

TRIBUNALE DI PIACENZA**PERIZIA GIUDIZIALE**

nel procedimento esecutivo n. **23/2011** promosso da:

• **Dott. Stefano Lelli**

con Avv. Daniele Bravi

nei confronti di:

•

CREDITORI INTERVENUTI: OLTRE AL DOTT. STEFANO LELLI - UNICREDIT SPA E ARCH. IN. B.

G.E. III.mo **Dott. Gianluigi Morlini**

In data 08 Luglio 2011 lo scrivente Geom. Gian Piero Piana, con studio in Piacenza, Via Bolzoni n. 30, C.F. PNIGPR68B28G535K ha prestato il giuramento di rito e ha ricevuto il seguente incarico:

- Esaminare l'Atto di pignoramento e la documentazione ipo-catastale o la relazione notarile sostitutiva, verificando la presenza dell'estratto di catasto, nonché dei certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento.
In caso di mancanza od inidoneità di tale documentazione, sospendere immediatamente le operazioni e segnalare al Giudice la situazione;
- ove invece la documentazione sia correttamente agli atti, predisporre una relazione scritta contenente:
 1. L'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali, verificando anche la corrispondenza/non corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati nell'atto di pignoramento e le eventuali regolarizzazioni occorrenti; la specificazione se il pignoramento riguarda la proprietà dell'intero bene, quota di esso (indicando i nominativi dei comproprietari) o altro diritto reale (nuda proprietà, superficie, usufrutto); l'indicazione degli estremi dell'atto di provenienza e la cronistoria dei passaggi di proprietà nel ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti;

2. la sommaria descrizione del bene, comprensiva dello stato di conservazione;
3. La precisazione dello stato di possesso del bene, con indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato (locazione, leasing, comodato o altro, verificando, in caso di provenienza successoria, l'eventuale esistenza di diritto di abitazione a favore del coniuge superstite ex art. 540 comma 2 c.c.), con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento, in tale ipotesi verificando data di registrazione, data di scadenza finale del contratto, data di scadenza per l'eventuale disdetta, data di rilascio fissata o stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, esistenza o meno di un compenso regolarmente pagato o non pagato;
4. l'attestazione circa esistenza di formalità, vincoli, oneri anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente (ad esempio spese relative all'anno in corso ed a quello precedente art. 63 disp. Att. c.c), ivi compresi vincoli, derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico, ed in particolare:
 - a) domande giudiziali (precisando se la causa è ancora in corso) ed altre trascrizioni che non saranno cancellate col decreto di trasferimento;
 - b) atti di asservimento urbanistici, cessioni di cubatura, eventuali limiti all'edificabilità, vincoli per ragioni storico-artistiche o diritti di prelazione;
 - c) il regime patrimoniale della famiglia ed l'esistenza di convenzioni matrimoniali, se l'esecutato è persona coniugata, allegando estratto di atto di matrimonio o certificato di stato libero o provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e dell'eventuale trascrizione;
 - d) altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione);
5. l'esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati

dalla procedura o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente (tra cui iscrizioni, pignoramenti, sequestri conservativi ed altre trascrizioni pregiudizievoli) con indicazione del costo per la loro cancellazione;

6. la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene, nonché dell'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, previa acquisizione e aggiornamento del Certificato di Destinazione Urbanistica previsto dalla normativa vigente, e costi delle eventuali sanatorie o regolarizzazioni catastali;
7. l'attestato di certificazione energetica, se richiesto per la tipologia dell'immobile;
8. la verifica della conformità degli impianti, ove esistenti, a servizio dell'immobile, ai sensi del D.M. Sviluppo Economico n. 37/2008, e l'esistenze dei relativi certificati e libretti di uso;
9. la valutazione estimativa del lotto o dei singoli lotti, eventualmente previo frazionamento da eseguire a cura dello stesso esperto stimatore, che si propongono di identificare per la vendita, anche eventualmente indicando un abbattimento forfetario di circa il 20% rispetto al valore venale del bene, in ragione della differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali, dell'assenza di garanzia per vizi occulti, della natura esecutiva e non contrattuale della vendita, ovvero di altre caratteristiche da indicare;
10. l'indicazione se il trasferimento dell'immobile pignorato al compratore, comporti o meno il pagamento dell'iva da parte dell'aggiudicatario, trattandosi o non trattandosi di bene strumentale all'esercizio dell'attività compiuta dall'esecutato;
11. un motivato parere, nel caso di pignoramento di quota, sulla possibilità di comoda divisibilità della quota spettante al debitore (formando, in tal caso, ipotesi di divisione in natura o con conguaglio), ovvero su una alienazione separata della quota stessa con valutazione commerciale della sola quota (tendendo conto, altresì, della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise), ovvero sulla necessità di alienare l'intero bene;
12. l'indicazione delle eventuali opere da eseguire con urgenza sul bene, per ripristinare la funzionalità compromessa ovvero per evitare una compromissione della funzionalità stessa, ed il costo dei lavori;

13. l'allegazione o redazione di piante planimetriche per i fabbricati e di almeno 4 fotografie dei manufatti e delle aree (delle quali almeno due scatti dell'interno e due scatti dell'esterno);

14. la predisposizione, per ciascun lotto, di due floppy-disk o cd-rom comprendenti un file contenente la relazione peritale così come sopra indicata ed un file contenente le fotografie.

Il G.E. ha rinviato il procedimento all'udienza del 14 dicembre 2011, il termine per la presentazione della perizia, fissato entro 45 giorni antecedenti la data dell'udienza, è il giorno 30 ottobre 2011.

Lo scrivente, riscontrata la completezza ed idoneità dei documenti agli Atti, provvede alla stima del compendio immobiliare, secondo i quesiti di cui sopra.

1. Identificazione dei beni, confini e dati catastali

1.1 Identificazione

I beni oggetto della procedura sono costituiti da dei terreni edificabili e non, posti in Via Vignola Comune di S. Giorgio P.no (PC), facenti parte di Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata in corso di attuazione.

1.2 Confini

Detti terreni confinano all'intorno con Via Vignola, ragioni []
 [] o, ragioni Parrocchia di S. Giorgio martire, ragioni
 [] o, ragioni F. [] o, ragioni [],
 ragioni Comune di S. Giorgio P.no, ragioni F. []

Salvo altri come di fatto.

1.3 Dati catastali e corrispondenza con l'Atto di pignoramento

Gli immobili oggetto di valutazione sono censiti, all'A.d.T. di Piacenza, Comune di S. Giorgio P.no, con i seguenti dati:

fg.	Particella	Qualità	Cl.	Sup.	Redd. Dom.	Redd. Agr.
6	1076	Semin.	4	0.01.20	€ 0,31	€ 0,71
Frazionamento del 23/01/2001 n. 151.1/2001 in atti dal 23/01/2001 (protocollo N. 3866)						
fg.	Particella	Qualità	Cl.	Sup.	Redd. Dom.	Redd. Agr.
6	1250	Semin.	4	0.30.00	€ 7,75	€ 17,82
Frazionamento del 15/11/2005 n. 95753.1/2005 in atti dal 15/11/2005 (protocollo N. PC0095753)						
fg.	Particella	Qualità	Cl.	Sup.	Redd. Dom.	Redd. Agr.

