

geometra Felice Bisogni
Via XX settembre nc. 5 - 51100 PISTOIA
Tel. - Fax (0573) 20797
e-mail: bisogni.felice@gmail.com
PEC: felice.bisogni@geopec.it
Cod. Fisc. BSG FLC 57T26 G716E
Partita IVA 00823140470

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Tribunale di Pistoia
Cancelleria Fallimentare

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Oggetto: Procedura di ██████████ Società ██████████

n° **1/2011** Registro Concordati Preventivi

Giudice Delegato: dott. **Raffaele D'Amora**

Liquidatore Giudiziale: dott. **Paolo Caselli**

Commissario Giudiziale: dott.^{ssa} **Silvia Strazzari**

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

del giorno **19 giugno 2017**

relativa a verifiche in ordine alla regolarità edilizia, urbanistica, catastale, strutturale e dal punto di vista della Prevenzione Incendi del fabbricato ad uso commerciale/industriale sito in **Comune di Pescia via dei Fiori e via del Ciclamino**

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

geom. **Felice Bisogni**



ASTE
GIUDIZIARIE.it

geometra Felice Bisogni
Via XX settembre nc. 5 - 51100 PISTOIA
Tel. - Fax (0573) 20797
e-mail: bisogni.felice@gmail.com
PEC: felice.bisogni@geopec.it
Cod. Fisc. BSG FLC 57T26 G716E
Partita IVA 00823140470



Il sottoscritto geometra **Felice Bisogni** iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Pistoia (matricola 87) ed al Collegio Provinciale dei geometri e geometri laureati di Pistoia al numero 689, con studio in Pistoia via XX settembre nc. 5, con provvedimento del signor Giudice Delegato in data **08 novembre 2016** è stato nominato Consulente Tecnico d'Ufficio nella Procedura di Concordato Preventivo indicata in oggetto, con l'incarico di:

- * **“verificare la possibilità di sanare le difformità/abusi afferenti il complesso immobiliare (complesso immobiliare costituito da fabbricato industriale, laboratori, magazzino, uffici, civile abitazione e accessori) di proprietà della società Spring srl sito in Pescia, quantificando tutti i relativi oneri);**
- * **quantificare il costo complessivo per il ripristino dello stato dei luoghi in caso di abusi non sanabili”.**

Con lo stesso provvedimento l'ing Alessandro Venturi è stato autorizzato **“a partecipare alle indagini tecniche considerato che tramite esse potrebbe essere accertata una sua responsabilità professionale”**

Con successivo provvedimento del signor Giudice Delegato in data **17/11/2016** è stato conferito allo scrivente l'ulteriore incarico di:

- **“prendere contatti con il Comune di Pescia al fine di valutare la possibilità/convenienza per la procedura di presentare richiesta di modifica dello strumento urbanistico che risulta essere in corso di elaborazione da parte dello stesso Comune;**
- **prendere contatti con il Comune di Pescia al fine di tutelare gli interessi del Concordato con riguardo alla procedura di esproprio di cui sopra nonché di valutare la percorribilità e la convenienza di soluzioni quali la permuta e/o la compensazione proposta dalla stessa amministrazione comunale”.**

Avuta conoscenza dell'incarico, il sottoscritto perito, dopo avere proceduto ai necessari accertamenti, indagini e sopralluoghi ed all'acquisizione di tutta quanta la documentazione utile per il corretto espletamento dell'incarico (considerato che alle precedenti perizie redatte da altri tecnici non figurano uniti documenti di alcun genere) è in grado di esporre quanto segue.



geometra Felice Bisogni
Via XX settembre nc. 5 - 51100 PISTOIA
Tel. - Fax (0573) 20797
e-mail: bisogni.felice@gmail.com
PEC: felice.bisogni@geopec.it
Cod. Fisc. BSG FLC 57T26 G716E
Partita IVA 00823140470



Parte Prima
Storia della costruzione del fabbricato ad uso commerciale / industriale

Con varie istanze trasmesse in più riprese all'Archivio Pratiche Edilizie del **Comune di Pescia** sia a mezzo telefax che a mezzo PEC e/o mail, unite sotto lettera "A1" lo scrivente ha chiesto di poter visionare ed estrarre copia di tutte quante le pratiche presenti nell'Archivio Comunale intestate alla Società [REDACTED] e riferite al fabbricato ad uso commerciale/industriale sito in Comune di Pescia via dei Fiori e via del Ciclamino.

Le varie pratiche edilizie sono state regolarmente messe a disposizione dello scrivente (fatta eccezione per la [REDACTED] relativa alla realizzazione di tettoia a copertura di parcheggi, non rintracciata nell'archivio comunale, come meglio esposto nel prosieguo) e l'esame delle stesse ha permesso di rilevare quanto segue:

1.1 - Concessione Edilizia n. [REDACTED] rilasciata in data [REDACTED] (P.E. n. [REDACTED] alla Società [REDACTED] su domanda acquisita al n. [REDACTED] di protocollo generale in data [REDACTED].

Il progetto prevedeva la realizzazione di un complesso immobiliare comprendente un capannone adibito alla lavorazione, una palazzina con uffici ed un edificio per civile abitazione con due appartamenti, per costruzione di capannone commerciale e di unità di civile abitazione, situato il tutto in frazione Castellare via dei Fiori.

In particolare, in base al contenuto della relazione tecnica unita alla **Concessione Edilizia n.** [REDACTED] è rilevabile che:

“i fabbricati insisteranno su un appezzamento di terreno di mq. 10.794 posto in Via dei Fiori e rappresentato al NCT nel Foglio n° 99 mapp. 137, 479, 481, 487, e classificato nel PRG del Comune di Pescia in Z.T.O. Fb per mq.10.199,70 e in Z.T.O. B1 per mq. 594,30.

Il complesso sarà così composto:

- 1) capannoni saranno adibiti alla commercializzazione, ed a magazzini mentre una piccola parte alla produzione di articoli monouso per l'igiene della persona.

La superficie netta complessiva dei suddetti sarà di circa mq. 6.385 posta su due piani fuori



geometra Felice Bisogni
Via XX settembre nc. 5 - 51100 PISTOIA
Tel. - Fax (0573) 20797
e-mail: bisogni.felice@gmail.com
PEC: felice.bisogni@geopec.it
Cod. Fisc. BSG FLC 57T26 G716E
Partita IVA 00823140470



terra.

L'altezza complessiva sarà di mt. 10,50;

- 2) Le porzioni di fabbricato destinate ad uffici, anch'esse poste su due piani fuori terra avranno una S.U.N. complessiva di mq. 590.
- 3) L'edificio adibito a centrale termica ad un piano per un'altezza di mt. 3,70 ed una superficie complessiva di mq. 30.
- 4) La porzione di fabbricato adibito a civile abitazione è posto nella Z.T.O. **B1** e presenta al piano primo due appartamenti ed al piano terreno il garage con tre posti auto di competenza degli stessi.

La copertura sarà piana ed avrà una zona che servirà a via di fuga per il piano primo del capannone in aderenza.

- 5) Piazzali saranno completi di recinzioni, fognature bianche per la regimazione delle acque meteoriche, cavidotti per i collegamenti elettrici, per linee telefoniche e per linee di segnali e comandi, tubazioni per gas, tubazioni per acquedotto, tubazioni per irrigazione, tubazioni di allacciamento alla fognatura nera. Le superfici saranno in parte asfaltate, in parte pavimentate con autobloccanti con spazi a verde come da elaborati grafici allegati.

TIPOLOGIA COSTRUTTIVA

- 1) I capannoni saranno in C.A. P. con un solaio intermedio, posto a circa mt. 6,00 dal piano di calpestio del piano terreno, di elevata portata.
Questi saranno corredati da portoni, n° 2 ascensori, scale di sicurezza, uscite di sicurezza e saranno dotati di tutti gli accessori per rendere l'edificio rispondente alla normativa antincendio che a quelle antinfortunistica come da D.L. 626/94 e successive modificazioni.
- 2) Le porzioni di fabbricato adibite ad uffici, poste su due piani, avranno tipologia civile, saranno costruite in opera e comprenderanno anche i servizi necessari all'attività commerciale come i servizi igienici, la mensa e l'infermeria.
- 3) L'edificio adito a centrale termica e ai servizi tecnologici sarà costruito con la tipologia adatta agli impianti che dovrà contenere.
- 4) La porzione adibita a civile abitazione, posta su due piani, presenta una tipologia mista parte in prefabbricato e parte costruita in opera. Le fondazioni dei capannoni saranno costituite da plinti di adeguate dimensioni e saranno collegati tra loro da travi cordolo in modo da costituire un telaio.

Mentre le strutture portanti verticali ed orizzontali sanno composte da pilastri e travi in C.A.P.

Il tetto sarà formato da travi prefabbricate ad Y complete di controsoffitto.

I tamponamenti esterni dei capannoni saranno formati da pannelli prefabbricati lisci e imbiancati.



geometra Felice Bisogni
Via XX settembre nc. 5 - 51100 PISTOIA
Tel. - Fax (0573) 20797
e-mail: bisogni.felice@gmail.com
PEC: felice.bisogni@geopec.it
Cod. Fisc. BSG FLC 57T26 G716E
Partita IVA 00823140470



Le fondazioni delle porzioni adibite ad uffici saranno costituite da una platea in calcestruzzo armato.

Le strutture portanti saranno in muratura continua di "POROTON" murati con malta bastarda.

I solai saranno in pannelli prefabbricati e integrati in opera con getto di calcestruzzo.

Il tetto degli uffici sarà piano e l'altezza in questo caso sarà all'estradosso superiore come da elaborati grafici.

Il tetto dell'edificio adibito ad uffici direzionali sarà in latero-cemento e manto in tegoli "portoghesi".

Gli intonaci interni ed esterni saranno del tipo "civile".

Gli infissi esterni dei capannoni e degli uffici e degli appartamenti saranno in alluminio.

Le recinzioni, le aree a verde, i parcheggi le aree permeabili saranno fatte nel rispetto delle normative esistenti ed in particolare con superfici superiori od uguali a quelle stabilite dalla L.R. 230/94 per quanto riguarda la permeabilità dei suoli.

Per le parti in C.A. ed C.A.P. verrà presentata dalla ditta costruttrice la relativa pratica all'Ufficio del Genio Civile di Pistoia.

Sull'area non sussistono vincoli che ne limito l'uso a eccezione della zona di rispetto dalla via Provinciale dei Fiori che ha una profondità di mt. 30.

DATI URBANISTICI

Z.T.O. = Fb (Attrezzature di interesse collettivo e di completamento) e B1 .

SUPERFICIE TOTALE TERRENO = Mq. 10.394 di cui mq **9.799,70** in Z.T.O. Fb e mq **594,30** in Z.T.O. B1.

ALTEZZA MASSIMA CONSENTITA = ml. **10,50** in Z.T.O. FB e ml. **7,50** in Z.T.O. B1

INDICE DI UTILIZZAZIONE FONDIARIA 1mq./mq.

SUPERFICIE DESTINATA AL COMMERCIO ALL'INGROSSO

S.U.N. DESTINATA AD UFFICI MQ. 590

S.U.N. DESTINATA A MAGAZZINI MQ. 5137

S.U.N. DESTINATA A SALA MOSTRA MQ. 226

S.U.N. TOTALE DEI VARI PIANI MQ. 5953

S.U.N. DESTINATA ALLA LAV. ED IMBALLAGGIO MQ. 1248

S.U.N. TOTALE MQ. 7251 < 9.799,70

PARCHEGGI DA P.R.G.

COMMERCIALE

Mq 60,00 ogni mq 100,00 di S.U.N. = mq 5137x 60% = mq 3082,20



geometra Felice Bisogni
Via XX settembre nc. 5 - 51100 PISTOIA
Tel. - Fax (0573) 20797
e-mail: bisogni.felice@gmail.com
PEC: felice.bisogni@geopec.it
Cod. Fisc. BSG FLC 57T26 G716E
Partita IVA 00823140470

ASTE
GIUDIZIARIE.it

LAVORAZIONE

(Art. 6 comma 2° N.d.A. P.R.G.) = mq 8,00 ogni mq 100,00 di S.U.N. = mq 1248 X 8% = mq 99,80

SALA MOSTRA

Mq 1,00 ogni mq 1,00 di superficie di esposizione per la sosta di relazione = mq 226

Mq 10,00 ogni mq 30,00 di superficie di costruzione per la sosta stanziale (art. 4 comma 4 nuove norme per gli esercizi commerciali) = mq 226/30 x 10 = mq. 75,30

Totale mq. 301,30

Posti auto = 301,30 : 12,50 = 24,1

Posti effettivi in progetto n° 35

UFFICI

Mq 40,00 ogni mq 100 di S.U.N. trattandosi di uffici (direzionale o simili) = mq 590 x 40% = mq 236

TOTALE SUPERFICIE DA DESTINARE A PARCHEGGIO = Mq 3719,30

PARCHEGGI DA PROGETTO = Mq. 3856,60 > di mq. 3719,30

SUPERFICIE Z.T.O. B1 MQ. 594,30

INDICE DI UTILIZZAZIONE FONDIARIA 0,50 mq./mq.

S.U.N. MASSIMA 594,30x0,50 = 297,15

S.U.N. PIANO TERRENO (GARAGE) MQ. 140

S.U.N. PIANO PRIMO (2 APPARTAMENTI) MQ. 147

S.U.N. TOTALE = MQ. 287 < 297,15

SUPERFICIE PERMEABILE come da D.L n° 230/94 25% della superficie del lotto mq 10.394 x 25% = mq. 2.598,50

TOTALE SUPERFICIE PERMEABILE IN PROGETTO = Mq. 2812 > di mq 2598,50

In apposito e separato fascicolo contrassegnato con la lettera "A2" il sottoscritto allega copia della **Concessione Edilizia n. [REDACTED]** unitamente ad alcuni elaborati grafici.

1.2 - Permesso di Costruire n. [REDACTED] rilasciato in data [REDACTED] alla Società [REDACTED] quale variante alla C.E. n. [REDACTED] per l'ampliamento di un capannone ad uso commerciale all'ingrosso e di unità di civile abitazione in Pescia, frazione Castellare di Pescia, via dei Fiori.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

geometra Felice Bisogni
Via XX settembre nc. 5 - 51100 PISTOIA
Tel. - Fax (0573) 20797
e-mail: bisogni.felice@gmail.com
PEC: felice.bisogni@geopec.it
Cod. Fisc. BSG FLC 57T26 G716E
Partita IVA 00823140470



Sulla base del contenuto della relazione tecnica allegata al progetto di variante è rilevabile quanto segue:

“Da un rilievo topografico dello stato dei luoghi, comprendente sia l'area edificabile in oggetto che via dei Fiori, è stato riscontrato che via dei Fiori è posizionata più a nord rispetto alla mappa di P.R.G. e che l'intersezione con via Romana ha un profilo diverso.

