

PREMESSA

Nella procedura di Liquidazione Giudiziale n. 14/2023 del Tribunale di Urbino, io sottoscritto Geom. Matteo Urani, con studio in Fano via Flaminia, n° 329 e iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Pesaro e Urbino con il n° 1987, sono stato nominato consulente tecnico dal curatore dott. Fosco Bartolucci ricevendo l'incarico di ***procedere alla valutazione e stima degli immobili di proprietà della ditta fallita.***

Al fine di espletare il mio incarico ho compiuto le seguenti attività:

1. accesso agli immobili (terreni e fabbricati);
2. accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Urbino;
2. accesso agli atti, banca dati Catastale (Agenzia Entrate-Territorio);
3. visure catastali ed ipotecarie;
4. trascrizione presso Conservatoria di Pesaro.

In coerenza all'incarico conferitomi e sulla base degli accertamenti da me effettuati, ho redatto la presente relazione.

Geom. MATTEO URANI
Sede Via Flaminia, 329
61032- Fano - PU
Dom.Fisc. Via Flaminia, 372/a
Cod. Fisc. RNU MTT 87E21 D488C
Part. I.V.A. 02406620415
Tel. 329/3629271

Stralcio unico



Proprietà: 1/1 [REDACTED]

Atto di provenienza: Atto del 06/07/2018 Pubblico ufficiale MARCHIONNI ENRICO Sede PESARO (PU) Repertorio n. 585285 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 5526.1/2018 Reparto PI di PESARO in atti dal 26/07/2018

Note: Si consiglia la vendita di questo stralcio a lotto unico.

1. IDENTIFICAZIONE IMMOBILI:

1.1. Ubicazione: Comune di Vallefoglia, Via Talacchio s.n.c..

1.2. Dati Catastali:

Catasto Fabbricati Vallefoglia, Sezione Colbordolo, F°5, Mapp. 778, Sub. 5 categoria D/1.

2. DESCRIZIONE IMMOBILI: trattasi di una unità immobiliare destinata a opificio insistente in un fabbricato edificato nell'anno 1995 in zona "D0" Zone produttive già assoggettate a convenzione o S.U.E. (punto 6.6.1 delle N.T.A. del piano regolatore di Vallefoglia).

La zona è un agglomerato misto produttivo/commerciale, nella zona industriale di Talacchio, loc. Casella del comune di Vallefoglia e la stessa risulta servita dal servizio di raccolta rifiuti e dalle principali infrastrutture di urbanizzazione primarie e secondarie.

Il fabbricato ha strutture portanti in cemento armato prefabbricato, con pannelli perimetrali di tamponamento (sempre prefabbricati), copertura in fibrocemento contenente amianto, serramenti esterni in metallo e metallo/vetro, la pavimentazione è in cemento con sovrastante laminato o piastrelle nelle zone ripostiglio e uffici, le pareti in cartongesso sono rasate. L'immobile si sviluppa principalmente al piano terra con dei soppalchi non regolarizzati (che non sono stati dunque conteggiati) per una superficie complessiva del piano terreno di mq. 1.074,33 ivi comprese le murature; completa la proprietà uno scoperto esclusivo di 30,00 mq..

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta diviso e parzialmente occupato dalla ditta affittuaria "██████████" (come da contratto di locazione con scadenza 31/03/2028 rinnovabile per anni 6, stipulato in data 01/04/2022).

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA:

4.1.1. Iscrizioni Contro, Pignoramenti e sentenze di fallimento:

- ISCRIZIONE CONTRO del 26/07/2018 - Registro Particolare 1483 Registro Generale 8720

Pubblico ufficiale MARCHIONNI ENRICO Repertorio 585286/27934 del 06/07/2018

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO

Immobili siti in VALLEFOGLIA(PU)

SOGGETTO DEBITORE

- ISCRIZIONE CONTRO del 14/03/2023 - Registro Particolare 431 Registro Generale 2948

Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 1554/8223 del 13/03/2023

IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ACCERTAMENTO ESECUTIVO

Immobili siti in VALLEFOGLIA(PU)

SOGGETTO DEBITORE

- ISCRIZIONE CONTRO del 03/05/2023 - Registro Particolare 738 Registro Generale 5191

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PESARO Repertorio 279/2023 del 16/04/2023

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Immobili siti in VALLEFOGLIA(PU)

SOGGETTO DEBITORE

- TRASCRIZIONE CONTRO del 17/01/2024 - Registro Particolare 437 Registro Generale 554

Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 14/2023 del 18/09/2023

ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DI APERTURA DI LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE

Immobili siti in VALLEFOGLIA(PU)

4.1.3. Altre limitazioni d'uso: nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

La copertura risulta essere in fibrocemento contenente amianto in medio stato di conservazione, che attualmente non necessita di bonifica (è comunque stata considerata una decurtazione sul valore di mercato in base all'incidenza della sua futura sostituzione).

6. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

6.1. PRATICHE EDILIZIE:

- Concessione Edilizia N. 22 del 31/05/1994 per costruzione di un fabbricato ad uso laboratorio;
- Concessione Edilizia N. 29 del 29/05/1995 variante n.1 alla c.e. 22/94 relativa la costruzione di un fabbricato ad uso laboratorio;
- Certificato di abitabilità/agibilità del 30/09/1995;
- D.I.A. 29/1995 del 23/11/1995 per realizzazione di divisorio interno per divisione in due unità – realizzazione bagno sul retro;
- Certificato di abitabilità/agibilità del 13/01/1996;
- S.C.I.A. Pratica SUAP n. 117519/2017/U per accertamento di conformità in base all'art. 37 del D.P.R. 380/2001 per opere interne nella porzione di capannone artigianale. (N.B: ne bocciata, ne mai rilasciato titolo unico).

6.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente

L'immobile ricade zona "D0" Zone produttive già assoggettate a convenzione o S.U.E. - punto 6.6.1 delle N.T.A. del piano regolatore di Vallefoglia.

7. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

7.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state riscontrate delle difformità (*Vedi Allegato A Elaborato grafico di comparazione con indicate le difformità edilizie*) sanabili con permesso di costruire in sanatoria, si consiglia di riproporre la pratica mai conclusa aggiungendo le ulteriori modifiche, compresa (se la si intende mantenere) la separazione in due unità. Inoltre sarà necessaria al fine del mantenimento dei soppalchi una pratica presso ex genio civile per il collaudo strutturale ed eventuale adeguamento delle strutture.

Costi di regolarizzazione:

- Sanzione amministrativa: € 1.000,00 € a unità immobiliare.
 - Onorario per redazione e presentazione pratica di accertamento di conformità (PDC in sanatoria): € 6.000,00 oltre I.V.A. ed altri oneri di legge.
 - Pratica genio civile e collaudo: € 3.500,00 oltre I.V.A. ed altri oneri di legge.
 - Diritti di segreteria e n.2 marche da bollo: € 332,00.
 - Oneri: se si intendono mantenere due u.i. 592,00 € in misura doppia secondo art. 36 D.P.R. 380/01 1.184,00 €.
- Tempi necessari per la regolarizzazione: 6 mesi.

7.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: MEDIA

(*Vedi Allegato Elaborato grafico delle difformità*)

Sarà necessario riaccatastare l'immobile al fine di introdurre le modifiche di cui all'accertamento di conformità.

Costi di regolarizzazione:

- Accatastamento unità: € 600,00 oltre I.V.A. ed altri oneri di legge a unità immobiliare.
- Diritti catastali agenzia entrate: € 100,00 a unità immobiliare.
- Elaborato planimetrico: € 300,00 oltre I.V.A. ed altri oneri di legge.

8. CRITERIO DI VALUTAZIONE: in base ai valori medi di mercato ed allo stato di fatto, più precisamente si è determinato il valore urbanistico di un mq. della superficie utile lorda dell'immobile e tutti i costi che concorrono oggi alla realizzazione a nuovo di un metro quadro di

costruzione nella ubicazione in cui si trova, che globalmente somma ad € 550,00/mq. dove detta somma comprende: il valore urbanistico predetto (pari ad € 80,00), la realizzazione edilizia dell'opera, gli oneri concessori, spese tecniche, oneri finanziari, imposte e tasse ed utili di investimento; dal predetto costo, escluso quello urbanistico, è stata decurtata la vetustà (29%), mancanza requisiti termici (5%), presenza di fibrocemento contenente amianto in copertura (5%); da conteggi effettuati il valore di un mq. di superficie convenzionale è € 370,00.

Nella tabella di cui alla valutazione che segue è indicato il coefficiente correttivo che determina la superficie convenzionale alla quale viene applicato il valore unitario, cioè per ogni mq. convenzionale.

9. DETERMINAZIONE SUPERFICIE COMMERCIALE DELL'IMMOBILE E VALORE:

9.1 DETERMINAZIONE SUPERFICIE COMMERCIALE DELL'IMMOBILE:

| Porzione di immobile | Superficie | Coefficiente | Superficie commerciale |
|----------------------|--------------|--------------|------------------------|
| - capannone PT | mq. 1.074,33 | 1,00 | 1.074,33 |
| - scoperto esclusivo | mq. 30,00 | 0,10 | 3,00 |

9.2 VALORE IMMOBILE:

- Superficie commerciale mq. 1.077,33 x € 370,00 = € 398.612,10
ARROTONDAMENTO € 400.000,00

Il valore dell'immobile a lotto unico è determinato in € 400.000,00 (diconsi Euro quattrocentomila/00).

Si fa infine presente che per la vendita dell'immobile sarà necessario redigere un attestato di prestazione energetica (€ 180,00 oltre I.V.A. a unità immobiliare ed altri oneri di legge).

