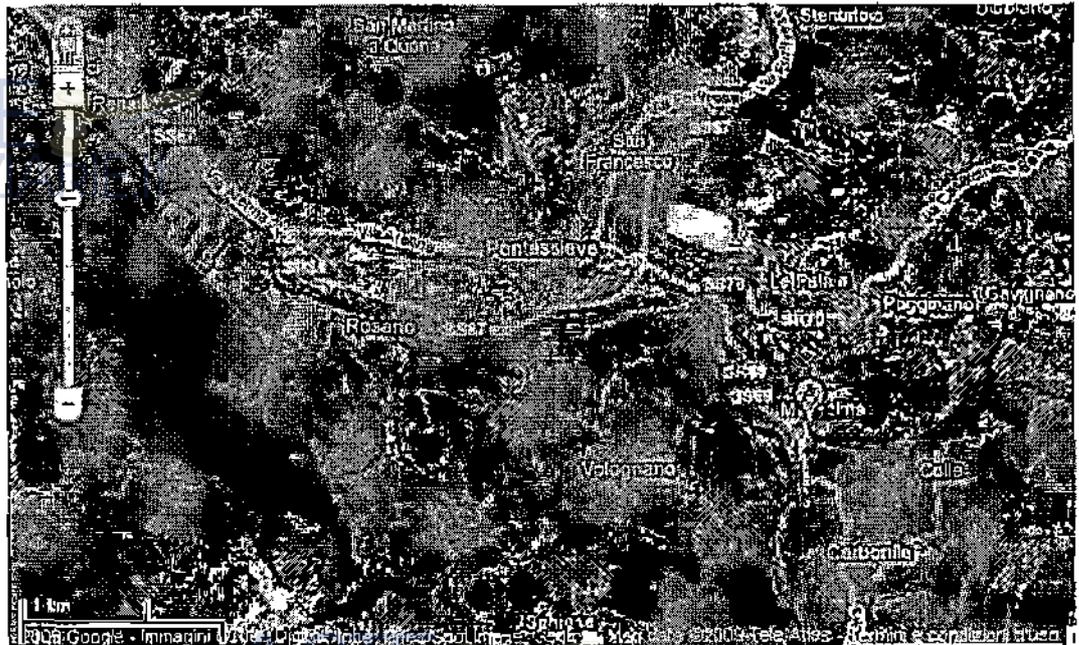
ASTE
GIUDIZIARIE.it

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 JJJJJJJ srl
- 19-01-2011 visita JJJJJJJ per reperimento pratiche mancanti
- 19-01-2011 contatto Arch.Pinsuti
- 21-01-2011 seconda visita JJJJJJJ 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)
-
- 27-03-2012 NUOVO INCARICO
- 24-04-2012 NUOVE VISURE PRESSO IL COMUNE DI PELAGO
- 03-05-2012 NUOVE VISURE PRESSO IL COMUNE DI PELAGO
- 12-06-2012 VISURE CATASTALI AGGIORNATE
- 12-06-2012 INCARICO VISURISTA
- 16-05-2012 NUOVI RILIEVI PER VERIFICA ULTIMO STATO APPROVATO
- 04-07-2012 ACQUISIZIONE CERTIFICATO DESTINAZIONE URBANISTICA
- 04-07-2012 SOLLECITO VISURISTA
- 23-07-2012 COLLOQUI CON GEOM. COMUNE PELAGO PER STAZIONE SOLLEVAMENTO
- 26-07-2012 VISIONE PRATICA PUBBLICACQUA STAZIONE DI SOLLEVAMENTO
- 30-07-2012 COLLOQUI CON GEOM. COMUNE PELAGO PER STAZIONE SOLLEVAMENTO
- 26-07-2012 NUOVO SOLLECITO VISURISTA
- 02-08-2012 PERVENUTA VISURA IPOCATASTALE AL VENTENNIO

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 ZZZZZZZ".



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 e rete, e cancello.

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 con il capannone stesso dall'interno.

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

(i confini indicati nell'atto di provenienza: CONFINI PER IL LOTTO N. 1: VIABILITA' A COMUNE SU PIU' LATI, LOTTO N. 4, MPS LEASING & FACTORING S.P.A., SALVO SE ALTRI)

Si trattava inizialmente di unico capannone industriale insieme al sub. 532, 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 in cemento armato (pilastri e travi) e tamponamenti verticali in muratura, orizzontali (soffitto) prefabbricato a shed con lucernari; i pavimenti sono di cemento gettato in opera, lucidato; gli impianti sono a vista; le pareti intonacate ed imbiancate,

1 VISURA EFFETTUATA DA STUDIO SR - ROLANDA SORGATO - 2-8-12)

- Silvia Bertellotti Architetto - : oggetto: XXXXXXXX xxxxx 06/09/12

i pilastri verniciati, ed i soffitti verniciati di bianco.

Ha due accessi carrabili, uno sul lato accanto al cancello, l'altro sul lato di fronte alla resede.

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

Gli impianti sembrerebbero stati frazionati in occasione del frazionamento dell'immobile, e paiono a norma.

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 prefabbricati 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. (dei quali non si è potuto verificare il funzionamento)

1.1 STATO DI CONSERVAZIONE DELL'IMMOBILE.

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

La resede, pavimentata con autobloccanti, necessita di manutenzione per quanto riguarda la vegetazione.

1.4 SUPERFICIE DELL'IMMOBILE.



SUPERFICIE LORDA

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

PIANO TERRA

LAVORAZIONE

mq: 795 circa

SERVIZI (spogliatoi, disimpegni, vano scale, archivio)

mq: 162

PIANO PRIMO

SERVIZI (uffici, bagni, antibagni, vano scale)

mq: 245 circa

TOTALE:

mq 1202 circa

RESEDE

circa (MISURA RICAIVATA DALLA PLANIMETRIA CATASTALE!!!)

mq

900 circa



3. TITOLO DI PROPRIETA' - E VISURA IPOGATASTALE AL VENTENNIO.



3.1 VISURA IPOTECARIA AL VENTENNIO

LA VERIFICA DEL TITOLO DI PROPRIETA' E LA VISURA AL VENTENNIO E' STATA COMMISSIONATA ALLA VISURISTA ROLANDA SORGATO, SEIDOSERVICE.

(SI NOTA CHE NEL FRATTEMPO LA DITTA SEIDOSERVICE HA CAMBIATO NOME, ED ADESSO SI CHIAMA STUDIO SR DI ROLANDA SORGATO)

VIENE ALLEGATA QUI DI SEGUITO, E CONTIENE:

- PROVENIENZA E VENTENNIO
- INDICAZIONI SU PARTI A COMUNE, SERVITU', OBBLIGHI..
- INDICAZIONI SULLA COSTITUZIONE DI CONDOMINIO
- GRAVAMI

SI RIMANDA PERTANTO ALLA VISURA IPOTECARIA AL VENTENNIO EFFETTUATA DA STUDIO SR, DI SEGUITO RIPORTATA.

3.2 NOTA RIGUARDO AL CONDOMINIO ED EVENTUALI PENDENZE CONDOMINIALI

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. Paola Pinsuti, (Amministratrice del condominio) per richiederle copia dei documenti del disciplinare di autorizzazione idraulica (su indicazione di JJJJJJJ). Su richiesta della scrivente, l'Arch. Pinsuti ha affermato (19-01-2011) l'esistenza di PENDENZE CONDOMINIALI da parte di XXXXXXXX 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.



Specificatamente la Tabella "A" serve per la ripartizione delle spese relative ai seguenti beni e servizi condominiali: Restauri, 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.	urb.	CONDOMINI	Sup. Reale	Sup. Virt.	TAB - 1 GEN A
1	507		906,00	763,22	129,07
2	513		985,22	631,43	116,93
3	514		1251,00	881,43	149,08
4	513		631,11	450,18	78,13
5	518		514,21	443,02	74,92
6	517		828,67	445,49	78,34
7	518		514,36	365,78	61,88
8	519		2253,83	1639,58	287,42
9	520		703,36	90,09	18,34
10	521		90,56	83,07	14,05
TOTALE			7978,92	6913,29	1000,00