E' stato fatto inoltre, in accordo ed autorizzato dall' Ufficio Strade della Provincia di Pistoia, un nuovo accesso dall'area in oggetto a via dei Fiori che ha comportato una ulteriore differenziazione dalla mappa di P.R.G. Per quanto sopra esposto, il posizionamento dell'edificio è stato leggermente modificato per adattarlo alla situazione reale ed il capannone lato ovest è stato modificato sia in lunghezza che in larghezza per costruirlo in aderenza a quello del vicino.

DESCRIZIONE DELLE MODIFICHE

La superficie degli uffici, ancora da realizzare è stata leggermente diminuita che passa da circa mq. 590 a mq. 580, la sala mostra da circa mq. 226 a mq. 200.

La variante in oggetto prevede l'ampliamento del capannone lato ovest per costruirlo in aderenza a quello previsto dalla proprietà confinante [redacted] di cui sarà fatta richiesta di CE. prossimamente.

A tal fine si allega alla pratica copia della SCRITTURA PRIVATA tra la [redacted] e la [redacted] in data [redacted] e registrata il [redacted] in cui i due proprietari convengono reciprocamente di costruire i fabbricati in aderenza.

Il medesimo capannone è stato leggermente allungato e la superficie passa da circa mq. 2.375 a mq. 2.970,50, i capannoni lato est sono stati traslati.

I fabbricati così modificati insistono su un appezzamento di terreno di mq. 10.794 posto in via dei Fiori e rappresentato al NCT nel Foglio n° 99 mapp. 137, 479, 481, 487, e classificato nel PRG del Comune di Pescia in **Z.T.O. Fb per mq. 10.199,70** e in **Z.T.O. B1 per mq. 594,30**. Il complesso è così composto:

- 1) capannoni saranno adibiti alla commercializzazione, ed a magazzini mentre una piccola parte alla produzione di articoli monouso per l'igiene della persona.

La superficie netta complessiva dei suddetti sarà di circa mq. 7051,34 posta su due piani fuori terra.

L'altezza complessiva sarà di mt. 10,30.

Il capannone lato ovest, oggetto della presente richiesta di variante in corso d'opera, che verrà ampliato sul lato ovest per costruirlo in aderenza a quello della proprietà confinante, non è ancora stato realizzato.



geometra Felice Bisogni
Via XX settembre nc. 5 - 51100 PISTOIA
Tel. - Fax (0573) 20797
e-mail: bisogni.felice@gmail.com
PEC: felice.bisogni@geopec.it
Cod. Fisc. BSG FLC 57T26 G716E
Partita IVA 00823140470



- 2) Le porzioni di fabbricato destinate ad uffici, anch'esse poste su due piani fuori terra avranno una S.U.N. complessiva diminuita da mq 590 a mq. 580 circa.
 - 3) L'edificio adibito a centrale termica e sala pompe antincendio ad un piano per un'altezza di mt. 3,70 una superficie complessiva di mq. 20.
 - 4) La porzione di fabbricato adibito a civile abitazione è posto nella Z.T.O.B1 e presenta al piano primo due appartamenti ed al piano terreno il garage con tre posti auto di competenza degli stessi. La copertura sarà piana ed avrà una zona che servirà a via di fuga per il piano primo del capannone in aderenza.
 - 5) Piazzali saranno completi di "recinzioni, fognature bianche per la regimazione delle acque meteoriche, cavidotti per i collegamenti elettrici, per linee telefoniche e per linee di segnali e comandi, tubazioni per gas, tubazioni per acquedotto, tubazioni per irrigazione, tubazioni di allacciamento alla fognatura nera.
- Le superfici saranno in parte asfaltate, in parte pavimentate con autobloccanti con spazi a verde come da elaborati grafici allegati.

TIPOLOGIA COSTRUTTIVA

- 1) I capannoni saranno in C.A. P. con un solaio intermedio, posto a circa mt. 6,80 dal piano di calpestio del piano terreno, di elevata portata. Questi saranno corredati da portoni, n° 2 ascensori, scale di sicurezza, uscite di sicurezza e saranno dotati di tutti gli accessori per rendere l'edificio rispondente alla normativa antincendio che a quelle antinfortunistica come da D.L. 626/94 e successive modificazioni.
- 2) Le porzioni di fabbricato adibite ad uffici, poste su due piani, avranno tipologia civile, saranno costruite in opera e comprenderanno anche i servizi necessari all'attività commerciale come i servizi igienici, la mensa e l'infermeria.
- 3) L'edificio adito a centrale termica e ai servizi tecnologici sarà costruito con la tipologia adatta agli impianti che dovrà contenere.
- 4) La porzione adibita a civile abitazione, posta su due piani, presenta una tipologia mista parte in prefabbricato e parte costruita in opera.

Le fondazioni dei capannoni saranno costituite da plinti di adeguate dimensioni e saranno collegati tra loro da travi cordolo in modo da costituire un telaio.

Mentre le strutture portanti verticali ed orizzontali sanno composte da pilastri e travi in C.A.P.

Il tetto sarà formato da travi prefabbricate ad Y complete di controsoffitto.

I tamponamenti esterni dei capannoni saranno formati da pannelli prefabbricati lisci e imbiancati.

Le fondazioni delle porzioni adibite ad uffici saranno costituite da una platea in calcestruzzo armato.



geometra Felice Bisogni
Via XX settembre nc. 5 - 51100 PISTOIA
Tel. - Fax (0573) 20797
e-mail: bisogni.felice@gmail.com
PEC: felice.bisogni@geopec.it
Cod. Fisc. BSG FLC 57T26 G716E
Partita IVA 00823140470



Le strutture portanti saranno in muratura continua di "POROTON" murati con malta bastarda.
I solai saranno in pannelli prefabbricati e integrati in opera con getto di calcestruzzo.

Il tetto degli uffici sarà piano e l'altezza in questo caso sarà all'estradosso superiore come da elaborati grafici.

Il tetto dell'edificio adibito ad uffici direzionali sarà in latero-cemento e manto in tegole "portoghesi".
Gli intonaci interni ed esterni saranno del tipo "civile".

Gli infissi esterni dei capannoni e degli uffici e degli appartamenti saranno in alluminio.

Le recinzioni, le aree a verde, i parcheggi le aree permeabili saranno fatte nel rispetto delle normative esistenti ed in particolare con superfici superiori od uguali a quelle stabilite dalla L.R. 230/94 per quanto riguarda la permeabilità dei suoli.

Per le parti in C.A. ed C.A.P. è stata presenta, dalla Ditta costruttrice [REDACTED] la relativa pratica all'Ufficio del Genio Civile di Pistoia.

Sull'area non sussistono vincoli che ne limito l'uso a eccezione della zona di rispetto dalla Via Provinciale dei Fiori che ha una profondità dalla linea mediana di mt. 36,00.

DATI URBANISTICI

Z.T.O. = Fb (Attrezzature di interesse collettivo e di completamento) e B1 .

SUPERFICIE TOTALE TERRENO = Mq. 10.394 di cui mq. **9.799,70 in Z.T.O. Fb** e mq. **594,30 in Z.T.O. B1.**

ALTEZZA MASSIMA CONSENTITA = ml. 10,50 in Z.T.O. FB e ml. 7,50 in Z.T.O. B1

INDICE DI UTILIZZAZIONE FONDIARIA 1mq./mq.

SUPERFICIE DESTINATA AL COMMERCIO ALL'INGROSSO

S.U.N. DESTINATA AD UFFICI MQ. 580,53

S.U.N. DESTINATA A MAGAZZINI MQ. 5800,87

S.U.N. DESTINATA A SALA MOSTRA MQ. 199,42

S.U.N. TOTALE DEI VARI PIANI MQ. 6580,82

S.U.N. DESTINATA ALLA U\V. ED IMBALLAGGIO MQ. 1250,47

S.U.N. TOTALE MQ. 7831,29 < 9.799,70

PARCHEGGI DA P.R.G.

COMMERCIALE

Mq 60,00 ogni mq 100,00 di S.U.N. = mq 7831,29x 60% = mq 4698,77

TOTALE SUPERFICIE DA DESTINARE A PARCHEGGIO = Mq 4698,77

PARCHEGGI DA PROGETTO = Mq 4715,97 > di mq. 4698,77

SUPERFICIE Z.T.O. B1 MQ. 594,30



geometra Felice Bisogni
Via XX settembre nc. 5 - 51100 PISTOIA
Tel. - Fax (0573) 20797
e-mail: bisogni.felice@gmail.com
PEC: felice.bisogni@geopec.it
Cod. Fisc. BSG FLC 57T26 G716E
Partita IVA 00823140470



INDICE DI UTILIZZAZIONE FONDIARIA 0,50 mq./mq.

S.U.N. MASSIMA $594,30 \times 0,50 = 297,15$

S.U.N. PIANO TERRENO (GARAGE) MQ. 169,67

S.U.N. PIANO PRIMO (2 APPARTAMENTI) MQ. 146,32

S.U.N. TOTALE = MQ. 146,32 < 594,30

SUPERFICIE PERMEABILE come da D.L. n° 230/94 25% della superficie del lotto mq 10.794 x 25% = mq. 2698,50

TOTALE SUPERFICIE PERMEABILE IN PROGETTO = Mq. 2812 > di mq 2.698,50

In apposito e separato fascicolo contrassegnato con la lettera "A3" il sottoscritto allega copia del **Permesso di Costruire n.** [REDACTED] unitamente ad alcuni elaborati grafici.

1.3 - Denuncia di Inizio Attività n. [REDACTED]

presentata dalla Società [REDACTED] per installazione insegna costituita da un prisma triangolare posto verticalmente su un cubo in cemento e raffigurante sui due lati del prisma prospicienti la viabilità pubblica la scritta [REDACTED]

E' da notare che nella fotografia allegata alla citata Denuncia di Inizio Attività il piazzale antistante la via dei Fiori è quasi interamente pavimentato con masselli autobloccanti in cemento di tipo permeabili, mentre all'attualità è pavimentato con massetto industriale in CLS e perciò completamente impermeabile.

In apposito e separato fascicolo contrassegnato con la lettera "A4" il sottoscritto allega copia della **Denuncia di Inizio Attività n.** [REDACTED]

1.4 - Pratica Edilizia n. [REDACTED] presentata dalla Società [REDACTED] al Comune di Pescia nel mese di ottobre 2004 concernente la richiesta per lo scambio di destinazione urbanistica tra le due porzioni di terreno di pari superficie.

Il contenuto della richiesta anzidetta riveste notevole importanza ai fini della presente perizia, per il motivo che nonostante la pratica anzidetta non abbia avuto alcuna seguito, la Società [REDACTED] ha effettuato le costruzioni



geometra Felice Bisogni
Via XX settembre nc. 5 - 51100 PISTOIA
Tel. - Fax (0573) 20797
e-mail: bisogni.felice@gmail.com
PEC: felice.bisogni@geopec.it
Cod. Fisc. BSG FLC 57T26 G716E
Partita IVA 00823140470



ipotizzando l'accoglimento dell'istanza, con la conseguenza che all'attualità l'ampliamento del fabbricato ad uso commerciale in **Z.T.O. B1** non risulta sanabile in base ai parametri di zona e neppure risulta possibile procedere alla sua demolizione senza recare pregiudizio alla parte in conformità, per cui il mantenimento di tale porzione è subordinato al pagamento al Comune, di una sanzione pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione delle opere (sanzione quantificabile secondo le indicazioni fornite dal **Comune di Pescia** e menzionate al punto al punto **6.3.d** che segue, in circa **Euro 466.000,00**).

Il contenuto dell'istanza presentata dalla Società [REDACTED] al Comune di Pescia nel mese di ottobre 2004 è il seguente:

“La richiesta dello scambio tra le due porzioni di uguale superficie, come da elaborati grafici, si rende indispensabile in quanto il progetto originario presenta problematiche di realizzazione e di utilizzo degli immobili così come è possibile realizzarlo secondo la destinazione attuale di P.R.G. L'abitazione infatti è in aderenza al capannone e questo comporta le seguenti problematiche.

1. La costruzione presenta la linea di divisione tra le due zone non a 90° e di conseguenza anche il muro di separazione tra l'abitazione ed il capannone è obliquo rispetto ai muri perimetrali.
2. La porzione adibita ad abitazione non può avere che una forma geometrica di lati proporzionati ma ha una forma a trapezio con un lato di circa mt. 3,50, uno di circa mt 7,50 e gli altri due di circa mt. 28,00.
3. Essendo i due edifici in aderenza, si presentano anche notevoli problematiche da un punto di vista della prevenzione incendio per il posizionamento delle uscite di sicurezza e delle scale antincendio.
4. L'accesso alla zona B1 può solo avvenire attraverso la zona Fb.

La modifica proposta rende possibile posizionare l'edificio destinato ad abitazione staccato dal capannone e permette di ampliare il capannone posto ad ovest del complesso commerciale per destinarlo all'attività della [REDACTED]. Inoltre questa nuova soluzione rendere il complesso edilizio più razionale sia nella utilizzazione che negli accessi per le rispettive destinazioni infatti è possibile, in questo modo, accedere alla zona B1 direttamente da via dei Ciclamini.

In apposito e separato fascicolo contrassegnato con la lettera “A5” il sottoscritto allega la documentazione unita alla istanza dell'ottobre 2004 che ha dato origine alla **P.E. n.** [REDACTED]



geometra Felice Bisogni
Via XX settembre nc. 5 - 51100 PISTOIA
Tel. - Fax (0573) 20797
e-mail: bisogni.felice@gmail.com
PEC: felice.bisogni@geopec.it
Cod. Fisc. BSG FLC 57T26 G716E
Partita IVA 00823140470



1.5 - Istanza presentata in data [REDACTED] prot. gen. [REDACTED] relativa alla realizzazione di tettoia a copertura di parcheggi (variante alla C.E. n. 29/04) che ha dato origine alla **Pratica Edilizia n. [REDACTED]** detta pratica risulterebbe essere stata successivamente integrata con i seguenti documenti:

- atto di convenzione per reciproca accettazione di servitù ad edificare sul limite di proprietà tra [REDACTED] [REDACTED] data [REDACTED]
- scrittura privata tra il signor [REDACTED] proprietario del terreno situato a sud lungo la via del Ciclamino e la Società [REDACTED] confinante con esso, unitamente all'elaborato grafico firmato dalle parti trasmesso con nota acquisita al protocollo generale in data [REDACTED]
- comunicazione prot. [REDACTED] con la quale il responsabile della A.O. Urbanistica ha segnalato alla Società [REDACTED] ed al progettista Ing. [REDACTED] che la Commissione Edilizia aveva espresso "**parere favorevole**" alla pratica prot. gen. [REDACTED] e nel contempo ha precisato che il rilascio del Permesso di Costruire era subordinato alla presentazione di un computo metrico estimativo relativo alla tettoia e copertura per i posti auto, al fine della determinazione degli oneri concessori;
- nota in data [REDACTED] con la quale l'ing. [REDACTED] ha trasmesso al Comune di Pescia il computo metrico estimativo che indica un importo dei lavori pari ad Euro 92.400,00.

