

**Ing. ANNALISA D'ELIA**



**TRIBUNALE DI PISA**

**FALLIMENTO**

**R.F. n.76/14**



\* \* \* \* \*

**Giudice Delegato**



**Curatore Fallimentare**

**Dr. Enzo SOLLINI**

**RELAZIONE  
TECNICO-ESTIMATIVA**

**lotto 1 – Pontedera**

terreno edificabile loc. Ponte alla Navetta



Pisa, 31 marzo 2015

La CTU  
Ing. Annalisa D'ELIA

TRIBUNALE DI PISA

FALLIMENTO

R.F. n.76/14

-----  
*La CTU Ing. Annalisa D'ELIA*

*all'Ill.mo Giudice Delegato* [REDACTED]  
-----

Nella procedura fallimentare n. 76/14 R.F., la sottoscritta ing. Annalisa D'ELIA, designata *esperto* per la valutazione degli immobili, prestava il giuramento di rito nell'udienza del 5/11/14 ed iniziava subito le operazioni peritali.

I molteplici immobili interessati dalla procedura vengono esaminati in quattro distinte relazioni, una per ciascun Comune (Pontedera, Sant'Anna Arresi, Castelfranco di Sotto e Montopoli in Val d'Arno). Detta scelta è finalizzata a consentire una più facile gestione della documentazione tecnica da parte degli organi ufficiali della procedura. La numerazione progressiva degli allegati è preceduta da:

- lettere A per beni in Pontedera (es. A.1, A.2a, ecc.),
- lettera B per i beni in Sant'Anna Arresi,
- lettere C per beni in Castelfranco di Sotto,
- lettere D per beni in Montopoli in Val d'Arno.

Nella presente relazione si esaminano i beni posti nel Comune di Pontedera:

**Lotto n.1 - terreno edificabile in Pontedera – località Ponte alla Navetta**

Gli adempimenti espletati ed i dati desunti nel corso dei sopralluoghi e di altre indagini effettuate nella zona, presso l'Agenzia delle Entrate (Ufficio del Territorio di Pisa - Catasto Terreni e Fabbricati di Pontedera, Servizio di Pubblicità

Immobiliare di Pisa) ed il Comune di Pontedera, unitamente alla determinazione del valore degli immobili, costituiscono l'oggetto della presente relazione in cui sono formulate le risposte puntuali a tutti i quesiti posti dall'Ill.mo G.D.

\* \* \* \* \*

## RELAZIONE TECNICO-ESTIMATIVA

### - QUESITO n.1 -

*“Richieda i certificati c/o l’Agenzia Del Territorio, Servizio di pubblicità immobiliare, delle iscrizioni e trascrizioni nel ventennio anteriore alla trascrizione della sentenza del fallimento.*

*- i certificati storici catastali e l’estratto di mappa c/o l’Agenzia del Territorio e nel caso di terreni il certificato di destinazione urbanistica”.*

Sono stati richiesti ed acquisiti:

- presso l’Agenzia del Territorio, i certificati ipotecari del ventennio anteriore alla trascrizione del fallimento (all. A.1a÷A.1g), le visure storiche catastali (all. A.3a÷A.3e) e l’estratto di mappa del Catasto Terreni,
- presso il Comune di Pontedera, il CDU (all. A.4).

### - QUESITO n.2 -

*Provveda, previa comunicazione scritta dell’incarico ricevuto, da effettuarsi a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno al Curatore, della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali, e perché quest’ultimo a sua volta inviti il fallito, i comproprietari (e agli eventuali detentori degli immobili) a consentire la visita degli immobili.”*

Gli accessi al lotto in oggetto, effettuati in data 15/01-30/01/15, non hanno richiesto comunicazioni scritte, in quanto il terreno è attualmente libero ed incolto.

### - QUESITO n.3 -

*“Accerti se i beni da periziare sono intestati nel Catasto a nome del fallito e se sono di sua proprietà secondo le risultanze dei registri della Conservatoria **nel ventennio anteriore alla sentenza di trascrizione del fallimento**, desumibili dai certificati ipotecari e catastali, i quali saranno numerati e poi elencati nella relazione, secondo l’ordine logico necessario per l’accertamento della proprietà”.*

Piena proprietà di un appezzamento di terreno, avente superficie catastale di 9.510 mq o quanti siano, ubicato nel Comune di Pontedera, località Ponte alla Navetta. Il tutto (ved. descrizione dettagliata nella risposta al quesito n.4) risulta censito in conto alla [REDACTED] [REDACTED] (piena proprietà), nella consistenza ante-demolizione dei fabbricati effettuata a cura e spese della fallita, al C.F. del Comune di Pontedera nel F.3 dai mapp.441 sub 1 (categ. D/8), mapp.441 sub 2 (categ. A/2, vani 6) e mapp.441 sub 3 (bene comune ai sub 1-2) ed al C.T. nel F.3 dal mapp.441 (ente urbano di 9.510 mq).

#### Provenienza

Il compendio immobiliare in oggetto è pervenuto alla [REDACTED] [REDACTED] dal Comune di Pontedera con atto rogato dal notaio [REDACTED] rep. 137688/14413 del 01/06/07– trascritto a Pisa al n.7774 in data 05/06/07 (all. A1.2).

Al ventennio i beni in oggetto erano già di proprietà del Comune di Pontedera, a cui erano pervenuti in parte nel 1973 ed in parte nel 1976.

#### Variations catastali nel ventennio anteriore al fallimento (all. A.3b÷A.3g)

- Al ventennio il terreno in oggetto costituiva porzione dei terreni censiti al C.T. del Comune di Pontedera nel F.3 dai mapp.56 (seminat. arb. di 9.240 mq) e mapp.161 (seminat. arb. di 3.400 mq).
- Il mapp. 56 (seminat. arb. di 9.240 mq) con frazionamento n.2103.3/1994 dello 08/11/94 veniva soppresso ed originava il mapp.360 (seminat. arb. di 8.920 mq) ed il mapp.361.
- Il mapp.360 a sua volta con frazionamento n.702.2/1998 del 12/03/98 è

stato soppresso ed ha originato il mapp.395 (seminat. arb. di 7.030 mq) ed il mapp.396.

- Il mapp.161 (seminat. arb. di 3.400 mq) con frazionamento n.2103.7/1994 dello 08/11/94 è stato soppresso ed ha originato il mapp.368 (seminat. arb. di 3.280 mq) ed il mapp.369.

