

Arch. MARA MAGNANI
Via Baccio da Montelupo n.44
50053 – EMPOLI (FI)
tel. 0571 77656 fax 0571 77656
e-mail: arch.maramagnani@gmail.com



TRIBUNALE DI FIRENZE

SEZIONE FALLIMENTARE

FALLIMENTO:
Fall. N. 16677
Sent. N.259/99

Giudice Delegato: Dott.ssa MARIA NOVELLA LEGNAIOLI
Curatore Fallimentare: Rag. ILIO MAGGIORI

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Premesso

- che in data 16 aprile 2019 il Giudice Delegato ha nominato la sottoscritta arch. Mara Magnani iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Firenze al n.4143 e nell'elenco dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Firenze al n.6061, perito per la valutazione delle porzioni di fabbricato ubicato nel Comune di Vinci, via Leonardo da Vinci;
- che il Curatore ha provveduto a consegnare alla sottoscritta la documentazione relativa alle porzioni di fabbricato in suo possesso;
- che la sottoscritta ha proceduto ad acquisire la documentazione catastale, edilizia ed urbanistica presso gli enti competenti anche tramite servizio telematico;
- che in data 26 giugno 2019 è stato effettuato il sopralluogo presso l'immobile ubicato nel Comune di Vinci alla presenza del sig.re Maltinti Giuseppe, durante il quale non è stato possibile visionare l'unità immobiliare po-



sta ai piani terra e primo (sub. 514) per mancanza di chiavi, visionata con il sopralluogo effettuato in data 31 ottobre 2019, successivi sopralluoghi in data 13 novembre 2019 e 15 novembre 2019 alla presenza del Cancelliere e del Curatore ed in data 07 marzo 2022 ed 08 settembre 2023 alla presenza del Curatore;

- che, le operazioni sono proseguite con altri accertamenti e ricerche presso i competenti uffici comunali, per acquisire ulteriore e necessaria documentazione oltre ad ulteriori sopralluoghi;

- che in seguito alla documentazione acquisita presso il Comune di Vinci in merito alla Concessione Edilizia n.8 rilasciata in data 01/02/2000, relativa alla divisione dell'unità immobiliare ad uso industriale all'epoca esistente in due unità immobiliari (attuali identificativi catastali subalterni 514 e 515 della particella 396 del Foglio di Mappa 52), con indicati i termini di inizio (non superiore ad un anno dal rilascio) e di fine (non superiore a tre anni dal rilascio), ma non presente in atti documentazione di inizio e fine lavori, sono emerse alcune problematiche sulla validità della stessa e richiesti dalla sottoscritta chiarimenti in merito al Responsabile del Settore 3 del Comune di Vinci tramite posta elettronica certificata inviata in data 21 giugno 2020, con ricevuta di protocollo n.14165 del 22 giugno 2020. A tale richiesta è seguita comunicazione da parte del Responsabile che riteneva decaduto il titolo edilizio in quanto non ritirato, ricevuta tramite posta elettronica certificata in data 10 novembre 2020 protocollo n.0026043 (allegato 6.1). Successivamente al colloquio, in modalità telematica, con il Giudice, alla presenza del Curatore, in cui sono state espresse dalla sottoscritta perplessità sulla nullità del titolo "per mancato ritiro" da parte del concessionario e di conseguenza sulla risposta del Comune, il Giudice ha proceduto in data 11 maggio 2021 alla nomina dell'avv. _____ per un parere in merito alle questioni di cui sopra ed in particolare alla validità o decadenza del titolo.

In seguito al parere del legale del 17 settembre 2021 il Responsabile del

Settore 3 ha ritenuto ammissibile che il mancato ritiro del titolo non comporti la decadenza dello stesso e di ritenere comunque condizione necessaria, per la validità del titolo rilasciato, *“la dimostrazione oggettiva che i relativi lavori siano stati iniziati entro un anno dalla data del rilascio del titolo stesso”* (allegato 6.2). Pertanto, la sottoscritta, su richiesta del legale, ha redatto relazione tecnica in merito, allegando anche i risultati degli accertamenti eseguiti dal Curatore presso le utenze per la fornitura di energia elettrica e idrica. Tale relazione è stata trasmessa in modalità telematica dal legale, con ulteriori sue considerazioni, al Responsabile del Settore 3 del Comune di Vinci, che ha espresso in data 03 agosto 2022 il proprio parere ritenendo che *“poiché la variazione catastale con la relativa dichiarazione di epoca di realizzazione dei lavori è del 12 maggio 1999 [...]”* ed inoltre che *“l'intervento è stato realizzato successivamente all' 8 settembre 1998, data di presentazione della richiesta, ma antecedente al 3 febbraio 2000, data del rilascio della Concessione Edilizia, pertanto le opere sono da ritenersi realizzate in assenza di titolo abilitativo”* e quanto altro indicato nella risposta a cui si rimanda (allegato 6.3).

In seguito ad ulteriore colloquio della sottoscritta con il Responsabile del Settore 3 in merito anche alle tipologie di sanatoria indicate nella risposta di cui sopra, e successivamente anche da parte del legale della procedura inviando allo stesso ulteriori note sulla decadenza e/o annullamento del titolo, con allegate due sentenze del Consiglio di Stato, la comunicazione telematica da parte del Responsabile del Settore 3 del 17 novembre 2022 ha confermato quanto sopra sostenuto, ritenendo che *“La questione del mancato ritiro della Concessione e la decadenza del titolo, a questo punto, non riguardano la casistica in oggetto, in quanto essendo state eseguite prima del RILASCIO del titolo, equivale ad aver realizzato opere SENZA TITOLO”* (allegato 6.4).

Anche in merito a tale risposta sono emerse perplessità sia da parte della

sottoscritta che da parte del legale sulla sussistenza del titolo rilasciato, in quanto se ritenuto non valido da parte del Comune, dovrebbe essere annullato e pertanto oltre ad ulteriore colloquio con il Giudice in modalità telematica, sono seguiti incontri alla presenza della sottoscritta, dell' avv.

e del Curatore con il Sindaco del Comune di Vinci ed in ultimo l'incontro del 05 maggio 2023 alla presenza anche del Responsabile del Settore 3, ed a seguito di tale incontro e delle successive considerazioni inviate dal legale, le conclusioni finali del Responsabile del 14 luglio 2023 protocollo n. 0019123/2023 risultano le seguenti "[...] non ci sono i presupposti per procedere all'annullamento della Concessione Edilizia n.8 del 01 febbraio 2000 (P.E. 113/1998)", riconoscendo la validità dello stesso (allegato 6.5). Il Curatore, come indicato nelle stesse conclusioni finali ha proceduto al ritiro della Concessione Edilizia in data 08 settembre 2023 (allegati da 5.19 a 5.19.8);

ciò premesso

la sottoscritta, esaminati gli atti e i documenti, effettuati i sopralluoghi per constatare visivamente i beni immobili, presenta la propria

PERIZIA ESTIMATIVA

- PORZIONI DI EDIFICIO UBICATO NEL COMUNE DI VINCI, LOCALITA' SOVIGLIANA, VIA LEONARDO DA VINCI –

Porzioni di edificio industriale ubicato nel Comune di Vinci, località Sovigliana, via Leonardo da Vinci costituite da due unità immobiliari e precisamente da (allegato 1: foto da n.1 a n.48):

- unità immobiliare ad uso magazzino industriale posta ai piani terra e primo con accesso pedonale da via Leonardo da Vinci tramite resede esclusivo e con accesso carrabile e pedonale sia da via Leonardo da Vinci che da

strada vicinale di uso pubblico (attuale via Claudio Treves numero civico 21) e successivo resede condominiale, con annesse pertinenze esclusive, quali un resede frontale e porzione di resede tergale quest'ultima con accesso da resede a comune, utilizzate a parcheggio esclusivo dell'unità immobiliare in oggetto (allegato 1: foto da n.7 a n.30);

- unità immobiliare ad uso laboratorio posta al piano terra con accesso sia da via Leonardo da Vinci, attuali numeri civici 112/A e 112/B, che da strada vicinale di uso pubblico (attuale via Claudio Treves numero civico 21) tramite resede condominiale, con annesse la centrale termica avente accesso dall'esterno e pertinenze esclusive quali un resede posto sul lato sinistro rispetto al fronte dell'edificio prospiciente via Leonardo da Vinci ed uno posto sul lato destro, sotto le scale esterne, oltre a due porzioni di resede tergale, accessibili da resede a comune, queste ultime utilizzate a parcheggio esclusivo dell'unità immobiliare in oggetto (allegato 1: foto n.6 , n.7 e foto da n.30 a n.48).

Si precisa che alla data dei sopralluoghi risultano demolite le pareti dei servizi igienici, i relativi rivestimenti e rimossi gli apparecchi igienico sanitari.

Contesto insediativo

L'edificio in cui sono poste le unità immobiliari in oggetto è inserito in un contesto urbano con tessuto prevalentemente industriale ed artigianale, periferico rispetto al centro del Comune di Vinci, ed accessibile da una viabilità che, per dimensioni e caratteristiche consente un buon utilizzo da parte dei flussi di traffico (allegato 1: foto da n.1 a n.8).