Tabella Millesimi
Scheda Calcolo Superficie

SUB 519													
N.	descrizione	vano	misure	Superficie		COEFFICIENTI						Sup. Virt.	
				Reale	perz.	1	2	3	4	5	6		Finale
1	Ufficio		10,90 4,83	49,76	49,76	1,00						1,00	49,76
2	C. termica		3,50 4,03	14,11	14,11	0,80						0,80	8,48
3	Ingresso		5,08 4,70	23,88	23,88	0,80						0,80	14,33
4	Ufficio		4,85 9,85	47,77	47,77	1,00						1,00	47,77
5	Antibagno		2,82 1,89	4,77	4,77	0,80						0,80	2,80
6	Antibagno		3,34 2,82	6,42	6,42	0,80						0,80	6,85
7	W.c.		1,95 2,22	4,39	4,39	0,80						0,80	2,60
8	W.c.		1,89 1,40	2,73	2,73	0,80						0,80	1,64
9	W.c.		1,98 1,40	2,73	2,73	0,60						0,60	1,64
10	W.c.		1,98 1,18	2,28	2,28	0,60						0,60	1,38
11	W.c.		1,95 1,10	2,16	2,16	0,80						0,80	1,29
12	W.c.		1,95 1,11	2,16	2,16	0,80						0,80	1,30
13	Antibagno		3,37 2,81	9,47	9,47	0,60						0,60	5,88
14	Spogliatoio		5,51 4,89	28,94	28,94								
			2,83 1,00	2,83									
			0,94 0,90	0,85									
			0,50 0,91	0,82	11,44	0,80						0,80	18,88
15	Ingresso		4,82 1,60	7,38	7,38	0,80						0,80	4,43
16	Archivio		4,82 3,40	18,73	18,73	0,80						0,80	10,04
17	Ingresso		5,21 4,70	24,49	24,49	0,80						0,80	14,88
18	Archivio		5,00 5,85	28,25	28,25	0,80						0,80	18,95
19	Lavorazione		24,90 57,74	1431,95									
			-3,75 4,28	-16,05									
			4,87 31,84	147,76	1583,68	0,70						0,70	1094,56
20	Ufficio		7,40 4,85	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	12,66									
			1,82 4,84	7,84	21,49	1,00						1,00	21,49
24	Ufficio		7,40 12,52	82,85									
			2,80 4,00	-17,20									
			12,06 4,70	56,68									
			8,00 7,40	59,20									
			-0,56 1,05	-0,56	186,74	1,00						1,00	186,74
25	Antibagno		2,65 1,89	4,31	4,31	0,80						0,80	2,60
26	W.c.		2,55 2,10	5,39	5,39	0,80						0,80	3,21
27	W.c.		2,55 1,45	3,70	3,70	0,80						0,80	2,22
28	Antibagno		2,55 1,89	4,31	4,31	0,80						0,80	2,58
29	Archivio		2,55 3,50	6,93	6,93	0,80						0,80	5,38
30	Ufficio		10,55 7,40	78,07									
			0,83 0,80	0,50	78,57	1,00						1,00	78,57
TOTALE				2253,83									1639,68



MODULO
E. - Ge. 432



MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

Mod. EP/2 CEU

Ufficio Tecnico Erariale di FIRENZE



ELABORATO PLANIMETRICO

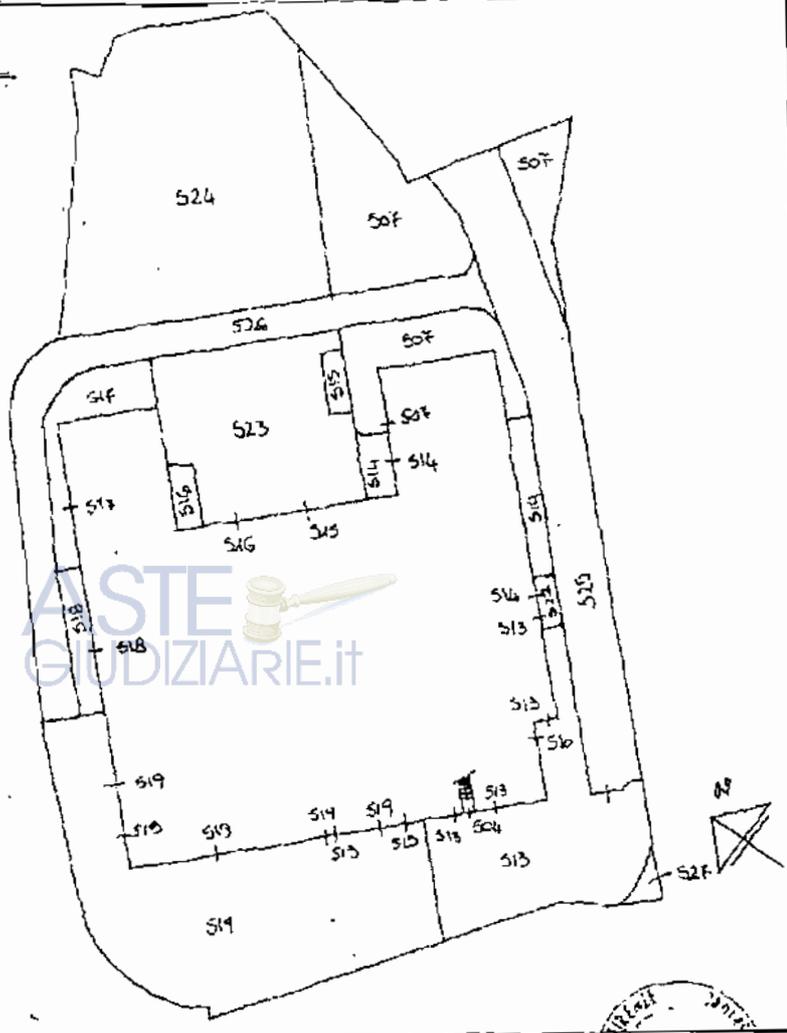
Pag. n. 2 di 4

Comuna	Sezione	Foglio n.	Numero	tipo Mappale n.	del
PELAGO		36	112		

DIMOSTRAZIONE GRAFICA DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

scala 1:1000

PIANO TERRA



Riservato all'Ufficio Tecnico Erariale

L'operatore

Protocollo
Sostituisce il presente mod. EP/2 prot.
Annullato e sostituito dal mod. EP/2 prot.



ELABORATO PLANIMETRICO ALLEGATO ALLE TABELLE MILLESIMALI



3.3 ESPROPRIO:

SI NOTA CHE è IN CORSO DI DEFINIZIONE UN ESPROPRIO , PER LA PORZIONE DOVE è STATO COSTRUITA LA STAZIONE DI SOLLEAMENTO.

Negli elaborati di progetto è indicata una zona soggetta a servitù, probabilmente di passo, non meglio precisata.

A tale proposito, si può interpellare direttamente il Comune di Pelago.
(CFR. IL PARAGRAFO 4.46 PRATICA IDRAULICA 22441/10 nella presente relazione)

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it

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'adozione 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. Giovanni Gentile.

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 esercenti 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 [redacted] 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 anastante l'area, nonché la realizzazione ed il mantenimento di un accesso alle predette opere in fuga 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, anastanti 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 A/LA, 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 carapagna, al limite dei quattro metri, potrà essere realizzato un muro a retta adeguatamente quinto in profondità avendo funzione di barriera idraulica, sul quale potrà essere posta in opera una recinzione che celimiti 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'interventiva 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.

Nei casi 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 all'attuazione 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, valutata 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 Punic Arno - pongesse 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 RESPONSABILITA' 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 necessariamente 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 trattiene o depositati dal fiume a causa delle opere stesse.

Sono a carico del Richiedente l'autorizzazione la manutenzione ordinaria delle arginature e dell'alveo, negli tratti esistenti l'area delle ex Cavaniche Viano in modo da assicurare il libera transito, a fregio al corso d'acqua e l'ufficienza 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 dettaglio del medesimo, dovrà essere prontamente comunicato al Provveditorato alle OO.PP.

In tempi normali, non di piena, potranno essere eseguiti 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 normali 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, o e 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 sanare 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'esecuzione 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 dominio 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 composti 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 L.C.P.P. 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. 521/1904 e T.U. 1715/1933.

Firenze, 15 novembre 2000

N. di Rep. 110

PER IL RICHIEDENTE

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

Sig. _____

(firma) _____

Si eccerta che in data 15/11/2000 per conto della Ditta Espansia Srl (C.F. 04114060488) si è presentato per la sottoscrizione della presente autorizzazione il Sig. Giovanni Gentile, in qualità di Amministratore Unico nato a Roma il 20/09/1939 e residente per la carica in Firenze, Piazzale Donatello n. 20, e da me identificato, ha provveduto alla mia presenza alla firma del presente atto e dei disegni allegati.

Firenze 15/11/2000

Il Funzionario

Assistente Tecnico TLC
U.I. Michele Calenzo

PER IL PROVVEDITORATO ALLE OO.PP.

Il Capo Ufficio Speciale Idraulico
Ing. Renzo ROVERE

E' ROVERE DOCUMENTI, E Disciplinari Disciplinare Spanzia Vicano Perigo.doc



DIREZIONE GENERALE SVILUPPO E TERRITORIO

PROVINCIA DI FIRENZE

ATTO AGGIUNTIVO AL DISCIPLINARE AUTORIZZATIVO DEL 15/11/2000 TRA L'UFFICIO SPECIALE IDRAULICO DEL PROVVEDITORATO ALLE OOPP DELLA TOSCANA E LA SOCIETÀ ESPANSIA SRL 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:

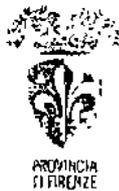
1. Ing. Ilaria Chiti, nata a Montecatini Terme (PT) il 27.03.1973 nella sua qualità di Posizione Organizzativa Comparto Idraulico "A" della Direzione Difesa del Suolo e Protezione Civile, nominato con atto del Presidente della Provincia di Firenze n. 53 del 29.12.2006 - di seguito indicato per brevità semplicemente "Amministrazione";
2. [redacted] 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 Vicano Industrie Ceramica era è stata dichiarata tale dal Tribunale Superiore delle Acque espressosi in merito;
- la Società suddetta fu acquistata dalla Società [redacted] in seguito a fallimento dalla [redacted];
- la stessa [redacted] 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
lebot@provincia.fi.it



PROVINCIA
FIRENZE

ASTE
GIUDIZIARIE.it

- 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 sdemarializzazione delle aree;
- lo stesso CTA del Provveditorato alle OOPP della Toscana con voto n. 25/2000 espresse parere favorevole sullo studio presentato dalla Società Esponia 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] 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 [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 [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, [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.