6	1255	Semin.	2	0.01.20	€ 0,74	€ 1.08
Frazionamento del 18/05/2006 n. 42910.1/2006 in atti dal 18/05/2006 (protocollo N. PC0042910)						
fg.	Particella	Qualità	Cl.	Sup.	Redd. Dom.	Redd. Agr.
6	1256	Semin.	4	0.00.35	€ 0,09	€ 0,21
Frazionamento del 18/05/2006 n. 42910.1/2006 in atti dal 18/05/2006 (protocollo N. PC0042910)						
fg.	Particella	Qualità	Cl.	Sup.	Redd. Dom.	Redd. Agr.
6	1263	Semin.	4	0.22.50	€ 5,81	€ 13,36
Frazionamento del 11/09/2006 n. 74245.1/2006 in atti dal 11/09/2006 (protocollo N. PC0074245)						

In capo a: [] con sede in Lugagnano Val D'Arda, C.F.

[], piena proprietaria.

-VISURE CATASTALI -ALLEGATO 1-

I dati catastali corrispondono a quelli indicati nell'Atto di pignoramento.

1.4 Estremi atto di provenienza e cronistoria dei passaggi di proprietà dal 06/11/1990

Atto di compravendita Dott.ssa Mariarosaria Fiengo, del 13.06.2007 (numero 55.196/9315 di repertorio) relativo ai mapp. n. 1076,1250,1255,1256,1263 del foglio n. 6 del Comune di S.Giorgio P.no(PC), oltre ad altro,

a favore: [].L. con sede in Fiorenzuola d'Arda C.F. [] per la quota di 1/1 di piena proprietà,

contro: F. [], nato a Piacenza il 31.01.1925 C.F. [] per la quota di 1/1 di piena proprietà in regime di separazione legale dei beni.

L' Atto è stato trascritto presso la Conservatoria di Piacenza in data 14.06.2007 ai numeri 9998/6216.

Si precisa che con successivo atto notarile a firma Dott.ssa Mariarosaria Fiengo del 04.02.2010 (numero 57574/11157 di repertorio) la Società []

[] trasferiva la sede sociale da Fiorenzuola d'Arda (PC) a Lugagnano Val d'Arda (PC).

Atto di convenzione edilizia Dott. Vittorio Boscarelli del 26.10.2006 (numero 66747 di repertorio) relativo ai mapp. n. 1076,1250,1255,1256,1263 del foglio n. 6 del Comune di S.Giorgio P.no(PC), oltre ad altro,

a favore: Comune di S. Giorgio P.no (PC) C.F. 00229130331

contro: [redacted], nato a Piacenza il 31.01.1925 C.F. [redacted]

per la quota di 1/1 di piena proprietà in regime di separazione legale dei beni.

L'Atto è stato trascritto presso la Conservatoria di Piacenza in data 14.11.2006 ai numeri 17983/11737.

- CONVENZIONE EDILIZIA -ALLEGATO 2-

2.Descrizione degli immobili

I beni oggetto della procedura sono costituiti da dei terreni facenti parte di un Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata in corso di attuazione posti in Comune di S. Giorgio P.no (PC), Via Vignola; e precisamente i mapp. 1076 e 1255 fanno parte del verde pubblico, il mapp. 1250 è costituito da verde pubblico, strade e parcheggi pubblici, il mapp. 1256 fa parte delle strade e parcheggi pubblici mentre il mapp. 1263 è un singolo lotto edificabile.

Attualmente sui mapp. 1076,1255,1250 e 1256 (che a PPIP terminato e collaudato saranno ceduti al Comune di S. Giorgio P.no come da Convenzione del 26.10.2006, precedentemente richiamata ed allegata alla presente relazione) sono stati realizzati tutti i servizi interrati (fognature, linee elettriche, telefoniche, gasdotto, ecc), restano da completare gli allacci ai suddetti servizi, le strade ed i parcheggi ove è stato realizzato l'inghiaimento, sono stati posati parzialmente i cordoli e gettate in parte le solette in cemento dei marciapiedi; il verde è da completare, il tutto come meglio precisato nell'ultimo verbale di sopralluogo del Collaudatore incaricato Ing. Sergio Foppiani del 30.09.2009 (protocollo n.12237 del 30.12.2009 del Comune di S.Giorgio Piacentino).

- ULTIMO VERBALE DI SOPRALLUOGO COLLAUDATORE LOTTIZZAZIONE -ALLEGATO 3-

Sul mapp. 1263 attualmente risulta eseguito scavo di sbancamento ed inghiaimento sull'interrezza del lotto inoltre risulta realizzata una muratura di

confine in cemento armato al piano seminterrato su tutto il perimetro del lotto stesso.

Si precisa che in loco sono posizionati una gru edile, baracca di cantiere e materiali edili vari in stato di abbandono.

Il tutto è raffigurato nelle foto allegate.

CONSISTENZA PLANIMETRICA

La consistenza planimetrica vendibile degli immobili è stata valutata con l'ausilio delle indicazioni contenute nelle pubblicazioni specifiche in materia estimativa, che considerano la superficie catastale:

Mappale 1076 mq 120 da cedere al Comune di S.Giorgio P.no ad opere completate,

Mappale 1250 mq 3000 da cedere al Comune di S.Giorgio P.no ad opere completate

Mappale 1255 mq 120 da cedere al Comune di S.Giorgio P.no ad opere completate,

Mappale 1256 mq 35 da cedere al Comune di S.Giorgio P.no ad opere completate,

Mappale 1263 mq 2250 lotto edificabile vendibile.

3.Stato di possesso del bene

Gli immobili in oggetto non risultano utilizzati da terzi.

4.Formalità che resteranno a carico dell'acquirente

Altri vincoli

Tutto quanto prescritto nell'Atto di Convenzione edilizia del 26.10.2006 stipulata tra l'allora lottizzante Sig. [] e il Comune di S.Giorgio P.no.

Inoltre il futuro acquirente dovrà presentare fidejussione di € 58.000,00 al Comune quale cauzione per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione da restituirsi dopo il collaudo delle opere stesse.

5.Formalità non opponibili all'acquirente

Trascrizioni ed iscrizioni

Ai Pubblici Registri Immobiliari sono stati reperiti gli estremi delle formalità pregiudizievoli relativi agli immobili oggetto della procedura:

Situazione aggiornata al 01.09.2011

TRASCRIZIONI CONTRO:

- Nota di trascrizione in data 24.01.2011 nn. 1155 R.G. 782 R.P. presso la Conservatoria di Piacenza , atto Ufficiale Giudiziario Del Tribunale di Piacenza rep. n. 3377/2010 del 18.11.2010 a favore di _____ -quota $\frac{1}{1}$ - contro _____ -quota $\frac{1}{1}$ piena proprietà, relativamente agli immobili in S.Giorgio P.no (PC), catasto terreni Foglio 6, part. N.1076, 1250,1255,1256,1263 Titolo: Verbale di pignoramento immobili .