- Il mapp.368, successivamente, con frazionamento n.702.3/1998 del 12/03/98 è stato soppresso ed ha originato il mapp.397 (seminat. arb. di 2.480 mq) ed il mapp.398.

- Con tipo mappale n.37154.1 e 37154.2 del 29/03/06 prot. n. PI0037154 le particelle 397 e 395 sono state sopprese ed hanno originato il mapp.441 (ente urbano di 9.510 mq).

- Quindi, al C.F., con costituzione n.1507.1/2006 del 2/08/06 prot. n.PI0088306, sono stati accampionati gli edifici demoliti poi dalla ██████████ ed identificati dai mapp.441 sub 1 (D/8), sub 2 (A/2 di 6 vani) e sub 3 (b.c.n.c ai subb 1-2).

#### Note della CTU

Per ratificare la soppressione delle unità immobiliari demolite dalla ██████████ e per ripristinare temporaneamente il regolare censimento del lotto in oggetto al Catasto Terreni deve essere prodotta idonea denuncia all’Agenzia del Territorio.

-----  
- *QUESITO n.4* -

*“Descriva i beni, individuando i relativi dati catastali ed almeno tre confini ed indicando la superficie e tutti gli altri elementi che consentano di predisporre l’ordinanza di vendita ed il successivo decreto di trasferimento; indichi inoltre quali siano gli estremi dell’atto di provenienza segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti”.*

#### **Lotto 1 - terreno edificabile in Pontedera – località Ponte alla Navetta**

Piena proprietà di un appezzamento di terreno edificabile, a giacitura pianeggiante, ubicato nel Comune di Pontedera, località Ponte alla Navetta, a breve distanza dalla Via Nuova Sarzanese Valdera.

Detto terreno, avente una superficie catastale di 9.510 mq o quanti siano, a corpo e non a misura, ricade interamente in “Zona F, sottozona F2 (Parti del territorio, a carattere privato, destinate ad attività e servizi di interesse generale) disciplinata dagli articoli 12- 12.3- 80 delle NTA”.

L’area in esame, che in precedenza corrispondeva al comparto n.15 disciplinato dalla scheda A33 del Regolamento Urbanistico del Comune di Pontedera (tav. 4a Pontedera Est), in seguito all’approvazione della variante al R.U. (delibera C.C. n.8 del 17/03/15) è attualmente contrassegnata dalla sigla B19 denominata *ex-macelli pubblici in località Ponte alla Navetta* che prevede anche *la perequazione urbanistica a distanza tra comparti non contigui –ex-art.80 R.U.- al fine di acquisire e/o realizzare aree pubbliche e/o di interesse generale o trasferire volumi impropri da ambiti urbani o rurali verso aree più idonee ad ospitare tali volumi consentiti dal R.U.*

Per l’area in oggetto risultano presentati:

- Piano di Recupero<sup>(1)</sup> approvato con delibera consiliare n.23 del 06/03/07 e convenzionato con atto Dell’Antico rep. 137687/14412 del 01/06/07– trascritto a Pisa al n.7773 in data 05/06/07 (all. A.1a, A.2b);
- Variante non sostanziale al PdR approvata il 20/07/10 con delibera consiliare n.128 e conseguente atto unilaterale d’obbligo ai rogiti del

---

<sup>1)</sup> Detto PdR, al pari della variante e dei progetti delle UMI, è stato redatto su incarico della [redacted] dagli studi professionali con sede in Pontedera: PC\_Studio dell’Arch. [redacted] e del Geom. [redacted] [redacted]

notaio ██████ in data 19/11/10 rep.142937/18001 trascritto a Pisa al n.13360 in data 24/11/10 (all. A.1e).

Per l'attuazione del PdR risultano altresì rilasciati:

- permesso di costruire n.9/08 del 29/01/08 per le opere di urbanizzazione previste dal PdR;
- DIA n.106/08 del 19/03/08 per demolizione edifici ex-macelli pubblici;
- permesso di costruire n.112/10 del 06/12/10 per la costruzione del fabbricato denominato UMI 6;
- permesso di costruire n.113/10 del 06/12/10 per la costruzione del fabbricato denominato UMI 2;
- permesso di costruire n.117/10 del 20/12/10 per la costruzione del fabbricato denominato UMI 4.

I lavori, escludendo la demolizione dei fabbricati preesistenti, sono fermi da vari anni, nonostante l'avvenuta presentazione delle comunicazioni di inizio lavori di costruzione dei fabbricati denominati UMI 2-4-6, depositate in data 30/12/11 e quindi i predetti permessi di costruire sono ormai scaduti; mentre, le restanti pratiche edilizie relative alle UMI 1-3-5 sono state archiviate.

**R.U. iniziale**



**R.U. attuale (variante 2015)**



## Stralci tavole progettuali Piano di Recupero



**Confini:** Via Valdera Nord, proprietà Comune di Pontedera, Provincia di Pisa, Regione Toscana e [REDACTED]

### Dati catastali

Il tutto è censito, nella consistenza ante-demolizione dei fabbricati effettuata a cura e spese della ██████████ nel modo seguente:

\* **C.T. del Comune di Pontedera: F.3 mapp.441**, superficie 9.510 mq, ente urbano.

\* **C.F. del Comune di Pontedera:**

-**F.3 mapp.441 sub 1**, Via Sarzanese Valdera, piano terra, categ. D/8, rendita € 7.689,00;

-**F.3 mapp.441 sub 2**, Via Sarzanese Valdera, piani T-1, categ. A/2, classe 2, vani 6, rendita € 728,20;

-**F.3 mapp.441 sub 3**, Via Sarzanese Valdera, piano terra, bcnc – bene comune ai sub 1-2.

### Provenienza

Il compendio immobiliare in oggetto è pervenuto alla ██████████ ██████████ dal Comune di Pontedera con atto rogato dal notaio ██████████ rep 137688/14413 del 01/06/07– trascritto a Pisa al n.7774 in data 05/06/07.