Tipologia e caratteristiche costruttive e tecnologiche

L'edificio in cui sono posti i beni in oggetto, presenta una tipologia a corpo isolato, ad uso industriale con abitazioni, costituita dall'aggregazione di volumi edificati in epoca diversa, di cui quello prospiciente via Leonardo da

Vinci, in parte a tre piani fuori terra ed in parte a due piani fuori terra, è stato edificato nei primi anni sessanta del secolo scorso e quello retrostante, su due piani fuori terra, è stato costruito a metà anni settanta del secolo scorso (allegato 1: foto da n. 1 a n.4). La porzione in oggetto è relativa alla costruzione del 1960.

La tecnica costruttiva presenta una struttura costituita da travi e pilastri in cemento armato, solaio a volte e solai misti "in laterizio e cemento armato a travetti prefabbricati" copertura in parte a terrazza ed in parte a falde (allegati 1: foto da n.1 a n.48 e 5.2).

Le finiture esterne presentano pareti prevalentemente con intonaco e tinteggiatura, scale esterne rivestite in travertino ed infissi prevalentemente in metallo ed in parte dotati di inferriate (allegato 1: foto n.1, n.2, n.3, n.4, n.9, n.30, n.31 e n.32).

Le finiture interne dell'unità immobiliare posta ai piani terra e primo, presentano al piano terra soffitti e pareti intonacate e tinteggiate, pavimenti in ceramica, due vani scala interni esclusivi di collegamento con il piano primo, di cui quello principale con accesso dal fronte prospiciente via Leonardo da Vinci con scalini in marmo e quello secondario laterale con scalini in granito, presente anche un montacarichi. Presente anche scala esterna di collegamento con il piano primo, articolata con doppie rampe convergenti, ortogonali e parallele al prospetto laterale. Si precisa che ai sopralluoghi non è stato possibile accedere al montacarichi e verificarne la funzionalità (allegato 1: foto n.10, n.23, n.28, n.29 e n.30).

Al piano primo presenti soffitti, anche con tipologia a volta, intonacati e tinteggiati, ed in alcuni locali è presente controsoffitto in cartongesso a pannelli modulari, in parte con installati corpi illuminanti e diffusori per il condizionamento, pareti prevalentemente intonacate e tinteggiate ed alcuni pilastri risultano rivestiti in cartongesso (allegato 1: foto da n.10 a n.27). I pavimenti sono in parte in legno ed in parte in graniglia, mentre nei servizi igienici i pa-

vimenti ed i rivestimenti sono in ceramica (allegato 1: foto da n.9 a n.26).

Ai sopralluoghi, risulta presente al piano primo nel locale servizi una zona adibita a cottura (allegato 1: foto n.20).

Il resede frontale esclusivo di tale unità immobiliare è ricoperto da vegetazione spontanea, mentre la porzione esclusiva del resede tergale è in asfalto (allegato 1: foto n.7 e n.8).

Sono presenti i seguenti impianti: idrico con scaldabagno per la produzione di acqua calda sanitaria, elettrico e predisposizione canalizzazioni per l'impianto di climatizzazione, non collegato a nessun unità.

Si segnala anche la presenza di tubazioni flessibili corrugate nel resede frontale, in prossimità del muro di recinzione in cemento armato.

Le finiture interne dell'unità immobiliare posta al piano terra, presentano pareti e soffitti con intonaco e tinteggiatura civile, presenti alcune pareti demolite ed anche prive di intonaco, pavimentazione in parte in graniglia con porzioni demolite ed in parte in ceramica (allegato 1: foto da n.33 a n.44) e non presenti servizi igienici in quanto alla data dei sopralluoghi risultano demoliti (allegato 1: foto n.42, n.43 e n.44).

Il resede esclusivo di tale unità immobiliare, posto a sinistra rispetto al fronte dell'edificio prospiciente via Leonardo da Vinci, è in cemento, con rari elementi di porfido e crescita di vegetazione spontanea (allegato 1: foto n.45 e n.46) con presenza di apparecchiature e materiale vario, mentre quello esclusivo posto a destra, sotto le scale esterne, presenta finitura in asfalto (allegato 1: foto n.30 e n.31). Anche le porzioni esclusive del resede tergale sono in asfalto (allegato 1: foto n.6 e n.7).

Alla data dei sopralluoghi risulta presente una tettoia con struttura in metallo sul resede esclusivo posto a sinistra (allegato 1: foto n.3, n.4, n.45, n.46 e n.47).

Sono presenti l'impianto elettrico, aerotermini a parete, ventilatore elettrico a pale, rimosso prevalentemente l'impianto idrico.

Stato di manutenzione e disponibilità dei beni

L'unità immobiliare ad uso magazzino industriale posta ai piani terra e primo risulta in mediocre stato di manutenzione ed alla data dei sopralluoghi risulta libera da persone con presenza di materiali ed arredi vari (allegato 1: foto da n. 9 a n.29).

L'unità immobiliare ad uso laboratorio posta al piano terra risulta in scadente stato di manutenzione, alla data dell'ultimo sopralluogo risulta libera da persone con presenza di materiali, macchinari, apparecchiature varie e macerie (allegato 1: foto da n.31 a n.48).

Identificazione catastale

All'Agenzia dell'Entrate, Direzione Provinciale di Firenze, Ufficio Provinciale - Territorio, Servizi Catastali, al Catasto Fabbricati del Comune di Vinci i beni in oggetto risultano identificati nel **Foglio di Mappa 52 dalla particella 396** con i relativi subalterni (allegato 2.1):

- **sub. 514**, via Leonardo da Vinci n.84, piano T-1, categoria C/2 (*magazzini e locali di deposito*), classe 4, consistenza mq 516, superficie catastale totale mq 580, rendita € 2.051,99, in seguito alla variazione del 12/05/1999 in atti dal 12/05/1999 *per divisione e diversa distribuzione degli spazi interni magazzino laboratorio* (n. A01622.1/1999) e successiva variazione del 09/11/2015 *per inserimento in visura dei dati di superficie* (allegato 2.2), il magazzino con annessi resedi esclusivi.

Si precisa che l'intestazione catastale non è corretta in quanto risulta intestata a _____ invece che a _____ in seguito alle Sentenze della Corte di Appello di Firenze n.486 del 21 marzo 2012 (allegato 3.8), della Corte Suprema di Cassazione n.3195 del 13 dicembre 2016 (allegato 3.9), del Tribunale di Firenze, Seconda Sezione Civile, n.923/2018 del 22 marzo 2018 (allegato 3.10) e della Corte di Appello di Firenze N.R.G. 2432/2018

del 20 aprile 2022 (allegato 3.11).

La relativa planimetria catastale ultima in atti del 12/05/1999 non corrisponde allo stato dei luoghi (allegato 2.3), in particolare presente al piano primo, nel deposito di minore consistenza, ulteriore locale oltre ad un muretto basso, tamponata apertura tra i due uffici adiacenti alla sala campionaria, diversa configurazione di alcune pareti sia al piano terra che al piano primo, non rappresentate alcune porte interne al piano primo ed il locale servizi al piano primo risulta adibito a zona cottura. Si precisa che i due pilastri rappresentati nel deposito di maggiore consistenza al piano primo, non risultano presenti alla data dei sopralluoghi e neppure rappresentati nelle pratiche edilizie precedenti alla C.E. n.8/2000, altri pilastri al piano primo presentano rivestimento in cartongesso, con dimensioni e forma diverse.

Ai fini della conformità urbanistico-edilizia, si rende necessario presentare idonea pratica di sanatoria oltre alla rimozione della zona cottura e quanto altro indicato nel relativo paragrafo a cui si rimanda.

Pertanto, successivamente a quanto sopra, ai fini della conformità catastale si rende necessario presentare adeguate pratiche catastali all'Agenzia dell'Entrate, Direzione Provinciale di Firenze, Ufficio Provinciale – Territorio Servizi Catastali, Catasto Fabbricati anche per esatta intestazione catastale; - **sub. 515**, via Leonardo da Vinci n.82, piano T, categoria C/3 (*laboratori per arti e mestieri*), classe 5, consistenza mq 457, superficie catastale totale mq 541, rendita € 2.265,80, in seguito alla variazione del 12/05/1999 in atti dal 12/05/1999 per *divisione e diversa distribuzione degli spazi interni magazzino laboratorio* (n. A01622.1/1999) e successiva variazione del 09/11/2015 per *inserimento in visura dei dati di superficie* (allegato 2.4), il laboratorio con annessi la centrale termica e i resedi esclusivi.

Si precisa che l'intestazione catastale non è corretta in quanto risulta intestata a _____ invece che a _____ in seguito alle Sentenze della Corte di Appello di Firenze n.486 del 21 marzo

2012 (allegato 3.8), della Corte Suprema di Cassazione n.3195 del 13 dicembre 2016 (allegato 3.9), del Tribunale di Firenze, Seconda Sezione Civile, n.923/2018 del 22 marzo 2018 (allegato 3.10) e della Corte di Appello di Firenze N.R.G. 2432/2018 del 20 aprile 2022 (allegato 3.11).

La relativa planimetria catastale ultima in atti del 12/05/1999 non corrisponde allo stato dei luoghi (allegato 2.5), in particolare non presenti i servizi igienici, in quanto demolite le relative pareti, non presenti gli scalini nel vano ufficio e neppure la porta esterna sulla prima rampa della scala esterna, tamponata apertura sul lato prospiciente il resede-passaggio a comune, diversa configurazione di alcune aperture sul lato sinistro, rispetto al fronte dell'edificio prospiciente via Leonardo da Vinci e presente su tale lato tettoia con struttura in metallo ed alcuni pilastri nel locale laboratorio presentano forma e dimensioni diverse (allegato 1: foto n.1, n.2, n.3, n.4, n.28, n.29 e n.37).