10. RIPORTO DELLE SPESE ED ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

10.1 CONFORMITÀ EDILIZIA: € 12.016,00 oltre I.V.A. ed altri oneri di legge.

10.2 CONFORMITÀ CATASTALE: € 1.700,00 oltre I.V.A. ed altri oneri di legge.

Tanto dovevo per l'incarico conferitomi.

Il Tecnico incaricato
(Geom. Matteo Urani)

Fano, lì 02/02/2024

ALLEGATI:

- A) Elaborato grafico di comparazione con indicate le difformità edilizie
- B) Titoli edilizi
- C) Visure Catastali
- D) Estratto di mappa
- E) Elaborati catastali
- F) Ispezioni ipotecarie
- G) Documentazione fotografica
- H) Contratto affitto.

ALLEGATO A

ALLEGATO B

Art. 6
PRESCRIZIONI SPECIALI

- a) Messa a dimora di piante di essenza forte e di altezza non inferiore a mt. 3 in ragione di n. 2 ogni 100 mq. di area libera sulla base di un elenco di essenze fornito dal Comune.
- b) Messa a dimora dello stesso numero di piante da abbattere per esigenze costruttive nel rispetto della legge regionale n. 6 del 22.3.1973.
- c) Applicazione di isolamento acustico per le officine ammesse nelle zone residenziali previa prova di collaudo per l'accertamento dei limiti di rumorosità consentiti dalle vigenti disposizioni di legge.
- d) Non apertura di passaggi pedonali o carrabili sulle strade di collegamento intercomunale e strade secondarie di collegamento intercomunale e comunale.

Art. 7
VINCOLI

La presente concessione è subordinata ai seguenti vincoli e impegno da stipulare con atto notarile e da trascrivere all'ufficio Conservatoria Immobiliare prima dell'inizio dei lavori:

- a) vincolo di inedificabilità sull'intera estensione dell'area presa in considerazione ai fini della determinazione della cubatura dell'edificio esclusa l'area di sedime;
- b) vincolo delle destinazioni dei locali, con particolare riferimento a quelli destinati ad autorimessa da riservarsi a solo uso privato del proprietario, dell'inquilino o del condominio con tassativa esclusione di qualsiasi altro uso, pena l'applicazione delle sanzioni previste dalla legge 765 del 6.8.1967;
- c) vincolo delle aree di parcheggio privato o pubblico e verde condominiale all'interno del lotto edificabile;
- d) impegno alla realizzazione delle opere di urbanizzazione mancanti, a termine dell'art. 10 della legge 6.8.1967, n. 765.

Il sottoscritto si obbliga alla esecuzione delle prestazioni ed alla osservanza di tutte le prescrizioni contenute nella concessione.

Si da atto che, per tutti gli effetti della presente concessione, il titolare ha eletto domicilio in **Pesaro, Petriano**..... presso

ESATTE PER DIRITTI SOTTOSTIPERIA

Orig. e scritt. L. 30.000

Registrazione N. 96

Del

PER RICEVUTA

Colbordolo, li

AVVERTENZA:

I pagamenti della presente concessione, dovranno essere effettuati presso l'Esattoria Comunale su CC n. intestato a: **COMUNE DI COLBORDOLO**

COMUNE DI COLBORDOLO
Ufficio Tecnico

Pratica N. 25 194

Concessione N. 22

Colbordolo, li 31.05.1994

IL SINDACO

Vista la domanda del Sig.

P. IVA:

registrata al Prot. Gen. n. 2024 Prot. Spec. n. con la quale si chiede la concessione per la esecuzione di **Costruzione di fabbricato ad uso laboratorio nella zona industriale di Talacchio, su area distinta a catasto al F° 5 mapp. 141 - 162.-**

in conformità al progetto allegato alla domanda stessa, redatto dal **Ing.**

C.F.:

Visto il parere dell'Ufficio sanitario n. 3920/32 in data 10.05.1994

Visto il parere dell'Ufficio Tecnico;

Visto il nulla osta della Soprintendenza ai Monumenti n. in data

Visto il nulla osta della Regione Marche, ai sensi della legge 29.6.1939, n. del

Vista la documentazione prodotta ai fini del possesso della qualifica di imprenditore agricolo, ai sensi dell'art. 9, 1° comma, lettera a) della legge 28.1.1977, n. 10;

Visto che la Commissione Edilizia ha espresso, nella seduta del 23.05.1994 parere

FAVOREVOLE

VERB. 6/94

Visti i regolamenti comunali di edilizia, igiene e polizia urbana;

Visto il capo IV del titolo II della legge 17 agosto 1942, n. 1150 e la legge 6 agosto 1967, n. 765;

Vista la legge 28 gennaio 1977, n. 10;

Visto il nulla osta del Comando provinciale dei vigili del fuoco n. in data

Visto il parere della circoscrizione in data

Preso atto che il richiedente dichiara di essere proprietario o di avere il necessario titolo di concessione;

DISPONE

Art. 1
OGGETTO DELLA CONCESSIONE

Al Sig. [redacted] residente a [redacted] via [redacted] n. [redacted] è concessa, alle condizioni appresso indicate e fatti salvi i diritti di terzi, la facoltà di eseguire i lavori secondo il progetto che si allega quale parte integrante del presente atto.

Art. 2
ONERI DI CONCESSIONE

- A - Concessione a titolo gratuito - **AREA CONVENZIONATA** - Trattandosi di caso previsto dall'art. 9, primo comma, lettera a), d), e), f), g) della legge 28.1.1977, n. 10 la presente concessione è rilasciata a titolo gratuito.
- B - Contributo per opere di urbanizzazione Il contributo che il concessionario deve corrispondere a termini dell'art. 3 e degli artt. 5, 6, 9, 1° comma, lettera b); 9, 2° comma; 10 della legge 28.1.1977, n. 10 è determinato nella misura di L. a norma della deliberazione di Consiglio comunale n. del /..... in proprietà del concessionario, all'atto della presente concessione, versa presso la Tesoreria comunale la quota di L. relativa agli oneri di urbanizzazione e si obbliga a trasferire entro il in proprietà del Comune mq. corrispondenti alle aree necessarie all'urbanizzazione primaria e mq. afferenti l'urbanizzazione secondaria, indicate nell'allegata planimetria. Il concessionario in luogo del contributo di cui sopra si obbliga ad eseguire in proprio le opere di urbanizzazione come da convenzione n. del o con impegno da stipulare con atto notarile e da trascrivere all'ufficio Conservatoria Immobiliare, con adeguata garanzia fideiussoria, prima dell'inizio dei lavori.
- C - Contributo per costo di costruzione

La quota di L. commisurata al costo di costruzione delle opere, deve essere corrisposta durante il corso dei lavori e precisamente il 20 per cento all'inizio dei lavori, il 30 per cento entro 12 mesi dall'inizio dei lavori ed il 50 per cento alla scadenza del termine previsto in concessione, salvo che i lavori vengano terminati in tempi più brevi per cui il saldo deve essere effettuato prima o contemporaneamente alla richiesta del certificato di abitabilità o agibilità. A garanzia dell'esatto adempimento di detto onere il concessionario contestualmente al rilascio della presente concessione presta adeguata garanzia a mezzo di fidejussione bancaria e polizza assicurativa, ai sensi dell'art. 13 della legge 3.1.1979 n. 1

Poichè il concessionario si è impegnato con convenzione n. del del o con atto unilaterale d'obbligo regolarmente trascritto n. del previsto dall'art. 7 della legge 28.1.1977 n. 10, ad applicare prezzi di vendita o canoni di locazione determinati ai sensi della convenzione tipo prevista dall'art. 8 della stessa legge, è usente dal versamento della quota relativa al costo di costruzione, fermo restando la quota relativa agli oneri di urbanizzazione. Il mancato versamento del contributo ed il mancato trasferimento delle aree nei termini comporta la applicazione delle sanzioni previste dal 1° comma dell'art. 15 della citata legge 28 gennaio 1977, n. 10. Le quote afferenti alle opere di urbanizzazione potranno essere oggetto di conguaglio nel caso in cui, nel corso di esecuzione delle opere, interverrà l'approvazione delle tabelle parametriche regionali.

Art. 3
TERMINI DI INIZIO E DI ULTIMAZIONE DEI LAVORI

I lavori debbono essere iniziati entro il 30.6.1995 ed ultimati entro TRE anni dalla data della concessione, e precisamente entro il 30.6.1997. L'osservanza dei predetti termini comporta la decadenza della concessione. Lo stesso effetto comporta l'entrata in vigore di nuove previsioni urbanistiche, con le quali la concessione stessa sia in contrasto, salvo diversa disposizione di legge.

Il termine per l'ultimazione può essere, comunque, prorogato eccezionalmente se durante l'esecuzione dei lavori sopravvengono fatti estranei alla volontà del concessionario, opportunamente documentati. In caso di mancato completamento delle opere entro il termine suindicato, il concessionario è tenuto al pagamento di una sanzione pari al

doppio del contributo di concessione dovuto per la parte dell'opera non ultimata. Qualora i lavori non siano ultimati nel termine stabilito il concessionario deve presentare istanza diretta ad ottenere una nuova concessione: in tal caso la nuova concessione concerne la parte non ultimata.

- L'inizio dei lavori deve essere denunciato dal titolare della concessione al Comune almeno 10 giorni prima. Con lo stesso atto deve essere chiesto che siano fissati sul posto i capisaldi planimetrici ed altimetrici a cui deve essere riferita la costruzione, oltre ai punti di immissione degli scarichi nelle fognature principali ed i punti di presa dell'acquedotto ove questi esistano.
- Dovrà del pari essere denunciata dal titolare la data dell'ultimazione dei lavori. I lavori si intendono ultimati quando l'opera sia abitabile o agibile.

