

**OGGETTO:** Liquidazione coatta amministrativa della soc. coop. ~~XXXXXXXXXX~~  
~~XXXXXXXXXX~~, con sede in PRATO - D.M. 17/3/2021 N. 73.

**COMMISSARIO LIQUIDATORE:** Rag. Vladimiro D'Agostino

Perito Stimatore: Arch. Luighennet Teklè

via Cadorna 28, - 59100 Prato - tel. 0574 1824150 cell 338 2468868

e-mail: [luighennet@gmail.com](mailto:luighennet@gmail.com) - pec: [luighennet.tekle@archiworldpec.it](mailto:luighennet.tekle@archiworldpec.it)

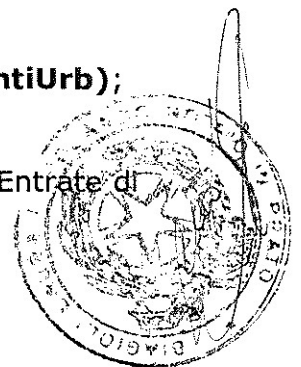


**Perito Stimatore (di Parte)  
relazione tecnica**

**La sottoscritta arch. Luighennet Teklè, nata a Prato (PO) il 14 luglio 1972, con studio in Prato, via Cadorna n. 28 riceveva l'incarico di perito stimatore dal Commissario liquidatore della liquidazione coatta amministrativa Rag. Vladimiro D'Agostino, nella procedura di cui all'oggetto e procedeva poi alla raccolta e all'esame delle documentazioni, in parte già acquisite, necessarie alla redazione della presente Relazione.**

In particolare si è proceduto ad acquisire, richiedere e raccogliere la seguente documentazione:

- Visure di Iscrizioni e Trascrizioni all'Agenzia del Territorio di Prato, Servizio Pubblicità Immobiliare (**All.1-VisuraIscTras**);
- Contratto di Compravendita ultraventennale (**All.2-provenienzaultraventennale**);
- relazione fotografica (**All.3-DocFotografica**)
- visure all'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Prato (**All.4-DocCatastale**);
- Regolamento Urbanistico del Comune di Carmignano (**All.5-StrumentiUrb**);
- Certificato di Destinazione Urbanistica (**All.6-CDU**);
- eventuale contratto di affitto o comodato d'uso presso Agenzia delle Entrate di Prato (**All.7-AgEntrate\_affitti**).



## **ISCRIZIONI**

Nota di iscrizione. Registro generale n. 7501 Registro particolare n. 1388  
Presentazione n. 14 del 13/07/2020  
Descrizione ATTO NOTARILE PUBBLICO  
Data 25/07/2000 Numero di repertorio 10987  
Notaio COLONNA ROMANO EDUARDO Codice fiscale CLN DRD 51P22 G273 V  
Sede PRATO (PO)  
Dati relativi all'ipoteca o al privilegio  
Specie dell'ipoteca o del privilegio IPOTECA IN RINNOVAZIONE  
Derivante da 0668 IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

## **TRASCRIZIONI**

Nota di trascrizione. Registro generale n. 8346. Registro particolare n. 4489  
Presentazione n. 82 del 27/07/2000.  
Descrizione SCRITTURA PRIVATA CON SOTTOSCRIZIONE AUTENTICATA  
Data 25/07/2000 Numero di repertorio 10988  
Notaio COLONNA ROMANO EDUARDO Codice fiscale CLN DRD 51P22 G273 V  
Sede PRATO (PO)  
Dati relativi alla convenzione  
Specie ATTO TRA VIVI  
Descrizione 112 COMPRAVENDITA

---

Nota di trascrizione. Registro generale n. 8347 Registro particolare n. 4490  
Presentazione n. 83 del 27/07/2000  
Descrizione SCRITTURA PRIVATA CON SOTTOSCRIZIONE AUTENTICATA  
Data 25/07/2000 Numero di repertorio 10988  
Notaio COLONNA ROMANO EDUARDO Codice fiscale CLN DRD 51P22 G273 V  
Sede PRATO (PO)  
Dati relativi alla convenzione  
Specie ATTO TRA VIVI  
Descrizione 112 COMPRAVENDITA

---

Nota di trascrizione. Registro generale n. 10874 Registro particolare n. 6786  
Presentazione n. 27 del 13/09/2017 Descrizione ATTO GIUDIZIARIO  
Data 04/09/2017 Numero di repertorio 2892  
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Codice fiscale 840 089 90487  
Sede PRATO (PO)  
Dati relativi alla convenzione

Specie ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE

Descrizione 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

### **ATTO DI PROVENIENZA (All.2-provenienza ultravventennale)**

In riferimento all'atto di provenienza ultravventennale si precisa che le unità immobiliari sono state oggetto di un contratto fra i venditori i Sigg.ri ~~Attucci Andrea~~ e ~~Stelloni~~ ~~Stelloni~~, acquirente ~~Società Cooperativa a Responsabilità Limitata~~ Società Cooperativa a Responsabilità Limitata rogato dal Notaio Dott. Romano Colonna, Repertorio n. 10 988/1118 del 25 Luglio 2000, trascritto nei RR.II. della Conservatoria di Prato in data 27 luglio 2000 al n.4489 di registro particolare e al n.8346 di registro generale ("prima compravendita", appezzamento di terreno di superficie 3.250mq., identificato dal foglio di mappa 1 e particella 351 del Catasto Terreni del Comune di Carmignano. Parte contro: Sig. Attucci Andrea) e trascritto nei RR.II. della Conservatoria di Prato in data 27 luglio 2000 al n.4490 di registro particolare e al n.8347 di registro generale ("seconda compravendita", appezzamento di terreno di superficie 2.858mq., identificato dal foglio di mappa 1 e particella 711 del Catasto Terreni del Comune di Carmignano. Parte contro: Sig. ~~Attucci Andrea~~ ~~Stelloni~~).

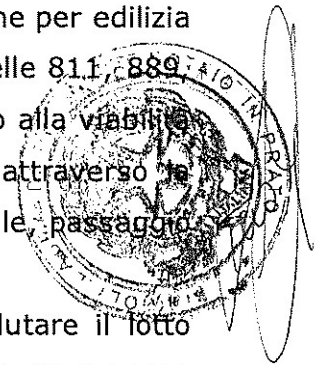
A seguito di frazionamento le particelle oggetto di vendita sono divenute n.8 particelle identificate dal foglio di mappa 1, particelle 811, 889, 890, 891, 892, 893, 894, 895 (vedi All.4-DocCatastale)

### **DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE (All.3-DocFotografica)**

La lettura congiunta di tutti i documenti disponibili, unitamente alla verifica delle planimetrie catastali oltre al sopralluogo effettuato, fanno individuare in maniera univoca i terreni consentendone la precisa individuazione.

L'appezzamento di terreno oggetto della presente perizia è ubicato nel Comune di Carmignano, frazione di Seano. Si tratta di un terreno con precedente utilizzo agricolo, ai margini di un'area urbanizzata ed ha i margini di un piano di lottizzazione per edilizia residenziale. È costituito da un insieme di n.8 particelle (foglio 1, particelle 811, 889, 890, 891, 892, 893, 894, 895) tra loro adiacenti, privo di accesso diretto alla viabilità comunale. L'unico ingresso disponibile è rappresentato dal passaggio attraverso la lottizzazione denominata "Il Bosco", che consente l'accesso alla via vicinale, passaggio attualmente impedito da delle barriere a causa dei lavori in essere.

L'accessibilità al lotto risulta quindi impossibile ed è stato possibile valutare il lotto osservandolo da lontano ((All.3-DocFotografica). Come da documentazione



A handwritten signature in black ink, consisting of stylized initials and a surname.



**UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE  
(All.5-StrumentiUrb) (All.6-CDU)**

La destinazione del Regolamento Urbanistico VARIANTE APPROVATA CON D.C.C. N.01 DEL 14/01/2021

Il Lotto si trova nell'area **V4.3**.

Il Regolamento Urbanistico Variante 2 prevede nell'area V4.3 Via Bosco "Realizzazione di un'area per attività ludiche all'aperto". È consentita la realizzazione di una attrezzatura di supporto (servizi, bar, deposito attrezzi) con struttura leggera in legno (Art. 22 comma 1 delle presenti N.T.A.) per una SUL max mq. 150 e H max ml. 3,50. In prossimità dell'accesso da Via Bosco dovrà essere prevista una adeguata area di parcheggio. Dovranno essere realizzati serbatoi di raccolta delle acque piovane per l'annaffiatura. Le sistemazioni a verde dovranno interessare almeno il 50% dell'area. Sarà privilegiata la messa a dimora di essenze sempre verdi coerenti con il contesto locale tenendo conto del soleggiamento per la loro disposizione."

Tale area è riportata nelle Tavole:

- P01 "Usi e modalità di intervento – Gli insediamenti – Seano – Ficarello";
- P04 "Usi e modalità di intervento – Gli insediamenti – Seano – Centro"

Nelle norme tecniche di attuazione (N.T.A.) relative alla suddetta sigla "V4.3" indicata dall'art. 30.4 comma 6.

Il bene pignorato è costituito da più lotti di terreni. I terreni risultano liberi da persone e cose.

L'immobile è pignorato per l'intero e la proprietà risulta di ~~Sans Michele di S. Giovanni~~ Società Cooperativa a Responsabilità Limitata.

Il bene è divisibile ma si ritiene detta scelta non opportuna e non conveniente in quanto l'intero appezzamento di terreno risulta confinante con la lottizzazione denominata il Bosco e l'intero lotto acquisisce maggior valore nella sua interezza in quanto il Regolamento Urbanistico Variante 2 prevede nell'area "Realizzazione di un'area per attività ludiche all'aperto" e la realizzazione di una attrezzatura di supporto (servizi, bar, deposito attrezzi).

VINCOLI: Piano Gestione del Rischio Alluvioni (P.G.R.A.) - Pericolosità 1

VINCOLI: Tavola SG06 - P.I.1 (aree a pericolosità idraulica moderata)



VINCOLI: Tavola SG07 - Pericolosità geologica media G2

VINCOLI: Tavola SG08 - Pericolosità idraulica media I2

VINCOLI: Carta delle criticità e dei fattori di interferenza - Aree servite da depuratore

Sui beni pignorati non ci sono vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità

La sottoscritta ha richiesto tramite PEC all'Agenzia delle Entrate di Prato, se vi fosse la presenza di contratti di affitto e/o comodato d'uso dei terreni in oggetto; non risultano presenti contratti di affitto registrati all'Agenzia delle Entrate, riferiti alle unità immobiliari in oggetto (**All.6-AgEntrate\_affitti**).

### **STIMA**

Il criterio di stima che verrà adottato, sarà quello della ricerca del "più probabile valore di mercato" del bene in oggetto, calcolato attraverso il metodo comparativo con lo scopo di individuare il valore venale dell'immobile tenuto conto :

- della ubicazione
- della tipologia
- della consistenza e dimensione
- dello stato di conservazione
- della disponibilità o meno del bene da parte della procedura
- della conformità urbanistica
- della procedura di vendita



La stima sintetica o comparativa, avrà come riferimento i valori medi di mercato realizzati, in libere contrattazioni commerciali, per beni simili (caratteristiche e ubicazione).

Per valutare i terreni oggetti di stima si considera quanto segue:

- il valore dei terreni in vendita presso la frazione di Seano a Carmignano subisce una variazione significativa nei prezzi al metro quadrato, influenzata dalla destinazione urbanistica e dalle possibilità edificatorie;
- la destinazione urbanistica del terreno per attività ludiche all'aperto limita le possibilità edificatorie rispetto a un terreno residenziale, ma offre più valore rispetto a un terreno agricolo puro;
- la vicinanza dei terreni oggetti di perizia alla lottizzazione denominata "IL BOSCO";
- la potenziale evoluzione urbanistica dell'area nel lungo termine;

- la posizione strategica e attrattività della zona (verde, servita, ben collegata);

Inoltre, sono stati analizzati i seguenti punti:

a) quanto previsto dell'articolo 22, comma 1, delle Norme Tecniche di Attuazione del regolamento urbanistico di Carmignano (**All.5-StrumentiUrb**) (**All.6-CDU**), che riveste un ruolo fondamentale nella determinazione del valore del terreno in quanto definisce le possibilità edificatorie e le restrizioni imposte dalla destinazione urbanistica ovvero:

- la possibilità di realizzare una "attrezzatura di supporto (servizi, bar, deposito attrezzi) con struttura leggera in legno" che rappresenta un elemento di valore aggiunto rispetto a un terreno destinato unicamente ad attività ludiche senza alcuna possibilità di costruzione. Le limitazioni imposte, ovvero una SUL massima di 150 metri quadrati e un'altezza massima di 3,50 metri, definiscono chiaramente l'entità e le caratteristiche di questa struttura. La natura "leggera in legno" suggerisce restrizioni sui materiali costruttivi e potenzialmente sulle fondazioni, implicando un costo di costruzione specifico e una durabilità che potrebbe differire da strutture in muratura o cemento. Tuttavia, la presenza di servizi come bar e deposito attrezzi rende l'area ludica più funzionale e potenzialmente in grado di generare reddito, influenzando positivamente il valore del terreno.
- La necessità di prevedere un'adeguata area di parcheggio in prossimità dell'accesso da Via Bosco, dove è presente una lottizzazione edilizia, cruciale per l'accessibilità e la fruibilità dell'area ludica. La dimensione e le caratteristiche di quest'area di parcheggio non sono specificate, ma la sua adeguatezza al contesto residenziale suggerisce che dovrà essere proporzionata alla potenziale utenza dell'area ricreativa.
- La realizzazione di serbatoi di raccolta delle acque piovane per l'annaffiatura rappresenta un costo aggiuntivo ma può anche essere vista come un elemento di sostenibilità che riduce i costi operativi a lungo termine per la manutenzione del verde.
- Infine, la prescrizione che almeno il 50% dell'area sia destinato a verde, con la preferenza per essenze sempreverdi coerenti con il contesto locale e disposte in base all'esposizione solare, definisce ulteriormente le caratteristiche del terreno e implica costi di realizzazione e manutenzione.

Questi requisiti, previsti dell'articolo 22, comma 1, delle Norme Tecniche di Attuazione del regolamento urbanistico di Carmignano, pur comportando degli oneri, contribuiscono a rendere l'area ludica più attrattiva e funzionale, influenzando positivamente la sua potenziale redditività e, di conseguenza, il valore del terreno.

b) È stata anche presa in considerazione la zona Omogenea dove ricadono i terreni, come da Regolamento Urbanistico del Comune di Carmignano – Variante approvata con D.C.C. n. 41 del 24/07/2017, TAV. INDIVIDUAZIONE ZONE OMOGENEE (D.M. 1444/68) **(All.5-StrumentiUrb)**, ovvero zona Omogenea C (Zone destinate a nuovi insediamenti).

Poiché i terreni oggetto di stima ricadono in zona omogenea C, ma con specifica destinazione urbanistica V.4.3, si può affermare che hanno caratteristica urbanistica tale da collocarli in quello che la giurisprudenza individua come 'tertium genus' categoria intermedia tra terreni agricoli e terreni edificabili, la quale comporta una valutazione distinta in termini di valore di mercato e utilizzabilità.

c) Infine, sono stati esaminati anche i valori nel Comune di Prato e nei comuni limitrofi per terreni con destinazioni d'uso simili prendendo a riferimento i dati provenienti dai Valori Agricoli Medi (VAM) e dalla tabella dei valori unitari €/mq delle indennità di esproprio relative ai terreni classificati nella Zona Omogenea "B" ovvero:

1. la Commissione Provinciale Espropri della Provincia di Prato determina annualmente i Valori Agricoli Medi (VAM) per le diverse regioni agrarie. Seano rientra nella Regione Agraria n. 2, che comprende i comuni di Carmignano, Montemurlo, Poggio a Caiano e Prato. I VAM sono espressi in euro per ettaro e variano in base al tipo di coltura praticata.

2. il Comune di Prato che ha approvato una tabella dei valori unitari €/mq delle indennità di esproprio relative ai terreni classificati nella Zona Omogenea "B", che comprende aree totalmente o parzialmente edificate. Questa tabella, aggiornata alle quotazioni O.M.I. del secondo semestre 2023, fornisce un riferimento per la determinazione delle indennità dovute per l'espropriazione di dette aree edificabili.

L'analisi di tali valori ha, però, evidenziato come essi non esprimono in nessun modo un valore di mercato, ma sono basati su assunti che non trovano valorizzazione nella libera contrattazione tra privati.