-----  
- Quesito n.5 -

*“Dica se i beni godono di servitù attive o sono gravati da servitù passive e riferisca sullo stato di possesso dell’/gli immobile/i con indicazione – se occupato/i da terzi – del titolo in base al quale avvenga l’occupazione con specifica attenzione all’esistenza di contratti aventi data certa anteriore al fallimento ed in particolare se gli stessi siano registrati, ipotesi rispetto alla quale egli dovrà verificare, sentito il Curatore – anche mediante accesso alla banca dati dell’Anagrafe Tributaria presso l’Agenzia Entrate di competenza – la data di registrazione, la data di scadenza del contratto, la data di scadenza per l’eventuale disdetta, l’eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio.”*

- Quesito n.6 -

*“Verifichi l’esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale gravanti sul bene, che resteranno a carico dell’acquirente, ovvero, in particolare:*

- *domande giudiziali e sequestri;*  
- *atti di asservimento urbanistici, eventuali limiti alle edificabilità o diritti di prelazione;*  
- *convenzioni matrimoniali o provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e della eventuale trascrizione;*  
- *altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, uso, abitazione)".*

L'area in oggetto attualmente priva di costruzioni (ved. all. A.7):

a) è di proprietà esclusiva della ██████████

b) è nella piena disponibilità della stessa società;

c) è interessata dai seguenti Vincoli:

\*Vincolo Paesaggistico ex-art. 142 Codice dei Beni Culturali e del  
Paesaggio – D.Lgs. 42/2004;

\*Vincolo Pozzi ex-art. 21 D.Lgs. 152/1999 e successivi aggiornamenti;

\*Vincolo Idraulico ex-R.D. 523/1904 (integrato a livello locale dalla  
disciplina regionale).

d) è assoggettata alle norme di attuazione del Piano di Recupero e della  
variante non essenziale, della convenzione edilizia e dell'atto unilaterale  
d'obbligo già citati (che vengono esaminati in dettaglio nella risposta ai quesiti nn.8-  
9). Si evidenziano quindi le seguenti trascrizioni:

\* Nota di trascrizione n.7773 del 05/06/07 (all. A.1a) della convenzione  
edilizia disciplinata dall'atto ██████████ rep.137687/14412 del  
01/06/07 a favore del Comune di Pontedera e contro ██████████

██████████  
gravante sulla piena proprietà dei beni siti in Pontedera e censiti al C.F.  
di Pontedera nel F.3 dai mapp.441 sub 1 (D/8), mapp.441 sub 2 (A/2 di 6  
vani) e mapp.441 sub 3 (ente comune) e al C.T di Pontedera nel F.3 dal  
mapp.441 (terreno).

La convenzione esplicita i vincoli nascenti dall'attuazione del Piano di

Recupero approvato dal Comune per i lottizzanti e gli aventi causa (ved. all. A.2b).

\* Nota di trascrizione n.13360 del 24/11/10 (all. A.1e) dell'atto unilaterale d'obbligo ai rogiti del notaio ██████████ in data 19/11/10 rep.142937/18001 a favore del Comune di Pontedera e contro ██████████ ██████████ gravante sulla piena proprietà dei beni siti in Pontedera e censiti al C.F. di Pontedera nel F.3 dai mapp.441 sub 1 (D/8), mapp.441 sub 2 (A/2 di 6 vani) e mapp.441 sub 3 (ente comune).

L'atto citato richiama le modifiche apportate alla convenzione che disciplina l'attuazione del Piano di Recupero (*obbligo di realizzare tutte le opere condominiali comprese nell'area fondiaria del comparto di recupero funzionali a ciascuna UMI prima dell'attestazione di abitabilità del fabbricato da edificare sulla stessa UMI; .... Obbligo di trasferire a tutti gli aventi causa gli obblighi derivanti dal presente atto unilaterale d'obbligo, mediante menzione esplicita sugli eventuali atti di cessione dell'immobile o porzioni gravate dal vincolo di che trattasi con dichiarazione di accettazione da parte del subentrante, ai sensi dell'art.1341 del Codice Civile. .... Incremento di € 88.860,98 dell'importo degli oneri concessori scomputabili...).*

Resta da evidenziare che nella predetta convenzione urbanistica viene precisato che le opere di urbanizzazione sono sia interne, che esterne al comparto e che le Ditte esterne proprietarie dei terreni censiti al Catasto Terreni nel F.3 dai mapp.393-394-396 e nel F.4 dai mapp.19-20-67, su cui insisteranno la strada di PRG e la rete fognaria, hanno rilasciato al Comune di Pontedera dichiarazioni di assenso all'occupazione delle aree

necessarie all'esecuzione delle opere.

Pertanto, non vi sono impedimenti per la realizzazione del tratto stradale necessario per collegare il terreno in esame alla rotatoria comunale il quale è previsto nel progetto delle opere di urbanizzazione che la convenzione urbanistica già citata pone a carico dei lottizzanti.

-----  
- Quesito n.7 -

*"Verifichi l'esistenza di formalità, vincoli, pregiudizievoli (es. ipoteche, pignoramenti) che saranno cancellati o comunque non saranno opponibili all'acquirente al momento della vendita, con relativi oneri di cancellazione a carico della curatela; per quanto riguarda le ipoteche indichi il nome del creditore, l'entità del credito ed il domicilio eletto."*

La certificazione ipotecaria acquisita (all. A.1÷A.1g) evidenzia che il terreno in oggetto è interessato dalle seguenti:

a) iscrizioni pregiudizievoli

\* **Iscrizione di ipoteca volontaria n.3182 del 05/06/07** di € 10.000.000=, di cui € 5.000.000= di capitale (all. A.1c), a favore della [REDACTED]

[REDACTED] domicilio ipotecario eletto [REDACTED] e contro [REDACTED]

[REDACTED] derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario disciplinato dall'atto del notaio [REDACTED] del 01/06/07 rep 137689/14414, gravante sugli immobili censiti al C.F. di Pontedera nel F.3 dai mapp.441 sub 1 (D/8), mapp.441 sub 2 (A/2 di 6 vani) e mapp.441 sub 3 (corte).

\* **Iscrizione di ipoteca giudiziale n.1886 del 06/05/08** di € 170.000=, di cui € 146.600= di capitale (all. A.1d), a favore della [REDACTED]

[REDACTED] domicilio ipotecario eletto in [REDACTED]

████████████████████ e contro ██████████ derivante da decreto ingiuntivo – Tribunale di Pisa rep.409 del 20/03/08, gravante su immobili censiti al C.F. di Pontedera nel F.3 dai mapp.441 sub 1 (D/8) e mapp.441 sub 2 (A/2 di 6 vani).

b) Trascrizioni pregiudizievoli

\* **Nota di trascrizione n.6877 del 25/06/14** (all. A.1f) del **pignoramento immobiliare** a favore della ██████████

██████████ e contro ██████████  
██████████ gravante sulla piena proprietà dei beni siti in Pontedera e censiti al C.F. di Pontedera nel F.3 dai mapp.441 sub 1 (D/8), mapp.441 sub 2 (A/2 di 6 vani) e mapp.441 sub 3 (ente comune) ...omissis...