Considerato che non è risultato possibile rintracciare la pratica anzidetta negli archivi del Comune di Pescia, il Responsabile delle A.O. Urbanistica e Progetti Territoriali arch. [REDACTED] [REDACTED] con nota prot. [REDACTED] (allegata sotto lettera "A6") ha comunicato allo scrivente quanto segue:

"In riferimento alla richiesta di estrazione di copia della pratica in oggetto presentata in data 16/11/2016 prot. 35096, si comunica che nonostante accurate ricerche, al momento non è possibile reperire la suddetta presso i nostri archivi.



geometra Felice Bisogni
Via XX settembre nc. 5 - 51100 PISTOIA
Tel. - Fax (0573) 20797
e-mail: bisogni.felice@gmail.com
PEC: felice.bisogni@geopec.it
Cod. Fisc. BSG FLC 57T26 G716E
Partita IVA 00823140470



Si precisa che agli atti del registro delle pratiche rilasciate, la stessa non risulta definita, in quanto con lettera del giorno 23/08/2005 prot. n. 20568, sono state richieste integrazioni al fine della determinazione degli oneri, agli atti non completata.”

Il contenuto della documentazione anzidetta dimostrerebbe pertanto che l'intervento, ancorchè non autorizzato, risultava comunque ammissibile e conforme alle normative all'epoca vigenti, anche in relazione alle distanze rispetto ai confini di proprietà, essendo stato approvato regolarmente dalla Commissione Edilizia; lo scrivente segnala comunque che nonostante il mancato rilascio del Permesso di Costruire e la mancata presentazione della pratica strutturale ai sensi della Legge n. 1086/1971 (obbligatoria), l'intervento è stato ugualmente eseguito dalla Società [REDACTED]

In apposito e separato fascicolo contrassegnato con la lettera "A7" il sottoscritto allega alcuni documenti forniti dal tecnico progettista ing. [REDACTED] che risulterebbero riferiti alla pratica anzidetta.

1.6 - Denuncia di Inizio Attività n. [REDACTED] prot. gen. [REDACTED] del [REDACTED] per installazione tunnel mobile nella zona antistante il portone carrabile centrale di accesso al magazzino sul lato nord dell'immobile, al fine di agevolare il carico e lo scarico delle merci.

Il tunnel era previsto con larghezza di mt. 5,00 e lunghezza di mt. 5,00 nella sua massima estensione e costituito da una struttura metallica coperta da un telo in PVC con scorrimento lungo le guide fissate a terra.

Non risulta essere mai stata presentata la Comunicazione di fine lavori e di conformità dell'opera eseguita al progetto presentato.

In apposito e separato fascicolo contrassegnato con la lettera "Ag" il sottoscritto allega la **DIA n. [REDACTED]** del 2 [REDACTED] con relativi elaborati grafici progettuali.

1.7 - SCIA n. [REDACTED] pratica SUAP n. [REDACTED] DIG. Prot [REDACTED] presentata da [REDACTED] in srl per installazione mezzi pubblicitari consistenti in n. 2 insegne di esercizio, la prima sulla facciata nord



geometra Felice Bisogni
Via XX settembre nc. 5 - 51100 PISTOIA
Tel. - Fax (0573) 20797
e-mail: bisogni.felice@gmail.com
PEC: felice.bisogni@geopec.it
Cod. Fisc. BSG FLC 57T26 G716E
Partita IVA 00823140470



e la seconda sulla facciata est, lungo la SP 50 dei Fiori - angolo SP 13 Romana che si è conclusa con il rilascio del **Provvedimento Conclusivo del Procedimento Unico n. [REDACTED]** il tutto unito in apposito e separato fascicolo contrassegnato con la lettera "A9".



----- § -----

Parte seconda
Destinazione Urbanistica dell'area su cui sorge il fabbricato ad uso commerciale/ industriale

- PREVISIONI DEL PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE

Secondo il vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Pescia, approvato con D.C.C. n. 4 del 31/01/2012, il fabbricato ad uso commerciale - industriale ricade per maggior porzione all'interno delle "zone F - Attrezzature e Servizi" e precisamente nella "**sottozona F(B) - Attrezzature di interesse collettivo di completamento**", disciplinata dall'art. 71 delle NTA, ed in minima parte all'interno delle "zone B - residenziali di completamento" e precisamente nella "**sottozona B(1) - Residenziali di completamento edilizio**", disciplinata dall'art. 44 delle NTA.

L'area scoperta pertinenziale ricade per maggior porzione sempre all'interno delle "zone F - Attrezzature e Servizi" e precisamente nella "**sottozona F(B) - Aree di rispetto stradale**" ed in minima parte all'interno delle "**Aree di rispetto stradale**", tutte disciplinate dall'art. 79 delle NTA, oltre ad una piccolissima striscia di terreno compresa nella rete viaria esistente.

Il Comune di Pescia con deliberazione del Consiglio Comunale n. 106 del 24/11/2016 ha avviato il procedimento per la redazione del nuovo **Piano Operativo Comunale** ai sensi all'art. 232 della L.R. 65/2014 e s.m., in quanto lo stesso Comune è dotato di Piano Strutturale, ma non di Regolamento Urbanistico ai sensi dell'art. 55 della L.R. 1/2005.

Sotto lettera "B" il sottoscritto allega gli estratti della cartografia del vigente P.R.G. e del Piano Strutturale, con stralcio delle relativa NTA.



geometra Felice Bisogni
Via XX settembre nc. 5 - 51100 PISTOIA
Tel. - Fax (0573) 20797
e-mail: bisogni.felice@gmail.com
PEC: felice.bisogni@geopec.it
Cod. Fisc. BSG FLC 57T26 G716E
Partita IVA 00823140470



----- § -----

Parte terza

Accertamenti condotti presso l'Ufficio Regionale per la Tutela dell'Acqua e del Territorio per l'area vasta di Firenze, Prato, Pistoia e Arezzo - sede di Pistoia

Con varie istanze trasmesse in più riprese all'Ufficio Regionale per la tutela dell'acqua e del territorio per l'area vasta di Firenze, Prato, Pistoia e Arezzo inviate sia a mezzo telefax che a mezzo PEC e/o mail (allegate sotto lettera "C1") lo scrivente ha chiesto di poter visionare ed estrarre copia della documentazione presentata al predetto Ufficio per la costruzione del complesso industriale composto da laboratorio, magazzino, uffici, civile abitazione e accessori di proprietà della società [REDACTED] situato in Pescia località Castellare via dei Fiori.

Al fine di agevolare le ricerche di archivio lo scrivente ha segnalato che la costruzione dell'opificio è avvenuta nei primi anni 2000 e che la struttura prefabbricata era stata realizzata dalla Società [REDACTED] mentre il progettista e DDLL strutturale risultava essere l'ing. [REDACTED]

Sulla base della documentazione rilasciata dal predetto Ufficio Regionale è stato possibile stabilire che per la realizzazione delle opere in conglomerato cementizio armato normale e in c.a.p. prefabbricato relative al fabbricato appartenente alla Società [REDACTED] in data [REDACTED] è stata presentata al predetto **Ufficio del Genio Civile di Pistoia**, ai sensi della Legge 5/11/1971 n. 1086 art. 6, una pratica depositata **prot. n.** [REDACTED] del Comune di Pescia (PT) ed integrata in data [REDACTED]

- **Committente** risulta essere la Società [REDACTED] con sede in F [REDACTED]
- **Ditta costruttrice** delle opere in c.a. gettate in opera risulta essere l'impresa [REDACTED] con sede in [REDACTED]
- **Ditta costruttrice** strutture prefabbricate in c.a. e in c.a.p. risulta essere la Società [REDACTED] con sede in [REDACTED]
- **Progettista** delle strutture prefabbricate e delle relative fondazioni risulta essere l'ing. [REDACTED]

geometra Felice Bisogni
Via XX settembre nc. 5 - 51100 PISTOIA
Tel. - Fax (0573) 20797
e-mail: bisogni.felice@gmail.com
PEC: felice.bisogni@geopec.it
Cod. Fisc. BSG FLC 57T26 G716E
Partita IVA 00823140470

ASTE
GIUDIZIARIE.it

- **Direttore dei lavori** della produzione in cantiere di prefabbricazione (per lo stabilimento di [REDACTED] risulta essere l'ing. [REDACTED])
- **Direttore dei lavori** della produzione in cantiere di prefabbricazione (per lo stabilimento di [REDACTED] risulta essere l'ing. [REDACTED])
- **Direttore dei lavori** della produzione in cantiere di prefabbricazione (per lo stabilimento di [REDACTED] risulta essere l'ing. [REDACTED])
- **Direttore dei lavori** delle opere in c.a. normale e durante le fasi del montaggio delle strutture prefabbricate, risulta essere l'ing. [REDACTED]

In data [REDACTED] di protocollo è stata presentata all'**Ufficio del Genio Civile di Pistoia** da parte del D.L. Ing. [REDACTED] la relazione a strutture ultimate.

La pratica anzidetta risulta ancora aperta in quanto non è mai stato prodotto il Certificato di Collaudo delle opere strutturali in c.a. e in c.a.p. e neppure risulta essere stato nominato (in modo formale) il collaudatore.

Inoltre, come verrà esposto nel prosieguo, la **Pratica n. [REDACTED]** risulta carente degli elaborati grafici e calcoli strutturali relativi alla realizzazione:

- del corpo di fabbrica lato nord - est (palazzina mostra e uffici);
- del corpo di fabbrica lato sud - est (palazzina destinata impropriamente a civile abitazione);
- della piscina interrata in c.a. realizzata nella parte centrale tra i due corpi di fabbrica sopra descritti;
- delle strutture in acciaio relative all'ampliamento della porzione lato sud (con forma planimetrica ad "U");
- dei n. 2 vani montacarichi interni all'edificio realizzati in cemento armato in opera e delle n. 2 scale esterne in acciaio.

In apposito e separato fascicolo contrassegnato con la lettera "C2" il sottoscritto allega la documentazione afferente la Pratica Strutturale depositata in data [REDACTED] (Pratica n. [REDACTED] del Comune di

ASTE
GIUDIZIARIE.it

geometra Felice Bisogni
Via XX settembre nc. 5 - 51100 PISTOIA
Tel. - Fax (0573) 20797
e-mail: bisogni.felice@gmail.com
PEC: felice.bisogni@geopec.it
Cod. Fisc. BSG FLC 57T26 G716E
Partita IVA 00823140470

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Pescia) e sotto lettera "C3" la documentazione afferente l'integrazione depositata in data [REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE.it

----- § -----

Parte quarta
Risultanze degli accertamenti condotti presso l'Agenzia delle Entrate -
Ufficio Provinciale di Pistoia - Territorio - Servizi Catastali

Gli accertamenti condotti presso l'**Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Pistoia - Territorio - Servizi Catastali** hanno permesso di stabilire che il complesso immobiliare appartenente alla Società [REDACTED] [REDACTED] risulta rappresentato al Catasto Fabbricati del **Comune di Pescia** sul foglio di mappa n. **99** dai mappali:

- n. **507 sub. 1**, via dei Fiori, piani terreno e primo, categoria D/7 e RC Euro 50.068,00, giusta la planimetria di costituzione del 12/06/2006 protocollo n. PT0044173 in atti da pari data (n. 730.1/2006) e le successive variazioni:
 - di classamento del 12/11/2006 protocollo n. PT0092931 in atti da pari data (n. 6916.1/2006);
 - di toponomastica del 26/11/2012 protocollo n. PT0141139 in atti da pari data (n. 41683.1/2012);
 - di toponomastica del 26/11/2012 protocollo n. PT0141175 in atti da pari data (n. 41719.1/2012);per quanto concerne il fabbricato ad uso commerciale/ industriale vero e proprio articolato su due piani fuori terra;
- n. **507 sub. 2**, via dei Fiori, piano terreno, categoria D/1 e RC Euro 96,00 giusta la planimetria di costituzione del 12/06/2006 protocollo n. PT0044173 in atti da pari data (n. 730.1/2006) e le successive variazioni:
 - di classamento del 12/11/2006 protocollo n. PT0092931 in atti da pari data (n. 6916.1/2006);
 - di toponomastica del 26/11/2012 protocollo n. PT0141140 in atti da pari data (n. 41684.1/2012);

ASTE
GIUDIZIARIE.it

geometra Felice Bisogni
Via XX settembre nc. 5 - 51100 PISTOIA
Tel. - Fax (0573) 20797
e-mail: bisogni.felice@gmail.com
PEC: felice.bisogni@geopec.it
Cod. Fisc. BSG FLC 57T26 G716E
Partita IVA 00823140470



- di toponomastica del 26/11/2012 protocollo n. PT0141176 in atti da pari data (n. 41720.1/2012);
- per quanto concerne le due cabine elettriche ed Enel con relativa corte esclusiva;
- n. **507 sub. 3**, via dei Fiori, piano terra, categoria A/3 classe 5°, consistenza vani 7, superficie catastale totale mq. 138, superficie catastale totale escluse aree scoperte mq. 138 e RC Euro 506,13 giusta la planimetria di costituzione del 12/06/2006 protocollo n. PT 0044173 in atti da pari data (n. 730.1/2006) e le successive variazioni:
 - di classamento del 12/11/2006 protocollo n. PT0092931 in atti da pari data (n. 6916.1/2006);
 - di toponomastica del 26/11/2012 protocollo n. PT0141141 in atti da pari data (n. 41685.1/2012);
 - di toponomastica del 26/11/2012 protocollo n. PT0141177 in atti da pari data (n. 41721.1/2012);
 - del 09/11/2015 per inserimento in visura dei dati di superficie, per quanto concerne l'unità immobiliare impropriamente destinata a civile abitazione ed utilizzata dal signor ██████████ collocata al piano terreno della palazzina lato via del Ciclamino, palazzina interamente destinata secondo il contenuto dei titoli edilizi abilitativi ad "uffici";
- n. **507 sub. 4**, via dei Fiori, piano terra, categoria C/6, classe 1°, consistenza mq. 36, superficie catastale totale mq. 37 e RC Euro 70,65 giusta la planimetria di costituzione del 12/06/2006 protocollo n. PT 0044173 in atti da pari data (n. 730.1/2006) e le successive variazioni:
 - di classamento del 12/11/2006 protocollo n. PT0092931 in atti da pari data (n. 6916.1/2006);
 - di toponomastica del 26/11/2012 protocollo n. PT0141142 in atti da pari data (n. 41686.1/2012);
 - di toponomastica del 26/11/2012 protocollo n. PT0141178 in atti da pari data (n. 41722.1/2012);



geometra Felice Bisogni
Via XX settembre nc. 5 - 51100 PISTOIA
Tel. - Fax (0573) 20797
e-mail: bisogni.felice@gmail.com
PEC: felice.bisogni@geopec.it
Cod. Fisc. BSG FLC 57T26 G716E
Partita IVA 00823140470



- del 09/11/2015 per inserimento in visura dei dati di superficie, per quanto concerne il posto auto scoperto;
- n. **507 sub. 5**, via dei Fiori, piano 1°, categoria C/2, classe 6°, consistenza mq. 122, superficie catastale mq. 140 e RC Euro 333,94 giusta la planimetria di costituzione del 12/06/2006 protocollo n. PT0044173 in atti da pari data (n. 730.1/2006) e le successive variazioni:
 - di classamento del 12/11/2006 protocollo n. PT0092931 in atti da pari data (n. 6916.1/2006);
 - di toponomastica del 26/11/2012 protocollo n. PT0141143 in atti da pari data (n. 41687.1/2012);
 - di toponomastica del 26/11/2012 protocollo n. PT0141179 in atti da pari data (n. 41723.1/2012);
- del 09/11/2015 per inserimento in visura dei dati di superficie; per quanto concerne l'unità immobiliare attualmente "al grezzo" collocata al piano primo della palazzina lato via del Ciclamino, palazzina interamente destinata secondo il contenuto dei titoli edilizi abilitativi ad "uffici".