Considerando quanto illustrato la stima potrebbe posizionarsi tra:

- € 30/m<sup>2</sup> (valore prudenziale con potenziale);

- € 40/m<sup>2</sup> (valore ottimistico legato all'interesse urbanistico e alla contiguità residenziale);

Tutto ciò porta a valutare i terreni oggetto di perizia € 35/m<sup>2</sup>

Stima dei beni

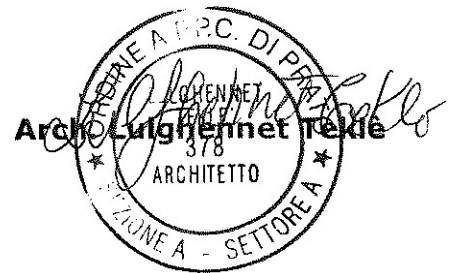
Superficie lorda convenzionale = **mq. 6.108 mq (seimilacentootto/mq)**

Prezzo unitario al mq medio da applicare al bene in oggetto = **€ 35,00/mq**

TOTALE € 213.780

**TOTALE arrotondato a € 214.000**

Trattandosi di terreni non è stato redatto nessun APE.



*LL*

## **ALLEGATI**

All.1-VisuraIscTras

All.2-Provenienzaultraventennale

All.3-DocFotografica

All.4-DocCatastale

All.5-StrumentiUrb

All.6-CDU

All.7-AgEntrate\_affitti

ALLEGATO 1

VISURA IPOTECARIA ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI



*[Handwritten mark]*

---

### Ispezione telematica

Motivazione Perizia

n. T1 466252 del 05/02/2025

Inizio ispezione 05/02/2025 19:55:54

Richiedente TKLLGH

Tassa versata € 4,00

---

### Nota di trascrizione

Registro generale n. 8346

Registro particolare n. 4489

Presentazione n. 82 del 27/07/2000

---

## Sezione A - Generalità

### Dati relativi al titolo

Descrizione	SCRITTURA PRIVATA CON SOTTOSCRIZIONE AUTENTICATA		
Data	25/07/2000	Numero di repertorio	10988
Notaio	COLONNA ROMANO EDUARDO	Codice fiscale	CLN DRD 51P22 G273 V
Sede	PRATO (PO)		

### Dati relativi alla convenzione

Specie	ATTO TRA VIVI
Descrizione	112 COMPRAVENDITA
Voltura catastale automatica	NO

### Altri dati

Non sono presenti nella sezione D parti libere relative alle sezioni A, B e C

### Dati riepilogativi

Unità negoziali	1	Soggetti a favore	1	Soggetti contro	1
-----------------	---	-------------------	---	-----------------	---

---

## Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n.	1				
Comune	B794 - CARMIGNANO	(PO)			
Catasto	TERRENI				
Foglio	1 Particella	351	Subalterno	-	
Natura	T - TERRENO		Consistenza	32 are 50 centiare	
Indirizzo	FRAZIONE SEANO - VIA BOSCO			N. civico	-

---

## Sezione C - Soggetti

### A favore

Soggetto n. 1	In qualità di	-	
	Denominazione o ragione sociale	-	<del>XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX</del> SOCIETA' COOPERATIVA A RESPONSABILITA' LIMITATA

**Ispezione telematica**

Motivazione Perizia

n. T1 466252 del 05/02/2025

Inizio ispezione 05/02/2025 19:55:54

Richiedente TKLLGH

Tassa versata € 4,00

**Nota di trascrizione**

Registro generale n. 8346

Registro particolare n. 4489

Presentazione n. 82 del 27/07/2000

Sede PRATO (PO)

Codice fiscale 01677840975

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/1

**Contro**

Soggetto n. 1 In qualità di -

Cognome ██████████

Nome ██████████

Nato il ██████████ a ██████████ (PO)

Sesso M Codice fiscale ██████████

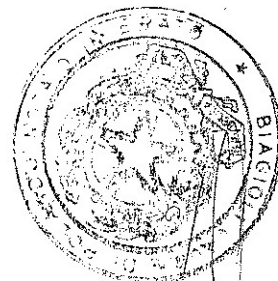
Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/1

In regime di SEPARAZIONE DI BENI

**Sezione D - Ulteriori informazioni**

Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare



*Handwritten signature*



**Ispezione telematica**

Motivazione Perizia

n. T1 466252 del 05/02/2025

Inizio ispezione 05/02/2025 19:55:54

Richiedente TKLLGH

Tassa versata € 4,00

**Nota di trascrizione**

Registro generale n. 8347

Registro particolare n. 4490

Presentazione n. 83 del 27/07/2000

Sede PRATO (PO)

Codice fiscale [REDACTED]

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/1

**Contro**

Soggetto n. 1 In qualità di -

Cognome [REDACTED]

Nome [REDACTED]

Nato il [REDACTED] a [REDACTED] (PO)

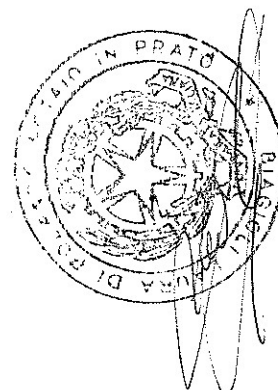
Sesso M Codice fiscale [REDACTED]

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/1

**Sezione D - Ulteriori informazioni**

Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare



*AC*

---

### Ispezione telematica

Motivazione Perizia

n. T1 466252 del 05/02/2025

Inizio ispezione 05/02/2025 19:55:54

Richiedente TKLLGH

Tassa versata € 4,00

---

### Nota di iscrizione

Registro generale n. 7501

Registro particolare n. 1388

Presentazione n. 14 del 13/07/2020

---

## Sezione A - Generalità

### Dati relativi al titolo

Descrizione ATTO NOTARILE PUBBLICO  
Data 25/07/2000  
Notaio COLONNA ROMANO EDUARDO  
Sede PRATO (PO)

Numero di repertorio 10987  
Codice fiscale CLN DRD 51P22 G273 V

### Dati relativi all'ipoteca o al privilegio

Specie dell'ipoteca o del privilegio IPOTECA IN RINNOVAZIONE  
Derivante da 0668 IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
Capitale € 516.456,90 Tasso interesse annuo - Tasso interesse semestrale -  
Interessi - Spese - Totale € 1.032.913,80  
Presenza di condizione risolutiva - Durata -

### Altri dati

Formalità di riferimento Servizio di PI di PRATO  
Iscrizione Numero di registro particolare 2134 del 27/07/2000  
Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione A, sezione B, sezione C  
Richiedente XXXXXXXXXXXX  
Indirizzo MILANO

### Dati riepilogativi

Unità negoziali 2 Soggetti a favore 1 Soggetti contro 3

---

## Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune	B794 - CARMIGNANO (PO)				
Catasto	TERRENI				
Foglio	1	Particella	889	Subalterno	-
Natura	T - TERRENO			Consistenza	19 are 60 centiare

Identificativo dell'immobile nella formalità precedente:

Comune B794 - CARMIGNANO (PO)  
Catasto TERRENI

**Ispezione telematica**

Motivazione Perizia n. T1 466252 del 05/02/2025  
 inizio ispezione 05/02/2025 19:55:54  
 Richiedente TKLLGH Tassa versata € 4,00

**Nota di iscrizione**

Registro generale n. 7501  
 Registro particolare n. 1388 Presentazione n. 14 del 13/07/2020

Foglio	1	Particella	711	Subalterno	-
<b>Immobile n. 2</b>					
Comune	B794 - CARMIGNANO (PO)				
Catasto	TERRENI				
Foglio	1	Particella	890	Subalterno	-
Natura	T - TERRENO			Consistenza	07 are 16 centiare

*Identificativo dell'immobile nella formalità precedente:*

Comune	B794 - CARMIGNANO (PO)				
Catasto	TERRENI				
Foglio	1	Particella	711	Subalterno	-

<b>Immobile n. 3</b>					
Comune	B794 - CARMIGNANO (PO)				
Catasto	TERRENI				
Foglio	1	Particella	891	Subalterno	-
Natura	T - TERRENO			Consistenza	01 are 82 centiare

*Identificativo dell'immobile nella formalità precedente:*

Comune	B794 - CARMIGNANO (PO)				
Catasto	TERRENI				
Foglio	1	Particella	711	Subalterno	-

**Unità negoziale n. 2**

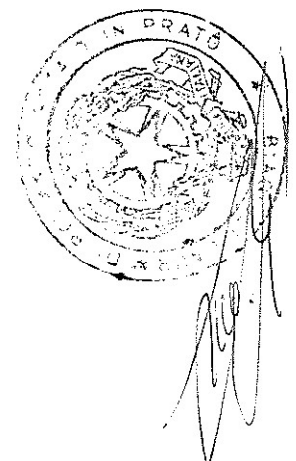
<b>Immobile n. 1</b>					
Comune	B794 - CARMIGNANO (PO)				
Catasto	TERRENI				
Foglio	1	Particella	892	Subalterno	-
Natura	T - TERRENO			Consistenza	12 are 28 centiare

*Identificativo dell'immobile nella formalità precedente:*

Comune	B794 - CARMIGNANO (PO)				
Catasto	TERRENI				
Foglio	1	Particella	351	Subalterno	-

<b>Immobile n. 2</b>					
Comune	B794 - CARMIGNANO (PO)				
Catasto	TERRENI				
Foglio	1	Particella	893	Subalterno	-
Natura	T - TERRENO			Consistenza	09 are 57 centiare

*Identificativo dell'immobile nella formalità precedente:*



*Handwritten signature or initials.*

**Ispezione telematica**

Motivazione Perizia

n. T1 466252 del 05/02/2025

Inizio ispezione 05/02/2025 19:55:54

Richiedente TKLLGH

Tassa versata € 4,00

**Nota di iscrizione**

Registro generale n. 7501

Registro particolare n. 1388

Presentazione n. 14 del 13/07/2020

Comune	B794 - CARMIGNANO (PO)			
Catasto	TERRENI			
Foglio	1	Particella	351	Subalterno -
<b>Immobile n. 3</b>				
Comune	B794 - CARMIGNANO (PO)			
Catasto	TERRENI			
Foglio	1	Particella	894	Subalterno -
Natura	T - TERRENO			Consistenza 08 are 68 centiare

*Identificativo dell'immobile nella formalità precedente:*

Comune	B794 - CARMIGNANO (PO)			
Catasto	TERRENI			
Foglio	1	Particella	351	Subalterno -
<b>Immobile n. 4</b>				
Comune	B794 - CARMIGNANO (PO)			
Catasto	TERRENI			
Foglio	1	Particella	895	Subalterno -
Natura	T - TERRENO			Consistenza 01 are 14 centiare

*Identificativo dell'immobile nella formalità precedente:*

Comune	B794 - CARMIGNANO (PO)			
Catasto	TERRENI			
Foglio	1	Particella	351	Subalterno -
<b>Immobile n. 5</b>				
Comune	B794 - CARMIGNANO (PO)			
Catasto	TERRENI			
Foglio	1	Particella	811	Subalterno -
Natura	T - TERRENO			Consistenza 83 centiare

*Identificativo dell'immobile nella formalità precedente:*

Comune	B794 - CARMIGNANO (PO)			
Catasto	TERRENI			
Foglio	1	Particella	351	Subalterno -

**Sezione C - Soggetti**

*A favore*

Soggetto n. 1 In qualità di FAVORE  
Denominazione o ragione sociale CASSA DI RISPARMIO DI SAN MINIATO S.P.A.  
Sede SAN MINIATO (PI)

**Ispezione telematica**

Motivazione Perizia

n. T1 466252 del 05/02/2025

Inizio ispezione 05/02/2025 19:55:54

Richiedente TKLLGH

Tassa versata € 4,00

**Nota di iscrizione**

Registro generale n. 7501

Registro particolare n. 1388

Presentazione n. 14 del 13/07/2020

Codice fiscale 01217600509

Domicilio ipotecario eletto -

Relativamente a TUTTE le unità negoziali Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/1

**Contro**

Soggetto n. 1 In qualità di TERZO DATORE DI IPOTECA

Cognome ██████████

Nome ██████████

Nato il ██████████ a ██████████ (PO)

Sesso M Codice fiscale ██████████

Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di PROPRIETA'

Terzo datore SI

Soggetto n. 2 In qualità di TERZO DATORE DI IPOTECA

Cognome ██████████

Nome ██████████

Nato il ██████████ a ██████████ (PO)

Sesso M Codice fiscale ██████████

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Terzo datore SI

Soggetto n. 3 In qualità di CONTRO

Denominazione o ragione sociale ██████████ SOCIETA' COOPERATIVA A  
RESPONSABILITA' LIMITATA

Sede PRATO (PO)

Codice fiscale 01677840975

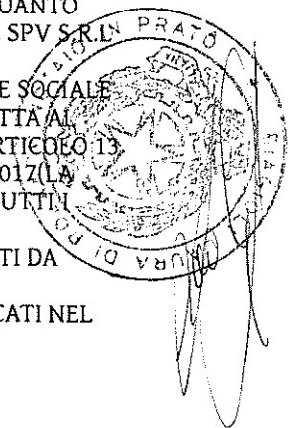
Relativamente a TUTTE le unità negoziali Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/1

**Sezione D - Ulteriori informazioni**

Descrizione della condizione risolutiva cui è sottoposta l'ipoteca e/o dei titoli di credito allegati (ovvero altri prospetti che si ritiene utile pubblicare)

LA PRESENTE IPOTECA IN RINNOVAZIONE SI ESTENDE A TUTTI GLI ELEMENTI INDICATI NELL'ORIGINARIA NOTA D'ISCRIZIONE DA RINNOVARE (DA INTENDERS I QUI INTEGRALMENTE RIPIPORTATA E TRASCRITTA), LA QUALE COSTITUISCE TITOLO PER LA RINNOVAZIONE AI SENSI DELL'ART. 2850 - 2 COMMA COD. CIVILE. LA PRESENTE RINNOVAZIONE SI ESEGUE COMUNQUE CON SALVEZZA DEGLI ANNOTAMENTI ESEGUITI A MARGINE DELLA ORIGINARIA ISCRIZIONE. SI PREMETTE QUANTO SEGUE: -CHE CON CONTRATTO DI CESSIO NE CONCLUSO IN DATA 6 DICEMBRE 2017, BERENICE SPV S.R.L. IN PRATO HA ACQUISTATO, PRO SOLUTO ED IN BLOCCO, DA CASSA DI RISPARMIO DI SAN MINIATO (IL "CEDENTE"), CON SEDE LEGALE IN VIA IV NOVEMBRE, 45 - 56028 SAN MINIATO (PI), CAPITALE SOCIALE EURO 177.215.392,00, ISCRIZIONE AL REGISTRO DELLE IMPRESE DI PISA N. 01217600509, ISCRITTA AL NUMER O 5181 DELL'ALBO DELLE BANCHE TENUTO DALLA BANCA D'ITALIA AI SENSI DELL'ARTICOLO 13 DEL TESTO UNICO BANCARIO, CON EFFICACIA ECONOMICA DALLE ORE 23.59 DEL 31 MARZO 2017 (LA "DATA DI EFFICACIA ECONOMICA") E CON EFFICACIA GIURIDICA IN DATA 6 DICEMBRE 2017, TUTTI I CREDITI PER CAPITALE, INTERESSI (ANCHE DI MORA), SPESE E ALTRI ACCESSORI, UN ELENCO ANALITICO DEI QUALI E' RICHIAMATO NEL CONTRATTO DI CESSIO (I "CREDITI"), DERIVANTI DA FACILITAZIONI CREDITIZIE EROGATE IN VARIE FORME TECNICHE E CONCESSE NEL PERIODO INTERCORRENTE TRA LA DATA DEL 2.01.1980 E LA DATA DEL 31.03.2017, COME MEGLIO INDICATI NEL



*Handwritten signature*



**Ispezione telematica**

Motivazione Perizia n. T1 466252 del 05/02/2025  
Inizio ispezione 05/02/2025 19:55:54  
Richiedente TKLLGH Tassa versata € 4,00

**Nota di trascrizione**

Registro generale n. 10874  
Registro particolare n. 6786 Presentazione n. 27 del 13/09/2017

**Sezione A - Generalità**

**Dati relativi al titolo**

Descrizione ATTO GIUDIZIARIO  
Data 04/09/2017 Numero di repertorio 2892  
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Codice fiscale 840 089 90487  
Sede PRATO (PO)

**Dati relativi alla convenzione**

Specie ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE  
Descrizione 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
Voltura catastale automatica NO

**Altri dati**

Non sono presenti nella sezione D parti libere relative alle sezioni A, B e C  
Richiedente CASSA DI RISPARMIO DI SAN  
MINIATO SPA  
Indirizzo VIA IV NOVEMBRE N. 45 SAN MINIATO PI