Ai fini della conformità urbanistico-edilizia, si rende necessario presentare idonea pratica di sanatoria oltre al ripristino dei servizi igienici per configurarsi laboratorio ai sensi del punto 5.3 degli "Indirizzi Tecnici di igiene edilizia per i locali e gli ambienti di lavoro", Regione Toscana, Giunta Regionale, Aziende USL Dipartimento di Prevenzione, febbraio 2000, oltre alla rimozione della tettoia e quanto altro indicato nel relativo paragrafo a cui si rimanda. Pertanto, successivamente a quanto sopra, ai fini della conformità catastale si rende necessario presentare adeguate pratiche catastali all'Agenzia dell'Entrate, Direzione Provinciale di Firenze, Ufficio Provinciale - Territorio Servizi Catastali, Catasto Fabbricati anche per esatta intestazione catastale. L'area su cui insiste l'intero edificio, in cui sono posti i beni in oggetto, con le relative pertinenze esterne e con maggiore consistenza è al Catasto Terreni del Comune di Vinci rappresentata nel Foglio di Mappa 52 dalla particella 396, qualità Ente Urbano, superficie mq 3170, in seguito al Tipo Mappale del 10/03/1998 (n.47067.518/1980) in atti dal 16/10/1998 (allegato 2.6).

- *Confini sub.514*: via Leonardo da Vinci, stessa proprietà sub.515, parti a comune, salvo se altri o migliori confini (allegato 2.7).
- *Confini sub. 515*: particella 1375, stessa proprietà sub.514, parti a comune, salvo se altri o migliori confini (allegato 2.7).

Beni comuni non censibili (BCNC)

All'Agenzia dell'Entrate, Direzione Provinciale di Firenze, Ufficio Provinciale -Territorio, Servizi Catastali, al Catasto Fabbricati del Comune di Vinci i beni comuni non censibili (BCNC) sono rappresentati nell'elaborato planimetrico della particella 396 del Foglio di Mappa 52 del 20/03/2018 protocollo FI0037042 e descritti nel relativo elenco dei subalterni assegnati, dai seguenti subalterni (allegato 2.7):

- *sub. 509* via Leonardo da Vinci, piano T (*rampa, resede, spazio di manovra e ingresso*) a comune ai subalterni 508, 512, 513, 514, 515, 516, 517, 518, 519, 520 e 521;
- *sub. 510* via Leonardo da Vinci, piano T (*strada poderale di uso pubblico*) a comune ai subalterni 508, 512, 513, 514, 515, 516, 517, 518, 519, 520 e 521.

Titolo di proprietà e provenienza

La porzione immobiliare in oggetto è pervenuta alla società **in piena proprietà** in seguito all'atto di compravendita rogato notaio in Empoli, in data 23 gennaio 1996, repertorio n.10.632, raccolta n.3.243, registrato a Empoli in data 08 febbraio 1996 al n.418 serie IV e trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pisa in data 31 gennaio 1996 al n. 1012 di registro particolare (allegati 3.1 e 7.3.2), con il quale la società ha acquistato dalla **la porzione** oggetto di perizia (all'epoca dell'atto unica unità immobiliare). Dall'atto si evince la costituzione di servitù di parcheggio a favore della società Piccini

s.r.l., per sé e aventi causa "su porzione di un resede di proprietà della parte venditrice (porzione della particella 396) per un ulteriore posto auto, secondo quanto meglio risulta configurato con colore rosa nella planimetria allegata sub "A" (allegato 3.1).

Si precisa che tale servitù di parcheggio insiste su porzione di resede identificata all'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Firenze, Ufficio Provinciale - Territorio, Servizi Catastali, al Catasto Fabbricati del Comune di Vinci nel Foglio di Mappa 52 dalla particella 396 subalterno 513 (ex sub.507), categoria F/1 (area urbana), consistenza mq 13, intestata a (allegato 2.8), in seguito al frazionamento del 07/05/1996 in atti dal 28/07/1999, frazionamento per trasferimento di diritti (n.40099.1/1996), (allegato 2.8).

Inoltre, nella Tav. 5 integrazione: "Superfici a parcheggio" allegata alla Concessione Edilizia n.8 rilasciata dal Comune di Vinci in data 01/02/2000 per "Divisione fabbricato industriale", con la quale l'unità immobiliare oggetto dell'atto di cui sopra è stata divisa in due unità (attuali subalterni 514 e 515 della particella 396 del Foglio di Mappa 52) (allegato 5.19.6), l'area su cui insiste la servitù corrispondente al subalterno 513, risulta superficie a parcheggio a servizio dell'unità immobiliare ad uso laboratorio posta al piano terra (identificata dal subalterno 515).

A completezza di esposizione si precisa che:

- con compromesso arbitrale del 25 maggio 1998 (allegato 3.2) tra le società

è stata concordata la risoluzione della controversia in merito alla risoluzione del contratto di vendita rogato notaio G. Basile del 23/01/1996 di cui sopra (allegato 3.1);

- con lodo arbitrale traslativo del 15 giugno 1998, trascritto all'Agenzia dell'Entrate, Ufficio Provinciale di Pisa - Territorio, Servizio di Pubblicità

Immobiliare in data 25 agosto 1998 al registro particolare n.8422, per inadempienza della _____ al contratto di compravendita del 23/01/1996 rogato _____ rep.10.632/3.243 e risoluzione dello stesso, la porzione immobiliare (all'epoca unica unità immobiliare) ritorna in proprietà alla società _____

(allegati 3.3 e 7.3.4);
- con atto di compravendita del 15 marzo 1999 rogato _____ notaio in _____ repertorio n.17665, raccolta n. 1274

_____ vende la porzione immobiliare in oggetto (all'epoca unica unità immobiliare) alla società _____ (allegati 3.4 e 7.9);

- con atto di compravendita del 03 febbraio 2000 rogato _____ notaio in Fucecchio, repertorio n.84292, raccolta n.12346 la società _____ vende l'unità immobiliare identificata catastalmente dal sub.514 della particella 396 del Foglio di Mappa 52 alla società _____ (all'epoca si configuravano due unità immobiliari) (allegati 3.5 e 7.7.1);

- con sentenza n.133 del 07 febbraio 2002 la Corte di Appello del Tribunale di Firenze ha dichiarato nullo il lodo arbitrale per nullità del compromesso in quanto sottoscritto da amministratore non munito di delega ai sensi dell'art.28 dello Statuto della società (allegati 3.6 e 7.3.4.2);

- con sentenza n.13442 del 13 aprile 2005, la Corte di Cassazione ha cassato la sentenza impugnata accogliendo il primo motivo del ricorso proposto dalla società _____ che aveva dedotto l'inopponibilità nei suoi confronti del difetto della preventiva delibera dell'organo sociale e la conseguente carenza dei poteri di rappresentanza del sig. _____ (allegato 3.7);

- con sentenza della Corte di Appello di Firenze, Sezione seconda civile, n. 486 del 21 marzo 2012, depositata in cancelleria il 3 aprile 2012 (confermata dalla sentenza della Suprema Corte di Cassazione n. 3195/2017) è stata dichiarata *"la nullità, per simulazione assoluta, del compromesso arbitrale"*

del 25.5.1998, del conseguente procedimento arbitrale fra

e

del lodo arbitrale emesso in data 15.6.1998 e trascritto alla Conservatoria di Pisa il 25.8.1998 al n.8422 " (allegati 3.8 e 7.3.4.3);

- con sentenza della Corte Suprema di Cassazione, Sezione Prima Civile, R.G.N.13146/13 Cron.3195 del 13 dicembre 2016 depositata in cancelleria il 07 febbraio 2017, viene respinto il ricorso della società

contro la

nullità del lodo arbitrale del 15/06/1998 (all'epoca della sentenza si configuravano due unità immobiliari) (allegato 3.9);

- con sentenza n.923/2018, RG n.7387/2014 emessa dal Tribunale di Firenze, Seconda Sezione Civile, in data 22 marzo 2018, la società

sono state condannate a consegnare

immediatamente, liberi e vacui da persone e cose, i beni immobili oggetto di perizia al identificati catastalmente nel Foglio di Mappa 52 dalla particella 396 subalterni 514 e 515 (allegato 3.10);

- con sentenza della Corte di Appello di Firenze, Terza Sezione Civile, N.R.G. 2432/2018 emessa in data 20 aprile 2022 è confermata la sentenza n.923/2018 e si evince che: " [...] in virtù dell'atto di vendita del 23.1.1996 la

sia divenuta proprietaria del bene per cui è causa e che, a seguito della declaratoria di nullità del lodo stipulato il 15.6.1998 (che aveva dichiarato la risoluzione della predetta vendita e condannato la alla restituzione dell'immobile alla società

e della conseguente caducazione dei successivi atti di vendita a favore di , il Fallimento sia

pienamente legittimato a richiedere la restituzione dell'immobile alle predette società" (allegati 3.11 e 7.3.4.4).

Situazione urbanistico-edilizia

L'edificio in cui sono posti i beni in oggetto con le relative pertinenze è inserito nel Regolamento Urbanistico del Comune di Vinci approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n.14 del 28/02/2015, successive 7° Variante approvata con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 25 del 09/04/2019 e 11° Variante di tipo normativo approvata con Deliberazione del Consiglio Comunale n.18 del 21/04/2022 nella Tav. n.41 "*Usi del suolo e modalità di intervento*", nel sistema dei luoghi centrali (L), sottosistema "*L2: attrezzature urbane e territoriali*", di cui agli articoli 3, 125, 126 e 127 delle Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.) vigenti (allegati 4.1 e 4.2).