\* **Nota di trascrizione n.12421 del 25/11/14** (all. A.1g) della **sentenza dichiarativa di fallimento** –Tribunale di Pisa rep.180 del 23/09/14- a favore della Massa dei Creditori ██████████

██████████ e contro la ██████████  
██████████  
gravante sulla piena proprietà dei beni siti in Pontedera e censiti al C.F. di Pontedera nel F.3 dai mapp.441 sub 1 (D/8), mapp.441 sub 2 (A/2 di 6 vani) e mapp.441 sub 3 (ente comune), ...omissis...

-----

- *Quesito n.8* -

*“Verifichi la validità edilizia e urbanistica dell/i benefici, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso segnalando eventuali difformità urbanistiche, edilizie e catastali; in particolare indichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal CDU. Ove consti l'esistenza di opere abusive si pronunci sull'eventuale sanabilità ai sensi delle Leggi n. 47/85 e n. 724/94 e sui relativi costi.”*

- *Quesito n.9* -

*“ Fornisca le notizie di cui all'art. 40 della L. 47/85 ed all'art. 46 del D.L.vo 378/01: indichi in particolare gli estremi della concessione/licenza ad edificare o del permesso di costruire*

*e della eventuale concessione/permesso in sanatoria (con indicazione dei relativi costi), ovvero dichiarare che la costruzione è iniziata prima del 1° settembre 1967.”*

L'esame del titolo di provenienza, i controlli effettuati presso gli Uffici Edilizia Privata ed Urbanistica del Comune di Pontedera hanno consentito di rilevare che l'area in oggetto è stata interessata da (si richiamano solo i titoli abilitativi più significativi):

- approvazione del Piano Particolareggiato di Recupero (avente validità decennale) con delibera Consiglio Comunale n.23 in data 06/03/07 e convenzione disciplinata dall'atto del notaio ██████████ rep. 137687/14412 del 01/06/07– trascritto a Pisa al n.7773 in data 05/06/07;
- permesso di costruire n.9/08 del 29/01/08 per le opere di urbanizzazione previste dal PdR e comunicazione inizio lavori in data 28/01/09;
- DIA n.106/08 del 19/03/08 per demolizione edifici ex-macelli pubblici;
- autorizzazioni paesaggistiche n.9/2006 del 03/08/06 ex-art.146 Dlgs 42/04 e successiva autorizzazione n.7/2009 del 10/12/09 (variante alla autorizzazione n.9/2006);
- approvazione della variante non sostanziale al Piano Particolareggiato di Recupero con delibera Consiglio Comunale n.128 in data 20/07/10 e conseguente atto unilaterale d'obbligo ai rogiti del notaio ██████████ in data 19/11/10 rep.142937/18001 trascritto a Pisa al n.13360 in data 24/11/10;
- permesso di costruire n.112/10 del 06/12/10 per la costruzione del fabbricato denominato UMI 6;
- permesso di costruire n.113/10 del 06/12/10 per la costruzione del fabbricato denominato UMI 2;

- permesso di costruire n.117/10 del 20/12/10 per la costruzione del fabbricato denominato UMI 4;
- comunicazioni inizio lavori di costruzione dei fabbricati denominati UMI 2-4-6 depositata in data 30/12/11 (in esse viene indicata come data di inizi lavori il 5/12/11);
- dichiarazione di improcedibilità (ex-art.10bis L.241/90) del 17/07/12 per l'istanza di permesso di costruire l'edificio UMI 3 (pratica edilizia n.182/11), analoga sorte per la UMI 5;
- pratica n.261 del 12/04/11 per la costruzione del fabbricato denominato UMI 1 – ormai archiviata.

Attualmente:

- risulta eseguita solo la demolizione dei fabbricati ex-macelli pubblici,
- sono ormai scaduti i permessi di costruire rilasciati per le UMI 2-4-6,
- le pratiche edilizie relative alle restanti UMI 1-3-5 sono state archiviate.

Pertanto, per poter realizzare i fabbricati previsti dal PdR è necessario ripresentare le richieste dei permessi a costruire, che avrebbero di fatto un iter veloce in quanto già accolte in passato; mentre, eventuali varianti al PdR ed alle unità minime di intervento richiederebbero tempi più lunghi in quanto connessi all'iter di approvazione del piano attuativo e dei successivi nuovi permessi a costruire.

-----

### **Regolamento Urbanistico, Piano di Recupero e permessi di costruire**

L'area è situata sul lato destro della S.S. 439 Sarzanese Valdera in prossimità del Ponte alla Navetta all'interno delle aree identificate dal P.S. come aree a parco e confermate dal R.U. e dalla prima variante al R.U. come

aree ricadenti in *sottozona F2 -parti del territorio, a carattere privato, destinate ad attività e servizi di interesse generale* (art. 12.3 delle NTA – all. A.5b), in cui *le destinazioni d'uso ammesse sono quelle direzionali, commerciali di vicinato, medie strutture di vendita, turistico- ricettive, servizi sociosanitari, culturali, religiosi, ricreativi e per il tempo libero. ....*

Questa area, che ricade nel comparto n.15, è disciplinata dalla scheda norma B19 (già A33) - *Ex-macelli pubblici in località Ponte alla Navetta* (all. A.5b), che recita: *Il comparto comprende i fabbricati degli ex-macelli pubblici non più utilizzati per l'attività, posti in fregio alla Via Sarzanese-Valdera in prossimità del Ponte alla Navetta. Il comparto è stato oggetto di Piano di recupero approvato con delibera consiliare n.23 del 6 marzo 2007.*

Merita un richiamo la scheda norma A33 (all. A.5b) in quanto forniva le indicazioni di dettaglio che sono state poi mutate dalle NTA del PdR.