ISCRIZIONI CONTRO:

- Nota di iscrizione : ipoteca volontaria (a garanzia di mutuo atto Notaio Fiengo Mariarosaria N. 55197/9316 di rep. del 13.06.2007) in data 14.06.2007 nn. 10000/1976 presso la Conservatoria di Piacenza a favore di Banco di Sicilia Spa con sede in Palermo _____ (domicilio ipotecario eletto: Carpaneto (PC) filiale del Banco di Sicilia Spa) -quota $\frac{1}{1}$ - contro _____ . - quota $\frac{1}{1}$ piena proprietà relativamente agli immobili in S.Giorgio P.no (PC), catasto terreni Foglio 6, part. N.1076, 1250,1255,1256,1263.

Risulta annotata di: erogazione parziale ai numeri 2787/626 in data 12.02.2008 , atto Notaio Fiengo Mariarosaria n. 55199/9317 di rep. del 13.06.2007, a favore Banco di Sicilia Spa con sede in Palermo C.F. 05102070827 (domicilio ipotecario eletto: Carpaneto (PC) filiale del Banco di Sicilia Spa) , contro _____

- Nota di iscrizione: ipoteca giudiziale (a seguito di atto giudiziario Tribunale di Piacenza n. 15019 di rep. del 30.12.2010) in data 14.07.2011 nn. 10236/1871 presso la Conservatoria di Piacenza a favore _____ con sede in Piacenza Strada della Beverora 17/E C.F. _____ -quota $\frac{1}{1}$ - contro _____ - quota $\frac{1}{1}$ relativamente agli immobili in S.Giorgio P.no (PC), catasto terreni Foglio 6, part. N.1076, 1250,1255,1256,1263.

Il costo per la cancellazione del pignoramento ammonta a €. 262,00.

Per quanto concerne la cancellazione delle ipoteche il relativo costo è €. 70,00.

6.Regolarità urbanistica

Il Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata ove insistono i terreni in oggetto è stato approvato in data 22.05.2006 dal Consiglio Comunale del Comune di S. Giorgio P.no con delibera n. 20 ed autorizzate le opere di urbanizzazione primaria con Permesso di Costruire n.35 del 21.12.2007 con inizio lavori il 05.03.2008, tale permesso risulta scaduto in data 27.12.2010 e non essendo stata richiesta alcuna proroga, per il completamento delle suddette opere dovrà esser presentata richiesta di nuovo Permesso di costruire.

In data 15.06.2007 risultava volturato il Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata in capo alla Soc. () con protocollo n. 4906 del 15.06.2007 del Comune di S. Giorgio P.no.

Successivamente sullo stesso Piano è stata presentata Denuncia d'inizio attività edilizia (DIA) prot. n. 7525 del 20.08.2008 per la costruzione muretti di contenimento terreno aree a verde e sottofondo stradale aree a parcheggio, di tale DIA non è stato presentato fine lavori inoltre risulta scaduta in data 25.08.2011, pertanto come per il suddetto Permesso di costruire dovrà esser presentata nuova DIA per il completamento dei lavori.

Per quanto riguarda le opere eseguite sul mappale 1263 dovrà esser presentata una DIA in sanatoria al fine di regolarizzare urbanisticamente la situazione con il pagamento di una sanzione di €. 500,00 oltre ai diritti di segreteria per la presentazione pratica di € 52,00 per un totale di €. 552,00, oltre alle spese tecniche.

Si è richiesto nuovo Certificato di destinazione urbanistica in quanto quello allegato alla procedura ha perso validità per scadenza dei termini (sei mesi dalla data del rilascio).

- CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA - ALLEGATO 4-

7. Attestato di certificazione energetica

Non previsto.

8. Verifica di conformità degli impianti

Non previsti.

9. Valutazione estimativa

Il complesso immobiliare in questione è ubicato in zona periferica del Comune di S. Giorgio P.no.

Il conteggio prende spunto da un'indagine di mercato effettuata per conoscere i valori di vendita di beni simili, come posizione, ubicazione, ecc, a quelli oggetto di stima, con riferimento a transazioni immobiliari avvenute nell'ultimo periodo, anche contattando esperti nelle compravendite immobiliari nella provincia di Piacenza.

Lo scrivente rileva, nel territorio del Comune di S. Giorgio P.no, la presenza di numerosi immobili abitativi invenduti, anche di recente costruzione e terreni edificabili inutilizzati ai fini edificatori.

Viste le negative condizioni del mercato immobiliare si ritiene necessario applicare valori cautelativi, in ossequio alle indicazioni del quesito, che prevede la riduzione del 20% rispetto ai prezzi di vendita.

Viene in primo luogo stabilito il più probabile valore di mercato dei beni oggetto della procedura; in secondo luogo viene indicato il valore di vendita consigliato per i cespiti in oggetto:

LOTTO UNICO -QUOTA DI PROPRIETÀ DI 1/1

Beni immobili posti in Comune di S. Giorgio P.no, Via Vignola

Si premette che sebbene trattasi di terreni individuati catastalmente da cinque mappali distinti si ritiene opportuna una vendita in un unico lotto in quanto il futuro acquirente avrà l'obbligo di completare l'urbanizzazione della lottizzazione, che collaudata sarà poi ceduta all'Amministrazione Comunale di S. Giorgio P.no.

Pertanto a parere dello scrivente la valutazione più corretta è costituita dal valore commerciale del lotto edificabile (mapp. 1263) dedotto delle spese per il completamento di tutti i servizi come da Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata approvato e relativa convenzione.

- Terreno edificabile FOGLIO 6 PARTICELLA 1263

Mq 2250,00 x €/m ² 190,00	<u>€ 427.500,00</u>
--------------------------------------	---------------------

- Elenco spese per completamento urbanizzazione come da computo metrico estimativo approvato con il piano particolareggiato il 22/05/2006:

Strade e spazi di sosta e parcheggi 30% di € 129.150,98	€ 38.745,29
Aree Verdi 60% di € 8400,00	€ 5.040,00
Rete fognaria 10% di € 25.219,90	€ 2.521,99
Rete idrica 10% di € 4.375,00	€ 437,50
Rete gas 10% di € 16.640,00	€ 1.664,00
Rete elettrica 50% di € 43.300,00	€ 21.650,00
Rete telefonica 10% di € 5.125,00	€ 512,50
Spese tecniche a corpo	€ 3.000,00
Totale	€ 73.571,28

- COMPUTO METRICO ESTIMATIVO DELLA LOTTIZZAZIONE APPROVATO -ALLEGATO 5-

Aumento in percentuale del 10,9% per adeguare gli importi riferiti al maggio 2006 ad oggi in base alla svalutazione istat =	€ 8.019,27
TOTALE SPESE IN DEDUZIONE	€ 81.590,55
VALORE DI MERCATO DEL LOTTO	€ 345.909,45

Pertanto il più probabile valore di mercato dei beni in oggetto è: **€ 346.000,00**

Lo scrivente, tenendo conto della difficile situazione del mercato immobiliare, dell'assenza di garanzia per vizi occulti, della natura esecutiva e non contrattuale della vendita propone un abbattimento del 20% rispetto al valore sopra indicato, come segue:

VALORE CONSIGLIATO DI VENDITA DEI BENI IN OGGETTO:	€ 277.000,00
---	---------------------

Diconsi duecentosettantasettemilaeuro

Allo stato attuale e nelle attuali condizioni di mercato.

10. Applicazione IVA

Il trasferimento dell'immobile pignorato comporta il pagamento dell'IVA.