Art. 4
OBBLIGHI E RESPONSABILITÀ DEL CONCESSIONARIO

Nell'attuazione dei lavori devono essere osservate le disposizioni, le leggi ed i regolamenti locali in vigore, nonché le seguenti modalità esecutive:

- I lavori devono essere eseguiti nelle forme e quantità riportate nel progetto approvato;
- Devono essere rispettate le destinazioni d'uso e le unità immobiliari individuate nel progetto stesso;
- La costruzione deve essere eseguita in conformità al progetto approvato, tenendo conto delle osservazioni fatte dalla Commissione edilizia. Prima dell'inizio della costruzione dovrà essere denunciato al Comune il nome del direttore dei lavori, qualora non sia stato indicato all'atto della presentazione del progetto o fosse nel frattempo cambiato, e quello del costruttore. Nel caso di sostituzione dell'Impresa esecutrice o del direttore dei lavori, il titolare della concessione dovrà darne immediata notizia segnalando i nuovi nominativi con la firma di accettazione dei medesimi e gli estremi dell'avvenuta comunicazione al precedente direttore dei lavori.
- Ogni variante al progetto dovrà essere approvata.
- Ultimata la costruzione dovrà essere richiesta al Sindaco la dichiarazione di abitabilità o agibilità prescritta dagli artt. 220, 221 del T.U. delle Leggi Sanitarie approvata con R.D. 27 luglio 1934, n. 1265; l'abitabilità o agibilità è necessaria prima che ne sia in qualsiasi modo iniziato l'uso;
- Osservanza delle disposizioni contenute nella legge 30.5.1973 n. 373 e del regolamento di esecuzione, aventi per oggetto "norme per il contenimento del consumo energetico per usi termici negli edifici";
- Osservanza delle disposizioni contenute nella legge 10.5.1976 n. 319 avente per oggetto: "norme per la tutela delle acque dall'inquinamento";
- Per gli uffici nuovi o trasformati, destinati ad esercizi industriali o commerciali, allo spettacolo o comunque al ricevimento ed alla permanenza di persone o di derrate alimentari o sostanze pericolose, ricovero animali ecc. l'inizio dei lavori è subordinato al preventivo Nulla Osta dell'Ispettorato del lavoro in applicazione al D.P.R. 19.3.1955 n. 903 sull'igiene del lavoro e successive modifiche ed integrazioni.

Il presente atto di concessione deve rimanere depositato nel cantiere di lavoro sino ad avvenuta ultimazione dell'opera a disposizione degli Organi di controllo. Nel cantiere deve essere affissa in vista al pubblico la tabella chiaramente leggibile nella quale siano indicati:

- 1) il nome e cognome del concessionario o la indicazione della pubblica amministrazione dalla quale dipende il lavoro;
 - 2) il nome e cognome del progettista e del direttore dei lavori;
 - 3) la Ditta (o le Ditte) esecutrice dei lavori;
 - 4) la data e il numero della presente concessione;
 - 5) destinazione d'uso e le unità immobiliari consentite;
 - 6) la data entro cui devono essere iniziati e ultimati i lavori, come stabilito nella presente concessione.
- E' inoltre fatto obbligo al concessionario di notificare gli estremi della concessione alle Aziende erogatrici di pubblici servizi (energia elettrica, telefono, gas, acqua, ecc.) a cui si fa richiesta per allacciamenti anche provvisori o riferiti all'attività di cantiere o di impianti particolari.

Art. 5
OPERE IN CEMENTO ARMATO

Qualora si intenda dare esecuzione a strutture in cemento armato indicate nell'art. 1 della legge 5 novembre 1971, n. 1086, il costruttore è tenuto all'osservanza di tutte le norme contenute nella menzionata legge ed in particolare a provvedere alla denuncia all'Ufficio del Genio Civile di cui all'art. 4 prima dell'inizio dei lavori. Ai termini dei lavori le opere dovranno essere sottoposte al collaudo statico previsto dall'art. 7 della succitata legge e detto collaudo dovrà essere vidimato dall'Ufficio del Genio Civile per ottenere la dichiarazione di abitabilità o di agibilità della costruzione.

Qualora non siano state eseguite opere in cemento armato, deve essere presentata, unita alla domanda di abitabilità, una dichiarazione con la quale il direttore dei lavori, o il costruttore attesti che nella esecuzione dell'opera a cui si riferisce la presente concessione non sono state attuate opere in cemento armato.

Art. 6
PRESCRIZIONI SPECIALI

- Messa a dimora di piante di essenza forte e di altezza non inferiore a mt. 3 in ragione di n. 2 ogni 100 mq. di area libera sulla base di un elenco di essenze fornito dal Comune.
- Messa a dimora dello stesso numero di piante da abbattere per esigenze costruttive nel rispetto della legge regionale n. 6 del 22.3.1973.
- Applicazione di isolamento acustico per le officine ammesse nelle zone residenziali previa prova di collaudo per l'accertamento dei limiti di rumorosità consentiti dalle vigenti disposizioni di legge.
- Non apertura di passaggi pedonali o carrabili sulle strade di collegamento intercomunale e strade secondarie di collegamento intercomunale e comunale.

Art. 7
VINCOLI

La presente concessione è subordinata ai seguenti vincoli e impegno da stipulare con atto notarile e da trascrivere all'ufficio Conservatoria Immobiliare prima dell'inizio dei lavori:

- vincolo di inedificabilità sull'intera estensione dell'area presa in considerazione ai fini della determinazione della cubatura dell'edificio esclusa l'area di sedime;
- vincolo delle destinazioni dei locali, con particolare riferimento a quelli destinati ad autorimessa da riservarsi a solo uso privato del proprietario, dell'inquilino o del condominio con tassativa esclusione di qualsiasi altro uso, pena l'applicazione delle sanzioni previste dalla legge 765 del 6.8.1967;
- vincolo delle aree di parcheggio privato o pubblico e verde condominiale all'interno del lotto edificabile;
- impegno alla realizzazione delle opere di urbanizzazione mancanti, a termine dell'art. 10 della legge 6.8.1967, n. 765.

Il sottoscritto si obbliga alla esecuzione delle prestazioni ed alla osservanza di tutte le prescrizioni contenute nella concessione.

Si da atto che, per tutti gli effetti della presente concessione, il titolare ha eletto domicilio in Pesaro, [redacted] presso [redacted]

ESATTE PER DIRITTI SEGRETERIA

Orig. e scrit. . . L. 30.000
Registrazione 05 6/11/1995
Del [redacted]

PER RICEVERE

Colbordolo, [redacted]

AVVER

I pagamenti [redacted] dovranno essere effettuati presso l'Esattoria Comunale su CC n. [redacted] intestato a: COMUNE DI COLBORDOLO

COMUNE DI COLBORDOLO
Ufficio Tecnico

Pratica N. 28 19 95

Concessione N. 29/95

Colbordolo, li 29/05/95

IL SINDACO

Vista la domanda del Sig. [redacted]

I.I.:

registrata al Prot. Gen. n. 1990 Prot. Spec. n. / con la quale si chiede la concessione per la esecuzione di Variante n. 1 alla C.E. n. 22/94 relativa alla costruzione di un fabbricato ad uso laboratorio in Via del Piano Talacchio.

Fo 5 Mappali 141; 162.

in conformità al progetto allegato alla domanda stessa, redatto dal Ing. Acetoso Giuseppe

P.I.: 00395210412

Visto il parere dell'Ufficiale sanitario n. 1.2579/21 in data 28.04.1995

Visto il parere dell'Ufficio Tecnico;

Visto il nulla osta della Soprintendenza ai Monumenti n. / in data /

Visto il nulla osta della Regione Marche, ai sensi della legge 29.6.1939, n. / del /

Vista la documentazione prodotta ai fini del possesso della qualifica di imprenditore agricolo, ai sensi dell'art. 9, 1° comma, lettera a) della legge 28.1.1977, n. 10;

Visto che la Commissione Edilizia ha espresso, nella seduta del 25.05.1995, parere

FAVOREVOLE

- VERB. 7/95 -

Visti i regolamenti comunali di edilizia, igiene e polizia urbana;

Visto il capo IV del titolo II della legge 17 agosto 1942, n. 1150 e la legge 6 agosto 1967, n. 765;

Vista la legge 28 gennaio 1977, n. 10;

Visto il nulla osta del Comando provinciale dei vigili del fuoco n. / in data /

Visto il parere della / circoscrizione in data /

Preso atto che il richiedente dichiara di essere proprietario o di avere il necessario titolo di concessione;

Concessione edilizia
n. 22 del 31.05.1994

CERTIFICATO DI ABITABILITÀ / AGIBILITÀ

li, 30.09.1995

IL SINDACO

Vista la domanda presentata in data 11.08.1995 (prot. n. 4548 del 17.08.1995)
~~successivamente integrata in data 29.09.95 da~~
 per il rilascio del certificato di ^{abitabilità}/_{agibilità} di un fabbricato ad uso opificio industriale in
località Talacchio, Via del Piano, limitatamente alle prime quattro
arcate a partire da Via del Piano contraddistinte a catasto al F° 5
con il Mappale 778 sub. 1-2-3-4; come da concessione edilizia n. 22
del 31.05.94, variante n. 29 del 29.05.95 e denuncia di inizio attività
(ex D.L. 193/95) del 13.07.95.