L'area su cui sorge l'intero complesso immobiliare a destinazione commerciale/ industriale, unitamente allo scoperto pertinenziale ha riferimento altresì al Catasto Terreni del citato Comune sul foglio di mappa n. **99** dal mappale n. **507** con qualità Ente Urbano, superficie catastale mq. 9.799 senza redditi.

L'ulteriore striscia di terreno di proprietà della Società [REDACTED] antistante l'accesso al fabbricato dalla via dei Fiori e collocata a confine con la proprietà della società [REDACTED] è rappresentata al Catasto Terreni del citato Comune sul foglio di mappa n. **99** dal mappale n. **508**, qualità seminativo di 1° classe, superficie catastale mq. 250, RD Euro 1,54 e RA Euro 1,55.

Sotto lettera "D" il sottoscritto allega la documentazione catastale afferente gli immobili sopra descritti appartenenti alla Società [REDACTED]



geometra Felice Bisogni
Via XX settembre nc. 5 - 51100 PISTOIA
Tel. - Fax (0573) 20797
e-mail: bisogni.felice@gmail.com
PEC: felice.bisogni@geopec.it
Cod. Fisc. BSG FLC 57T26 G716E
Partita IVA 00823140470



Ai sensi e per gli effetti dell'art. 29, comma 1- bis, della Legge 27 febbraio 1985, n. 52 lo scrivente precisa che i dati catastali e la planimetrie **non sono conformi** allo stato di fatto e in particolare che sussistono difformità rilevanti tali da influire sul calcolo della rendita catastale e da dare luogo all'obbligo di presentazione di nuove planimetrie catastali ai sensi della vigente normativa.

Inoltre si renderà altresì necessario redigere un tipo mappale per l'inserimento in mappa di corpi di fabbrica attualmente non rappresentati, nonché un elaborato planimetrico con allegato elenco subalterni.

Il costo per l'espletamento delle attività di cui sopra è stimabile in circa **Euro 9.500,00** comprensivo dei diritti di presentazione delle varie pratiche all'**Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Pistoia**.

E' da notare che fintanto che non saranno state espletate le suesposte attività catastali di aggiornamento, il complesso immobiliare non potrà essere trasferito a terzi con atti notarili, pena la nullità degli atti stessi.

Parte quinta

Accertamenti condotti presso il Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Pistoia

Con istanza a mezzo PEC in data **16/01/2017** indirizzata al **Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Pistoia** (allegata sotto lettera "E1") lo scrivente ha chiesto di poter visionare ed estrarre copia della documentazione relativa alla pratica di **Prevenzione Incendi** presentata dalla società proprietaria [REDACTED] [REDACTED] relativa al complesso industriale composto da laboratori, magazzini, uffici, civile abitazione e accessori di situato in **Comune di Pescia**, località Castellare via dei Fiori n. 18.

Al fine di agevolare le ricerche di archivio ha fornito i dati potuti rilevare dagli atti della Procedura e precisamente:

- **Pratica n. 14678 del 23/10/2003;**
- **Pratica n. 19099/2103 del 05/02/2004;**
- **Pratica prot. 19099/1366 del 26/01/2006.**

geometra Felice Bisogni
Via XX settembre nc. 5 - 51100 PISTOIA
Tel. - Fax (0573) 20797
e-mail: bisogni.felice@gmail.com
PEC: felice.bisogni@geopec.it
Cod. Fisc. BSG FLC 57T26 G716E
Partita IVA 00823140470



Lo scrivente ha chiesto altresì il rilascio di una certificazione scritta attestante l'iter amministrativo delle pratiche di Prevenzione Incendi presentate nel corso degli anni, con specificate le attività da compiere per l'ottenimento del CPI.

Il **Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco** con nota trasmessa a mezzo PEC in data **06/02/2017** ha segnalato quanto segue:

- 1- in data 09/10/2003 è stata presentata una domanda di valutazione progetto che ha conseguito parere contrario in data 04/11/2003 (allegata sotto lettera "E2");
- 2- in data 17/12/2003 è stata presentata domanda di valutazione progetto che ha conseguito parere favorevole in data 09/02/2004 (allegata sotto lettera "E3" in apposito e separato fascicolo);
- 3- in data 28/12/2005, tramite sportello Unico, è stata presentata una domanda di valutazione progetto, che ha conseguito parere favorevole in data 26/01/2006 (allegata sotto lettera "E4" in apposito e separato fascicolo) riferita alla installazione di deposito fisso per GPL con serbatoio da litri 3000.

Sotto lettera "E5" il sottoscritto allega la nota ricevuta a mezzo PEC in data 06/02/2017 dal **Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Pistoia** con la quale è stato segnalato infine che da parte della Società [REDACTED] non risulta essere mai stata presentata domanda di rilascio del **Certificato di Prevenzione Incendi** con relativa dichiarazione di Inizio Attività né SCIA antincendio ai sensi del DPR n. 151/2011.

Da un controllo sommario tra il contenuto dei grafici progettuali allegati alla domanda di valutazione progetto presentata ai VV.FF. in data 17/12/2013 con quanto effettivamente riscontrato in loco dallo scrivente, ne è scaturita una totale difformità in quanto la pratica presentata al Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco è del tutto simile a quanto concesso dal Comune di Pescia e perciò difforme da quanto effettivamente realizzato, come meglio verrà esposto nel prosieguo.



geometra Felice Bisogni
Via XX settembre nc. 5 - 51100 PISTOIA
Tel. - Fax (0573) 20797
e-mail: bisogni.felice@gmail.com
PEC: felice.bisogni@geopec.it
Cod. Fisc. BSG FLC 57T26 G716E
Partita IVA 00823140470



Inoltre, in luogo del deposito antincendio avente capacità di mc. 72 previsto sul lato est del complesso, è stata realizzata una piscina in adiacenza alla palazzina destinata progettualmente ad uffici ma di fatto utilizzata per scopi abitativi dal signor Ciampi Piero.

Ne consegue un totale contrasto tra il contenuto dei grafici presentati a corredo della pratica dei Vigili del Fuoco con quanto effettivamente andato a realizzare; nonostante ciò il fabbricato commerciale - industriale nel corso degli anni è stato ugualmente utilizzato pur essendo sprovvisto del collaudo strutturale, del Certificato di Prevenzione Incendi e del Certificato di Agibilità.

----- § -----

Parte sesta
Accertamenti condotti presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Pistoia - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pescia

Gli accertamenti condotti presso l'**Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Pistoia - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pescia**, a carico della Società [REDACTED] hanno permesso di rilevare l'esistenza delle seguenti formalità limitatamente alle "trascrizioni" di interesse ai fini della presente perizia:

6.1 - Trascrizioni Reg. Part. 1432 et 1433 del 30/04/2004

Atto pubblico di compravendita ai rogiti del notaio [REDACTED] di Monsummano Terme in data [REDACTED] rep. [REDACTED] racc. [REDACTED] registrato a Pescia il [REDACTED] al n. [REDACTED] allegato sotto lettera "F1") mediante il quale la Società [REDACTED] si è resa acquirente dei seguenti beni immobili:

- in **1° luogo** ha acquistato dal signor [REDACTED] la piena ed esclusiva proprietà di un immobile posto in Comune di Pescia (PT) località Alberghi, lungo la via dei Fiori e più precisamente: appezzamento di terreno edificabile della superficie di catastali mq. 1654. Al Catasto Terreni di detto Comune quanto in oggetto è rappresentato in foglio **99** particella **487** (derivata dalla originaria particella **26**);



geometra Felice Bisogni
Via XX settembre nc. 5 - 51100 PISTOIA
Tel. - Fax (0573) 20797
e-mail: bisogni.felice@gmail.com
PEC: felice.bisogni@geopec.it
Cod. Fisc. BSG FLC 57T26 G716E
Partita IVA 00823140470

ASTE
GIUDIZIARIE.it

• in 2° luogo ha acquistato dal signor [REDACTED] quale titolare della omonima ditta individuale, la piena ed esclusiva proprietà di immobile posto in Comune di Pescia (PT) località Alberghi, lungo la via dei Fiori e più precisamente: appezzamento di terreno edificabile della superficie di catastali mq. 8.740. Al Catasto Terreni di detto Comune quanto in oggetto è rappresentato al giusto conto in foglio 99 particelle:

- n. 481 (derivata dall'originaria particella 373);
- n. 137 (derivata dall'originaria particella 27);
- n. 479 (derivata dall'originaria particella 27)

All'articolo "6" è precisato quanto segue:

Disposizioni comuni. I trasferimenti si effettuano a corpo e non a misura nello stato di fatto e di diritto in cui gli immobili attualmente si trovano, con ogni diritto accessorio, accessione, dipendenza, pertinenza, servitù e comunione, nulla escluso od eccettuato, ivi comprese le servitù portate nell'atto per notaio [REDACTED] del [REDACTED] rep. n. [REDACTED] trascritto a Pescia il giorno [REDACTED] che qui si richiama in tutti gli obblighi in detto atto contenuti e da aversi qui per riportati e trascritti, e che la parte acquirente dichiara di bene conoscere ed accettare.

In particolare con l'atto autenticato dal notaio [REDACTED] in data [REDACTED] rep. [REDACTED] sopra menzionato (allegato sotto lettera "F2") sono state costituite, tra l'altro, le seguenti servitù:

1° servitù

[REDACTED] ha costituito a carico del terreno di sua proprietà:

NCT Pescia foglio 99 mappale 364 (ex 26/d)

NCT Pescia foglio 99 mappale 26 (ex 26/a)

ed a favore degli immobili dei signori [REDACTED]

servitù di passo pedonale e carrabile con ogni mezzo da esercitarsi sull'intera superficie del mappale n. 364 e su porzione del mappale n. 26 (limitatamente ad una striscia della larghezza di mt. 3,00 che congiunge il

ASTE
GIUDIZIARIE.it

geometra Felice Bisogni
Via XX settembre nc. 5 - 51100 PISTOIA
Tel. - Fax (0573) 20797
e-mail: bisogni.felice@gmail.com
PEC: felice.bisogni@geopec.it
Cod. Fisc. BSG FLC 57T26 G716E
Partita IVA 00823140470

ASTE
GIUDIZIARIE.it

mappale 364 con il lato nord-est del mappale n. 18 di proprietà dei signori [REDACTED];

2° servitù

[REDACTED] ha costituito a carico del terreno di sua proprietà:

NCT Pescia foglio 99 mappale 364 (ex 26/d)

NCT Pescia foglio 99 mappale 26 (ex 26/a)

ed a favore degli immobili dei signori [REDACTED] (NCT f. 99 mappa. 18 - 19 - 357) perpetua servitù di passo pedonale e carrabile con ogni mezzo da esercitarsi sull'intera superficie del mappale n. 364 e su porzione del mappale n. 26 limitatamente ad una striscia di terreno della larghezza di mt. 3,00 che congiunge il mappale 364 con il lato nord-est del mappale n. 18 di proprietà dei signori [REDACTED].

I signori [REDACTED] si sono obbligati ad eseguire la costruzione e manutenzione a propria cura e spese dello stradello oggetto delle servitù sopradescritte in ragione del 50% ciascuno.

6.2 - Trascrizioni Reg. Part. 4461 et 4462 del 10/12/2004

Scrittura privata autenticata nelle firme dal notaio [REDACTED] in data [REDACTED] ep [REDACTED] (allegata sotto lettera "F3") con la quale è stato pattuito quanto segue:

articolo 1

- la [REDACTED] ha costituito a carico del terreno di sua proprietà (foglio 99 mappale 486 di mq. 5680) ed a favore del terreno di proprietà della Società [REDACTED] (f. 99 mappale 481 di mq. 6350 e mapp. 487 di mq. 1654) servitù "aedificandi" per la costruzione da parte della Società [REDACTED] di un fabbricato ad uso commerciale in aderenza lungo il confine nord - sud con il fabbricato che sarà costruito dalla [REDACTED] fatto comunque salvo il rispetto delle norme inderogabili di legge.

articolo 2

ASTE
GIUDIZIARIE.it

geometra Felice Bisogni
Via XX settembre nc. 5 - 51100 PISTOIA
Tel. - Fax (0573) 20797
e-mail: bisogni.felice@gmail.com
PEC: felice.bisogni@geopec.it
Cod. Fisc. BSG FLC 57T26 G716E
Partita IVA 00823140470

ASTE
GIUDIZIARIE.it

- la Società [REDACTED] ha costituito a carico dell'appezzamento di terreno di sua proprietà (foglio 99 mappale 481 di mq. 6350 e mappale n. 487 di mq. 1654) ed a favore del terreno di proprietà della [REDACTED] (f. 99 mapp. 486) servitù "aedificandi" per la costruzione da parte della [REDACTED] di un fabbricato ad uso commerciale in aderenza lungo il confine nord - sud con il fabbricato che sarà costruito dalla Società [REDACTED]
- la Società [REDACTED] si impegna a realizzare, compatibilmente alle esigenze tecniche, l'ampliamento sul lato ovest del capannone di sua proprietà ivi esistente contemporaneamente alla costruzione del nuovo edificio da parte della [REDACTED] il tutto ai fini urbanistici per il rilascio delle rispettive Concessioni Edilizie ed al fine di uniformare i due progetti in un unico contesto.