L'area su cui insiste il fabbricato dalle cartografie tematiche allegate al Piano Strutturale ricade nelle seguenti aree di pericolosità:

- Pericolosità Geologica: "*G2 - pericolosità media - aree di fondovalle in cui non sussistono le condizioni per il verificarsi di movimenti gravitativi*" (allegato 4.3);
- Pericolosità Idraulica: "*I.4 studi di dettaglio - pericolosità molto elevata - aree soggette ad allagamenti per eventi di piena con T_r inferiore o uguale a 30 anni (per queste aree si applicano anche le disposizioni di cui alla L.R.21/12) – Perimetrazioni da studio idraulico di dettaglio (T_r = tempo di ritorno)*" (allegato 4.4);
- Pericolosità Sismica: "*S2 - pericolosità media*" – "*zone: Z3 - zone stabili suscettibili di amplificazioni locali*" (allegato 4.5).

Si precisa che con Deliberazione del Consiglio Comunale di Vinci n.97 del 15 dicembre 2023 ed in ultimo con Deliberazione del Consiglio Comunale di Empoli n.95 del 18 dicembre 2023 è stato adottato il "*Piano Strutturale Intercomunale delle città e territori delle due rive*", in forma associata tra i Comuni di Empoli, Vinci, Capraia e Limite, Cerreto Guidi e Montelupo Fiorentino, ai sensi dell'art.23 della L.R. n.65/2014 e s.m.i, ed è in iter di formazione

il "*Piano Operativo del Comune di Vinci*" in seguito alle Deliberazioni della Giunta Comunale n.161 del 04/08/2021 e n.190 del 14/09/2021.

Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Vinci l'edificio in cui sono poste le unità immobiliari in oggetto, risulta essere stato costruito in forza dei seguenti titoli edilizi:

- Licenza Edilizia n.28 rilasciata dal Sindaco del Comune di Vinci in data 08 agosto 1960 per "*Costruzione edificio industriale con appartamento*" (allegati 5.1 e 5.1.1).
- Verbale di Collaudo delle opere in cemento armato del 30 ottobre 1963 trasmesso al Sindaco del Comune di Vinci in data 18 dicembre 1963 protocollo 012017 (allegati 5.2 e 5.2.1).
- Permesso di abitabilità n.32 rilasciato dal Sindaco del Comune di Vinci in data 19 dicembre 1963 (allegato 5.3).
- Concessione Edilizia n.42 rilasciata dal Sindaco del Comune di Vinci in data 15 settembre 1977 per "*Ampliamento di magazzino uso deposito con annesso fabbricato uso civile abitazione*", relativa alla porzione tergale dell'edificio, non oggetto di perizia (allegato 5.4).
- Concessione Edilizia n.42 rilasciata dal Sindaco del Comune di Vinci in data 22 novembre 1979 per "*Variante in corso d'opera fabbricato in ampliamento ad uso deposito e civile abitazione*", relativa alla porzione tergale dell'edificio, non oggetto di perizia (allegato 5.5).
- Collaudo depositato all'Ufficio del Genio Civile di Firenze in data 31 dicembre 1979 protocollo n.5269 relativo all'ampliamento di magazzino con annesso fabbricato uso civile abitazione, relativo alla porzione tergale dell'edificio, non oggetto di perizia (allegato 5.6).
- Domanda per Piano di Recupero presentata al Comune di Vinci in data 11 maggio 1994 protocollo n. 8564, per il cambio di destinazione d'uso a residenziale dell'edificio adibito ad industria di confezioni (allegato 5.7) e successiva Comunicazione del Comune in data 06 marzo 1995 con parere "sfa-

vorevole" al piano di cui sopra (allegato 5.7.1).

- Relazione di Asseveramento per opere edilizie interne ai sensi dell'art. 26 della legge 47/1985 presentata al Comune di Vinci in data 20 febbraio 1995 protocollo n.3202 (allegato 5.8) e relativa Comunicazione di Ultimazione Lavori presentata in data 09 giugno 1995 protocollo n.11461 con data di ultimazione 08 giugno 1995 (allegato 5.8.1).
 - Autorizzazione n.17 rilasciata dal Sindaco del Comune di Vinci in data 25 febbraio 1995 per "apertura cancello interno" (allegato 5.9).
 - Dichiarazione di Asseveramento per inizio attività L.537/92 come da D.L.88/95 presentata al Comune di Vinci in data 06 giugno 1995 protocollo n. 11154 (pratica n.88/95) per "manutenzione straordinaria adeguamento impianti" e successiva richiesta di annullamento in data 08 giugno 1995 protocollo n.11305 (allegati 5.10 e 5.10.1).
 - Dichiarazione di Asseveramento per inizio attività L.537/92 come da D.L.88/95 presentata al Comune di Vinci in data 12 giugno 1995 protocollo n. 11591 (pratica n.100/95) per "sistemazione ed adeguamento sanitario" e nella descrizione dettagliata delle opere in progetto si riporta: "[...] formazione di montacarichi [...]"(allegati 5.11, 5.11.1, 5.11.2 e 5.11.3).
 - Dichiarazione di Asseveramento per inizio attività L.537/93 come da D.L.400/95 presentata al Comune di Vinci in data 18 novembre 1995 protocollo n. 21911 (pratica n.230/95) per "Aumento di unità immobiliari da 1 unità a 4 unità - senza opere" (allegati 5.12, 5.12.1 e 5.12.2); a cui è seguita Comunicazione da parte del Comune protocollo n.22107 del 22/11/1995 con la quale "si intima di non proseguire l'attività" per carenza di documentazione relativa alle piante stato attuale e modificato oltre alla cronistoria degli eventuali interventi edilizi eseguiti sull'immobile dal 01/09/1967 (allegato 5.12.3).
- Successive integrazioni del 02/12/1995 protocollo n.22649 (allegati 5.12.4, 5.12.4.1 e 5.12.4.2) e del 16/12/1995 protocollo n.23630, in quest'ultima

viene preso atto che la destinazione dell'edificio è industriale e che la divisione in porzioni di cui alla D.I.A. è da intendersi *"come porzioni di fabbricato con destinazione industriale"* (allegato 5.12.5).

Ulteriore Comunicazione da parte del Comune di Vinci del 11/01/1996 protocollo n.738 con la quale viene comunicato che a seguito dell'integrazione del 16/12/1995 può essere dato inizio alla D.I.A. (allegato 5.12.6).

In data 20 gennaio 1996 con protocollo 1267 è stata presentata al Comune di Vinci dichiarazione di fine lavori in quanto la pratica *"è conclusa trattandosi di attività senza opere edilizie"* (allegato 5.12.7).

- Variante *"alla dichiarazione di inizio attività n. 11591 del 12/06/1995"*, presentata al Comune di Vinci in data 10 giugno 1996 protocollo n.12127 (pratica n.100/95) e successiva Comunicazione del Comune in data 15 giugno 1996 protocollo n..022237 con la quale si *"intima di non iniziare l'attività in quanto il D.L.88/95 risulta decaduto e dovrà essere presentata nuova Denuncia Inizio Attività ai sensi del D.L. n.285 del 25.05.1996"* (allegati 5.13 e 5.13.1).

- Denuncia di Inizio Attività presentata al Comune di Vinci in data 24 giugno 1996 protocollo n.13212 (pratica n.190/96) per modifiche ad edificio industriale e successiva Comunicazione del Comune di Vinci in data 27 giugno 1996 in cui si *"intima di non iniziare l'attività"* per carenza di documentazione (allegati 5.14 e 5.14.1).

- Richiesta di Concessione Edilizia presentata al Comune di Vinci in data 04 settembre 1996 protocollo n.17909 (pratica n.112/96) per *"modifiche"* e successiva comunicazione da parte del Comune in data 30 ottobre 1996 con richiesta di adempimenti da assolvere ai fini del rilascio, a cui non sono seguiti adempimenti e pertanto non rilasciata (allegati 5.15 e 5.15.1).

- Denuncia di Inizio Attività presentata al Comune di Vinci in data 08 gennaio 1997 protocollo n.254 per installazione di cartelli pubblicitari non luminosi (allegato 5.16).

- Comunicazione interlocutoria del Comune con parere sfavorevole del 20 luglio 1999 protocollo n.12239 relativa alla domanda di Concessione Edilizia presentata al Comune di Vinci in data 17 giugno 1999, Pratica Edilizia n.40/1999 per "*divisione di appartamento e magazzino in due unità immobiliari con modifiche interne e di prospetto*", relativa alla porzione tergo dell'edificio, non oggetto di perizia (allegato 5.17).
- Concessione Edilizia in Sanatoria n.156 rilasciata dal Responsabile del 4° Servizio del Comune di Vinci in data 30 luglio 1999 (Pratica Edilizia n.1375/C/86) per "*lavori di nuova costruzione tettoie al fabbricato descritto in premessa, destinato a fabbricato industriale e civile abitazione*", non relativa alla porzione oggetto di perizia (allegato 5.18).
- Concessione Edilizia n.8 rilasciata dal Responsabile del 4° Servizio del Comune di Vinci alla n data 01 febbraio 2000 (Pratica Edilizia n.113/98) per "*Divisione fabbricato industriale*" (allegati 5.19, 5.19.1, 5.19.2, 5.19.3, 5.19.4, 5.19.5, 5.19.6, 5.19.7 e 5.19.8) e ritirata in data 08 settembre 2023 dal Curatore del fallimento in oggetto.