visti gli articoli 220 e segg. del T.U. delle leggi sanitarie 27 luglio 1934, n. 1265;
 vista la relazione della Unità Sanitaria Locale n° 3-PS Prot. N° / in data / ;
 vista la relazione dell'ufficio tecnico comunale in data 29.09.95 ;
 visto il certificato di collaudo delle opere in c.a. redatto in data 18.09.1995
 da ~~_____~~, munito dell'attestazione dell'avvenuto deposito presso l'ufficio
 del Genio Civile Pesaro, di cui all'art. 8 della legge 5-11-1971, n. 1086;
 visto il certificato dell'ufficio del Genio Civile di Pesaro n. 1861 del 1994,
 rilasciato ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 28 della legge 2 febbraio 1974, n. 64, relativo alla utilizzazione degli edifici in zona sismica;
 visto il nulla-osta dei Vigili del Fuoco di / n. / del / ;
 vista la copia della dichiarazione presentata in data 11.09.95, per la iscrizione della costruzione al catasto di Pesaro (Prot. 2764) ;
 vista la ricevuta del versamento della tassa di concessione comunale n. 25 del 18.08.1995
 di L. 40.000 ;

CERTIFICA

che è ^{abitabile}/_{agibile} il fabbricato sito in via del Piano (Talacchio) n. _____,
~~LIMITATAMENTE ALLE PRIME QUATTRO ARCADE A PARTIRE DA VIA DEL PIANO~~
 eretto sul terreno distinto in catasto di questo Comune al foglio 5 mapp. 778 sub. 1-2-3-4
 di proprietà di ~~_____~~
 composto come segue:

| PIANI | LOCALI PER I QUALI È AUTORIZZATA L'ABITABILITÀ | | | | LOCALI DI ALTRO USO | TOTALE GENERALE VANI |
|--------------|--|---------------------|----------------|-----------|---------------------|----------------------|
| | Appartamenti N. | Vani utili (stanze) | Vani accessori | TOTALE N. | | |
| Scantinato | | | | | | |
| Seminterrato | | | | | | |
| Piano terra | / | 4 | 9 | 13 | / | 13 |
| 1° Piano | | | | | | |
| 2° Piano | | | | | | |
| 3° Piano | | | | | | |

Orig. e scrit. L. 10.000
 Reg. N. 166
 Del 03 OTT. 1995



IL SINDACO ~~_____~~

SPAZIO RISERVATO AGLI UFFICI

Riferimenti _____

PRATICA EDILIZIA

N. _____ ANNO _____

PARERI

| | |
|----------------------|------------|
| UFFICIO SANITARIO | data _____ |
| UFFICIO TECNICO | data _____ |
| COMMISSIONE EDILIZIA | data _____ |

DOMANDA DI CONCESSIONE EDILIZIA

(Bollo)

PROTOCOLLO GENERALE

6498

23 NOV. 1995

Al Sig. SINDACO del Comune di

COLBORDOLO

44 sottoscritta

cod. fisc. _____

cod. fisc. _____

cod. fisc. _____

in qualità di PROPRIETARIO

chiede, ai sensi delle vigenti disposizioni, il rilascio di concessione edilizia

per lavori di REALIZZAZIONE DI DIVISORIO INTERNO PER DIVISIONE IN DUE UNITA' - REALIZZAZIONE BAGNO SUL RETROARE CARANZONE SITO IN TALACCHIO DI COLBORDOLO - VIA DEL PIANO

da eseguirsi in e destinare a LABORATORIO ARTIGIANO

DATI RELATIVI AI LAVORI

| | | |
|--------------------------|---|------------------|
| Natura dei lavori (1) | DIVISIONE IN DUE UNITA' E REALIZZAZIONE BAGNO INTERNO | |
| Ubicazione dell'area | Via DEL PIANO - TALACCHIO N. _____ | |
| Progettista | Dati catastali: Foglio 5 mappal 778 | |
| Direttore dei lavori | iscriz. albo n. _____ di PESARO | cod. fisc. _____ |
| Calcoli c.a. eseguiti da | iscriz. albo n. _____ di _____ | cod. fisc. _____ |
| Impresa costruttrice | iscriz. albo n. _____ di _____ | cod. fisc. _____ |
| Altri dati | Ditta _____ indirizzo _____ | |

(1) Nuova costruzione, ampliamento, ricostruzione, ecc.

Concessione edilizia
n. 22 del 31.05.94

CERTIFICATO DI ABITABILITÀ / AGIBILITÀ

li, 13.01.1996

IL SINDACO

Vista la domanda presentata in data 23.10.1995 (prot. n. 5812 del 23.10.1995)
da [redacted]

per il rilascio del certificato di ^{abitabilità}/_{agibilità} di un fabbricato ad uso opificio industriale in località Talacchio, Via del Piano, limitatamente alla quinta ed ultima arcata a partire da Via del Piano contraddistinta a catasto al P° 5 con il Mapp. 778 sub. 5 come da concessione edilizia n.22 del 31.05.94, Variante n.29 del 29.05.95 e denuncia di inizio attività (ex D.L. 193/95) del 13.07.1995.

visti gli articoli 220 e segg. del T.U. delle leggi sanitarie 27 luglio 1934, n. 1265;
vista la relazione della Unità Sanitaria Locale n°3-PS- Prot. N° / in data /;
vista la relazione dell'ufficio tecnico comunale in data 06.12.1995;
vista il certificato di collaudo delle opere in c.a. redatto in data 18.09.1995
da [redacted], munito dell'attestazione dell'avvenuto deposito presso l'ufficio del Genio Civile Pesaro, di cui all'art. 8 della legge 5-11-1971, n. 1086;
visto il certificato dell'ufficio del Genio Civile di Pesaro n. 1361 del 1994, rilasciato ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 28 della legge 2 febbraio 1974, n. 64, relativo alla utilizzazione degli edifici in zona sismica;
visto il nulla-osta dei Vigili del Fuoco di / n. / del /;
vista la copia della dichiarazione presentata in data 16.11.95, per la iscrizione della costruzione al catasto di Pesaro (Prot. 3550);
vista la ricevuta del versamento della tassa di concessione comunale n. 804 del 24.10.1995 di L. 15.000;

CERTIFICA

che è ^{abitabile}/_{agibile} il fabbricato sito in via del Piano (Talacchio) n. /,
limitatamente alla quinta ed ultima arcata a partire da V. del Piano
eretto sul terreno [redacted] catastato di questo Comune al foglio 5 mapp. 778 sub. 5,
di proprietà di [redacted],
composto come segue:

| PIANI | LOCALI PER I QUALI È AUTORIZZATA L'ABITABILITÀ | | | | LOCALI DI ALTRO USO | TOTALE GENERALE VANI |
|--------------|--|---------------------|----------------|-----------|---------------------|----------------------|
| | Appartamenti N. | Vani utili (stanze) | Vani accessori | TOTALE N. | | |
| Scantinato | | | | | | |
| Seminterrato | | | | | | |
| Piano terra | / | 1 | 2 | 3 | / | 3 |
| 1° Piano | | | | | | |
| 2° Piano | | | | | | |
| 3° Piano | | | | | | |

ESATTE PER DIRITTI SEGRETERIA

Chiusa e iscritta L. 10000
Registrazione N. 25
Del 22 FEB. 1996

IL SINDACO [redacted]

File: SCIA completamento pratica

Unione Pian del Bruscolo, 15 Marzo 2018

PRATICA SUAP N° 117519/2017/UCodice Pratica
Rif. Prot.n [REDACTED]

Al

COMUNE DI VALLEFOGLIA
Servizio urbanistica
Piazza IV Novembre, 5
61022 VALLEFOGLIA (PU)**A.S.U.R. n° 1 di PESARO**
Servizio igienico sanitario
Via Nitti, 30
61100 PESARO

e, p.c.

Spett.le

Ditta
[REDACTED]
[REDACTED]**C/o**

Spett.le

Studio tecnico
[REDACTED]
[REDACTED]**Oggetto: Procedimento Unico ai sensi dell'art. 5 del D.P.R.160/10 - Trasmissione documentazione integrazioni.**

Premesso che in data **13.11.2017** prot. n° **117519/17** del **14.11.2017** la Sig.ra [REDACTED] in qualità di **titolare** della Ditta [REDACTED] di [REDACTED] ha presentato via PEC la Segnalazione Certificata di Inizio Attività per **“ACCERTAMENTO DI CONFORMITA' IN BASE ALL'ART.37 DEL D.P.R. 380/2001 PER OPERE INTERNE NELLA PORZIONE DI CAPANNONE ARTIGIANALE POSTO NELLA ZONA INDUSTRIALE DI TALACCHIO, NEL COMUNE DI VALLEFOGLIA”**;

In data **22.12.2017** prot. n. **132239/17** del **27.12.2017** il tecnico ha inoltrato documentazione integrativa in sostituzione/completamento di quella presentata in data **13.11.2017** prot. n° **117519/17** del **14.11.2017**;

Si inviano le integrazioni pervenute in data **07.03.2018** prot.n. **24539/18** del **07.03.2018**, in allegato alla presente, ai Servizi in indirizzo, a completamento della pratica in oggetto.

Distinti saluti.