6.3 - Trascrizioni Reg. Part. 877 e 878 del 24/03/2005

Atto pubblico ai rogiti notaio [REDACTED] in data [REDACTED] rep. [REDACTED] mediante il quale è stato pattuito quanto segue:

articolo 1

- [REDACTED] costituito a carico dell'immobile di sua proprietà (foglio 99 mappale 488) ed a favore dell'immobile della Società [REDACTED] (mappali 487 - 481 del foglio 99), perpetua servitù consistente nel diritto di edificare con aumenti volumetrici anche in sopraelevazione e mantenere quanto edificato a distanza inferiore a quella prevista dalle disposizioni dei regolamenti edilizi del Comune di Pescia, nei limiti di quanto disposto dagli stessi, con facoltà di diretta edificazione sul confine tra le due proprietà, anche in aderenza, ove consentito, con la precisazione che nella edificazione dovrà essere rispettata in larghezza ed altezza, la dimensione dell'immobile al quale si costruisce in aderenza.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

geometra Felice Bisogni
Via XX settembre nc. 5 - 51100 PISTOIA
Tel. - Fax (0573) 20797
e-mail: bisogni.felice@gmail.com
PEC: felice.bisogni@geopec.it
Cod. Fisc. BSG FLC 57T26 G716E
Partita IVA 00823140470

ASTE
GIUDIZIARIE.it

articolo 2

- la Società ██████████ ha costituito a carico dell'immobile di sua proprietà (mappali 487 - 481 del foglio 99) ed a vantaggio della proprietà di ██████████ (mappale 488 del foglio 99) perpetua servitù consistente nel diritto di edificare con aumenti volumetrici anche in sopraelevazione e mantenere quanto edificato a distanza inferiore a quella prevista dai regolamenti edilizi del Comune di Pescia, nei limiti di quanto disposto dagli stessi, con facoltà di diretta edificazione sul confine tra le due proprietà, anche in aderenza, ove consentito, con la precisazione che nella edificazione dovrà essere rispettata in larghezza ed altezza la dimensione dell'immobile al quale si costruisce in aderenza.

Sotto lettera "F4" il sottoscritto allega le note di trascrizione Reg. Part. 877 e 878 del 24/03/2005.

6.4 - Trascrizioni Reg. Part. 2640 - 2641 - 2642 - 2643 - 2644 del 19/07/2006

Atto pubblico di compravendita e costituzione di servitù ai rogiti del notaio ██████████ in data ██████████ rep. ██████████ (allegato sotto lettera "F5" unitamente alla nota di trascrizione) mediante il quale è stato pattuito quanto segue:

articolo 1

- la Società ██████████ ha venduto alla ██████████ i seguenti terreni in Comune di Pescia via dei Fiori per una estensione catastale complessiva di mq. 125:
 - NCT Pescia foglio 99 mappale 509 di mq. 35;
 - NCT Pescia foglio 99 mappale 510 di mq. 45;
 - NCT Pescia foglio 99 mappale 514 di mq. 45.

articolo 3

"A"

- la Società ██████████ ha costituito a carico del terreno di sua proprietà in Comune di Pescia loc. Alberghi via dei Fiori (NCT Pescia foglio 99

geometra Felice Bisogni
Via XX settembre nc. 5 - 51100 PISTOIA
Tel. - Fax (0573) 20797
e-mail: bisogni.felice@gmail.com
PEC: felice.bisogni@geopec.it
Cod. Fisc. BSG FLC 57T26 G716E
Partita IVA 00823140470

ASTE
GIUDIZIARIE.it

mappale 508) ed a favore del terreno di proprietà della [REDACTED] (NCT foglio 99 mappali 509 - 512 - 511 - 510 - 514) servitù di passo pedonale e carrabile con ogni mezzo;

- la Società [REDACTED] ha costituito a carico dell'immobile di sua proprietà in Comune di Pescia loc. Alberghi via dei Fiori (NCT Pescia foglio 99 mappale 508 e in parte a NCEU di Pescia in foglio 99 mappale 507 sub. 1 - 507 sub. 2 - 507 sub. 3 - 507 sub. 4 - 507 sub. 5) ed a favore del terreno di proprietà della [REDACTED] (NCT foglio 99 mappali 509 - 510 - 511 - 512) servitù di attraversamento tubazioni e cavidotti interrati.

"B"

- la [REDACTED] ha costituito a carico del terreno di sua proprietà in Comune di Pescia (foglio 99 mappale 509 - 512) ed a favore dell'immobile di proprietà della Società [REDACTED] (NCT Pescia f. 99 mappale 508 e in parte NCEU Pescia foglio 99 mapp. 507 sub. 1 - 507 sub. 2 - 507 sub. 3 - 507 sub. 4 e 507 sub. 5) servitù di passo pedonale e carrabile con ogni mezzo;
- la [REDACTED] ha costituito a carico del terreno di sua proprietà in Comune di Pescia loc. Alberghi via dei Fiori (NCT Pescia foglio 99 mappale 509 - 510 - 511 - 512) ed a favore dell'immobile di proprietà della Società [REDACTED] (NCT Pescia f. 99 mappale 508 e in parte NCEU Pescia foglio 99 mapp. 507 sub. 1 - 507 sub. 2 - 507 sub. 3 - 507 sub. 4 e 507 sub. 5) servitù di attraversamento tubazioni e cavidotti interrati.

6.5 - Trascrizione Reg. Part. 35 del 04/01/2007

Con scrittura privata autenticata nelle firme dal notaio [REDACTED] del [REDACTED] rep. [REDACTED] nel premettere:

- che il Signor [REDACTED] quale titolare della suddetta ditta individuale, dichiara di essere creditore per prestazioni soggette ad I.V.A. della Società [REDACTED] per lavori dallo stesso effettuati, delle seguenti somme:
 - Euro 20.000,00 di cui alla fattura n. 17 in data 19 luglio 2005;

ASTE
GIUDIZIARIE.it

geometra Felice Bisogni
Via XX settembre nc. 5 - 51100 PISTOIA
Tel. - Fax (0573) 20797
e-mail: bisogni.felice@gmail.com
PEC: felice.bisogni@geopec.it
Cod. Fisc. BSG FLC 57T26 G716E
Partita IVA 00823140470



- Euro 354.095,99 di cui alla fattura n. 37 in data 21 dicembre 2006;
 - Euro 464.187,49 di cui alla fattura 38 del 21 dicembre 2006;
 - Euro 278.338,22 di cui alla fattura n. 39 in data 21 dicembre 2006;
- premesse quanto sopra è stato stabilito quanto segue:

articolo 1

La Società [REDACTED] ha venduto e trasferito al signor [REDACTED] che ha accettato ed acquistato i seguenti diritti immobiliari posti in **Comune di Pescia** (PT), Via Bernini e precisamente:

- piena ed esclusiva proprietà di capannone industriale del tipo prefabbricato, disposto su due piani fuori terra (terra e primo), composto: al piano terra da zona uffici, magazzino, lavorazione, tettoia, zona servizi dipendenti, locale caldaia, piazzale e resede esclusivo; al piano primo da zona esposizione e vano ad uso magazzino ed imballaggio, il tutto corredato da scale, montacarichi ed impianti antincendio a norma;
i suddetti immobili trovano rappresentazione al Catasto Fabbricati di detto Comune, nel foglio di mappa 99 con i mappali uniti 336 subalterno 1, 443 subalterno 1, 446 subalterno 1 e 460 subalterno 3, categoria D/1 e Rendita Catastale proposta di Euro 15.478,00;
- piena ed esclusiva proprietà di fabbricato ad uso civile abitazione, di tipo economico e non di lusso distaccato dal fabbricato precedentemente descritto, con accesso sia pedonale che carrabile indipendente, disposto su due piani e così composto: al piano terra da cucina, soggiorno, ripostiglio, due camere, due bagni, disimpegno e loggiato, oltre a resede esclusivo; al piano primo da due vani, disimpegno e servizio igienico, rappresentato al Catasto Fabbricati di detto Comune nel foglio di mappa 99 con il mappale 460 subalterno 1, categoria A/7, classe 1, della consistenza di vani 9, della superficie catastale di mq. 179 e Rendita Catastale proposta di Euro 697,22;
- piena ed esclusiva proprietà di fabbricato artigianale disposto su due piani e così composto: al piano terra da magazzino, zona servizi spogliatoi, tettoia



geometra Felice Bisogni
Via XX settembre nc. 5 - 51100 PISTOIA
Tel. - Fax (0573) 20797
e-mail: bisogni.felice@gmail.com
PEC: felice.bisogni@geopec.it
Cod. Fisc. BSG FLC 57T26 G716E
Partita IVA 00823140470



sui lati ovest e nord (quest'ultima costruita in aggetto), scale interne ed esterne, montacarichi e resede esclusivo; al piano ammezzato da piccolo magazzino ed al piano primo da magazzino, rappresentato al Catasto Fabbricati di detto Comune, nel foglio di mappa 99 con gli uniti mappali 336 subalterno 2, 443 subalterno 2, 446 subalterno 2, 460 subalterno 2 e 473, categoria D/8, Rendita Catastale proposta di Euro 14.224,00;

- piena ed esclusiva proprietà di piccolo appezzamento di terreno posto in adiacenza agli immobili di cui sopra, della superficie catastale di mq. 78, rappresentato al Catasto Terreni di detto Comune, nel foglio di mappa 99 con il mappale 445, orto irriguo fiorito, classe 3, della superficie catastale di mq. 78 e Redditi: Dominicale di Euro 4,39 ed Agrario di Euro 1,21.

Sono altresì compresi nella presente vendita tutti i diritti eventualmente spettanti alla parte venditrice, su due piccole aree di proprietà del Demanio dello Stato già interessate dall'attraversamento di un fosso la cui copertura è destinata a pertinenza dei fabbricati, restando a carico della parte acquirente ogni attività, onere e spesa che si rendessero necessarie, per l'ottenimento di eventuali provvedimenti amministrativi al fine di volturare a favore della stessa, la relativa concessione o per procedere all'acquisizione dei diritti di spettanza demaniale; dette aree sono rappresentate al Catasto Fabbricati di detto Comune, nel foglio di mappa 99 con i mappali 505, (area urbana), della superficie catastale di mq. 5, senza Rendita e 506 (area urbana), della superficie catastale di mq. 8, senza Rendita.

Quanto in oggetto è pervenuto alla Parte venditrice in parte per atto notaio [redacted] in data [redacted] repertorio n. [redacted] registrato a [redacted] nei termini, ivi trascritto in data [redacted] R.P., in parte per atto notaio [redacted] in data [redacted] registrato a Pescia nei termini, ivi trascritto in data [redacted] al n. [redacted] R.P., in parte per atto notaio [redacted] in data [redacted] repertorio n. [redacted] registrato a Pescia nei termini, ivi trascritto in data [redacted] in parte per atto notaio [redacted] in data [redacted]



geometra Felice Bisogni
Via XX settembre nc. 5 - 51100 PISTOIA
Tel. - Fax (0573) 20797
e-mail: bisogni.felice@gmail.com
PEC: felice.bisogni@geopec.it
Cod. Fisc. BSG FLC 57T26 G716E
Partita IVA 00823140470

ASTE
GIUDIZIARIE.it

██████ repertorio n. 2 ██████ registrato a Pescia in data ██████ al n. ██████ ivi trascritto in data ██████ al n. ██████ R.P. ed in parte per atto notaio ██████ in data ██████ repertorio n. ██████ registrato a Pescia in data ██████ al n. ██████ ivi trascritto in data 1° ██████ al n. ██████ R.P.

articolo 3

Le parti dichiarano che il prezzo della presente vendita è stato tra le medesime convenuto in **Euro 2.350.000,00** oltre la corrispondente I.V.A. sugli immobili assoggettati a detta imposta e quindi in complessivi **Euro 2.790.000,00** dei quali:

- quanto ad Euro 336.000,00 la Parte venditrice dichiara di aver ricevuto e riscosso prima e fuori del presente atto dalla Parte acquirente a favore della quale rilascia quietanza;
- quanto a complessivi Euro 1.373.202,99 la Parte venditrice stessa delega ed accolla alla Parte acquirente, che accetta di pagare al ██████ quale residuo ammontare del mutuo di Lire 2.500.000.000 ora Euro 1.291.142,25 e quale residuo ammontare del mutuo di Lire 2.003.083.500, ora Euro 1.034.506,29 contratti con detti Istituti come da atti per notaio ██████ in data ██████ repertorio n. ██████ e in data ██████ repertorio n. ██████ registrati a ██████ nei termini, garantiti con ipoteche iscritte a Pescia rispettivamente in data ██████ al n. ██████ R.P. e in data 1° ██████ al n. ██████ R.P.
- quanto alla residua somma di Euro 1.080.797,01 in considerazione che la parte acquirente è creditrice della parte venditrice delle somme indicate in premessa, in forza dei titoli sempre indicati in premessa, le parti dichiarano che detta somma viene compensata con i debiti di cui alle precitate fatture:
 - n. 17 del 19 luglio 2005 di Euro 20.000,00;
 - n. 37 del 21 dicembre 2006 di Euro 354.095,99;
 - n. 38 del 21 dicembre 2006 di Euro 464.187,49;

ASTE
GIUDIZIARIE.it

geometra Felice Bisogni
Via XX settembre nc. 5 - 51100 PISTOIA
Tel. - Fax (0573) 20797
e-mail: bisogni.felice@gmail.com
PEC: felice.bisogni@geopec.it
Cod. Fisc. BSG FLC 57T26 G716E
Partita IVA 00823140470



e fino alla concorrenza della somma di Euro 242.513,53 dell'importo di cui alla fattura n. 39 del 21 dicembre 2006, pertanto, dichiarano le parti estinte per compensazione i rispettivi debiti, con precisazione tuttavia che, relativamente alla precitata fattura n. 39/2006 la compensazione ha luogo solo parzialmente, in quanto residua un credito a favore del signor [REDACTED] [REDACTED] di Euro 35.824,69.