ASTE
GIUDIZIARIE.it



- 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. [redacted] liquidazione non essendo proprietaria di alcun bene immobile sull'area in oggetto è liberata dagli obblighi del disciplinare citato.

Letto, confermato e sottoscritto.

Per il Condominio,

l'Amministratore pro-tempore

[redacted signature]

[redacted text]



[redacted text]

STUDIO SR
di Sorgato Rolanda

Via Matteo Palmieri, 12/R - 50122 - Firenze

Tel. 055/211550 - Telefax 055/264042

rolanda.studiosr@gmail.com

ASTE
GIUDIZIARIE.it

SPETT.LE STUDIO
ARCH. BERTELLOTTI

FIRENZE

ASTE
GIUDIZIARIE.it
N. [REDACTED]
N. SINT. ROLY

FIRENZE, IL 02.08.2012.=

VISURA IPOTECARIA AL VENTENNIO EFFETTUATA PRESSO LA CONSERVATORIA DEI
REGISTRI IMMOBILIARI DI FIRENZE CON REPERTORIAZIONE AGGIORNATA AL
01 08.2012 =

OGGETTO. PELAGO, LOCALITA' MASSOLINA, VIA ARETINA, 231F
- UNITA' IMMOBILIARE
NCEU F. 36 P. 112/531

ATTUALE PROPRIETARIO

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE.it

1

P.IVA 06252930489 - C.F. SRG RND 54548 G224C

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Silvia Benelloni Architetto " oggetto: XXXXXXXX xxxxx 06/09/12

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

pag 38 d.

STUDIO SR

di Sorgato Rolanda

Via Matteo Palmieri, 12/R - 50122 - Firenze

Tel. 055/211550 - Telefax 055/264042

rolanda.studiosr@gmail.com

ASTE
GIUDIZIARIE.it

██████████ RL PERVENNE CON ATTO NOTAIO GUNNELLA ANTONIO 23.05.2008
REPERTORIO 26672\10266 REGISTRATO FIRENZE 1 - 27.05.2008 N. 6879 SERIE 1T -
TRASCRIZIONE 14363 - 29.05.2008 - PER ACQUISTO FATTORE DALLA BANCA
AGRILEASING SPA - SEDE ROMA - C.F. 02820100580

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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

ASTE
GIUDIZIARIE.it

+ PARTI COMUNI

SI CHE ██████████ 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, AL N. 7 R.P. DALLA
ESPANSIA SRL CON SEDE IN FIRENZE VIA PIAZZALE DONATELLO N. 20 L'IMMOBILE IN
COMUNE DI PELAGO VIA ARETINA 23/F APPRESSO DESCRITTO AL SOLO SCOPO DI
CONCORDERLO IN LOCAZIONE FINANZIARIA A "██████████" CHE NE AVEVA FATTO
RICHIESTA ED AVEVA A SUO TEMPO TRATTATO E DEFINITO TUTTE LE CONDIZIONI

ASTE
GIUDIZIARIE.it

2

P.IVA 06252930489 - C.F. SR5 RND 54548 G224C

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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 [REDACTED]

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 [REDACTED] 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' [REDACTED], 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 DUEVPIANI, 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 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 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.

P.IVA 06252930489 - C.F. SRG RND 54548 6224C

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, ANCHESSE 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 FATTORE 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 A ██████████, 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 1.104.99',47 PAGATO
- LIBERO IN ATTO

STUDIO SR

di Sorgato Rolanda

Via Matteo Palmieri, 12/R - 50122 - Firenze

Tel. 055/211550 - Telefax 055/264042

rolanda.studiosr@gmail.com

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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] - C.F.
[REDACTED]

PELAGO, LOCALITA' MASSOLINA, VIA ARETINA, 231F

- 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 DI PROPRIETA
CONDOMINIALE DI TUTTI I SUBALTERNI; PER LA NECESSARIA MANUTENZIONE DI TALI
MANUFATTI SI E COSTI UITA 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 DALLE PARTICELLE 112 SUB.
519, 112

ASTE
GIUDIZIARIE.it

6

P.IVA 06252930489 - C.F. SR6 RND 54548 G224C

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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 SUDETTE 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, TELECOM, 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 PARTICELLE 112 SUB. 525, 112 SUB. 526, 112 SUB. 517 E 112 SUB. 518 A FAVORE DELLA FIORENTINA GAS S.P.A.; - 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 LA LINEA INTERRATA DI BASSA TENSIONE 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 DELL'ENEL S.P.A.;
- SI E' COSTITUITA SERVITU DI IMPIANTO TELEFONICO AD ANELLO PER LINEA INTERRATA A SERVIZIO DELL'INTERO COMPLESSO INDUSTRIALE-ARTIGIANALE,



7

P.IVA 06252930489 - C.F. SR6 RND 54548 G224C



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 TELECOM
S.P.A.,

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

- SI È COSTITUITA SERVITU DI PASSO CARRABILE E PEDONALE SUL PIAZZALE DI
PARCHEGGIO INDIVIDUATO DALLA PARTICELLA 112 SUB. 524 ED A FAVORE DELLA
UNITÀ 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 PARTE VENDITRICE VIENE ESONERATA DA OGNI
TIPO DI SPESA DI CARATTERE CONDOMINIALE PER LE PORZIONI DI IMMOBILE DI SUA
RESIDUA PROPRIETÀ, DETTO ESONERO SI PROTRARRÀ FINO ALLA COMPLETA
VENDITA DI TALE RESIDUA PROPRIETÀ OD IN ALTERNATIVA FINO AD UN EVENTUALE
UTILIZZO (DIRETTO O INDIRETTO) DELLE O DELLA UNITÀ IMMOBILIARE, MA NON
OLTRE IL 31 DICEMBRE 2003.

- PREZZO 1.859.244,34 + IVA PAGATO

- LIBERO IN ATTO

STUDIO SR
di Sorgato Rolanda

Via Matteo Palmieri, 12/R - 50122 - Firenze
Tel. 055/211550 - Telefax 055/264042
rolanda.studiosr@gmail.com

ALLA ESPANSIA SRL 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]
SRL - IN LIQUIDAZIONE - [REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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

- VEDI ALLEGATO VISURA PRECEDENTE -

ANNOTAMENTO 3203 - 06.09.1994 = PAGAMENTO RESTO PREZZO.

ALLA [REDACTED] PERVENNE ANTERIORMENTE AL 1986. =

ASTE
GIUDIZIARIE.it

VI SEGNALIAMO:

ASTE
GIUDIZIARIE.it

9

P.IVA 06252930489 - C.F. SRG RND 54548 6224C

ASTE
GIUDIZIARIE.it

: Silvia Bertelotti Architetto :: oggetto XXXXXXXX xxxxx 06/09/12

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

pag 46 d.

STUDIO SR

di Sorgato Rolanda

Via Matteo Palmieri, 12/R - 50122 - Firenze

Tel. 055/211550 - Telefax 055/264042

rolanda.studiosr@gmail.com

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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

ASTE
GIUDIZIARIE.it

FAVORE ENEL - ENTE NAZIONALE ENERGIA ELETTRICA -
CONTRO ESPANSIA SRL

- SERVITU' -

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

TRASCRIZIONE 26239 - 04.12.2000 = 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

- 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)

NELLA NOTA VENGONO ERRATI I DATI CATASTALI COSI' DESCRITTI:

ASTE
GIUDIZIARIE.it

10

P.IVA 06252930489 - C.F. SRG RND 54548 6224C

ASTE
GIUDIZIARIE.it

STUDIO SR
di Sorgato Rolanda

Via Matteo Palmieri, 12/R - 50122 - Firenze

Tel. 055/211550 - Telefax 055/264042

rolanda.studiosr@gmail.com

ASTE
GIUDIZIARIE.it

F. 112 P. 509\36

ASTE
E SUCCESSIVA NOTA IN RETTIFICA:
GIUDIZIARIE.it

TRASCRIZIONE 7774 - 08.04.2004 = ATTO NOTAIO NASTI PAOLO 16.11.2000
REPERTORIO 63545\6856

FAVORE\ ENEL DISTRIBUZIONE SPA - SEDE ROMA -
CONTRO\ ESPANSIA SRL

- SERVITU' DI ELETTRODOTTO PER CABINA -

SI RETTIFICANO I DATI CATASTALI INDICATI NELLA PRECEDENTE NOTA DI
TRASCRIZIONE 26239 - 04.12.2000
ESATTA D'IDENTIFICAZIONE
NCEU F. 36 P. 112\509

ASTE
GIUDIZIARIE.it

11

P.IVA 06252930489 - C.F. SRG RND 54548 6224C

ASTE
GIUDIZIARIE.it

· Silvia Bertalotti Architetto oggetto XXXXXXXX xxxxx 06/09/12

pag 48 d

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

STUDIO SR

di Sorgato Rolanda

Via Matteo Palmieri, 12/R - 50122 - Firenze

Tel. 055/211550 - Telefax 055/264042

rolanda.studiosr@gmail.com

ASTE
GIUDIZIARIE.it

GRAVAMI:

ASTE
GIUDIZIARIE.it

TRASCRIZIONE 6569 - 25.02.2009 = PIGNORAMENTO NOTIFICATO UFFICIALE
GIUDIZIARIO PONTASSIEVE 23.02.2009 REPERTORIO 432/2009

FAVOREI ██████████
CONTRO ██████████ IN LIQUIDAZIONE -

PER € 5.567,90

PELAGO, LOCALITA' MASSOLINA, VIA ARETINA. 231F
- UNITA' IMMOBILIARI
NCEU F. 36 P. 1121531 . 532

ASTE
GIUDIZIARIE.it

TRASCRIZIONE 21456 - 23.07.2009 = TRIBUNALE DI FIRENZE 27.05.2009 REPERTORIO
7047/2009

FAVOREI MASSA DEI CREDITORI DEL CONCORDATO PREVENTIVO DELLA SOCIETA'
██████████ IN LIQUIDAZIONE
CONTRO ██████████ IN LIQUIDAZIONE

- DECRETO DI AMMISSIONE CONCORDATO PREVENTIVO -

ASTE
GIUDIZIARIE.it

12

P.IVA 06252930489 - C.F. SRG RND 54548 G224C

ASTE
GIUDIZIARIE.it

STUDIO SR

di Sorgato Rolanda

Via Matteo Palmieri, 12/R - 50122 - Firenze

Tel. 055/211550 - Telefax 055/264042

rolanda.studiosr@gmail.com

ASTE
GIUDIZIARIE.it

PELAGO, LOCALITA' MASSOLINA, VIA ARETINA. 231F

- UNITA' IMMOBILIARI

NCEU F. 36 P. 112\531 . 532

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ISCRIZIONE 4428 - 29.05.2008 = ATTO NOTAIO GUNNELLA ANTONIO 23.05.2008

REPERTORIO 26674\10268

FAVORE\ BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI CAMBIANO

(CASTELFIORENTINO FIRENZE) SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI

- SEDE CASTELFIORENTINO (FI) -

C.F. 00657440483

CONTRO [REDACTED]

800.000,00 \ 400.000,00 19 MESI

- CONCESSIONE A GARANZIA APERTURA DI CREDITO -

ASTE
GIUDIZIARIE.it

PELAGO, LOCALITA' MASSOLINA, VIA ARETINA. 231F

- UNITA' IMMOBILIARI

NCEU F. 36 P. 112\531 . 532

=====

ONDRARIO E SPESE DA COMUNICARE

ASTE
GIUDIZIARIE.it

13

P.IVA 06252930489 - C.F. SRG RND 54S48 G224C

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Silvia Bertellotti Architetto :: oggetto: XXXXXXXX xxxxx 06/09/12

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

pag 50 di

4 STORIA URBANISTICA³

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 ZZZZZZZ con il fiume Sieve.

Intestatario della pratica: [REDACTED]

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

(permesso di abitabilità di case di nuova costruzione – immobile adibito ad uso industriale e civile abitazione 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: [REDACTED] P.A

(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: [REDACTED] 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

³ Aggiornato al 3/08/2012

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

Intestatario della pratica: [REDACTED] 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: [REDACTED] 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)

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: [REDACTED]

(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 25/07/66

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: [REDACTED]

(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 14/04/1969)

(permesso di uso di fabbricato di nuova costruzione del 15/05/68 – 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: [REDACTED]

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

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

4.9 PERMESSO DI FABBRICARE 29/69 del 24/09/69

Riguarda altro fabbricato ⁴

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: [REDACTED]

(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: [REDACTED]

(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: [REDACTED]

(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: [REDACTED]

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

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

4.14 PERMESSO DI FABBRICARE 331/73 del 17/12/73⁵ (?)

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

Intestatario della pratica: [REDACTED]

⁴ visura 24/4/2012

⁵ Data incerta - non riportata sulla pratica

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

4.15 PERMESSO DI FABBRICARE 369/74 del 7/5/74

Riguarda altro fabbricato. ⁶

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

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

Intestatario della pratica: [REDACTED]

denominata nelle pratiche: [REDACTED]

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

Rilasciata in data 15/11/1976.

4.17 PERMESSO DI FABBRICAZIONE 513 VARIANTE del 16/12/76

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

Richiesta di permesso presentata in data 16/12/76 protocollo 7810

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

NOTA: LA PRATICA SUDETTA VIENE RILASCIATA COME CONCESSIONE 1/1977 (e rimane denominata PRATICA 513)

Rilasciata come CONCESSIONE 1/77 in data 3/6/1977.

4.18 CONCESSIONE PER L'ESECUZIONE DI OPERE N° 2 del 14/7/77 (archiviata nella PRATICA 548)

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

Domanda depositata in data 23/2/77

Parere della Commissione Edilizia Comunale del 29/4/77.

4.19 CONCESSIONE EDILIZIA 282/78 (PRATICA 691)

Fer "ampliamento stabilimento"

intestatario della pratica: [REDACTED]

Rilasciata in data 15/11/1979.

Parere favorevole della commissione edilizia. 11/07/1978

⁶

visura 24/4/2012

Descrizione delle opere: lavori di costruzione di docce per servizio aziendale in ampliamento di edificio esistente.

4.20 CONCESSIONE PER L'ESECUZIONE DI OPERE N° 283 del 15/11/79 (archiviata come PRATICA 548 – variante a CONCESSIONE 2/77.

Rilasciata per lavori di ampliamento di uno stabilimento industriale.

Intestatario della pratica: [REDACTED]

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.

4.21 VARIANTE DEL 16/6/78 ALLA CONCESSIONE 2/77 (archiviata nella PRATICA 548)

Richiesta per trasformazioni tecniche ad uso produttivo e ampliamento dello stabilimento ZZZZZZZ. Tale richiesta, reperita negli archivi del Comune di Pelago, riporta la dicitura ANNULLATA.

4.22 VARIANTE DEL 11/12/79 ALLA CONCESSIONE 2/77 e 283/79. (archiviata nella PRATICA 548)

Richiesta di ampliamento stabilimento industriale.

Non si è reperito negli archivi del Comune ulteriore documentazione riguardo a questa variante.

4.23 CONCESSIONE PER L'ESECUZIONE DI OPERE N° 282/78 del 15/11/79 (archiviata come PRATICA 691)⁷

Intestatario della pratica: [REDACTED]

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.

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

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

⁷ PER LA PRATICA IN OGGETTO, ANTECEDENTE A QUELLE PRECEDENTEMENTE RIPORTATO, SI E' ALTERATO L'ORDINE CRONOLOGICO, PER POTER RAPPRESENTARE LA CONSEQUENZIALITA' DELLE PRATICHE PRECEDENTI (GUSTA 548)

Intestataro della pratica: [REDACTED]

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

ASTE
GIUDIZIARIE.it

4.25 PRATICA EDILIZIA 991/81 del 28/5/81.

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

La richiesta era stata protocollata in data 22/5/81.

Intestataro della pratica: ZZZZZZ [REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE.it

4.26 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 [REDACTED] sulla proprietà ex ZZZZZZ [REDACTED]

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

In particolare, nella Perizia Giurata redatta da Arch. Walter Pieri in data 4/2/93, si dichiara: "Le opere esposte nel condono edilizio sono relative a n° 2 edifici, aventi le seguenti dimensioni:

EDIFICIO OVEST: superficie complessiva mq 7950 circa, ed un volume fuori terra di mc 34550 circa"

Gli abusi della concessione in sanatoria in oggetto consistevano in, (da dichiarazione sostitutiva atto di notorietà del 16/2/1990)

1. "nel 1960 difformità alla Licenza Edilizia 26 del 26/10/60
2. nel 1963 ampliamento senza autorizzazione comunale
3. nel 1965 ampliamento senza Licenza Edilizia del "locale specchiatura"
4. nel 1965 difformità della Licenza Edilizia 33 del 12/5/65
5. nel 1966 difformità alla Licenza Edilizia del 6/6/1966
6. nel 1966 ampliamento senza Licenza Edilizia della campata 6 e 7
7. nel 1970 realizzazione abusiva di tettoia metallica di mq 117,50
8. nel 1970 realizzazione tettoia metallica di mq 85
9. nel 1976 realizzazione abusiva di locali interrati zona uffici
10. nel 1977 difformità alla Concessione Edilizia 1 del 3/6/77
11. nel 1960 difformità Licenza Edilizia 26 del 27/10/60 relativo alla costruzione di due appartamenti

ASTE
GIUDIZIARIE.it

- 12. nel 1973 difformità alla Licenza Edilizia 331 del 17/12/73
- 13. nel 1973 difformità alla Licenza Edilizia 308 del 1973
- 14. nel 1982, realizzazione abusiva di tettoia al terrazzo appartamento"

La CONCESSIONE IN SANATORIA n°5 è stata rilasciata in data 8/3/1993 .

La commissione dei beni ambientali dell'Alto Mugello-Mugello-Val di Sieve (con la comunicazione prot. 2026 del 6/3/91) sospese temporaneamente la pratica.

Risulterebbe che le oblazioni per tale condono siano state pagate in data 9/11/92.