**Dati riepilogativi**

Unità negoziali 1 Soggetti a favore 1 Soggetti contro 1

**Sezione B - Immobili**

Unità negoziale n. 1

**Immobile n. 1**

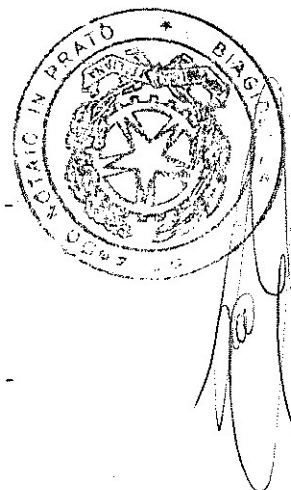
Comune B794 - CARMIGNANO (PO)  
Catasto TERRENI  
Foglio 1 Particella 811 Subalterno -  
Natura T - TERRENO Consistenza -  
Indirizzo VIA BOSCO FRAZIONE SEANO

N. civico -

**Immobile n. 2**

Comune B794 - CARMIGNANO (PO)  
Catasto TERRENI  
Foglio 1 Particella 889 Subalterno -  
Natura T - TERRENO Consistenza -  
Indirizzo VIA BOSCO FRAZIONE SEANO

N. civico -



*Handwritten signature*

**Ispezione telematica**

Motivazione Perizia

n. T1 466252 del 05/02/2025

Inizio ispezione 05/02/2025 19:55:54

Richiedente TKLLGH

Tassa versata € 4,00

**Nota di trascrizione**

Registro generale n. 10874

Registro particolare n. 6786

Presentazione n. 27 del 13/09/2017

**Immobile n. 3**

Comune B794 - CARMIGNANO (PO)  
Catasto TERRENI  
Foglio 1 Particella 890 Subalterno -  
Natura T - TERRENO Consistenza -  
Indirizzo VIA BOSCO FRAZIONE SEANO N. civico -

**Immobile n. 4**

Comune B794 - CARMIGNANO (PO)  
Catasto TERRENI  
Foglio 1 Particella 891 Subalterno -  
Natura T - TERRENO Consistenza -  
Indirizzo VIA BOSCO FRAZIONE SEANO N. civico -

**Immobile n. 5**

Comune B794 - CARMIGNANO (PO)  
Catasto TERRENI  
Foglio 1 Particella 892 Subalterno -  
Natura T - TERRENO Consistenza -  
Indirizzo VIA BOSCO FRAZIONE SEANO N. civico -

**Immobile n. 6**

Comune B794 - CARMIGNANO (PO)  
Catasto TERRENI  
Foglio 1 Particella 893 Subalterno -  
Natura T - TERRENO Consistenza -  
Indirizzo VIA BOSCO FRAZIONE SEANO N. civico -

**Immobile n. 7**

Comune B794 - CARMIGNANO (PO)  
Catasto TERRENI  
Foglio 1 Particella 894 Subalterno -  
Natura T - TERRENO Consistenza -  
Indirizzo VIA BOSCO FRAZIONE SEANO N. civico -

**Immobile n. 8**

Comune B794 - CARMIGNANO (PO)  
Catasto TERRENI  
Foglio 1 Particella 895 Subalterno -  
Natura T - TERRENO Consistenza -  
Indirizzo VIA BOSCO FRAZIONE SEANO N. civico -

**Sezione C - Soggetti**

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di FAVORE  
Denominazione o ragione sociale CASSA DI RISPARMIO DI SAN MINIATO SPA  
Sede SAN MINIATO (PI)

**Ispezione telematica**

Motivazione Perizia n. T1 466252 del 05/02/2025  
Inizio ispezione 05/02/2025 19:55:54  
Richiedente TKLLGH Tassa versata € 4,00

**Nota di trascrizione**

Registro generale n. 10874  
Registro particolare n. 6786 Presentazione n. 27 del 13/09/2017

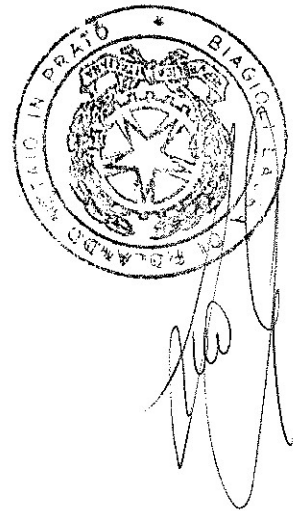
Codice fiscale ██████████  
Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'  
Per la quota di 1/1

**Contro**

Soggetto n. 1 In qualità di CONTRO  
Denominazione o ragione sociale ██████████ SOCIETA' COOPERATIVA A  
RESPONSABILITA' LIMITATA IN LIQUIDAZIONE  
Sede PRATO (PO)  
Codice fiscale ██████████  
Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'  
Per la quota di 1/1

**Sezione D - Ulteriori informazioni**

Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare



*Handwritten signature*

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

Data 05/02/2025 Ora 19:40:36  
Pag. 1 - Fine

**Ispezione telematica**

Ispezione n. T462560 del 05/02/2025

per denominazione  
Motivazione Perizia  
Richiedente TKLLGH

**Dati della richiesta**

Codice fiscale: ██████████ - Ricerca estesa in AT  
Tipo di formalità: Tutte

**Situazione aggiornamento**

Periodo informatizzato dal	02/02/1987 al	05/02/2025
Periodo recuperato e validato dal	02/01/1974 al	31/01/1987

**Elenco omonimi**

1. ██████████ SOCIETA' COOPERATIVA A RESPONSABILITA' LIMITATA  
Con sede in PRATO (PO)  
Codice fiscale ██████████
2. ██████████ SOCIETA' COOPERATIVA A RESPONSABILITA' LIMITATA IN  
LIQUIDAZIONE  
Con sede in PRATO (PO)  
Codice fiscale ██████████

## ALLEGATO 2

### PROVENIENZA ULTRAVENTENNALE



Repertorio n. 10.988/1118 del 25 luglio 2000.

Doc 11

Compravendita

Con il presente contratto, da trattenersi alla raccolta degli atti del notaio che autenticherà l'ultima delle sottoscrizioni, tra le parti sottoscritte:

- , imprenditore, nato a  -  
, residente in , codice  
fiscale  coniugato in regime di separa-  
zione dei beni, come dichiara,

in appresso "parte venditrice";

- , pensionato, nato a ~~Carmignano~~ il ~~23~~ di  
~~dicembre 1932~~, residente in Carmignano, via Bosco n. 20, codice  
fiscale , celibe, come dichiara,

in appresso "parte venditrice";

- " SOCIETA' COOPERATIVA A RESPONSABILITA' LIMITATA", con sede in Prato, via Emilio Boni n. 124, iscritta al n. 21.388 del registro delle imprese di Prato, avente codice fiscale e partita IVA ~~01577810995~~, nelle persone dei suoi Presidente e legale rappresentante, nonchè Vice-presidente, rispettivamente Signori:

- , pensionato, nato a ~~San Niccolò La Strada~~ il 7  
~~dicembre 1959~~ e

- , impiegato, nato a ~~Carmignano~~ il ~~10~~ ~~settembre~~  
~~1950~~,

entrambi domiciliati per le cariche presso la detta sede sociale, dotati di idonei poteri ed autorizzati al presente giusta la delibera adottata in data 24 luglio 2000 dal Consiglio di Amministrazione che, in estratto certificato conforme, trovasi allegata sotto la lettera "A", all'atto ai rogiti del notaio Eduardo Colonna Romano di Prato del 25 luglio 2000, repertorio n. 10.987/1117, in corso di registrazione,

in appresso "parte acquirente",

si conviene quanto segue:

Prima compravendita:

1) Il signor  vende alla "  
 SOCIETA' COOPERATIVA A RESPONSABILITA' LIMITATA", che, come sopra rappresentata, acquista la piena proprietà di quanto appresso descritto:

- appezzamento di terreno della superficie catastale di metri quadrati tremiladuecentocinquanta (3.250), posto in Comune di Carmignano, frazione Seano, via Bosco, destinato dal vigente strumento urbanistico in parte a zona di espansione residenziale (C1) ed in parte ad area per sede stradale.

Confini: via Bosco, proprietà  per più lati, salvo se altri.

Al N.C.T. del Comune di Carmignano, il terreno in oggetto è rappresentato nella partita 6.351, foglio di mappa 1, particella:

- 351, superficie mq. 3.250, semin. arbor., classe 3, reddito dominicale lire 14.880, reddito agrario lire 14.625.



2) Quanto oggetto del presente è pervenuto alla sopraidentificata parte venditrice per successione ad ~~Attucci Aldo~~, che era nato a ~~Carmignano il 21 gennaio 1926~~, apertasi ab intestato a Carmignano il 4 maggio 2000 (denuncia n. 77 volume 641 del 24 luglio 2000 presso l'Ufficio delle Entrate di Prato 2), espressamente accettata dal detto ~~Attucci Andrea~~ con atto ai miei rogiti del 13 luglio 2000, repertorio n. 10.949/1.110, registrato a Prato il 20 luglio 2000 con numero in corso di attribuzione, depositato al Registro successioni presso il Tribunale di Prato in data 21 luglio 2000, alla quale, invece, la Signora , nata a , unico ulteriore chiamato, ha rinunciato con dichiarazione resa in data 23 maggio 2000 innanzi al Collaboratore di Cancelleria presso il Tribunale di Prato, registrata a Prato il 6 giugno 2000 al n. 10579, iscritta al n. 78\00 del Registro successioni.

3) Il prezzo è stato convenuto, come le parti dichiarano, in complessive lire quattrocentosettantamila (470.000.000), somma che la parte venditrice dichiara di aver prima d'ora ricevuto dalla parte acquirente, alla quale rilascia ampia e liberatoria quietanza, rinunciando all'ipoteca legale.

Seconda compravendita:

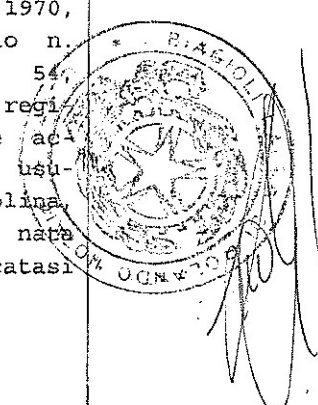
1) Il signor  vende alla società " SOCIETA' COOPERATIVA A RESPONSABILITA' LIMITATA", che, come sopra rappresentata, acquista la piena proprietà di quanto appresso descritto:

- appezzamento di terreno della superficie catastale di metri quadrati duemilaottocentocinquantotto (2.858), posto in Comune di Carmignano, frazione Seano, via Bosco, destinato dal vigente strumento urbanistico in parte a zona di espansione residenziale (C1) ed in parte ad area per sede stradale. Confini: via Bosco, proprietà Attucci per più lati, salvo se altri.

Al N.C.T. del Comune di Carmignano, il terreno in oggetto è rappresentato nella partita 6.351, foglio di mappa 1, particella:

- 711 (già 119\A, giusta tipo di frazionamento redatto dal geometra Riccardo Pratesi in atti presso l' U.T.E.), superficie mq. 2.858, semin. arbor., classe 3, reddito dominicale lire 13.085, reddito agrario lire 12.861.

2) Quanto oggetto del presente è pervenuto alla sopraidentificata parte venditrice per contratto del 19 dicembre 1970, ai rogiti del notaio Francesco Feri di Pescia, repertorio n. 4.680/2.529, registrato a Pescia il 7 gennaio 1971 al n. 54, trascritto a Pistoia il 13 gennaio 1971 al n. 255 del registro particolare, col quale l' odierna parte venditrice acquistava la nuda proprietà, e successiva riunione dell' usufrutto derivante dalla scomparsa delle Signore Nesti Ugolina, nata a Carmignano il 12 novembre 1897 e Nesti Parisina, nata a Carmignano il 12 agosto 1912, usufruttuarie, verificatasi



*Lo*

rispettivamente in data 10 settembre 1979 e in data 13 dicembre 1983.

3) Il prezzo è stato convenuto, come le parti dichiarano, in complessive lire trecentomilioni (300.000.000) somma che la parte venditrice dichiara di aver prima d'ora ricevuto dalla parte acquirente, alla quale rilascia ampia e liberatoria quietanza, rinunciando all'ipoteca legale.

Clausole comuni alle superiori compravendite:

1) Quanto sopra descritto viene trasferito alla parte acquirente a corpo e non a misura, nell'attuale stato di fatto e di diritto, noti alla parte acquirente, con tutti i diritti, azioni, ragioni, servitù, accessori e pertinenze, nulla escluso o riservato alle parti venditrici, che dichiarano e garantiscono la piena ed esclusiva proprietà e la libera ed efficace disponibilità del diritto alienato, e, relativamente a quanto ne costituisce oggetto, l'immunità da iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, da privilegi, oneri, vincoli, diritti di alcun genere, vantati da terzi, l'inesistenza di soggetti aventi alcun diritto di prelazione a norma delle leggi vigenti, con la sola eccezione di una iscrizione ipotecaria in corso, nascente da finanziamento contratto dalla parte acquirente, in seno al quale le parti venditrici sono intervenute quali terzi datori di ipoteca.

2) Gli effetti del presente contratto decorrono da oggi, con ogni conseguenza utile od onerosa tra le parti, intendendosi, conseguentemente, oggi trasferiti alla parte acquirente il possesso ed il materiale godimento di quanto in contratto. Ogni onere, spesa, costo, a qualsiasi titolo dovuto ed anche di natura fiscale, derivante da causale anteriore ad oggi, è a carico di ciascuna parte venditrice, mentre dalla data odierna in avanti è a carico della parte acquirente.

3) Il Signor ██████████ consegna al notaio autenticante le sottoscrizioni il modello 24 - INVIM compilato e sottoscritto.

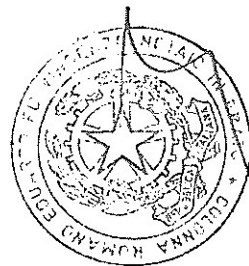
4) Ciascuna parte venditrice, come sopra sopraidentificata, consapevole delle responsabilità nascenti da dichiarazioni mendaci perchè preventivamente ammonita dal notaio autenticante le sottoscrizioni, ai sensi e per gli effetti della legge 4 gennaio 1968 n. 15, dichiara:

a) per i fini di cui alla legge 28 febbraio 1985 n. 47 e successive modificazioni:

- che, non essendo ad oggi intervenute modificazioni agli strumenti urbanistici, quanto oggetto delle superiori compravendite ha tutte le caratteristiche di cui al certificato rilasciato in data 21 luglio 2000 dal Comune competente, che al presente si allega sotto lettera "A";

b) per i fini di cui alla legge 26 giugno 1990 n. 165, e successive modificazioni:

- di non essere tenuta a rendere la dichiarazione di cui alla citata norma, trattandosi di atto dispositivo di immobile non



urbano, come tale utilizzato.

5) Le spese del presente contratto e sue conseguenziali come per legge.

La parte acquirente chiede che il presente contratto venga sottoposto a registrazione con l'applicazione dell'imposta di registro in misura fissa (giusta l'articolo 66, comma 6, lettera c) del decreto legge n. 331/1993) percetta una sola volta, dell'imposta ipotecaria ridotta ad un quarto (giusta l'articolo 147, lettera b) del Testo Unico n. 1165/38) e con esenzione dall'imposta di bollo (giusta l'articolo 66, comma 6 bis, lettera a) del decreto-legge n. 331/1993).

Dichiarano, a tale fine, i sopra costituiti suoi rappresentanti:

- che la Cooperativa è iscritta al n. 97, sezione edilizia, del Registro Prefettizio delle Cooperative della Provincia di Prato;
- che essa tiene regolarmente i propri libri sociali obbligatori;
- che è retta del principio della mutualità;
- che effettua la presente operazione in attuazione dei propri fini statutari;
- che le clausole statutarie vigenti sono conformi alle norme sulla devoluzione degli avanzi annuali di gestione e del residuo attivo di liquidazione;
- che la comparizione della base sociale è rispondente alle norme di settore.

In Prato, via Ferrucci n. 97, in data venticinque luglio due-mila.