Sotto lettera "F6" il sottoscritto allega la scrittura privata di compravendita sopra menzionata con relativa nota di trascrizione con la precisazione che la stessa non si riferisce al complesso immobiliare di che trattasi ma contempla comunque pagamenti di fatture in favore della ditta individuale [REDACTED] per complessivi Euro 1.116.621,70 per lavori eseguiti presso il fabbricato ad uso commerciale/industriale oggetto della presente perizia.

6.6 - Trascrizione Reg. Part. 1361 del 16/05/2011

Atto Giudiziario emesso dal Tribunale di Pistoia in data [REDACTED] rep. [REDACTED] relativo a **Decreto di Ammissione alla Procedura di Concordato Preventivo a favore della Massa dei Creditori della Società [REDACTED] in liquidazione contro la Società [REDACTED] in Liquidazione** relativamente ai seguenti beni immobili:

- NCEU Pescia foglio **99** mappale **507 sub. 1** (categoria D/7);
- NCEU Pescia foglio **99** mappale **507 sub. 2** (categoria D/1);
- NCEU Pescia foglio **99** mappale **507 sub. 3** (categoria A/3);
- NCEU Pescia foglio **99** mappale **507 sub. 4** (categoria C/6);
- NCEU Pescia foglio **99** mappale **507 sub. 5** (categoria C/2);
- NCEU Pescia foglio **99** mappale **505** (EU);
- NCEU Pescia foglio **99** mappale **506** (EU);
- NCT Pescia foglio **99** mappale **508** di mq. 250.



Sotto lettera "F7" il sottoscritto allega la nota di trascrizione Reg. Part. 1361 del 16/05/2011.



geometra Felice Bisogni
Via XX settembre nc. 5 - 51100 PISTOIA
Tel. - Fax (0573) 20797
e-mail: bisogni.felice@gmail.com
PEC: felice.bisogni@geopec.it
Cod. Fisc. BSG FLC 57T26 G716E
Partita IVA 00823140470



6.7 - Trascrizione Reg. Part. 2677 del 12/10/2012

Domanda Giudiziale emessa dal Tribunale di Pistoia in datga [REDACTED] rep. [REDACTED] (allegata sotto lettera "Fg") relativa ad **Esecuzione in forma specifica** a favore del signor [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] contro la Società [REDACTED] riferita ai seguenti beni immobili di proprietà della Società [REDACTED]

- mappale n. **507 sub. 2** del foglio di mappa n. **99** del Catasto Fabbricati del Comune di Pescia (che identifica due cabine elettriche a servizio dell'intero opificio industriale con relativa corte esclusiva);
- mappale n. **507 sub. 3** del foglio di mappa n. **99** del Catasto Fabbricati del Comune di Pescia (che identifica un quartiere di abitazione situato al piano terreno secondo le risultanze catastali e la perizia in atti, mentre secondo le concessioni edilizie è destinato ad uffici);
- mappale n. **507 sub. 4** del foglio di mappa n. **99** del Catasto Fabbricati del Comune di Pescia che identifica un posto auto scoperto in posizione impossibile da stabilire nell'ambito delle corti esterne (in quanto la pratica catastale redatta dall'ing. Bernacchi non rispetta le normative catastali);
- mappale n. **507 sub. 5** del foglio di mappa n. **99** del Catasto Fabbricati del Comune di Pescia (che identifica una unità immobiliare situata al piano primo sovrastante il citato quartiere di abitazione destinata catastalmente a magazzino, mentre secondo le perizie in atti doveva essere adibita, a lavori ultimati, a civile abitazione, e secondo le previsioni progettuali destinata a uffici).

Sulla base delle notizie fornite allo scrivente dal legale della Procedura avv. [REDACTED] è emerso che la domanda giudiziale è relativa ad una causa pendente di fronte al Tribunale di Pistoia reg. [REDACTED] Giudice [REDACTED]

La causa risulterebbe instaurata dalla società [REDACTED] in bonis, proprietaria dell'immobile di civile abitazione posto in Pescia in via dei Fiori, nei confronti del signor [REDACTED] ai sensi dell'art. 447 bis c.p.c. per



geometra Felice Bisogni
Via XX settembre nc. 5 - 51100 PISTOIA
Tel. - Fax (0573) 20797
e-mail: bisogni.felice@gmail.com
PEC: felice.bisogni@geopec.it
Cod. Fisc. BSG FLC 57T26 G716E
Partita IVA 00823140470

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ottenere la liberazione dell'immobile occupato senza titolo dal signor [REDACTED]

Il signor [REDACTED] costituendosi in giudizio avrebbe proposto domande riconvenzionali dirette ad ottenere il pagamento delle sue asserite spettanze della società, risarcimento danni e pronuncia ex art. 2932 CC per il trasferimento della proprietà dello stesso immobile occupato.

A fondamento delle sue pretese, il [REDACTED] ha prodotto in giudizio la scrittura privata [REDACTED] alla quale lo stesso ha attribuito rilevanza di contratto preliminare.

In relazione alla domanda giudiziale di cui sopra lo scrivente segnala quanto segue:

- * la domanda giudiziale risulta conseguente ad atto emesso dal Tribunale di Pistoia in data [REDACTED] e perciò successiva di circa 12 mesi rispetto al Decreto emesso dal Tribunale di Pistoia concernente l'ammissione della stessa alla Procedura di Concordato (23.03.2011);
- la domanda giudiziale è stata trascritta inoltre con notevole ritardo e precisamente in data [REDACTED] e perciò in epoca successiva di ben 17 mesi alla trascrizione della domanda di ammissione alla Procedura di Concordato Preventivo; conseguentemente, la stessa non risulterebbe opponibile alla Procedura di Concordato Preventivo;
- in caso di accoglimento della domanda giudiziale e quindi di assegnazione al signor [REDACTED] delle cabine elettriche a servizio dell'intero opificio, dei due quartieri di abitazione e del posto auto, di fatto l'intero opificio risulterebbe inutilizzabile ed inservibile e soprattutto gravato da servitù di passo, transito etc con totale perdita di indipendenza per l'opificio e conseguentemente di valore con conseguente grave pregiudizio per il ceto creditorio.

Lo scrivente segnala infine che, come verrà meglio esposto nel prosieguo, sia il quartiere di abitazione situato al piano terreno (mappale n. **507 sub. 3**) che l'unità immobiliare sovrastante al piano primo (mappale n. **507 sub. 5**) risultano realizzate in **difformità** dai titoli edilizi abilitativi e presentano abusi sostanziali, essendo diverse per destinazione d'uso rispetto a quanto concesso e con presenza di **variazioni essenziali**.

Ne consegue la **totale incommerciabilità** che rende impossibile anche la pronuncia di una "eventuale" Sentenza costitutiva che tenga luogo del contratto definitivo non concluso.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

geometra Felice Bisogni
Via XX settembre nc. 5 - 51100 PISTOIA
Tel. - Fax (0573) 20797
e-mail: bisogni.felice@gmail.com
PEC: felice.bisogni@geopec.it
Cod. Fisc. BSG FLC 57T26 G716E
Partita IVA 00823140470



Sotto lettera "F9" lo scrivente allega i certificati storici di stato di famiglia rilasciati dal **Comune di Pescia** riferiti al nominativo del signor [REDACTED]

nato a [REDACTED] il [REDACTED] dai quali è rilevabile che:

- alla data del [REDACTED] il signor [REDACTED] era residente in via [REDACTED]
- alla data del [REDACTED] il signor [REDACTED] era residente in via [REDACTED]
- alla data del [REDACTED] il signor [REDACTED] era residente in via [REDACTED]
- alla data del [REDACTED] il signor [REDACTED] era residente in via [REDACTED]
- alla data del [REDACTED] il signor [REDACTED] era residente in via [REDACTED]
- alla data del [REDACTED] il signor [REDACTED] era residente in via [REDACTED]
- alla data del [REDACTED] il signor [REDACTED] era residente in via [REDACTED]
- alla data del [REDACTED] il signor [REDACTED] era residente in via [REDACTED]

Tuttavia, contrariamente alle risultanze anagrafiche anzidette, lo scrivente nel corso degli accertamenti sopralluogo ha potuto constatare che in effetti il signor [REDACTED] non abita più il fabbricato sito in via del Ciclamino nc. 2/a da lungo periodo di tempo e tale circostanza è stata confermata da informazioni assunte dai vicini di casa oltre che dalla documentazione fotografia che viene unita alla presente sotto lettera "F10".

----- § -----

Parte settima

Richiesta di "parere preliminare" al Comune di Pescia in ordine alle singole problematiche di natura edilizia ed urbanistica individuate dallo scrivente operando il confronto tra tutta quanta la documentazione acquisita presso i vari Uffici Pubblici preposti (e descritta ai capitoli che precedono) con quanto potuto rilevare in loco sulla base degli accertamenti sopralluogo



geometra Felice Bisogni
Via XX settembre nc. 5 - 51100 PISTOIA
Tel. - Fax (0573) 20797
e-mail: bisogni.felice@gmail.com
PEC: felice.bisogni@geopec.it
Cod. Fisc. BSG FLC 57T26 G716E
Partita IVA 00823140470



Con nota trasmessa a mezzo PEC in data **31/01/2017** (allegata sotto lettera "G") indirizzata a:

- **Sindaco del Comune di Pescia;**

- arch. [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] - Responsabile Area Organizzativa Urbanistica e Progetti Territoriali del Comune di Pescia;

- geom. [REDACTED] [REDACTED] - Responsabile Area Organizzativa Opere Pubbliche e Protezione Civile del Comune di Pescia;

lo scrivente ha chiesto il rilascio di un un **parere preventivo** in ordine alle singole problematiche dettagliatamente descritte nella nota allegata alla PEC (il cui contenuto viene integralmente riportato di seguito) e rappresentate nei vari elaborati grafici (uniti alla richiesta di parere), manifestando la propria disponibilità a fornire ogni e qualsiasi chiarimento e/o ulteriore documentazione:

"Il sottoscritto geometra **Felice Bisogni**, iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Pistoia (matricola 87) ed al Collegio Provinciale Geometri e Geometri Laureati di Pistoia al n. 689, con studio in Pistoia via XX Settembre nc. 5, è stato nominato CTU nella Procedura di C.P. indicata in oggetto con l'incarico di verificare la effettiva situazione del fabbricato ad uso commerciale/industriale appartenente alla Società [REDACTED] [REDACTED] situato in Comune di Pescia via dei Fiori e via del Ciclamino, ed in particolare la sua conformità:

- Edilizia;
- Urbanistica;
- Catastale;

e stabilire, in caso di eventuali difformità, le attività tecniche da compiere per la loro regolarizzazione con la quantificazione dei costi relativi.

Inoltre per le opere non suscettibili in alcun modo di sanatoria lo scrivente dovrà quantificare i relativi costi.

L'incarico concerne altresì la verifica delle attività espletate dalla Pubblica Amministrazione (Provincia di Pistoia e/o Comune di Pescia), riguardanti una procedura espropriativa per pubblica utilità relativa alla realizzazione della rotatoria in corrispondenza dell'intersezione tra la via Romana e la via dei Fiori (SP. 50) al fine di



geometra Felice Bisogni
Via XX settembre nc. 5 - 51100 PISTOIA
Tel. - Fax (0573) 20797
e-mail: bisogni.felice@gmail.com
PEC: felice.bisogni@geopec.it
Cod. Fisc. BSG FLC 57T26 G716E
Partita IVA 00823140470



chiarire la sussistenza delle problematiche esposte nella nota prot. 6250 del 23/02/2016 emessa dal Servizio 3^o Gestione del Territorio.

Al fine di poter meglio far comprendere alle SS.LL. le problematiche connesse con la presente richiesta di informazioni e notizie che può definirsi richiesta di **“parere preventivo”** segnala ulteriormente quanto segue:

- le precedenti Consulenze Tecniche d’Ufficio redatte da altri tecnici in occasione della presentazione al Tribunale di Pistoia della domanda di Concordato Preventivo, nonché nell’ambito della Procedura stessa, hanno dimostrato che esistono difformità edilizie, urbanistiche e catastali dell’edificio commerciale/industriale, senza tuttavia avere dato una esatta e chiara dimostrazione della loro entità.

Inoltre per diverse opere è stato ipotizzato dai predetti tecnici che non risulterebbe possibile poter procedere alla relativa regolarizzazione, stanti le problematiche connesse con il mancato rispetto delle distanze dai confini di proprietà;

- sulla base del confronto tra la documentazione acquisita dallo scrivente presso il **Comune di Pescia, l’Ufficio del Genio Civile di Pistoia, il Catasto di Pistoia e la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pescia**, con quanto riscontrato direttamente in loco, ne è scaturito un quadro notevolmente diverso e notevolmente più complesso rispetto a quanto accertato dai precedenti tecnici;

- gli Organi della Procedura di Concordato Preventivo hanno necessità di conoscere in tempi brevi la reale situazione dal punto di vista edilizio, urbanistico e catastale del fabbricato in argomento al fine di stabilire se lo stesso possa essere o meno considerato **“regolarmente commerciabile”** ed in ogni caso quali siano i futuri adempimenti e costi economici che dovranno essere sostenuti, a qualunque titolo dalla Procedura, ovvero dal futuro aggiudicatario dei beni immobili (per sanzioni, oblazioni, oneri concessori, di urbanizzazione etc).

Quanto sopra per il motivo che le risultanze suindicate potrebbero condurre ad una variazione considerevole dell’effettivo valore commerciale di mercato dei beni immobili messi a disposizione della Procedura di Concordato, rispetto a quanto rappresentato agli Organi della Procedura in sede di domanda di ammissione alla Procedura stessa



geometra Felice Bisogni
Via XX settembre nc. 5 - 51100 PISTOIA
Tel. - Fax (0573) 20797
e-mail: bisogni.felice@gmail.com
PEC: felice.bisogni@geopec.it
Cod. Fisc. BSG FLC 57T26 G716E
Partita IVA 00823140470



per tutti questi motivi

tenuto conto dell'importanza delle problematiche in precedenza esposte, sia per la Procedura di Concordato Preventivo in previsione della futura alienazione del complesso, sia per la stessa Amministrazione Comunale di Pescia in previsione dell'insediamento di nuova attività commerciale all'interno dello stabilimento con le conseguenti favorevoli opportunità di occupazione per le maestranze, e facendo seguito e riferimento all'incontro informale tenutosi con il signor **Sindaco del Comune di Pescia** e con il **Responsabile della A.O. Urbanistica** in data **19/01/2017**,

CHIEDE

il rilascio di un un **parere preventivo** da parte del **Comune di Pescia** in ordine alle singole problematiche dettagliatamente rappresentate nel prosieguo e nei vari elaborati grafici uniti ed a corredo dell'istanza, manifestando la propria disponibilità a fornire ogni e qualsiasi chiarimento e/o ulteriore documentazione.