Nel documento "DICHIARAZIONE SOSTITUTIVA DI ATTO DI NOTORIETA' redatto da Dott. Brogioni Carlo in data 10/3/92 ed allegato al condono, le difformità sono state descritte come sotto riportato:

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

EDIFICIO OVEST

1) Appartamento contraddistinto al C.E.M. con il foglio n. 26 particella 112 sub. 2
A) nel 1960: difformità alla licenza edilizia n. 20 del 27.10.1959.
B) nel 1977: ampliamento e difformità alla licenza edilizia n. 203 del 31.03.1973.
C) nel 1978: ristrutturazione in difformità alla licenza edilizia n. 308 del 01.05.1973.
D) nel 1987: autorizzazione di tettoia sopra al garage auto.

2) Appartamento contraddistinto al C.E.M. al foglio n. 56 particella 112 sub. 2
A) nel 1960: difformità alla licenza edilizia n. 38 del 27.10.1959.
B) nel 1978: ampliamento in difformità alla licenza edilizia n. 321 del 01.05.1973.
C) nel 1979: ristrutturazione in difformità alla licenza edilizia n. 331 del 13.11.1973.

3) Part. condominiali
nel 1960: abozzi in difformità totale dalla licenza edilizia n. 28 del 27.10.1959.

4) Laboratorio Indiat-Lale contraddistinto al C.E.M. al foglio 56 particella 112 sub. 1 e particella 225
A) nell'anno 1960: difformità totale dalla licenza edilizia n. 28 del 27.10.1959.
B) nel 1962: realizzazione di locali complementari abozzi per mq 82,24.
C) nell'anno 1963: ampliamento alla licenza edilizia n. 30 del 06.05.1959.

D) nell'anno 1964: variante alla licenza edilizia n. 53 del 29.05.1963.
E) nell'anno 1965: variante alla licenza edilizia n. 70 del 08.11.1963.

F) nell'anno 1965: ampliamento in difformità alla licenza edilizia n. 83 del 22.05.1963.

G) nell'anno 1965: ristrutturazione in difformità alla licenza edilizia n. 83 del 22.05.1963.
H) nell'anno 1965: ristrutturazione rispetto alla licenza edilizia n. 83 del 22.05.1963.

I) nell'anno 1966: ampliamento abuzzo di porzione di capannone per una superficie di mq 019,75.
L) nell'anno 1967: ampliamento abuzzo di tettoia per una superficie di mq 172,24.

M) nell'anno 1967: variante alla licenza edilizia n. 15 del 01.04.1967.
N) nell'anno 1972: ristrutturazione in difformità alla licenza edilizia n. 172 del 09.10.1972.

O) nell'anno 1972: ristrutturazione in difformità alla licenza edilizia n. 172 del 09.10.1972.
P) nell'anno 1976: ampliamento abuzzo dei locali interrati, come uffici, per una superficie di mq 541,59.

Q) nell'anno 1978: variante in corso d'opera alla licenza edilizia n. 1 del 03.06.1977.

PRATICA EDILIZIA 1759B - edificio EST

Non riguarda l'immobile in oggetto.

4.27 ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA (CATASTO) del 4/4/1990 n° 047040)

Il frazionamento è dovuto allo sconfinamento del fabbricato su terreno demaniale -- allegato tipo mappale n° 51119 del 30/3/1990.

4.28 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: ZZZZZZZ [REDACTED]

(parere favorevole A CONDIZIONE della commissione edilizia comunale in data 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.

4.29 PARERE ASL Concessione Edilizia 1244

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.

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 al 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)

Modifica intestazione della pratica in seguito ad atto di vendita

A seguito di atto di compravendita in data 10/6/94, ZZZZZZZ SPA diventa cointestataria della pratica conc.ed. 1244 insieme ad YYYYYY SRL (rif: lettera protocollata in Comune in data 6/5/1995): viene infatti richiesto, in data 30/3/95, dal sig. [REDACTED] (richiesta registrata in data 6/5/95 al prof.gen. 5770) che la concessione edilizia di variante in corso d'opera sia cointestata alla YYYYYY SRL e alla ZZZZZZZ SPA con sede in [REDACTED]

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.

4.32 CONCESSIONE EDILIZIA 3450 (14/11/96)⁹ - variante in corso d'opera alla C.E. 1244/93 - "VARIANTE CABINA ENEL" (PRATICA 3450)

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)

4.33 DIA 249/96

Riguardante la realizzazione di fondazione per macchinari (altro immobile)

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

Inerente la sistemazione dell'argine in riva sinistra del torrente ZZZZZZZ, in prossimità dell'immobile denominato [REDACTED] 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. [REDACTED] – 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 JJJJJJJ alla scrivente copia del documento dell'Autorizzazione.

⁹ DATA E DENOMINAZIONE DELLA PRATICA INDICATA DA JJJJJJJ – verificata con documentazione presente negli Archivi Comunali.

Modifica intestazione della pratica in seguito ad atto di vendita

A seguito di atto di compravendita in data 10/6/94, ZZZZZZZ SPA diventa cointestataria della pratica conc.ed. 1244 insieme ad YYYYYY SRL (rif: lettera protocollata in Comune in data 6/5/1995): viene infatti richiesto, in data 30/3/95, dal sig. [REDACTED] (richiesta registrata in data 6/5/95 al prof.gen. 5770) che la concessione edilizia di variante in corso d'opera sia cointestata alla YYYYYY SRL e alla ZZZZZZZ SPA con sede in [REDACTED]

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.

4.32 CONCESSIONE EDILIZIA 3450 (14/11/96)⁹ - variante in corso d'opera alla C.E. 1244/93 - "VARIANTE CABINA ENEL" (PRATICA 3450)

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)

4.33 DIA 249/96

Riguardante la realizzazione di fondazione per macchinari (altro immobile)

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

Inerente la sistemazione dell'argine in riva sinistra del torrente ZZZZZZZ, in prossimità dell'immobile denominato [REDACTED] 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 JJJJJJJ alla scrivente copia del documento dell'Autorizzazione.

⁹ DATA E DENOMINAZIONE DELLA PRATICA INDICATA(C) DA JJJJJJJ – verificata con documentazione presente negli Archivi Comunali.

4.35 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.

Annulata dalla successiva pratica 1568/01.

4.36 (PRATICA 4440) CONCESSIONE EDILIZIA 1423/98 (rilasciata il 4.11.98)

Tale pratica non era inizialmente reperibile negli archivi, ma se ne evince l'esistenza dalla pratica (numerata dalla scrivente come 4.27) sotto riportata. È stato però possibile reperire copia della pratica in oggetto presso l'archivio dello studio JJJJJJ di Firenze.

È stata finalmente reperita in data 3/5/2012.

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.

Intestataria della pratica: YYYYYY SRL.

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.

4.37 (PRATICA 4440) CONCESSIONE EDILIZIA 1561 del 13/09/2001) Variante in corso d'opera alla C.E.1423/98

Parere favorevole Commissione edilizia del 28/5/2001.

Parere favorevole dell'ASL del 24/5/2001.

"in data 4/11/1998 è stata rilasciata concessione edilizia 1423 per il completamento delle opere relative alla C.E. 1244 del 1993 e successive varianti, che per vari motivi non erano ancora state ultimate. Durante l'esecuzione dei lavori sono emersi alcuni imprevisti, e dalle trattative in corso per la vendita dei singoli lotti alcune richieste per l'adeguamento dei lotti stessi alle necessità specifiche degli utilizzatori."

in particolare le modifiche riguardano: tramezzi interni; finestrate; portoni; modifica del rivestimento esterno (in intonaco anziché ceramico); impianto di depurazione; verifiche rapporti aero-illuminanti; aspirazione forzata in bagni e antibagni privi di finestre;

"Le quote indicate nelle tavole di progetto differiscono leggermente in alcuni casi da quelle dello stato concessionato: tali differenze sono dovute esclusivamente alle più precise misurazioni strumentali effettuate".

L. 10/91 protocollata al n°5777 in data 8/5/2001.

Dichiarazione di ultimazione lavori e conformità delle opere eseguite al progetto depositato protocollo 13/12/2001 n°15280.

4.38 (PRATICA 4440) 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)

4.39 (PRATICA 4440) 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.

Parere favorevole della Commissione Edilizia comunale del 25/10/2001 (atto n° 13).

Parere ASL del 6/11/2001 (protocollo 14/11/2001 n° 14116): "parere favorevole a condizione che nell'unità 7 non sia realizzato il muro divisorio di h=3,20m".

Relativamente ai lotti 1 e 4 la relazione tecnica redatta da Studio Programma, ed allegata alla concessione, riporta: "Fusione dei 2 lotti con demolizione del muro di separazione. Eliminazione dei blocchi servizi previsti all'interno dei due vasti locali al piano terreno. Realizzazione di un locale centrale termica ed apertura di un vano porta di accesso sul pannello esterno di tamponamento"; oltre a modifiche interne e di prospetti.

Protocollo progetti impianto elettrico ex L.46/90 del 7/12/2001 n° 15047 "relativamente a impianti di produzione, trasporto, distribuzione e di utilizzazione dell'energia elettrica all'interno degli edifici a partire dal punto di consegna dell'energia fornita dall'ente distributore".

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)

4.40 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

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.

4.41 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)

4.42 DIA 124/07 (24/9/07) PROTOCOLLO 11174 DEL 24/9/07¹⁰

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

l'intestatario della pratica è XXXXXXXX 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.