Dalla comparazione degli elaborati grafici allegati alla Concessione Edilizia n.8 rilasciata in data 01 febbraio 2000 (allegato 5.19.3) con lo stato dei luoghi si rilevano difformità, in particolare:

- nell'unità immobiliare ad uso magazzino industriale, diversa configurazione di pareti sia al piano terra che al piano primo, realizzato al piano primo locale e muretto basso nella sala campionario, tamponata apertura di collegamento tra i due uffici adiacenti a tale sala, presenti alcune porte interne al piano primo ed il locale servizi al piano primo risulta adibito a zona cottura. Non presenti i due pilastri nel magazzino con solaio a volta ed alcuni pilastri presentano rivestimento in cartongesso con forma e dimensioni diverse. Si rileva inoltre che alcune quote nominali risultano diverse, minori e/o maggiori, di quanto indicato nelle tavole edilizie ed eccedenti la tolleranza del 2%

delle misure previste nel titolo abilitativo di cui all'art. 198 della Legge Regione Toscana n.65 del 10/11/2014 e s.m.i.;

- nell'unità immobiliare ad uso laboratorio, risultano demolite le pareti dei servizi igienici, i relativi rivestimenti e rimossi gli apparecchi igienico-sanitari, non presente "la scala amovibile" nel vano ufficio, alcuni pilastri nel locale laboratorio presentano forma e dimensioni diverse. Presenti anche modifiche di prospetto in particolare diversa configurazione dell'apertura esterna di accesso alla centrale termica, presente tettoia con struttura in metallo sul lato sinistro rispetto al fronte dell'edificio prospiciente via Leonardo da Vinci e diversa configurazione dell'apertura di accesso allo stesso resede, sul lato opposto tamponata anche esternamente una finestra, presente nicchia al posto della porta sul pianerottolo della rampa della scala esterna adiacente. Si precisa che la destinazione urbanistico-edilizia a laboratorio è da ritenersi legittima con la presenza dei servizi igienici, in quanto dotazione necessaria nei luoghi di lavoro per configurarsi laboratorio, ai sensi del punto 5.3 degli "Indirizzi Tecnici di igiene edilizia per i locali e gli ambienti di lavoro", Regione Toscana, Giunta Regionale, Aziende USL Dipartimento di Prevenzione, febbraio 2000.

Si rileva inoltre che alcune quote nominali risultano diverse, minori e/o maggiori, di quanto indicato nelle tavole edilizie ed eccedenti la tolleranza del 2% delle misure previste nel titolo abilitativo di cui all'art.198 della Legge Regione Toscana n.65 del 10/11/2014 e s.m.i.

Si precisa, a completezza di esposizione che ci sono alcune incongruenze, discordanze ed imprecisioni grafiche di rappresentazione tra gli elaborati grafici allegati alle pratiche edilizie di cui sopra, tra cui nell'elaborato grafico allegato alla C.E. n.8/2000 (allegato 5.19.2) i due pilastri rappresentati nel deposito di maggiore consistenza al piano primo, dell'unità immobiliare ad uso magazzino industriale, non presenti ai sopralluoghi, non sono rappresentati negli elaborati grafici delle precedenti pratiche edilizie e neppure nel-

la licenza edilizia n.28 del 1960 (allegato 5.1.1), mentre alcuni pilastri in entrambe le unità immobiliari sono rappresentati con forma e dimensioni diverse nelle varie pratiche edilizie, come pure diversamente rappresentate la scala esterna a doppia rampa e le relative alzate.

Anche le aperture esterne ai piani terra e primo di entrambe le unità immobiliari risultano rappresentate nelle pratiche edilizie senza le relative rientranze.

Ai fini della conformità urbanistico-edilizia per i requisiti igienico-sanitari, è necessario ripristinare i servizi igienici, nell'unità immobiliare posta al piano terra, dotazione necessaria, per la destinazione d'uso a laboratorio, ai sensi del punto 5.3 degli "Indirizzi Tecnici di igiene edilizia per i locali e gli ambienti di lavoro", Regione Toscana, Giunta Regionale, Aziende USL Dipartimento di Prevenzione, febbraio 2000, rimuovere la zona cottura presente al piano primo, nel locale servizi dell'unità immobiliare ad uso magazzino industriale, e per la prevenzione del rischio idraulico ripristinare la porta esterna a servizio dell'unità immobiliare posta al piano terra, come via di fuga, e la scala amovibile interna per accedervi, oltre a quanto indicato nella "Tavola 4 integrazione" allegata alla C.E. n.8/2000 a cui si rimanda, per entrambe le unità immobiliari (allegato 5.19.5). Inoltre si rende necessario rimuovere la tettoia in metallo presente sul resede sinistro dell'unità immobiliare posta al piano terra.

Per le altre difformità, per i beni in oggetto dovranno essere presentate al Comune di Vinci idonee pratiche di sanatoria ai sensi della Legge Regione Toscana n.65 del 10/11/2014 e s.m.i., recuperando anche le imprecisioni e gli errori materiali di rappresentazione di cui sopra.

Si precisa che per l'unità immobiliare posta al piano terra il ripristino dei servizi igienici, risulta più vantaggioso rispetto ad un possibile cambio di destinazione d'uso a deposito, considerando la destinazione industriale dell'edificio, l'ubicazione del bene al piano terra e quindi una maggiore appetibilità

dello stesso bene con destinazione a laboratorio.

L'espletamento delle pratiche edilizie sopraindicate e delle pratiche catastali di cui al relativo paragrafo, comporta costi relativi sia agli onorari dei tecnici abilitati per gli adempimenti necessari presso i vari uffici, sia quelli relativi al pagamento di sanzioni amministrative determinate dagli enti interessati, di eventuali oneri, dei diritti di segreteria vigenti, oltre ai costi di ripristino e rimozione stimabili prudenzialmente e sommariamente in circa € 10.000,00 (Euro diecimila/00) per il magazzino (sub 514) ed in circa € 20.000,00 (Euro ventimila/00) per il laboratorio (sub 515), per un costo complessivo di circa € 30.000,00 (Euro trentamila/00), che saranno decurtati dal rispettivo valore di mercato degli immobili.

Documentazione ipotecaria

Dalle ispezioni ipotecarie telematiche all'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Pisa, Ufficio provinciale, Territorio, Servizi di Pubblicità Immobiliare, eseguite per nominativo alla data del 19 febbraio 2024 risultano presenti cinque omonimi con **C.F./P.IVA** e precisamente:

1) Dall' ispezione ipotecaria telematica per nominativo

risulta una trascrizione a favore del fallimento Registro Particolare 6854, Registro Generale 9353 del 24/06/2014, contro per Domanda Giudiziale-Azione di Riven- dicazione, Tribunale di Firenze repertorio 7387/2014 del 29/05/2014, sui beni identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Vinci nel Foglio di Mappa 52 dalla particella 396 subalterni 514 e 514 (allegati 7.1 e 7.1.1)

2) Dall'ispezione ipotecaria telematica per nominativo

CINI S.R.L. IN LIQUIDAZIONE IN PERSONA DEL CURATORE RAG. ILIO

risulta una trascrizione a favore del fallimento del
28/04/2014 Registro Particolare 4597, Registro Generale 6192 e contro
sul
bene identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Vinci nel Foglio di
Mappa 52, dalla particella 396 subalterno 506, (bene non di proprietà della
, Atto Esecutivo o Cautelare- Verbale di Pignoramento, Ufficiali
Giudiziari di Firenze del 02/04/2014 repertorio 5328/2014 (allegati 7.2 e
7.2.1).

3) Dall' ispezione ipotecaria telematica per nominativo
risultano le seguenti formalità (allegato 7.3):

Trascrizioni

- Nota di trascrizione di Atto tra vivi – Trasferimento sede sociale, del
31/01/1996, Registro Particolare 1010, Registro Generale 1337, relativa
all'atto rogato notaio del 09/11/1990 repertorio 2695 a favo-
re della (anche sul bene identificato al Catasto Fabbricati
del Comune di Vinci nel Foglio di Mappa 52 dalla particella 396 subalterno
A) a favore della e contro la società

C. (allegato 7.3.1).

- Nota di trascrizione di Atto tra vivi – Compravendita, Registro Particolare
1012, Registro Generale 1339 del 31/01/1996, relativa all'atto rogato notaio
del 23/01/1996 repertorio 10632, con il quale

vende i beni in oggetto alla all'epoca unica uni-
tà immobiliare identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Vinci nel Fo-
glio di Mappa 52 dalla particella 396 subalterno A (allegato 7.3.2).

- Nota di trascrizione Registro Particolare 2012, Registro Generale 2716 del
05/03/1998, di Domanda Giudiziale-Risoluzione di Contratto, Tribunale di

Firenze repertorio 1189 del 26/02/1998 a favore della società



(allegato 7.3.3).

- Nota di trascrizione di Atto Giudiziario-Lodo Arbitrale Traslativo, Registro Particolare 8422, Registro Generale 12131 del 25/08/1998, Pretura di Firenze Sezione di Empoli repertorio 441 del 22/06/1998 a favore della società



(allegato 7.3.4).

