
Tribunale di Rieti
PROCEDURA FALLIMENTARE

[REDACTED]

N° Gen. Rep. **8/2012**

Giudice Delegato: **Dott.ssa Roberta Della Fina**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
BENI MOBILI

Esperto alla stima: Ing. Andrea Albani

Codice fiscale: LBNNDR80S13H282W

Partita IVA: 00978000578

Studio in: VIA A.M.RICCI 103/B - 02100 RIETI

Fax: 0746485473

Email: albani.andrea@hotmail.it

Pec: andrea.albani@ingpec.eu



1. PREMESSA

La presente consulenza tecnica di stima di beni mobili viene redatta sulla scorta delle seguenti considerazioni:

1. la valutazione riguarda i beni mobili rinvenuti e rilevati durante apposito accesso in loco svoltosi in data 22.03.2019 (congiuntamente al custode delegato Sig. Giuseppe Picchi), sulla base di inventario trasmesso allo scrivente CTU dal custode medesimo alla data di cui sopra nonché sulla scorta delle indicazioni fornita dal Curatore Avv.to Enrico Santilli;
2. I beni rinvenuti risultano dismessi e/o inoperativi da alcuni anni;
3. nel merito della verifica avvenuta sui beni di seguito indicati, si rammenta come allo scrivente non sia stato possibile testare l'effettiva funzionalità, così come non sia stato possibile reperire certificati di conformità e/o manuali d'uso e manutenzione e come le uniche informazioni ottenute in merito siano state desunte dai colloqui intercorsi con il custode durante il sopralluogo effettuato;
4. Il Lotto n. 7 di cui all'avviso di vendita disposto dal G.D. Dott.ssa Della Fina in data 26.10.2018, poiché composto da due soli beni, rispettivamente da levigatrice (rif. bene n. 299.2 della presente stima) e da pesa, si propone venga trattato come segue; quanto al valore della levigatrice, poiché il bene mobile è del tutto assimilabile a quelli oggetto della presente valutazione, sarà ricompreso all'interno dell'odierna stima, quanto al valore della Pesa, poiché da considerare quale bene facente parte dell'opificio, è opportuno che venga considerata all'interno del valore di stima immobiliare di cui al Lotto di vendita n. 1 (rif. avviso di vendita disposto dal G.D. Dott.ssa Della Fina in data 26.10.2018). Pertanto si propone che il lotto n. 7 (rif. avviso di vendita disposto dal G.D. Dott.ssa Della Fina in data 26.10.2018), segnatamente ai beni ricompresi all'interno dello stesso, venga assorbito confluendo in parte nella presente stima e per il restante nel sopracitato Lotto 1;



5. alcuni beni, installati in maniera fissa presso lo stabilimento, ritenuti, per motivi pratici ed obiettivi, difficilmente smontabili senza perdite in termini di integrità e funzionalità o caratterizzati da costi eccessivamente elevati per lo smontaggio, se paragonati al valore residuo dei beni stessi, sono stati ritenuti ragionevolmente facenti parte del compendio immobiliare; pertanto, detti beni “immobilizzati”, saranno considerati parte integrante dell’opificio quindi esclusi dalla presente valutazione.

In particolare ci si riferisce ai seguenti cespiti:

- Centrale di betonaggio (bene n. 97 dell’elenco allegato alla presente) con esclusione dei soli silos (quest’ultimi oggetto della presente valutazione);
- Pesa (Lotto n. 7 – Rif. avviso di vendita disposto dal G.D. Dott.ssa Della Fina in data 29.10.2018);

6. Gli importi così come determinati, per il tramite della presente relazione di stima, verranno sottratti dal prezzo di vendita di cui al Lotto n. 1 di € 1.282.220,62 (rif. ordinanza di vendita dal G.D. Dott.ssa Della Fina in data 26.10.2018).



2. DESCRIZIONE DEI BENI MOBILI

I beni mobili oggetto della presente valutazione sono ubicati all'interno dell'opificio di proprietà dell' [REDACTED] volta ricompreso all'interno del Consorzio per lo Sviluppo Industriale della Provincia di Rieti - area Borgorose (RI); l'immobile de quo è situato nel Comune di Borgorose (RI), Loc. Piana di Spedino distinto al NCEU del medesimo Comune di cui al F. 72, Part. 233.

Di seguito una vista aerea che individua l'opificio contenete i beni oggetto della presente valutazione.



Figura 1: Vista aerea ed individuazione del complesso industriale

L'attività svolta all'interno dell'opificio in oggetto era destinata alla produzione di elementi prefabbricati di grandi dimensioni in cemento armato, per edilizia sia civile che industriale. In esso si producevano difatti, oltre alle note strutture prefabbricate (pilastri, travi, pannelli, solai, ecc.), anche elementi di maggiori dimensioni.



I beni mobili valutati appartengono a varie tipologie come di seguito elencate:

- Casseformi
- Centrali di betonaggio
- Attrezzature per realizzazione prefabbricati in calcestruzzo armato (ex cemento armato precompresso)
- Automezzi di distribuzione (ex carroponete)
- Attrezzature per lo stoccaggio materiali e prodotti finiti
- Materie prime (ex ferro)

Di seguito verranno indicati i vari beni seguendo puntualmente la cronologia espositiva così come indicata dai verbali di cui alla sopracitata premessa.



ELENCO E DESCRIZIONE DEI BENI:

Si precisa che la progressione di cui alla sottostante numerazione fotografica coincide che la numerazione contenuta all'interno dei verbali richiamati in premessa.

A. MACCHINARI:

BENE	FOTO	DESCRIZIONE	QUANTITA'
A.1	2	CASSERI IN APV IN FERRO	2
A.2	3	SECCHIONE DA 1 MC	1
A.3	5	CASSERI HPV IN CEMENTO	2
A.4	8	SECCHIONE IN FERRO PER TRASPORTO CLS	1
A.5	11	CASSERO PER PILASTRI 50/50	2
A.6	12	CASSERO PER PILASTRI 60/60	2
A.7	13	CASSERO PILASTRI	4
A.8	29	CASSERI MISURA VARIABILE	3
A.9	36	CASSERO TRAVI Y DA 1 ML	1
A.10	38	CASSERI CORNICE AD L	2
A.11	39	CASSERO PANNELLI 200 X 51	1
A.12	57	FOSSA DI TIRO (TESTA E PIEDE) TRAVE TR MAX COMPRESA CENTRALINA E MARTINETTI	1
A.13	58	FOSSA DI TIRO (TESTA E PIEDE) TRAVE TS COMPRESA CENTRALINA E MARTINETTI	1
A.14	59	FOSSA DI TIRO (TESTA E PIEDE) TRAVE TY 100 ML COMPRESA CENTRALINA E MARTINETTI	1
A.15	60	CASSERO PER PANNELLI ML 2,5 X 50	1
A.16	63	CASSERO PANNELLI 2,00 X 12,00	1
A.17	64	CASSERO PANNELLI ANGOLO 2 X 15 ML	1
A.18	97	IMPIANTO DI BETONAGGIO COMPIUTERIZZATO	1
A.19	97 bis	IMPIANTO DI BETONAGGIO COMPIUTERIZZATO	1
A.20	114	CASSERO BANCO PANNELLI SPESSORE 16/20/25 ML 60 X 2,50	1
A.21	115	PANNELLO PER MANUFATTI IN CLS ML 50 X 3	1
A.22	116	BANCO IDRAULICO PANNELLI MISURA 2,85 X 24 ML	1
A.23	149	CASSERO PILASTRO CIRCOLARE CON CAPITELLO	2
A.24	295	CASSERO	1
A.25	297	CASSERO	1
A.26	299.2	LEVIGATRICE	1
GIUDE CARROPONTE			4



B. MACCHINE SOLLEVAMENTO / SPOSTAMENTO MATERIALI

BENE	FOTO	DESCRIZIONE	QUANTITA'
B.1	14	CARROPONTE DA 25 ton Matr. 5149	1
B.2	15	CARROPONTE DA 6 ton ICAM STAHL Matr non leggibile	1
B.3	20	CARROPONTE SOSPESO 20 ton MGS Matr. 02087	1
B.4	21	CARROPONTE SOSPESO 15 ton MGS Matr. 84006	1
B.5	22	CARROPONTE SOSPESO 15 ton MGS Matr. 84004	1
B.6	95	CARROPONTE MGS 20000 + 10000 Matr. 01022	1
B.7	96	CARROPONTE MGS 20000 + 10000 Matr. 011034	1

3. PROCESSO VALUTATIVO

Prima di individuare i principi generali utilizzati ai fini della stima è opportuno analizzare alcune condizioni economiche che possono incidere in maniera oggettiva sulla determinazione dei valori della stessa.

Partendo dal presupposto che l'opificio de quo, comprese attrezzature e macchinari presenti all'interno dello stesso, realizzava elementi costruttivi strettamente afferenti alla costruzione di manufatti civili ed industriali, si evince come con la crisi generalizzata in cui verte il settore edile ormai da molti anni sia la produzione industriale dello stesso sia il valore dei macchinari e le attrezzature di produzione, abbiano subito un crollo significativo del proprio valore intrinseco.

Quanto alla determinazione del valore dei macchinari e delle attrezzature, inteso quale valore del bene da stimare, la stessa è stata condotta tenendo conto dei principi teorici dell'estimo, inteso come l'insieme dei principi logici e metodologici che regolano l'oggettiva formulazione del giudizio di stima del valore dei beni mobili. Il valore dei macchinari, qualora si dovesse rendere necessario lo smontaggio degli stessi per trasferirli in un altro stabilimento (quando ciò risultasse possibile), si riduce significativamente poiché, ai costi di revisione e manutenzione, si dovranno aggiungere i costi di smontaggio, trasporto, rimontaggio anche dei sistemi di comando e di controllo.

Si precisa inoltre, che beni quali ad esempio hardware, software, computer ecc., subiscono una rapida obsolescenza tecnologica tale da annullare, quasi nella totalità delle situazioni, il proprio valore di mercato, nonostante siano ancora operativi e funzionanti.



Tenuto quindi conto dello stato di conservazione, delle peculiarità di taluni macchinari e della situazione attuale di mercato risulta possibile stabilire il più probabile valore di realizzo dei beni inventariati come di seguito verrà effettuato.

Cenni sulla normativa macchine

CAMPO DI APPLICAZIONE E RIFERIMENTI LEGISLATIVI

Il principale riferimento legislativo in materia di “macchine” è dato dal DECRETO LEGISLATIVO 27 gennaio 2010 n. 17, cioè dal decreto di “attuazione della direttiva 2006/42/CE, relativa alle macchine che modifica la direttiva 95/16/CE relativa agli ascensori”. Si tratta del decreto legislativo con il quale lo Stato Italiano ha recepito la c.d. “Direttiva Macchine” nella versione più recente (direttiva 2006/42/CE) e che costituisce la norma che rende direttamente applicabile nel nostro Paese la direttiva comunitaria.

Con riferimento ad essa si indicano alcuni aspetti d’interesse:

- gestione delle macchine usate;
- modalità operative nei casi di adeguamento e/o modifica delle macchine usate e in uso;
- obblighi e responsabilità nell’utilizzo, adeguamento, modifica e commercializzazione di macchine usate;
- aspetti contrattuali delle operazioni di intervento su macchine usate.

Ci si riferisce quindi al recepimento attuato in Italia della Direttiva “Macchine” (DECRETO LEGISLATIVO 27 gennaio 2010, n. 17.) con valenza sulla disciplina delle macchine usate adottata in Italia.

Rif. Normativi:

- D.P.R. 24-7-1996, N.459
- D.LGS 09-04-2008, N. 81
- DLGS 27-01-2010, N.17



4. METODO DI VALUTAZIONE

In sede di stima, lo scrivente ctu, si è attenuto a metodi e principi valutativi di generale accettazione, in particolare ricorrendo ai criteri di valutazione di seguito elencati:

➤ Metodo comparativo o del Mercato:

basato sul confronto fra i beni considerati ed altri simili oggetto di recente vendita. Nell'applicazione del Metodo di Mercato, è stato considerato il prezzo di acquisto del bene, sia nuovo che usato, debitamente rettificato per tener conto dell'eventuale differenza in valore dovuta alla diversa condizione di utilità fra il bene stimato ed il valore disponibile sul mercato.

➤ STIMA BENI RESIDUI, SCORTE, MATERIE PRIME E DI RISULTA

Infine, quale valutazione, alternativa o complementare a quella sopraesposta per parte dei macchinari di difficile collocazione sul mercato dell'usato e delle materie prime e di risulta, limitatamente ai materiali ferrosi presenti all'interno dei due capannoni, nonché all'aperto nelle aree esterne di pertinenza, si ritiene opportuno precisare quanto segue. Possono essere recuperati come materiale ferroso, secondo quanto previsto dal D.L.vo n.152/2006 –Art. 181 e Parte IV – Allegato C, le carpenterie metalliche presenti nelle linee produttive (composte da travi di diversi profili e sezioni, squadri, scale, scaffalature, pannelli grigliati e materiali sussidiari quali viti, bulloni, etc.), le parti metalliche di macchinari ed attrezzature per la produzione e lo stoccaggio di materie prime presenti nei locali deposito e/o all'esterno dell'opificio, ridotti a rottami o, comunque, non riutilizzabili come parti di ricambio (serbatoi/silos, motori, etc.).

Eventuali macchinari, privi di marchiatura "CE", rotti o, comunque, giunti oltre il termine di vita utile, potrebbero, comunque, non incontrare ricezione sul mercato, per cui il loro valore potrà essere stimato successivamente in termini di "valore di recupero", direttamente influenzato dall'entità dei materiali recuperabili dall'operazione di smantellamento. Tale alternativa alla vendita fuori dal conto produttivo è la rottamazione delle macchine e degli impianti; nel qual caso la vendita avviene a peso, secondo le quotazioni del ferro/rottame del momento. A tal fine, lo scrivente ha determinato, per completezza, il valore unitario di recupero dei materiali ferrosi, quantificandolo in **0,10 €/kg**, comprensivo dei costi di smantellamento e trasporto.



Si precisa infine che la valutazione dei macchinari, qualunque sia il metodo estimativo ed i criteri adottati, è stata principalmente condotta sulla base dell'ispezione visiva in condizioni "statiche" (essendo per la maggior parte i beni non in funzione al momento dei sopralluoghi svolti), non essendosi verificata la possibilità di osservare gli stessi durante le normali condizioni operative di lavoro (circostanza che in ogni caso avrebbe permesso di attestarne inequivocabilmente la piena funzionalità).

Si ritiene quindi di poter stimare il più probabile valore di mercato dei beni stessi così come di seguito elencato dettagliatamente.

A. MACCHINARI - VALORE A MATERIE PRIME

BENE	FOTO	DESCRIZIONE	QUANTITA'	PREZZO €/Kg	TOTALE
A.1	2	CASSERI IN APV IN FERRO	2	0,10 €	9.170,75 €
A.2	3	SECCHIONE DA 1 MC	1	0,10 €	28,57 €
A.3	5	CASSERI HPV IN CEMENTO	2	0,10 €	2.126,34 €
A.4	8	SECCHIONE IN FERRO PER TRASPORTO CLS	1	0,10 €	65,24 €
A.5	11	CASSERO PER PILASTRI 50/50	2	0,10 €	1.328,67 €
A.6	12	CASSERO PER PILASTRI 60/60	2	0,10 €	1.338,38 €
A.7	13	CASSERO PILASTRI	4	0,10 €	445,46 €
A.8	29	CASSERI MISURA VARIABILE	3	0,10 €	100,93 €
A.9	36	CASSERO TRAVI Y DA 1 ML	1	0,10 €	17.236,50 €
A.10	38	CASSERI CORNICE AD L	2	0,10 €	269,43 €
A.11	39	CASSERO PANNELLI 200 X 51	1	0,10 €	4.305,72 €
A.12	57	FOSSA DI TIRO (TESTA E PIEDE) TRAVE TR MAX COMPRESA CENTRALINA E MARTINETTI	1	0,10 €	9.177,74 €
A.13	58	FOSSA DI TIRO (TESTA E PIEDE) TRAVE TS COMPRESA CENTRALINA E MARTINETTI	1	0,10 €	644,88 €
A.14	59	FOSSA DI TIRO (TESTA E PIEDE) TRAVE TY 100 ML COMPRESA CENTRALINA E MARTINETTI	1	0,10 €	598,42 €
A.15	60	CASSERO PER PANNELLI ML 2,5 X 50	1	0,10 €	4.272,43 €
A.16	63	CASSERO PANNELLI 2,00 X 12,00	1	0,10 €	1.537,82 €
A.17	64	CASSERO PANNELLI ANGOLO 2 X 15 ML	1	0,10 €	532,78 €
A.18	97	IMPIANTO DI BETONAGGIO COMPIUTERIZZATO	1	0,10 €	1.173,54 €
A.19	97 bis	IMPIANTO DI BETONAGGIO COMPIUTERIZZATO		0,10 €	3.878,94 €
A.20	114	CASSERO BANCO PANNELLI SPESSORE 16/20/25 ML 60 X 2,50	1	0,10 €	4.033,06 €
A.21	115	PANNELLO PER MANUFATTI IN CLS ML 50 X 3	1	0,10 €	3.787,39 €



A.22	116	BANCO IDRAULICO PANNELLI MISURA 2,85 X 24 ML	1	0,10 €	5.429,13 €
A.23	149	CASSERO PILASTRO CIRCOLARE CON CAPITELLO	2	0,10 €	760,00 €
A.24	295	CASSERO	1	0,10 €	1.000,06 €
A.25	297	CASSERO	1	0,10 €	677,16 €
A.26	299.2	LEVIGATRICE	1	0,10 €	143,26 €
GIUDE CARROPONTE			4	0,10 €	21.271,14 €
TOTALE					95.333,74 €

B.1 MACCHINE SOLLEVAMENTO / SPOSTAMENTO MATERIALI - VALORE A MATERIE PRIME

BENE	FOTO	DESCRIZIONE	QUANTITA'	PREZZO €/KG	TOTALE
B.1	14	CARROPONTE DA 25 ton Matr. 5149	1	0,10 €	1.767,04 €
B.2	15	CARROPONTE DA 6 ton ICAM STAHL Matr non leggibile	1	0,10 €	492,22 €
B.3	20	CARROPONTE SOSPESO 20 ton MGS Matr. 02087	1	0,10 €	900,00 €
B.4	21	CARROPONTE SOSPESO 15 ton MGS Matr. 84006	1	0,10 €	900,00 €
B.5	22	CARROPONTE SOSPESO 15 ton MGS Matr. 84004	1	0,10 €	900,00 €
B.6	95	CARROPONTE MGS 20000 + 10000 Matr. 01022	1	0,10 €	900,00 €
B.7	96	CARROPONTE MGS 20000 + 10000 Matr. 011034	1	0,10 €	900,00 €
TOTALE					6.759,26 €

B.2 MACCHINE SOLLEVAMENTO / SPOSTAMENTO MATERIALI - VALORE COMPARATIVO DI MERCATO

BENE	FOTO	DESCRIZIONE	QUANTITA'	PREZZO CADAUNO	TOTALE
B.1	14	CARROPONTE DA 25 ton Matr. 5149	1	1	23.500,00 €
B.2	15	CARROPONTE DA 6 ton ICAM STAHL Matr non leggibile	1	1	7.500,00 €
B.3	20	CARROPONTE SOSPESO 20 ton MGS Matr. 02087	1	1	10.000,00 €
B.4	21	CARROPONTE SOSPESO 15 ton MGS Matr. 84006	1	1	10.000,00 €
B.5	22	CARROPONTE SOSPESO 15 ton MGS Matr. 84004	1	1	10.000,00 €
B.6	95	CARROPONTE MGS 20000 + 10000 Matr. 01022	1	1	10.500,00 €
B.7	96	CARROPONTE MGS 20000 + 10000 Matr. 011034	1	1	10.500,00 €
TOTALE					82.000,00 €



Per la determinazione del più probabile valore dei beni mobili oggetto della presente valutazione si procede dunque alla sommatoria tra il valore complessivo dei beni A (desunti dalla stima a valore delle materie prime) con il valore complessivo dei beni B (desunti dalla media tra la stima a valore delle materie prime e la stima sintetica comparativa).

Pertanto, applicando la formula $A + (B1 + B.2) / 2$, si avrà:

$$[(95.333,74 + (6.759,26 + 82.000,00) / 2) = \underline{139.713,37}]$$

Per quanto sopra calcolato ed in funzione di quanto espresso al punto n. 6 delle sopracitate premesse è possibile identificare il valore del lotto n. 1 come di seguito indicato:

$$1.282.220,62 - 139.713,37 = \underline{1.142.507,25}$$

5. CONCLUSIONI

Per tutto quanto sopra esposto, in definitiva, lo scrivente ctu ritiene che il più probabile valore di mercato dei beni mobili stipati all'interno dell'opificio di proprietà della Centro Sud Prefabbricati spa sia pari ad € 139.7136,37.

Con la presente relazione, costituita da 12 pagine dattiloscritte e n. 1 allegato, lo scrivente ritiene di avere assolto completamente il mandato assegnatogli e rimane a disposizione per ogni ulteriore chiarimento.

Si allega:

- Documentazione Fotografica;

Rieti lì 10/04/2019

IL CTU

ING. ANDREA ALBANI



STUDIO PAPI

TRIBUNALE DI RIETI

CONCORDATO PREVENTIVO

1/2010

G.D. Dott. Enrico Colognesi

Commissario Giudiziale: Avv. Enrico Santilli

37103/2010
Dott. Enrico Colognesi
Studio Papi

PREMESSE:

In data 19/01/2010, il sottoscritto Geom. Carlo Papi è stato incaricato della stima e assistenza all'inventario, successivamente, in data 26 gennaio l'incarico è stato esteso alla stima dei macchinari, delle materie prime e giacenze di magazzino, in data 16 febbraio 2010 l'incarico ha compreso anche la valutazione di congruità degli appalti ceduti dall'azienda.

Per quanto riguarda, la valutazione degli "appalti ceduti", l'incarico è stato eseguito unitamente al rag. Cioffi Marco di Rieti.

Per l'espletamento dell'incarico sono stati effettuati nove sopralluoghi, unitamente al Commissario Giudiziale, tesi alla acquisizione di dati ed elementi necessari alla redazione della stima degli immobili, delle attrezzature, degli impianti e automezzi, unitamente ai dati relativi all'inventario dei beni mobili esistenti nell'istanza di concordato, delle giacenze di magazzino e in stabilimento.