- DENUNZIA INIZIO ATTIVITA' 24/9/2007
- comunicazione inizio lavori del 22/10/2007

¹⁰ DATA E DENOMINAZIONE DELLA PRATICA INDICATA DA JJJJJJJ - in seguito la pratica è stata reperita presso gli archivi del Comune di Pelago.

- deposito al Genio Civile del 19/10/2007

4.43 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 JJJJJJJ alla scrivente: alcuni disegni in formato pdf relativi a questa pratica.

- Deposito della variante protocollo 14560 del 14/12/07
- Comunicazione di fine lavori 20/12/2007 protocollo 14777
- Relazione di fine lavori e certificato di rispondenza dell' 11/12/2007
- Agibilità 5/2/2008 n° 1740 (vedi paragrafo successivo)

4.44 AGIBILITÀ 1740 del 5/2/2008.

L'agibilità comprende:

- 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

4.45 DIA 133/08

La pratica non è reperibile negli archivi del comune di Pelago. È stata reperita esclusivamente la comunicazione di fine lavori e certificato di conformità

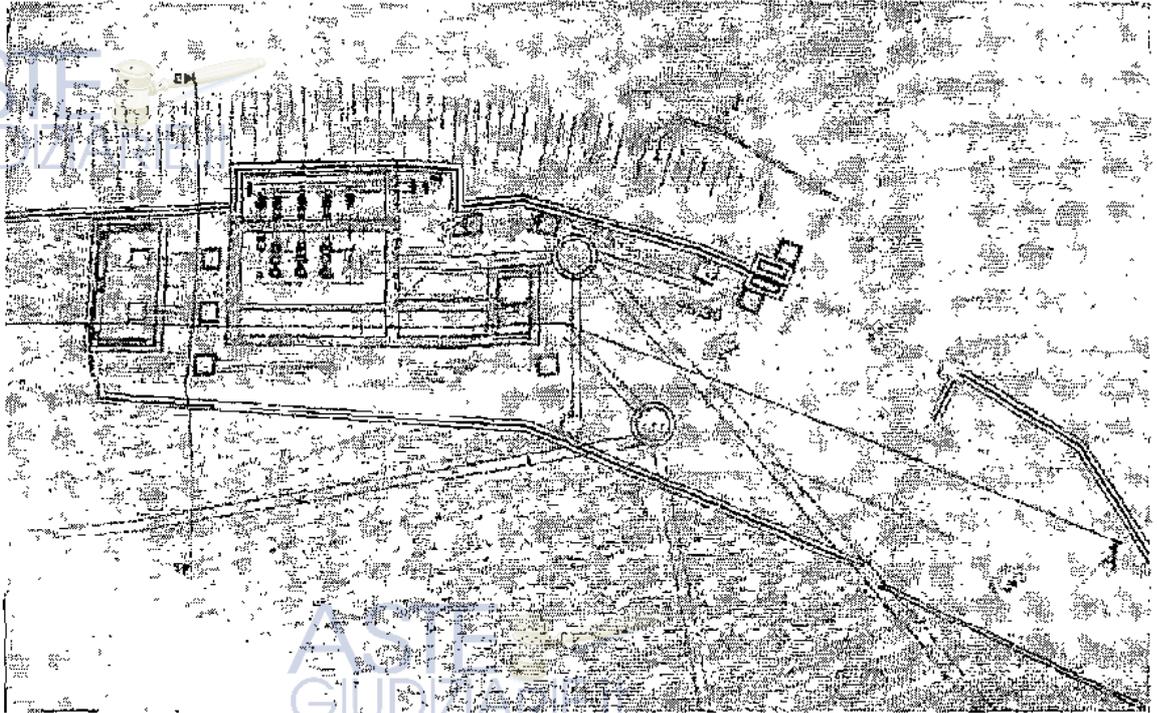
Parrebbe riguardare altre porzioni dell'immobile, non il lotto in oggetto



4.46 PRATICA IDRAULICA 22441/10

La pratica riguarda la realizzazione di impianto di sollevamento, facente parte di più grande intervento di esecuzione di attraversamento staffato a ponte con tubazione acque reflue.

Titolarità della pratica: [REDACTED]



(non è stata verificata l'effettiva estensione del manufatto realizzato)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



(elaborato allegato al progetto visionato in Comune)

Non parrebbe essere ancora stato redatto e depositato un frazionamento catastale dell'area.

Non è stata reperibile documentazione relativa alla servitù, che comunque si segnala nella presente.

AUTORIZZAZIONE PER L'ESECUZIONE DEI LAVORI NEI TERRENI
DI PROPRIETA' PRIVATA

La ditta: [REDACTED]

AUTORIZZA

Il Comune di Pelago con sede in Pelago Via Ponte Vecchio n. 1 P.IVA 01369050487, in quest'atto rappresentato dall' Arch. Piero Fagorzi, nato a Montemignai il 04/06/1947, in qualità di Responsabile del Servizio Assetto del Territorio, ad eseguire delle indagini geognostiche necessarie per una corretta pianificazione e progettazione di un impianto di sollevamento, relativo al progetto per opere di urbanizzazione indotta, nqualificazione coriparti esistenti Vicano - Massolina - Pietrella. Le indagini interesseranno i seguenti terreni, così rappresentati al N.C.T. del comune di Pelago, Foglio di mappa 36 porzione della part.lla n. 112 della superficie di circa mq. 50, come meglio evidenziata nella planimetria allegata con campitura di colore nero.

L'autorizzazione viene concessa a partire dalla data della firma della presente autorizzazione.

I proprietari dichiarano che gli immobili interessati dal progetto sono di loro piena ed esclusiva proprietà, liberi da oneri e diritti reali o personali di terzi che possano comunque limitarne il godimento e la libera disponibilità.

Pelago li, **08 luglio 2009**

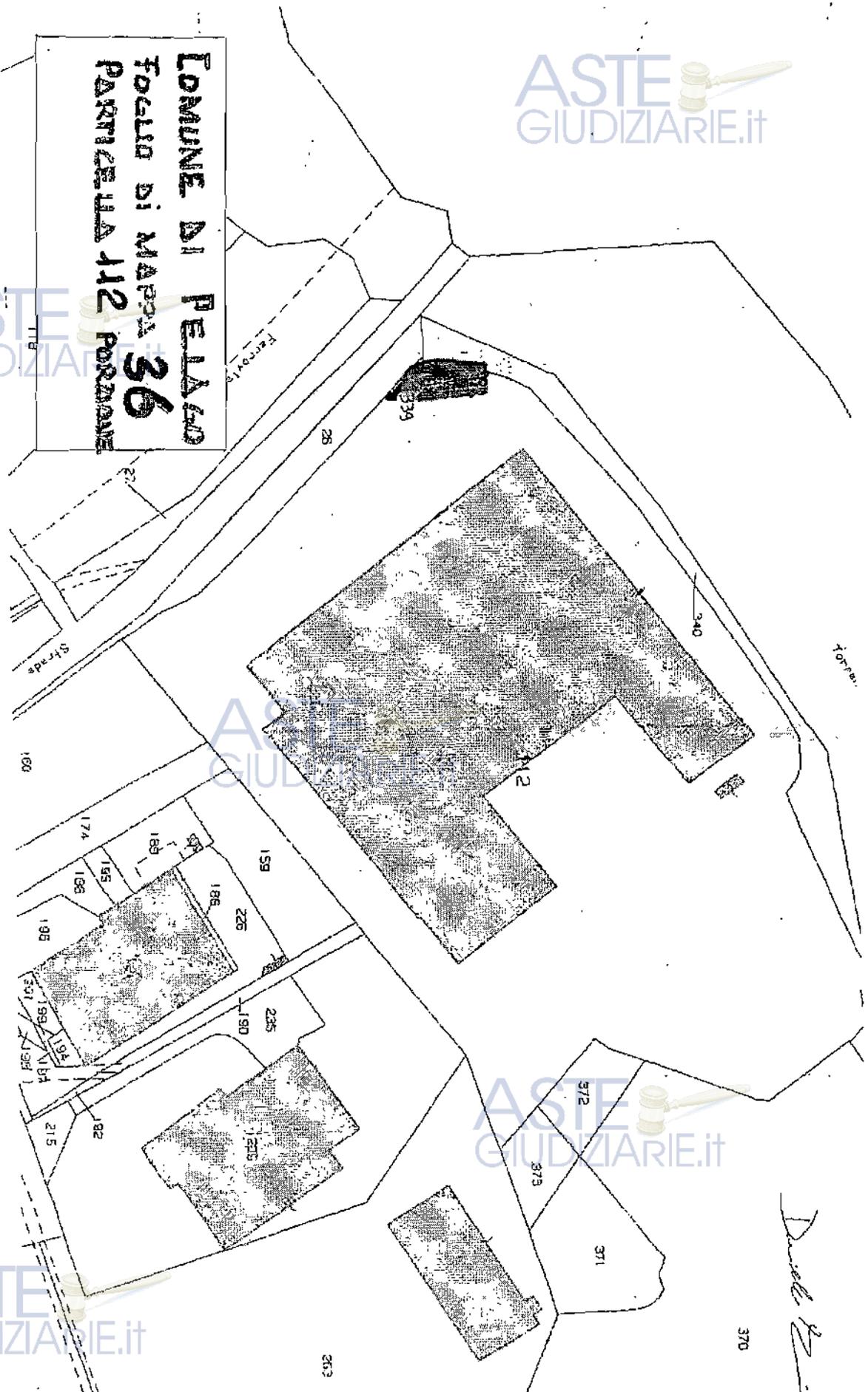
Il sottoscritto

PER CONTO [REDACTED]
AVENTE TITOLO IN FORZA
DI COMPROMESSO -
[REDACTED]

Allegati: - Planimetria catastale,

COMUNE DI PELLICO
FOGLIO DI MAPPA 36
PARCELLA 112 PORZIONE

ASTE GIUDIZIARIE.it



ASTE GIUDIZIARIE.it

ASTE GIUDIZIARIE.it

D. B.

4 BIS 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:

4B1 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.