Firmato: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

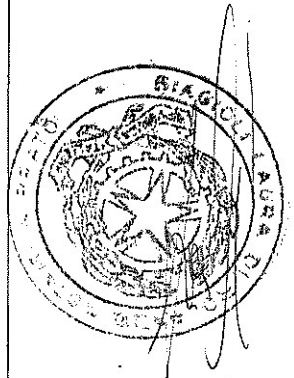
\_\_\_\_\_

Repertorio n. 10.988

1118 di raccolta

Certifico io sottoscritto, dottor Eduardo COLONNA ROMANO, notaio in Prato, iscritto nel ruolo del Collegio notarile dei distretti riuniti di Firenze, Pistoia e Prato, che - previa ammonizione da me indirizzata loro sulle responsabilità penali nascenti da dichiarazioni mendaci, ai sensi della legge 4 gennaio 1968 n. 15, relativamente alle dichiarazioni a me sopra rese ai sensi di detta legge - la scrittura privata che precede è stata sottoscritta in mia presenza, in calce e a margine, da:

- ~~\_\_\_\_\_~~, imprenditore, nato a \_\_\_\_\_ -  
- ~~\_\_\_\_\_~~ 1966, residente in ~~\_\_\_\_\_~~ Prato n. 22;
- ~~\_\_\_\_\_~~, pensionato, nato a \_\_\_\_\_  
- ~~\_\_\_\_\_~~ 1922, residente in \_\_\_\_\_;
- "~~\_\_\_\_\_~~ SOCIETA' COOPERATIVA A RESPONSABILITA' LIMITATA", con sede in Prato, via Emilio Boni n. 124, iscritta al n. 21.388 del registro delle imprese di Prato, nelle persone dei suoi Presidente e legale rappresentante,



*St*

nonchè Vice-presidente, rispettivamente Signori:

- ~~██████████~~ pensionato, nato a ~~██████████~~ il ~~7~~  
~~dicembre 1959~~ e

- ~~██████████~~, impiegato, nato a ~~██████████~~ il ~~10 novembre~~  
~~1959~~

entrambi domiciliati per le cariche presso la detta sede sociale, dotati di idonei poteri ed autorizzati al presente giusta la delibera adottata in data 24 luglio 2000 dal Consiglio di Amministrazione;

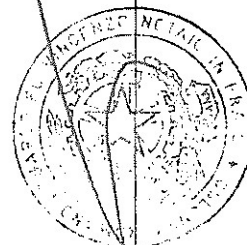
della cui identità personale sono certo, previa concorde rinuncia, col mio consenso, all'assistenza dei testi, avendone i requisiti di legge.

In Prato, via Ferrucci n. 97, in data venticinque luglio due-mila.

Firmato: Eduardo Colonna Romano notaio (segue l'impronta del sigillo).

Copia conforme all'originale ai miei rogiti, che rilascio per uso

**CONSENTITO**  
Prato, **04 AGO. 2000**





# COMUNE DI CARMIGNANO

C.A.P. 59015

PROVINCIA DI PRATO

C.F. 01342090485

N. 1058/1118 REP.

SERVIZIO URBANISTICA, EDILIZIA PUBBLICA E PRIVATA

## CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA IL RESPONSABILE



Vista la richiesta presentata in data 14/07/2000 dal Sig. [redacted] in qualità di  
comproprietario e ricevuta al protocollo del Comune con il n. 8863;  
Visti gli atti di Ufficio;  
Visto il vigente strumento urbanistico;  
Visto l'art. 18, secondo e terzo comma della Legge n. 47 del 28/02/1985;

COPIA CONFORME

### C E R T I F I C A

che l'area distinta al N.C.T. al foglio di mappa n. 1 particella n.ro 119/a e 35  
classificata come segue dal vigente strumento urbanistico :



#### DESTINAZIONE URBANISTICA :

L'area ricade in parte in zona C1.3 all'interno di una previsione di P.P. ,P.D.R. , P.D.Z. ed in  
parte in area destinata a viabilità stradale;

#### PRESCRIZIONI DI ZONA:

- Le aree per la viabilità stradale sono le aree sulle quali è prevista la localizzazione delle  
strutture viarie; esse sono di regola accompagnate dalle rispettive fasce di rispetto.  
L'indicazione delle strutture viarie data dal P.D.F. è di massima e pertanto non rigidamente  
vincolata per il tracciato definitivo, il quale sarà stabilito dal P.P. o dal progetto dell'opera.  
Le aree comprese nelle fasce di rispetto possono essere destinate in sede di progetto a corsie  
di servizio, ampliamento di carreggiate, parcheggi pubblici, percorsi pedonali e ciclabili,  
piantumazione e sistemazione a verde pubblico, conservazione allo stato di natura o ad uso  
agricolo o possono essere attribuite come destinazioni d'uso alle zone adiacenti di P.D.F. , pur  
rimanendo inedificabili.

- Le zone territoriali omogenee C sono le parti del territorio destinate ai nuovi insediamenti.  
La sottozona C1 è definita di espansione residenziale.

La loro attuazione avverrà mediante P.P., P.E.E.P., o lottizzazioni di iniziativa privata o  
pubblica, estesi alla sottozona, comprendenti anche gli edifici eventualmente esistenti.  
In questi strumenti urbanistici attuativi saranno fissati i parametri urbanistici da  
rispettare nell'edificazione dei singoli lotti, fermo restando per quanto attiene alle singole  
sottozone gli indici fissati.

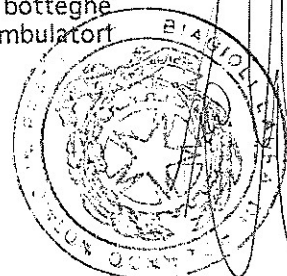
Qualora mediante tali strumenti venissero proposte tipologie tese al recupero di particolari  
caratteri architettonici presenti nel territorio per un miglior inserimento ambientale dei  
nuovi edifici le altezze massime previste per le singole sottozone potranno essere modificate  
a giudizio della C.E. e della C.U.C.

In particolare, nel calcolo dell'indice di fabbricabilità va tenuto presente che esso va indicato  
in mc/ha, giacchè si tratta di indice territoriale, da applicare con la sola detrazione delle  
aree dallo strumento urbanistico destinate ad uso pubblico. Non sono quindi da detrarre le  
aree che acquistano destinazione pubblica o collettiva attraverso lo strumento urbanistico  
attuativo, posto che il rispetto degli standards urbanistici previsti dal D.M. 2 aprile 1968  
è stato garantito in sede di approvazione dallo strumento urbanistico.

Le destinazioni ammesse sono, oltre alla residenza, negozi, studi professionali, botteghe  
artigiane per attività non rumorose o gradevoli, autorimesse, locali ricreativi, ambulatori  
ed in genere tutte le attività compatibili con la residenza.

Per le zone C1.3 valgono i seguenti indici:

$I_t = 1,3$  ,  $R_c = 30\%$  ,  $H_{max} = 8,50$ .



*Stc*



# COMUNE DI CARMIGNANO

C.A.P. 59015

PROVINCIA DI PRATO

C.F. 01342090485

Nelle zone di espansione dovranno essere realizzati spazi di sosta e parcheggio nella misura di 3 mq/100mc di volume residenziale edificabile nella zona in aggiunta di 2 mq/100 mq di superficie lorda a destinazione commerciale o per uffici.

Dovranno essere sistemati a verde pubblico attrezzato 3 mq/100 mc di volume edificabile.

Vincoli:

Dalla cartografia presente in Ufficio l'area risulta sottoposta ai seguenti vincoli:

Ricade all'interno dell'ambito BI di cui alla Delibera del Comitato Istituzionale dell'Autorità di Bacino del Fiume Arno n. 139 del 29/11/1999.

Carmignano 21/07/2000



(Arch. Laura Tonini)

N.B. Il presente certificato conserva validità per un anno dalla data del rilascio, se, per dichiarazione dell'alienante o di uno dei condividenti, non siano intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici.



**MINISTERO DELLE FINANZE**  
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO  
**NOTA DI TRASCRIZIONE**

UFFICIO DEL TERRITORIO DI  
SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE  
CIRCOSCRIZIONE DI  
CONSERVATORIA DEI RR. II DI PRATO

RISERVATO ALL'UFFICIO

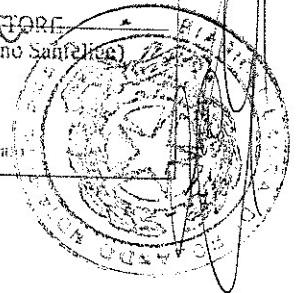
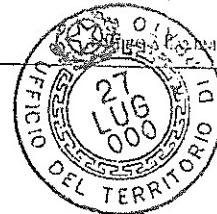
DATA DELLA RICHIESTA GG MM AA 27 07 2000	N. PRESENTAZIONE NELLA GIORNATA 82	N. DI REGISTRO GENERALE 8346	N. DI REGISTRO PARTICOLARE 4489
--	---------------------------------------	---------------------------------	------------------------------------

**QUADRO A**

<b>DATI RELATIVI AL TITOLO</b>			
DESCRIZIONE <b>SCRITTURA PRIVATA CON SOTTOSCRIZIONE AUTENTICATA</b>			
DATA	GG MM AA 25 07 2000	NUMERO DEL REPERTORIO	10988
PUBBLICO UFFICIALE: O AUTORITA' EMITTENTE	CATEGORIA 1	COGNOME E NOME (O DENOMINAZIONE) <b>COLONNA ROMANO EDUARDO</b>	
	SEDE <b>PRATO</b>	PROVINCIA <b>PO</b>	Codice Fiscale <b>CLNDRD51P22G273V</b>
<b>DATI RELATIVI ALLA CONVENZIONE</b>			
ATTO DI CUI SI CHIEDE LA TRASCRIZIONE	SPECIE <b>ATTO TRA VIVI</b>		
	DESCRIZIONE <b>COMPRAVENDITA</b>		
	CODICE 112		
	SOGGETTO A VOLTURA CATASTALE <input type="checkbox"/> DIFFERITA <input type="checkbox"/> DAL GG MM AA		
	FOGLIO INFORMATIVO PER L'ESECUZIONE DELLA VOLTURA AUTOMATICA		
PRESENZA DI CONDIZIONE <input type="checkbox"/>		PRESENZA DI TERMINI DI EFFICACIA DELL'ATTO <input type="checkbox"/>	
DATI PER ATTI MORTIS CAUSA	DATA DI MORTE GG MM AA	SUCCESSIONE TESTAMENTARIA <input type="checkbox"/>	RESUNZIA O MORTE DI UN CHIAMATO <input type="checkbox"/>
<b>ALTRI DATI</b>			
FORMALITA' DI RIFERIMENTO	DATA GG MM AA	NUMERO DI REGISTRO PARTICOLARE	
PARTI LIBERE NEL QUADRO D RELATIVE A:	QUADRO A <input type="checkbox"/>	QUADRO B <input type="checkbox"/>	QUADRO C <input type="checkbox"/>
RICHIEDENTE (se diverso da pubblico ufficiale o sua unita' emittente)	COGNOME E NOME (O DENOMINAZIONE)		
	INDIRIZZO		

RISERVATO ALL'UFFICIO

PALINI	4	IMPOSTA IPOTECARIA L.		ESECUITA LA FORMALITA'.
URTA FO. COZZALI	1	SOPRATTASSA L.		
SOGGETTI A FAVORE	1	PENA PECUNIARIA L.		
SOGGETTI CONTRARI	1	BOLLO L.	60.000	IL CONSERVATORE
IN N. CAMBIO CREDITO ART. 19		TASSA IPOTECARIA L.	50.000	IL TERCIO (Dot. Ing. Stefano Santelmo)
IN N. A DEBITO ART. 19		TOTALE GENERALE L.	110.000	
OVVERO EURO				



*Se*







	<b>MINISTERO DELLE FINANZE</b> DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO	UFFICIO DEL TERRITORIO DI SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE CIRCOSCRIZIONE DI CONSERVATORIA DEI RR. II DI PRATO
	<b>NOTA DI TRASCRIZIONE</b>	

**RISERVATO ALL'UFFICIO**

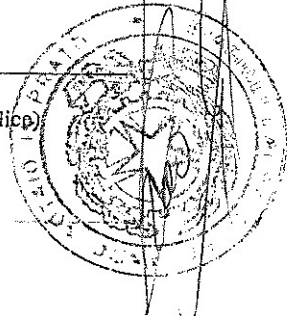
DATA DELLA RICHIESTA GG MM AA 27 07 2000	N. PRESENTAZIONE NELLA GIORNATA 83	N. DI REGISTRO GENERALE 8347	N. DI REGISTRO PARTICOLARE 4490
--	---------------------------------------	---------------------------------	------------------------------------

**QUADRO A**

<b>DATI RELATIVI AL TITOLO</b>			
DESCRIZIONE <b>SCRITTURA PRIVATA CON SOTTOSCRIZIONE AUTENTICATA</b>			
DATA GG MM AA 25 07 2000	NUMERO DEL REPERTORIO 10988		
PUBBLICO UFFICIALE O AUTORITA' EMITTENTE	CATEGORIA 1	COGNOME E NOME (O DENOMINAZIONE) COLONNA ROMANO EDUARDO	
	SEDE PRATO	PROVINCIA PO	Codice Fiscale CLNDRD51P22G273V
<b>DATI RELATIVI ALLA CONVENZIONE</b>			
ATTO DI CUI SI CHIEDE LA TRASCRIZIONE	SPECIE ATTO TRA VIVI		
	DESCRIZIONE COMPRAVENDITA		CODICE 112
	SOGGETTO A VOLTURA CATASTALE <input type="checkbox"/> DIFFERITA <input type="checkbox"/> DAL GG MM AA		
	FOGLIO INFORMATIVO PER L'ESECUZIONE DELLA VOLTURA AUTOMATICA		
	PRESENZA DI CONDIZIONE <input type="checkbox"/> PRESENZA DI TERMINI DI EFFICACIA DELL'ATTO <input type="checkbox"/>		
DATI PER ATTI MORTIS CAUSA	DATA DI MORTE GG MM AA	SUCCESSIONE TESTAMENTARIA <input type="checkbox"/>	RINUNCIA O MORTE DI UN CHIAMATO <input type="checkbox"/>
<b>ALTRI DATI</b>			
FORMALITA' DI RIFERIMENTO	DATA GG MM AA	NUMERO DI REGISTRO PARTICOLARE	
PARTI LIBERE NEL QUADRO D RELATIVI A:	QUADRO A <input type="checkbox"/>	QUADRO B <input type="checkbox"/>	QUADRO C <input type="checkbox"/>
RICHIEDENTE <small>(se diverso da pubblico ufficiale o autorità emittente)</small>	COGNOME E NOME (O DENOMINAZIONE)		
	INDIRIZZO		

**RISERVATO ALL'UFFICIO**

PAGINE 4	IMPOSTA IPOTECARIA L.	ESEGUITA LA FORMALITA'. LIQUIDAZIONE GRATUITA
UNITA' NEGOZIALI 1	SOPRATTASSA L.	IL CONSERVATORE  IL DIRETTORE (Dott. Ing. Stefano Sanfelice)
SOGGETTI A FAVORE 1	PENA PECUNIARIA L.	
SOGGETTI CONTRO 1	BOLLO L.	
ISCR. CAMPIONE CERTO ART. N.	TASSA IPOTECARIA L.	
PREN. A DEBITO ART. N.	TOTALE GENERALE L.	
OVVERO EURO		CALENDARIO