Annotazioni n.4 successive a tale trascrizione:

1. Annotazione – Avvenuta trascrizione di Domanda Giudiziale, Registro Particolare 2684, Registro Generale 19177 del 17/11/1999, Ufficio Territoriale Pisa Il servizio di Pubblicità Immobiliare del 28/10/1999 repertorio 11191 a favore della società

(allegato 7.3.4.1).

2. Annotazione di Sentenza di nullità non passata in giudicato ai sensi dell'art. 2655 c.c., Registro Particolare 3200, Registro Generale 23372 del 18/11/2003, Atto Giudiziario Corte di Appello di Firenze del 07/02/2002 repertorio 724/2002, a favore della società

(allegato 7.3.4.2).

3. Annotazione di Sentenza di nullità non passata in giudicato Registro Particolare 793, Registro Generale 5687 del 06/04/2012, atto giudiziario Corte di Appello di Firenze del 21/03/2012 repertorio 486/2012, a favore della società

7.3.4.3).

4. Annotazione di Sentenza Suprema Corte di Cassazione, Registro Particolare 229, Registro Generale 1563 del 25/01/2024, atto giudiziario Corte



5) Dall'ispezione ipotecaria telematica per nominativo

risulta annotazione del 18/11/2003 Registro Particolare 3200, Registro Generale 23372 di Sentenza di Nullità non passata in giudicato ai sensi dell'art. 2655 c.c., atto Giudiziario, Corte di appello di Firenze del 07/02/2002 repertorio 724/2002, a favore

(allegati 7.5 e 7.3.4.2).

Dalle ispezioni ipotecarie telematiche all'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Pisa, Ufficio provinciale, Territorio, Servizi di Pubblicità Immobiliare, eseguite per identificativo catastale **Foglio di Mappa 52 particella 396 subalterno A** (ex subalterno, all'epoca dell'acquisto da parte della unica unità immobiliare) alla data del 19 febbraio 2024, risultano le seguenti formalità (allegato 7.6):

Trascrizioni

- Nota di trascrizione di Atto tra vivi – Trasferimento sede sociale, del 31/01/1996, Registro Particolare 1010, Registro Generale 1337, relativa all'atto rogato notaio del 09/11/1990 repertorio 2695 a favore della

(allegati 7.6 e

7.3.1).

- Nota di trascrizione di Atto tra vivi – Trasformazione di società, del 31/01/1996, Registro Particolare 1011, Registro Generale 1338, relativa all'atto rogato notaio del 05/11/1993 repertorio 7698 a favore della

(allegato 7.6.1).

- Nota di trascrizione di Atto tra vivi – Compravendita, Registro Particolare 1012, Registro Generale 1339 del 31/01/1996, relativa all'atto rogato notaio

ASTE
GIUDIZIARIE.it

del 23/01/1996 repertorio 10632, con il quale



vende il bene identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Vinci nel Foglio di Mappa 52 dalla particella 396 sub. A alla all'epoca unica unità immobiliare (allegati 7.6 e 7.3.2).

- Nota di trascrizione di Atto tra vivi – Trasformazione di Società, Registro Particolare 2056, Registro Generale 2776 del 12/03/1996, relativa alla scrittura privata con sottoscrizione autenticata notaio del 09/11/1990 repertorio 2695, a favore della

(allegato 7.6.2).

- Rettifica a trascrizione di Atto tra vivi - Trasferimento Sede Sociale del 12/03/1996, Registro Particolare 2057, Registro Generale 2777, relativa alla scrittura privata con sottoscrizione autenticata notaio del 09/11/1990 repertorio 2695, a favore della



(allegato 7.6.3).

- Rettifica a trascrizione di Atto tra vivi – Trasformazione di Società del 12/03/1996, Registro Particolare 2058, Registro Generale 2778, relativa alla scrittura privata con sottoscrizione autenticata notaio del 05/11/1993 repertorio 7698, a favore della

- Nota di trascrizione di Domanda Giudiziale – Dichiarazione di nullità di atti, Registro Particolare 11191, Registro Generale 17955 del 28/10/1999, Corte di Appello di Firenze repertorio 0/1 del 15/03/1999 a favore della Credito Cooperativo di Cambiano – Società Cooperativa a Responsabilità



7.3.5).

Iscrizione

- Iscrizione del 31/01/1996, Registro Particolare 218, Registro Generale 1340, per ipoteca legale derivante da compravendita rogata notaio del 23/01/1996 repertorio 10632 a favore della società

Dalle ispezioni ipotecarie telematiche all'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Pisa, Ufficio provinciale, Territorio, Servizi di Pubblicità Immobiliare, eseguite per identificativo catastale **Foglio di Mappa 52 particella 396 subalterno 514** alla data del 12 febbraio 2024, risultano le seguenti formalità (allegato 7.7):

Trascrizioni

- Nota di trascrizione di Atto tra vivi - Compravendita, Registro Particolare 1441, Registro Generale 2230 del 15/02/2000, relativa all'atto di compravendita del 03/02/2000 rogato notaio Leonardo Ruta Repertorio 84292. Con tale atto la società vende il bene in oggetto alla società (allegato 7.7.1).
- Nota di trascrizione di Atto Esecutivo o Cautelare- Verbale di Pignoramento Immobili, Registro Particolare 2266, Registro Generale 3658 del 26/02/2009, Ufficiale Giudiziario Tribunale di Firenze distaccamento di Empoli, repertorio 71/2009 del 09/01/2009 a favore di
- Nota di trascrizione di Domanda Giudiziale-Azione di Rivendicazione, Registro Particolare 6854, Registro Generale 9353 del 24/06/2014, Tribunale di Firenze repertorio 7387/2014 del 29/05/2014 a favore Fallimento Piccini srl

in liquidazione contro (allegati 7.7 e 7.1.1).

- Nota di trascrizione del 09/11/2023 Registro Particolare 15752, Registro Generale 21599, Atto Giudiziario- Sentenza Dichiarativa di Fallimento, Tribunale Ordinario di Firenze del 27/10/1999 repertorio 259/99, contro



Iscrizioni

- Iscrizione di Ipoteca Volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, Registro Particolare 4360, Registro Generale 18183 del 03/11/1999, atto rogato notaio del 21/10/1999 repertorio 82788 a favore della I contro la società e successive:

1. Annotazione del 14/09/2000, Registro Particolare 2260 Registro Generale 14027, Annotazione ad iscrizione- Frazionamento in quota di cui all'atto rogato notaio del 05/05/2000 repertorio 85555 a favore della

2. Comunicazione n.2761 del 31/12/2014 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 09/12/2014 (allegato 7.7).

3. Cancellazione parziale eseguita in data 09/01/2015 (Art.13, comma 8-decies D.L. 7/2007 – Art.40 bis D.Lgs 385/1993) (allegato 7.7).

- Iscrizione di Ipoteca Legale derivante da A Norma art.77 DPR 29/09/1973 Num.602, Registro Particolare 419, Registro Generale 2182 del 27/01/2007, relativa ad atto amministrativo del 12/01/2007 repertorio 59/41 a favore (allegato 7.7.4).

Dalle ispezioni ipotecarie telematiche all'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Pisa, Ufficio provinciale, Territorio, Servizi di Pubblicità Immo-



biliare, eseguite per identificativo catastale **Foglio di Mappa 52 particella 396 subalterno 515** alla data del 12 febbraio 2024, risultano le seguenti formalità (allegato 7.8):

Trascrizioni

- Nota di trascrizione di Domanda Giudiziale-Azione di Rivendicazione, Registro Particolare 6854, Registro Generale 9353 del 24/06/2014, Tribunale di Firenze repertorio 7387/2014 del 29/05/2014 a favore Fallimento

- Nota di trascrizione di Atto tra vivi – Mutamento di Denominazione o Ragione Sociale, Registro Particolare 7861, Registro Generale 11174 del 28/05/2021, relativa all'atto del 17/05/2021 rogato notaio repertorio 14486/41990. Con tale atto la modifica la denominazione o ragione sociale in

- Nota di trascrizione di Atto tra vivi – Trasformazione di Società, Registro Particolare 19279, Registro Generale 27123 del 24/12/2021, relativa all'atto del 20/12/2021 rogato notaio repertorio 145614/42823, con tale atto la

- Nota di trascrizione del 09/11/2023 Registro Particolare 15752, Registro Generale 21599, Atto Giudiziario- Sentenza Dichiarativa di Fallimento, Tribunale Ordinario di Firenze del 27/10/1999 repertorio 259/99, contro

Iscrizione

- Iscrizione di Ipoteca Volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, Registro Particolare 4360, Registro Generale 18183 del 03/11/1999, atto rogato notaio Leonardo Ruta del 21/10/1999 repertorio

82788 a favore della
società

ASTE GIUDIZIARIE.it
contro la so-
e successive:

1. Annotazione successiva del 14/09/2000, Registro Particolare 2260 Registro Generale 14027, Annotazione ad iscrizione - Frazionamento in quota di cui all'atto rogato notaio del 05/05/2000 repertorio 85555 a favore della contro la società

2. Comunicazione successiva n.2761 del 31/12/2014 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 09/12/2014 (allegato 7.8).

3. Cancellazione parziale eseguita in data 09/01/2015 (Art.13, comma 8-decies DL 7/2007 – Art.40 bis D.Lgs. 385/1993) (allegato 7.8).

Si precisa infine che la Nota di trascrizione del 16/03/1999, Registro Particolare 2023, Registro Generale 3414, a favore della

..... (allegato 7.9), relativa all'atto rogato notaio Valeria Pansa Longobardo del 15/03/1999, repertorio 17665, con il quale vende la porzione immobiliare in oggetto (all'epoca unica unità immobiliare) alla (allegato 3.4) non è emersa dalle ispezioni ipotecarie di cui sopra.