SI NOTANO DELLE DIFFORMITA' TRA LA PLANIMETRIA APPROVATA (ULTIMA VARIANTE DIA 124/07) E LO STATO RILEVATO. TALI DIFFORMITA' RIGUARDANO SIA IL SUB 531 CHE IL 532.

IN PARTICOLARE, SI NOTA CHE:

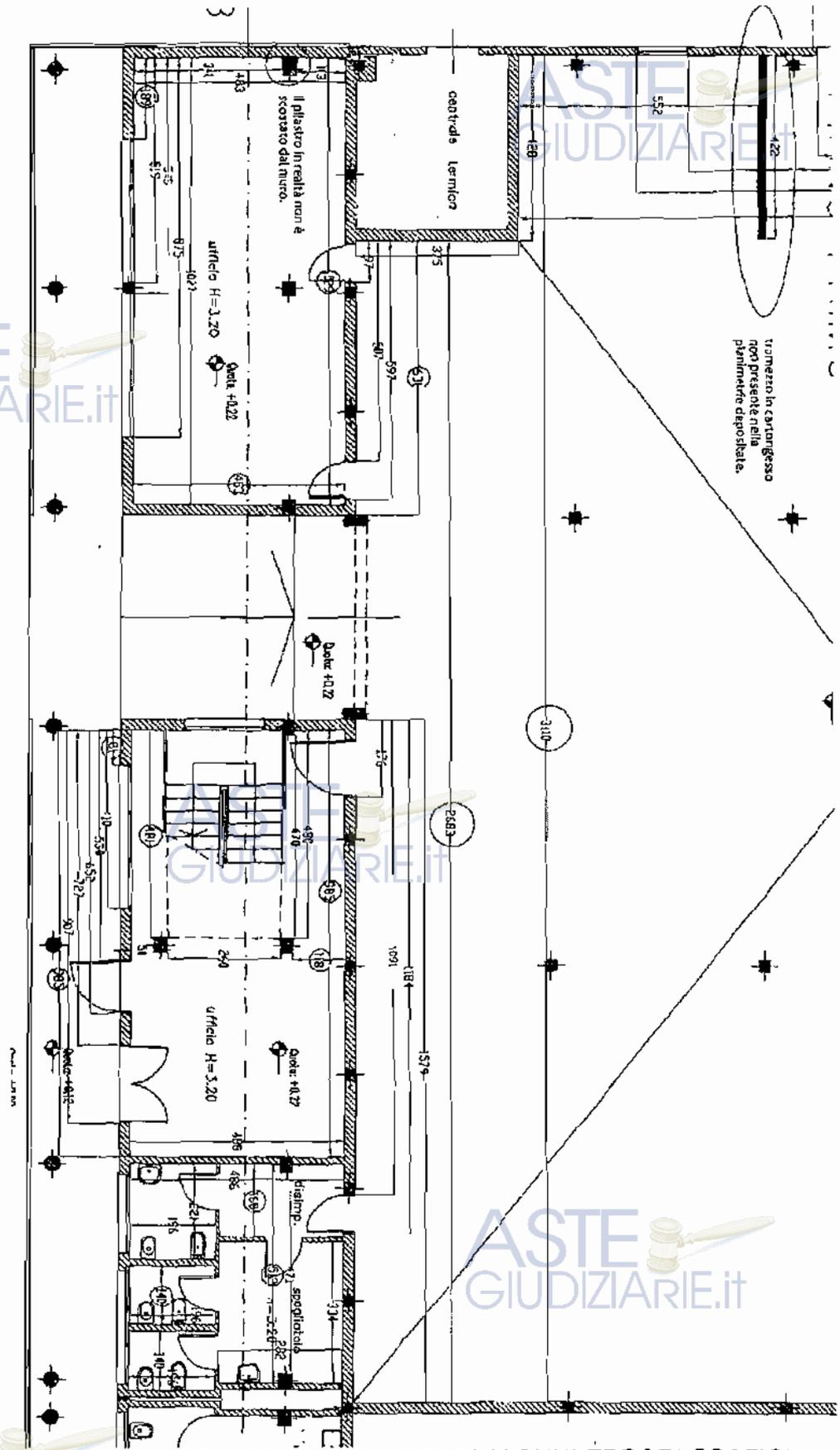
AL PIANO PRIMO (UFFICI) LA LARGHEZZA DELL'INTERO PIANO PARREBBE ESSERE MINORE DI QUANTO DICHIARATO; INOLTRE I TRAMEZZI E LA POSIZIONE DELLA SCALA PARREBBERO LIEVEMENTE DIFFERENTI DAL DISEGNO PRESENTATO.

AL PIANO TERRA (CAPANNONE) E' STATO RILEVATO UN TRAMEZZO NON PRESENTE NELLE PLANIMETRIE DEPOSITATE.

IN TUTTI GLI ELABORATI SONO PRESENTI LIEVI DIFFORMITA' METRICHE.

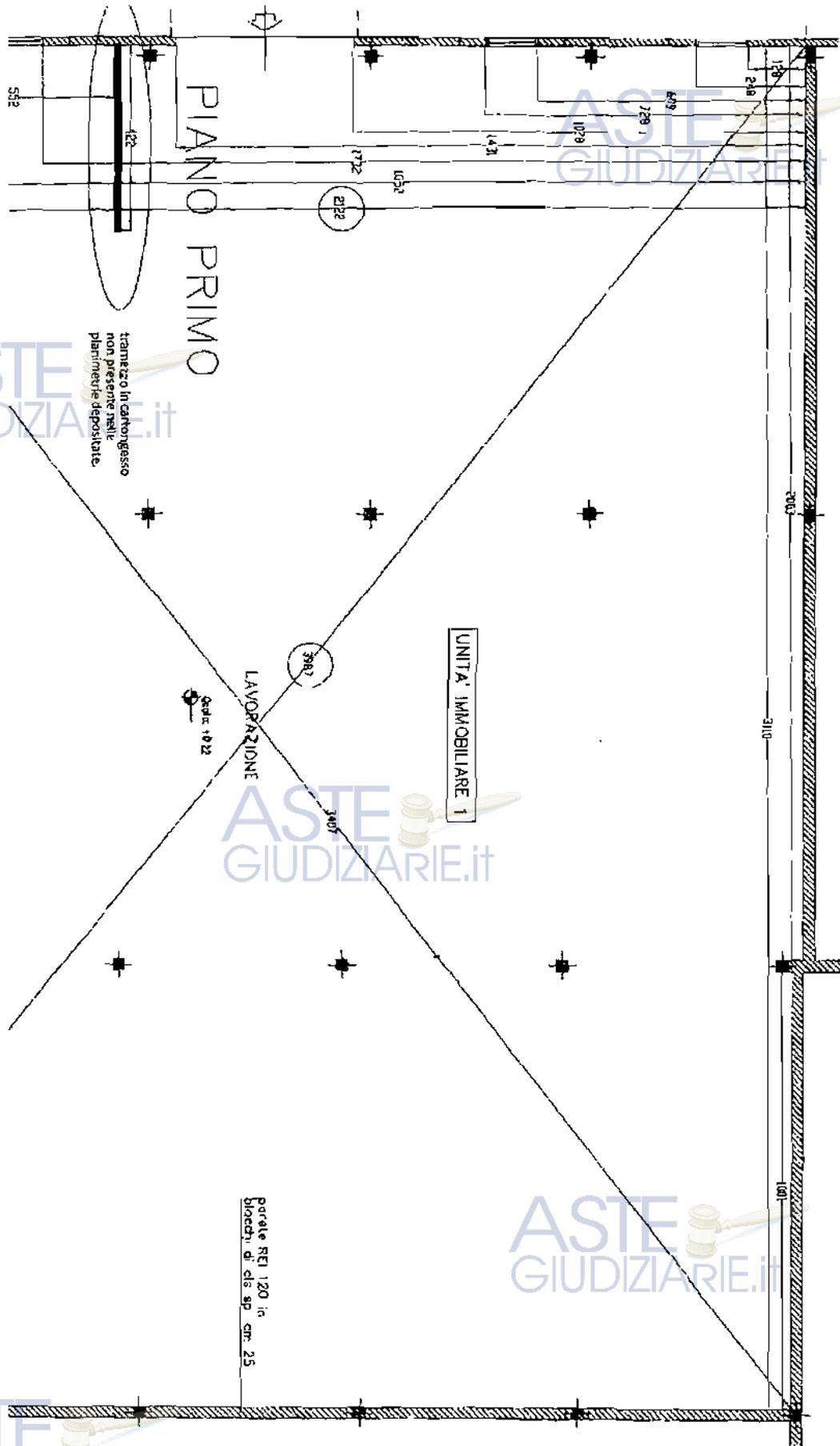
SI RITIENE CHE QUESTO ASPETTO DEBBA ESSERE APPROFONDITO, ED EVENTUALMENTE RETTIFICATO ATTRAVERSO IDONEA PRATICA EDILIZIA.