Il Responsabile P.O.
Sportello Unico per le Attività Produttive

ME/me

Sportello Unico Attività Produttive – Edilizia Produttiva

1

ALLEGATO C

Visura attuale per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 01/02/2024

Dati della richiesta
Terreni e Fabbricati siti in tutta la provincia di PESARO



Soggetto richiesto:

██████████ sede ██████████ (CF: ██████████)

Totali immobili: di catasto fabbricati 1



**Immobile di catasto fabbricati -
n.1**



Causali di aggiornamento ed annotazioni

> Dati identificativi

Comune di **VALLEFOGLIA (M331A) (PS)**

• Foglio 5 Particella 778 Subalterno 5

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di **VALLEFOGLIA (M331A) (PS)**

Foglio 5 Particella 778

VARIAZIONE TERRITORIALE del 13/12/2013 in atti dal 10/11/2014 LEGGE REG. 47 proveniente dal comune di Colbordolo C830; trasferito al comune di Vallefoglia sezione Colbordolo M331A. (n. 6/2014)

L'unità ha diritto ai seguenti beni comuni:

• Foglio 5 Particella 778 Subalterno 8 (BCNC)^{a)}

> Indirizzo

VIA TALACCHIO n. SNC Piano T

VARIAZIONE del 21/12/2017 Pratica n. PS0098328 in atti dal 22/12/2017 AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 14433.1/2017)

> Dati di classamento

Rendita: **Euro 4.340,00**

Categoria **D/1^{b)}**

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 14/12/2018 Pratica n. PS0115097 in atti dal 14/12/2018 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 48007.1/2018)

Annotazioni: Classamento e rendita rettificati (D.M. 701/94)

Notifica effettuata con protocollo n. PS0115602 del 18/12/2018

Direzione Provinciale di Pesaro e Urbino
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

> **Intestazione attuale dell'immobile n. 1 - totale righe intestati: 1**

> 1. [REDACTED] (CF [REDACTED])
sede in [REDACTED]
Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 1)

1. Atto del 06/07/2018 Pubblico ufficiale MARCHIONNI ENRICO Sede PESARO (PU) Repertorio n. 585285 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 5526.1/2018 Reparto PI di PESARO in atti dal 26/07/2018

> **Totale Parziale**

Catasto Fabbricati

Immobili siti nel comune di VALLEFOGLIA (M331)
Numero immobili: 1 Rendita: **euro 4.340,00**

> **Totale generale**

Catasto Fabbricati

Totale immobili: 1 Rendita: **euro 4.340,00**

Catasto Terreni

Totale immobili: 0

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

Legenda

a) Bene Comune non Censibile
b) D/1: Opifici

ALLEGATO D



ALLEGATO E

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di
Pesaro

Dichiarazione protocollo n. PS0019343 del 16/03/2018
Planimetria di u.i.u. in Comune di Vallefoglia
Via Talacchio

civ. SNC

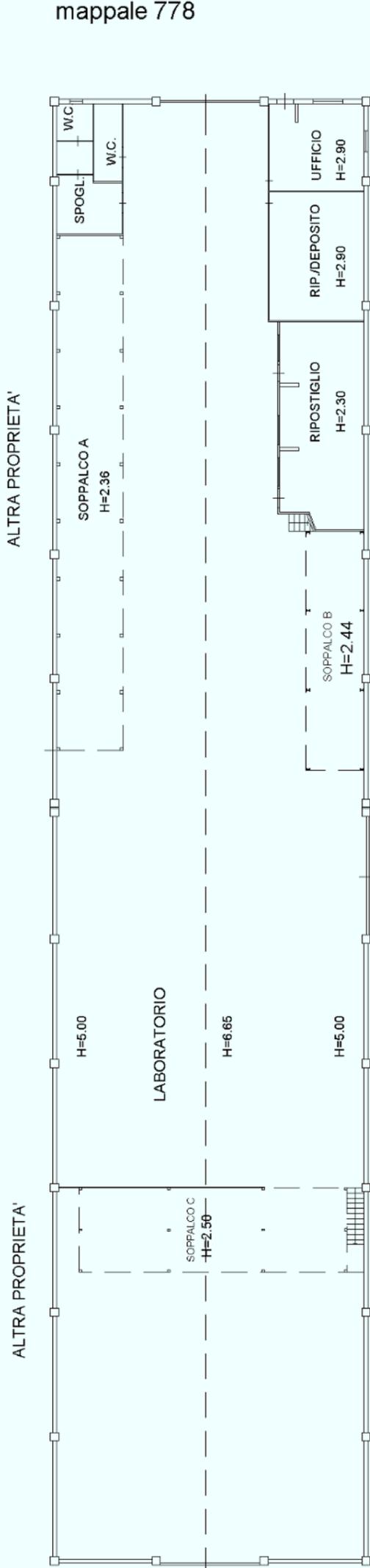
Identificativi Catastali:
Sezione: Foglio: 5
Particella: 778
Subalterno: 5

Compilata da:
Maestrini Daniele
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Pesaro N. 1295