Consistenza

Le porzioni di edificio industriale in oggetto sono costituite:

- unità immobiliare ad uso magazzino industriale, con accesso pedonale da via Leonardo da Vinci tramite resede esclusivo frontale e con accesso carrabile e pedonale sia da via Leonardo da Vinci che da strada vicinale di uso pubblico (attuale via Claudio Treves numero civico 21) e successivo resede condominiale, sviluppata su due piani fuori terra (piano terra e piano primo),

ASTE GIUDIZIARIE.it

collegati da scale sia interne che esterne e da montacarichi. Tale unità, della superficie esterna lorda complessiva di circa mq 582, è composta al piano terra, della superficie esterna lorda di circa mq 52, da ingresso e scala di accesso al piano primo posti sul fronte dell'edificio, mentre posti lateralmente locale di carico e scarico, montacarichi ed altro vano scala interno di collegamento con il piano primo. Presente anche scala esterna di collegamento con il piano primo. Il piano primo, della superficie esterna lorda di circa mq 530, è composto da zona attesa, sei uffici, sala campionario, due depositi, locale servizi, tre servizi igienici e due antibagni.

Annessi resede esclusivo frontale e porzione di resede tergaie della superficie complessiva di circa mq 166, entrambi con destinazione edilizia ad uso parcheggio esclusivo di tale unità.

Tale unità immobiliare è identificata catastalmente nel **Foglio di Mappa 52 dalla particella 396 subalterno 514.**

- Unità immobiliare ad uso laboratorio posta al piano terra, con accesso carrabile e pedonale sia da via Leonardo da Vinci che da strada vicinale di uso pubblico (attuale via Claudio Treves numero civico 21) e successivo resede condominiale, della superficie esterna lorda di circa mq 490 oltre centrale termica della superficie esterna lorda di circa mq 15, avente accesso esterno dal resede laterale esclusivo.

Si precisa che alla data dei sopralluoghi risultano demoliti i servizi igienici, dotazione necessaria nei luoghi di lavoro, per configurarsi laboratorio, ai sensi del punto 5.3 degli "Indirizzi Tecnici di igiene edilizia per i locali e gli ambienti di lavoro", Regione Toscana, Giunta Regionale, Aziende USL Dipartimento di Prevenzione, febbraio 2000, pertanto dovranno essere ripristinati. Tale unità risulta composta da laboratorio, locale uffici, ripostiglio, locale carico e scarico e da ripristinare i servizi igienici.

Annessi due resedi laterali della superficie complessiva di circa mq 58 e due porzioni di resede tergaie della superficie complessiva di circa mq 34, que-

ste ultime con destinazione edilizia ad uso parcheggio.

Tale unità immobiliare è identificata catastalmente nel **Foglio di Mappa 52 dalla particella 396 subalterno 515.**

Inoltre, a favore di tale unità immobiliare insiste servitù di parcheggio, per un ulteriore posto auto, su porzione di resede tergaie identificato catastalmente nel Foglio di Mappa 52 dalla particella 396 subalterno 513, come indicato nel paragrafo "Titolo di proprietà e provenienza" a cui si rimanda e nella Tav. 5 integrazione: "*Superfici a parcheggio*" di cui alla C.E. n.8/2000 (allegato 5.19.6).

E' compresa nella vendita di entrambe le unità immobiliari la quota proporzionale e condominiale delle parti e cose comuni per legge e per destinazione.

Criteria di stima per la valutazione

La stima dei beni è stata determinata con il criterio del più probabile valore di mercato ed il metodo sintetico-comparativo, sulla base dei prezzi di mercato per immobili simili ricadenti nello stesso segmento di mercato, utilizzando come parametro la superficie esterna lorda (S.E.L.) ed applicando a questa i coefficienti di ragguglio per determinare la superficie commerciale.

La superficie esterna lorda, espressa in metro quadrato (mq), è calcolata a lordo delle pareti interne, dei pilastri, delle pareti perimetrali esterne, computate per metà le pareti a comune tra unità immobiliari, mentre la superficie degli elementi di collegamento verticale, quali scale, montacarichi e/o ascensori interni all'unità immobiliare, sono computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero di piani collegati.

La superficie indicata è da considerarsi meramente funzionale alla determinazione del valore dell'immobile che, pur essendo ottenuto dal prodotto tra detta superficie ed un valore unitario al mq, deve intendersi, una volta de-

terminato, come "valore a corpo".

Il più probabile valore di mercato così determinato per le unità immobiliari è decurtato dal rispettivo costo sommariamente e prudenzialmente stimato per gli adempimenti relativi alla conformità urbanistico-edilizia e catastale oltre ai costi per la rimozione e/o il ripristino.

Determinazione del più probabile valore di mercato

Per quanto sopra esposto e considerando:

- che l'attuale situazione del mercato immobiliare in generale, ed in particolare nella zona in oggetto, mostra una contrazione delle transazioni, una dilazione dei tempi di vendita, un ribasso dei prezzi ed un'offerta superiore alla domanda di immobili artigianali ed industriali;
- che, per gli adempimenti necessari ai fini della conformità urbanistico-edilizia e catastale, oltre alle opere di ripristino e rimozione è stimato per il bene immobile ad uso magazzino industriale, sommariamente e prudenzialmente un costo di circa **€ 10.000,00 (Euro diecimila/00)**, mentre per l'unità ad uso laboratorio è stimato sommariamente e prudenzialmente un costo di circa **€ 20.000,00 (Euro ventimila/00)**, per un costo complessivo di circa **€ 30.000,00 (Euro trentamila/00)**;
- che, sulla base delle indagini effettuate sul mercato immobiliare nella zona in oggetto per beni simili, con analoghe caratteristiche, condizioni di uso e di manutenzione, dei valori reperiti dalla banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate, dei dati del Borsino Immobiliare, degli annunci immobiliari recepiti dai siti telematici, si ritiene di stimare per l'unità immobiliare ad uso magazzino industriale (sub. 514) un valore al metro quadrato (mq) di superficie commerciale di € 400,00 e per l'unità ad uso laboratorio (sub. 515) di € 300,00, comprensivi dell'incidenza delle parti a comune.

La superficie commerciale è calcolata determinando quanto di seguito:



- Unità immobiliare identificata nel F.M. 52 p.IIa 396 sub. 514 -			
Destinazione d'uso	Superficie esterna lorda (mq)	Coefficiente di ragguglio	Superficie commerciale (mq)
Magazzino Industriale Piano T/1	mq circa 582	1	(582 x 1)= mq 582
Resede esclusivo	mq circa 166	0,10	(166x0,10)= mq16,60
Totale superficie commerciale			mq 598,60
Superficie commerciale (mq)		Valore €/mq	Valore totale
mq 598,60		€/mq 400,00	€ 239.440,00
Arrotondamento per difetto ad			€ 239.000,00
in lettere (Euro duecentotrentanovemila/00)			

Il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare in oggetto è stimato in **€ 239.000,00 (Euro duecentotrentanovemila/00)**; a tale importo si deve detrarre il costo per la regolarizzazione edilizio-urbanistica e catastale, oltre ai costi di ripristino e rimozione stimati sommariamente in circa **€ 10.000,00**, pertanto il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare, al netto di tale costo, è di **€ 229.000,00 (Euro duecentoventinovemila/00)**.

- Unità immobiliare identificata nel F.M. 52 p.IIa 396 sub. 515 -			
Destinazione d'uso	Superficie esterna lorda (mq)	Coefficiente di ragguglio	Superficie commerciale (mq)
Laboratorio Piano T	mq circa 490	1	(490 x1) = mq 490
Centrale Termica P.T	mq circa 15	0,25	(15x0,25) = mq 3,75
Resede esclusivo	mq circa 92	0,10	(92x0,10) = mq 9,2
Totale superficie commerciale			mq 502,95
Superficie commerciale (mq)		Valore €/mq	Valore totale
mq 502,95		€/mq 300,00	€ 150.885,00
Arrotondamento per eccesso ad			€ 151.000,00
in lettere (Euro centocinquantunmila/00)			

Il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare in oggetto è stimato in € **151.000,00 (Euro centocinquantunmila/00)**; a tale importo si deve detrarre il costo per la regolarizzazione edilizio-urbanistica e catastale, oltre ai costi di ripristino e rimozione stimati sommariamente in circa € **20.000,00**, pertanto il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare, al netto di tale costo, è di € **131.000,00 (Euro centotrentunmila/00)**.

Il più probabile valore di mercato delle porzioni immobiliari in oggetto complessivamente è stimato in (€ 229.000,00+ € 131.000,00) = € **360.000,00 (Euro trecentosessantamila/00)**.

Determinazione del valore a base d'asta

In considerazione della procedura fallimentare in corso e della conseguente vendita all'asta, si attribuisce ai rispettivi valori dei beni in oggetto, determinati con le modalità sopraindicate, un coefficiente di riduzione per stabilire il rispettivo valore a base d'asta, in quanto si deve tener conto di alcuni fattori che potrebbero influire negativamente sulla loro appetibilità e quindi non suscitare alcun interesse in possibili acquirenti come ad esempio il pagamento del prezzo in tempi immediati, nonché la circostanza che la vendita sia da considerarsi come forzata e quindi non soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità ed inoltre un coefficiente differenziato in base alla vendita singola di ogni lotto e/o unità immobiliare, rispetto alla vendita dei beni in un lotto unico.