A - DATI CATASTALI:

Il compendio immobiliare oggetto di relazione, è costituito da un opificio industriale, sviluppato su tre fabbricati con annessi terreni, censiti al:

catasto urbano:

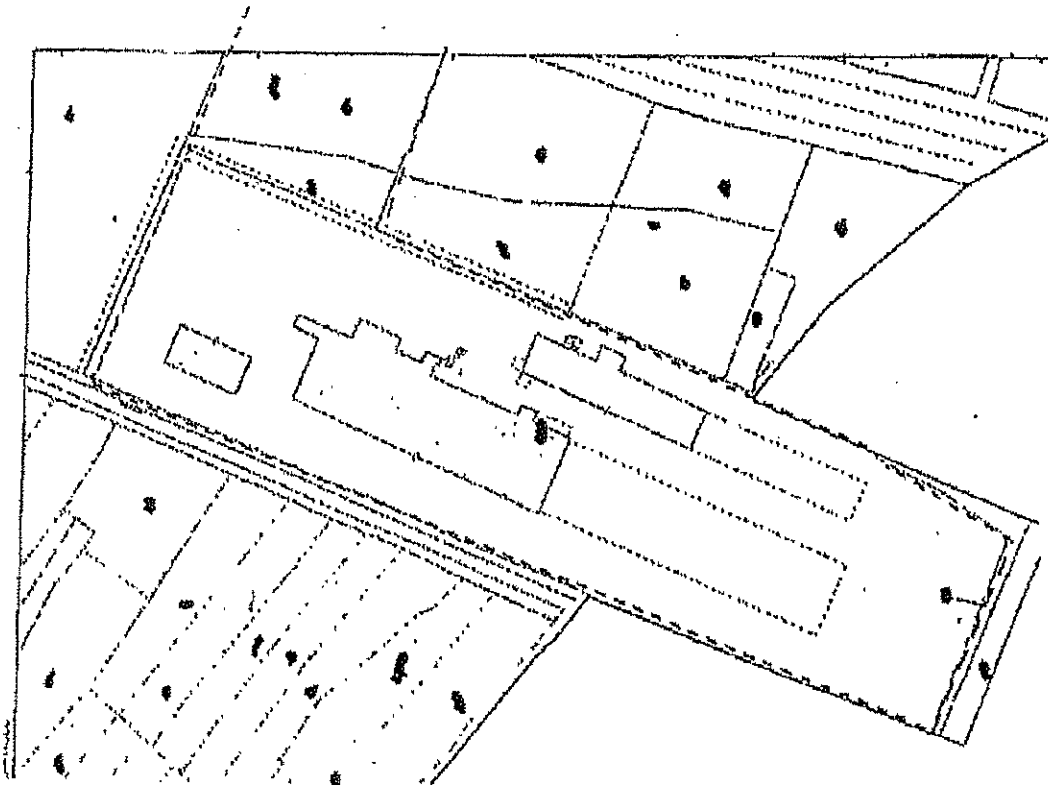
foglio n. [redacted] particelle [redacted] categoria [redacted] (opifici) -- rendita catastale € 43.340,00

catasto terreni:

foglio [redacted] particelle n. [redacted] [redacted] per complessivi mq 11.000,00

di seguito si riporta lo stralcio del foglio catastale con contorno in rosso dell'intero complesso oggetto della presente:

foglio n. [REDACTED]

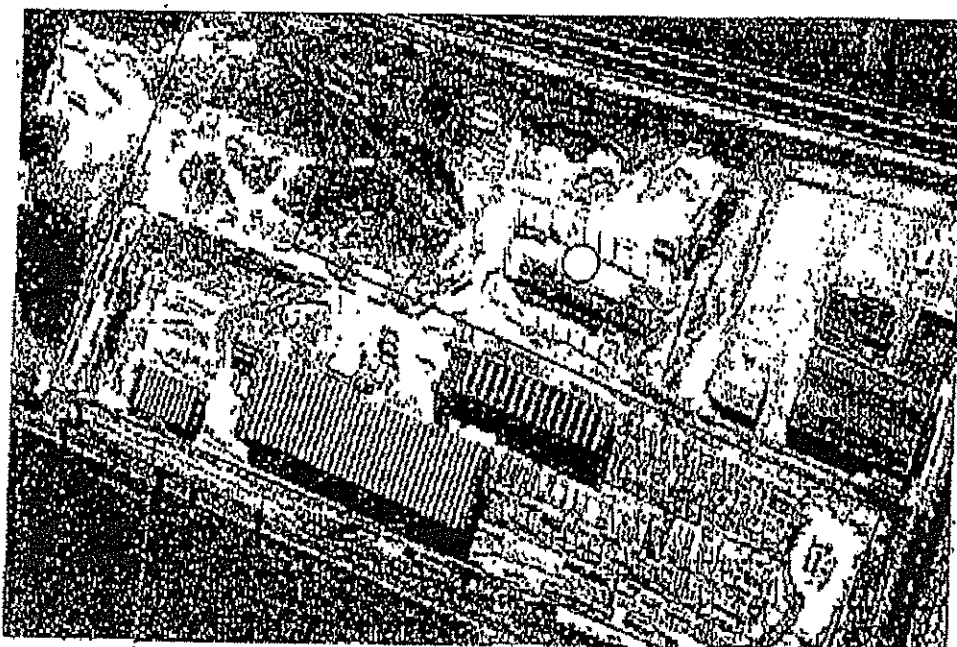


Come rilevabile anche dall'estratto sopra riportato, sulla proprietà della [REDACTED]-particelle nn. [REDACTED] e [REDACTED] insiste una strada interna, che consente l'accesso ad altra proprietà - particelle nn. [REDACTED] e [REDACTED], su cui è in corso di edificazione un esapartito non ancora iscritto in Catasto.

Per una migliore visione del campionario si riporta anche una a foto aerea - fonte visual-internet

— — in blu strada interna

○ in giallo capannone in corso di costruzione di altra proprietà



B-SOPRALLUOGHI

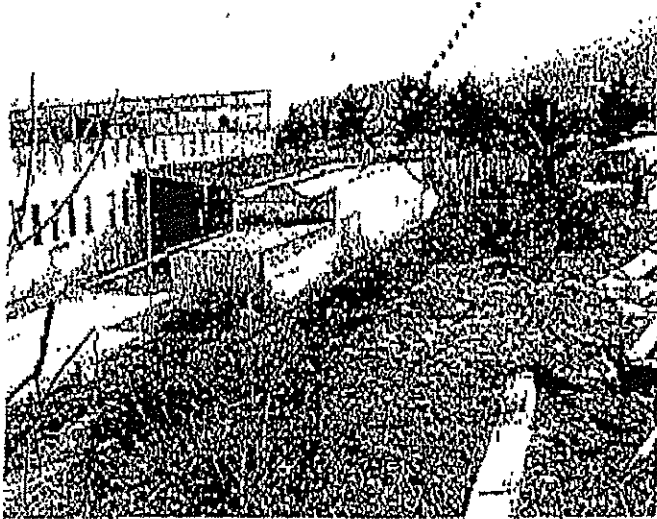
Dai sopralluoghi effettuati, nonché dai riscontri con l'ausilio delle mappe e visure catastali e della documentazione fornita dalla Società è emerso che:

-il fabbricato "lavorazione ferro", indicato con la freccia "colore rosso", edificato con permesso di costruire n. 11/2004 è stato realizzato in difformità (maggior lunghezza rispetto al progetto approvato). Pertanto, il fabbricato essendo privo del certificato di collaudo statico e del conseguente certificato di agibilità non è commerciabile. Per la regolarizzazione di detta difformità, sarebbe, come indicato dalla [redacted] in corso di presentazione la richiesta del permesso di costruire a sanatoria.

-la recinzione che delimita l'area di proprietà, sui lati est e sud, non corrisponde alle indicazioni catastali. Detta differenza, per quanto riguarda il versante est, confermata nel verbale di sopralluogo del 15 marzo u.s., ha generato anche un' intestazione catastale

di un magazzino di circa mq 100 (foglio n. [redacted] particella n. [redacted]), di fatto mai posseduto dalla società ed edificato su una porzione di terreno non compresa nell'area utilizzata o/o da sempre posseduta dalla società stessa. Si allega visura catastale (allegato n.2).

Di seguito la foto della porzione di fabbricato n. [redacted]



Analogamente, sul versante sud, la non rispondenza tra lo stato di fatto e quello catastale, ha determinato che in Catasto risultano intestate all' [redacted] nonché con intestazione diversa [redacted] all'attuale, due particelle di terreno distinte al n. [redacted] sempre del foglio [redacted] -vedi allegato n. 2.

La dimostrazione di quanto sopra e cioè, che dette porzioni di terreno e fabbricato non sono nella disponibilità della [redacted] (troverebbe conferma anche dal tipo mappale presentato, dalla stessa società, in Catasto in data 16 aprile 2009, escludendo dette porzioni dal complesso immobiliare.

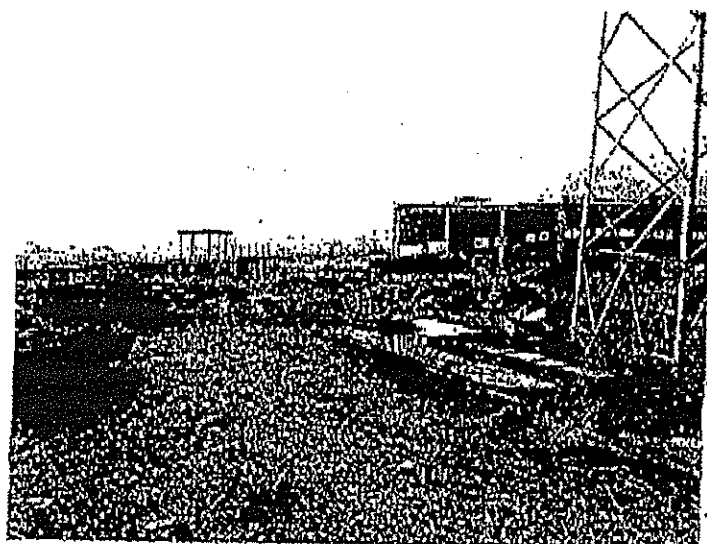
-parte dei materiali ferrosi e casseri metallici utilizzati per le diverse produzioni c/o commesse, in parte anche dismessi sono, unitamente a materiale vario da discarica, stoccate sulle aree esterne limitrofe ai fabbricati, ed in parte occupano anche le particelle adiacenti di proprietà di altro soggetto.

Come da foto che seguono, estratta dalla documentazione fotografica allegata nel fascicolo 2.



particelle nn. [redacted]

vista particolare adiacenti, di proprietà di altro soggetto.



C. DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILI E RELATIVE CONSISTENZE:

I beni immobili della Società [redacted] sono siti nel comune di Borgorose (Rd) in loco, Piana di Spedino, con ingresso dalla via strada statale n. 578 con possibilità di accedere sia al piazzale di ingresso principale che alle zone di servizio per lo scarico delle materie prime.

L'edificazione dell'opificio, ha avuto inizio alla fine degli anni settanta (fabbricato A), successivamente con vari interventi è stato ampliato fino a raggiungere la consistenza attuale, che si sviluppa su area di mq 57.414,00 tra scoperto e coperto ed articola in tre edifici distinti, al cui interno vengono effettuate le seguenti lavorazioni:

1. fabbricato A - capannone di mq 5220,00 coperti più locali accessori, con struttura portante in c.a. gettato in opera e parte in c.a.p.; l'altezza interna varia da ml 10,00 per il capannone e ml 3,60 per la zona locali accessori e uffici.

Suddiviso in due zone di produzione di elementi prefabbricati in c.a. e c.a.p. quali: travi TY di copertura, travi TS e TR max, pilastri, pilastri multipiano, pannelli e elementi di copertura HPV, plinti e solette.

Il tutto realizzato a mezzo casseri metallici fissi, completi di testata di tiro, fissa, concepita per l'ancoraggio dei fili, mentre in testa di rilassamento ha la possibilità di scorrere longitudinalmente su apposite guide, controllata da una coppia di cilindri idraulici denominati cilindri di rilassamento.

La movimentazione degli elementi finiti è garantita da sei (di cui uno in lensing) carroponte, tre per parte, che dalla zona produzione trasferiscono gli stessi nelle aree di stoccaggio.

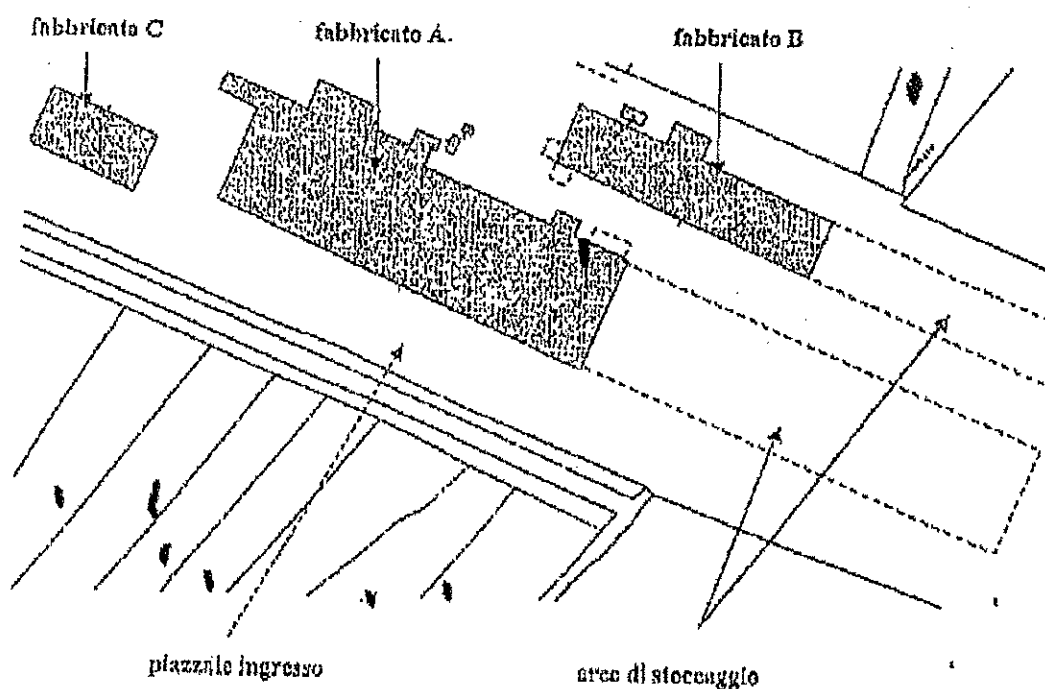
Adiacente al fabbricato sono ubicati: in centrale di betonaggio [redacted] locali accessori: cabina o centrale elettrica, idrica, deposito olio lubrificante, stoccaggio polistirolo e polistirene, magazzini, mensa e spogliatoio, servizi igienici e uffici. Nel complesso lo stato di conservazione e manutenzione può definirsi mediamente discreto.

2. Fabbricato B - edificio successivamente è composto da unico ambiente di notevoli dimensioni (sup. lorda 1840,00 circa e altezza interna ml 10,00), con struttura portante in c.a.p. Produzione di elementi prefabbricati in c.a. e c.a.p. quali: travi Y e pannelli di tre dimensioni: ml 2,50 x ml 60,00; 2,50 x 48,00 e 2,00 x 24,00, tramite casseri metallici fissi completi testata di tiro. Anche in questo edificio la movimentazione degli elementi finiti è garantita da 3 carroponte che spostano gli stessi nella adiacente area di stoccaggio

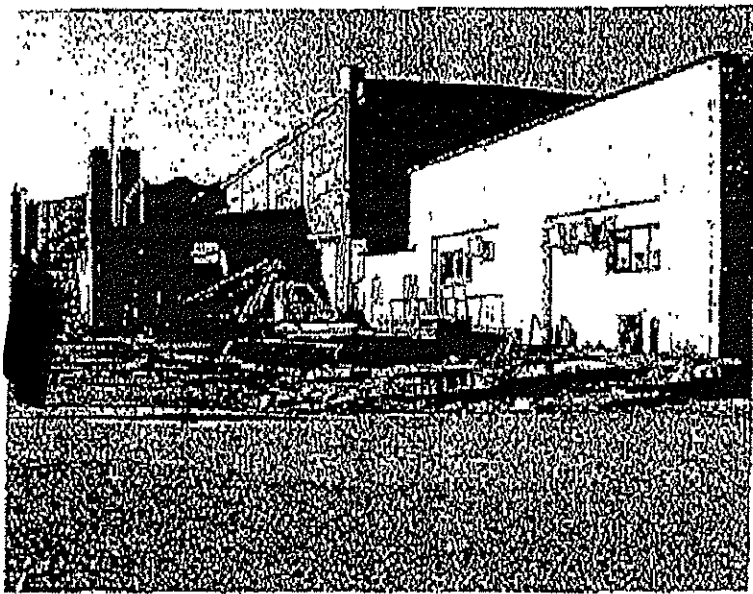
Sono attigui all'edificio: la centrale di betonaggio [REDACTED], il laboratorio, la centrale termica, la centrale idrica ed i locali igienici (non in funzione). Nel complesso lo stato di conservazione e manutenzione può definirsi discreto.

3. fabbricato C - di recente edificazione (V. nota 1- capitolo sopralluoghi) è composto da un unico ambiente delle dimensioni esterne di ml 40,00 x ml 20,00 o altezza interna ml 7,00, completo di carroponte da 8 t, ed è destinato alla lavorazione, taglio e segomatura armature metalliche degli elementi in c.a.. I macchinari posti all'interno, per l'esecuzione di dette lavorazioni non sono di proprietà della [REDACTED]

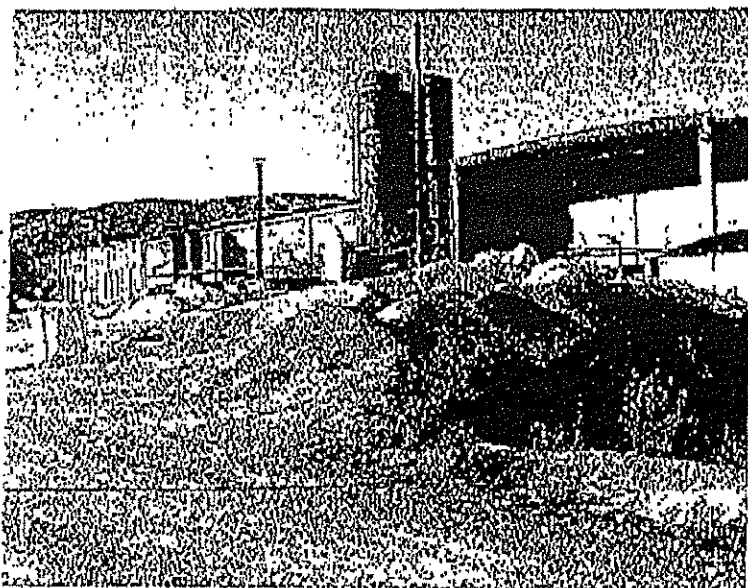
Schema ubicazione fabbricati:



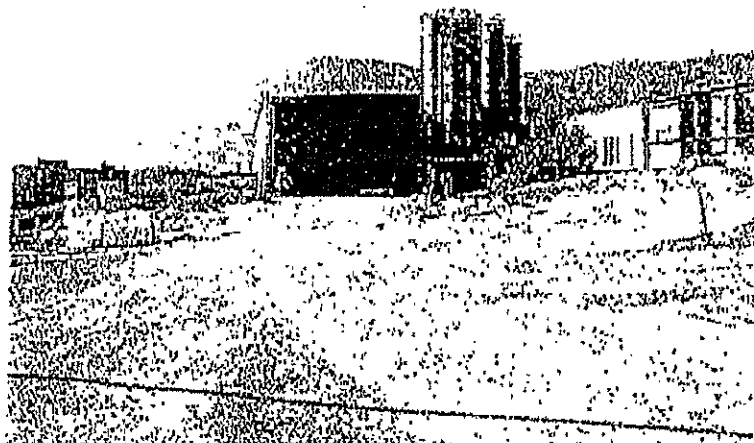
Di seguito alcune foto dell'edificio, estratte dalla documentazione fotografica allegata nel fascicolo 2 edificio A -



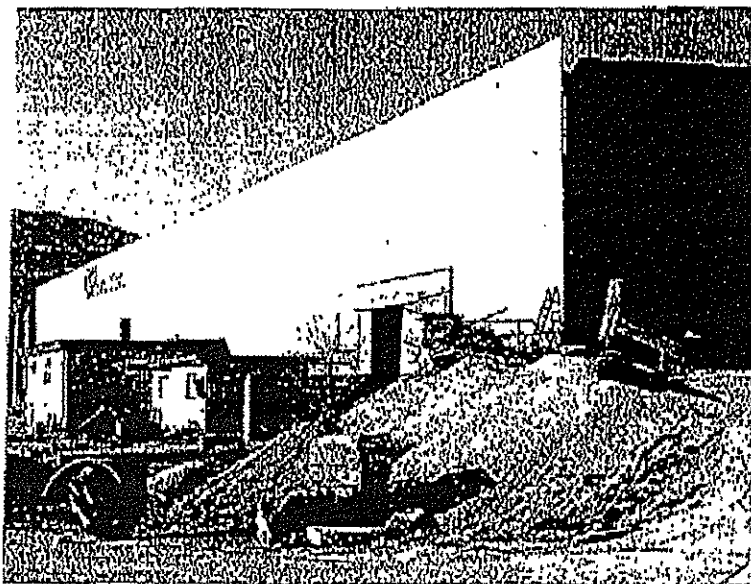
edificio A e centrale di betonaggio SIONE



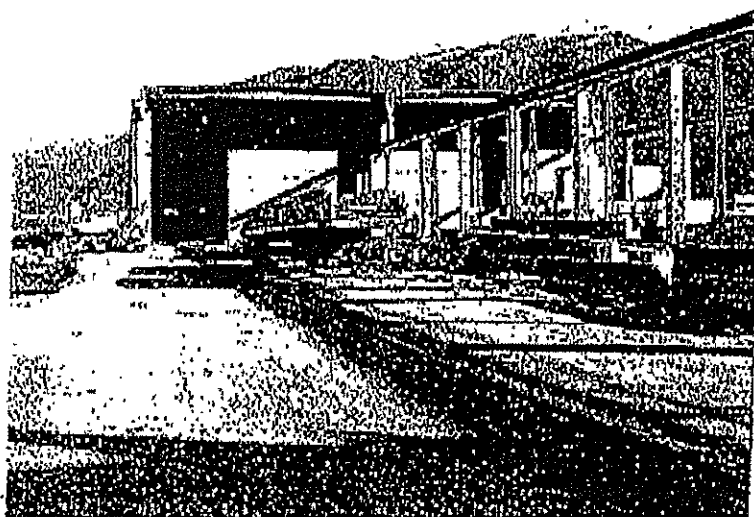
edificio B - centrale betonaggia



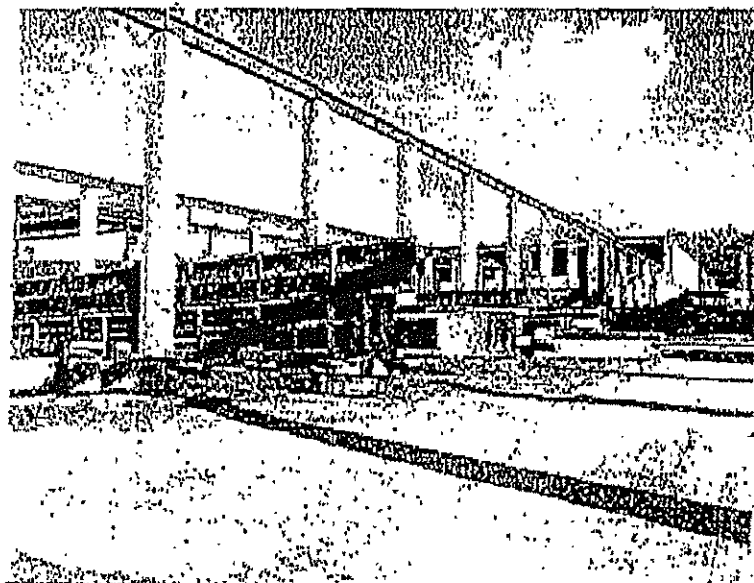
edificio B



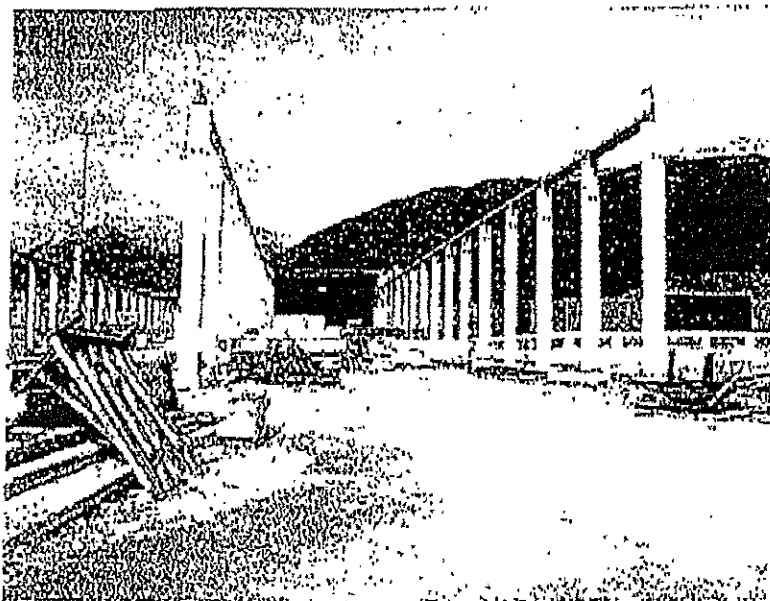
Area di stoccaggio fabbricata A - servita da carroponio a cavalletto.



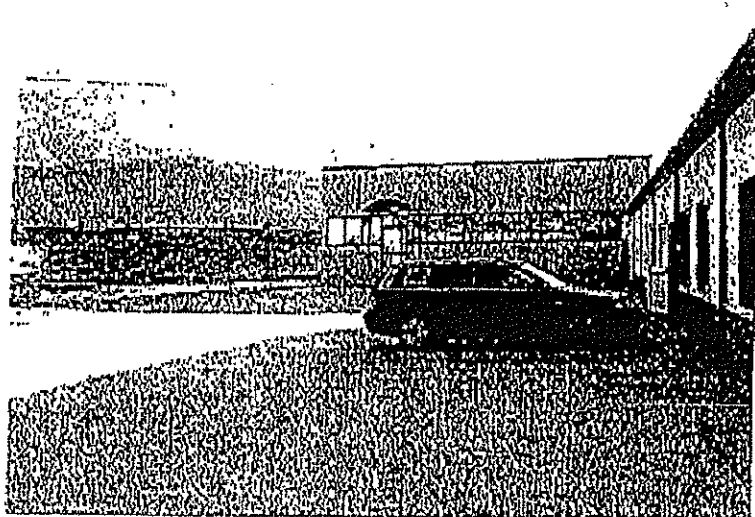
area di stoccaggio fabbricata A - zona servita da carroponio sospeso.