La scheda A33 conteneva le seguenti indicazioni/prescrizioni:

*\*destinazioni d'uso ammesse: turistico ricettive e per il tempo libero, commerciali (negozi di vicinato) e artigianali di servizio, pubbliche e/o di interesse pubblico, residenziali.*

*\*strumenti attuativi: intervento di Ristrutturazione Urbanistica disciplinato da Piano di Recupero conforme all'art.12 delle N.T.A.;*

*\*parametri dimensionali:*

*-S.U.L. max = S.U.L. esistente, così come definita all'art. 5 delle N.T.A., incrementata del 80% quale incentivo al recupero dell'area.*

*-possibile ulteriore incremento pari al 20% della S.U.L. esistente qualora si adottino nell'intervento di Ristrutturazione Urbanistica tecnologie e materiali propri della bioarchitettura e l'uso di energie rinnovabili così come previsto all'art. 11 delle NTA.*

*-E' consentita la realizzazione delle pertinenze così come definite all'art. 5 delle N.T.A.*

*-R.C. = 25% della S.T. del Comparto.*

*-H max = 3 piani fuori terra.*

*-Parcheggi privati: 50% della S.U.L. di progetto (L.N. 122/89).*

*-Standard pubblici: dovrà essere realizzato il parcheggio pubblico e la strada di accesso dalla rotatoria previsti nelle tavole di R.U.*

*\*Prescrizioni e Indirizzi:*

*-dovrà essere rispettata la distanza minima di ml 10 dall'argine del Fiume Arno.*

*-Una volta ultimata la nuova circonvallazione e il nuovo ponte sull'Arno, l'accesso all'area dovrà avvenire dalla rotatoria così come indicato nelle tavole di R.U.*

*-Gli spazi a parcheggio pubblico dovranno essere ubicati nella posizione individuata nelle tavole di R.U.*

*-Le tipologie insediative dovranno essere inserite in modo ambientalmente compatibile con il contesto del lungo fiume.*

*-Lo spazio interno dovrà essere opportunamente piantumato in modo da ridurre l'impatto dei fabbricati sull'ambiente circostante.*

## **Il Piano di Recupero approvato** (variante n.1 – all. A.6b) **avente scadenza 2017**

**prevede:**

Superficie territoriale dell'intero comparto 9.220 mq

S<sub>UL</sub> esistente all'interno del comparto 1.582 mq

S<sub>UL</sub> max di progetto (base)  $1.582 \text{ mq} + 80\% = 2.847,60 \text{ mq}$

S<sub>UL</sub> di progetto (base) 2.847,60 mq

S<sub>UL</sub> max di progetto (definitivo)  $1.582 \text{ mq} + 80\% + 20\% = 3.164 \text{ mq}$

*-La composizione architettonica di ogni fabbricato sarà libera e non avrà vincoli preordinati se non quelli già detti e meglio specificati nei successivi articoli.*

*-Elementi prescrittivi e vincolanti sono identificati nelle distanze dalla pubblica strada, le distanze dai confini e dagli altri fabbricati.*

*-La parte centrale dell'area, tra le due fasce di fabbricati è destinata a verde privato ed è portata in quota con la Sarzanese Valdera.*

*-Il piano di riferimento per l'altezza dei fabbricati è quello della Sarzanese Valdera.*

### Convenzioni urbanistiche

Gli obblighi principali a carico dei lottizzanti e/o aventi causa, che sono esplicitati inizialmente nella convenzione di attuazione del PdR e modificati parzialmente con l'atto unilaterale d'obbligo edilizio sottoscritto con la variante n.1 al PdR, sono i seguenti:

- a) *realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione condominiale comprese nell'area fondiaria del comparto di recupero (elaborato grafico – allegato A) a ciascuna UMI (unità minima d'intervento) prima della presentazione dell'attestazione di abitabilità riferita al fabbricato da edificare sulla stessa UMI;*
- b) *consentire in qualsiasi momento, ad eventuali successivi acquirenti delle singole UMI del comparto di recupero, di realizzare le opere di cui al precedente punto a;*
- c) *il titolare dovrà trasferire a tutti i suoi aventi causa gli obblighi derivanti dal presente atto unilaterale d'obbligo, mediante esplicita menzione sugli eventuali atti di cessione dell'immobile o porzioni gravate dal vincolo in oggetto, con dichiarazione di accettazione da parte del subentrante, ai sensi dell'art.1341 del Codice Civile, copia degli atti dovrà essere trasmessa al Comune entro 60 gg.*
- d) *il titolare ed i suoi aventi causa autorizzano il Comune di Pontedera ad accedere alla proprietà al fine di verificare nel tempo il rispetto degli obblighi assunti con questo atto.*
- e) *La durata di validità del presente atto è stata stabilita fino alla data della completa realizzazione di tutte le opere condominiali in oggetto, così come risultante da specifica comunicazione di fine lavori.*

Le agevolazioni previste in tema di scomputo oneri concessori sono le seguenti:

*Il lottizzante, obbligandosi per sé e per i suoi eventuali aventi causa a qualsiasi titolo, a realizzare direttamente, le opere di urbanizzazione previste nel Piano di Recupero ed elencate nei computi metrici estimativi allegati al progetto adottato ed approvato ed il relativo titolo edilizio, ha diritto allo scomputo della somma di Euro 326.384,85 della quota di oneri concessori afferenti il rilascio dei permessi a costruire.*

*La realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione primaria interne al lotto avviene a scomputo totale degli oneri di urbanizzazione primaria dovuti dal lottizzante per la edificazione dei terreni inclusi nel Piano di Recupero.*

*La realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione esterne al lotto avviene a scomputo degli oneri di urbanizzazione secondaria, fino al raggiungimento della somma di Euro 221.866,98, così come da computo metrico riferito alle opere esterne al lotto approvato dal Settore Lavori Pubblici del Comune.*

*I concessionari dovranno corrispondere, all'atto del rilascio dei permessi di costruire, la quota relativa al contributo commisurato al costo di costruzione e agli oneri di urbanizzazione riferiti alle opere di secondaria, detratto l'importo di cui al comma precedente, in osservanza dell'art. 124 comma l lettera b) e 127 comma 5 della L.R. n. 1/2005.*

Con la delibera consiliare n.128/2010 (all. A.6c) veniva altresì variato da € 221.866,98 a circa € 310.727= *lo scomputo dell'ammontare dei lavori ed opere di urbanizzazione esterne al lotto a valere sui permessi a costruire da rilasciarsi per le varie UMI del comparto*; rimanendo peraltro invariato l'importo scomputabile per l'esecuzione delle opere interne al comparto (€ 104.518).