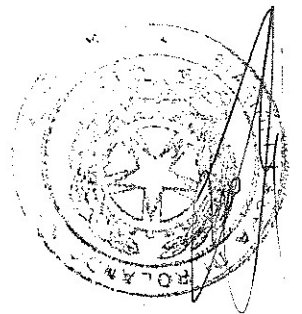


*Stc*









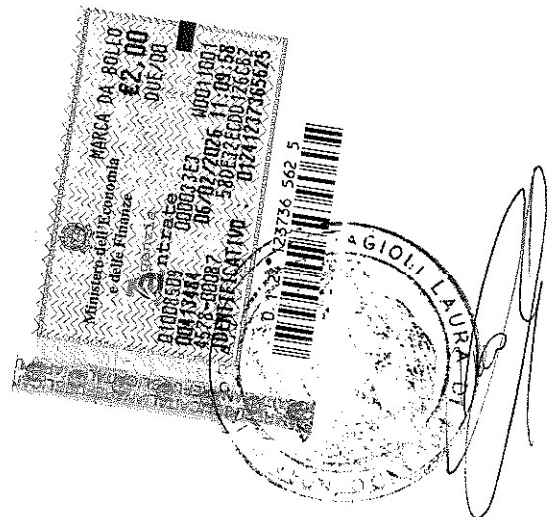
*He*

1000

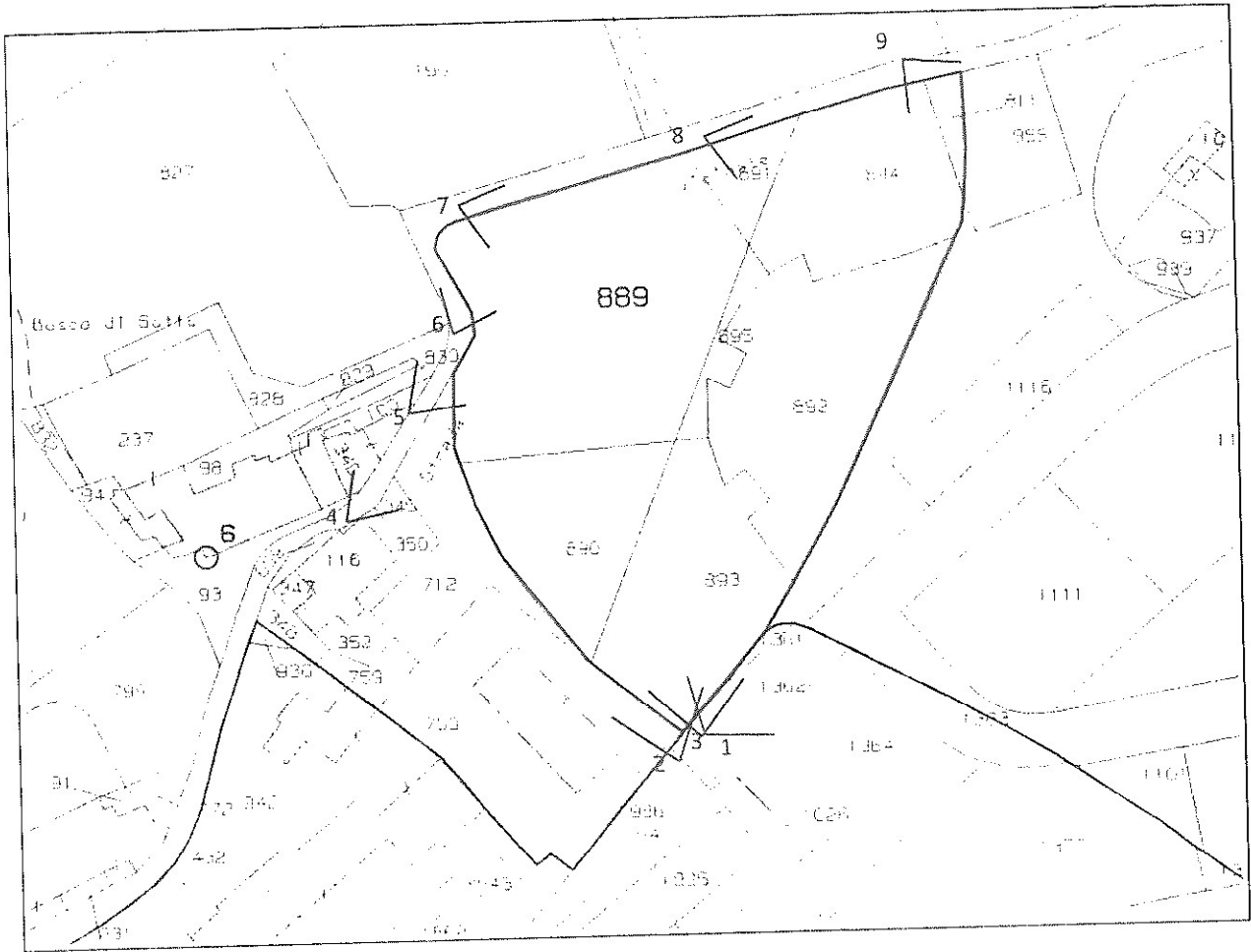


# ALLEGATO 3

## DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



*Stu*



Punti di ripresa

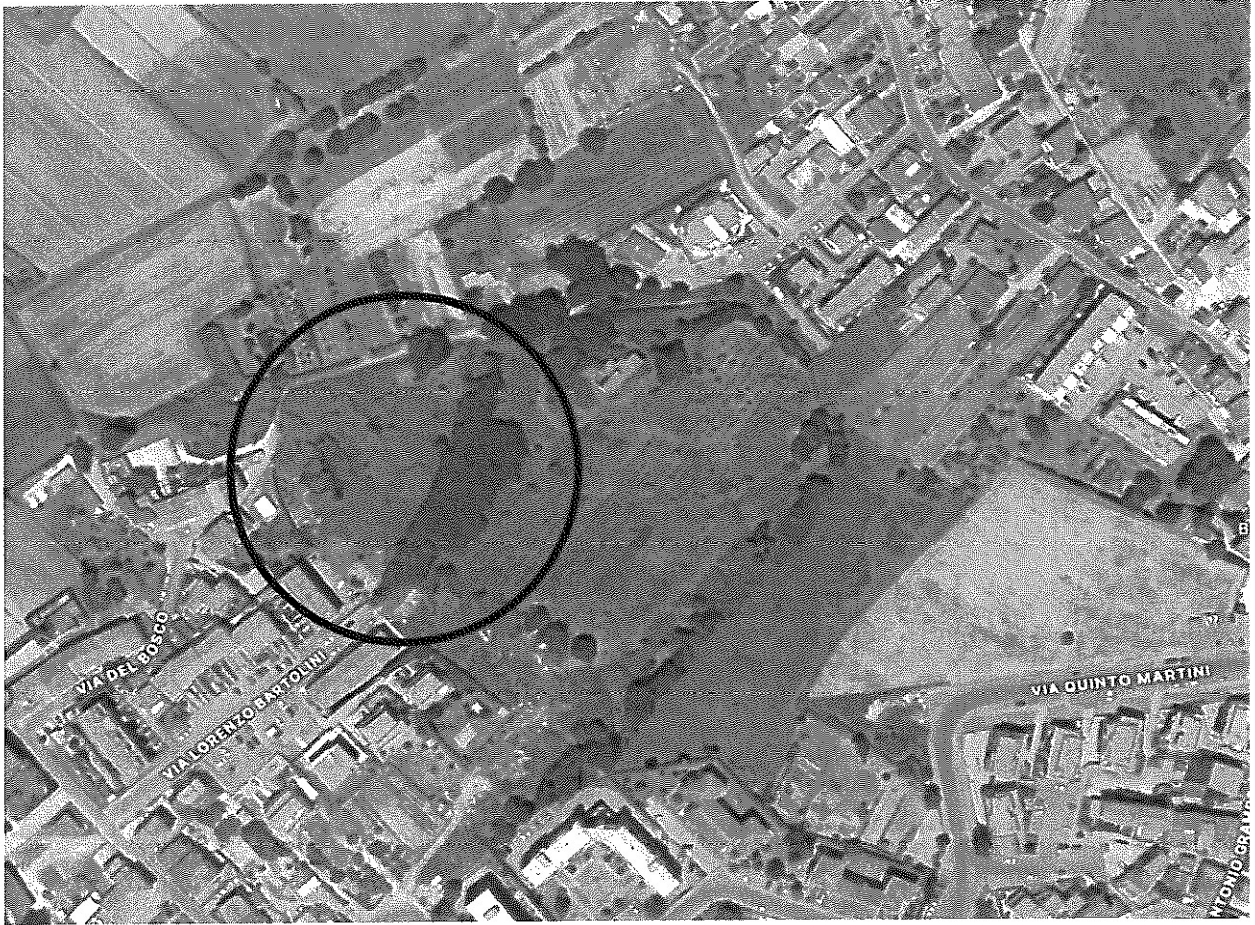
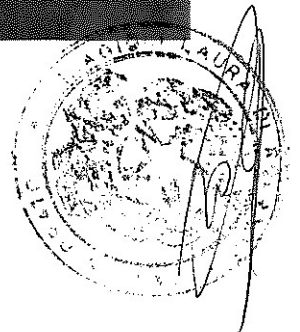


Immagine satellitare



Foto 1



*LC*



Foto 2



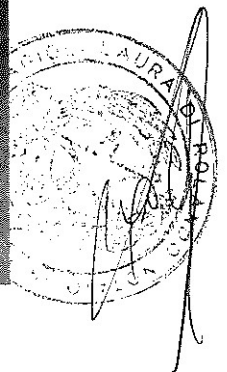
Foto 3



Foto 4



Foto 5



*Handwritten signature*



Foto 6



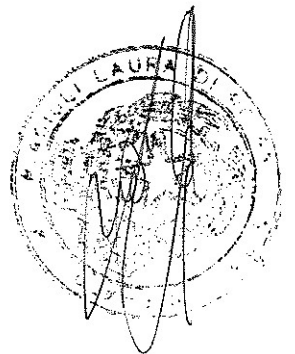
Foto 7



Foto 8



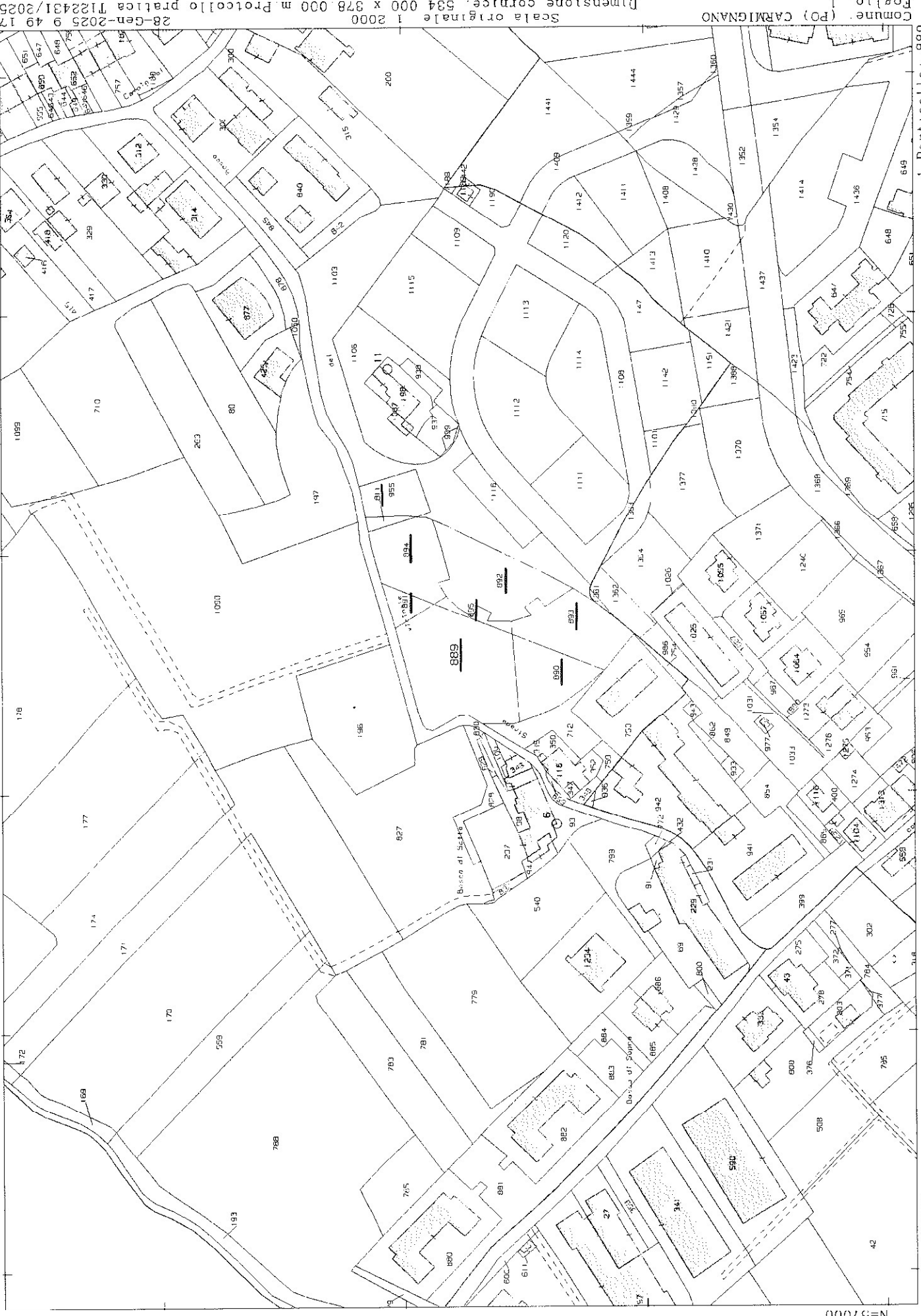
Foto 9



*L. Di...*







N=57000

E=25700

i Particella 889

## Visura attuale per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 05/02/2025

Dati della richiesta  
Terreni e Fabbricati siti nel comune di CARMIGNANO (B794) provincia PRATO



Soggetto richiesto:

████████████████████ SOCIETA' COOPERATIVA A RESPONSABILITA' LIMITATA (CF: ████████████████████)

Totali immobili: di catasto terreni 8



Immobile di catasto terreni - n.1



Causali di aggiornamento ed annotazioni

### > Dati identificativi

Comune di CARMIGNANO (B794) (PO)  
Foglio 1 Particella 811

FRAZIONAMENTO del 24/03/2005 Pratica n.  
PO0016492 in atti dal 24/03/2005 (n. 16492.1/2005)

### > Dati di classamento

Redditi: dominicale Euro 0,20  
agrario Euro 0,19

FRAZIONAMENTO del 24/03/2005 Pratica n.  
PO0016492 in atti dal 24/03/2005 (n. 16492.1/2005)

Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo  
conto delle seguenti deduzioni: A39<sup>a</sup>)

Particella con qualità: SEMIN ARBOR di classe 3  
Superficie: 83 m<sup>2</sup>

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

1. SAN MICHELE DI CARMIGNANO SOCIETA'  
COOPERATIVA A RESPONSABILITA' LIMITATA  
(CF 01677840975)

1. FRAZIONAMENTO del 24/03/2005 Pratica n.  
PO0016492 in atti dal 24/03/2005 (n. 16492.1/2005)

Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 1)



*Handwritten signature*

**> Totale Parziale****Catasto Terreni**

Immobili siti nel comune di CARMIGNANO (B794)

Numero immobili: **1** Reddito dominicale: **euro 0,20** Reddito agrario: **euro 0,19** Superficie: **83 m<sup>2</sup>****Immobile di catasto terreni - n.2****Causali di aggiornamento ed annotazioni****> Dati identificativi**Comune di **CARMIGNANO (B794) (PO)**Foglio 1 Particella **889**FRAZIONAMENTO del 28/09/2010 Pratica n.  
PO0102796 in atti dal 28/09/2010 presentato il  
28/09/2010 (n. 102796.1/2010)**> Dati di classamento****Redditi:** dominicale **Euro 4,63**  
agrario **Euro 4,56****Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo  
conto delle seguenti deduzioni: A39<sup>a</sup>)**Particella con qualità: **SEMIN ARBOR** di classe **3**  
Superficie: **1.960 m<sup>2</sup>**FRAZIONAMENTO del 28/09/2010 Pratica n.  
PO0102796 in atti dal 28/09/2010 presentato il  
28/09/2010 (n. 102796.1/2010)**Immobile di catasto terreni - n.3****Causali di aggiornamento ed annotazioni****> Dati identificativi**Comune di **CARMIGNANO (B794) (PO)**Foglio 1 Particella **890**FRAZIONAMENTO del 28/09/2010 Pratica n.  
PO0102796 in atti dal 28/09/2010 presentato il  
28/09/2010 (n. 102796.1/2010)**> Dati di classamento**

Redditi: dominicale Euro 1,69  
agrario Euro 1,66

Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle seguenti deduzioni: A39<sup>al</sup>

Particella con qualità: SEMIN ARBOR di classe 3  
Superficie: 716 m<sup>2</sup>

FRAZIONAMENTO del 28/09/2010 Pratica n. PO0102796 in atti dal 28/09/2010 presentato il 28/09/2010 (n. 102796.1/2010)



Immobile di catasto terreni - n.4



Causali di aggiornamento ed annotazioni

> Dati identificativi

Comune di CARMIGNANO (B794) (PO)  
Foglio 1 Particella 891

FRAZIONAMENTO del 28/09/2010 Pratica n. PO0102796 in atti dal 28/09/2010 presentato il 28/09/2010 (n. 102796.1/2010)

> Dati di classamento

Redditi: dominicale Euro 0,43  
agrario Euro 0,42

Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle seguenti deduzioni: A39<sup>al</sup>

Particella con qualità: SEMIN ARBOR di classe 3  
Superficie: 182 m<sup>2</sup>

FRAZIONAMENTO del 28/09/2010 Pratica n. PO0102796 in atti dal 28/09/2010 presentato il 28/09/2010 (n. 102796.1/2010)



Immobile di catasto terreni - n.5



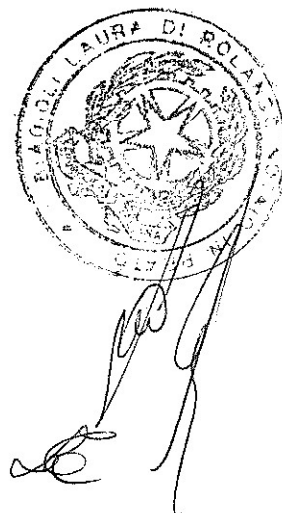
Causali di aggiornamento ed annotazioni

> Dati identificativi

Comune di CARMIGNANO (B794) (PO)  
Foglio 1 Particella 892

FRAZIONAMENTO del 28/09/2010 Pratica n. PO0102796 in atti dal 28/09/2010 presentato il 28/09/2010 (n. 102796.1/2010)