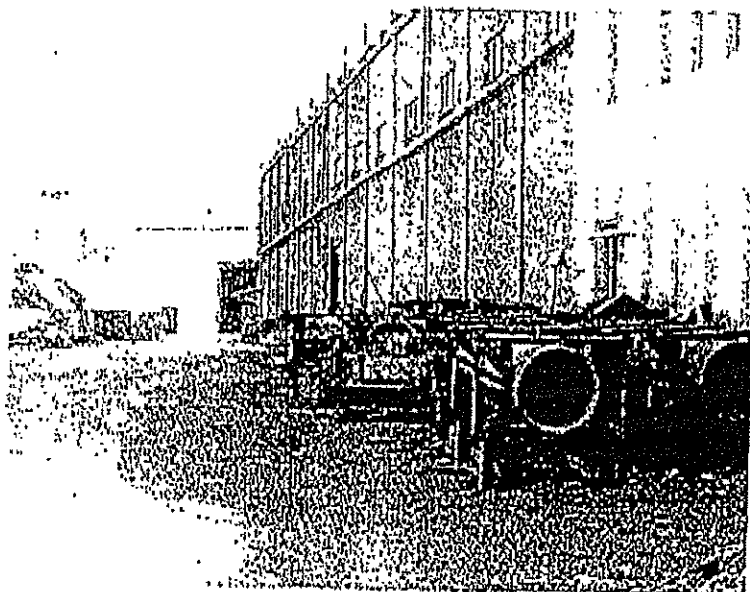
area stoccaggio edificio B.



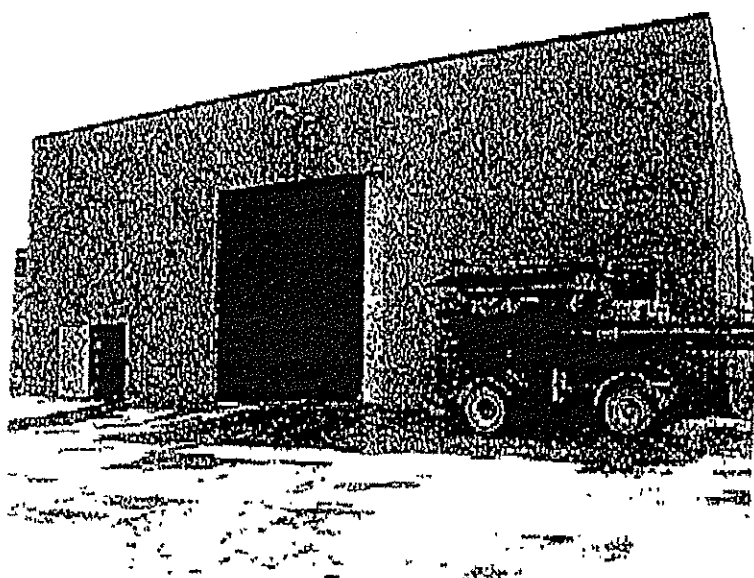
lato uffici



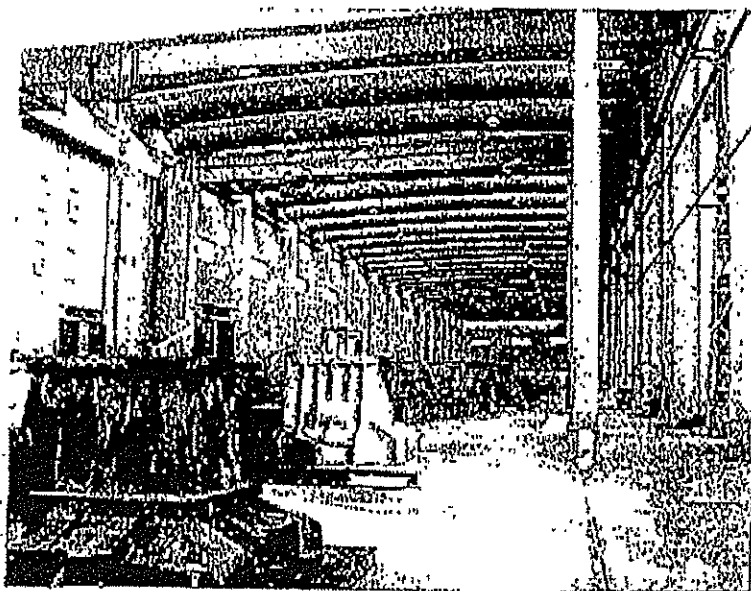
into ingresso principale



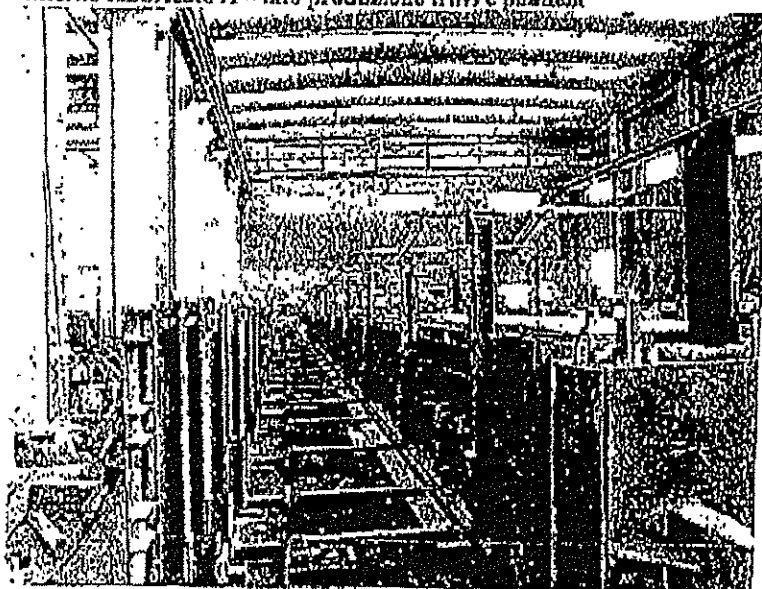
capannone lavorazione armature



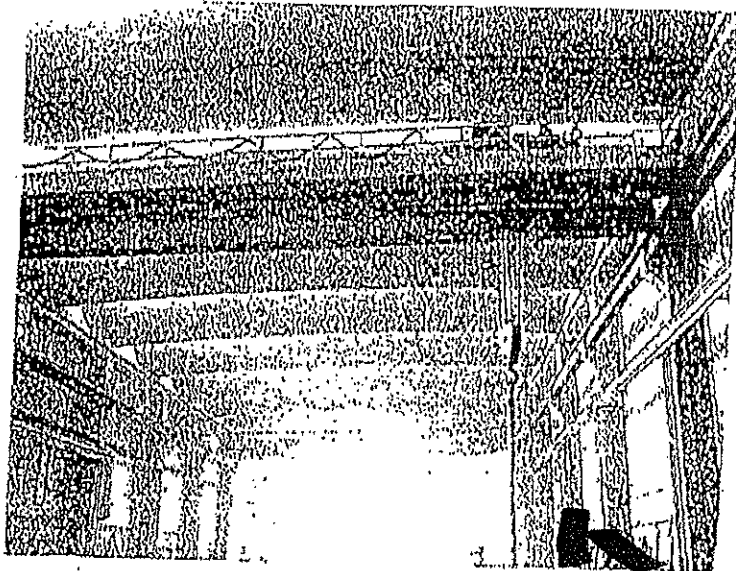
Interno fabbricato A - lato produzione elementi HPV



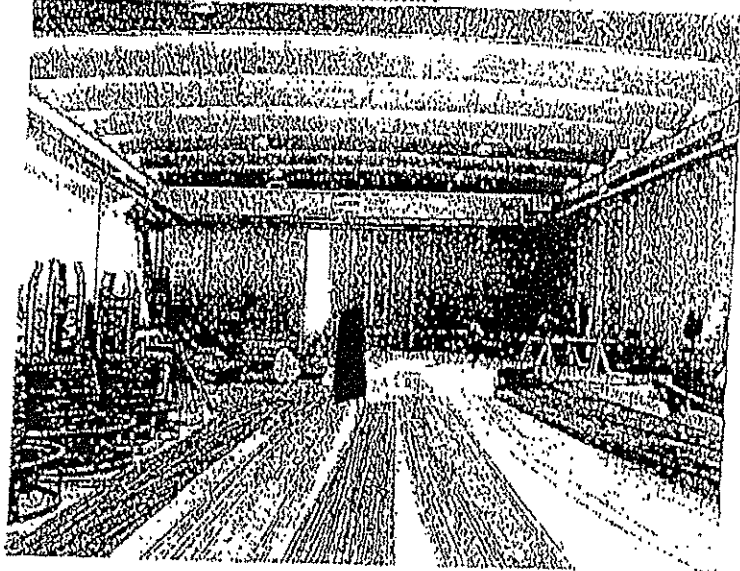
Interno fabbricato A - lato produzione travi e pannelli



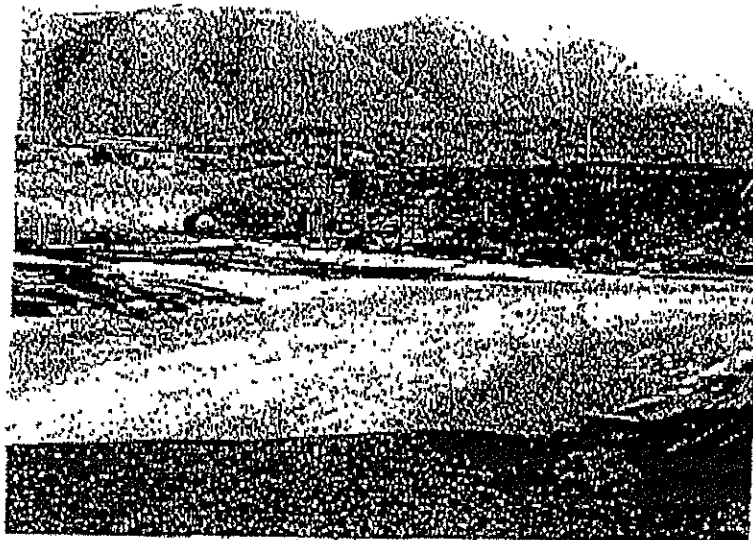
Interno fabbricato B



Interno edificio C - lavorazione armatura



Veduta parziale - area stoccaggio profilati in ferro



D - REGOLARITA' URBANISTICO AMMINISTRATIVA

Fermo restando quanto già espresso riguardo al fabbricato C (la lavorazione delle armature metalliche), i provvedimenti autorizzativi rilasciati alla suddetta soc. per la costruzione dei fabbricati sono i seguenti:

1. nulla osta 11/11/1974
2. agibilità 30/10/1981
3. Concessione edilizia n. 227/1988;
4. Concessione edilizia n. 23 del 1999;
5. Permesso di costruire n.11 del 21/04/2004;
6. certificato di agibilità in data 19 maggio 2004

E - VALUTAZIONE OPINIO

E1 - Premessa:

Nel criteri di valutazione di seguito esposti, il sottoscritto parito ha tenuto conto di tutti i dati raccolti durante le indagini, con riguardo al mercato edilizio industriale locale, esteso anche ai comuni limitrofi, al fine di avere un quadro quanto più possibile oggettivo.

I dati acquisiti sono stati integrati con i valori unitari indicati dall'Agenzia del Territorio - OMI - , di seguito riportati e relativi ai comuni di Avezzano, Carsoli, Magliano De Marsi e Borgorose.

La valutazione del compendio immobiliare è stata determinata utilizzando come metodo quello della stima comparativa, basata sul confronto con immobili analoghi per dimensioni e tipologia. Sono stati usati dei parametri correttivi determinanti in base alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili, tra le quali le caratteristiche distributive, l'orientamento, lo stato di conservazione, la vetustà, l'impianto architettonico, la razionalità distributiva degli spazi interni e l'inquadramento nell'ambito territoriale.

B2-Indagine di mercato

Al fine di acquisire dati oggettivi e quindi formulare un giudizio che definisca il più probabile valore di mercato, lo scrivente ha esaminato:

1. Valori Agenzia del Territorio - OMI,
2. Valori richiesti negli annunci immobiliari per immobili analoghi
3. Valori a base d'asta delle procedure giudiziarie, compreso il Tribunale di Rieti.

Il tutto come di seguito elemento :

Risultato Interrogazione: Anno 2009 - Semestre 1

Provincia: L'AQUILA Comune: AVEZZANO

Fascia/zona: Semicentrale/- ZONA DELIMITATA DALLA P.S. DELLO
F.S. ROMA-PESCARA, F.R. AVEZZANO-SORA, VIA
MONTE AMARO, BORGO ANGIZIA.

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni tipici	NORMALE	440	620	L	2	3	L
Laboratori	NORMALE	570	830	L	2,8	4,1	L

Fascia/zona: Suburbana/- PRAZIONE BORGO VIA NUOVA, PRAZ. INCILE, LOC.

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni industriali	NORMALE	230	340	L	1,1	1,6	L
Capannoni tipici	NORMALE	270	400	L	1,3	1,9	L
Laboratori	NORMALE	350	500	L	1,6	2,4	L

Provincia: L'AQUILA - Comune: CARSOLI							
Fascia/zona: Periferica/- A RIDOSSO DELLA FASCIA CENTRALE							
Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni industriali	NORMALE	280	400	L	1,2	2	L
Capannoni tipici	NORMALE	335	480	L	1,5	2,2	L
Laboratori	NORMALE	440	630	L	2,3	3,3	L

Provincia: L'AQUILA Comune: MAGLIANO DE' MARSÌ							
Fascia/zona: Periferica/- ZONE LIMITROFE ALLA FASCIA CENTRALE							
Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni industriali	NORMALE	240	365	L	0,9	1,5	L
Capannoni tipici	NORMALE	305	455	L	1,2	2	L
Laboratori	NORMALE	375	570	L	1,5	2,2	L

Secondo semestre 2009

Provincia: Rieti Comune: BORGOROSE							
Fascia/zona: Periferica/- FRAZIONE: CORVARO							
Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni industriali	NORMALE	400	500	L	1,5	1,9	N
Laboratori	NORMALE	450	600	L	2,3	3,3	N

Dalla verifica degli annunci delle agenzie immobiliari e delle aste giudiziarie del Comune di Avezzano e Carsoli, è stato individuato un prezzo unitario richiesto, che varia per tipologia da €/mq 328,00 €/mq 789,00

Infine, si segnala che è pendente presso il Tribunale di Rieti la procedura di vendita dell'edificio adiacente a quello oggetto della presente, il cui valore unitario è stato stimato in €/mq 270,00.

E3 - determinazione del più probabile valore di mercato

Prima di procedere alla determinazione del valore immobiliare dell'opificio, sono necessarie alcune precisazioni, sia di carattere generale che specifiche, quest'ultime relative alla valutazione dei macchinari e degli immobili, così come formulate nella procedura di concordato:

A. In linea generale:

a- l'attuale situazione economica e l'andamento del mercato immobiliare, in fase di contrazione, aggravata dalla crisi del settore, sconsiglierebbe la vendita dei beni immobili oggetto di stima;

b- tuttavia la vendita dell'intero opificio, comprensivo delle attrezzature e macchinari per la produzione della produzione, manterrebbe sicuramente un valore di mercato adeguato e congruo alla tipologia ed alla struttura;

c- la vendita degli immobili separatamente, con smobilizzo delle attrezzature.

Nel caso di specie la valutazione presenta una difficoltà oggettiva data dalla tipologia delle attrezzature e macchinari, specifici per un tipo di produzione (elementi in c.a. o c.a.p. per strutture prefabbricate) e quindi con un potenziale di vendita basso, soprattutto se collegato come già detto allo stato di crisi del settore.

Per quanto sopra, nel caso di vendita per lotti, il valore dei macchinari e delle attrezzature potrà subire un deprezzamento fino al 50% del valore delle stesse.

Montre per quanto riguarda i fabbricati, pur considerando gli eventuali lavori di adeguamento e ipotizzando un possibile incremento in funzione della minore superficie (singolo fabbricato), si può affermare che il loro valore, oggi stimato, non dovrebbe subire variazioni importanti.

d- la particolarità del compendio immobiliare, realizzato in funzione della produzione di elementi prefabbricati in c.a. e c.a.p., colloca lo stesso, rispetto al mercato immobiliare, nel segmento paragonabile al "monopolio bilaterale", così come definito nel CODICE DELLE VALUTAZIONI IMMOBILIARI - edito da Teoborsa-, a causa dell'esiguo numero di potenziali acquirenti.

***-osservazione ai documenti allegati all'istanza**

Per quanto riguarda invece gli allegati: 2 bis, il prospetto risorse a disposizione del concordato o la stima allegata alla istanza di procedura, ai fini di una oggettiva valutazione degli stessi e facilitazione della lettura della presente si evidenzia:

e- la stima depositata in atti, ancorché corretta dal punto di vista estimativo degli immobili non è condivisibile nella parte relativa agli impianti e macchinari (centrale di betonaggio, cernoponte ecc.) in quanto, nel caso di specie, gli stessi non possono essere valutati "a valore di sostituzione", come invece

ipotizzato dal tecnico incaricato della [redacted] della metodologia, che considera di fatto "un valore a nuovo" dei macchinari e attrezzature" non trova corrispondenza poi con il prezzo effettivo di vendita c/o di mercato. Sul punto, a mero titolo esemplificativo, si cita la valutazione delle fosse di tiro - cfr pag. 8 relazione di stima - in base a valore di costruzione (sicuramente congruo) pari € 130.000,00 caduna, che invece nell'ipotesi di vendita, separatamente dal cassero a cui sono applicate, avrebbero un valore di mercato mediamente di € 10.000,00, potendo recuperare solo la centrale oleodinamica, i pistoni di tensione ed i montanti in metallo.

f - una lettura attenta, della suddetta perizia di stima porterebbe alla conclusione, che il valore dei macchinari fissi interni ai fabbricati quali: il cassero per la realizzazione dei pannelli, delle travi, dei pilastri ecc., non elencati nel dettaglio a pag. 8 della perizia, debba intendersi compreso nella valutazione dei fabbricati. Difatti il c.t.p. nella descrizione generale (cfr pag. 2 ultimi due periodi) afferma.....*Gli impianti tecnologici fissi hanno valenza economica diretta esclusiva e funzionale con la tipologia produttiva dell'azienda. I moduli sono per massima parte immovibili e quindi correlati agli immobili dei quali sono sostanzialmente parte integrante.*

Il dubbio, e quindi l'uso del condizionato, deriva dal fatto che i citati macchinari sono poi computati e eliminati nell'allegato 9 bis.

g - Infine, il confronto degli importi relativi ai fabbricati riportati in perizia di € 7.148.150,00 con quelli indicati nell'attivo (risorse a disposizione del concordato) di € 7.758.370,00 necessita di valutazione, oltre che probabilmente di un chiarimento, in quanto analizzando il prospetto di perizia e trattando solo gli importi dei fabbricati, la somma è pari euro 7.145.150 mentre quello indicato nel prospetto risorse a disposizione del concordato - seconda voce attivo - è pari a € 7.148.150,00 (rettificato a 6.923.416,00) e con conseguente differenza di € 610.220,00, come di seguito illustrato:

PERIZIA C.T.P.			
1 CAPANNONE PRODUZIONE MANUFATTI	5280,00 €	650,00 €	3.432.000,00
2 CAPANNONE PRODUZIONE MANUFATTI	1800,00 €	650,00 €	1.170.000,00
3 CAPANNONE PRODUZIONE FERRO	800,00 €	700,00 €	560.000,00
4 AREA DI STOCCAGGIO E MOVIMENTAZIONE	5250,00 €	200,00 €	1.050.000,00
5 AREA DI STOCCAGGIO	1620,00 €	200,00 €	324.000,00
6 UFFICI	438,00 €	1.100,00 €	481.800,00
7 SERVIZI AL PERSONALE	97,50 €	900,00 €	87.750,00
8 LABORATORI	40,00 €	600,00 €	24.000,00
9 TETTOIA	93,00 €	200,00 €	18.600,00
TOTALE			€ 7.148.150,00

prospetto risorse a disposizione del concordato
voce fabbricati

€ 7.758.370,00

con una differenza di €

€ 610.220,00

se invece, in voce fabbricati comprende anche l'importo degli otto carroponi,

PERIZIA C.T.P.			
1 CAPANNONE PRODUZIONE MANUFATTI	5280,00 €	650,00 €	3.432.000,00
2 CAPANNONE PRODUZIONE MANUFATTI	1800,00 €	650,00 €	1.170.000,00
3 CAPANNONE PRODUZIONE FERRO	800,00 €	700,00 €	560.000,00
4 AREA DI STOCCAGGIO E MOVIMENTAZIONE	5250,00 €	200,00 €	1.050.000,00
5 AREA DI STOCCAGGIO	1620,00 €	200,00 €	324.000,00
6 UFFICI	438,00 €	1.100,00 €	481.800,00
7 SERVIZI AL PERSONALE	97,50 €	900,00 €	87.750,00
8 LABORATORI	40,00 €	600,00 €	24.000,00
9 TETTOIA	93,00 €	200,00 €	18.600,00
TOTALE			€ 7.148.150,00
carropono 25 t	n. 1		€ 150.000,00
carropono 15 t	n. 2		€ 40.000,00
carropono 20 t	n. 1		€ 150.000,00
carropono 20 t	n. 3		€ 270.000,00
carropono 10 t	n. 1		€ 35.000,00
			€ 645.000,00

Importo complessivo fabbricati e carroponi

€ 7.793.150,00

oltre ad esserci probabilmente un errore materiale di somma (differenza di € 35.000 circa, pari appunto ad un carropono). L'importo dei carroponi è stato considerato due volte, poiché gli stessi sono stati computati, con valori diversi da quelli di perizia, nell'allegato 9 bis.

Ciò premesso o considerato lo scrivente, tenuto conto anche dei termini e finalità della "procedura" di cui la presente è parte integrante, ha strutturato la stima separando gli immobili dalle attrezzature e macchinari, come di seguito riportato, con la precisazione che il valore degli otto carroponi è stato ricompreso nella valutazione delle aree di stoccaggio.

E4 - stima

Acquisiti i dati necessari alla stima quali: consistenza, ubicazione, tipologia edilizia e stato di conservazione manutenzione degli immobili è stata redatta la valutazione che segue.

Sul punto si precisa che:

le aree di stoccaggio sono state valutate tenendo conto della tipologia dei carroponi di servizio differenziando quindi la zona servita dal carropono annesso da quella con carropono a cavalletto.

Geom. Carlo Papi - studio: viale L. Matteotti n. 92 - 02100 Rieti - tel. 0746.48.35.32 - fax. 0746.25.76.10

-verificata la consistenza dei manufatti e tenuto conto delle indicazioni di PRG -zona INDUSTRIALE- è stata valutata separatamente anche l'area residua copribile, in virtù del rapporto di copertura previsto nel P.R.G. in base all'edificio e precisamente:

-superficie catastale lotto mq 57.414,00 - indice di copertura 0,50 = mq 28.707,00

-superficie coperta 8.893,00 in c.l.

-superficie copribile $28.707,00 - 8.893,00 = 19.814,00$

alla quale è stato assegnato il valore di €/mq 14,00

135- STIMA FABBRICATI:

edificio		prezzo €/mq	importo
capannone A	5.223,00	€ 500,00	€ 2.611.500,00
capannone B	1.342,00	€ 500,00	€ 671.000,00
laborazione ferro	808,00	€ 550,00	€ 444.400,00
uffici	80,10	€ 750,00	€ 60.075,00
uffici blocco nuovo	82,34	€ 850,00	€ 69.989,00
magazzini	96,00	€ 850,00	€ 81.600,00
servizi personale e mag	106,23	€ 650,00	€ 69.049,50
laboratorio	37,87	€ 600,00	€ 22.722,00
lotto	93,00	€ 100,00	€ 9.300,00
totale fabbricati			€ 4.270.848,50
area di stoccaggio -A			
10 x 150	2.700,00	€ 50,00	€ 135.000,00
10 x 150	2.260,00	€ 40,00	€ 90.400,00
area di stoccaggio -B	1.820,00	€ 50,00	€ 91.000,00
totale			€ 4.487.248,50
area esterna copribile	19.814,00	€ 14,00	€ 277.396,00
TOTALE			€ 4.764.644,50

*nota: la superficie della zona uffici riscontrata sugli elaborati grafici è complessivamente di mq 182,44 contro i 480,00 mq, indicati invece nella perizia in atti.

Si precisa che nella valutazione di cui avanti è stato comunque inserito il canone per la lavorazione del ferro, ancorché per lo stesso, ai fini della commerciabilità o uso, sia necessario attendere il rilascio della variante in autorizzazione e successiva certificazione di agibilità. Inoltre, si segnala che la planimetria catastale depositata è invece conforme allo stato attuale.