In particolare, si attribuisce un coefficiente di riduzione del 10% nel caso di vendita singola di ogni lotto e/o unità immobiliare e del 15% nel caso di vendita dei beni in un lotto unico. L'attribuzione di un maggiore coefficiente di riduzione in caso di vendita di lotto unico, è dovuta dai minori costi che saranno sostenuti dalla procedura fallimentare in tale fattispecie rispetto alla vendita di ogni singolo lotto e/o unità immobiliare oltre ad una più rapida transazione.

- Nel caso di vendita di singoli lotti e/o unità immobiliari, si ritiene di individuare il valore a base d'asta, applicando un coefficiente di riduzione del 10% sul più probabile valore di mercato del bene, decurtato dai costi per la regolarizzazione edilizia, catastale, per il ripristino e per la rimozione, come sopra indicato.

Pertanto, l'unità immobiliare ad uso magazzino industriale (sub.514) in oggetto viene stimata per un valore a base d'asta di € 206.100,00 arrotondato per difetto ad **€ 206.000,00 (Euro duecentoseimila/00)** e l'unità immobiliare ad uso laboratorio per un valore a base d'asta di € 117.900,00, arrotondato

per eccesso ad € 118.000,00 (Euro centodiciottomila/00).

- Nel caso di vendita delle unità immobiliari in un lotto unico, si ritiene di individuare il valore a base d'asta, applicando un coefficiente di riduzione del 15% sul più probabile valore di mercato del lotto unico, decurtato dai costi per la regolarizzazione edilizia, catastale, per il ripristino e per la rimozione, come sopra indicato.

Pertanto, il valore a base d'asta per il lotto unico è stimato in (€ 360.000,00 – € 54.000,00) = € 306.000,00 (Euro trecentoseimila/00).

RIEPILOGO VALUTAZIONE

- unità immobiliare ad uso magazzino industriale F.M. 52 p.IIa 396 sub.514 -
Valore di mercato € 229.000,00 Valore a base d'asta € 206.000,00
- unità immobiliare ad uso laboratorio F.M. 52 p.IIa 396 sub.515 -
Valore di mercato € 131.000,00 Valore a base d'asta € 118.000,00
UNICO LOTTO
Valore di mercato € 360.000,00 Valore a base d'asta € 306.000,00

La sottoscritta ritiene, con la presente relazione che si compone di n.38 pagine, n.7 allegati compresa la documentazione fotografica composta da n. 48 fotografie, di aver assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione del Curatore e del Giudice Delegato per qualsiasi chiarimento.

Empoli, 14 marzo 2024

Il C.T.U.

(Arch. Mara Magnani)

DOCUMENTAZIONE ALLEGATA

- **Allegato 1:** Documentazione fotografica composta da n.48 fotografie

- **Allegato 2:** Documentazione catastale

2.1 – Estratto Foglio di Mappa 52 particella 396

2.2 – Visura storica Catasto Fabbricati F.M. 52 p.IIa 396 sub.514

2.3 – Planimetria catastale sub.514 del 12/05/1999

2.4 – Visura storica Catasto Fabbricati F.M. 52 p.IIa 396 sub.515

2.5 – Planimetria catastale sub.515 del 12/05/1999

2.6 – Visura storica Catasto Terreni F.M. 52 p.IIa 396

2.7 – Elaborato planimetrico ed elenco subalterni del 20/03/2018 F.M. 52 p.IIa 396

2.8 – Visura storica Catasto Fabbricati F.M. 52 p.IIa 396 sub.513 (servitù di parcheggio)



3.11 - Sentenza Corte di Appello di Firenze n. R.G. 2432/2018 del 20/04/2022



- **Allegato 4:** Estratti strumenti urbanistici vigenti

4.1 - Estratto Regolamento Urbanistico Comunale

4.2 - Estratto Norme Tecniche di Attuazione

4.3 - Piano Strutturale: Estratto carta delle aree a pericolosità geologica

4.4 - Piano Strutturale: Estratto carta delle aree a pericolosità idraulica

4.5 - Piano Strutturale: Estratto Carta delle aree a pericolosità sismica locale (MOFS)

- **Allegato 5:** Documentazione edilizia

5.1 – Licenza Edilizia n.28 del 08/08/1960

5.1.1 – Tavola: Progetto

5.2 – Verbale di Collaudo del 30/10/1963

5.2.1 – Trasmissione Verbale di Collaudo al Comune di Vinci in data 18/12/1963 prot.n.012017

5.3 – Permesso di abitabilità n.32 del 19/12/1963

5.4 - Concessione Edilizia n.42 del 15/09/977

5.5 - Concessione Edilizia n. 42 del 22/11/1979

5.6 - Collaudo depositato all'Ufficio del Genio Civile di Firenze in data 31/12/1979 prot.n.5269

5.7 - Domanda Piano di Recupero del 11/05/1994 prot.n.8564

5.7.1 - Parere sfavorevole Comune di Vinci del 06/03/1995

5.8 - Relazione di Asseveramento ai sensi dell'art.26 della Legge 47/1985 del 20/02/1995 prot.n.3202

5.8.1 - Comunicazione di Ultimazione Lavori del 09/06/1995 prot.n.11461

5.9 - Autorizzazione n.17 rilasciata in data 25/02/1995

5.10 - Dichiarazione di Asseveramento per inizio attività presentata in data 06/06/1995 prot.n.11154 (pratica n.88/95)

5.10.1 - Richiesta di annullamento del 08/06/1995 prot.n.11305

5.11 - Dichiarazione di Asseveramento per inizio attività presentata in data 12/06/1995 prot.n.11591 (pratica n.100/95)

5.11.1 – Tav. 1: Piante - stato attuale

5.11.2 – Tav. 2 . Piante - stato sovrapposto

5.11.3 – Tav. 3 Piante - stato di Progetto

5.12 - Denuncia di Inizio Attività presentata in data 18/11/1995 prot.n. 21911
(Pratica n.230/95)

5.12.1 – Tavola 1: Pianta Piano Terra

5.12.2 – Tavola 2: Pianta Piano Primo, Secondo e Lastrico Solare

5.12.3 - Comunicazione Comune di Vinci prot.n. 22107 del 22/11/1995

5.12.4 - Integrazione del 02/12/1995 prot.n.22649

5.12.4.1 – Tavola 1A: Pianta Piano Terra (Unità immobiliari prima dell'intervento)

5.12.4.2 – Tavola 2A: Pianta Piano Primo, Secondo e Lastrico Solare (Unità immobiliari prima dell'intervento)

5.12.5 - Integrazione del 16/12/1995 prot.n. 23630

5.12.6 - Comunicazione del Comune di Vinci del 11/01/1996 prot.n.738

5.12.7 - Dichiarazione di fine lavori del 20/01/1996 prot.n.1267

5.13 - Variante alla dichiarazione di inizio attività n.11591 del 12/06/1995, presentata in data 10/06/1996 prot.n.12127 (pratica n.100/95)

5.13.1 - Comunicazione del Comune in data 15/06/1996 prot.n.022237

5.14 - Denuncia di Inizio Attività presentata in data 24/06/1996 prot.n.13212
(pratica n.190/96)

5.14.1 - Comunicazione del Comune di Vinci in data 27/06/1996

5.15 - Richiesta di Concessione Edilizia presentata in data 04/09/1996 prot. n.17909 (pratica n.112/96)

5.15.1 - Comunicazione del Comune in data 30/10/1996

5.16 - Denuncia di Inizio Attività presentata in data 08/01/1997 prot.n.254

5.17 - Parere sfavorevole Comune di Vinci del 20/07/1999 prot.n.12239
relativo alla Domanda di Concessione Edilizia presentata in data 17/06/1999
(P.E. n.40/1999)

5.18 - Concessione Edilizia in Sanatoria n.156 del 30/07/1999

5.19 - Concessione Edilizia n.8 del 01/02/2000 (P.E. n.113/98)

5.19.1 - Relazione Legge 13/1989



- 5.19.2 - Tav.1: Piante Stato Attuale
- 5.19.3 - Tav.2 sostitutiva: Piante Stato Sovrapposto
- 5.19.4 - Tav.3 sostitutiva: Piante Stato di Progetto
- 5.19.5 - Tav.4 integrazione: Piante Stato di Progetto – Sistemi previsti per il superamento o la riduzione del rischio da esondazione
- 5.19.6 - Tav.5 integrazione: Superfici a parcheggio
- 5.19.7 - Tav. Unica integrazione 2: Superfici a parcheggio
- 5.19.8 - Tav. Unica: Disposizioni per favorire il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati

- **Allegato 6:** Comunicazioni del Responsabile del Settore 3 del Comune di Vinci

- 6.1 - Comunicazione Pec del 10/11/2020 prot.n.0026043
- 6.2 - Comunicazione Pec al parere legale del 17/09/2021
- 6.3 - Comunicazione Pec del 03/08/2022
- 6.4 - Comunicazione telematica del 17/11/2022
- 6.5 - Conclusioni finali del 14/07/2023 prot.n.0019123/2023



7.3.4.1 - Annotazione Registro Particolare 2684 del 17/11/1999





Il C.T.U.
(Arch. Mara Magnani)

The logo consists of the text "ASTE" in a large, blue, sans-serif font above "GIUDIZIARIE.it" in a smaller, blue, sans-serif font. To the right of the text is a stylized illustration of a wooden gavel.