> Dati di classamento



Redditi: dominicale Euro 2,90  
agrario Euro 2,85

Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle seguenti deduzioni: A39<sup>a</sup>)

Particella con qualità: SEMIN ARBOR di classe 3  
Superficie: 1.228 m<sup>2</sup>

FRAZIONAMENTO del 28/09/2010 Pratica n. PO0102796 in atti dal 28/09/2010 presentato il 28/09/2010 (n. 102796.1/2010)



Immobile di catasto terreni - n.6



Causali di aggiornamento ed annotazioni

> **Dati identificativi**

Comune di CARMIGNANO (B794) (PO)  
Foglio 1 Particella 893

FRAZIONAMENTO del 28/09/2010 Pratica n. PO0102796 in atti dal 28/09/2010 presentato il 28/09/2010 (n. 102796.1/2010)

> **Dati di classamento**

Redditi: dominicale Euro 2,26  
agrario Euro 2,22

Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle seguenti deduzioni: A39<sup>a</sup>)

Particella con qualità: SEMIN ARBOR di classe 3  
Superficie: 957 m<sup>2</sup>

FRAZIONAMENTO del 28/09/2010 Pratica n. PO0102796 in atti dal 28/09/2010 presentato il 28/09/2010 (n. 102796.1/2010)



Immobile di catasto terreni - n.7



Causali di aggiornamento ed annotazioni

> **Dati identificativi**

Comune di CARMIGNANO (B794) (PO)  
Foglio 1 Particella 894

FRAZIONAMENTO del 28/09/2010 Pratica n. PO0102796 in atti dal 28/09/2010 presentato il 28/09/2010 (n. 102796.1/2010)

> **Dati di classamento**

**Redditi:** dominicale Euro 2,05  
agrario Euro 2,02

**Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle seguenti deduzioni: A39<sup>9)</sup>**

Particella con qualità: **SEMIN ARBOR** di classe 3  
Superficie: **868 m<sup>2</sup>**

FRAZIONAMENTO del 28/09/2010 Pratica n. PO0102796 in atti dal 28/09/2010 presentato il 28/09/2010 (n. 102796.1/2010)



**Immobile di catasto terreni - n.8**



**Causali di aggiornamento ed annotazioni**

> **Dati identificativi**

Comune di **CARMIGNANO (B794) (PO)**  
Foglio 1 Particella **895**

FRAZIONAMENTO del 28/09/2010 Pratica n. PO0102796 in atti dal 28/09/2010 presentato il 28/09/2010 (n. 102796.1/2010)

> **Dati di classamento**

**Redditi:** dominicale Euro 0,27  
agrario Euro 0,26

**Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle seguenti deduzioni: A39<sup>9)</sup>**

Particella con qualità: **SEMIN ARBOR** di classe 3  
Superficie: **114 m<sup>2</sup>**

FRAZIONAMENTO del 28/09/2010 Pratica n. PO0102796 in atti dal 28/09/2010 presentato il 28/09/2010 (n. 102796.1/2010)

> **Intestazione attuale degli immobili dal n. 2 al n. 8 - totale righe intestati: 1**

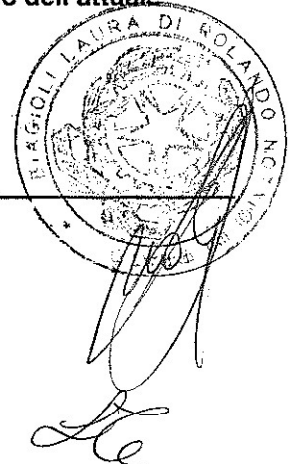
> **1. SAN MICHELE DI CARMIGNANO SOCIETA' COOPERATIVA A RESPONSABILITA' LIMITATA (CF 01677840975)**

Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 1)

1. SCRITTURA PRIVATA del 25/07/2000 Pubblico ufficiale COLONNA ROMANO E. Sede PRATO (PO) Repertorio n. 10988 - UR Sede PRATO (PO) Registrazione n. 9999999 registrato in data 01/08/2000 - COMPRAVENDITA Voltura n. 43525.1/2000 - Pratica n. 53765 in atti dal 12/06/2001

**Nel documento sono indicati gli identificativi catastali dell'immobile originario dell'attuale**

CARMIGNANO (B794) (PO)  
Foglio 1 Particella 711



**Direzione Provinciale di Prato**  
**Ufficio Provinciale - Territorio**  
**Servizi Catastali**

Data: 05/02/2025  
Ora: 19:14:45  
Numero Pratica: T455205/2025  
Pag: 6 - Fine

> **Totale Parziale**

**Catasto Terreni**

Immobili siti nel comune di CARMIGNANO (B794)

Numero immobili: 7 Reddito dominicale: **euro 14,23** Reddito agrario: **euro 13,99** Superficie: **6.025 m<sup>2</sup>**

---

> **Totale generale**

**Catasto Terreni**

Totale immobili: 8 Reddito dominicale: **euro 14,43** Reddito agrario: **euro 14,18** Superficie: **6.108 m<sup>2</sup>**

---

*Visura telematica*

---

**Legenda**

a) A39: Consorzio idraulico di 3a categoria del torrente ombrone pistoiese e suoi affluenti - pistoia - difesa

# Visura attuale sintetica per soggetto

## Situazione degli atti informatizzati al 05/02/2025

<b>Dati della richiesta</b>	Terreni e Fabbricati siti nel comune di CARMIGNANO (B794) provincia PRATO
<b>Soggetto individuato</b>	<b>SAN MICHELE DI CARMIGNANO SOCIETA' COOPERATIVA A RESPONSABILITA' LIMITATA (CF: 01677840975)</b>

### 1. Immobili siti nel Comune di CARMIGNANO (Codice B794) Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO			ALTRE INFORMAZIONI		
	Foglio	Particella	Sub Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz.	Reddito Dominicale Agrario	Dati derivanti da	Dati Ulteriori
1	1	811	-	SEMIN ARBOR 03	00 83	A39	Euro 0,20 Euro 0,19	FRAZIONAMENTO del 24/03/2005 Pratica n. PO0016492 in atti dal 24/03/2005 (n. 16492.1/2005)	

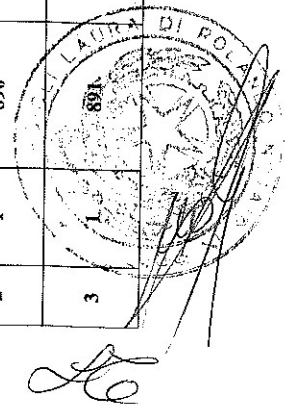
**Totale: Superficie .00.83 Redditi: Dominicale Euro 0,20 Agrario Euro 0,19**

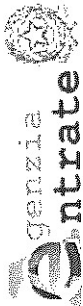
**Intestazione degli immobili indicati al n.1**

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	SAN MICHELE DI CARMIGNANO SOCIETA' COOPERATIVA A RESPONSABILITA' LIMITATA		01677840975*	(1) Proprieta' 1/1
DATI DERIVANTI DA		FRAZIONAMENTO del 24/03/2005 Pratica n. PO0016492 in atti dal 24/03/2005 (n. 16492.1/2005)		

### 2. Immobili siti nel Comune di CARMIGNANO (Codice B794) Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO			ALTRE INFORMAZIONI		
	Foglio	Particella	Sub Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz.	Reddito Dominicale Agrario	Dati derivanti da	Dati Ulteriori
1	1	889	-	SEMIN ARBOR 03	19 60	A39	Euro 4,63 Euro 4,56	FRAZIONAMENTO del 28/09/2010 Pratica n. PO0102796 in atti dal 28/09/2010 presentato il 28/09/2010 (n. 102796.1/2010)	
2	1	890	-	SEMIN ARBOR 03	07 16	A39	Euro 1,69 Euro 1,66	FRAZIONAMENTO del 28/09/2010 Pratica n. PO0102796 in atti dal 28/09/2010 presentato il 28/09/2010 (n. 102796.1/2010)	
3	1	891	-	SEMIN ARBOR 03	01 82	A39	Euro 0,43 Euro 0,42	FRAZIONAMENTO del 28/09/2010 Pratica n. PO0102796 in atti dal 28/09/2010 presentato il 28/09/2010 (n. 102796.1/2010)	





Direzione Provinciale di Prato  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

## Visura attuale sintetica per soggetto

### Situazione degli atti informatizzati al 05/02/2025

DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI			
N.	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m <sup>2</sup> )	Deduz.	Reddito		Dati derivanti da	Dati Ulteriori
4	1	892		-	SEMIN ARBOR 03	12 28	A39	Euro 2,90	Euro 2,85	FRAZIONAMENTO del 28/09/2010 Pratica n. PO0102796 in atti dal 28/09/2010 presentato il 28/09/2010 (n. 102796.1/2010)	
5	1	893		-	SEMIN ARBOR 03	09 57	A39	Euro 2,26	Euro 2,22	FRAZIONAMENTO del 28/09/2010 Pratica n. PO0102796 in atti dal 28/09/2010 presentato il 28/09/2010 (n. 102796.1/2010)	
6	1	894		-	SEMIN ARBOR 03	08 68	A39	Euro 2,05	Euro 2,02	FRAZIONAMENTO del 28/09/2010 Pratica n. PO0102796 in atti dal 28/09/2010 presentato il 28/09/2010 (n. 102796.1/2010)	
7	1	895		-	SEMIN ARBOR 03	01 14	A39	Euro 0,27	Euro 0,26	FRAZIONAMENTO del 28/09/2010 Pratica n. PO0102796 in atti dal 28/09/2010 presentato il 28/09/2010 (n. 102796.1/2010)	

**Totale: Superficie .60.25 Redditi: Dominicale Euro 14,23 Agrario Euro 13,99**

**Intestazione degli immobili indicati al n.2**

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	SAN MICHELE DI CARMIGNANO SOCIETA' COOPERATIVA A RESPONSABILITA' LIMITATA FRAZIONAMENTO del 28/09/2010 Pratica n. PO0102796 in atti dal 28/09/2010 presentato il 28/09/2010 (n. 102796.1/2010)	01677840975*	(1) Proprieta' I/I

**Totale Generale: Superficie .61.08 Redditi: Dominicale Euro 14,43 Agrario Euro 14,18**

Unità immobiliari n. 8

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Visura telematica

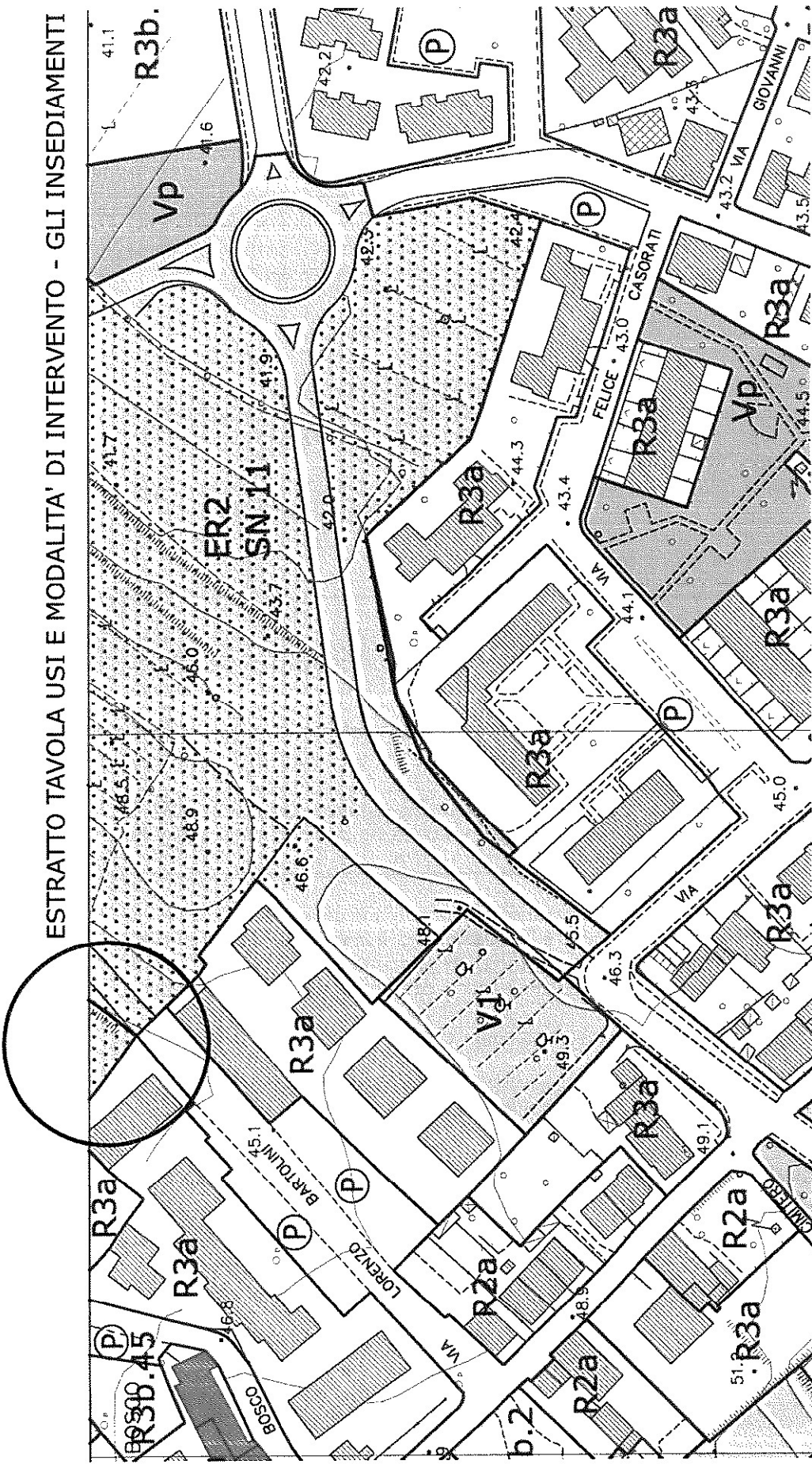
ALLEGATO 5

STRUMENTI URBANISTICI

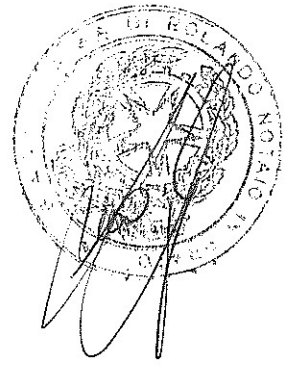




ESTRATTO TAVOLA USI E MODALITA' DI INTERVENTO - GLI INSEDIAMENTI



TAV P04 SEANO CENTRO



*[Handwritten signature]*

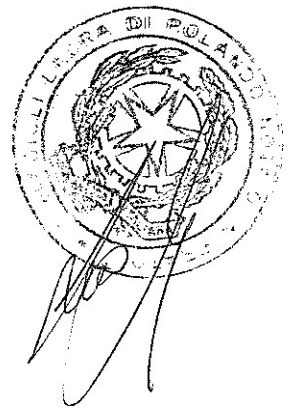
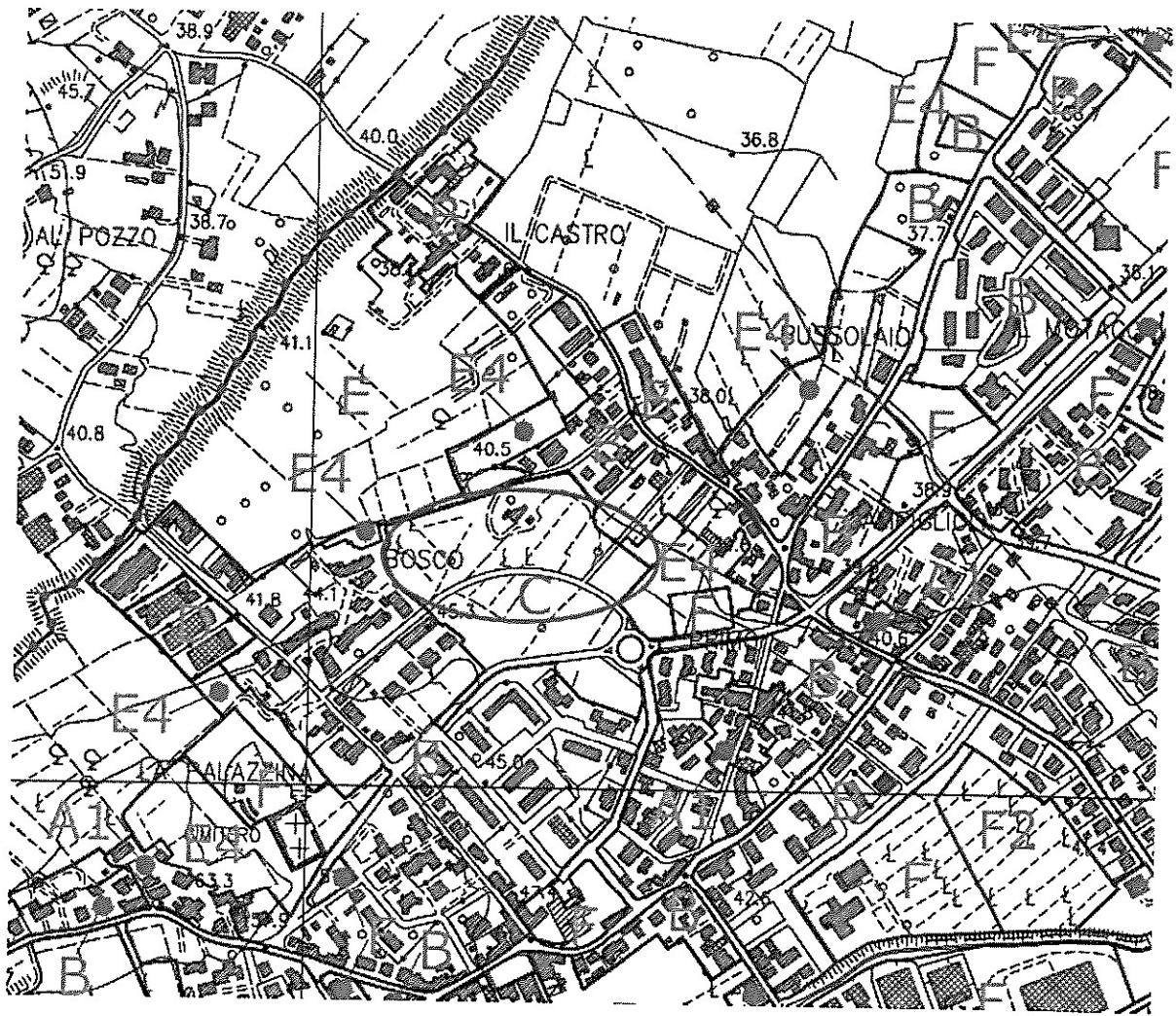
## NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE - VARIANTE REGOLAMENTO URBANISTICO