Al fine della completezza della consulenza, si riporta anche il valore dell'edificio calcolato in base alla rendita catastale, con la precisazione che la rendita assegnata alle categorie D - opifici - tiene conto della tipologia e dimensioni del fabbricato e delle attrezzature e macchinari fissi annessi ai fabbricati.

Rendita catastale € 43.340,00 - valore catastale € 2.730.420,00

F-STIMA TERRENI

Per quanto riguarda invece le particelle di terreno [redacted] in superficie complessiva di mq 11.000,00, il valore da considerare in funzione delle norme del vigente PRG per la zona industriale, è pari a € 14,00 da cui:

valore terreni = mq 11.000,00 x €/mq 14,00 = € 154.000,00

G-STIMA AUTOMEZZI E AUTOVEICOLI

Al valore dei fabbricati e terreni come sopra indicato, si debbono aggiungere i valori relativi alle attrezzature, macchinari e automezzi, riportati nei dettagli di seguito allegati.

automezzi

n.	INVENTARIATO	n. invent.	Valore €
N° 1	[redacted] km. 382248 3 posti [redacted] funzionante	237	€ 2.000,00
N° 1	[redacted] km. 248827 posti 8 [redacted] funzionante	232	€ 3.000,00
N° 1	[redacted] km. 883801	230	€ 1.000,00
N° 1	Furgone [redacted] mod. [redacted] km. 883802 posti 6	241	€ 23.000,00
N° 1	[redacted] km. 103184	208	€ 3.000,00
N° 1	[redacted] km. 488000	486	€ 2.000,00
N° 1	[redacted] km. 196774	406	€ 0.000,00
N° 1	[redacted] km. 84851	487	€ 0.123,00
N° 1	[redacted] km. 43239	488	€ 15.000,00
N° 1	[redacted] km. 18687 con piattaforma aerea Movital 2002	632	€ 13.790,00
N° 1	[redacted] di proprietà [redacted] km. 227188	822	€ 6.000,00
			€ 83.823,00

L'importo dell'elenco automezzi, di cui all'allegato 9, è stato rettificato e integrato con i valori del [redacted]

H- STIMA IMPIANTI, MACCHINARI E ATTREZZATURE VARIE

N.	ELENCO IMPIANTI, MACCHINARI E ATTREZZATURE VARIE	Num Inv.	Valore €
N° 2	casseri pannelli NPF 25 x 60		30.000
N° 1	casseri pannelli da 25 L. 60	191	65.000
N° 1	cassero travi TG L. 72	102	120.000
N° 1	seccazione 1 mc.	3	4.000
N° 2	centrali vibrazione	828	3.000
N° 1	controllo tendinevi CONTEC matr. EF 5550 + dinamometro	153	6.500
N° 1	trancalrice BIANCO matr. 33/00043	185	600
N° 1	controllo aria compressa e idrica matr. 1E010000 matr. 500550/0024	201	20.000
N° 1	controllo elettrica	203	10.000
N° 3	generatori aria calda	48	3.000
N° 1	impianto betonaggio OMER + abb. Polveri	108	234.000
N° 1	mini-votoni 2 mc.	220	20.000
N° 1	SPEEDY 4 mc.		40.000
N° 1	cassero pannelli 2.500 x 50 mt.	52	40.000
N° 1	cassero trave Y mt. 100	38	100.000
N° 2	centrali lavaggio		10.000
N° 1	impianti OMER CREMA	45	1.000
N° 1	cassero pannelli 3.000 x 12.000	47	15.000
N° 1	cassero pannelli angolo 2.000 x 15.000	46	10.000
N° 1	cassero travi TR MAX mt. 38	44	120.000
N° 1	cassero YS 25 mt.	30	55.000
N° 1	cassero pannelli 2.000 x 51 mt.	55	70.000
N° 1	tenditrice RON	236	10.000
N° 2	tenditrice MAX PAUL	235	10.000
N° 1	centrali betonaggio SIONE		60.000
N° 1	centrali termica con due caldaie	213	75.000
N° 1	trancalrice BIANCO matr. 45001369	238	4.000
N° 1	trapano a colonna	36	2.000
N° 1	pressa idraulica	205	1.000
N° 3	troncatrici per ferro	13	10.000
N° 2	piegatrici	171	10.000
N° 2	solatrici a filo	4 n. 8	1.500
N° 1	impianto aspirazione saldatura matr. 02/0102	1	2.000
N° 3	gruppo elettrogeno	289	10.800
N° 2	casseri HPV ferro	2	80.000
N° 2	casseri HPV cemento	6	70.000
N° 2	argani	8	5.000
N° 2	vibrotenditrice	7	2.400
N° 1	cassero pilastri in ferro 65 x 70	14	10.000
N° 2	casseri pilastri ferro 50 x 50	15	14.000
N° 3	casseri solai in piano	20	35.000
N° 3	casseri solai SHED	19	24.000
N° 3	casseri pilastri gemelli	21	45.000
N° 3	casseri pilastri misure variabili	22	30.000
N° 4	casseri plinti	10	15.000
N° 8	casseri bicchieri	266	24.000
N° 2	casseri cornici tonde	393	9.000
N° 1	cassero cornici a sculetta		4.500
N° 1	cassero limpani	29	5.000
N° 4	casseri pannelli RIFLE	28	24.000
N° 2	casseri trave trapezio	30	4.000

N° 1	lama veneri tipo	233	5.000
N° 1	lama M.F.	240	3.000
N° 1	escavatore cingolato MF	178	8.000
N° 1	autoprio americano 70 tonn.	170	1.000
N° 2	muletto per trasporto cla. "MAX BETON"		3.200
N° 1	muletto per trasporto cla. "MINI BETON"		1.435
N° 7	saldatrice a filo continuo	10-11-180-182	700
N° 10	saldatrici inverter	431 7-438	800
N° 5	trapani demolitori HILTI TE 15	438	400
N° 4	lasciolatori HILTI TE 15		200
N° 3	gruppi elettrogeni moto saldatrici		180
N° 3	tesacavi CONTEC	43-58-183	300
N° 1	tesacavi MAX PAUL	40	150
N° 1	tesacavi RON	42	100
N° 2	spingi trafele CONTEC	41-57-184	800
N° 2	troncatrici BIANCO 350/420	37	180
N° 1	troncatrici IMET 350		80
N° 1	punzonatrice O.M.S.	174	120

€ 26.845,00

€ 1.616.045,00

mutua modello

€ 13.000,00

impianto levigatura pannelli

€ 8.000,00

SOMMARIO

€ 26.000,00

€ 1.660.045,00

In ordine all'elenco di cui sopra, e alla valutazione proposta per le singole macchine e/o attrezzature, il sottoscritto dopo aver effettuato una verifica delle quotazioni dell'usato, ha ritenuto congrue le singole valutazioni esposte.

La differenza con l'importo finale di cui all'allegato 9 bis, (€ 1.656.045,00) deriva dalla sottrazione degli importi relativi al carroponente, in quanto compresi dallo scrivente, nella stima delle aree di stoccaggio; sono stati invece aggiunti i valori relativi alla bascula, al muletto e all'impianto di levigatura pannelli. Detto macchinario per la levigatura, non compreso tra quelli indicati nell'allegato 9 bis, è stato valutato al 50% del valore di costruzione, trattandosi di impianto realizzato in proprio o del quale sono recuperabili e vendibili solo i motori di trazione, le levigatrici e parte dei sostegni metallici.

Quindi riassumendo i valori di cui avanti:

* -terreni particelle no [REDACTED]	€ 154.000,00
-------------------------------------	--------------

*- fabbricati e aree esterne		
fabbricati	€	4.279.548,00
a detrarre 15% evizione vizi a vendita giudiziale	-€	641.932,20
sommano	€	3.637.615,80
area di stoccaggio -compresi catroponi a. B	€	349.280,00
valore area esterna copribile	€	277.396,00
complessivamente fabbricati e aree di stoccaggio e area esterna copribile	€	<u>4.264.211,80</u>

*-STIMA IMPIANTI, MACCHINARI E ATTREZZATURE VARIE	€	1.660.045,00
---	---	--------------

*-AUTOVEICOLI E AUTOMEZZI	€	83.823,00
---------------------------	---	-----------

*-computer mobili e arredi	€	4.000,00
----------------------------	---	----------

Per quanto riguarda la voce computer mobili e arredi, visto la tipologia dei beni e il loro stato di conservazione unitamente alla qualità, il valore indicato nell'allegato 9 di € 4.000,00 è stato valutato congruo.

Valutazione congruità locuzione

In questo caso, dovendo necessariamente fornire un'indicazione con quanto più possibile oggettiva, per la determinazione del valore locativo degli immobili, lo scrivente ritiene opportuno basarsi sul dato dell'Agenzia del Territorio - OMI per il comune di Borgorose, che di seguito si riporta

Fascia/zona: Periferica/FRAZIONE: CORVARO							
Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni Industriali	NORMALE	400	500	L	1,5	1,9	N

di cui, utilizzando il valore di € 1,50 mq x mese si ha:

superficie complessiva immobili (capannoni, uffici, servizi e magazzini)

mq 8.289,00 x 1,5 = €/mese 12.433,50 € 12.400,00 in c.t.

Confrontando il dato di cui sopra (relativo ai capannoni), con l'importo del contratto di locazione in atti pari a € 20.830,00 mensili in c.t., comprendente anche la quota relativa agli impianti, attrezzature e macchinari, si può affermare che lo stesso, avendo consentito la prosecuzione della produzione, si può considerare congruo.

Valutazione della congruità dall'offerta sulla materia prima:

Verificata la natura e qualità dei materiali ed effettuato un esame a campione, delle fatture acquisto, il valore assegnato, in acq. di locazione dell'azienda di € 385.941,30, alle materie prime necessarie alla produzione dei manufatti può essere ritenuto congruo.

Sono state verificate n. 18 fatture relative ai profili, ai pezzi speciali per pannelli e pilastri, trefoli e ferro trafilato, ecc.,

Valutazione congruità appalti ceduti all'affittuario

In ordine alla posta attiva e relativa alla cessione degli appalti dalla [redacted] alla [redacted], letto la nota redatta dal Rag. Marco Ciogli, che si allega (all. n.6) e, considerando quindi l'impossibilità di effettuare un riscontro analitico, lo scrivente, dalla semplice lettura degli importi, fermo restando la bontà degli stessi, valuta congrue le somme corrisposte e/o da corrispondere.

Valutazione beni inventariati e non compresi negli elenchi

Per quanto riguarda la tipologia di detti beni e/o elementi, quasi tutti in metallo, di cui alcuni lavorati per la formazione di casseri, o stoccati nell'area esterna particella [redacted] ed in parte anche sulle particelle limitrofe, non di proprietà della [redacted] la valutazione presenta notevole difficoltà sia per il numero di pezzi e di tipologie che per il tempo da impiegare.

Ciò premesso lo scrivente ritiene adeguato valutare detti beni prendendo a riferimento il prezzo del ferro da demolizione indistintamente pari a €/ tonnellata 70 - 100 ed incrementato del 40% e quindi €/ 120,00. Per definire la quantità, si è fatto riferimento alla superficie occupata dai ferri profilati, stoccati nel piazzale adiacente il capannone per la lavorazione del ferro (superficie circa di mq 2000) pari a circa 113,00 tonnellate e rapportata alla superficie occupata da detti beni, pari a circa mq 8000,00, per cui:

ferro e semilavorati tonnellate $113 \times 4 \times \text{€} / 120,00 = \text{€} 54.240,00$

Tale metodo, ancorché non analitico come una distinta che ludichi il peso per ogni singolo elemento metallico, dovrebbe comunque portare ad un valore finale mediamente attendibile.

Per quanto riguarda invece i manufatti in cemento (pilastri, travi pannelli ecc.) indicati nei verbali di sopralluogo come da demolire o da macero, non si è proceduto alla loro valutazione trattandosi di beni mobili non collocabili sul mercato; inoltre per gli stessi non è stato comunque rintracciato un prezzo di riferimento.

Infine i restanti beni mobili inventariati, e non compresi negli allegati all'istanza, quali: motori di traslazione per carroponte, levigatrice orbitale, staggia elettrica, attrezzatura da laboratorio, flessimetri, motore elettrico e idraulico vario, foramenti, olio lubrificante ecc. (rif. verbali di inventario), si assegna un valore forfettario di euro 20.000,00.

Allegati:

1. estratto di mappa;
2. visura catastali;
3. estratto piano catastale;
4. elenco nota Conservatoria;
5. planimetrie catastali immobili;
6. relazione Rag. Marco Cioffi;
7. specifica onorari e spese;

fascicolo 2- soprato -DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA.

Tanto dovendosi ad evasione dell'incarico conferito.

Rieti li 22/03/2010

C.T.U.
Geom. Carlo Papi

B- STIMA IMMOBILI ESCLUSO SOPRASSUOLO

Particella [redacted] mq 647,00 x €/mq 7,00 = € 4.529,00

Particelle nn. [redacted] si considera un valore unitario di €/mq 2,00 in funzione della ridotta potenzialità edificatoria ed utilizzazione, da cui :

mq 1143 + mq 1381 = mq 2.524,00 x 2,00 = € 5.048,00

riduzione del 15% = 5.048,00 + 4.529,00 = 9.577,00 - 15% = 8.140,00 (in c.t.)

valore complessivo lotto € 8.000,00 in cifra tonda

E - FORMAZIONE LOTTI

Tenuto conto della consistenza degli immobili oggetto di stima, della loro possibile collocazione sul mercato e della loro funzionalità c/o utilizzo si ritiene opportuno predisporre un unico lotto, riportando entrambe le stime :

LOTTO N. 2

PIENA PROPRIETÀ

CATASTO URBANO -

foglio [redacted] particella n. [redacted] (categoria [redacted] magazzino) - rendita catastale € 263,39

confinanti: foglio n. [redacted] art. n. [redacted] foglio n. [redacted] particella n. [redacted] n. [redacted]

CATASTO TERRENI:

foglio n. [redacted] particelle n. [redacted] mq

foglio n. [redacted] particella n. [redacted] mq

confinanti: foglio n. [redacted] art. n. [redacted] foglio [redacted] art. [redacted] strada

VALORE € 45.000,00 (diconsi euro quarantacinquemila/00)

Copia

STUDIO PAPI

TRIBUNALE DI RIETI

CONCORDATO PREVENTIVO

G.D. Dott.ssa Francesca Vitale
Commissario Giudiziale; Avv. Enrico Santilli
Liquidatore Giudiziale; Rag. Marco Clogli

- PREMESSE:

In data 21/09/2010, il sottoscritto Geom. Carlo Papi è stato incaricato di effettuare la stima e verifica confini degli immobili siti in Borgorose - Ri-

In data 30 settembre us, è stato effettuato un sopralluogo per l'acquisizione dei dati ed elementi necessari alla redazione della stima degli immobili, eseguendo contestualmente rilievo topografico - catastale per l'individuazione dei confini di proprietà

A - DATI CATASTALI: -

Il compendio immobiliare oggetto di relazione, è costituito da un manufatto con annessa area esterna e due particelle di terreno, censiti al:

CATASTO URBANO:

Intestazione

foglio n. [redacted] particella n. [redacted] categoria [redacted] (magazzini) - rendita catastale € 263.39, di cui mq 100 (ovvero 138 come dis seguito specificato) il fabbricato e mq 647 l'area annessa (compresa l'area di sedime)

confinanti: foglio [redacted] art. n. [redacted] foglio n. [redacted] particella n. [redacted] n. [redacted]

Si segnala inoltre che dall'esame della documentazione catastale, il manufatto è stato censito nell'anno 1990 e la ditta intestataria è priva di titolo (v. precedente relazione).

CATASTO TERRENI:

Intestazione

foglio n. [redacted]

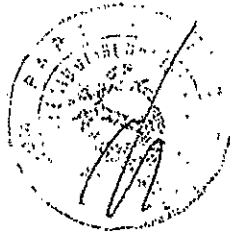
particelle n. [redacted] q 1143 qualità pascolo

particella n. [redacted] q 1381 qualità pascolo

confinanti: foglio [redacted] art. n. [redacted] foglio [redacted] art. n. [redacted] strada

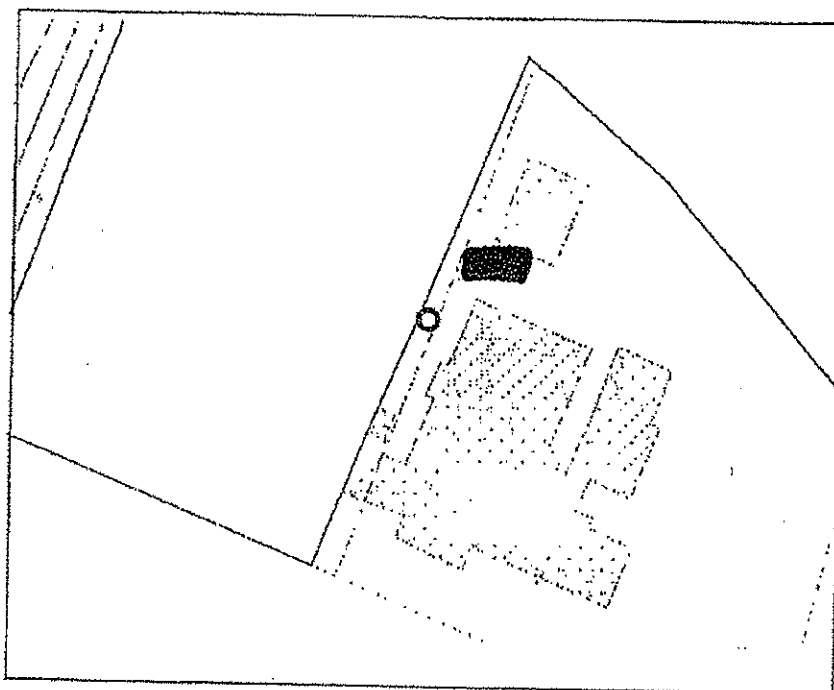
Geom. Carlo Papi - studio: viale L. Matteucci n. 92 - 02100 Rieti - tel. 0746.48.35.32 - fax. 0746.25.76.30

*Visita, concordata in data 25/10/10
PAPI CARLO
Avv. Enrico Santilli
Rag. Marco Clogli*

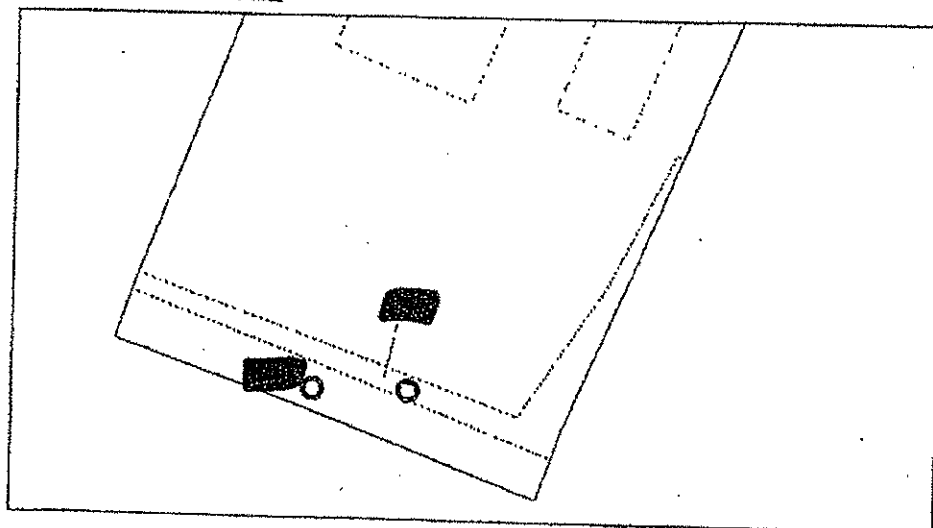


di seguito si riporta lo stralcio del foglio catastale con indicazione in rosso degli immobili di cui sopra:

foglio n. [redacted] particella n. [redacted]



foglio n. [redacted]
particelle nn. [redacted]

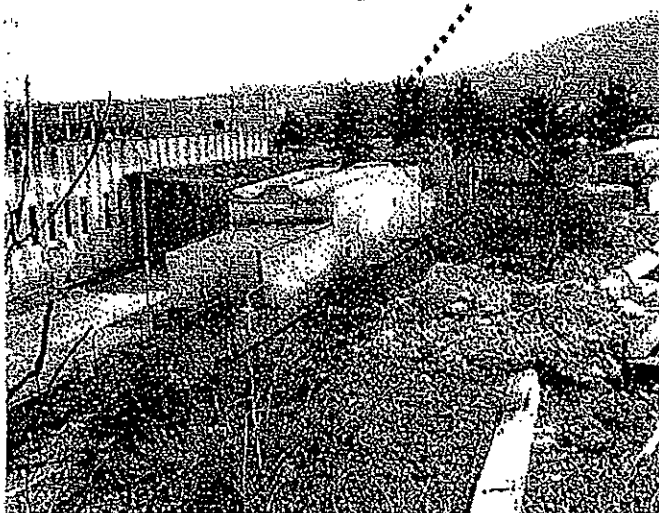


B-SOPRALLUOGO

Dal sopralluogo effettuato, nonché dai riscontri con l'ausilio delle mappe e visure catastali è stato accertato :

- gli immobili non sono nella disponibilità della soc. intestataria;
- l'accesso alle stesse è possibile solo attraverso la proprietà adiacente;
- sulla particella n. [REDACTED] è stato edificato un fabbricato ad uso magazzino - denunciato al catasto nell'anno 1990-, di cui una porzione non censita, come di seguito indicato; inoltre detto fabbricato non rispetta le distanze previste dai confini.

Di seguito la foto del fabbricato n. [REDACTED]

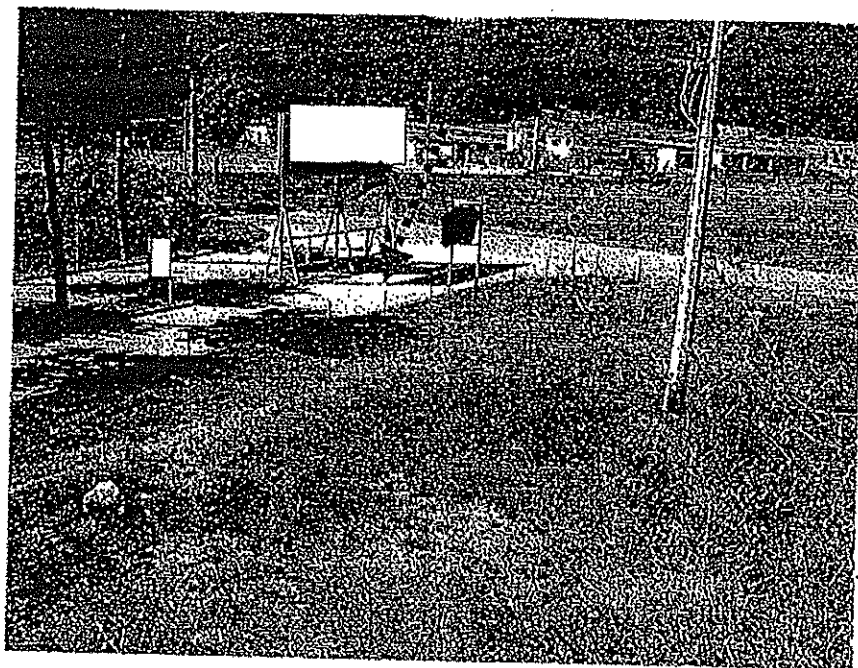


particelle n. [REDACTED] porzione non censita al Catasto Urbano



-le particelle nn. [redacted] hanno perso la loro qualità (pascolo) in quanto trasformate in sede stradale, previa esecuzione di lavori pavimentazione e opere accessorie

foglio n. [redacted] particelle nn. [redacted]



C- DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILI E RELATIVE CONSISTENZE :

-foglio n. [redacted] particelle [redacted] particella di terreno della superficie di mq 647, con sovrastante manufatto censito all'urbano con categoria [redacted] magazzino della superficie complessiva 138 circa di cui mq 38 non censiti .