### **Nuova potenzialità conferita all'area dalla variante al R.U.**

Per il comparto B19 in esame (ved. CDU – all. A.4) la variante al R.U. prevede altresì la perequazione urbanistica a distanza fra comparti non contigui e cioè la perequazione urbanistica discontinua disciplinata dall'art.80 delle NTA.

#### **Detto art.80 (all. A.5b) recita:**

1. *Qualora nella gestione del regolamento urbanistico si ravvisi la necessità di operare trasferimenti di capacità edificatorie ritenute improprie nel tessuto urbano o in ambiti rurali, al fine di ridurre la densità edilizia o per realizzare spazi o infrastrutture pubbliche, è possibile intervenire attraverso la perequazione urbanistica a distanza trasferendo in tutto o in parte la SUL dei comparti soggetti a migrazione (comparto di decollo) in comparti individuati ad accogliere capacità edificatoria di altre aree senza aumento complessivo di SUL (comparto di atterraggio).*
2. *Il trasferimento della capacità edificatoria dal comparto soggetto a migrazione ai comparti individuati in cartografia con apposita retinatura ove è possibile accogliere capacità edificatoria di altre aree senza aumento complessivo di SUL è subordinato all'approvazione di apposita variante al regolamento urbanistico che definisca nello specifico le modalità attuative di entrambi i comparti.*
3. *La superficie dei comparti destinati ad accogliere capacità edificatorie proveniente da altre aree dovrà comunque avere una ampiezza sufficiente a garantire una densità edilizia e tipologie edilizie simili a quelle delle zone limitrofe, al fine di garantire un equilibrato sviluppo urbano.*
4. *Nell'ipotesi prevista dal comma 2:*
  - a) *il trasferimento della capacità edificatoria fra i comparti dovrà avvenire secondo un criterio di proporzionalità degli indici fondiari (SUL/ST) al valore immobiliare dei fabbricati nei comparti di atterraggio e di decollo desumibili da banche dati pubbliche certificate; qualora a seguito del trasferimento della capacità edificatoria permanga ulteriore capacità edificatoria potranno essere usate in loco, oppure trasferite nel comparto di decollo con il medesimo criteri, fermo restando la compatibilità urbanistica e/o ambientale;*

- b) fatta eccezione per scopi dell'edilizia sociale, il trasferimento di capacità edificatoria non potrà costituire, in nessun caso, aumento della potenzialità edificatoria dell'area individuata per il trasferimento, determinando solo l'eventuale diversa destinazione d'uso, totale o parziale, di quella prevista dal piano, per la stessa quantità di quanto trasferito, fermo restando valutazioni oggettive di fattibilità in ordine alla necessaria urbanizzazione da realizzare e alla sussistenza di vincoli sovraordinati;*
- c) le aree cedute gratuitamente all'A.C. dovranno essere libere da fabbricati e/o opere edilizie e una sistemazione ambientale dei luoghi secondo le caratteristiche del contesto limitrofo;*
- d) le aree oggetto di cessione dovranno essere eventualmente corredate da certificato di avvenuta bonifica.*

Viene di fatto prevista la possibilità di trasferire parte o tutta la capacità edificatoria in altri comparti (*comparti di atterraggio*) ubicati nella zona N-O al confine con il territorio del Comune di Calcinaia (ved. all. A.5a).

E' importante notare che:

- i comparti di atterraggio sono in zona D e che le adiacenti aree di Calcinaia sono caratterizzate da insediamenti residenziali;
- il trasferimento della capacità edificatoria dal comparto attuale ai comparti individuati in cartografia è subordinato all'approvazione di apposita variante al regolamento urbanistico che definisca nello specifico le modalità attuative di entrambi i comparti.

-----

Nel corso dei sopralluoghi effettuati (15-30/01/15) è stato possibile accertare che l'area è priva di manufatti/costruzioni di qualsiasi tipo; difatti, quelli adibiti in precedenza a macelli pubblici sono stati completamente demoliti dalla ██████████ in forza di DIA n.106/08 del 19/03/08 (ved. foto – all. A.7).

#### Elaborati catastali

Per i necessari aggiornamenti catastali deve essere prodotta idonea denuncia all'Agenzia del Territorio per ratificare la soppressione delle unità

immobiliari demolite e per ripristinare temporaneamente il regolare censimento al Catasto Terreni, in modo da poter provvedere, dopo l'ultimazione dei fabbricati, alla redazione del tipo mappale e dei docfa necessari per la denuncia delle nuove costruzioni.

-----  
- Quesito n.10 -

*"Determini il valore dell'immobile sia libero e/o occupato senza titolo opponibile che detenuto da terzi con titolo opponibile con l'indicazione del criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita, comunque fornendo elementi di riscontro (quali borsini immobiliari, pubblicazioni di agenzie immobiliari, copie di atti pubblici di vendita di beni con analoghe caratteristiche). Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca la valutazione anche della sola quota detraendovi il valore dell'eventuale usufrutto che sulla stessa gravi e formando più lotti qualora risulti conveniente una tale vendita."*

### **Lotto 1 - terreno edificabile in Pontedera – località Ponte alla Navetta**

#### **\* Fattori che influenzano il valore dei beni**

- Il bene in oggetto non è gravato da usufrutto.
- Trattasi della piena proprietà di un appezzamento di terreno edificabile, a giacitura pianeggiante, ubicato nel Comune di Pontedera, località Ponte alla Navetta - periferia Ovest del centro abitato di Pontedera, a breve distanza dalla Via Nuova Sarzanese Valdera.

Detto terreno, avente una superficie catastale di 9.510 mq o quanti siano, a corpo e non a misura, ricade per il vigente Regolamento Urbanistico del Comune di Pontedera interamente in "Zona F - sottozona F2", nel comparto disciplinato dalla scheda B19 (già A33) denominata ex-macelli pubblici in località Ponte alla Navetta (all. A.5a).

L'attività edilizia è regolata attualmente dal Piano di Recupero approvato con delibera consiliare n.23 del 06/03/07 – e successiva variante non essenziale- convenzionato con atto ██████████ trascritto a Pisa al n.7773

in data 05/06/07.