11. Condizioni di divisibilità dei beni

Lo scrivente suggerisce la vendita "in blocco" del compendio come precisato nel precedente punto 9.

12. Indicazioni di opere da eseguire

Già indicate nel precedente punto 9.

13-14 Allegati

Lo scrivente allega alla presente relazione la documentazione fotografica, costituita da n.10 fotografie, le visure catastali, copia Convenzione edilizia del PPIP, copia ultimo verbale di sopralluogo del collaudatore del PPIP, Certificato di destinazione urbanistica, copia computo metrico estimativo del PPIP approvato, il tutto su CD allegato (files in formato PDF) comprensivo della presente relazione.

Il sottoscritto C.T.U., nel ringraziare la S.V.I. per la fiducia accordatagli, rimane a disposizione per eventuali chiarimenti.

Piacenza, 15/10/2011

*Il C.T.U. Dott. n. 1000
Piacenza, 15/10/2011
PIANA GIAN PIERO*

Allegati:

1. Visure catastali
2. Copia Convenzione edilizia lottizzazione
3. Copia ultimo verbale di sopralluogo del collaudatore della lottizzazione
4. Certificato di destinazione urbanistica
5. Copia computo metrico estimativo della lottizzazione
6. Documentazione fotografica

Repertorio Notarile N. 66747 -----

N. 24241 della Raccolta -----

CONVENZIONE REGOLANTE I RAPPORTI TRA IL COMUNE DI
SAN GIORGIO PIACENTINO E IL DOTT. AGOSTINO FIORUZZI
PER L'ATTUAZIONE DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INI-
ZIATIVA PRIVATA AI SENSI DELLE VIGENTI LEGGI - VENDITA --

----- REPUBBLICA ITALIANA -----

- L'anno duemilasei, questo giorno ventisei del mese di ottobre
(26/10/2006), in Piacenza e nel mio studio in Via Pietro Giordani nu-
mero 8. -----

- Avanti a me Dottor Vittorio Boscarelli Notaio in Piacenza, iscritto al
Collegio Notarile del Distretto di Piacenza. -----

----- Sono presenti: -----

- Da una parte: -----

- Geometra Marco Silvotti, nato a Piacenza (PC) il giorno 10 feb-
braio 1966, domiciliato per la carica ove appresso, il quale interviene
al presente atto nella sua qualità di Responsabile Settore Urbanisti-
ca - Edilizia del "Comune di San Giorgio Piacentino", con sede in
San Giorgio Piacentino (PC), Piazza del Torrione numero 4, codice
fiscale 00229130331, a quanto in appresso autorizzato in forza di
delibera del Consiglio Comunale numero 20 in data 22 maggio
2006, che in copia autentica si allega al presente atto sotto la lettera
"A", omessane la lettura per espressa volontà dei Comparenti; -----

- Dall'altra parte: -----

- Dottor [redacted], nato a Piacenza (PC) il giorno 31 gennaio
1925, residente in Milano (MI), Via Monte di Pietà numero 1/a, codi-
ce fiscale F. [redacted], il quale dichiara di essere
coniugato in regime di separazione dei beni; -----
in qualità di proprietario, di seguito definito come DITTA LOTTIZ-
ZANTE, -----

- Comparenti della cui identità personale io Notaio sono certo, i quali
convergono e stipulano quanto segue: -----

----- PREMESSO -----

- che la DITTA LOTTIZZANTE risulta essere proprietaria dei terreni
posti nel Comune di San Giorgio Piacentino, già individuati ai map-
pali n. 1249 (parte), 1250, 1251, 1252, 1070 (parte) e 1076 del fo-
glio 6 del Catasto Terreni del Comune di San Giorgio Piacentino ed
attualmente censiti in Catasto Terreni del Comune di San Giorgio
Piacentino, come segue: -----

foglio 6, mappale 1256, ettari 00.00.35, reddito dominicale euro 0,09
ed agrario euro 0,21 -----

foglio 6, mappale 1263, ettari 00.22.50, reddito dominicale euro 5,81
ed agrario euro 13,36 -----

foglio 6, mappale 1250, ettari 00.30.00, reddito dominicale euro 7,75
ed agrario euro 17,82 -----

foglio 6, mappale 1251, ettari 00.12.00, reddito dominicale euro 3,10
ed agrario euro 7,13 -----

foglio 6, mappale 1252, ettari 00.12.89, reddito dominicale euro 3,33
ed agrario euro 7,66 -----

foglio 6, mappale 1255, ettari 00.01.20, reddito dominicale euro 0,74

ed agrario euro 1,08 -----
 foglio 6, mappale 1076, ettari 00.01.20, reddito dominicale euro 0,31
 ed agrario euro 0,71 -----

con ragioni così confinanti: -----

A nord , mappale 1262 e mappale 1072 del Foglio 6, -----

A est, Ente Urbano, -----

A sud, mappale 157 del Foglio 6; -----

A ovest, mappale 1264; -----

-- che dette aree sono destinate dal vigente P.R.G. comunale come
 "Zona a prevalente destinazione residenziale di nuovo impianto a
 media densità"; -----

- che detta area è soggetta a Piano Particolareggiato di Iniziativa
 Privata, regolamentato dall'apposito articolo delle Norme di Attua-
 zione del P.R.G. vigente; -----

- che dette aree risultano inoltre inserite nel P.P.A. del Comune di
 San Giorgio Piacentino di cui all'ultimo aggiornamento approvato
 con delibera C.C. numero 76 del 20 dicembre 2005 -----

- che dette aree risultano essere comprese all'interno della perime-
 trazione del centro abitato di San Giorgio Piacentino ai sensi delle
 leggi regionali numero 47/78 e 23/80 art.13 e successive modifica-
 zioni; -----

- che con delibera della G.C n. 87 del 30.05.2001 la Ditta Lottizzante
 è stata autorizzata a presentare il Piano Particolareggiato di Iniziati-
 va Privata; -----

- che la DITTA LOTTIZZANTE nella qualità di proprietaria ha prov-
 veduto a presentare in data 19 ottobre 2005 successivamente inte-
 grato in data 29 novembre 2005, il progetto per la realizzazione del
 Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata indicante le caratteristi-
 che finali delle aree interessate all'intervento, l'ubicazione delle ope-
 re di urbanizzazione e l'individuazione delle aree soggette a suc-
 cessiva edificazione. -----

Si precisa inoltre: -----

- che il Piano in questione è stato depositato e pubblicato nei tempi
 e con le modalità previste dalla Legge Regionale; -----

- che la Commissione per la Qualità Architettonica ed il Paesaggio,
 nella seduta del 3 novembre 2005, verbale numero 10 ha espresso
 parere favorevole alla realizzazione del progetto del Piano Partico-
 lareggiato di Iniziativa Privata di cui sopra accertata la rispondenza
 dello stesso ai requisiti previsti dal vigente P.R.G. comunale e dal
 Piano Territoriale Paesistico Regionale; -----

- che il Comune di San Giorgio Piacentino ha approvato il prescritto
 Piano Particolareggiato ai sensi dell'art. 25 della Legge Regionale
 del 7 dicembre 1978 numero 47 e successive modificazioni e inte-
 grazioni e che detto Piano risulta approvato con delibera del Consi-
 glio Comunale numero numero 20 del 22 maggio 2006 ciò in via de-
 finitiva; -----