-particelle di terreno foglio n. [redacted] particella n. [redacted] [redacted] costituenti unico corpo, della superficie rispettivamente di 1143 e mq 1381 originariamente di qualità pascolo. Superficie complessiva mq 2524,00

D - VALUTAZIONE IMMOBILI

D1 - Premesse:

La valutazione è stata determinata utilizzando come metodo quello della stima comparativa, basata sul confronto con immobili analoghi per dimensioni e tipologia. Sono stati usati dei parametri correttivi determinati in base alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili (ubicazione, utilizzazione, esposizione, giacitura)

D2 -STIMA

Tenuto di quanto accertato, già segnalato nella precedente perizia, vengono effettuate due stime:

A- valutazione degli immobili in base allo stato di fatto - (terreni e manufatto)

B- terreni escluso il valore del soprassuolo (fabbricato e sede stradale)

A- STIMA IMMOBILI

Per quanto sopra si ritengono congrui i seguenti prezzi unitari:

- locale deposito con area annessa €/mq 250,00;

-terreni - prezzo unitario pari a €/mq 14,00

da cui:

Particella n. [redacted] magazzino e area annessa - mq 138,00 x €/mq 250,00 = € 34.500,00

Particella n. [redacted] 143 x €/mq 14,00 = 16.002,00

Particella n. [redacted] mq 1381 x €/mq 14,00 = 19.334,00

Valore complessivo: € 69.836,00

riduzione del 15%

riduzione del 20% diniego sanatoria edilizia

valore lotto - € 45.393,00 (pari a 69.836,00 - 35%) - euro 45.000,00 in cifra tonda

B- STIMA IMMOBILI ESCLUSO SOPRASSUOLO

Particella n. [redacted] mq 647,00 x €/mq 7,00 = € 4.529,00

Particelle nn. [redacted] [redacted] considera un valore unitario di €/mq 2,00 in funzione della ridotta potenzialità edificatoria ed utilizzazione, da cui :

mq 1143 + mq 1381 = mq 2.524,00 x 2,00 = € 5.048,00

riduzione del 15% = 5.048,00 + 4.529,00 = 9.577,00 - 15% = 8.140,00 (in c.f.)

valore complessivo lotto € 8.000,00 in cifra tonda

E - FORMAZIONE LOTTI

Tenuto conto della consistenza degli immobili oggetto di stima, della loro possibile collocazione sul mercato e della loro funzionalità e/o utilizzo si ritiene opportuno predisporre un unico lotto, riportando entrambe le stime :

LOTTO N. 2

PIENA PROPRIETÀ

CATASTO URBANO -

foglio n. [redacted] particella n. [redacted] categoria [redacted] (magazzino) - rendita catastale € 263,39

confinanti: foglio n. [redacted] part. n. [redacted] foglio n. [redacted] particella n. [redacted] n. [redacted]

CATASTO TERRENI:

foglio n. [redacted] particelle n. [redacted] mq

foglio n. [redacted] particella n. [redacted] mq

confinanti: : foglio n. [redacted] part. n. [redacted] e foglio [redacted] part. n. [redacted] strada

VALORE € 45.000,00 dicono euro quarantacinquemila/00

LOTTO N. 2

PROPRIETA' SUPERFICLARIA

CATASTO URBANO -

foglio n. [redacted] particella n. [redacted] categoria [redacted] (magazzino) - rendita catastale € 263,39

confinanti: foglio n. [redacted] part. n. [redacted] foglio n. [redacted] particella n. [redacted] n. [redacted]

CATASTO TERRENI:

foglio n. [redacted] particelle n. [redacted] mq

foglio n. [redacted] particella n. [redacted] mq

confinanti: foglio n. [redacted] part. n. [redacted] foglio n. [redacted] part. n. [redacted] strada

VALORE € 8.000,00 - dicono euro ottomila/00

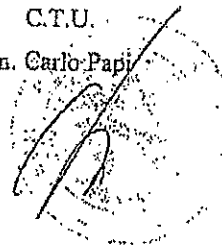
Allegati:

1. estratto di mappa;
2. visure catastali;
3. planimetria catastali immobili;
4. verbale sopralluogo;
5. specifica onorari e spese;

Tanto dovevasi ad evasione dell'incarico conferito.

Rieti li: 18/10/2010

C.T.U.
Geom. Carlo Papi



STUDIO PAPI

TRIBUNALE DI RIETI

[REDACTED]

Giudice Delegato, Dott.ssa Francesca Vitale

Il Curatore: Avv. Enrico Santilli

P R E M E S S E :

Il sottoscritto Geom. Carlo Papi è stato incaricato, in data 27/07/2012, di aggiornare i valori indicati nelle precedenti stime effettuate.

Ciò premesso, lo scrivente verificato l'esito della procedura di inventario [REDACTED] tenuto delle condizioni di mercato e d'uso dei beni mobili e immobili, fermo restando quanto riportato nella precedente relazione di stima, ha redatto la presente al fine di aggiornare come richiesto il valore del compendio oggetto della procedura:

Premesse:

per completezza vengono preliminarmente riportati i dati catastali dell'opificio

A - DATI CATASTALI: -

Il compendio immobiliare oggetto di relazione, è costituito da un opificio industriale, sviluppato su tre fabbricati con annessi terreni, censiti al:

catasto urbano:

foglio n. [REDACTED] particella n. [REDACTED] categoria D1 (opifici) - rendita catastale [REDACTED]

catasto terreni:

foglio n. [REDACTED] particelle nn. [REDACTED] e [REDACTED] di 2.410 e 8.590, per complessivi mq 11.000,00

[Handwritten signature]

Sulle -particelle nr [redacted] una strada interna, che consente l'accesso ad altra proprietà - particelle nr [redacted] cui è in corso di edificazione un capannone in corso di accantamento)

Ai suddetti beni, vengono aggiunti quelli di cui alla nota (V, relazione integrativa concordata), in quanto per motivazioni diverse non sono nella disponibilità della ditta [redacted] oggetto di della procedura :

foglio [redacted] particelle [redacted] q 1143

foglio [redacted] particella n [redacted] 1381

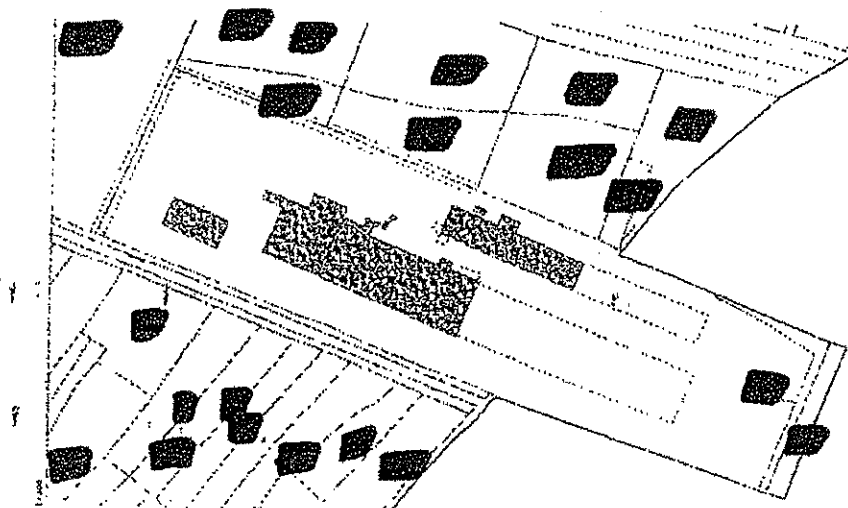
CATASTO URBANO

foglio n. [redacted] particella n. [redacted] - categoria C2 - magazzino di mq 100 - particella edificata con sovrastante fabbricato di altra proprietà per intestazione v. visura catastale

[redacted] Oneri CIASCUNO PER I PROPRI DIRITTI
[redacted] con sede in ROMA (10) Oneri CIASCUNO PER I PROPRI DIRITTI

Per detti immobili valgono le indicazioni delle precedente relazione e pertanto non saranno oggetto di adeguamento e vengono riportati nella descrizione del lotto 2 (pag. II) e relativa alla proprietà superficiale

Di seguito l'estratto di mappa del foglio



C- DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILI E RELATIVE CONSISTENZE -rif relazione 2010:

I beni immobili [redacted] siti nel comune di Borgorose (Ri) in loc. Piana di Spedino, con ingresso dalla via strada statale n. 578 con possibilità di accedere sia al piazzale di ingresso principale che alle zone di servizio per lo scarico delle materie prime.

L'edificazione dell'opificio, ha avuto inizio alle fine degli anni settanta (fabbricato A), successivamente con vari interventi è stato ampliato fino a raggiungere la consistenza attuale, che si sviluppa su area di mq 57.414,00 tra scoperto e coperto ed articola in tre edifici distinti, al cui interno vengono effettuate le seguenti lavorazioni:

1. fabbricato A - capannone di mq 5220,00 coperti più locali accessori, con struttura portante in c.a. gettato in opera e parte in c.a.p.; l'altezza interna varia da ml 10,00 per il capannone a ml 3,60 per la zona locali accessori e uffici.

Suddiviso in due zone di produzione di elementi prefabbricati in c.a. e c.a.p. quali: di travi TY di copertura, travi TS e TR max, pilastri, pilastri multipiano, pannelli e elementi di copertura HPV, plinti e selle.

Il tutto realizzato a mezzo casseri metallici fissi, completi di testata di tiro, fissa, concepita per l'ancoraggio dei fili, mentre la testa di rilassamento ha la possibilità di scorrere longitudinalmente su apposite guide, controllata da una coppia di cilindri idraulici denominati cilindri di rilassamento.

La movimentazione degli elementi finiti è garantita da sei (di cui uno in leasing) carroponi, tre per parte, che dalla zona produzione trasferiscono gli stessi nelle aree di stoccaggio.

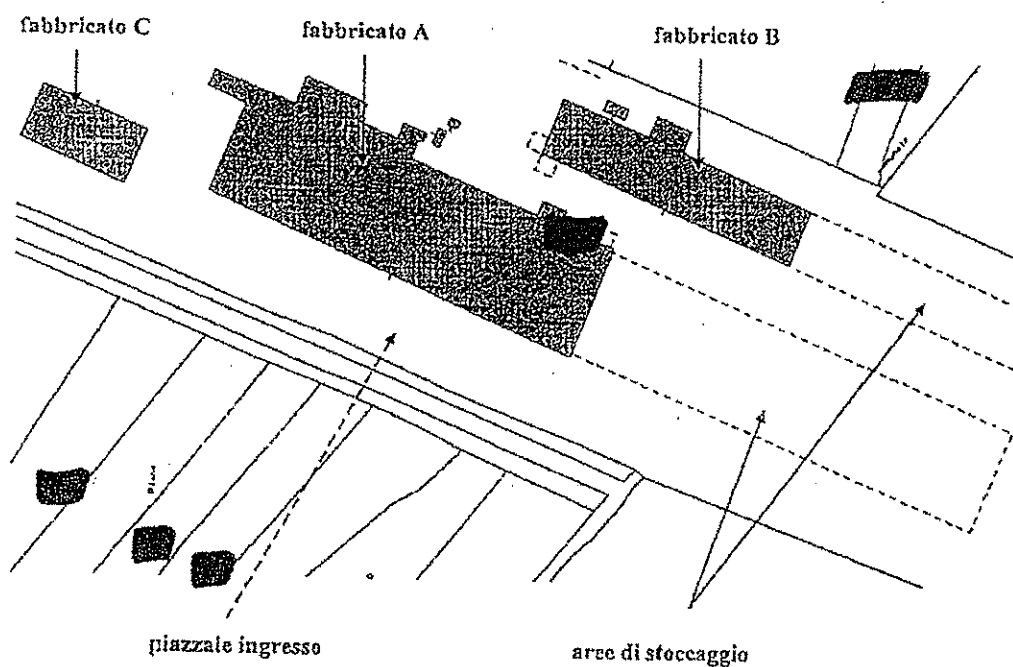
Adiacente al fabbricato sono ubicati: la centrale di betonaggio [redacted] locali accessori: cabina e centrale elettrica, idrica, deposito olio lubrificante, stoccaggio polistirolo e polistirene, magazzini, mensa e spogliatoio, servizi igienici e uffici. Nel complesso lo stato di conservazione e manutenzione può definirsi mediamente discreto.

2. fabbricato B -edificato successivamente è composto da unico ambiente di notevoli dimensioni (sup. lorda 1840,00 circa e altezza interna ml 10,00), con struttura portante in c.a.p.. Produzione di elementi prefabbricati in c.a. e c.a.p. quali: travi Y e pannelli di tre dimensioni : ml 2,50 x ml 60,00; 2,50 x 48,00 e 2,00 x 24,00, tramite casseri metallici fissi completi testata di tiro. Anche in questo edificio la movimentazione degli elementi finiti è garantita da 3 carroponi che spostano gli stessi nella adiacente area di stoccaggio

Sono attigui all'edificio: la centrale di betonaggio [REDACTED], il laboratorio, la centrale termica, la centrale idrica ed i locali igienici (non in funzione). Nel complesso lo stato di conservazione e manutenzione può definirsi discreto.

3. fabbricato C - di recente edificazione è composto da un unico ambiente delle dimensioni esterne di ml 40,00 x ml 20,00 e altezza interna ml 7,00, completo di carroponte da 8 t, ed è destinato alla lavorazione, taglio e sagomatura armature metalliche degli elementi in c.a.. I macchinari posti all'interno, per l'esecuzione di dette lavorazioni non sono di proprietà della C.S.P. Per detto immobile, come segnalato nella predigente relazione, non è stato rilasciato il Premesso di costruire in sanatoria (diffinita ampliamento) e da quanto accertato, presso l'ufficio tecnico del Comune di Borgorose, restano da versare gli oneri concessori e diritti di segreteria pari a euro [REDACTED]

Schema ubicazione fabbricati:



- VALUTAZIONE OPIFICIO

- Premesse:

Tenuto conto di quanto riportato nel precedente elaborato peritale (riferimento anno 2010) e delle attuali condizioni d'uso degli immobili, nonché dell'andamento del mercato immobiliare unitamente alla valutazione dell'impatto sul settore, dell'attuale momento di crisi economica, di seguito vengono riportati i valori di mercato aggiornati in funzione di una riduzione percentuale del 5% per il capannone lavorazione del ferro (-C- edificazione recente) aumentata al 10% per i restanti corpi di fabbrica (A e B); mentre invece il valore dei macchinari, impianti e casseri fissi, casseforme in ferro e utensili è stato ridotto del 20%.

La valutazione è stata effettuata per singoli corpi di fabbrica, comprendo anche gli impianti e macchinari fissi, al fine di facilitare una successiva considerazione sulla vendita frazionata del compendio in quattro lotti (tre capannoni e terreni particelle n. 105 e 105). Chiaramente l'ipotesi di frazionamento del compendio, andrà sostenuta dalla valutazione tecnica dei costi di sezionamento in sicurezza degli impianti tecnologici e completata con le pratiche urbanistiche e catastali necessarie, unitamente ad una rimodulazione della cubatura residua edificabile e probabile conseguente variazione di valore.

Si è preferito procedere in tal senso, invece di ipotizzare sin da ora la possibilità di vendita per singoli fabbricati, impianti e/o macchinari industriali, al fine di mantenere integre le singole linee di produzione (condizione possibile anche nella vendita frazionata per singoli capannoni (capannone C: lavorazioni ferro - capannone A: produzioni travi - capannone B: produzione pannelli) e conseguentemente rendere ancora possibile il reimpiego della manodopera specializzata, precedentemente impegnata.

Al contrario, ipotizzare sin da ora, la vendita per singoli parti o impianti (esempi: impianto di betonaggio) comporterebbe l'immediata impossibilità di produrre manufatti in cemento; così come la vendita dei singoli carroponte che renderebbe impraticabile la movimentazione dei manufatti in prefabbricati; senza tralasciare la considerazione che, nell'eventualità, i macchinari residui ancorché funzionanti in sito andrebbero sicuramente svenduti a prezzo di realizzo.

A ciò si aggiunga che la dismissione dei singoli macchinari, senza la rimozione dall'interno dei rispettivi capannoni, farebbe slittare la vendita degli immobili stessi fino al completamento delle singole vendite.

Ciò premesso, di seguito viene riportato il dettaglio dei valori di manufatti e dei relativi impianti e macchinari fissi, dei terreni, dei macchinari e attrezzature, determinati come sopra indicato

VALORI AGGIORNATI

edificio	SUP	prezzo €/mq	valore aggiornato
CAPANNONE	5.223,00	450,00	2.350.350,00
area di stoccaggio -A			
18 x 150	2.700,00	54,00	145.800,00
15 x 150	2.250,00	36,00	81.000,00
uffici	90,10	675,00	60.817,50
uffici blocco nuovo	92,34	765,00	70.640,10
magazzini	98,00	585,00	57.330,00
servizi personale e mag	106,20	585,00	62.127,00
Locale laboratorio	37,80	450,00	17.010,00
tettoia/ diruta	0,00	0,00	,00
sommano			

€ 2.845.074,60

IMPIANTI E MACCHINARI FISSI

N° 1	cassero pannelli 2.500 x 50 mt.	32.000,00
N° 1	cassero trave Y mt. 100	80.000,00
N° 2	centrale lavaggio	4.000,00
N° 1	cassero pannelli 3.000 x 12.000	12.000,00
N° 1	cassero pannelli angolo 2.000 x 15.000	8.000,00
N° 1	cassero travi TR MAX mt. 36	96.000,00
N° 1	cassero TS 25 mt.	44.000,00
N° 1	cassero pannelli 2.000 x 51 mt.	56.000,00
N° 1	centrale betonaggio SIONE	48.000,00
N° 1	centrale termica con due caldaie	60.000,00
N° 2	casseri HPV ferro	48.000,00
N° 2	casseri HPV cemento	56.000,00

sommano

€ 544.000,00

CASSERI

N° 1	cassero pilastri in ferro 65 x 70	8.000,00	si colloca nel cap. A
N° 2	casseri pilastri ferro 50 x 50	11.200,00	si colloca nel cap. A
N° 3	casseri selce in piano	28.800,00	si colloca nel cap. A
N° 3	casseri selce SHED	19.200,00	si colloca nel cap. A
N° 3	casseri pilastri gemelli	36.000,00	si colloca nel cap. A
N° 3	casseri pilastri misure variabili	24.000,00	si colloca nel cap. A
N° 4	casseri plinti	12.800,00	si colloca nel cap. A
N° 8	casseri bicchieri	19.200,00	si colloca nel cap. A
N° 2	casseri cornici tonde	7.200,00	si colloca nel cap. A
N° 1	cassero cornici a scaletta	3.600,00	si colloca nel cap. A
N° 1	cassero timpani	4.000,00	si colloca nel cap. A
N° 2	casseri trave trapezio	3.200,00	si colloca nel cap. A

sommano

€ 177.200,00

TOTALE

€ 3.566.274,60

edificio	SUP	prezzo €/mq	valore aggiornato
capannone B	1.842,00	450,00	828.900,00
area di stoccaggio -B	1.620,00	54,00	87.480,00
sommario			€ 916.380,00
impianti e macchinari			
N° 2 casseri pannelli NPF 25 x 50			24.000,00
N° 1 casseri pannelli da 25 L 60			44.000,00
N° 1 cassero travi TG L 72			96.000,00
N° 1 centrale aria compressa e carica			16.000,00
N° 1 centrale elettrica			32.000,00
N° 1 impianto betonaggio OCMER + abbi Polveri			187.200,00
N° 1 centrale lavaggio			4.000,00
N° 4 casseri pannelli RIFLE			19.200,00
sommario			€ 422.400,00
			€ 1.338.780,00
lavorazione ferro C	800,00	€ 522,50	€ 418.000,00
area esterna copribile	19.814,00	€ 14,00	€ 277.396,00

Si precisa che il valore del aree di stoccaggio, come riportato nella precedente relazione, comprende anche quello relativo ai carriponte e relative linee di corsa.

F-STIMA TERRENI

Per quanto riguarda invece le particelle di terreno n. [redacted] superficie complessiva di mq 11.000,00, il valore da considerare in funzione delle norme del vigente PRG per le zone industriali, è pari a € 14,00 da cui:

valore terreni := mq 11.000,00 x €/mq 14,00 = € 154.000,00

Di seguito la valutazione delle autovetture/automezzi, attrezzature, mobilio

n.	AUTOVETTURE / AUTOMEZZI	Valore €
N° 1	Mercedes [redacted] 3 posti cassonato funzionante	€ 1.600,00
N° 1	Ford [redacted] 6 posti 6 cassonato funzionante	€ 2.400,00
N° 1	Ford transit [redacted]	€ 800,00
N° 1	Furgone Volkswagen mod. [redacted] 6 posti 6 cassonato funzionante	€ 18.400,00
N° 1	Renault Kangoo [redacted]	€ 2.400,00
N° 1	Volvo berlina [redacted]	€ 1.600,00
N° 1	Renault Velsa [redacted] 195774	€ 6.400,00
N° 1	Fiat punto tg. [redacted] km 84651	€ 6.498,40
N° 1	Fiat ducato tg. [redacted] km 43239	€ 12.000,00
N° 1	Nissan Cabstar [redacted] 16667 con piattaforma aerea Movital	
N° 1	2002	€ 10.960,00
N° 1	Volvo s80 di proprietà [redacted] 227186	€ 4.000,00
N° 1	tema venieri tipo	€ 4.000,00
N° 1	tema M.F.	€ 2.400,00
N° 1	escavatore cingolato MF	€ 6.400,00
N° 1	muletti per trasporto cls. "MAX BETON"	€ 2.560,00
N° 1	muletto per trasporto cls. "MINI BETON"	€ 1.148,00
N° 1	muletto modello CLARK	€ 10.400,00
	sommano	€ 93.966,40

pcsa [redacted] € 4800,00

impianto levigatura pannelli = € 20.000,00

complessivamente € 118.766,40 (€ 93.966,40+20.000,00+4.800,00)

Riferimento al verbale di inventario

1. Attrezzatura da cantiere - utensili = importo € 65.040,00
2. mobilio ufficio / capannoni = importo euro 4.000,00
3. casseri/casseforme in ferro ed elementi vari in ferro = € 20.000,00

RIEPILOGO

A	opificio e impianti fissi /casseri	5.600.450,60
B	automezzi/autovetture	118.766,40
C	attrezzatura da cantiere - utensili	65.040,00
D	mobilio ufficio / capannoni	4.000,00
E	casseri e elementi vari in ferro	20.000,00
F	terreni particelle nn. 101 e 105	154.000,00
	totale	5.962.257,00

In fine, si riporta anche il valore dell'opificio calcolato in base alla rendita catastale, con la precisazione che la rendita assegnata alle categorie D, opifici- tiene conto della tipologia e dimensioni dei fabbricati e delle attrezzature e macchinari fissi annessi ai fabbricati.

Rendita catastale € 43.340,00 - valore catastale immobili € 2.730.420,00 - e di conseguenza l'importo dell'imposta IMU è

opificio: € 24.607,80

terreni edificabili: € 1.386,00

CONCLUSIONI:

Con riferimento a quanto avanti riportato il valore de compendio, compreso capannoni , macchinari e attrezzature è così adeguato:

	Destinazione/tipologia		Riduzione evizione vizi 15%	Prezzo per la procedura a corpo e non a misura euro
A	opificio e impianti fissi /casseri	5.600.450,60	840.067,59	4.760.383,01
B	terreni particelle nn. 101 e 105	154.000,00	23.100,00	130.900,00
				4.891.283,01

B	automezzi/autovetture	118.766,40
C	attrezzatura da cantiere - utensili	65.040,00
D	mobilio ufficio / capannoni	4.000,00
E	casseri e elementi vari in ferro	20.000,00

Formazione lotti

LOTTO n. 1 piena proprietà

OPIFICIO INDUSTRIALE composto da tre corpi di fabbrica, con annesso terreno distinto in :

catasto urbano:

foglio [redacted] particella [redacted] categoria D1 (opifici) - rendita catastale € 43.340,00

catasto terreni:

foglio [redacted] particelle nn. [redacted] [redacted] [redacted] 2.410 e 8.590, per complessivi mq 11.000,00

confinante con strada, particella [redacted] [redacted]

Sulle particelle nn. [redacted] [redacted] esiste una strada interna, che consente l'accesso ad altra proprietà.

VALORE € 4.891.283,01

LOTTO N. 2

PROPRIETA' SUPERFICIARIA

CATASTO URBANO -

foglio n. [redacted] particella n. [redacted] categoria C2 (magazzino) - rendita catastale [redacted]

confinanti: foglio n. [redacted] art. n. [redacted] foglio n. [redacted] particella n. [redacted]

CATASTO TERRENI:

foglio n. [redacted] particella n. [redacted] hq

foglio n. [redacted] particella n. [redacted] hq

confinanti: foglio n. [redacted] art. n. [redacted] foglio [redacted] art. [redacted]

VALORE € 8.000,00 - dicono euro ottomila/00

Allegati:

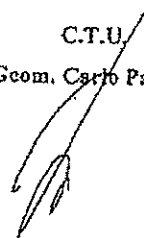
1. estratto di mappa;
2. visure catastali;
3. fattibilità frazionamento - comunicazione Comune di Borgorose

Tanto doveva ad evasione dell'incarico conferito.

Rieti li: 04/03/2013

C.T.U.