A - Problematiche connesse con l'Area Organizzativa Urbanistica e Progetti Territoriali

Sulla base della documentazione acquisita presso il **Comune di Pescia** lo scrivente ha potuto accertare che la costruzione del fabbricato ad uso commerciale - industriale appartenente alla Società [REDACTED] è avvenuta a seguito dei seguenti titoli edilizi abilitativi:

- 1 - Concessione Edilizia n. 29 del 10/05/2004** rilasciata in data 11/05/2004 (per costruzione di capannone commerciale e di unità di civile abitazione in frazione Castellare via dei Fiori);
- 2 - Permesso di Costruire n. 8 del 02/03/2005**, rilasciato in data 24/03/2005 (variante alla C.E. n. 29 del 10/05/2004 per l'ampliamento di un capannone ad uso commerciale all'ingrosso e di unità di civile abitazione in Pescia, frazione Castellare di Pescia, via dei Fiori);
- 3 - Denuncia di Inizio Attività n. 160/2005** (prot. 8136 del 05/04/2005) per installazione insegna;
- 4 - istanza presentata in data 16/02/2005 prot. gen. 3684** relativa alla realizzazione di tettoia a copertura di parcheggi (variante alla C.E. n. 29/04) che ha dato origine alla **Pratica Edilizia n. 11/V/2005**; detta pratica risulterebbe essere stata poi integrata con i seguenti documenti:
 - atto di convenzione per reciproca accettazione di servitù ad edificare sul limite di proprietà tra [REDACTED] trasmesso con nota acquisita al protocollo generale in data [REDACTED];
 - scrittura privata tra il signor [REDACTED] proprietario del terreno situato a sud lungo la via del Ciclamino e la Società [REDACTED] confinante con esso, unitamente



geometra Felice Bisogni
Via XX settembre nc. 5 - 51100 PISTOIA
Tel. - Fax (0573) 20797
e-mail: bisogni.felice@gmail.com
PEC: felice.bisogni@geopec.it
Cod. Fisc. BSG FLC 57T26 G716E
Partita IVA 00823140470

ASTE
GIUDIZIARIE.it

all'elaborato grafico firmato dalle parti trasmesso con nota acquisita al protocollo generale in data 04/08/2005;

- comunicazione prot. 3864 del 22/08/2005 con la quale il responsabile della A.O. Urbanistica ha segnalato alla Società [redacted] ed al progettista Ing. [redacted] che la Commissione Edilizia aveva espresso "**parere favorevole**" alla pratica prot. gen. [redacted] del [redacted] e nel contempo ha precisato che il rilascio del Permesso di Costruire era subordinato alla presentazione di un computo metrico estimativo relativo alla tettoia e copertura per i posti auto, al fine della determinazione degli oneri concessori;
- nota in data 09/09/2005 con la quale l'ing. [redacted] ha trasmesso al Comune di Pescia il computo metrico estimativo che indica un importo dei lavori pari ad Euro 92.400,00.

Considerato che non è risultato possibile rintracciare la pratica anzidetta negli archivi del Comune di Pescia, il Responsabile delle A.O. Urbanistica e Progetti Territoriali arch. [redacted] con nota prot. [redacted] del [redacted] ha comunicato allo scrivente quanto segue:

"In riferimento alla richiesta di estrazione di copia della pratica in oggetto, presentata in data [redacted] si comunica che nonostante accurate ricerche, al momento non è possibile reperire la suddetta presso i nostri archivi.

Si precisa che agli atti del registro delle pratiche rilasciate, la stessa non risulta definita, in quanto con lettera del giorno [redacted] prot. n. [redacted] sono state richieste integrazioni al fine della determinazione degli oneri, agli atti non completata."

Il contenuto della documentazione anzidetta dimostrerebbe pertanto che l'intervento, ancorchè non autorizzato, risultava comunque ammissibile e conforme alle normative all'epoca vigenti, anche in relazione alle distanze rispetto ai confini di proprietà, essendo stato approvato regolarmente dalla Commissione Edilizia; lo scrivente segnala comunque che nonostante il mancato rilascio del Permesso di Costruire e la mancata presentazione della pratica strutturale ai sensi della Legge n 1086/1971 (obbligatoria), l'intervento è stato ugualmente eseguito dalla Società [redacted]

- 5 - **Denuncia di Inizio Attività n. 684/D/08** prot. gen. [redacted] del [redacted] per installazione tunnel mobile;
- 6 - **SCIA n. 313/2012**, pratica SUAP n. 174/SM DIG. Prot. [redacted] presentata da [redacted] per installazione mezzi pubblicitari (insegne e pannelli).

Lo scrivente, sulla base dei rilievi eseguiti in loco, ha redatto i seguenti elaborati grafici uniti alla presente che raffigurano rispettivamente:

- ❖ **tav. 1/a:** pianta del piano terreno riferita allo "**stato rilevato**" in loco;
- ❖ **tav. 1/b:** pianta del piano ammezzato tra terreno e primo (rispetto alle quote di imposta dei solai del capannone) riferita allo "**stato rilevato**" in loco;
- ❖ **tav. 1/c:** pianta del piano primo riferita allo "**stato rilevato**" in loco;

ASTE
GIUDIZIARIE.it

geometra Felice Bisogni
Via XX settembre nc. 5 - 51100 PISTOIA
Tel. - Fax (0573) 20797
e-mail: bisogni.felice@gmail.com
PEC: felice.bisogni@geopec.it
Cod. Fisc. BSG FLC 57T26 G716E
Partita IVA 00823140470



- ❖ **tav. 2/a:** pianta del piano terreno con riportata una **sovrapposizione** tra “stato autorizzato” di cui al Permesso di Costruire n. 8 dell’anno 2005 (P.E. n. 51/04) quale variante in corso d’opera alla Concessione Edilizia n. 29/2004) e lo stato rilevato in loco;
- ❖ **tav. 2/b:** pianta del piano ammezzato con riportata una **sovrapposizione** tra “stato autorizzato” e “stato rilevato in loco”;
- ❖ **tav. 2/c:** pianta del piano primo con riportata una **sovrapposizione** tra “stato autorizzato” e “stato rilevato in loco”;
- ❖ **tav. 3:** elaborato grafico in scala 1:500 che raffigura le varie porzioni del lotto urbano interessato dalle costruzioni, dalle zone pavimentate in conglomerato cementizio ovvero con elementi autobloccanti, dalle zone destinate a prato, etc.
- ❖ **tav. 4:** elaborato grafico in scala 1:500 che raffigura gli edifici e/o manufatti facenti parte del complesso ad uso commerciale / industriale con indicazione delle presentazioni (o meno) del deposito delle pratiche strutturali ai sensi della Legge n. 1086/1971;
- ❖ **tav. 5:** elaborato grafico con riportate stampe di fotografie digitali a colori degli interni e degli esterni.

Dal confronto tra il contenuto dei titoli abilitativi sopra indicati con quanto effettivamente riscontrato in loco e risultante dalle tavole suddette, lo scrivente ha potuto accertare la sussistenza delle seguenti difformità edilizie e/o urbanistiche:

- 1) considerando valida la larghezza della fascia di rispetto stradale sul lato via dei Fiori e tenuto conto che il capannone ad uso commerciale/industriale è stato edificato con dimensioni maggiori rispetto a quanto autorizzato, ne consegue che l’edificio è avanzato verso la via del Ciclamino.

In particolare l’ampliamento piano - volumetrico, da terra a tetto, interessa le seguenti porzioni:

- la porzione a sud - est presenta una maggiore lunghezza (pari a mt. 3,68) estesa a tutta la larghezza del fabbricato (pari a mt. 30,05) ad entrambi i piani;
- la porzione centrale presenta una maggiore lunghezza (pari a mt. 2,57) estesa a tutta la larghezza del fabbricato (pari a mt. 42,30) ad entrambi i piani;
- la porzione a sud - ovest (porzione a forma trapezoidale) risulta interessata per una superficie pari a circa mq. 185,00 dal mutamento di destinazione d’uso da rimessa/civile abitazione a magazzino/deposito ad entrambi i piani.

Tale porzione di fabbricato, avente altezza pari a circa mt. 10,50 ricade all’interno della zona **territoriale B1** che prevede destinazione d’uso esclusivamente residenziale ed altezza massima di mt. 7,50.

Ne consegue pertanto che il mutamento di destinazione d’uso e la maggiore altezza dell’edificio, oltre che essere stati eseguiti abusivamente, risultano altresì in contrasto con le previsioni urbanistiche.



geometra Felice Bisogni
Via XX settembre nc. 5 - 51100 PISTOIA
Tel. - Fax (0573) 20797
e-mail: bisogni.felice@gmail.com
PEC: felice.bisogni@geopec.it
Cod. Fisc. BSG FLC 57T26 G716E
Partita IVA 00823140470



Non risulta neppure possibile procedere alla rimessa in pristino, in quanto la eventuale demolizione arrecherebbe pregiudizio alla parte adiacente realizzata in conformità ai titoli edilizi abilitativi.

Le porzioni anzidette risultano meglio raffigurate:

- con colorazione giallo ocra per quanto concerne gli ampliamenti ricadenti all'interno della zona Fb (e come tali suscettibili di regolarizzazione mediante Accertamento di Conformità ai sensi della L.R. n. 65/2014);
- con color fucsia per quanto concerne gli ampliamenti e le porzioni aventi maggiore altezza rispetto a quella massima ammissibile ricadenti all'interno della zona B1 (e perciò essendo in totale contrasto con la normativa urbanistica dovranno formare oggetto di applicazione di Sanzione pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione delle opere, valutato dall'Ufficio Tecnico Comunale, ai sensi dell'art. 206 della L.R. n. 65/2014); vedere tavole n. 2/a - 2/b et 2/c relative allo stato sovrapposto.

Lo scrivente precisa che la costruzione del fabbricato ad uso commerciale/industriale appartenente alla Società [redacted] in aderenza lungo il confine ovest con altro edificio appartenente alla Società [redacted] è avvenuta a seguito di costituzione di apposita servitù mediante scrittura privata autenticata nelle firme del notaio [redacted] in data [redacted] rep. [redacted] (allegata alla presente) in virtù della quale:

➤ in **1° luogo**

- la Società [redacted] ha costituito a carico del terreno di sua proprietà (foglio 99 mappale 486 di mq. 5.680) ed a favore del terreno di proprietà della [redacted] (foglio 99 mappale 481 di mq. 6.350 e mappale 487 di mq. 1.654) servitù "aedificandi" per la costruzione da parte della Spring srl di un fabbricato ad uso commerciale in aderenza lungo il confine nord - sud con il fabbricato che sarà costruito dalla [redacted] fatto comunque salvo il rispetto delle norme inderogabili di legge.

➤ in **2° luogo**

- la Società [redacted] ha costituito a carico dell'appezzamento di terreno di sua proprietà (foglio 99 mappale 481 di mq. 6.350 e mappale 487 di mq. 1.654) ed a favore del terreno di proprietà della [redacted] (foglio 99 mappale 486) servitù "aedificandi" per la costruzione da parte della Immobiliare RI.DI srl di un fabbricato ad uso commerciale in aderenza lungo il confine nord - sud con il fabbricato che sarà costruito dalla [redacted]
- la Società [redacted] si impegna a realizzare, compatibilmente alle esigenze tecniche, l'ampliamento sul lato ovest del capannone di sua proprietà ivi esistente contemporaneamente alla costruzione del nuovo edificio da parte della [redacted] il tutto ai fini urbanistici per



il rilascio delle rispettive Concessioni Edilizie ed al fine di uniformare i due progetti in un unico contesto.

2) Al piano terreno, all'interno della porzione centrale del capannone, è stato realizzato con struttura in acciaio, un soppalco per una superficie di mq. 88,80 (evidenziato con colorazione marrone nella tavola n. **2/b** relativa allo stato sovrapposto).

3) Sul lato sud, nella zona centrale del capannone, lo spazio compreso tra le pareti esterne ed il muro a confine con altra proprietà (Incerpi Laura, avente causa di Incerpi Delfo) è stato interessato dalla realizzazione di una struttura costituita da profilati metallici costituiti da colonne HE, travi HE, arcarecci omega e copertura in prevalenza in lamiera grecata preverniciata e per minore porzione in policarbonato; lo spazio chiuso così ricavato, avente una superficie di mq. 548,50 è stato destinato a magazzino/deposito e lo stesso risulta evidenziato con colorazione verde nella **tav. 2/a** relativa allo stato sovrapposto.

Come indicato al punto "4" della storia edilizia del fabbricato, in occasione della presentazione della pratica edilizia n. 11/C/2005 il signor [REDACTED] in qualità di legale rappresentante della Società [REDACTED] al fine di dimostrare l'ammissibilità dell'intervento (all'epoca dichiarato come consistente nella "realizzazione di tettoie e copertura dei posti auto") ha provveduto alla stipula di un **atto di convenzione** con il confinante signor [REDACTED] in base ad atto pubblico ai rogiti del notaio [REDACTED] in data [REDACTED] rep. [REDACTED] trascritto a [REDACTED] in data [REDACTED] ai numeri [REDACTED] et [REDACTED] del Registro Particolare mediante il quale:

➤ in **1° luogo**

[REDACTED] ha costituito a carico dell'immobile di sua proprietà (foglio 99 mappale 488) ed a favore dell'immobile della [REDACTED] (foglio 99 mappali n. 487 - 481) perpetua servitù consistente nel diritto di edificare con aumenti volumetrici anche in sopraelevazione e mantenere quanto edificato a distanza inferiore a quella prevista dalle disposizioni dei regolamenti edilizi del Comune di Pescia nei limiti di quanto disposto dagli stessi, con facoltà di diretta edificazione sul confine tra le due proprietà, anche in aderenza, ove consentito, con la precisazione che nella edificazione dovrà essere rispettata in larghezza ed altezza, la dimensione dell'immobile al quale si costruisce in aderenza.

➤ in **2° luogo**

la [REDACTED] ha costituito a carico dell'immobile di sua proprietà (foglio 99 mappali 487 - 491) ed a vantaggio della proprietà di [REDACTED] (foglio 99 mappale n. 488) perpetua servitù consistente nel diritto di edificare con aumenti volumetrici anche in sopraelevazione e mantenere quanto edificato a distanza inferiore a quella prevista dai regolamenti edilizi del Comune di Pescia, nei limiti di quanto disposto dagli stessi, con facoltà di diretta edificazione sul confine tra le due proprietà anche in aderenza, ove

geometra Felice Bisogni
Via XX settembre nc. 5 - 51100 PISTOIA
Tel. - Fax (0573) 20797
e-mail: bisogni.felice@gmail.com
PEC: felice.bisogni@geopec.it
Cod. Fisc. BSG FLC 57T26 G716E
Partita IVA 00823140470



consentito, con la precisazione che nella edificazione dovrà essere rispettata in larghezza ed in altezza la dimensione dell'immobile al quale si costruisce in aderenza.