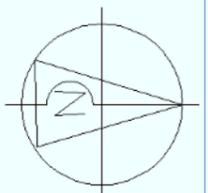
Scala 1: 250

Spiega n.1

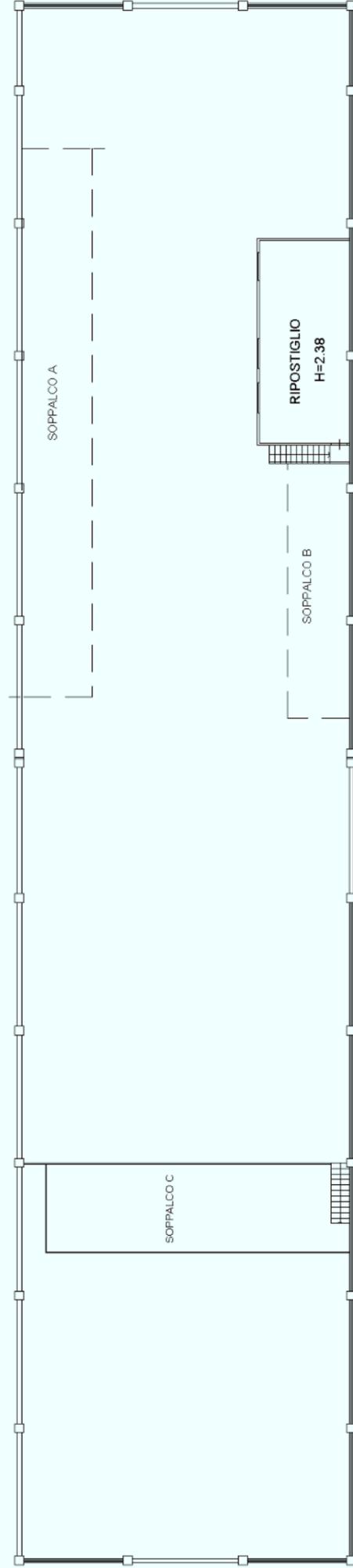
mappale 778



PIANO TERRA

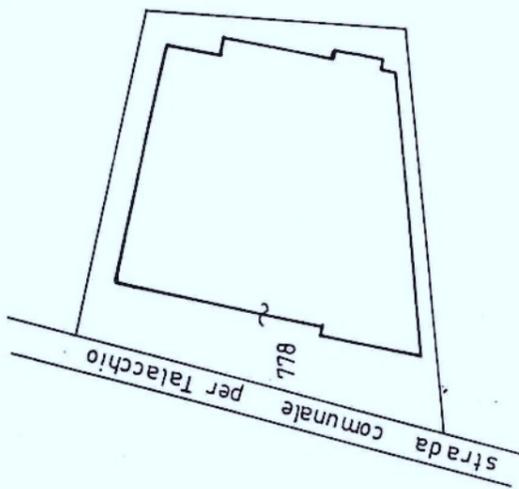


PIANO T. - SOPPALCO



ELABORATO PLANIMETRICO D' INSIEME
UFFICIO TECNICO ERARIALE DI PESARO IV SEZIONE

PARTICOLARE 1:500



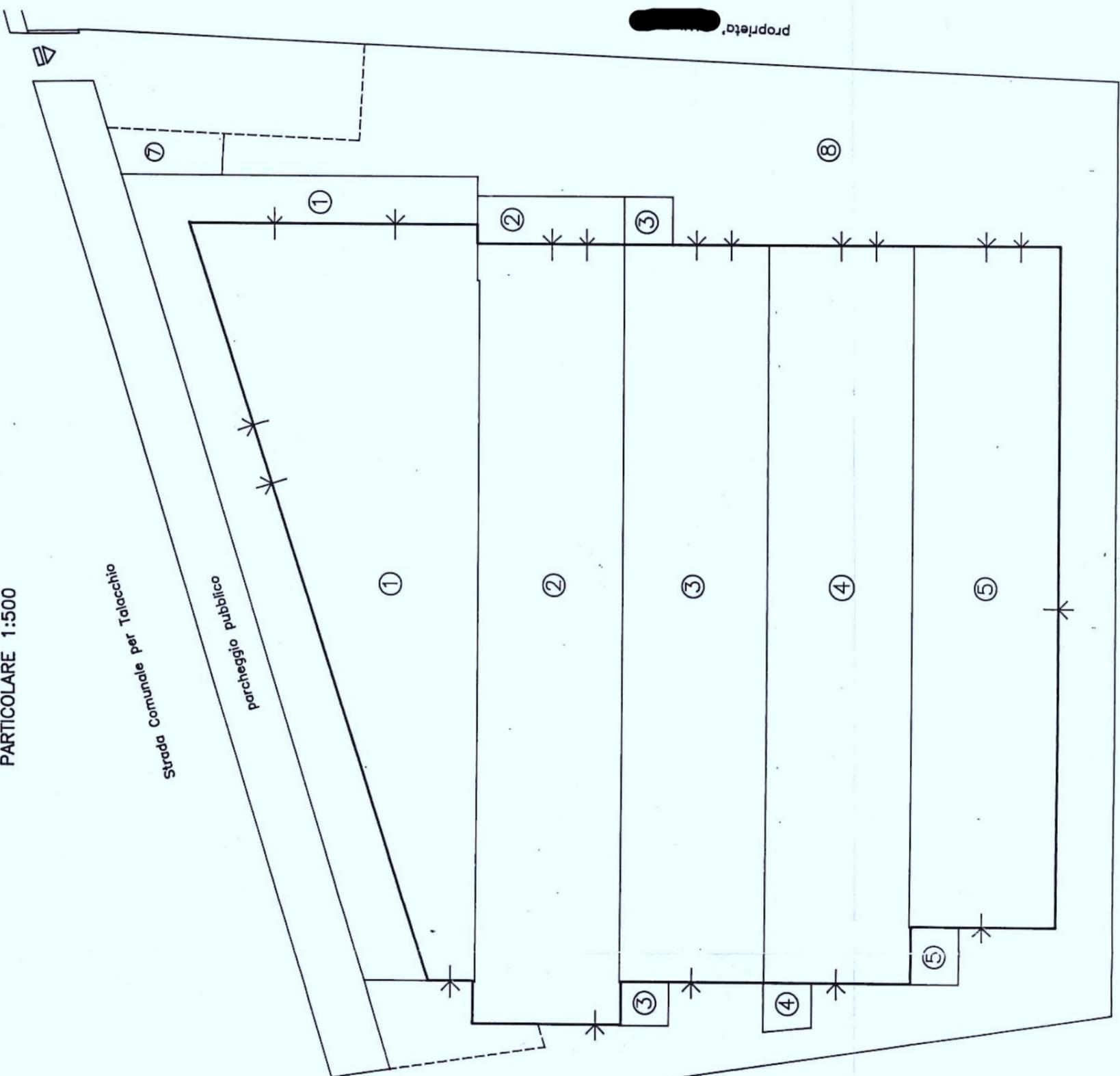
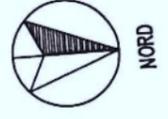
Comune di Colbordolo
F.5 mapp.778
Busta n.273
Tipo Mappale n.889/'95



PLANIMETRIA 1:2000

DESCRIZIONE

- n.778 sub.1 - Laboratorio industriale P.I. con scoperto esclusivo - Strada comunale per Talacchio
- n.778 sub.2 - Laboratorio industriale P.I. con scoperto esclusivo - Strada comunale per Talacchio
- n.778 sub.3 - Laboratorio industriale P.I. con scoperto esclusivo - Strada comunale per Talacchio
- n.778 sub.4 - Laboratorio industriale P.I. con scoperto esclusivo - Strada comunale per Talacchio
- n.778 sub.5 - Laboratorio industriale P.I. con scoperto esclusivo - Strada comunale per Talacchio
- n.778 sub.7 - Area urbana di mq.51,30
- n.778 sub.8 - Accessi e scoperto comune ai sub.1-2-3-4-5-7 del mapp.778 Foglio 5



ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETÀ IMMOBILIARE URBANA ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

| | | | | | |
|-----------------------|---------|-------------|-------------------|--------------|------|
| Comune VALLEFOGLIA | Sezione | Foglio 5 | Particella 778 | Tipo mappale | del: |
|-----------------------|---------|-------------|-------------------|--------------|------|

| Sub | UBICAZIONE via/piazza | n.civ | Piani | Scala | Int | DESCRIZIONE |
|-----|-----------------------|-------|-------|-------|-----|---------------------------|
| 1 | VIA TALACCHIO | | T | | | OPIFICI |
| 2 | VIA TALACCHIO | | T | | | OPIFICI |
| 3 | VIA TALACCHIO | | T | | | OPIFICI |
| 5 | VIA TALACCHIO | SNC | T | | | OPIFICI |
| 8 | VIA TALACCHIO | | | | | Bene comune non censibile |
| 9 | VIA TALACCHIO | | T | | | OPIFICI |
| 10 | VIA TALACCHIO | | T | | | OPIFICI |
| 11 | VIA TALACCHIO | | T | | | OPIFICI |

ALLEGATO F

Direzione Provinciale di PESARO
Ufficio provinciale - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Data 01/02/2024 Ora 23:03:32
Pag. 1 - Segue

Ispezione telematica

Ispezione n. T420338 del 01/02/2024

per denominazione

Richiedente [REDACTED]

Dati della richiesta

Codice fiscale: [REDACTED] Ricerca estesa in AT

Tipo di formalità: Tutte

Ulteriori restrizioni: Nessuna

Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal 01/10/1988 al 01/02/2024

Periodo recuperato e validato dal 02/01/1975 al 30/09/1988

Elenco omonimi

1. [REDACTED]
Con sede in [REDACTED]
Codice fiscale [REDACTED]
2. [REDACTED] ***
Con sede in [REDACTED]
Codice fiscale [REDACTED]
3. [REDACTED]
Con sede in [REDACTED]
Codice fiscale [REDACTED]

*** Soggetti con dati anagrafici collegati

* Codice fiscale validato in anagrafe tributaria

Volumi repertori

Per il soggetto\i richiesto\i non sono stati acquisiti volumi repertori

Elenco sintetico delle formalita

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 26/07/2018 - Registro Particolare 5526 Registro Generale 8719
Pubblico ufficiale MARCHIONNI ENRICO Repertorio 585285/27933 del 06/07/2018
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Immobili siti in VALLEFOGLIA(PU)
SOGGETTO ACQUIRENTE
Nota disponibile in formato elettronico
2. ISCRIZIONE CONTRO del 26/07/2018 - Registro Particolare 1483 Registro Generale 8720
Pubblico ufficiale MARCHIONNI ENRICO Repertorio 585286/27934 del 06/07/2018
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO

Ispezione telematica

Ispezione n. T420338 del 01/02/2024

per denominazione

Richiedente XXXXXXXXXX

Immobili siti in VALLEFOGLIA(PU)
SOGGETTO DEBITORE
Nota disponibile in formato elettronico

3. ISCRIZIONE CONTRO del 14/03/2023 - Registro Particolare 431 Registro Generale 2948
Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 1554/8223 del 13/03/2023
IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ACCERTAMENTO
ESECUTIVO
Immobili siti in VALLEFOGLIA(PU)
SOGGETTO DEBITORE
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

4. ISCRIZIONE CONTRO del 03/05/2023 - Registro Particolare 738 Registro Generale 5191
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PESARO Repertorio 279/2023 del 16/04/2023
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Immobili siti in VALLEFOGLIA(PU)
SOGGETTO DEBITORE
Nota disponibile in formato elettronico

5. TRASCRIZIONE CONTRO del 17/01/2024 - Registro Particolare 437 Registro Generale 554
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 14/2023 del 18/09/2023
ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DI APERTURA DI LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE
Immobili siti in VALLEFOGLIA(PU)
Nota disponibile in formato elettronico

Direzione Provinciale di PESARO
Ufficio provinciale - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare di URBINO

Data 01/02/2024 Ora 23:01:15
Pag. 1 - Fine

Ispezione telematica

Ispezione n. T420242 del 01/02/2024

per denominazione

Richiedente [REDACTED]