Geom. Carlo Papi



TRIBUNALE DI RIETI
SEZIONE FALLIMENTARE

COPIA

Fallimento Sent. N.8/2012

Giudice Delegato Dr.ssa Francesca Vitale

Curatore Avv. Enrico Santilli

TRIBUNALE DI RIETI

V° depositato in Cancelleria il

Il Cancelliere

Dr. Protti Roberto

CONSULENZA TECNICA PER LA STIMA DEI BENI IN COMUNE DI FUCECCHIO DI
PROPRIETA' DELLA SOCIETA' [REDACTED] CONDOTTI IN
LOCAZIONE FINANZIARIA [REDACTED]

[REDACTED] OLTRE CHE DI TERRENO DI PROPRIETA' DELLA STESSA
[REDACTED]

PARTECIPATA AL 75% [REDACTED] FALLITA

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

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

Svolgimento delle operazioni peritali:

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

[REDACTED] ha dato seguito al sopralluogo di rito.

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

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

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

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

1.1 Individuazione e descrizione dei beni oggetto di stima

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

Catasto Fabbricati

Intestazione [REDACTED]

Diritti: Proprietà per 1/1

Comune: Fucecchio – Provincia: Firenze

1) - Foglio [redacted] Particella [redacted] sub [redacted]

2) - Foglio [redacted], Particella [redacted] sub [redacted]

Dagli accertamenti catastali eseguiti è risultato che la società [redacted] è

proprietaria anche dei seguenti beni:

Intestazione [redacted]

Comune: Fucecchio – Provincia: Firenze

3) - foglio [redacted] particella [redacted] - Diritti: Proprietà per 1/1;

4) - foglio [redacted] particella [redacted] - Diritti: Proprietà per 1/1;

5) - foglio [redacted] particella [redacted] - Diritti: Proprietà per 1/1;

6) - foglio [redacted] particella [redacted] - Diritti: Proprietà per 228/1000;

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

Catasto Fabbricati:

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

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

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

L'immobile è costituito da un unico ambiente a forma rettangolare (circa 20,00 x 16,25 ml) di altezza interna utile di 6,50 circa, dotato di un accesso di grandi dimensioni (Larg. 4,50 ml, Alt. 4,40 ml) e di una uscita di sicurezza; il tetto è dotato di n.2 parti di copertura con elementi in vetrocemento che

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

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

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

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

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

L'unità immobiliare, posta in testata del manufatto, è costituita da un ambiente a forma rettangolare (circa 10,25 x 16,25 ml) di altezza interna utile di 6,50 circa, dotato di un accesso di grandi dimensioni (Larg. 4,50 ml, Alt. 4,40 ml) e di una uscita di sicurezza; nel prospetto sono presenti finestre

"a nastro" a circa 4,50 ml da terra sulle due campate d'angolo del capannone; L'unità immobiliare è provvista di locali accessori (spogliatoio con doccia, W.c. ed antibagno) ed è dotato dell'impianto elettrico e di quello igienico sanitario (v. All. fotografico). La superficie utile dell'unità immobiliare è di 167,42 mq. di cui mq. 154,44 destinati a laboratorio e mq. 12,98 destinati a servizi. All'u.i. è annessa un'area esterna di pertinenza pavimentata di 135,70 mq. (v. All. n.2).

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

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

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

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

1.2 - Aspetti urbanistico Edilizi

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Detta Convenzione prevedeva la realizzazione con oneri a carico dei lottizzanti delle opere di urbanizzazione (v. All.6). Da quanto comunicato con nota del 27.1.201 [redacted]

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

1.3 - Valutazione dei beni

1.3.1 - Criterio di stima.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1.3.2 - Valutazione degli immobili

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

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

$323.92 \text{ mq.} \times 850,00 \text{ euro/mq.} = 275.332,00 \text{ euro}$

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

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

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

$167.42 \text{ mq.} \times 850,00 \text{ euro/mq.} = 142.307,00 \text{ euro}$

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

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

$4688.00 \text{ mq.} \times 135,00 \text{ euro/mq.} = 632.880,00 \text{ euro}$

a detrarre oneri per completamento opere di urbanizzazione euro 26.203,69; valore stimato euro 606.676,31

VALORE COMPLESSIVAMENTE STIMATO:

euro 1.050.519,00 euro

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

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

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

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

1.5 - Esistenza di domande di sanatoria edilizia.

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

RIEPILOGO

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

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

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

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

Quota: 1/1 della piena proprietà.

VALORE DI MERCATO euro 256.524,72

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

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

Quota: 1/1 della piena proprietà.

VALORE DI MERCATO euro 140.334,56

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

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

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

Quota: 1/1 della piena proprietà.

VALORE DI MERCATO euro 606.676,31

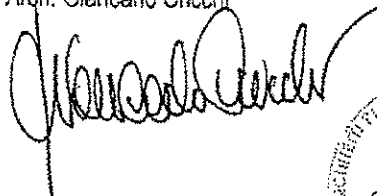
La presente relazione è depositata in Cancelleria il giorno 19.02.2014

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

Rieti, 19 febbraio 2014

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Arch. Giancarlo Cricchi



Allegati:

- 1) Verbale di sopralluogo;
- 2) Elaborati Grafici;
- 3) Visure ed estratti catastali;
- 4) Titoli abilitativi edilizi;
- 5) Documentazione fotografica;
- 6) Documentazione fornita [redacted]

CRICCHI GIANCARLO

Architetto

Via E. Duprè Theselder 13, Rieti

Tel. 0746/205357 - email giancarlo.cricchi@archiworldpec.it

TRIBUNALE DI RIETI

Cancelleria Fallimentare

Giudice Delegato Dr.ssa Francesca Vitale

Fall. Sent. n. 8/2012

CONSULENZA TECNICA PER LA STIMA DEI BENI IN COMUNE DI

FUCECCHIO DI PROPRIETA' DELLA [REDACTED]

[REDACTED] UTILIZZATI IN LOCAZIONE [REDACTED]

[REDACTED]
TERRENO DI PROPRIETA' DELLA STESSA [REDACTED]

ALLEGATO N. 1

VERBALE DI SOPRALLUOGO

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Arch. Giancarlo Cricchi



Il giorno 23 gennaio 2014, i [redacted]

alle ore 15,00, sono presenti i signori:

[redacted] contitolare dello studio suddetto, i [redacted]

[redacted] liquidazione, l'Arch. Giancarlo CRICCHI C.T.U. nominato dal Tribunale di Rieti e l'Avv. Enrico SANTILLI Curatore del [redacted]

I suddetti convenuti si danno reciprocamente atto di aver compiuto un sopralluogo in Fucecchio (FI) via Antonio Pacinotti, al fine di verificare la consistenza degli immobili ivi ubicati e che il C.T.U. ha provveduto alla misurazione e rilevazione anche fotografica degli immobili distinti come laboratorio n.6 e n.7 e dell'adiacente area edificabile.

Si precisa come il laboratorio n.7 appaia occupato da materiale di proprietà di limitrofa attività artigianale di produzione calzature denominata [redacted], mentre l'immobile al n.6 è risultato sgombro e le chiavi per l'accesso in ricognizione sono state fornite dalla [redacted] alla persona [redacted] el possesso delle chiavi a suo tempo consegnate dall'amministratore [redacted]

[redacted] precisa che il possesso delle chiavi è giustificato dall'esigenza del [redacted] di avere in loco un soggetto disponibile ad eventuali sopralluoghi con persone interessate all'acquisto o locazione dell'unità immobiliare in questione.

A questo punto il liquidatore nominat [redacted] consegna nuovamente le chiavi di quest'ultimo immobile, [redacted] persona dell'Arch.

[redacted] quale accetta per lo studio stesso la consegna delle chiavi rinunciando al compenso per la loro custodia, ciò al solo fine di far visionare, su incarico della [redacted]

[redacted] in liquidazione, ad eventuali soggetti interessati all'acquisto e/o locazione, l'immobile n.6, con l'obbligo di custodirle e restituirle al solo liquidatore e non ad altri.

Alle ore 15 e 45 il presente verbale viene letto e sottoscritto.

[redacted]

[redacted]

[redacted]

CRICCHI GIANCARLO

Architetto

Via E. Duprè Theselder 13, Rieti

Tel. 0746/205357 - email giancarlo.cricchi@archiworldpec.it

TRIBUNALE DI RIETI

Cancelleria Fallimentare

Giudice Delegato Dr.ssa Francesca Vitale

Fall. Sent. n. 8/2012

CONSULENZA TECNICA PER LA STIMA DEI BENI IN COMUNE DI

FUCECCHIO DI PROPRIETA' DELLA [REDACTED]

[REDACTED] UTILIZZATI IN [REDACTED]

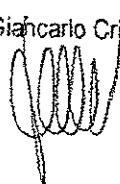
TERRENO DI PROPRIETA' DELLA STESSA [REDACTED]

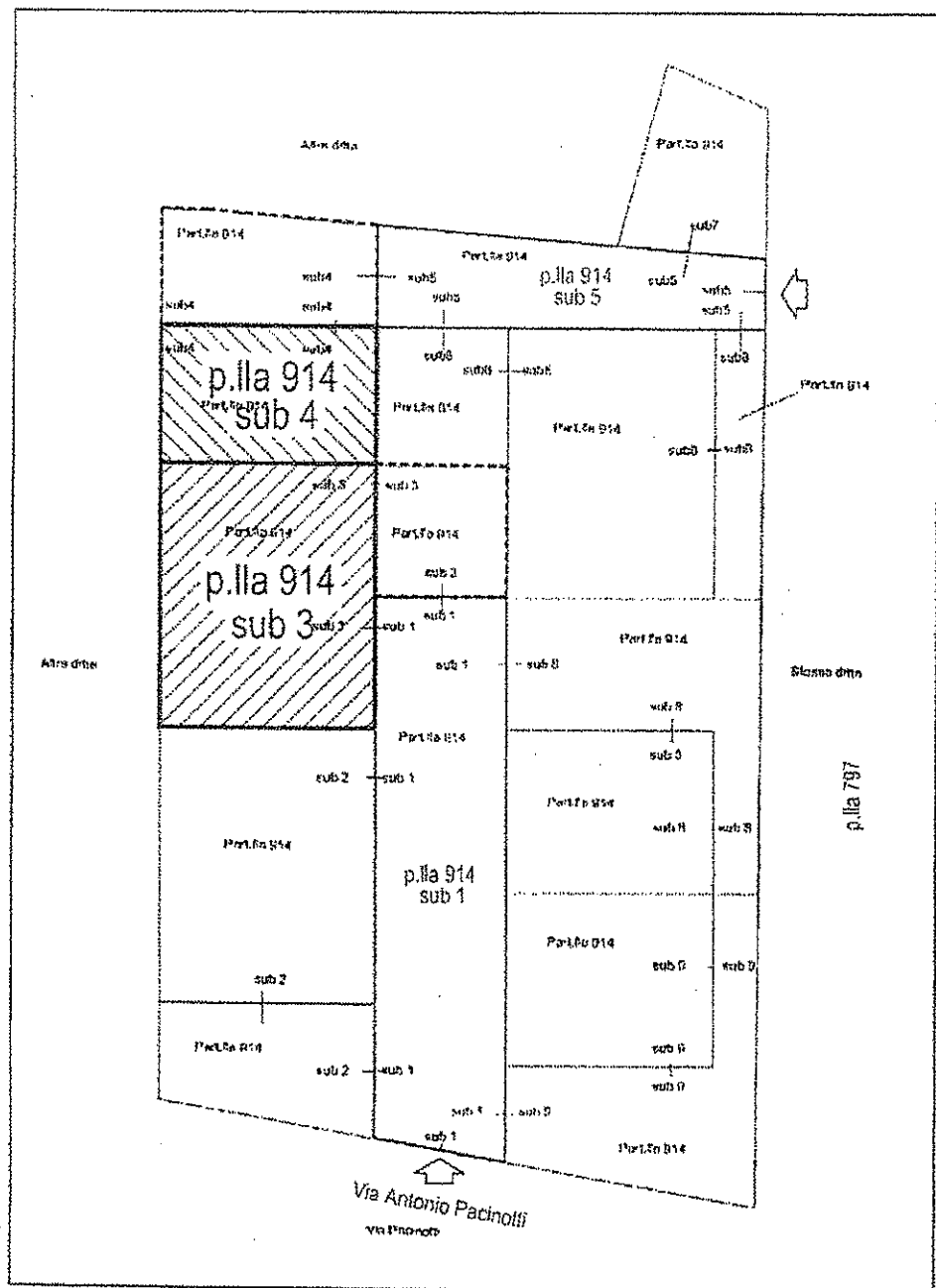
ALLEGATO N. 2

ELABORATI GRAFICI

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

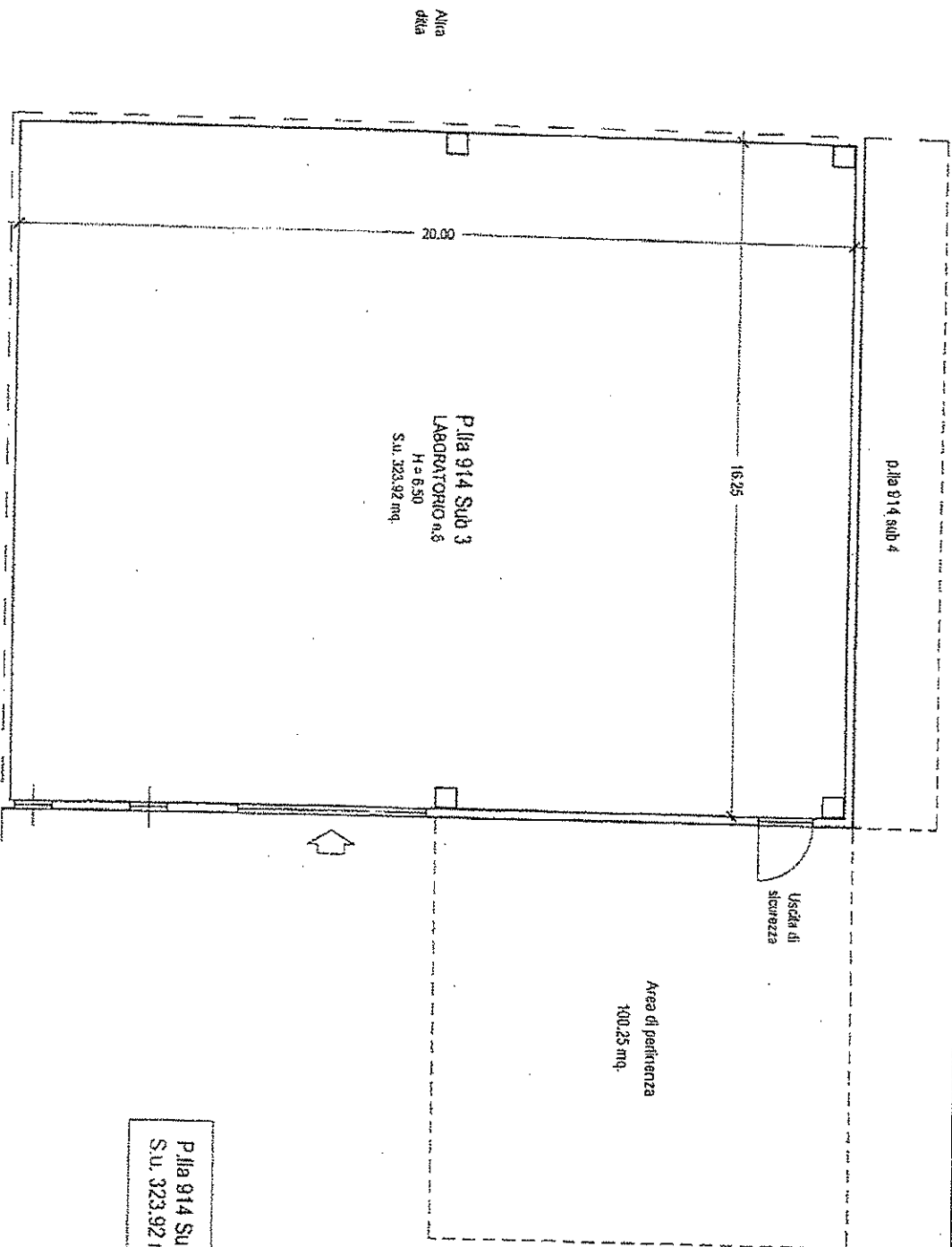
Arch. Giancarlo Cricchi





PLANIMETRIA - SUBALTERNI

Comune di Fucecchio - foglio 51, particella 914
scala 1 : 500



Area di pertinenza
100.25 mq.

P.lia 914 Sub 3
S.U. 323.92 mq.

P.lia 914 sub 2

P.lia 914 sub 4

Uscla di
sicurezza

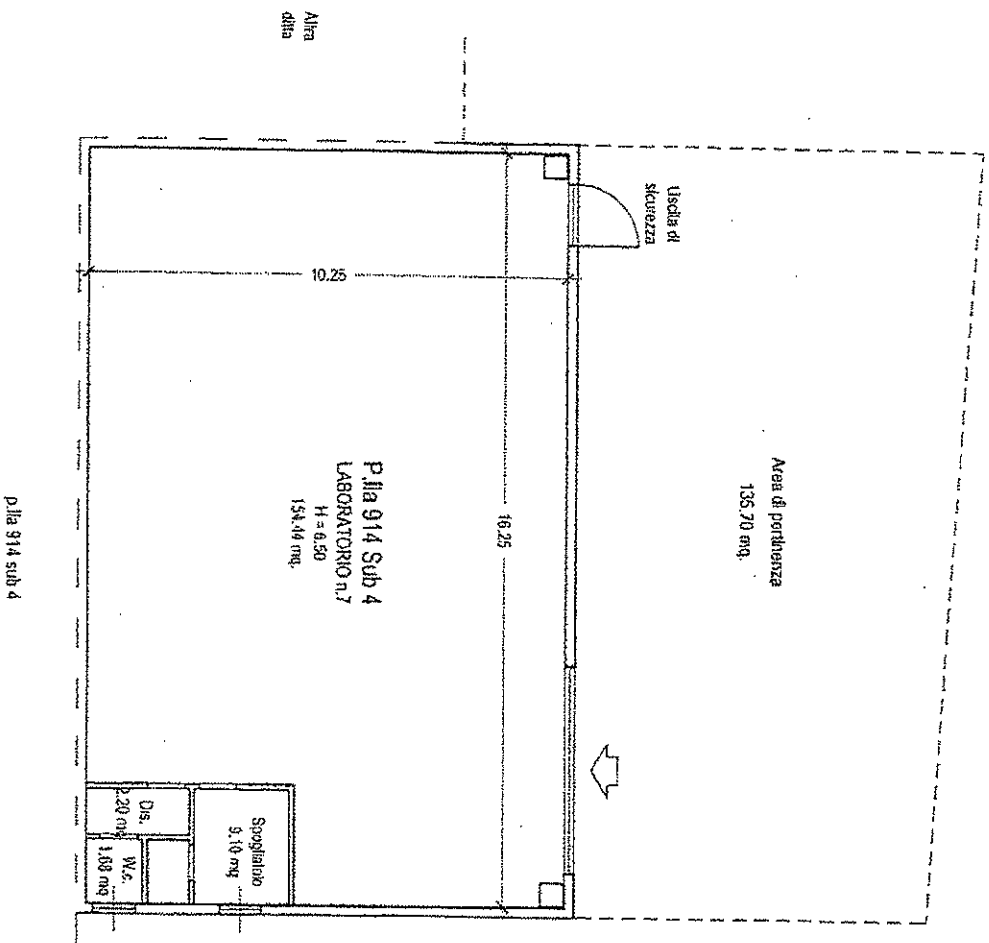
Alia
dlia

P.lia 914 Sub 3
LABORATORIO n.6
H = 6.50
S.U. 323.92 mq.

PIANTA - PIANO TERRA

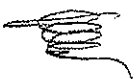
N.C.E.U. Comune di Fucecchio - foglio 51, particella 914 sub 3
scala 1 : 100





P.la 914 Sub 4
S.U. 167,42 mq.

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



CRICCHI GIANCARLO

Architetto

Via E. Duprè Thesoider 13, Rieti

Tel. 0746/205357 – email giancarlo.cricchi@archiworldpec.it

TRIBUNALE DI RIETI

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Giudice Delegato Dr.ssa Francesca Vitale

Fall. Sent. n. 8/2012

CONSULENZA TECNICA PER LA STIMA DEI BENI IN COMUNE DI

FUCECCHIO DI PROPRIETA' DELLA

UTILIZZATI IN LOCAZIONE FINANZIARIA

TERRENO DI PROPRIETA' DELLA STESSA

ALLEGATO N. 3

VISURE CATASTALI - ESTRATTO DI MAPPA

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Arch. Giancarlo Cricchi





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

[Handwritten signature]

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA IMMOBILIARE URBANA
ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

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

Unità immobiliari n. 9

Tributi erariali: 0.00

Visura telematica

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 22/01/2014

Data: 22/01/2014 - Ora: 17.34.54
Visura n.: T266397 Pag: 1
Fine

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

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micrò	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	
1	Urban	51	914	3	CONS.	Zona	C/3	8	322 m ²	Euro L.546,58	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 21/11/2007 n. 29723. 4/2007 in atti dal 21/11/2007 (precodice n. F10403081)
Indirizzo	VIA ANTONIO PACINOTTI piano 11										
Ammissioni	classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/93)										

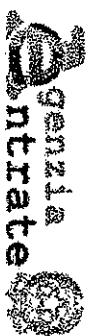
INTERSTATO

DATI ANAGRAFICI				CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI	
N.	1						
DATI DERIVANTI DA	PROCONVENTO ATTO PUBBLICO del 16/12/2008 Volture n. 17214, 1/2009 in atti dal 13/09/2009 (protocollo n. F0287332) Repertorio n. 8295 Rogatore: BUSANI ANGELO Sede MILANO Registrazione: UU Sede MILANO n. 31428 del 17/12/2008 ATTO DI FUSIONE						

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica



Ufficio Provinciale di Firenze - Territorio
Servizi Catastali

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 22/01/2014

Data: 22/01/2014 - Ora: 17.35.11

Fine

Visura n.: T266517 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di FUCECCHIO (Codice: D815) Provincia di FIRENZE Foglio: 51 Particella: 914 Sub: 4
----------------------	--

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI						DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona Cons.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	
1	Libera	51	914	4			C/3	8	163 m²		VARIAZIONE NEL CL. ASSAMENTO del 21/1/2007 n. 29723, 1/2007 in atti dal 21/1/2007 (protocollo n. F10403081)
Indirizzo: VIA ANTONIO PACINOTTI piano: 1°											
Annotazioni: classamento e rendita non verificati entro dieci mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D. N. 781/90)											

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/1
DATI DERIVANTI DA: ISTRUMENTO ATTO PUBBLICO del 16/12/2008 Volume n. 17214 - 1/2009 in atti dal 15/12/2009 (protocollo n. F10287322) Registro n. 8295 Regione: BUSANI ANGELO Sede MILANO Registrazione: UU Sede MILANO n. 31428 del 17/12/2008 ATTO DI FUSIONE			

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0.90

Visura telematica

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 06/02/2014

Data: 06/02/2014 - Ora: 13.09.51
Visura n.: T168320 Pag: 1
Finc

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

Unità immobiliare											
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza		Rendita
1	Urban	51	797		Cens.	Zona	area urbana		468 m²		VARIAZIONE del 21/10/2003 n. 13223 1/2003 in atti del 21/10/2003 (protocollo n. 32253) FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI -DEMOLIZIONE PARZIALE -VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA
Indirizzo				VIA ENRICO FERRI piano T.							