- che in attuazione dei disposti di legge, l'attuazione del piano di ini-
 ziativa privata, è subordinato alla stipula ed approvazione di apposi-
 ta convenzione atta a disciplinare i rapporti tra il COMUNE DI SAN
 GIORGIO PIACENTINO e la DITTA LOTTIZZANTE; -----

VISTO

il progetto di Piano Particolareggiato costituito dagli elaborati previsti dall'art.49 della legge regionale 47/78 e successive modificazioni dalle seguenti tavole: -----

- TAV. n. 1. STRALCIO DELLO STRUMENTO URBANISTICO -----
- TAV. n. 2. RILEVO PLANIMETRICO E ALTIMETRICO. -----
- TAV. n. 3. PLANIMETRIA DEGLI INTERVENTI. -----
- TAV. n. 4. URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA, ALLACCI FOGNATURA. -----
- TAV. n. 5. ALLACCI TELECOM, ENEL. -----
- TAV. n. 6. ALLACCI GAS E ACQUEDOTTO. -----
- TAV. n. 7. PARTICOLARI COSTRUTTIVI. -----
- Allegato A. RELAZIONE TECNICA. -----
- Allegato B. COMPUTO METRICO ESTIMATIVO. -----
- Allegato C. TITOLI DI PROPRIETA'. -----
- Allegato D. SCHEMA DI CONVENZIONE. -----
- Allegato E. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA. -----
- Allegato F. RELAZIONE GEOLOGICA. -----
- Allegato G. CAPITOLATO SPECIALE. -----

E' allegata inoltre la DICHIARAZIONE DEL RESPONSABILE DEL SERVIZIO ATTESTANTE CHE IL PIANO PARTICOLAREGGIATO IN QUESTIONE NON RICADE: -----

- all'interno di zone dichiarate bellezze naturali ai sensi della legge 1497 del 29/06/1939; -----
- all'interno di zone soggette a vincolo idrogeologico-forestale; -----
- all'interno della zona territoriale omogenea A o in area d'interesse ambientale; -----
- In area soggetta a consolidamento dell'abitato; -----

Allegati tutti i predetti, facenti parte integrante della delibera allegato "A" del presente atto. -----

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE: -----

IN PRIMO LUOGO: -----

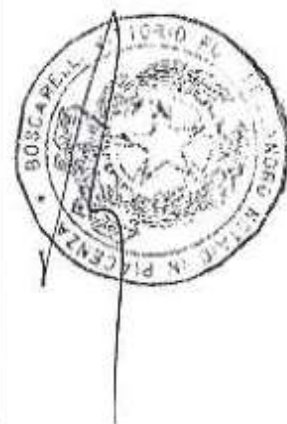
la DITTA LOTTIZZANTE si obbliga per sè e per i suoi aventi causa ad assumere le deliberazioni della Amministrazione in ordine alla attuazione dell'intervento urbanistico che vengono accettate senza alcuna riserva e precisamente: -----

ART.1 - DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO -----

L'area interessata dall'intervento per l'estensione di mq 8.008,00, risulta essere destinata dal vigente P.R.G. comunale a "Zona a prevalente destinazione residenziale di nuovo impianto a media densità" di cui all'art. 64 delle Norme Tecniche di Attuazione. -----

A seguito dell'approvazione del progetto di Piano Particolareggiato di Iniziativa privata, nell'area si individuano: -----

- mq. 2.071,50 (duemilatsettantuno virgola cinquanta) per strade, marciapiedi e piste ciclabili da cedere; -----
- mq. 826,57 (ottocentoventisei virgola cinquantasette) per parcheggi pubblici da cedere; -----
- mq. 377,70 (trecentosettantasette virgola setanta) per verde pubblico da cedere; -----
- totale mq 3275,77. -----



La rimanente area destinata alla edificazione sui singoli lotti, risulta essere di mq. 4.732,23 (quattromilasettecentotrentadue virgola ventitre) ed è formata da quattro lotti numerati nelle tavole di progetto dall'uno al quattro. Il lotto numero uno di superficie netta di mq 1200,00 (milleduecento) è acquistato dal Comune come più dettagliatamente specificato negli articoli successivi. -----

ART.2 – SUPERFICIE MASSIMA EDIFICABILE E NUMERO DEGLI ABITANTI INSEDIABILI -----

La superficie massima utile edificabile, come disposto dall'art. 64 delle Norme Tecniche di attuazione del P.R.G. è la seguente: -----

mq 8.008,00 x 0,40 = mq. 3203,20 (tremiladuecentotre virgola venti)

Al lotto n. uno, acquistato dal Comune, compete una superficie utile di mq 811,20 che costituisce il 25,36% dell'intera superficie utile realizzabile nella lottizzazione. Al lottizzante restano disponibili mq 2.392,00 di superficie utile che rappresentano il 74,64% dell'intera superficie utile realizzabile nella lottizzazione. -----

Il numero complessivo di abitanti insediabili, assegnando ad ogni abitante una superficie utile di 40 mq., risulta essere di numero 80 abitanti teorici. -----

ART.3 - ASSUNZIONE DEGLI OBBLIGHI DA PARTE DELLA DITTA LOTTIZZANTE -----

La Ditta lottizzante, per sè e per i propri aventi causa, assume i seguenti obblighi: -----

- 3.1) Cessione di aree per la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria. -----

Il Piano di lottizzazione individua alle tavole 4, 5, 6 e 7, le aree destinate ad opere di urbanizzazione primaria per complessivi mq. 3.275,77 così distinte: -----

- superficie strade e marciapiedi mq. 2071,50 -----

- superficie parcheggi mq. 826,57 -----

- superficie verde primario mq. 377,70 -----

Totale mq. 3275,77 -----

- 3.2) Monetizzazione delle aree per urbanizzazione secondaria. -----

La superficie totale ammessa nell'intera lottizzazione è di mq. 800,80. -----

La ditta lottizzante possiede il 74,64% della superficie utile realizzabile ed è quindi tenuta a corrispondere al Comune di San Giorgio Piacentino la somma risultante dalla monetizzazione della propria quota pari a mq. 597,72 x euro 45,00 al mq. La somma risultante è di euro 26.897,40 (ventiseimilaottocentonovantasette virgola quaranta) -----

- 3.3) Oneri di urbanizzazione secondaria -----

La Ditta lottizzante verserà al Comune, quali oneri di urbanizzazione secondaria, la somma di euro 38.941,76 determinata dal seguente conteggio: -----

superficie utile dell'intera lottizzazione mq. 3.203,20 - 811,20 (lotto di proprietà comunale) x coeff. di riduzione 0,80 x euro 20,35 = euro 38.941,76 -----

La ditta lottizzante verserà al Comune, per gli oneri previsti nel presente articolo, euro 65.839,16 (sessantacinquemilaottocentotrenta-

nove virgola sedici), questa somma verrà compensata con gli oneri a carico del comune previsti nel successivo articolo quattro. -----

ART.4 - REALIZZAZIONE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E RELATIVA CESSIONE -----

- 4.1) Le opere di urbanizzazione primaria saranno eseguite sulla base dei progetti esecutivi e dei disciplinari inclusi nel Capitolato Speciale allegato e parte integrante della presente Convenzione e nella misura pari a quanto stabilito dal Piano Regolatore Generale comunale. -----