Dati della richiesta

Codice fiscale: [REDACTED] - Ricerca estesa in AT

Tipo di formalità: Tutte

Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal 29/01/1998 al 01/02/2024

Periodo recuperato e validato dal 02/01/1975 al 28/01/1998

Elenco omonimi

NON E' STATO REPERITO NESSUN SOGGETTO A FRONTE DEI DATI DELLA RICHIESTA

ALLEGATO G

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
ESTERNO



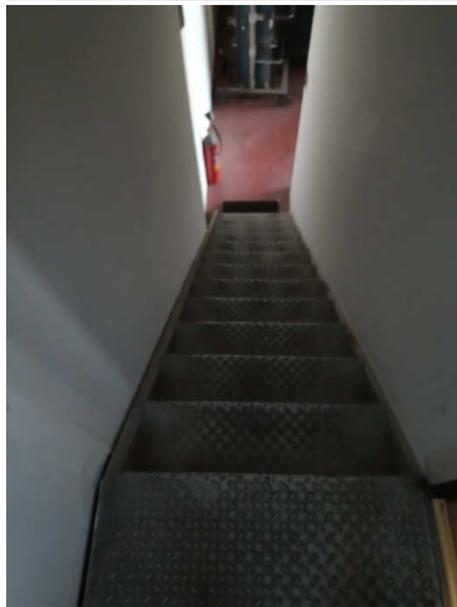


INTERNO PORZIONE NON IN AFFITTO

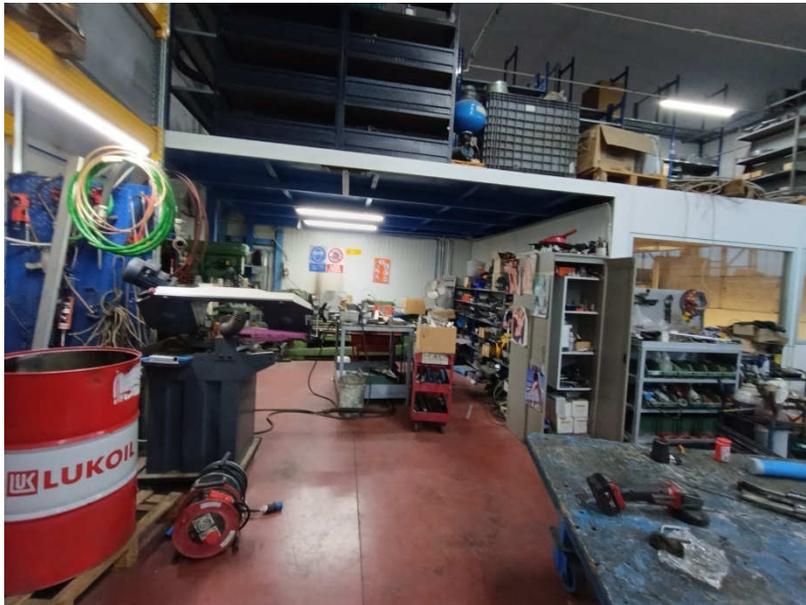


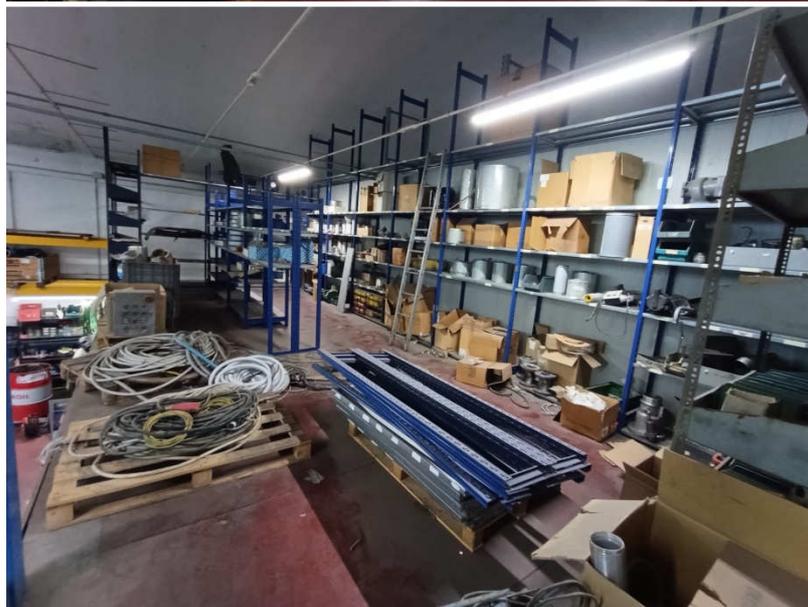
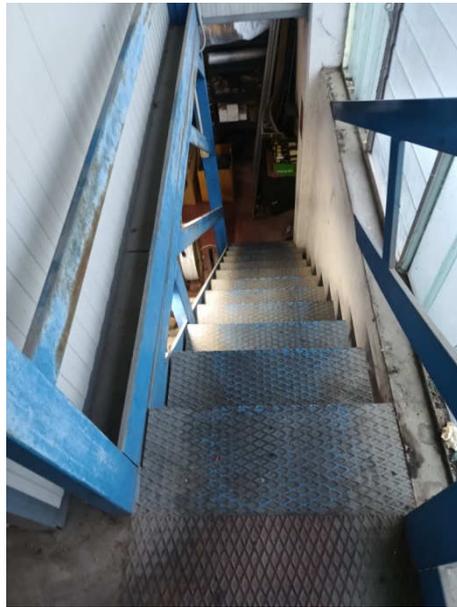






INTERNO PORZIONE IN AFFITTO









ALLEGATO H

CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO INDUSTRIALE

ATTO SOGGETTO AD IVA

(opzione IVA art. 35, comma 10 quinquies DL 223/2006, L.248/2006)

Con la presente scrittura privata da valere per tutte le forme di legge, tra le parti:

- [REDACTED] con sede in [REDACTED] Codice fiscale, Partita Iva e numero di iscrizione al registro delle imprese di PU [REDACTED] rappresentata dall' amministratore unico Sig. [REDACTED], nato a [REDACTED] C.F. [REDACTED] (locatore)
- [REDACTED] con sede in [REDACTED] Codice fiscale, Partita Iva e numero di iscrizione al registro delle imprese di PU [REDACTED] rappresentata dall' amministratore unico Sig.ra [REDACTED], nata a [REDACTED] C.F. [REDACTED] (conduttore)

si stipula e conviene quanto segue:

La Società [REDACTED] concede in locazione alla Società [REDACTED] il seguente bene immobile:

- porzione di opificio sito nel Comune di Vallefoglia (PU), Via Talacchio s.n.c. identificato al Catasto Urbano di detto Comune al Foglio 5, Particella 778, sub 5, Categoria D1, Rendita Catastale euro 4.340,00 come da piantina planimetrica allegata.

Qualora l'attività svolta dal conduttore rientrasse tra quelle a maggior rischio d'incendio che necessitano di impiantistica particolare, sarà onere del medesimo provvedere alla sistemazione degli impianti conformemente alle normative specifiche.

Il conduttore dichiara di aver preso visione degli impianti e di assumersi sin da ora e per tutta la durata della locazione l'onere della custodia e del buon funzionamento, così come previsto dalle vigenti disposizioni di legge.

1) La locazione ha inizio il 01/04/2022 e termina il 31/03/2028. Alla scadenza si rinnoverà

come previsto dall'Art. 28 L. 392/1978, salvo diniego per i motivi di cui all'art. 29 L. 392/1978, salvo disdetta da comunicarsi con lettera raccomandata nei termini di legge previsti dall'art. 28 L. 392/1978 citata.

Il conduttore può recedere in qualsiasi momento dal contratto dandone avviso al locatore, con lettera raccomandata, almeno sei mesi prima della data in cui il recesso deve avere esecuzione.

2) Il prezzo della locazione è stabilito in euro 12.000,00 (dodicimila/00) annuali oltre iva di legge da pagarsi in rate mensili anticipate di euro 1.000,00 (millecinquecento/) più IVA cadauna, entro e non oltre il giorno quindici di ciascun mese, mediante bonifico Bancario. Con la sottoscrizione dell'atto la parte locatrice agli effetti dell'articolo 10, 1° comma, n. 8 D.P.R. 633/72 e successive modifiche, dichiara espressamente di voler optare per l'applicazione dell'IVA sui canoni da percepire; il locatario dà atto di essere edotto di tale circostanza, che accetta con la sottoscrizione del contratto medesimo.

3) A norma dell'art. 32 della L. 392/78, nella nuova formulazione di cui all'art. 1, comma 9 sixies della Legge 118/85, il canone della locazione come sopra convenuto sarà aggiornato annualmente in base alle variazioni in aumento accertate dall'ISTAT con riferimento all'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati, in ragione de 75% della variazione, anche senza specifica richiesta del locatore. Le parti convengono che qualsiasi modifica legislativa relativa all'aggiornamento del canone intervenga nel corso del presente contratto, modificherà conseguentemente ed automaticamente il contenuto del presente contratto senza che alcune delle parti debba espletare formalità alcuna, salvo che questa sia espressamente prevista dalla legge.

4) Il ritardato pagamento del canone oltre 15 giorni dal termine stabilito al precedente articolo 2 comporterà, comunque, per la Conduttrice, l'obbligo di corrispondere al locatore gli interessi di mora al tasso ufficiale di Sconto della Banca Centrale, maggiorato di 3 punti, a partire dal primo giorno successivo a quello di scadenza della rata, senza che occorra la costituzione in mora, a norma dell'art. 1282, secondo comma, c.c. *Inoltre, il mancato*

pagamento, anche di una sola rata, del canone, entro 30 giorni dal termine di pagamento di cui al precedente articolo 2, dà diritto alla Locatrice di risolvere di diritto il Contratto, ai sensi dell'art. 1456 c.c. e di pretendere il pagamento dei canoni scaduti ed insoluti, oltre al risarcimento dei maggiori danni derivanti dall'anticipata risoluzione della locazione per inadempienza della Conduttrice.

5) L'unità immobiliare è concessa in locazione esclusivamente ad uso opificio. Il locatore garantisce che l'unità immobiliare è in regola con le vigenti norme urbanistiche ed edilizie e che hanno ottenuto concessione di edificazione e licenza di agibilità e sono dotate del prescritto attestato di prestazione energetica di cui al D.L. n. 63/2013 che, debitamente sottoscritto dalle parti contraenti, in copia si allega al presente contratto a costituirne parte integrante e sostanziale. Resta inteso fra le parti che il mutamento anche temporaneo e/o parziale dell'uso dell'immobile costituirà motivo di per sé legittimante la risoluzione di diritto del contratto, anche in deroga ai termini previsti dall'art. 80 della legge n. 392/1978. E' fatto espresso divieto alla parte Conduttrice, salvo preventivo consenso scritto della parte Locatrice, di cedere a terzi il presente contratto, anche solo parzialmente, a qualunque titolo, sia oneroso che gratuito. Alla Conduttrice è fatto, altresì, espresso divieto, salvo preventivo consenso scritto della parte Locatrice, di sublocare anche parzialmente l'unità immobiliare così come di concederla a terzi in comodato o, comunque, in uso a qualunque titolo, oneroso o gratuito. Restano escluse dalle limitazioni su esposte le ipotesi di cui all'art. 36 della L. 392/1978. L'inosservanza da parte della Conduttrice degli obblighi di cui ai capoversi che precedono costituirà motivo di risoluzione di diritto del contratto. Ai fini di quanto previsto dagli articoli 34-35-37 e seguenti della legge 392/78 la parte conduttrice dichiara che l'immobile sarà utilizzato per attività che non comporta contatti diretti con il pubblico minuto.