INTESTATO													
N.	CATASTO FABBRICATI				CODICE FISCALE				DIRITTI E ONERI REALI				
1									(1) Proprietà per 1000/1000				
DATI DERIVANTI DA					ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 18/06/2004 Nota presentata con Modello Unico n. 8954 1/2004 in atti dal 15/07/2004 Repertorio n. 100665 Rogante: RITA LEONARDO								
					Sede: FUCECCHIO Registrazione: Sede: CONTRAVENDITA								

Unità immobiliari n. 1
Tributi erariali Euro 0.90
Visura telematica

Visura per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 06/02/2014

Data: 06/02/2014 - Ora: 13.10.19 Fine
Visura n.: T168466 Pag. 1

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

Unità immobiliare											
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona Cons.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	
1	Urbana	51	799				area urbana		90 m ²		VARIAZIONE del 21/10/2003 n. 1111 1/2003 in data del 21/10/2003 (protocollo n. 32531) FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI -DEMOLIZIONE PARZIALE -VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA
Indirizzo					VIA ENRICO FERRI piano I:						

INTESTATO	
N.	1
DATI DERIVANTI DA	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 18/06/2004 Non presentata con Modello Unico n. 805a - Registrato in atti dal 13/07/2004 Repertorio n. : 106065 Rogante: RITA LEONARDO Sede: FUCECCHIO Registrazione: Sede: CONTRAVENDITA

Unità immobiliari n. 1 Tributi criviale: Euro 0,90
Visura telematica

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

Data: 17/02/2014 - Ora: 20.02.51
Visura n.: 7310100 Page: 1
Segue

Dati della richiesta

Terreni siti nel comune di FUCECCHIO (Codice: D815) Provincia di FIRENZE

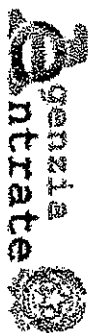
Soggetto individuato

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

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI		
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	ha are ca	Detenz.	Reddito	Dati derivanti da	Dati ulteriori
1	51	807			SEMIN ARBOR	2	17 10	A29; A32	Dominicale Euro 8,88	Agrario Euro 5,30	FRAZIONAMENTO del 03/10/2003 n. 4056.1/2003 in atti dal 03/10/2003 (protocollo n. 27239)

Intestazione degli immobili indicati al n. 1

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 100/1000
DATI DENOMINATIVI			
ISTROMENTO (ATTO PUBBLICO) 18/06/2004 Nota presentata con Modello Unico n. 8954.2/2004 in atti dal 15/07/2004 Repertorio n.: 106005 Rogante: RITA LEONARDO			
Sede: FUCECCHIO Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA			



Ufficio Provinciale di Firenze - Territorio
Servizi Catastali

Visura per soggetto

limitata ad un comune

Data: 17/02/2014 - Ora: 20.02.51

Fine

Visura n.: T310100 Pag. 2

Situazione degli atti informatizzati al 17/02/2014

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

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO			ALTRE INFORMAZIONI	
	Foglio	Particella	Sub	Perz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha ac ca	Deduc.	Reddito
1	51	804			SEMIN ARBOR	2	44 98	Dominicale Euro 23,31
								Agrario Euro 13,91
								Dati derivanti da
								Dati ulteriori
								Riserve

Immobile 1: Riserve:

1 Atti di passaggio intermedi non esistenti

Intestazione degli immobili indicati al n. 2

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprietà per 1771/2000
2			(1) Proprietà per 741/1/2000
3			(1) Proprietà per 2476/1/2000
4			(1) Proprietà per 371/4/1/2000
5			(1) Proprietà per 1238/1/2000
6			(1) Proprietà per 2736/1/2000
7			(1) Proprietà per 741/1/2000
8			(1) Proprietà per 1771/2000
DATI DI	DENUNZIA (NEL PASSAGGIO PER CAUSA DI MORTE) del 08/04/2003 n. 93307/2003 Volume: 933 n. 12 del 27/05/2005 SUCCESSIONE		
	1066/2005 (preannuncio n. FI01 36255) Registrazione: UO Sede: EMPOLI		

Totale Generale: Superficie 62,00

Redditi: Dominicale Euro 32,19

Agrario Euro 19,21

Unità immobiliari n. 2

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

CRICCHI GIANCARLO

Architetto

Via E. Duprè Thesider 13, Rieti

Tel. 0746/205357 - email giancarlo.cricchi@archiworldpec.it

TRIBUNALE DI RIETI

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Giudice Delegato Dr.ssa Francesca Vitale

Fall. Sent. n. 8/2012

CONSULENZA TECNICA PER LA STIMA DEI BENI IN COMUNE DI

FUCECCHIO DI PROPRIETA' DELLA

UTILIZZATI IN LOCAZIONE

TERRENO DI PROPRIETA' DELLA

ALLEGATO N. 4

TITOLI ABILITATIVI EDILIZI

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Arch. Giancarlo Cricchi





COMUNE DI FUCECCHIO

(Provincia di Firenze)

SETTORE n. 4
Assetto del Territorio
Servizio Edilizia

BOLLO

CONCESSIONE EDILIZIA n. 93/PE/2004

==0==

IL DIRIGENTE

Vista la domanda presentata dalla ditta:

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]

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

- foglio di mappa 51, particella 806;

Visto il progetto allegato alla domanda stessa;

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

Visti gli atti istruttori;

Visti gli strumenti urbanistici vigenti in questo Comune;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Visto l'atto di assenso per la minor distanza dal confine, Notaio L. Ruta Rep. 107150 del 17/09/2004, registrato a Empoli il 24/10/2004 al n. 100526 ^{serie 2°} e trascritto a Pisa il _____ al n. _____;

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

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

CONCEDE

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

Art. 1 - Termini

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

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

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

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

Art. 2 - Contributo per il rilascio della concessione

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

Tipo di onere	Urbanizzazione primaria	Urbanizzazione secondaria	Contributo sul costo di costruzione
Totale oneri dovuti	Euro 0,00	Euro 22.395,00	Euro 0,00
Da pagarsi in unica soluzione all'atto del ritiro della concessione oppure usufruendo della rateizzazione con le modalità che seguono (art. 25 L.R. 52/99).			

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

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

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

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

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

Art. 3 - Prescrizioni ed avvertenze generali

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

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

Art. 4 - Prescrizioni speciali

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

Fucecchio, 15/10/2004.

IL RESPONSABILE DEL DOCUMENTO



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

Fucecchio, 17 DIC. 2004

IL CONCESSIONARIO

095-06

ATTESTAZIONE DI AGIBILITA'

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

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

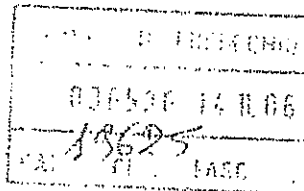
Proprietà di:

Destinazione

- ☐ Abitativo
- ☐ Commerciale
- ☐ Produttivo
- ☒ Laboratorio Artigianale

Titolo Autorizzativo

- ☒ C.E. n. 93/PE/2004; del 15/10/2004
- ☐ D.I.A. n. _____ del _____
- ☒ Variante: del 15/03/2008
- ☒ Variante del 18/08/2006



Il sottoscritto _____

qualità di Professionista abilitato;

VISTO

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

ATTESTA

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

Fucecchio 13.11.06



094-06

ATTESTAZIONE DI AGIBILITA'

(ai sensi del D.P.R. 425/84 e della Legge Regionale 01/05) art. 86, 3° comma

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

Proprietà di:

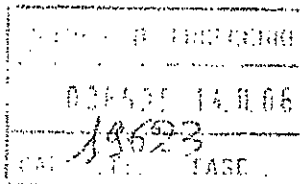
[REDACTED]

Destinazione

- ☐ Abitativo
- ☐ Commerciale
- ☐ Produttivo
- ☒ Laboratorio Artigianale

Titolo Autorizzativo

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



Il sottoscritto

[REDACTED]

qualità di Professionista abilitato;

VISTO

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

ATTESTA

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

Fucecchio 13.11.06

Il Professionista

[REDACTED]



CRICCHI GIANCARLO

Architetto

Via E. Duprè Theselder 13, Rieti

Tel. 0746/205357 - email giancarlo.cricchi@archiworldpec.it

TRIBUNALE DI RIETI

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Giudice Delegato Dr.ssa Francesca Vitale

Fall. Sent. n. 8/2012

CONSULENZA TECNICA PER LA STIMA DEI BENI IN COMUNE DI

FUCECCHIO DI PROPRIETA' DELL' [REDACTED]

TERRENO DI PROPRIETA' DELLA STESSA [REDACTED]

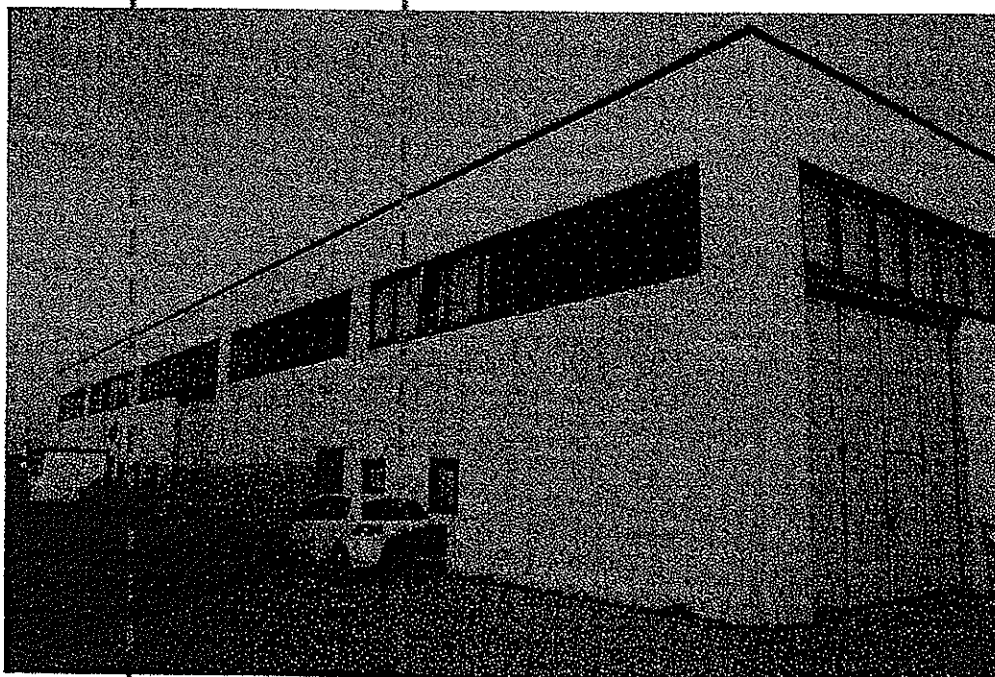
ALLEGATO N. 5

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Arch. Giancarlo Cricchi

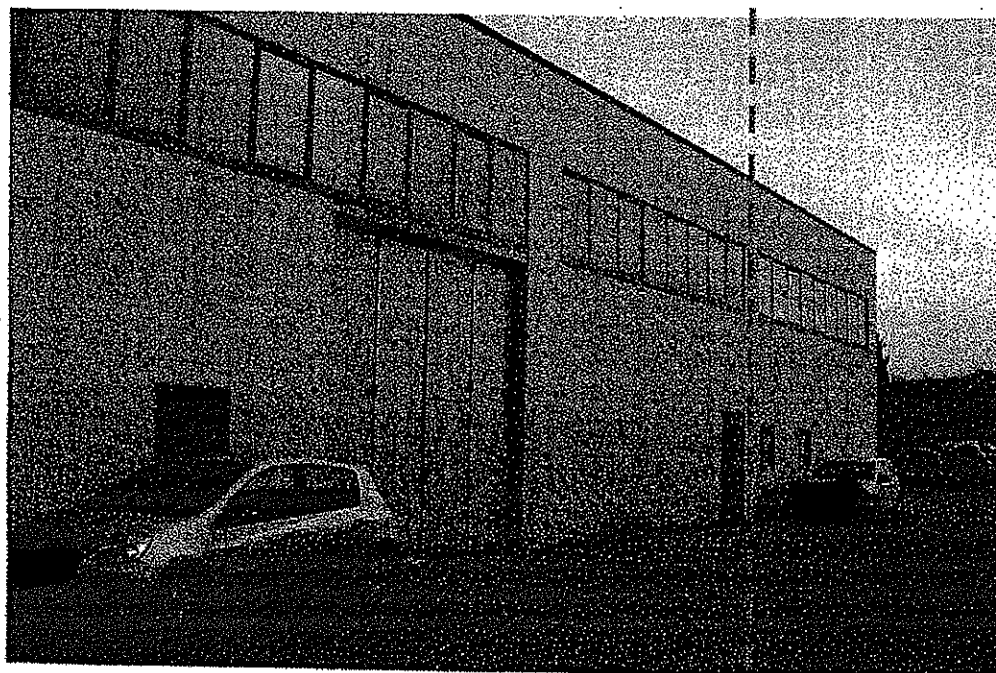




Particella 914 sub 3

Particella 914 sub 4

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



Particella 914 sub 3

Particella 914 sub 4

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

[Handwritten signature]

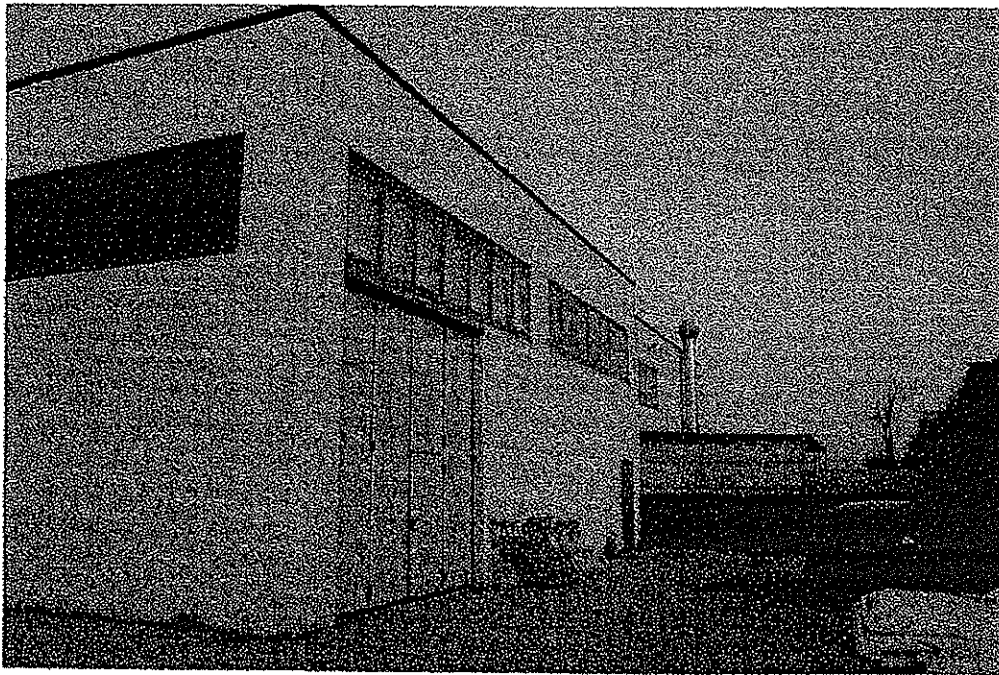


Foto 3 – Vista dall'interno della corte - Particella 914 sub 4



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

[Handwritten signature]



Foto 5 – Vista interno laboratorio - Particella 914 sub 4



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

0001



Foto 7 – Vista interno laboratorio - Particella 914 sub 3



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

Handwritten signature or mark.

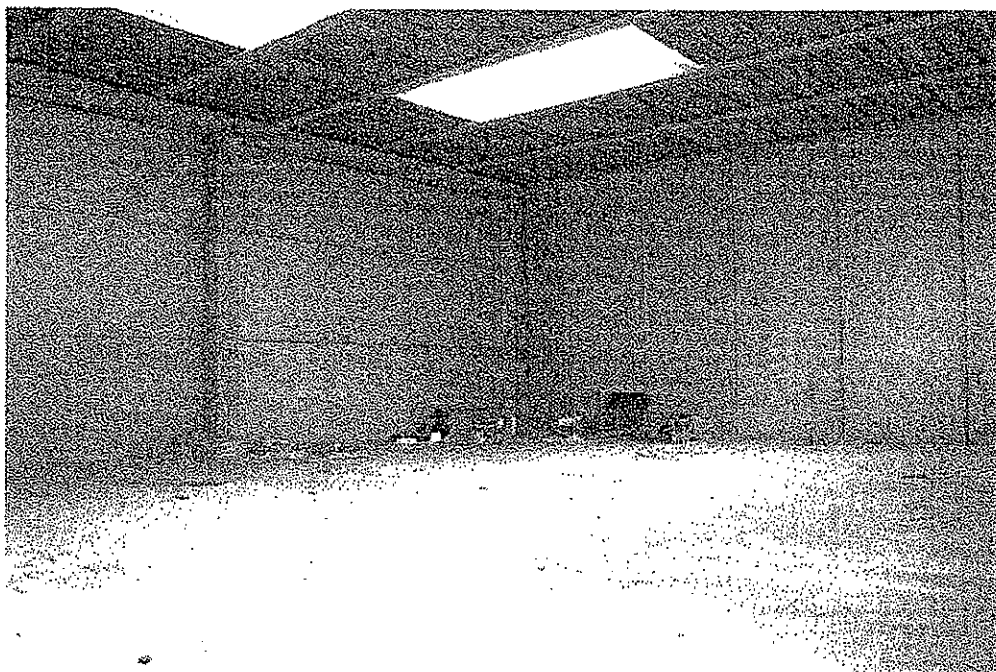


Foto 9 – Vista interno laboratorio - Particella 914 sub 3

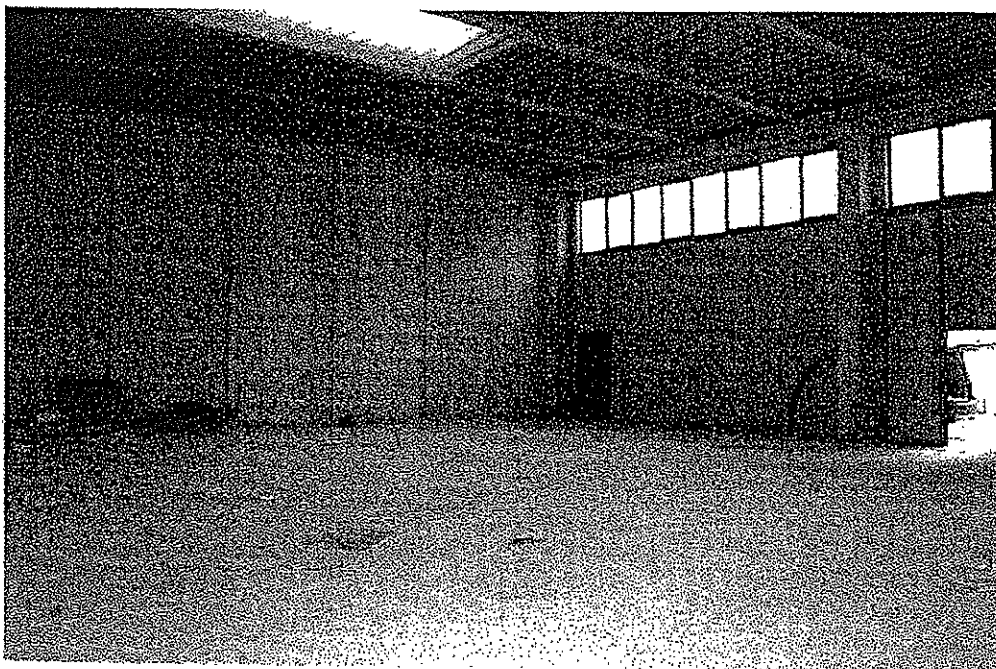


Foto 10 – Vista interno laboratorio - Particella 914 sub 3

[Handwritten signature]

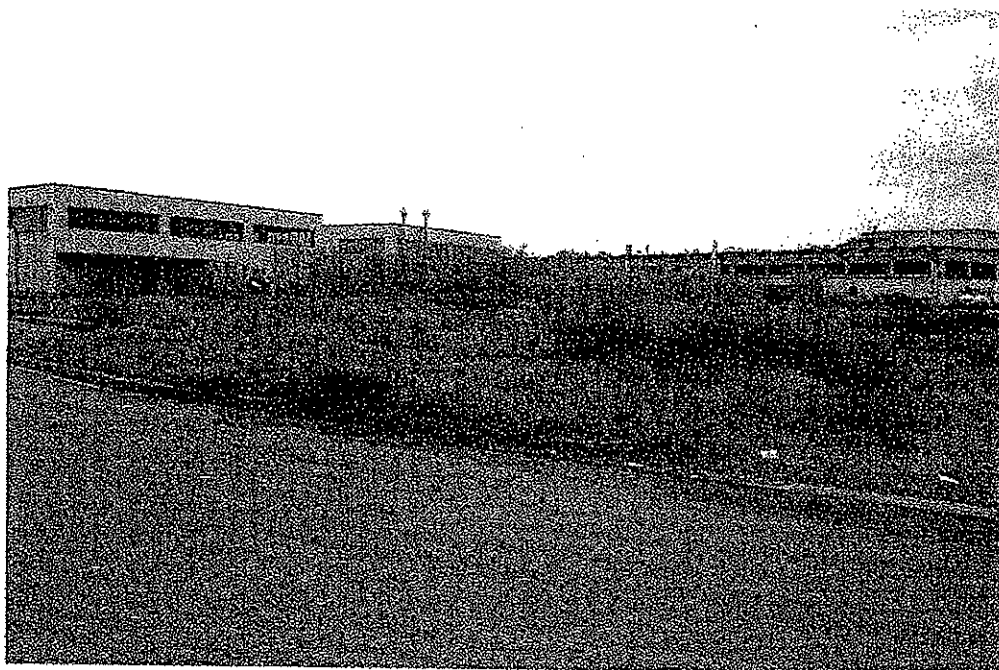


Foto 11 – Terreno Foglio 51, Particella 797 – Vista da via Antonio Pacinotti, Comune di Fucecchio (FI)

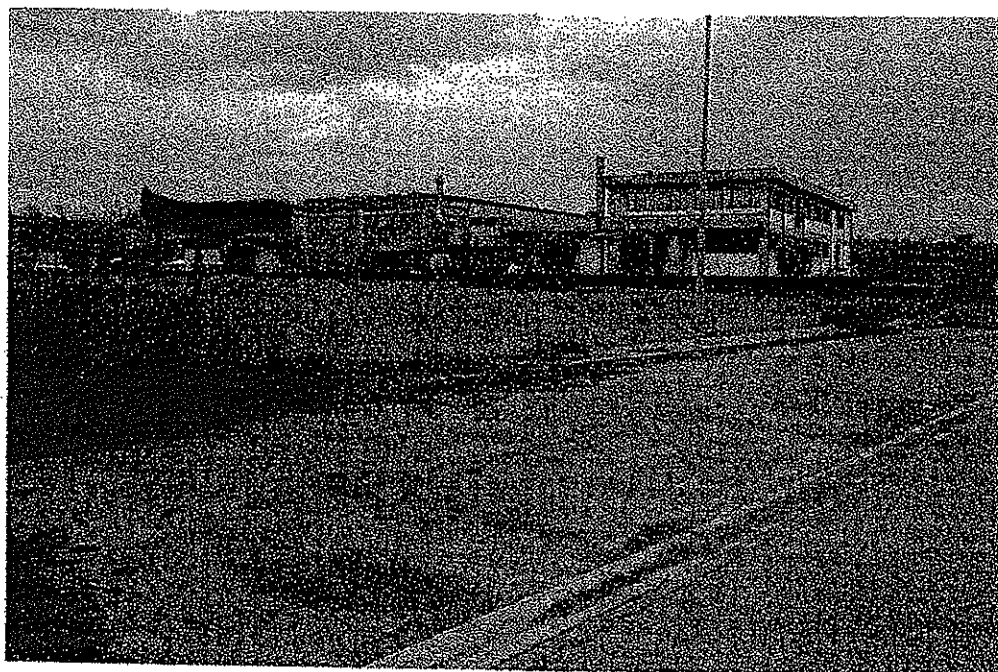


Foto 12 – Terreno Foglio 51, Particella 797 – Vista da via Antonio Pacinotti, Comune di Fucecchio (FI)

000



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



Foto 14 – Foto aerea

CRICCHI GIANCARLO

Architetto

Via E. Duprè Theselder 13, Rieti

Tel. 0746/205357 - email giancarlo.cricchi@archiworldpec.it

TRIBUNALE DI RIETI

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Giudice Delegato Dr.ssa Francesca Vitale

Fall. Sent. n. 8/2012

CONSULENZA TECNICA PER LA STIMA DEI BENI IN COMUNE DI

FUCECCHIO DI PROPRIETA' DELLA

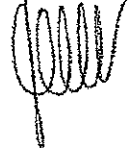
TERRENO DI PROPRIETA' DELLA STESSA

ALLEGATO N. 6

DOCUMENTAZIONE FORNITA DALL'ARCH. VALTER CAMPANI

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Arch. Giancarlo Cricchi



[REDACTED]

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

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

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

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

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

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

Fucecchio Il 27.01.2014

arch. Leonardo Lucchesi

Repertorio N.103.060

Raccolta N.17.608

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

REPUBBLICA ITALIANA

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

[REDACTED]

[REDACTED] non in proprio ma in rappresentanza del Comune di Fucec-
chio" con sede in Fucecchio, via La Marmora n. 34 (codice fi-
scale [REDACTED] nella qualità di cui sopra e di legale rap-
presentante del comune stesso, al presente atto espressamente
autorizzato con deliberazione della Giunta Comunale n. 140
dell'8 settembre 2000;

[REDACTED]



LEONARDO RUTA - NOTAIO - 50054 FUCECCHIO - Via Cavallotti, 1 - Tel. 057121210 - 057123678 - Fax 057121764

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

P R E M E S S O

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

a)

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

b)

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

c)

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

d)

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

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

e) [redacted]
mq.1.050, particella 797 (ex 161/c) di mq.4.000 e particella 799 (ex 161/e) di mq.90, particelle rappresentate al catasto fabbricati;

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

c) [redacted]

[redacted]

[redacted] no presentato in data 30 novembre 1999 domanda volta ad ottenere l'Autorizzazione all'intervento urbanistico preventivo e successiva variante presentata in data 5 giugno 2002 per la utilizzazione a scopo edilizio delle aree di cui trattasi, corredata del Piano di Lottizzazione predisposto a firma del Tecnico [redacted]

[redacted] come prescritto dalle Norme di attuazione del vigente PRG;

d) che i signori [redacted]

[redacted]

[redacted]

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

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

[redacted]

[redacted]

presentati e nel presente atto in seguito denominati "ditta lottizzante",

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

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

ART. 2 - ATTUAZIONE DEL PIANO

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

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

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

ART. 3 - IMPEGNO A REALIZZARE LE OPERE DI URBANIZZAZIONE

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

Tali opere sono tutte individuate come segue:

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

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

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

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

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

Comu-
onfor-
do gli
la:

me;

ti di-
assimo
esente
quelle
ti so-
retto
tabel-
vidua-

e Te-

lot-
ratte-
appro-
tuata
e pre-
aranno
opo la

cura e
altro
urba-
i pic-
sulla
ti op-

ERVIZI

izzan-
nità e

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

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

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

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

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

Il passaggio di proprietà delle strade, degli impianti e dei servizi trasferirà a carico del Comune anche gli oneri di manutenzione ordinaria e straordinaria.
Fino a quando ciò non sia avvenuto, la ditta lottizzante si obbliga:

- a) ad assicurare a propria cura e spese la manutenzione ordinaria e straordinaria degli impianti e servizi di cui sopra;
- b) a collocare agli imbocchi delle strade, tenute aperte, targhe con l'indicazione "strada privata".