Le opere di Urbanizzazione primaria da realizzare dalla DITTA LOTTIZZANTE nell'ambito della lottizzazione risultano essere le seguenti: -----

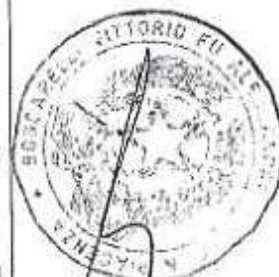
- 1) Strade e spazi di sosta e parcheggio -----
- 2) Verde -----
- 3) Rete fognaria -----
- 4) Rete idrica -----
- 5) Rete gas -----
- 6) Rete elettrica -----
- 7) Rete telefonica -----
- 8) Segnaletica orizzontale e verticale a norma. -----

- 4.2) L'attuazione delle opere sopra indicate, i cui progetti esecutivi dovranno essere approvati in sede di richiesta di Permesso di Costruire, dovrà avvenire in conformità alle modalità e caratteristiche indicate negli elaborati del presente Piano Particolareggiato e nei tempi indicati nel Permesso di Costruire. -----

- 4.3) L'inadempienza, l'incompletezza e l'inidonea esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria previste, riscontrata dall'Ufficio Tecnico comunale competente in fase di controllo o dal collaudatore in fase di collaudo, autorizzerà l'Amministrazione comunale, previo avviso notificato alla DITTA LOTTIZZANTE a provvedere d'ufficio utilizzando le somme versate a titolo di cauzione di cui all'art. 9 della presente convenzione e facendo gravare alla Ditta stessa, l'eventuale maggiore onere derivante. -----

- 4.4) Le opere sopra indicate passeranno gratuitamente al patrimonio comunale solo dopo l'accertamento della loro regolare esecuzione a regola d'arte attraverso il collaudo di cui all'art. 6 della presente convenzione effettuato dall'Ufficio Tecnico comunale o da Professionista indicato dalla Amministrazione comunale; -----

- 4.5) I costi per l'esecuzione delle opere indicate verranno ripartiti in proporzione delle rispettive superfici utili edificabili. Il Comune di San Giorgio Piacentino corrisponderà alla Ditta lottizzante la somma di euro 65.555,00 (sessantacinquemilacinquecentocinquantevirgolazero) come previsto dal computo metrico estimativo. Tale importo non è soggetto a variazione in funzione dell'entità dei lavori eseguiti, variazione dei prezzi unitari o a revisione per maggiori oneri o imprevisti, in particolare relativamente alla realizzazione dei collegamenti delle fognature (allaccio condotta acque nere in pubblica fognatura con impianto di sollevamento ed allaccio condotta acque chiare in canale di scolo di proprietà della stessa ditta lottizzante). --- La somma indicata verrà scorporata dall'importo a carico del lottiz-



zante previsto nel precedente articolo tre. -----

- 4.6) La Ditta lottizzante, quindi, fa constare di aver provveduto prima d'ora a versare al Comune di San Giorgio Piacentino, che come sopra rappresentato conferma e ne rilascia quietanza, la somma di euro 284,16 (duecentottantaquattro virgola sedici) derivante dalla differenza di euro 65.839,16 (come previsto all'art. 3) ed euro 65.555,00 (come previsto al precedente comma quinto del presente articolo quarto). -----

ART.5 - NORME PARTICOLARI PER LA REDAZIONE DEI PROGETTI RELATIVI ALLA REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA DA SOTTOPORRE A PREVENTIVA APPROVAZIONE. -----

Norme particolari da rispettare nella stesura dei progetti relativi alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, ferme restando le modalità già fissate dal disciplinare per le opere approvato dalla Amministrazione comunale con delibera di Consiglio Comunale numero 84 del 21 dicembre 1990, norme le quali riguardano in particolare: -----

*STRADE, MARCIAPIEDI E PARCHEGGI -----

- Nella realizzazione dei marciapiedi dovranno essere rispettati i requisiti previsti dalla Legge numero 407 /89 in materia di "Abbattimento delle Barriere Architettoniche " In particolare dovranno essere previsti ed assicurati i percorsi e gli accessi per i portatori di handicap evitando ostruzioni o impedimenti lungo i marciapiedi stessi. ----
La larghezza della carreggiata dovrà comunque essere quella prevista dalle Norme di P.R.G.. -----

- Non saranno consentite soluzioni di discontinuità nelle zone pavimentate dei marciapiedi e nei percorsi pubblici in particolare saliscendi in prossimità dei passi carrai; pertanto i marciapiedi dovranno essere previsti con condizione di continuità lungo l'intera lunghezza.

- La segnaletica stradale sia orizzontale che verticale dovrà essere prevista conformemente alle norme vigenti; in particolare dovranno essere installati idonei cartelli in lamiera scatolata con pellicola rifrangente H.I. su pali zincati a caldo diametro 60 mm. -----

Così come la segnaletica orizzontale dovrà essere posata con idonea macchina traccialinee utilizzando vernice spartitraffico rifrangente comprendente linea di mezzeraia stradale, parcheggi e stop conformemente a quanto indicato nel Capitolato Speciale allegato al Presente Piano. -----

* AREE VERDI -----

- Nella realizzazione delle aree verdi, oltre a quanto indicato nel capitolato di esecuzione, dovranno essere previsti la rete di irrigazione automatizzata del verde, l'indicazione e il numero delle essenze che si intendono posare, il numero e l'ubicazione delle panchine che dovranno essere del tipo adottato dalla Amministrazione, il tutto come illustrato nella tavola numero 3. -----

* SERVIZI A RETE -----

- Dovranno essere previsti in numero idoneo e comunque in relazione alle disposizioni impartite dal Comando Vigili del Fuoco di Piacenza, appositi idranti di tipo unificato e dotati degli attacchi UNI e

per motopompa. -----

Al fine della corretta ubicazione, il progetto della rete antincendio, dovrà essere preventivamente esaminato dal Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco per il parere di competenza. -----

- Sarà a cura e spese della ditta Lottizzante, provvedere all'allaccio delle reti interne della lottizzazione alle reti principali comunali nei punti indicati dall'Ufficio Tecnico comunale. -----

RETE DI ELETTRIFICAZIONE -----

- Sarà cura della ditta Lottizzante richiedere all'ENEL di Piacenza, la verifica delle potenze a disposizione per l'ampliamento della rete nella nuova lottizzazione al fine di provvedere all'eventuale potenziamento delle cabine di derivazione o alla eventuale nuova edificazione. -----

- Nel caso di necessità alla realizzazione di nuova cabina elettrica per dotare la lottizzazione della necessaria potenzialità, la ditta Lottizzante dovrà provvedervi a propria cura e spese secondo le direttive del competente ENEL cui è demandata l'approvazione del progetto e delle caratteristiche del manufatto. -----

- Nel caso non fosse ravvisata la necessità di un potenziamento della rete elettrica locale, sarà cura della ditta Lottizzante provvedere ad allegare, al progetto, l'idonea documentazione comprovante la conformità della potenzialità disponibile nel luogo, alla futura espansione delle utenze previste. -----

ART.6 - COLLAUDO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA -----

Le opere di urbanizzazione primaria devono essere sottoposte ad apposito collaudo in corso d'opera e a collaudo definitivo, eseguiti dall'Ufficio Tecnico comunale o da tecnico nominato dalla Amministrazione comunale. -----