Per l'attuazione di detto PdR, su incarico della [REDACTED] gli studi professionali con sede in Pontedera [REDACTED]

[REDACTED] avevano già redatto i progetti dei sei fabbricati (denominati UMI 1-2-3-4-5-6) e per le UMI 2-4-6 erano stati già rilasciati i permessi di costruire, ma i lavori di costruzione non sono di fatto mai iniziati.

A detta area, che escludendo la recinzione è libera da fabbricati, si dovrà accedere tramite il tratto di strada (previsto dal PdR) che collega la zona Sud del lotto con la nuova rotatoria comunale.

L'ubicazione è buona e difatti sono vicine sia la viabilità urbana che quella extraurbana (Tosco-Romagnola, S.G.C. FI-PI-LI) e facilmente raggiungibili i Comuni vicini, Pisa, autostrada ed aeroporto.

Il Regolamento Urbanistico prevede che l'area pubblica sia posizionata all'inizio del comparto in adiacenza alla vecchia Via Sarzanese Valdera e il Piano di Recupero e la prima variante non essenziale rispettano detta prescrizione (ved. all. A.6b).

Il PdR prevede sei fabbricati (denominati UMI 1,2,3,4,5,6) per complessivi n.53 appartamenti, n.39 box auto, oltre a posti auto scoperti nell'area condominiale circostante. La progettazione del complesso è stata impostata in modo da posizionare la viabilità interna lungo il perimetro, con l'area centrale rialzata rispetto al piano di campagna e destinata a giardini condominiali e privati. I collegamenti tra le due quote saranno garantiti tramite scalinate e rampe posizionate tra gli edifici.

Il complesso si collegherà alla viabilità pubblica attraverso una doppia rampa di scale che attraversa uno spazio pubblico destinato a giardino e parcheggio scoperto, esterno al comprensorio.

Il sistema costruttivo ipotizzato per i fabbricati è quello in c.a. classico (telai con pilastri e travi in c.a.) e coperture a falde inclinate, con manto in cotto e pannelli per l'impianto solare e fotovoltaico.

Le finiture proposte per le unità immobiliari sono di tipo medio.

Il progetto, per le intervenute problematiche del mercato immobiliare, era in fase di revisione da parte degli studi di progettazione già citati.

La perequazione urbanistica discontinua prevista dalla variante al R.U. può offrire nuove prospettive di utilizzazione che devono essere necessariamente condivise dalla Amministrazione Comunale, in quanto devono essere convalidate da una variante al Regolamento Urbanistico.

#### **\* Giudizio di stima**

Per la determinazione del *più probabile valore di mercato* dell'area in oggetto si deve necessariamente ricercare il valore di trasformazione. Difatti, trattandosi di un bene economico suscettibile di cambiamento, il valore cercato è ottenibile detraendo dal valore di mercato del bene trasformato *da un imprenditore ordinario* la somma di tutte le spese necessarie per eseguire la trasformazione.

Pertanto, il valore della potenzialità edificatoria predetta viene assunto pari alla differenza tra il ricavo conseguibile con l'alienazione del bene trasformato e la somma dei costi necessari per attuare la trasformazione, provvedendo poi a riferire all'attualità il dato calcolato.

Per le valutazioni si tengono in debito conto l'ubicazione, la viabilità, le

destinazioni urbanistiche, la potenzialità edificatoria, i parametri che caratterizzano il mercato locale, la critica situazione attuale del mercato immobiliare e gli oneri connessi all'attuazione del Piano di Recupero, che sono deducibili dagli oneri concessori relativi all'urbanizzazione secondaria. Per formulare il giudizio di stima si assumono come riferimento i progetti delle UMI 1÷6 e si determina il valore della superficie commerciale convenzionale applicando i rituali coefficienti alle superfici abitative ed a quelle accessorie dei fabbricati progettati dall'Arch. Pini e dagli altri professionisti già citati, in quanto detti progetti costituiscono una soluzione progettuale valida ed altresì suscettibile di aggiornamenti finalizzati a sfruttare sia le nuove potenzialità (perequazione urbanistica discontinua) offerte dalla variante al R.U., che a recepire le contingenti richieste del mercato immobiliare.

Dati desunti dal PdR

Superfici (mq)	UMI 1	UMI 2	UMI 3	UMI 4	UMI 5	UMI 6	Totali (mq)	Ci	Sconvenzionale (mq)
residenziale	654	594	404	877	188	594	3.311	1	3.311
sottotetto	109	135	59	138	32	135	608	0,5	304
cantine	31	0	0	0	19	0	50	0,35	17,5
garage	132	161	130	249	54	161	887	0,5	443,5
balconi/loggiati	73	160	69	174	35	160	671	0,25	167,7
									4.243,7

Sconvenzionale  $\cong$  4.244 mq  $V \cong$  12.732 mc

Resta da ribadire che attualmente l'area è priva di costruzioni e di opere di urbanizzazione previste nel PdR.

*Parametri di riferimento*

-superficie catastale	9.510 mq
-superficie effettiva	9.220 mq (circa)
-superficie commerciale convenzionale	4.244 mq
-volume convenzionale	12.732 mc
-tempo previsto per ultimare l'intervento	n = 4 anni

-valore di mercato delle costruzioni realizzabili

$$V_f = 4.244 \text{ mq} \times 2.200 \text{ €/mq} = \text{€ } 9.336.800=$$

-costi di trasformazione (riferiti alla data di ultimazione lavori<sup>(2)</sup>)

\*costo di costruzione  $12.732 \text{ mc} \times 430 \text{ €/mc} \times q^{n/2} = \text{€ } 5.640.235=$

\*spese tecniche  $8\% \times \text{€ } 5.640.235 \times q^{n/2} \cong \text{€ } 464.857=$

\*oneri concessori (urbanizzazione primaria e secondaria, quota proporzionale al costo di costruzione)

$$\text{€ } (725.851+73.771) \times q^n = \text{€ } 848.690=$$

\*imprevisti  $\cong 5\% \text{€ } 282.012=$

\*profitto imprenditoriale, costo fideiussioni, costi vari (polizza decennale postuma, etc.)

$$10\% \times \text{€ } 9.336.800 = \text{€ } \underline{933.680=}$$

$$\text{totale costi di trasformazione } C_t = \text{€ } 8.169.473=$$

-Valore area al termine dell'intervento:  $V_{af} = V_f - C_t = \text{€ } 1.167.327=$