ART. 6 - ESECUZIONE DIRETTA DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

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

ART. 7 - COLLAUDO

Il Comune sottoporrà a collaudo tutte le opere di cui ai precedenti articoli, entro il primo quadrimestre dalla data di ultimazione dei relativi lavori. Per tale collaudo, il Comune si avvarrà dell'Ufficio Tecnico Comunale o di liberi professionisti. Le spese di collaudo sono per intero a carico della ditta lottizzante.

In caso di disaccordo sulle risultanze di collaudo, la controversia sarà deferita ad un Collegio di tre arbitri, nominati il primo dalla ditta lottizzante, il secondo dal Comune, e il terzo di comune accordo tra le parti; in caso di mancato accordo, dal Presidente del Tribunale di Firenze.

La ditta lottizzante si impegna a provvedere con onere a totale suo carico a riparare le imperfezioni ed a completare le opere secondo le risultanze del collaudo, entro il termine stabilito dal Comune.

Scaduto infruttuosamente tale termine, ed in caso di persistente inadempienza della ditta lottizzante, il Comune provvederà d'ufficio, con spese a carico della ditta medesima.

ART. 8 - CAUZIONE

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

[REDACTED]
[REDACTED] lasciata in data 9 dicembre 2003 per l'importo di Euro 155.000,00 determinata sulla base del computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione.

Lo svincolo della cauzione potrà avvenire, su richiesta della ditta lottizzante, nella misura del 50% solo dopo il favorevole collaudo di almeno l'80% del totale delle opere di urbanizzazione convenzionate, collaudo da effettuarsi a cura e spese della ditta lottizzante.

ti e dei
i di ma-

zante si

ne ordi-
sopra;
te, tar-

ONE
ente al-
servizi,
la mede-
regola-
provve-
a con un

ai pre-
data di
l Comune
profes-
co della

contro-
nominati
ne, e il
cato ac-

a tota-
etare le
termine

i persi-
provve-
i.

one del-
ria per
conven-
ria del-
a Roma
, importo
metrico

ta della
avorevo-
urbaniz-
e spese

PROCURA SPECIALE

I sottoscritti;

Allegato A
alla res. lto
N. 17608

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

Repertorio N. *102726*

AUTENTICA DI FIRMA - REPUBBLICA ITALIANA

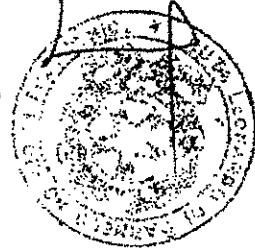
Notarili Riuniti di Firenze, Pistoia e Prato, certifico vere ed autentiche le firme apposte in mia presenza, in calce all'atto che precede, previa rinuncia d'accordo tra loro, col mio consenso alla assistenza dei testimoni dai signori infraindividuati, della cui identità personale io notaio sono

certo:

[REDACTED]

lotti 1, nel mio studio.

[Handwritten signature]





COMUNE DI FUCECCHIO

(Provincia di Firenze)



Settore n. 4
ASSETTO DEL TERRITORIO
Servizio Edilizia

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA n° 187
(Legge 28 Febbraio 1985 n. 47, art. 18)

IL DIRIGENTE

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

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

CERTIFICA

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

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

Vincoli: --

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

Fucecchio, 01/10/2003.

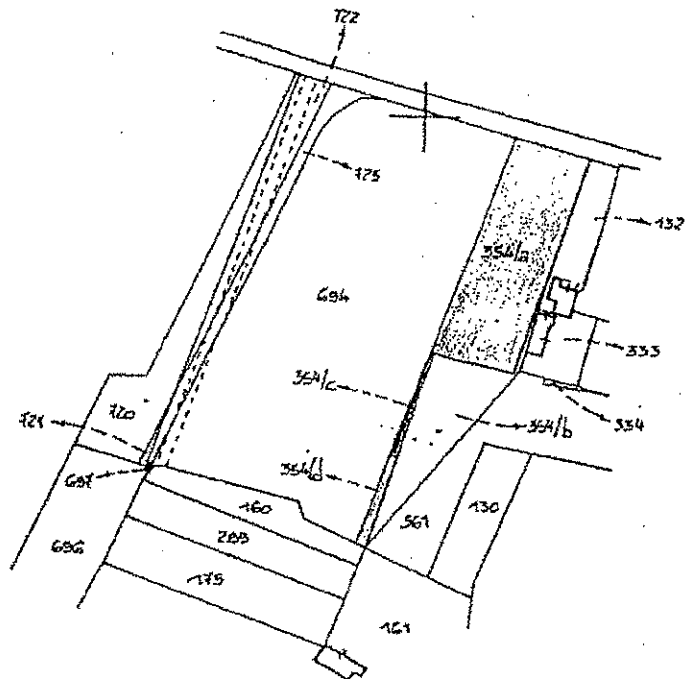
L'istruttore
(Geom. [redacted])



Il [redacted]
(Arch. [redacted])

Riservato agli Uffici
Allegato a:

X=47'600



X=47'400

Y=47'800

COMUNE DI FUCECCHIO

Il sottoscritto che copia del presente tipo è
voto dell'istituto questo Comune
data 04.06.2003 per il n. 45458
L'ISTITUTO TECNICO
Geo



L'ISTITUTO TECNICO



N. 51

1:2000

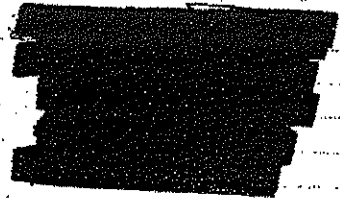
orientamento

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

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

(se necessario segnare negli spazi liberi con firma delegati)
[Redacted signature]
(cognome e nome in chiaro)
de ARCHITETII
della Provincia di FIRENZE

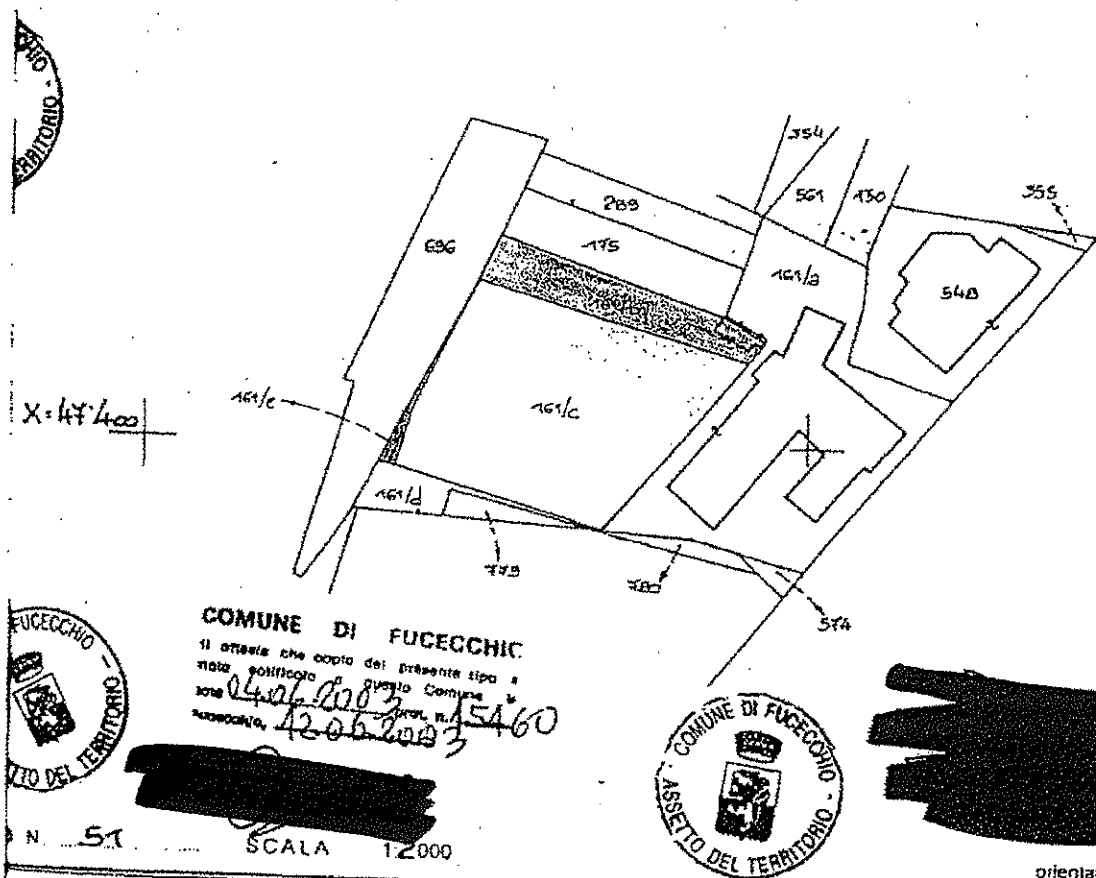
Firma delle parti o loro delegati



121 foglio, 201 - 11' 2.5 m. 330/100

X = 47.600	Y = 41.800
------------	------------

Y: 41600



orientamento

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

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

(cognome e nome in chiaro)

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

COPIE ARCHITECT
scritto
★

COMUNE DI FUCECCHIO

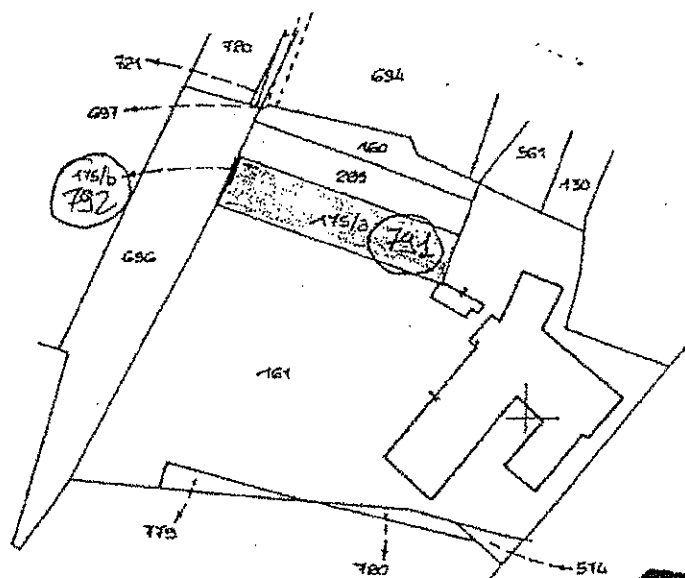
si attesta che copia del presente tipo è
stata notificata e depositata al Comune
di Fucecchio il giorno 15/11/58
alla presenza del sottoscritto
Pretore



Riservato agli Uffici
Allegato a:

X=47'600
Y=47'600

X=47'600
Y=47'600



X=47'600
Y=47'600

N. 51 SCALA 1:2000

Io sottoscritto, *[Redacted]*, ho di aver redatto il presente tipo in base ai rilievi sul luogo
dei punti di appoggio e delle nuove linee dividenti.

relazione tecnica, schema del rilievo, schema
taglio e libretto originale dell'ordinanza
di *[Redacted]*

(se necessario segnare negli spazi liberi o in
un foglio separato)
(cognome e nome in chiaro)

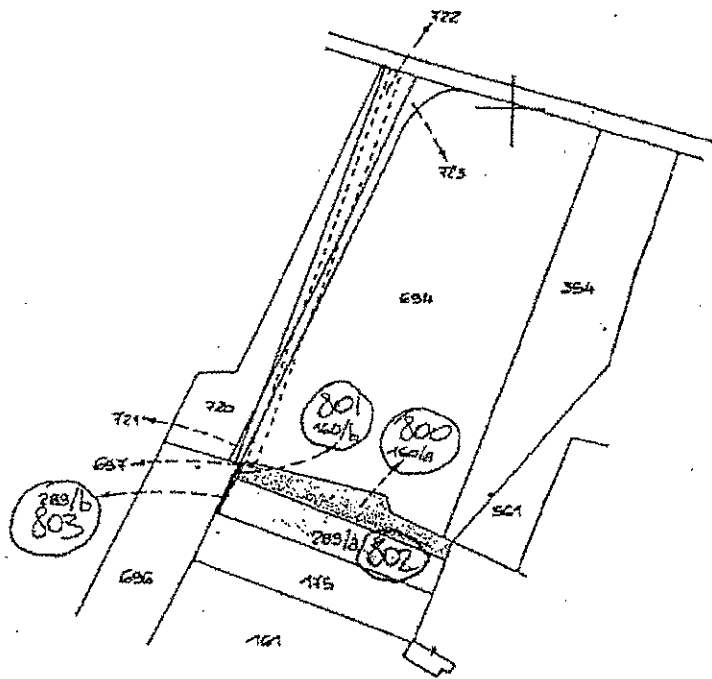
do *ARCHITETTI* della Provincia di *[Redacted]*



5

Riservato agli Uffici
Allegato a:

X=48600



X=48400
Y=48800



COMUNE DI FUCECCHIO
In attesa che sotto del presente tipo e
nota poligonale e questo Comune
sede 44062003 e 45863
sequenziale 42062003



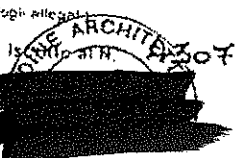
Y=48600



O N. SCALA 1: 000

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

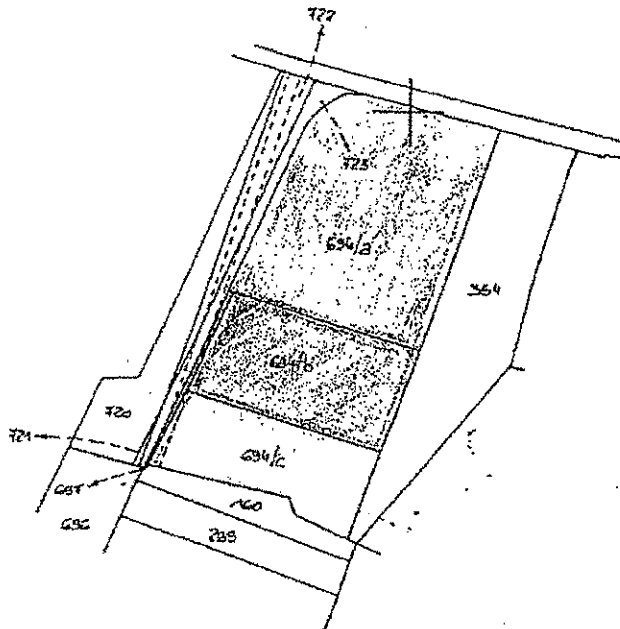
se necessario regolare negli spazi liberi o in fogli allegati
FO [redacted]
fognome e nome in chiaro)
o de ARCHITETTI
della Provincia [redacted]



6

Riservato agli Uffici
Allegato a:

X=47.600



X=47.400
Y=41.500

X=47.600
Y=41.500



COMUNE DI FUCECCHIO

si attesta che copia del presente tipo è
riposta nell'ufficio di quest'Ufficio
data 11/01/2003 prot. n. 45864
Fucecchio, 11/01/2003

L'ISTRUTTORE TECNICO



orientamento

N. 51 SCALA 1:2000

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

relazione Tecnica, schema del rilievo, schema
taglio e libretto originale delle misure
atti.

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

di ARCHITETTI della P.R. GENOVE
scritto al N. 4307

o loro delegati

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

ART. 10 - ENTRATA IN VIGORE DI NUOVE PREVISIONI URBANISTICHE
L'entrata in vigore di nuove previsioni urbanistiche comporta la decadenza della presente convenzione, salvo che siano già stati iniziati, alla suddetta data, i lavori di urbanizzazione primaria previsti dal Piano di Lottizzazione di cui trattasi.

ART. 11 - ALIENAZIONE DELLE AREE

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

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

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

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

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

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

ART. 13 - REGIME FISCALE

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

ART. 14 - IPOTECA LEGALE

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

ART. 15 - RICHIAMO A NORME DI LEGGE E REGOLAMENTI

Per quanto non espressamente previsto dalla presente convenzione, si fa riferimento ed esplicito richiamo alle normative di legge e di regolamento vigenti in materia ed, in particolare, al Piano Regolatore Generale, al Regolamento Edilizio del Comune ed alla legislazione urbanistica statale e regionale. Le parti mi hanno dispensato dalla lettura dell'allegato "B".

Rich
di n
di
part
F.to
Cost
riel
prio
Vilm

propor-
tettamente
itate ta-

ISTICHE

comporta
siano già
izzazione
attesi.

ttizzate,
splicita-
riguardi
lienazio-

vendita
ubentrare
li oneri

e rimar-
il Comune

PIANO DI

di de-
ove in-
co inte-

stire, a
lottiz-
ne al-

ti alla
ta lot-
di cui
ci even-

ad ogni
mpetere
immobi-

conven-
rmativa
ticola-
zio del
ale.

"B".

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

F.to

Vilma, Leonardo RUTA Notaio, segue sigillo.

Il restante 50% della cauzione verrà svincolato a totale ultimazione e favorevole collaudo di tutte le opere previste.

Qualora, scaduto il termine di validità della autorizzazione a lottizzare, le opere di urbanizzazione complessivamente eseguite risultassero inferiori all'80% di quelle previste, la ditta lottizzante perderà il diritto alla restituzione della cauzione.

Per l'ipotesi di inadempimento alle obbligazioni di cui alla presente convenzione, la ditta lottizzante autorizza il Comune di Fucecchio di disporre della garanzia stessa nel modo più ampio, con rinuncia espressa di ogni opposizione giudiziale e stragiudiziale a chiunque notificata e con l'esonero da ogni responsabilità a qualunque titolo per i pagamenti o prelievi che il Comune dovrà fare.

ART. 9 - CONCESSIONI EDILIZIE

La ditta lottizzante dichiara di essere nella piena conoscenza dell'obbligo di ottenere regolare concessione edilizia per ogni singolo edificio da realizzare nell'ambito del Piano di lottizzazione, in conformità delle prescrizioni di cui alla legge 28.01.1977 n.10. Detto obbligo riguarda non soltanto la costruzione dei fabbricati ma anche, secondo il vigente Regolamento Edilizio del Comune, la posa in opera di recinzioni di vario genere, di costruzioni accessorie, di tettoie, di targhe e di quanto altro attiene alle esigenze degli edifici stessi, con esclusione delle opere provvisorie di cantiere.

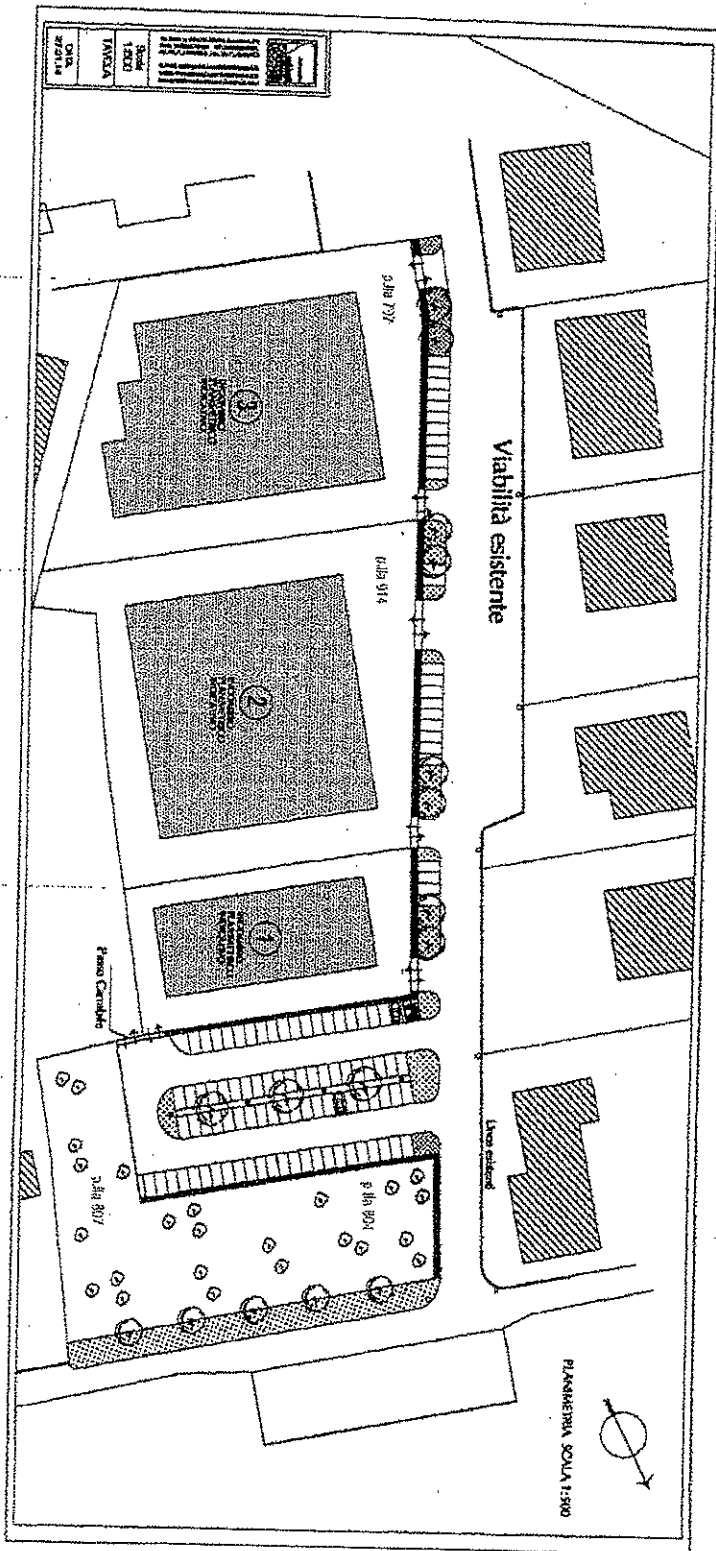
Anche l'inosservanza di tale obbligo, pertanto, costituirà inadempienza alla presente convenzione con tutte le conseguenze relative.

Le concessioni edilizie verranno rilasciate dal Comune dopo la stipula della convenzione ed alle seguenti condizioni:

- a) l'inizio dei lavori edili potrà avvenire dopo la realizzazione delle opere di urbanizzazione, o al massimo contemporaneamente alle stesse, salvo quanto previsto al precedente art.4 ultimo comma;
- b) il comune non rilascerà alcuna autorizzazione di abitabilità e di uso dei locali se non quando la ditta lottizzante o chi per essa abbia adempiuto agli obblighi inerenti alla realizzazione delle opere di urbanizzazione ed alla cessione delle aree.

Le concessioni edilizie saranno soggette ai contributi di concessione di cui all'art.3 della Legge 10/77 con le seguenti precisazioni. Il contributo commisurato all'incidenza delle spese di urbanizzazione primaria e secondaria ed il contributo commisurato al costo di costruzione dovranno essere versati dal richiedente la singola concessione edilizia all'atto del rilascio della concessione stessa nella misura stabilita sulla base delle tabelle comunali vigenti ai sensi della legge regionale 14 ottobre 1999 n 52 e successive modifiche ed integrazioni.

Dal contributo di cui al precedente comma verrà scomputata la



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

PLANIMETRIA LOTTI E OPERE URBANIZZAZIONE

scala 1 : 1000