Il collaudo in corso d'opera dovrà essere richiesto dalla ditta lottizzante alla Amministrazione comunale prima della chiusura degli scavi relativi alla posa dei servizi, a posa avvenuta e ad allacci eseguiti che dovranno essere visibili così come i principali tratti di tubazioni e i giunti di raccordo; gli oneri e le attrezzature necessarie alle collaudazioni sono a totale carico della Ditta Lottizzante. -----

A tal fine la Ditta Lottizzante, prima della stipula della presente convenzione, era obbligata a versare alla tesoreria comunale, il corrispettivo degli onorari dovuti per l'espletamento dei collaudi in corso d'opera e definitivo nella misura della relativa tariffa professionale applicata all'importo risultante dal computo metrico estimativo delle opere realizzate. -----

In sostituzione del versamento è presentata, a garanzia dello stesso, apposita polizza fidejussoria, di cui meglio in appresso. -----

Il certificato di collaudo definitivo che conterrà le risultanze dei verbali relativi al collaudo in corso d'opera, sarà emesso entro 6 (SEI) mesi dalla data della richiesta di collaudo che dovrà essere obbligatoriamente presentata da parte della Ditta Lottizzante. -----

Tale richiesta deve contenere inoltre l'indicazione della data di ultimazione dei lavori che deve essere compresa nei termini di validità del permesso di costruzione. Successivamente le opere collaudate

saranno trasferite in proprietà al Comune il quale ne assumerà la gestione ed i relativi oneri di manutenzione. -----

Le modalità di esecuzione delle prove di collaudo in corso d'opera relativamente alle reti interrate, sono riportate nel Capitolato Speciale allegato 'G' alla delibera allegato "A" del presente atto. -----

In caso di disaccordo sulle risultanze del collaudo, la controversia sarà definita da un consiglio di tre arbitri nominati: -----

il 1° dalla Amministrazione comunale, il 2° dalla Ditta Lottizzante, il 3° di comune accordo tra le parti ovvero in caso di mancato accordo, dal Presidente del Tribunale di Piacenza o suo delegato. -----

ART.7 - MANUTENZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE --

Durante la realizzazione delle opere di urbanizzazione e fino alla cessione delle stesse dopo il collaudo, alla Amministrazione comunale, tutti gli oneri di manutenzione ed ogni responsabilità civile e penale sono a totale carico della Ditta Lottizzante. -----

Se, al momento della consegna, le opere non si presentassero in perfette condizioni di manutenzione, l'Amministrazione comunale provvederà in merito secondo quanto previsto dal successivo art.9 .

ART.8 - VIGILANZA -----

Il Sindaco si riserva la facoltà di vigilare in qualsiasi momento attraverso i propri organi tecnici, sulla esecuzione delle opere di Urbanizzazione per assicurare la rispondenza delle stesse al progetto approvato ed al Capitolato speciale allegato alla presente Convenzione. -----

ART.9 - CAUZIONE -----

La Ditta Lottizzante già ebbe a depositare prima della stipulazione della presente Convenzione, presso la Tesoreria comunale, attraverso apposita fidejussione rilasciata in data 24 ottobre 2006 da Banca di Piacenza al numero 038/419427, protocollo numero 24914-06, la somma di euro 58.000,00 (cinquantottomila virgola zero zero), pari al 20% dell'importo delle opere da eseguirsi, valutato e risultante dal computo metrico estimativo allegato "B" alla delibera allegato "A" del presente atto, nonchè in garanzia del versamento del corrispettivo degli onorari dovuti per l'espletamento dei collaudi di cui al precedente articolo sesto. -----

La ditta lottizzante si impegna e si obbliga a mantenere valida ed operante detta garanzia fino all'avvenuta presa di conoscenza delle opere da parte del Comune, previo collaudo come sopra previsto al punto 6. -----

Nelle ipotesi di inadempienza richiamate nei precedenti articoli e comunque nei casi di non assunzione degli obblighi derivanti dalla stipula della presente Convenzione, Il Comune è autorizzato a disporre della cauzione stessa nel modo più ampio possibile, con espressa rinuncia ad ogni opposizione legale. -----

ART.10 - RILASCIO DEI SINGOLI PERMESSI DI COSTRUIRE NEI SINGOLI LOTTI -----

10.1) I singoli permessi di costruire per l'edificazione dei singoli lotti saranno rilasciati progressivamente in relazione allo stato dei lavori relativi alla realizzazione delle opere di urbanizzazione al fine di salvaguardare il diritto all'utilizzo dei servizi primari da parte dei singoli

proprietari/concessionari. -----

In particolare i permessi di costruire saranno rilasciati sulla base dell'accertamento della esecuzione progressiva delle opere da parte dell'Ufficio Tecnico comunale e precisamente: -----

-Potranno essere rilasciati permessi di costruire per il 20% della volumetria edificabile totale dopo l'esecuzione di: -----

* Picchettamento delle strade, parcheggi, aree verdi e lotti; -----

* Spianamento e prima sistemazione delle aree di cui al precedente punto; -----

* Costituzione di massicciata stradale e per parcheggi; -----

* Realizzazione dei servizi a rete quale acquedotto e gasdotto fognatura e loro collaudo. -----

-Potranno essere rilasciati permessi di costruire per un ulteriore 20% della volumetria edificabile totale dopo l'esecuzione della rete di pubblica illuminazione. -----

- Potranno essere rilasciati permessi di costruire per un ulteriore 30% della volumetria edificabile totale, dopo l'esecuzione dei servizi a rete telefonica ed elettrica e la realizzazione dei marciapiedi esclusa la pavimentazione. -----

- Potranno essere rilasciati permessi di costruire per il rimanente 30% della volumetria edificabile, dopo -----

* Pavimentazione strade, parcheggi e marciapiedi; -----

* Realizzazione delle aree verdi complete di accessori, arredo, essenze floreali, vialetti e delimitazione; -----

* Realizzazione segnaletica orizzontale e verticale. -----

La realizzazione delle opere sopra richiamate, si intende chiaramente riferita a quanto contenuto e previsto negli allegati di progetto e a quanto stabilito nella presente Convenzione. -----

La Ditta Lottizzante provvederà a segnalare l'avvenuta esecuzione dei vari avanzamenti atti a concedere il rilascio delle concessioni edilizie secondo quanto più sopra specificato. -----

10.2) Gli edifici che si intendono realizzare nei singoli lotti dovranno avere destinazione secondo le indicazioni previste nel progetto del Piano di cui alla Tav.numero 3. e nel rispetto delle norme legislative ed urbanistiche vigenti nonché del Regolamento Edilizio comunale ed in particolare -----

- U.F. (indice di utilizzazione fondiaria da applicare sui singoli lotti) -- mq/mq 0,66 -----

- A.E. (altezza massima) 11,00 MT -----

- RC (rapporto di copertura) 45% -----

-10.3) I permessi di costruire per l'edificazione dei singoli lotti, verranno rilasciati nel rispetto dei parametri urbanistici sopra richiamati se le richieste saranno inoltrate al Comune entro i termini di validità della presente convenzione di cui all'art.12 successivo. -----