-Il valore attuale dell'area si ottiene a questo punto riferendo il valore trovato (valore area al termine dell'intervento) alla data odierna

$$V_a = \text{€ } 1.167.327 / q^n = \text{€ } 1.099.837= \text{ che si arrotonda a } V_a = \text{€ } 1.100.000=$$

Pertanto

**Valore di stima del lotto 1:**

$$\mathbf{V = \text{€ } 1.100.000 =}$$

**(diconsi Euro unmilione centomila)**

---

<sup>2)</sup> per i calcoli si considera il saggio pari a 1,5% (rendimento medio di obbligazioni di pari durata)

In merito all'alienazione di detto terreno è importante evidenziare che la vendita al prezzo indicato, per la paralisi attuale del mercato immobiliare e la tendenza al ribasso dei prezzi di vendita, potrebbe richiedere tempi lunghi e quindi nel caso in cui emergesse la necessità di alienare il terreno in tempi ristretti potrebbe risultare necessaria una idonea riduzione del prezzo.

Per tale motivo e per tener conto delle modalità di alienazione dei beni (asta giudiziaria con rapido saldo del prezzo) si propone come base d'asta il valore ottenuto applicando una riduzione del 5-10% al valore di stima trovato.

**Valore proposto come base d'asta:           V=€ 1.000.000=**  
**(diconsi Euro unmilione)**

-----  
- Quesito n.11 -

*"Dica il CTU se l'immobile oggetto della procedura risulta dotato di impianti e quali, e se i medesimi possono dirsi conformi alla normativa in materia di sicurezza vigente all'epoca della loro realizzazione o del loro ultimo adeguamento obbligatorio, così come disposto dal D.M. Sviluppo Economico n.37/08.*

*Dica altresì se l'immobile ricade nell'applicazione del D.Lgs. n.192/05, così come modificato dal D.Lgs. n.311/06, relativo alla certificazione energetica degli edifici."*

- Quesito n.12 -

*"Provveda inoltre:*

- a) ad accampionare il bene qualora ciò non risulti già fatto;*
- b) a predisporre i frazionamenti eventuali ottenendo degli stessi l'autorizzazione preventiva dell'UTE;*
- c) a compiere gli atti necessari per l'intestazione del bene al fallito;*
- d) ad eseguire fotografie, anche in formato digitale, dei manufatti e delle aree e, ove ritenuto utile, redigere piante planimetriche dei beni;*
- e) a descrivere il bene su foglio separato, in cui sinteticamente per ciascun lotto, indichi: se si tratta di quota o di piena proprietà, Comune di ubicazione, frazione, via o località, confini, estensione e dati catastali (limitati: per i terreni, alla partita, al foglio, alla particella, all'estensione ed al tipo di coltura; per i fabbricati, alla partita, al foglio, alla particella ed all'eventuale subalterno, alla categoria catastale, al numero di vani ed accessori, al numero civico, al piano ed al numero di interno);*
- f) a depositare, oltre all'originale dell'elaborato, una copia semplice e una copia su supporto informatico (in formato Word per Windows Microsoft).*

Sul terreno in oggetto attualmente non vi sono edifici in quanto quelli preesistenti sono stati demoliti da ██████████ per iniziare i lavori di



prima di ottemperare alla richiesta presentata in data 18/02/15, che è stata di fatto evasa in data 27/03/15.

La sentenza di fallimento è stata trascritta dal Curatore, Dott. Sollini, il 25/11/14.

\* \* \* \* \*

La CTU ritiene di aver concluso il proprio incarico, ma resta a disposizione della S.V. Ill.ma per eventuali chiarimenti e/o integrazioni.

Pisa, 31 marzo 2015

Ing. Annalisa D'Elia

\* \* \* \* \*

Costituiscono parte integrante della relazione i seguenti

### **ALLEGATI**

#### **Lotto 1 - terreno edificabile in Pontedera – località Ponte alla Navetta**

##### **\* Certificati e visure Conservatoria di Pontedera, copia atto provenienza**

- A.1 certificato ipotecario speciale – ████████ - Comune Pontedera
- A.1a nota di trascrizione n.7773 del 05/06/07 - convenzione edilizia
- A.1b nota di trascrizione n.7774 del 05/06/07 - compravendita
- A.1c iscrizione n.3182 del 05/06/07 - ipoteca volontaria
- A.1d iscrizione n.1886 del 06/05/08 - ipoteca giudiziale
- A.1e nota di trascrizione n.13360 del 24/11/10 - atto unilat. d'obbligo
- A.1f nota di trascrizione n.6877 del 25/06/14 - pignoramento
- A.1g nota di trascrizione n.12421 del 25/11/14 – sentenza fallimento
- A.2a atto di compravendita 01/06/07 rep.2198 notaio ████████
- A.2b convenzione urbanistica per attuazione PdR- rep.2199 - 01/06/07

##### **\* Documentazione Catastale (Comune di Pontedera)**

- A.3a C.T. - F.3 mapp.441- estratto di mappa
- A.3b C.T. - F.3 mapp.441– visura storica
- A.3c C.F. - F.3 mapp.442 elaborato planimetrico +elenco subalterni
- A.3d C.F. - F.3 mapp.441 sub 1 - visura storica
- A.3e C.F. - F.3 mapp.442 sub 2 - visura storica
- A.3f C.F. - F.3 mapp.442 sub 3 - visura storica
- A.3g C.T. - F.3 mapp.395-360-56-397-368-161– visure storiche

##### **\* Documenti vari**

- A.4 certificato di destinazione urbanistica
- A.5a stralci planimetrie R.U. (comparto in esame e comparti di atterraggio)
- A.5b NTA stralci: scheda B19, articoli 78÷81, scheda A33 e varie
- A.6a PdR: relazione illustrativa, NTA, planimetria generale
- A.6b PdR-variante: relazione illustrativa, NTA, planimetria generale
- A.6c delibera C.C. n.128 del 20/07/10 – scomputo oneri concessori
- A.6d p.c. n.9/08 opere di urbanizzazione
- A.6e p.c. n.112/2010 (Umi 6) e comunicazione improcedibilità p.c.112-113-117/2010
- A.6f tavole grafiche sistemazioni aree, fabbricati (UMI 1÷6)
- A.7 documentazione fotografica (n.14 foto)
  - \* \* \* \* \*