- 3 - **V1.2 Via G. Morandi (Tav. P04)**  
Area adiacente al complesso Chiesa di S. Pietro e opere parrocchiali.  
Valgono le disposizioni degli Artt. 28.6 e 28.6.1 comma 1 delle presenti N.T.A. con le seguenti specificazioni:  
- non è ammessa la realizzazione di piscina, orti, serre stagionali, ricovero attrezzati, parcheggi e autorimesse interrati.
- 3.1 - **V1.5 Via Levi - Via Montale (Tav. P01)**  
Nell'ottica della necessaria riqualificazione dell'area si consentono per i fabbricati esistenti, previa formazione di Piano Unitario Convenzionato (Art. 7.1 delle N.T.A. del Regolamento Urbanistico) interventi di ristrutturazione edilizia tipo 4 Art. 10.2 comma 2.2 punto 3.1 a parità di SUL esistente legittimata con destinazione a funzioni accessorie alla residenza.
- 4 - **V3**  
Valgono le disposizioni degli Artt. 28.6 e 28.6.1 comma 3 delle presenti N.T.A.
- 5 - **V3.2 SR 66 (Tav. P02)**  
Area destinata all'esposizione ai fini commerciali di prodotti finiti floro vivaistici.  
A supporto dell'attività è consentita la realizzazione di manufatto a struttura leggera in legno o metallo (Art. 22 comma 1 delle presenti N.T.A.) ad uso custodia, ufficio, servizi igienici per una SUL max mq. 50 e H max ml. 3,00.  
Per la struttura esistente (serra) è consentito il suo rifacimento con struttura leggera in legno o metallo (Art. 22 comma 1 delle presenti N.T.A.) idonea alla visitabilità da parte di privati.  
E' consentito inoltre di mantenere stabilmente il manufatto sul terreno, il tutto previa sottoscrizione di apposita convenzione con l'A.C.  
La struttura dovrà essere rimossa al termine dell'attività di vendita.
- 6 - **V4.3 Via Bosco**  
Realizzazione di un'area per attività ludiche all'aperto.  
E' consentita la realizzazione di una attrezzatura di supporto (servizi, bar, deposito attrezzi) con struttura leggera in legno (Art. 22 comma 1 delle presenti N.T.A.) per una SUL max mq. 150 e H max ml. 3,50.  
In prossimità dell'accesso da Via Bosco dovrà essere prevista una adeguata area di parcheggio.  
Dovranno essere realizzati serbatoi di raccolta delle acque piovane per l'annaffiatura.  
Le sistemazioni a verde dovranno interessare almeno il 50% dell'area. Sarà privilegiata la messa a dimora di essenze sempre verdi coerenti con il contesto locale tenendo conto del soleggiamento per la loro disposizione.
- 7 - **V6.1**  
Aree agricole periurbane situate tra la nuova viabilità di piano (parte del collegamento tra Via Pistoiense e la tangenziale Ovest di Prato) e l'insediamento per le quali il Regolamento Urbanistico indica prevalentemente il ruolo di raccordo paesistico con il territorio aperto attraverso la conservazione degli impianti colturali anche con finalità didattiche in relazione alla contiguità del Polo scolastico.  
Valgono le disposizioni degli Artt. 28.6 e 28.6.1 comma 6 delle presenti N.T.A. con le seguenti specificazioni:  
- per le parti ricadenti in aree classificate ad elevato rischio idraulico (PI4), come evidenziate dalla Tavola SG 08 "Carta della pericolosità idraulica", valgono le disposizioni della L.R. 21/2012.

### Art. 30.5 - Aree verdi di uso pubblico (V)

- 1 - **Vp**  
Valgono le disposizioni degli Artt. 28.7 e 28.7.1 comma 1 delle presenti N.T.A.
- 2 - **Vp.1 Area attigua al cimitero (Tav. P04)**  
Valgono le disposizioni degli Artt. 28.7 e 28.7.1 comma 1 delle presenti N.T.A. con le seguenti specificazioni:  
- l'A.C. potrà prevedere nell'area la realizzazione di un cimitero per piccoli animali secondo le prescrizioni che verranno dettate dal Regolamento Edilizio.
- 3 - **Va**  
Valgono le disposizioni degli Artt. 28.7 e 28.7.1 comma 1 delle presenti N.T.A.

ESTRATTO TAVOLA INDIVIDUAZIONE ZONE OMOGENEE



*Lle*



ALLEGATO 6

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA



*Handwritten signature*



## Comune di Carmignano

Provincia di Prato

Piazza E. Matteotti, 1 - 59015 Carmignano (PO)  
PEC: comune.carmignano@postacert.toscana.it

Settore 7 - Urbanistica, Edilizia e SUAP

Tel. Edilizia e Urbanistica 0558750268 - 0558750219

Tel. Ufficio SUAP 0558750263

E-mail: urbanistica@comune.carmignano.pt.it

### CERTIFICATO N. 15/2025 CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

#### IL RESPONSABILE DEL SETTORE 7

Imposta di bollo riscossa  
in modo virtuale.  
Aut. Agenzia delle Entrate  
di Prato n.73560/07 del  
15/11/2007  
IUV virtuale

- Vista la domanda presentata dall'Arch. Teklè Lulghennet in data 17/02/2025 e registrata con prot. n. 3022 del 18/02/2025
- Visto l'art. 30, secondo e terzo comma, del vigente Testo Unico delle Disposizioni Legislative e Regolamentari in materia Edilizia approvato con D.P.R. 380/2001.
- Visto il Regolamento Urbanistico Comunale approvato e vigente.

#### CERTIFICA

che le aree distinte al Catasto Terreni di questo Comune al Foglio 1, mappali 811, 889, 890, 891, 892, 893, 894 e 895 così come evidenziate nella planimetria catastale di cui all'istanza citata, sono identificate dalla Cartografia di riferimento e dalle Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento Urbanistico Comunale vigente come segue:

#### **Foglio 1 Mappali 811, 891, 894 e 895**

#### V.4.3 (UTOE 1 Seano - Art. 30.4, comma 6)

Realizzazione di un'area per attività ludiche all'aperto.

È consentita la realizzazione di una attrezzatura di supporto (servizi, bar, deposito attrezzi) con struttura leggera in legno (Art. 22 comma 1 delle presenti N.T.A.) per una SUL max mq 150 e H max ml. 3,50.

In prossimità dell'accesso da Via Bosco dovrà essere prevista una adeguata area di parcheggio.

Dovranno essere realizzati serbatoi di raccolta delle acque piovane per l'annaffiatura.

Le sistemazioni a verde dovranno interessare almeno il 50% dell'area. Sarà privilegiata la messa dimora di essenze sempre verdi coerenti con il contesto locale tenendo conto del soleggiamento per la loro disposizione.

VINCOLI: Piano Gestione del Rischio Alluvioni (P.G.R.A.) - Pericolosità 1

VINCOLI: Tavola SG06 - P.I.1 (aree a pericolosità idraulica moderata)

VINCOLI: Tavola SG07 - Pericolosità geologica media G2

VINCOLI: Tavola SG08 - Pericolosità idraulica media I2

VINCOLI: Carta delle criticità e dei fattori di interferenza - Aree servite da depuratore



# Comune di Carmignano

## Provincia di Prato

Piazza G. Matteotti, 1 - 59015 Carmignano (PO)  
PEC: [comune.carmignano@postacert.toscana.it](mailto:comune.carmignano@postacert.toscana.it)

Settore 7 - Urbanistica, Edilizia e SUAP

Tel. Edilizia e Urbanistica 0558750268 - 0558750219  
Tel. Ufficio SUAP 0558750263  
E-mail: [urbanistica@comune.carmignano.po.it](mailto:urbanistica@comune.carmignano.po.it)

### Foglio 1 Mappale 889

#### V.4.3 (UTOE 1 Seano - Art. 30.4, comma 6) – parte del mappale

Realizzazione di un'area per attività ludiche all'aperto.

È consentita la realizzazione di una attrezzatura di supporto (servizi, bar, deposito attrezzi) con struttura leggera in legno (Art. 22 comma 1 delle presenti N.T.A.) per una SUL max mq 150 e H max ml. 3,50.

In prossimità dell'accesso da Via Bosco dovrà essere prevista una adeguata area di parcheggio.

Dovranno essere realizzati serbatoi di raccolta delle acque piovane per l'annaffiatura.

Le sistemazioni a verde dovranno interessare almeno il 50% dell'area. Sarà privilegiata la messa dimora di essenze sempre verdi coerenti con il contesto locale tenendo conto del soleggiamento per la loro disposizione.

#### Viabilità stradale-Viabilità stradale esistente o di previsione – parte del mappale

VINCOLI: Piano Gestione del Rischio Alluvioni (P.G.R.A.) - Pericolosità 1

VINCOLI: Tavola SG06 - P.I.1 (aree a pericolosità idraulica moderata)

VINCOLI: Tavola SG07 - Pericolosità geologica media G2

VINCOLI: Tavola SG08 - Pericolosità idraulica media I2

VINCOLI: Carta delle criticità e dei fattori di interferenza - Aree servite da depuratore

VINCOLI: Carta delle criticità e dei fattori di interferenza - Aree non servite dal depuratore

### Foglio 1 Mappale 890

#### V.4.3 (UTOE 1 Seano - Art. 30.4, comma 6)

Realizzazione di un'area per attività ludiche all'aperto.

È consentita la realizzazione di una attrezzatura di supporto (servizi, bar, deposito attrezzi) con struttura leggera in legno (Art. 22 comma 1 delle presenti N.T.A.) per una SUL max mq 150 e H max ml. 3,50.

In prossimità dell'accesso da Via Bosco dovrà essere prevista una adeguata area di parcheggio.

Dovranno essere realizzati serbatoi di raccolta delle acque piovane per l'annaffiatura.

Le sistemazioni a verde dovranno interessare almeno il 50% dell'area. Sarà privilegiata la messa dimora di essenze sempre verdi coerenti con il contesto locale tenendo conto del soleggiamento per la loro disposizione.

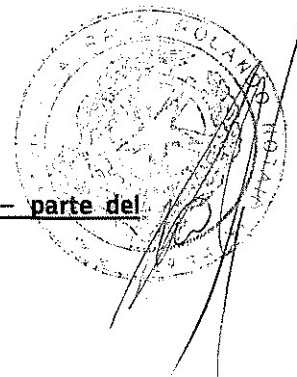
VINCOLI: Piano Gestione del Rischio Alluvioni (P.G.R.A.) - Pericolosità 1 – parte del mappale

VINCOLI: Tavola SG06 - P.I.1 (aree a pericolosità idraulica moderata)

VINCOLI: Tavola SG07 - Pericolosità geologica media G2

VINCOLI: Tavola SG08 - Pericolosità idraulica media I2

VINCOLI: Carta delle criticità e dei fattori di interferenza - Aree servite da depuratore – parte del mappale





# Comune di Carmignano

## Provincia di Prato

Piazza G. Matteotti, 1 - 50015 Carmignano (PO)  
PEC: comune.carmignano@postacert.toscana.it

*Settore 7 - Urbanistica, Edilizia e SUAP*

Tel. Edilizia e Urbanistica 0558750268 - 0558750219  
Tel. Ufficio SUAP 0558750263  
E-mail: urbanistica@comune.carmignano.po.it

**VINCOLI: Carta delle criticità e dei fattori di interferenza - Aree non servite dal depuratore - parte del mappale**

### **Foglio 1 Mappali 892 e 893**

#### **V.4.3 (UTOE 1 Seano - Art. 30.4, comma 6)**

Realizzazione di un'area per attività ludiche all'aperto.

È consentita la realizzazione di una attrezzatura di supporto (servizi, bar, deposito attrezzi) con struttura leggera in legno (Art. 22 comma 1 delle presenti N.T.A.) per una SUL max mq 150 e H max ml. 3,50.

In prossimità dell'accesso da Via Bosco dovrà essere prevista una adeguata area di parcheggio.

Dovranno essere realizzati serbatoi di raccolta delle acque piovane per l'annaffiatura.

Le sistemazioni a verde dovranno interessare almeno il 50% dell'area. Sarà privilegiata la messa dimora di essenze sempre verdi coerenti con il contesto locale tenendo conto del soleggiamento per la loro disposizione.

VINCOLI: Piano Gestione del Rischio Alluvioni (P.G.R.A.) - Pericolosità 1 - parte del mappale

VINCOLI: Tavola SG06 - P.I.1 (aree a pericolosità idraulica moderata) - parte del mappale

VINCOLI: Tavola SG07 - Pericolosità geologica media G2

VINCOLI: Tavola SG08 - Pericolosità idraulica bassa I1 - parte del mappale

VINCOLI: Tavola SG08 - Pericolosità idraulica media I2 - parte del mappale

VINCOLI: Carta delle criticità e dei fattori di interferenza - Aree servite da depuratore

VALGONO INOLTRE TUTTE LE NORME E PRESCRIZIONI CONTENUTE NEL RUC VIGENTE

### **Il Responsabile del Settore 7**

Arch. Maurizio Silvetti

Documento firmato digitalmente ai sensi della  
normativa vigente

**Il presente certificato conserva validità per un anno dalla data del rilascio, se, per dichiarazione dell'alienante o di uno dei condividenti, non siano intervenute modificazioni agli strumenti urbanistici.**

**Il presente certificato non può essere prodotto agli organi della pubblica amministrazione o ai privati gestori di pubblici servizi.**

**Il presente certificato è stato redatto sulla base della documentazione allegata all'istanza e con le approssimazioni dovute alla strumentazione utilizzata per redigerlo.**



Direzione Provinciale di Prato

\_\_\_\_\_  
Staff del Direttore

Arch. Lulghennet Teklé  
Pec: [lulghennet.tekle@archiworldpec.it](mailto:lulghennet.tekle@archiworldpec.it)

**OGGETTO:** proc. di liquid. coatta amministrativa – richiesta contratti

Si comunica, in riferimento all'esecuzione immobiliare in oggetto e alla relativa istanza presentata avente ns prot. 12323/2025, che per gli immobili elencati intestati a ~~██████████~~ ~~██████████~~ soc. coop., c.f. ~~██████████~~, le interrogazioni del database A.T. non hanno evidenziato contratti di locazione e/o comodato.

Firmato digitalmente  
Il FUNZIONARIO  
(*Marco Beni*)

L'originale del documento è archiviato presso l'Ente emittente

## NOTA TECNICA INTEGRATIVA ALLA PERIZIA

Si precisa quanto segue in merito alla viabilità di accesso al lotto oggetto di stima.