La Ditta Lottizzante, a tal fine, si obbliga a richiamare detta limitazione temporale negli atti di compravendita delle aree facenti parte della presente lottizzazione. -----

-10.4) Le indicazioni di massima contenute nella Tav.numero 2 e 3 del Piano Particolareggiato e riguardanti la suddivisione dei lotti, potranno subire variazioni in sede di richiesta delle singole concessioni

edilizie, senza che queste possano comportare una variazione dell'assetto urbanistico generale del Piano Particolareggiato facente parte della presente Convenzione. -----

A tal fine le singole concessioni edilizie, anche se difformi alle indicazioni di massima, dovranno comunque rispettare le Norme Urbanistiche richiamate nella presente Convenzione. -----

-10.5) Certificati di Abitabilità/Agibilità dei fabbricati oggetto dei permessi di costruire di cui sopra, non potranno essere rilasciati prima della ultimazione di tutte le opere di urbanizzazione primaria ad esclusione dell'eventuale completamento delle aree verdi comunque entro i termini previsti dalla convenzione. -----

-10.6) Per quanto riguarda i lotti rimasti inediticati, dopo lo scadere dei termini di validità della presente Convenzione di cui all'art. 12, si rimanda a quanto previsto dagli strumenti urbanistici approvati e dal Regolamento Edilizio comunale. -----

ART.11 - ENTRATA IN VIGORE DI NUOVE NORME URBANISTICHE -----

L'entrata in vigore di nuove prescrizioni urbanistiche adottate o approvate, comporta la decadenza della presente Convenzione solo nel caso non siano ancora stati iniziati i lavori per la realizzazione delle opere di urbanizzazione. -----

ART.12 - TERMINI DI VALIDITA' -----

Il Piano Particolareggiato ha validità di anni 10 (dieci) dalla data di stipula della presente Convenzione. -----

Le opere di Urbanizzazione primaria dovranno essere iniziate entro 1 (uno) anno dalla data di notifica del Permesso di costruire ed ultimate entro 3 (tre) anni sempre dalla data di notifica del permesso di costruire. -----

ART.13 - NORME FINALI -----

-13.1) La Ditta Lottizzante autorizza la trascrizione del presente atto presso l'Agenzia del Territorio - Servizio Pubblicità Immobiliare di Piacenza, affinché siano rese noti ai terzi le obbligazioni assunte, sollevando espressamente il Conservatore da ogni responsabilità al riguardo. -----

-13.2) Tutte le spese inerenti e conseguenti alla formalizzazione e stipulazione del presente primo luogo, compresa registrazione e trascrizione, sono a totale carico della Ditta Lottizzante. -----

----- IN SECONDO LUOGO: -----

- Il Dottor Agostino Fioruzzi cede e vende con tutte le garanzie di legge al "Comune di San Giorgio Piacentino", che, come sopra rappresentato, accetta ed acquista il lotto numero 1 così come delineato nel Piano Particolareggiato di cui in primo luogo, avente la superficie di complessivi metri quadrati 1.200,00 al prezzo unitario di euro 49,00 (quarantanove virgola zero zero) al metro quadrato e così per un il prezzo complessivo di euro 58.800,00 (cinquantottomilaottocento virgola zero zero), importo che la parte acquirente andrà a versare scomputandolo dagli oneri che il venditore, in allora Ditta Lottizzante, dovrà al Comune di San Giorgio Piacentino per altre lottizzazioni poste nel territorio del Comune stesso. -----

Quanto sopra è censito in Catasto Terreni del Comune di San Gior-

gio Piacentino, come segue: -----
 foglio 6, mappale 1251, ettari 00.12.00, reddito dominicale euro 3,10
 ed agrario euro 7,13. -----

- Detto lotto numero 1, oggetto della presente compravendita, confina in circondario con mappale 1252, mappale 1075, mappale 1250 a due lati. -----

Inoltre, il Comune di San Giorgio Piacentino riconosce alla Ditta lottizzante lo scomputo di metri quadrati 488,70 (quattrocentoottantotto virgola settanta) da effettuare sulle aree che la Ditta lottizzante dovrà cedere al Comune di San Giorgio Piacentino per le richiamate altre lottizzazioni poste nel territorio del Comune stesso. Detta superficie rappresenta la quota a carico del lotto numero 1, qui venduto al Comune di San Giorgio Piacentino, per la cessione di aree per strade, marciapiedi, pista ciclabile, verde e parcheggi che la ditta lottizzante effettua in misura totale e relativa all'intera lottizzazione. ---
 -- Pervenne quanto sopra alla parte venditrice in forza di titolo ultraventennale. -----

- Con riferimento al disposto dell'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001 numero 380, la Parte venditrice ha prodotto il certificato di destinazione urbanistica relativo al terreno in oggetto, rilasciato dal Comune di San Giorgio Piacentino in data 26 settembre 2006 numero 54/2006 di protocollo, certificato che in originale si allega al presente atto sotto la lettera "B". -----

- La Parte alienante dichiara altresì che non sono intervenute, successivamente al rilascio del certificato suddetto, modificazioni degli strumenti urbanistici. -----

La presente vendita si compie inoltre alle seguenti -----

Condizioni: -----

- 1) Gli effetti del presente atto si producono da oggi, per ogni conseguenza utile ed onerosa. -----
- 2) Quanto sopra descritto viene compravenduto nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, con ogni inerente diritto, servitù attiva e passiva, accessione, pertinenza, azione e ragione, nulla escluso nè riservato. -----
- 3) La Parte venditrice garantisce la piena proprietà e libera disponibilità di quanto venduto, libero da ipoteche, privilegi, trascrizioni pregiudizievoli e gravami in genere per il periodo ad oggi precedente, -- prestando ampia garanzia per ogni evizione e molestia. -----
- 4) Le spese del presente secondo luogo e conseguenti imposte sono a carico della parte venditrice, la quale, facendo constare che trattasi di vendita di terreno edificabile ad ente pubblico, chiede l'applicazione dell'imposta fissa di registro e l'esenzione dalle imposte ipotecarie e catastali. -----
- 5) La Parte venditrice rinuncia ad ogni diritto di ipoteca legale. -----
- 6) Con riferimento all'articolo 35 comma 22 del Decreto Legge 4 luglio 2006 numero 223, convertito nella legge numero 248/2006, le parti del presente atto dichiarano, in via sostitutiva di atto di notorietà ai sensi del D.P.R. 445/2000, e consapevoli delle responsabilità penali in caso di dichiarazione mendace, nonché dei poteri di accertamento dell'Amministrazione Finanziaria e della sanzione ammi-

nistrativa applicabile in caso di omessa, incompleta o mendace indicazione dei dati, che per la presente cessione di immobile non si sono avvalse di un mediatore. -----

- Io Notaio ometto la lettura degli allegati al presente atto per espressa dispensa avutane dai Componenti. -----

- E richiesto io Notaio ho ricevuto il presente atto che ho letto ai Componenti, i quali lo hanno approvato e dichiarato in tutto conforme alla loro volontà e con me Notaio lo sottoscrivono a norma di legge. -----

- Consta questo atto di sei fogli, il tutto dattiloscritto a sensi di legge da persona di mia fiducia e da me Notaio completato a mano sopra venti facciate intere e quanto alla ventunesima scritta sino qui. -----

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it