ASTE GIUDIZIARIE.it



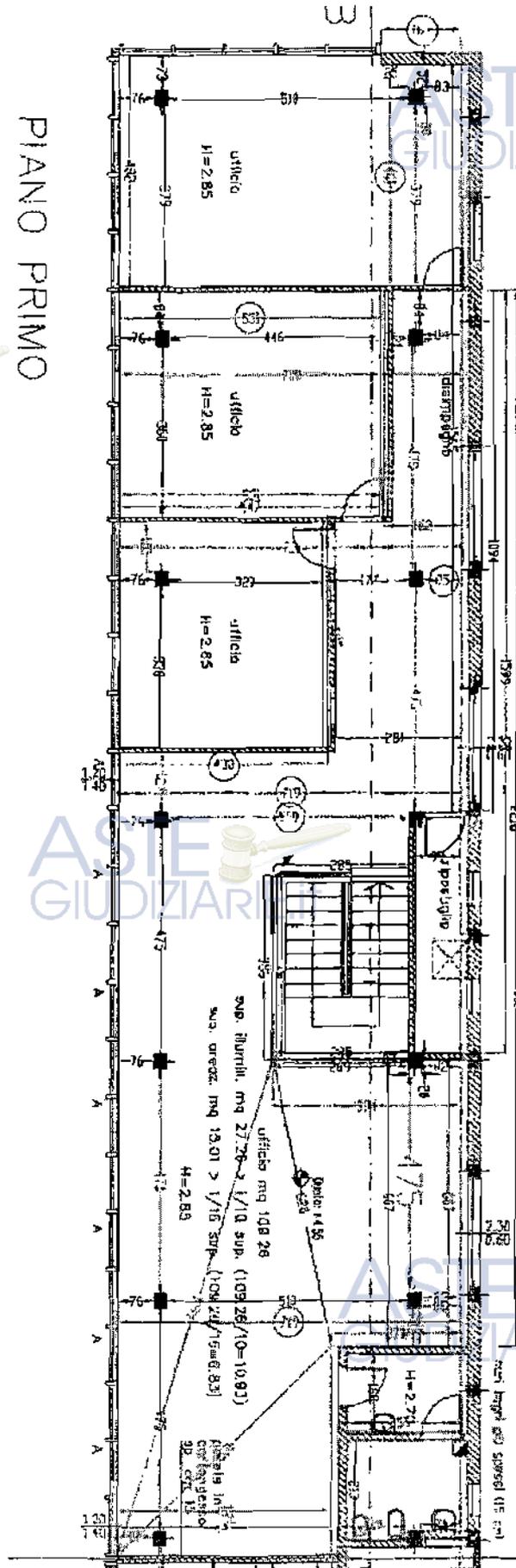
ASTE GIUDIZIARIE.it

PIANO TERRA. SONO EVIDENZIATI ALCUNI ERRORI GRAFICI



PIANO TERRA. SONO EVIDENZIATI ALCUNI ERRORI GRAFICI

PIANO PRIMO



CONFRONTO CON L'ULTIMA PLANIMETRIA DEPOSITATA IN CATASTO.

SI NOTANO DELLE DIFFORMITA' , CHE RIGUARDANO SIA IL SUB 531 CHE IL 532.

SI RITIENE CHE POSSA ESSERE NECESSARIO PRESENTARE NUOVA PLANIMETRIA PER MIGLIORE RAPPRESENTAZIONE GRAFICA.

AL PIANO TERRA (CAPANNONE) E' STATO RILEVATO UN TRAMEZZO NON PRESENTE NELLE PLANIMETRIE DEPOSITATE.

SI NOTA INOLTRE CHE LE PLANIMETRIE CATASTALI ATTUALI NON RAPPRESENTANO LA COSTRUZIONE DI PUBBLICACQUA INSISTENTE SUL PIAZZALE. QUESTO, POICHE' NON PARREBBE ESSERE ANCORA STATO FATTO IL FRAZIONAMENTO DELLA STESSA.

SARA' NECESSARIO VERIFICARE CHE TALI IMPRECISIONI VENGANO CORRETTE.

AL FINE DI EFFETTUARE QUESTE CORREZIONI DEI DOCUMENTI DEPOSITATI, È NECESSARIO EFFETTUARE UN NUOVO DETTAGLIATO RILIEVO.

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] 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] r.l 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 dei 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 conformità 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] (11/12/2007): relativa alla REALIZZAZIONE E MODIFICHE DI SEPARAZIONE DI IMPIANTI ELETTRICI PER FRAZIONAMENTO IMMOBILE.

NOTA: NON E' STATO POSSIBILE VERIFICARE L'EFFETTIVO FUNZIONAMENTO DEGLI IMPIANTI; SE ESSI SIANO STATI MODIFICATI DOPO IL DEPOSITO DELL'AGIBILITA'.

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 [redacted] non indicata in planimetria.

INOLTRE E' ESTREMAMENTE IMPORTANTE RILEVARE CHE E' STATA REALIZZATA NEL RESEDE UNA STAZIONE DI SOLLEVAMENTO CHE

**NON E' PRESENTE NELLE PLANIMETRIE
CATASTALI. CFR. PRATICA (PARAGRAFO 4.46 DEL
CAPITOLO PRECEDENTE)**

ASTE
GIUDIZIARIE.it

4 TER DESTINAZIONE D'USO

L'immobile è ubicato nella zona omogenea D
sottozona D2 ARTIGIANALI ED INDUSTRIALI NTA art. 63

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

COMUNE DI PELAGO
PROVINCIA DI TREVISO



PIANO REGOLATORE GENERALE



LEGENDA

ZONE OMOGENEE D



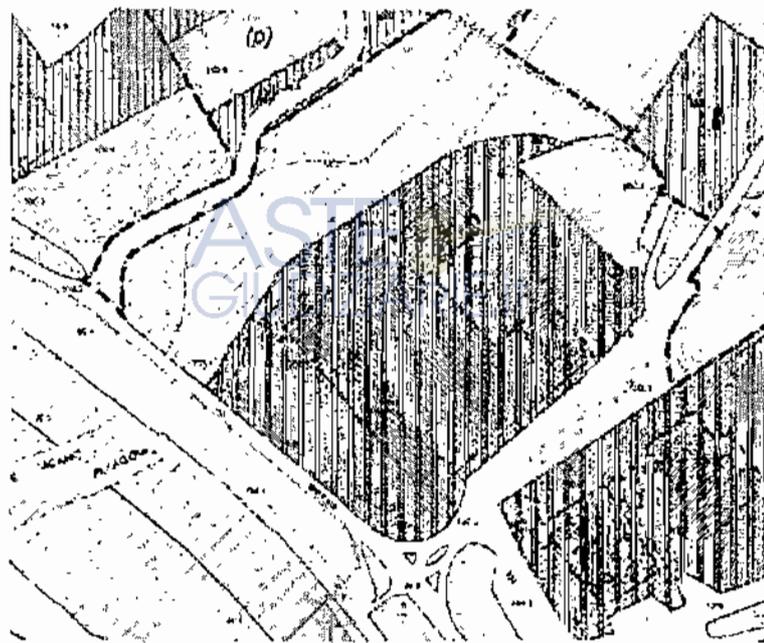
D1 - Aree per attrezzature ricettive e alberghiere (NTA Art. 63)



D2 - artigianali e industriali (NTA Art. 63)



D2L - edificate per lottizzazioni da completare (NTA Art. 63)



5 STATO DELL'IMMOBILE (libero/occupato)

Non forma parte del mio incarico reperire eventuali contratti di locazione inerenti l'immobile in oggetto, né definire il suo stato (libero/occupato).
In occasione dei sopralluoghi è stato rilevato che l'immobile pareva essere libero da cose o persone.

6 ELENCO DEGLI ALLEGATI:

- 1 INCARICO, COMUNICAZIONI ED ISTANZE
- 2 VISURE CATASTALI, PLANIMETRIE, ESTRATTI DI MAPPA
- 3 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 repenti all'archivio del Comune di Pelago; si riporta esclusivamente l'ultimo stato approvato (rappresentato nella DIA allegata)
- 4 VARIANTE DIA 124-0
- 5 AGIBILITA' PROT. 15489/0
- 6 PRATICA PUBLIACQUA
- 7 VALORI OMI RIFERITI ALL'ATTUALITA'
- 8 NOTULA E RIEPILOGO SPESE VIVE

FORMA PARTE INTEGRANTE DELLA PRESENTE RELAZIONE LA VISURA IPOCATATALE AL VENTENNIO CHE REDATTA DA SEIDOSERVICE. TALE VISURA E' INSERITA NELLA RELAZIONE AL CAPITOLO 3.

Firenze, 06/09/12

IL TECNICO

Silvia Bertellotti Arch.