6) Il conduttore dichiara di aver esaminato i locali affittati e di averli trovati adatti al proprio uso, in buono stato di manutenzione ed esenti da difetti e si obbliga a riconsegnarli alla scadenza del contratto nello stesso stato, salvo il normale deperimento d'uso. Ogni aggiunta che non possa essere tolta in qualunque momento senza danneggiare i locali ed ogni altra

innovazione, miglioria ecc. non potrà essere fatta dal conduttore senza il preventivo consenso scritto del locatore. Alla fine della locazione sarà il locatore a decidere se lasciare tutte le modifiche fatte dal conduttore, sia all'interno che all'esterno dei locali, senza alcun onere per il locatario, oppure fare ripristinare i locali come inizialmente all'atto della consegna a spese del conduttore. Restano a carico del conduttore le riparazioni di piccola manutenzione ed espressamente quelle, da farsi agli impianti, luce, energia motrice, acqua, sanitari, serrature e chiavi, ai cardini degli infissi, alla superficie dei muri e dei soffitti e degli infissi, alla pavimentazione ed ai rivestimenti e all'area verde esterna. Ove nel corso della locazione si eseguano sugli immobili importanti ed improrogabili opere necessarie per conservare ad essi la loro destinazione o per evitare maggiori danni che ne compromettano l'efficienza in relazione all'uso a cui sono adibiti, o comunque opere di straordinaria manutenzione di rilevante entità, il canone pattuito verrà integrato con un aumento pari all'interesse legale del capitale impiegato nelle opere e nei lavori effettuati. L'aumento decorrerà dalla data in cui sono state ultimate le opere, se la richiesta sarà fatta entro trenta giorni dalla data stessa; in caso diverso, decorrerà dal primo giorno del mese successivo al ricevimento della richiesta.

7) Il conduttore esonera espressamente il locatore da tutte le responsabilità per danni diretti e indiretti che potessero derivargli dal fatto od omissione di altri inquilini dello stabile e di terzi in genere. Il conduttore si obbliga a far osservare ai propri dipendenti le regole del buon vicinato e del corretto vivere civile. Esonera altresì il locatore da ogni responsabilità in caso di interruzione dei servizi per cause indipendenti dalla sua volontà e da danni provocati da eventi straordinari (alluvioni, allagamenti per rigurgito di fogne, ecc.).

attivarsi per il recupero delle somme dovutegli e/o attivarsi per la liberazione degli immobili stessi.

8) Prima della consegna al conduttore, l'unità immobiliare locata è stata assicurata contro i danni dell'incendio, delle garanzie accessorie complementari e della responsabilità civile sul fabbricato. Il contratto di assicurazione è stato stipulato a cura del locatore che, sotto la propria responsabilità e a suo insindacabile giudizio ha stabilito il valore da assicurare

riservandosi il diritto di adeguarlo in qualunque momento in conformità al variare dei costi di costruzione, delle quotazioni di mercato e scegliendo la società Assicuratrice.

Ricevuta di pagamento e copia del contratto di assicurazione verranno consegnati al conduttore che, riconoscendone la piena validità, sotto la sua responsabilità si obbliga a:

- a) non apportare variazioni nella conduzione dell'Azienda che possano invalidare o menomare la validità della garanzia, se non dopo che la Polizza sia stata adeguata alle variate caratteristiche del rischio;
- b) corrispondere al locatore il premio anche se adeguato per aggiornamento di capitali od aggravamento di rischio, non oltre le scadenze previste. (La ricevuta sarà rilasciata con modalità da convenire);
- c) assicurare i propri beni, tanto sottotetto che all'aperto nell'area pertinente le unità locate, con la deroga alla rivalsa da parte dell'assicurazione nei confronti del locatore e tenere indenne lo stesso dalle somme relative a cose che il conduttore non ha provveduto ad assicurare tanto in termini di capitali quanto in termini di spesa;
- d) il conduttore in caso di sua responsabilità assume a suo carico le franchigie gli scoperti previsti dall'Assicurazione. Resta comunque inteso fra le parti che il conduttore non sarà responsabile sia di eventuali inadempimenti commessi dal locatore nei confronti della compagnia assicuratrice sia per quanto previsto dall'art.1589 c.c.

Ogni inosservanza da parte del conduttore a qualunque dei suddetti obblighi comporta l'anticipata risoluzione del presente contratto di locazione per inadempimento.

9) L'inadempienza da parte del conduttore di uno dei patti contenuti in questo contratto produrrà, ipso iure, la sua risoluzione. Con la consegna dei locali la società conduttrice è costituita custode della cosa locata assumendo ogni onere e responsabilità e sollevando il locatore da ogni e qualsiasi molestia o protesta di terzi. Per quanto non detto le parti fanno riferimento alla L. 392/78 e seguenti modifiche e agli articoli del Codice Civile in materia di locazioni.

10) Nel periodo intercorrente fra la disdetta ed il rilascio, il conduttore dovrà far visitare i

locali anche a terzi.

11) Sono a carico della Società conduttrice tutti gli oneri accessori: riscaldamento, acqua, gas, energia elettrica, raccolta e trasporto rifiuti, nonché tutte le spese delle volture dei contratti con gli enti erogatori di servizi. L'imposta di registro sarà a carico delle parti in eguale misura, mentre l'imposta di bollo sarà a carico della parte conduttrice.

12) Ogni modifica del presente contratto non sarà efficace se non pattuita per iscritto. Per qualunque contestazione che potesse sorgere nell'esecuzione del presente contratto, le parti si obbligano ad eleggere domicilio rispettivamente per la Società Locatrice presso la propria sede sociale e per la Società conduttrice nei locali ad essa affittati. Anche nel caso di trasferimento di fatto della Società conduttrice, l'elezione del domicilio della stessa resterà ferma a tutti gli effetti.

Le parti convengono che compete per tutte le controversie comunque dipendenti dal presente contratto il Foro di Pesaro.

13) Il conduttore s'impegna a formalizzare entro la data di riconsegna delle unità immobiliari la disdetta dai contratti di somministrazione di energia elettrica, gas metano e telefono e degli ulteriori servizi eventualmente ivi forniti. Il conduttore si obbliga, altresì, a lasciar libere le unità immobiliari da persone e cose, assicurandone al momento della riconsegna la pulizia integrale, oltre alla contestuale riconsegna di tutte le chiavi. Al fine di eseguire le opportune verifiche il rilascio delle unità immobiliari avverrà in contraddittorio tra le Parti a seguito di sopralluogo al termine del quale verrà redatto apposito verbale. In caso di ritardata riconsegna degli immobili alla scadenza contrattuale pattuita, il conduttore sarà tenuto al pagamento di una penale di € 150,00 (centocinquanta/00), per ogni giorno di ritardo, oltre al canone di locazione.

14) In riferimento alla Legge sulla Privacy n.675/1996 ed a quella del 2013 con aggiornamento del GDPR del 25 maggio 2018, il Conduttore autorizza il Locatore a comunicare a terzi i propri dati personali in relazione ad adempimenti connessi con rapporto di locazione (Legge di tutela della Privacy).

Vallefoglia (PU), li 1 aprile 2022

IL LOCATORE

IL CO

Si approvano espressamente, ex art 1341 e 1342 del c.c.

Art. 4 (interessi di mora)

Art. 5 (uso locali)

Art. 8 (assicurazione immobile)

Art. 9 (inadempienza)

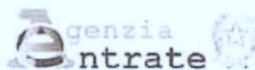
Art. 11 (utenze)

Art. 12 (foro competente)

Art. 13 (penale)

IL LOCATORE

IL CONDUTTORE



SERVIZIO TELEMATICO ENTRATEL DI PRESENTAZIONE DELLE DICHIARAZIONI
COMUNICAZIONE DI AVVENUTO RICEVIMENTO (art. 3, comma 10, D.P.R. 322/1998)

RICEVUTA DI AVVENUTA REGISTRAZIONE CONTRATTI DI LOCAZIONE (mod.RLI12)
E LIQUIDAZIONE DELLE IMPOSTE DI REGISTRO E DI BOLLO

Ufficio territoriale di PESARO
Codice Identificativo del contratto TQM22T001338000RI

In data 04/05/2022 il sistema informativo dell'Agenzia delle Entrate ha
acquisito con protocollo 22050417560752147 - 000001 la richiesta di
registrazione telematica del contratto di locazione
presentata da [REDACTED] e trasmessa da
[REDACTED]

Il contratto e' stato registrato il 04/05/2022 al n. 001338-serie 3T
e codice identificativo [REDACTED]

DATI DEL CONTRATTO (importi in euro)
Identificativo assegnato dal richiedente : [REDACTED]
Durata dal 01/04/2022 al 31/03/2028 Data di stipula 01/04/2022
Importo del canone 12.000,00 n.pagine 7 n.copie 2
Tipologia: Locazione immobile strumentale (S2)
E' presente un file allegato.

SOGGETTI DESTINATARI DEGLI EFFETTI GIURIDICI DEL CONTRATTO

| N. | CODICE FISCALE | RUOLO | N. | CODICE FISCALE | RUOLO |
|------------|----------------|-------|------------|----------------|-------|
| [REDACTED] | | A | [REDACTED] | | B |

(A) locatore / (B) conduttore

LIQUIDAZIONE DELLE IMPOSTE / TOTALE: 233,62 (importi in euro)
Tipo di pagamento: prima annualita'
Imposta di registro 120,00 Imposta di bollo 64,00
Sanzioni registro 43,20 Sanzioni bollo 6,40
Interessi 0,02

DATI DEGLI IMMOBILI (importi in euro)
-N.progr. 001 Categoria cat. D1 Rendita cat. 4340,00
Tipologia immobile IMMOBILE Tipo catasto URBANO
Ubicato nel comune di VALLEFOGLIA Prov. PU
VIA TALACCHIO S.N.C.

Li, 04/05/2022