Dalla verifica cartografica aggiornata e dalla conferma del Comune di Carmignano, risulta che il lotto oggetto di perizia è costeggiato dalla viabilità comunale, come evidenziato nell'allegato.

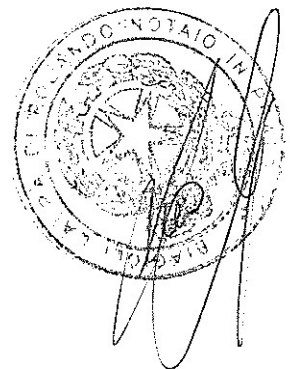
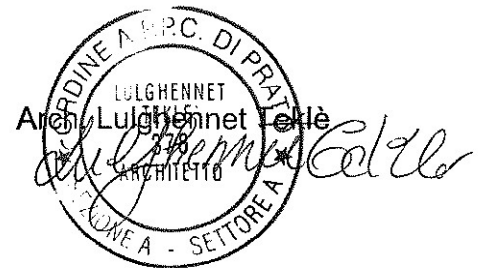
Tuttavia, allo stato attuale la strada non consente l'accesso materiale al terreno, in quanto:

- dalla strada non è presente un ingresso carrabile o pedonale aperto sul confine del lotto;
- la fascia di terreno prospiciente la strada risulta invasa da vegetazione alta e non mantenuta, impedendo fisicamente il passaggio;
- non risultano opere di collegamento o recinzioni apribili che consentano l'accesso diretto dalla viabilità pubblica.

Pertanto, pur essendo presente una strada comunale che costeggia il bene, l'accessibilità pratica al lotto rimane attualmente impedita, come già descritto nella perizia originaria, dove la valutazione è stata effettuata mediante osservazione esterna.

Si evidenzia che le suddette precisazioni **non comportano alcuna variazione del valore di stima** precedentemente determinato. La valutazione economica del bene è stata infatti già formulata considerando lo stato di fatto e di diritto del terreno, nonché la sua effettiva fruibilità ambientale.

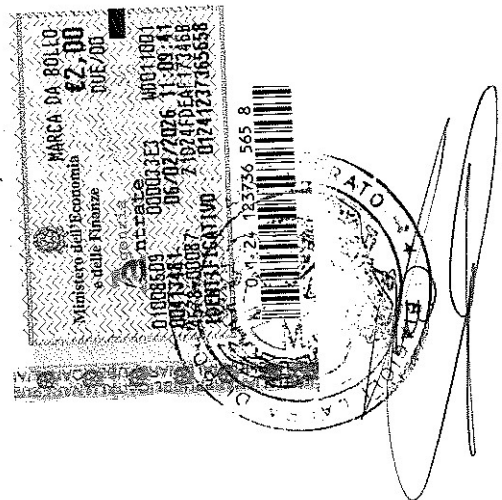
Prato 03/02/2026





**ALLEGATO**

**ESTRATTO CATASTALE E IMMAGINE SATELLITARE  
CON TRACCIATO VIARIO**

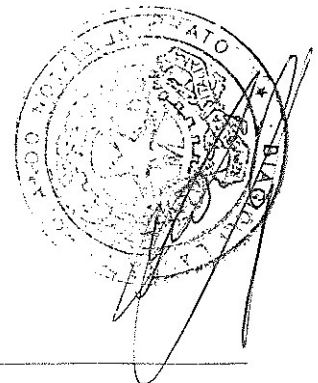
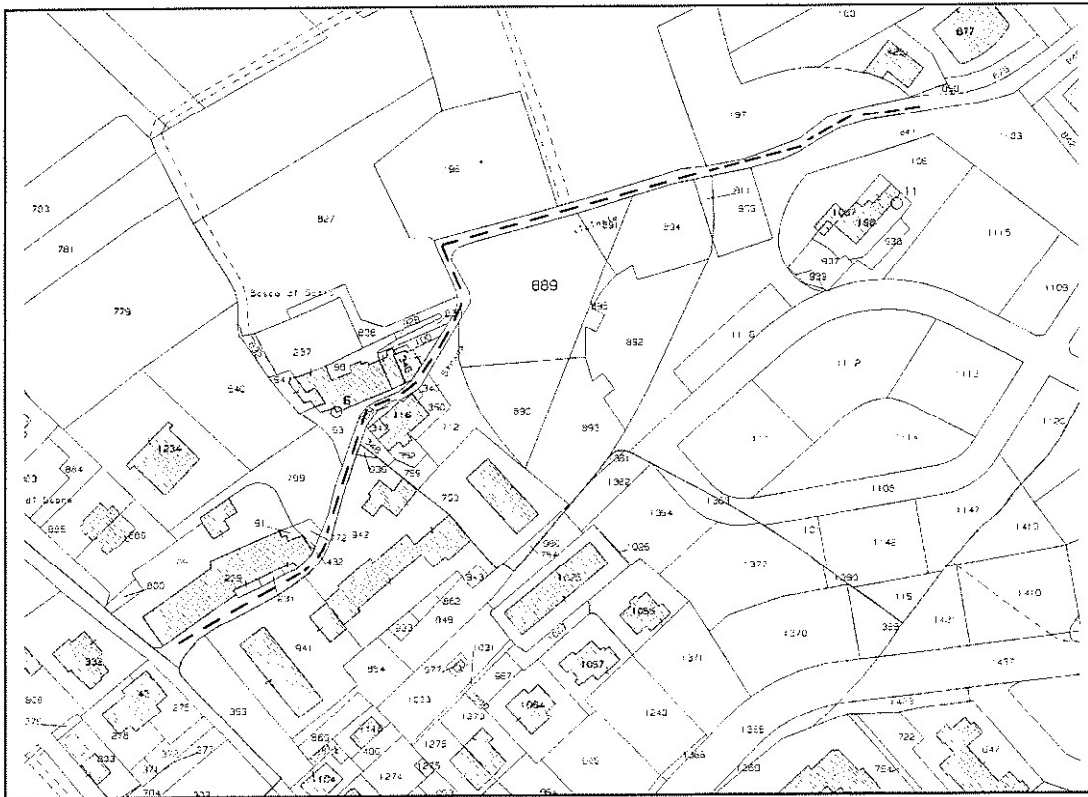


Arch. Luighennet Teklè  
Via Cadorna n. 28 – 59100 Prato (PO)  
mail: lul.tekle@gmail.com PEC: luighennet.tekle@archiworlpec.it  
Cell. +39 338.2468868 - Tel. 0574-1824150  
C.F. TKLLGH72L54G999Z – P.IVA 01938970975



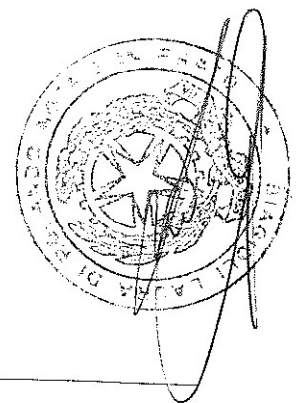
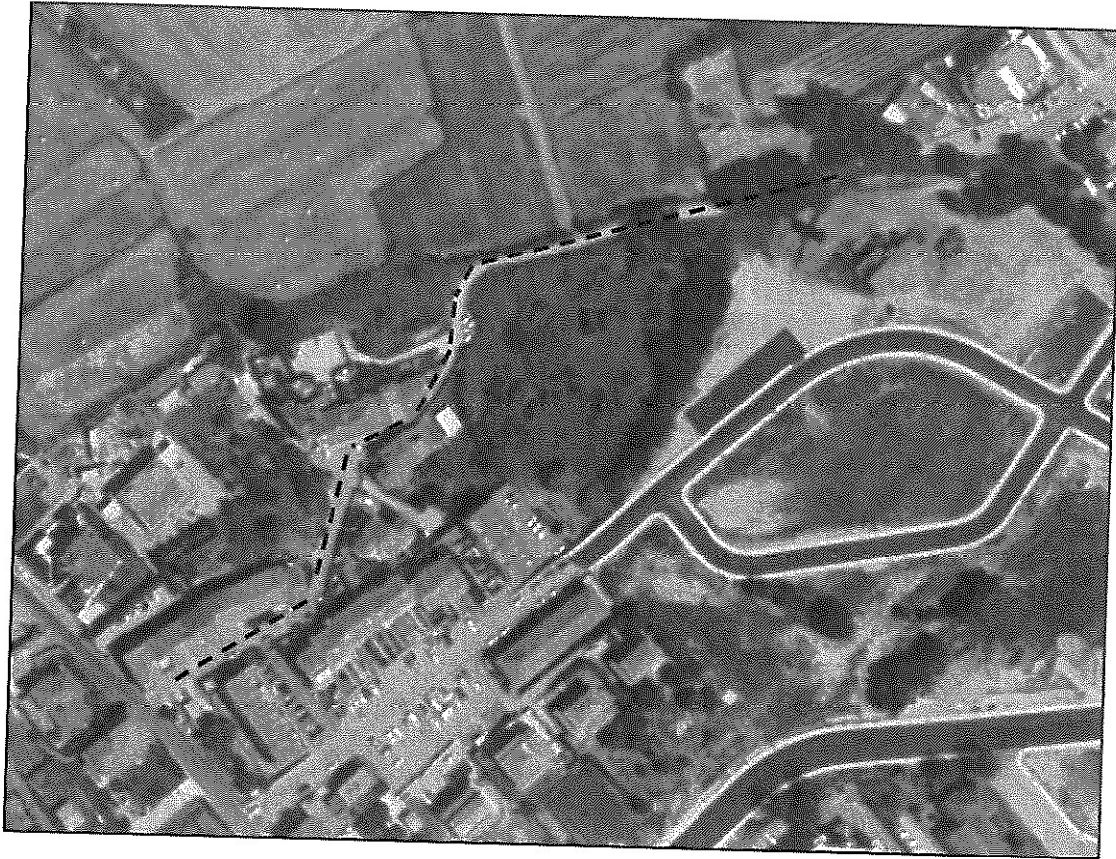
**LEGENDA**

Viabilità Comunale - via il Bosco - - - - -



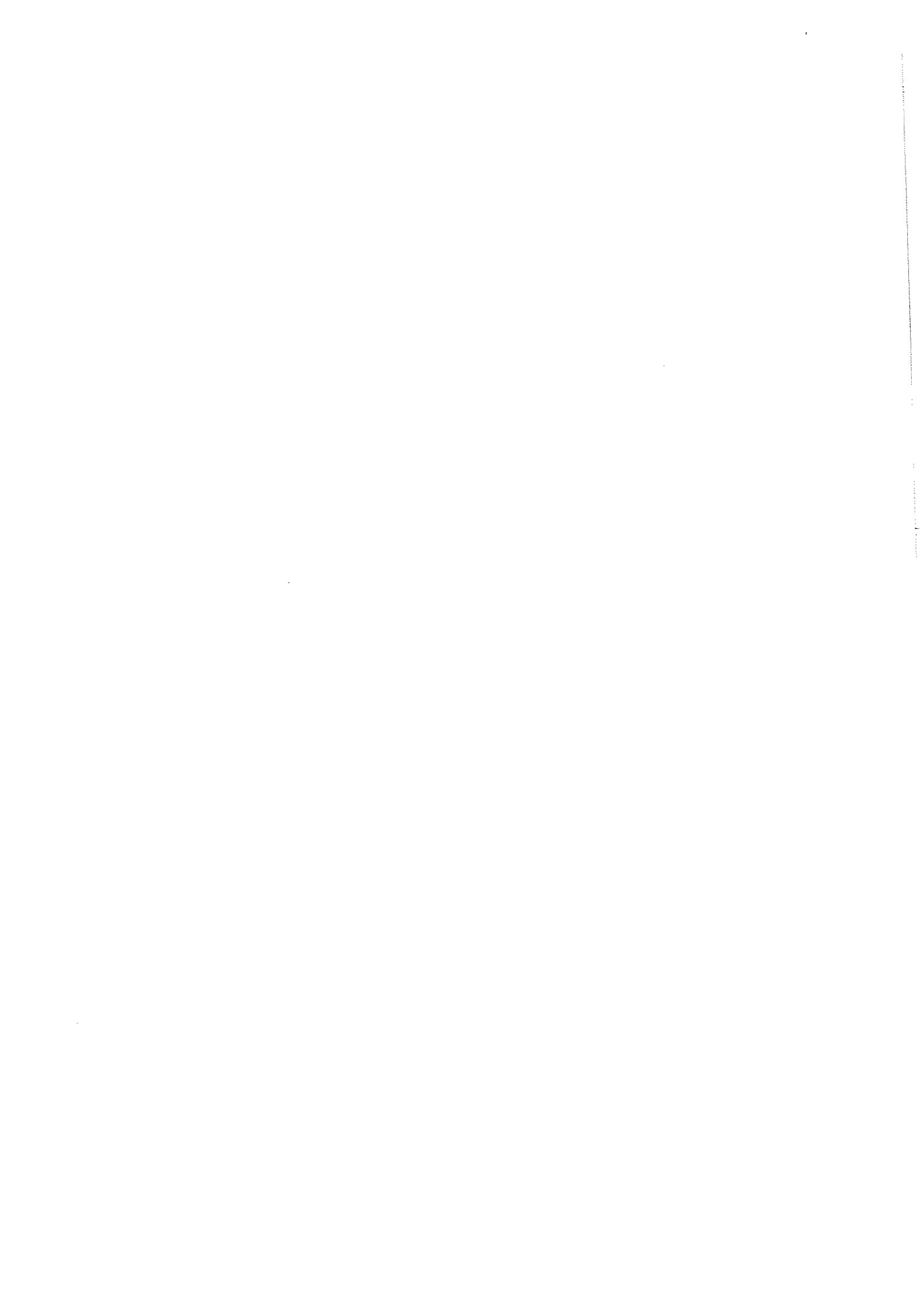
Arch. Luighennet Teklè  
Via Cadorna n. 28 – 59100 Prato (PO)  
mail: lul.tekle@gmail.com PEC: luighennet.tekle@archiworlpec.it  
Cell. +39 338.2468868 - Tel. 0574-1824150  
C.F. TKLLGH72L54G999Z – P.IVA 01938970975





Arch. Luighennet Teklè  
Via Cadorna n. 28 – 59100 Prato (PO)  
mail: lul.tekle@gmail.com PEC: luighennet.tekle@archiworipec.it  
Cell. +39 338.2468868 - Tel. 0574-1824150  
C.F. TKLLGH72L54G999Z – P.IVA 01938970975

A small, stylized handwritten mark or signature located at the bottom right of the page.



Repertorio n. 28349

**VERBALE DI ASSEVERAZIONE DI PERIZIA**

(Art. 1 n. 4 R.D.L. 14 luglio 1937 n. 1666)

**REPUBBLICA ITALIANA**

L'anno duemilaventisei, il giorno sei del mese di febbraio in Prato, nel mio studio notarile alla Via Francesco Ferrucci n.203/C, avanti a me dottoressa LAURA BIAGIOLI, Notaio in Prato, iscritta nel Ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di Firenze, Pistoia e Prato, è personalmente comparsa la signora:

- **TEKLE' Lulghennet**, nata a Prato il giorno 14 luglio 1972, con studio in Prato, Via Cadorna n.28, codice fiscale TKL LGH 72L54 G999Z, iscritta all'Ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Prato al n.378 sezione A.

Comparsa, della cui identità personale io Notaio sono certo, la quale mi ha presentato, su incarico del Rag. D'AGOSTINO Vladimiro, Commissario Liquidatore della società "~~XXXXXXXXXXXX~~ SOCIETA' COOPERATIVA A RESPONSABILITA' LIMITATA", relazione tecnica e nota tecnica integrativa, comprensive di allegati, dei terreni in Comune di Carmignano intestati alla suddetta società.

Aderendo alla richiesta, ammonisco a' sensi di legge la comparsa, la quale presta quindi il giuramento di rito ripetendo la formula: "Giuro di aver bene e fedelmente proceduto alle operazioni a me affidate e di non aver avuto altro scopo che quello di far conoscere la verità".

Richiesto io Notaio ho ricevuto il presente atto, non essendomi avvalso nell'esecuzione dell'incarico di sistemi di intelligenza artificiale, dattiloscritto, da persona di mia fiducia e per quanto notasi scritto di mia mano, su pagine una e parte della successiva di uno foglio. Del medesimo ho dato lettura alla comparsa la quale, previa espressa conferma ed approvazione, lo sottoscrive con me Notaio a forma di legge.

*Lulghennet*

A circular notary seal is stamped over the signature. The seal contains the text "NOTAIO IN PRATO" around the perimeter and a central emblem. The signature is written in dark ink and is partially obscured by the seal.