Sulla base del contenuto del suddetto atto notarile (le cui note di trascrizione vengono unite alla presente) il Comune di Pescia nell'anno 2005 ebbe ad approvare il progetto avente di massima corrispondenza con quanto poi effettivamente realizzato (salvo la destinazione d'uso passata da tettoie a copertura di posti auto a magazzino/deposito).

A conferma di quanto sopra unisce alla presente due tavole progettuali fornite dall'allora progettista ing. [REDACTED]

- 4) La Palazzina situata sul lato sud - est del complesso ed articolata su due piani fuori terra oltre soffitte "sottotetto" destinata secondo le previsioni progettuali ad uffici e ricadente interamente in zona territoriale omogenea Fb, analogamente al capannone adiacente, in realtà è stata trasformata abusivamente in due quartieri di civile abitazione e precisamente:

- il primo quartiere situato al piano terreno risulta completamente ultimato (catastalmente è individuato dal mappale n. **507 sub. 3** del foglio di mappa n. 99 del Catasto Fabbricati del Comune di Pescia); a partire dal giorno 29/09/2005 il signor [REDACTED] (già legale rappresentante della Società [REDACTED]) ha chiesto ed ottenuto la residenza anagrafica, come può rilevarsi dalle certificazioni rilasciate dall'ufficio Anagrafe di codesto Comune;
- il secondo situato al piano primo con soffitte al piano 2° sottotetto ed avente accesso da scala esterna in c.a., risulta realizzato "al grezzo" con predisposizione dei vari impianti idro-termo-sanitario ed è completo degli infissi esterni.

Sul lato nord della palazzina è stata realizzata in luogo di un deposito antincendio, una piscina interrata con struttura in cemento armato e profondità di circa mt. 1,35 ed in prossimità della stessa alcuni manufatti accessori, parte di essi in difformità dai titoli edilizi abilitativi e per il rimanente in assenza di autorizzazioni. La destinazione d'uso residenziale della palazzina, del manufatto interrato ad uso piscina e dei locali accessori ad uso servizi igienici, etc, a servizio della piscina stessa non risulta compatibile con la destinazione urbanistica dell'area classificata "Fb" e pertanto dovrà essere provveduto a ripristinare la originaria destinazione in conformità agli elaborati grafici progettuali (uffici, vasca antincendio etc).

Viceversa le ulteriori modifiche concernenti variazioni interne distributive, prospettiche e diversa conformazione delle falde di copertura, ed ampliamento della terrazza a livello del piano primo, potranno essere regolarizzate con un Accertamento di Conformità in Sanatoria, il tutto come meglio raffigurato nelle tavole contraddistinte dai numero 2/a - 2/b - et 2/c.

- 5 - La Società [REDACTED] per effetto degli ampliamenti del fabbricato ad uso commerciale/industriale sopra descritti e di ulteriori variazioni che hanno interessato il lotto di terreno di pertinenza quali ad esempio la trasformazione del



geometra Felice Bisogni
Via XX settembre nc. 5 - 51100 PISTOIA
Tel. - Fax (0573) 20797
e-mail: bisogni.felice@gmail.com
PEC: felice.bisogni@geopec.it
Cod. Fisc. BSG FLC 57T26 G716E
Partita IVA 00823140470



piazzale esterno lato nord (originariamente interamente pavimentato con elementi autobloccanti in cls come può rilevarsi dalla documentazione fotografica allegata alla DIA n. 160/2005 per installazione insegna ed unita nuovamente alla presente ed oggi pavimentato per la sua maggiore consistenza con massetto industriale in conglomerato cementizio armato, come può rilevarsi dalla **tavola n. 3** redatta dallo scrivente), la eliminazione di spazi a verde per la realizzazione della piscina interrata e/o di ampliamenti dei fabbricati e/o zone pavimentate, ha ridotto sensibilmente la superficie permeabile del lotto urbano.

All'attualità infatti come può rilevarsi dalla citata **tavola n. 3** le superfici permeabili ovvero parzialmente permeabili sono esclusivamente le seguenti:

- resede scoperta inerbita (prato) evidenziata con colorazione verde e contraddistinta con il numero **1** nella citata **tavola n. 3**, avente superficie di circa mq. 1.378;
- resede scoperta pavimentata con elementi in cls del tipo autobloccante, avente superficie di circa mq. 943, evidenziata con apposito retino a disegno rettangolare di colore marrone e contraddistinta con il numero **2** nella citata tavola n. 3, avente superficie di circa mq. 943.

Le restanti porzioni risultano non permeabili essendo interessate da:

- piscina con superficie di mq. 41 (evidenziata con colorazione azzurro e contraddistinta con il numero **3**);
- piazzale pavimentato con massetto industriale in cls con superficie di mq. 2.026 (evidenziato con colorazione grigio chiaro e contraddistinto con il numero **4**);
- fabbricati e manufatti con superficie di mq. 5219 (evidenziati con colorazione gialla e contraddistinti con il numero **5**);
- piazzale pavimentato con conglomerato bituminoso con superficie di circa mq. 206 (evidenziato con colorazione grigio scuro e contraddistinto con il numero **6**).

Le modifiche abusivamente introdotte nell'ambito del fabbricato ad uso commerciale/industriale e dei terreni pertinenziali hanno determinato altresì una notevole riduzione degli spazi a parcheggio che all'attualità sono limitati al piazzale lato via dei Fiori contraddistinto con il numero "**4**" ed evidenziato con colorazione grigio chiaro nella **tav. n. 3** e nella resede esclusiva lato via dei Ciclamini contraddistinta con il numero **2** ed evidenziata con retino a disegno rettangolare di colore marrone.

Lo scrivente unisce altresì alla presente:

- la **tavola n. 4** che raffigura una planimetria generale sulla quale i singoli fabbricati e/o manufatti sono evidenziati con diverse colorazioni, in particolare come può rilevarsi dalla legenda per i manufatti contraddistinti dai numero 1 - 2 - 3 - 4 - 5 et 6 non risulta essere stata presentata all'Ufficio del Genio Civile di Pistoia la prescritta pratica di deposito ai sensi della Legge n. 1086/1971.

Tale problematica tuttavia al momento esula dalla richiesta di notizie e certificazioni per quanto di interesse del Comune di Pescia, in quanto la richiesta di



geometra Felice Bisogni
Via XX settembre nc. 5 - 51100 PISTOIA
Tel. - Fax (0573) 20797
e-mail: bisogni.felice@gmail.com
PEC: felice.bisogni@geopec.it
Cod. Fisc. BSG FLC 57T26 G716E
Partita IVA 00823140470

ASTE
GIUDIZIARIE.it

notizie in merito alla necessità o meno di provvedere al deposito al Genio Civile verrà formulata dallo scrivente direttamente all'ing. [REDACTED] (in qualità di progettista e DD.LL.);

- la **tavola n. 5** nella quale sono riportate alcune riprese fotografiche ed i relativi punti di ripresa.

Lo scrivente segnala infine che:

- secondo le tavole progettuali il lotto urbano di proprietà della Società [REDACTED] aveva una consistenza di **mq. 10.394** di cui:
 - **mq. 9.799,70** ricadenti in zona Fb;
 - **mq. 594,30** ricadenti in zona B1;
- secondo la visura storica del Catasto Terreni il lotto urbano sul quale è stato edificato il fabbricato ad uso commerciale / industriale con relative pertinenze, contraddistinto dal mappale n. **507** del foglio di mappa n. **99** aveva una consistenza originaria di mq. 10.029 ed attuale di mq. 9.799, in quanto la residua superficie di mq. 230 ha formato oggetto di esproprio da parte dell'Amministrazione Provinciale di Pistoia ovvero del Comune di Pescia come verrà meglio indicato al paragrafo "b" che segue (problematica questa di competenza dell'Area Organizzativa Opere Pubbliche e Protezione Civile);
- la **superficie utile netta** delle singole porzioni risultante dagli elaborati grafici contraddistinti con i numeri 1/a - 1/b e 1/c è la seguente:

▪ **fabbricato ad uso commerciale / industriale**

- SUN piano terreno (compreso spazio montacarichi e sottoscala)	mq.	3.872
- SUN porzione ampliata a sud magazzino/dep. (p. terreno)	mq.	585
- SUN piano ammezzato (soppalco con struttura in acciaio)	mq.	89
- SUN piano primo	mq.	3.952

▪ **appendice lato nord-est (scala mostra etc)**

- SUN piano terreno	mq.	302
- SUN piano ammezzato (o piano primo)	mq.	316

▪ **palazzina su due piani fuori terra oltre soffitta "sottotetto" in angolo sud-est**

- SUN piano terreno	mq.	120
- SUN piano primo	mq.	125
- SUN piano secondo "sottotetto" (con h > mt. 1,80)	mq.	20

sommano complessivamente per SUN mq. 9.381

Alla superficie utile netta come sopra calcolata dallo scrivente in complessivi **mq. 9.381** dovranno essere eventualmente aggiunte modeste superfici relative alla maggiore profondità (rispetto a mt. 2,00 previste dalla norma) per quanto concerne porticati, terrazze etc; si tratta tuttavia di superfici del tutto trascurabili

ASTE
GIUDIZIARIE.it

geometra Felice Bisogni
Via XX settembre nc. 5 - 51100 PISTOIA
Tel. - Fax (0573) 20797
e-mail: bisogni.felice@gmail.com
PEC: felice.bisogni@geopec.it
Cod. Fisc. BSG FLC 57T26 G716E
Partita IVA 00823140470

ASTE
GIUDIZIARIE.it

e comunque, a giudizio dello scrivente rientranti nei parametri urbanistici previsti per la sottozona **Fb** e precisamente

- **indice di utilizzazione fondiaria Uf** **mq./mq. 1,00**

Considerato infine che il Comune di Pescia ha dato avvio al Procedimento del **Piano Operativo**, lo scrivente chiede di conoscere se risulti possibile operare lo spostamento della zona urbanistica **B1** (dall'angolo sud - ovest ove è collocata attualmente e che interessa perciò un angolo del fabbricato ad uso commerciale/industriale, nell'angolo sud-est ove è presente la palazzina articolata su due piani, avente accesso da via dei Ciclamini) e conseguente scambio con la zona **Fb**.

Segnalata infatti che tale richiesta era stata formulata dalla Società [REDACTED] fin dall'anno 2004 (con Pratica n. 54/2004) e successivamente reiterata nel corso degli anni; presumibilmente non è mai stata accolta in quanto necessitava di una "variante di piano".

La modifica di cui sopra allo strumento urbanistico risulta di fondamentale importanza per la Società [REDACTED] e suoi aventi causa, al fine di uniformare la destinazione urbanistica delle aree con la effettiva utilizzazione e destinazione dei fabbricati ivi realizzati.

B - Problematiche connesse con l'Area Organizzativa Opere Pubbliche e Protezione Civile

L'incarico conferito allo scrivente da parte del Giudice Delegato è riferito altresì a chiarire le problematiche rappresentate dal Comune di Pescia con la nota prot. 6250 del 23/02/2016 unita alla presente.

In particolare con riferimento a detta nota lo scrivente oltre a chiedere l'invio delle planimetria menzionata nella suddetta nota (in quanto non risulterebbe essere stata trasmessa agli Organi della Procedura da parte del Comune di Pescia), chiede altresì la trasmissione del file salvato in dwg relativo alle operazioni di frazionamento delle aree interessate dall'esproprio (frazionamento strumentale eseguito con stazione laser) al fine di stabilire le modalità e lo schema del rilievo eseguito dal tecnico incaricato dal Comune di Pescia.

Chiede altresì di conoscere:

- i presupposti normativi in base ai quali, ove venisse confermato l'asserito sconfinamento della recinzione realizzata dalla Società [REDACTED] l'intero fabbricato ad uso commerciale / industriale appartenente alla predetta Società risulterebbe invendibile, rendendo di fatto nullo qualsiasi atto o contratto di compravendita per mancanza della conformità urbanistica;
- il motivo per cui l'Amministrazione Comunale avendo determinato la indennità di espropriazione in Euro 24.888,30 (oltre ad Euro 4.220,45 per indennità di occupazione) intenderebbe corrispondere la minor somma di Euro 20.667,85 asserendo che mq. 65 risulterebbero ancora oggi abusivamente occupati dalla Spring srl, rilevato che con tipo di frazionamento protocollo n. 2016/PT 0012781 del

ASTE
GIUDIZIARIE.it

geometra Felice Bisogni
Via XX settembre nc. 5 - 51100 PISTOIA
Tel. - Fax (0573) 20797
e-mail: bisogni.felice@gmail.com
PEC: felice.bisogni@geopec.it
Cod. Fisc. BSG FLC 57T26 G716E
Partita IVA 00823140470



16/03/2016 il Comune di Pescia ha frazionato il mappale n. **507** di originari mq. 10.029 scorporando il mappale n. **582** di mq. 230, per cui il mappale n. **507** ad oggi risulta avere una consistenza di mq. 9.799.

Infatti, rilevato che le opere relative alla realizzazione della nuova rotatoria sono ultimate da tempo, è da ritenere che la superficie di **mq. 65** che si asserisce essere stata arbitrariamente occupata dalla ██████████ non risultasse necessaria per la realizzazione dell'opera pubblica e per questo motivo non doveva essere neppure frazionata; d'altra parte la realizzazione della nuova recinzione in prossimità della rotatoria è avvenuta a cura e spese del Comune di Pescia e/o dell'Amministrazione Provinciale e pertanto poteva essere collocata nella posizione corretta.

Lo scrivente in merito a tutte quante le problematiche sopra esposte ai paragrafi che precedono **chiede** il rilascio di Certificazioni scritte, nel più breve tempo possibile (compatibilmente con le verifiche e gli accertamenti necessari) in modo tale da poter relazionare agli Organi della Procedura.

Ribadisce la propria disponibilità a fornire ogni e qualsiasi ulteriore elemento utile a chiarire puntualmente le problematiche esposte.

In esito all'istanza anzidetta per richiesta di "parere preventivo" i Funzionari dei vari uffici del Comune di Pescia hanno fornito le seguenti notizie:

6.1 - Per quanto concerne le problematiche connesse con l'Area Organizzativa Opere Pubbliche e Protezione Civile

- il Geom. ██████████ Funzionario A.O. Opere Pubbliche e Protezione Civile del Comune di Pescia con nota a mezzo PEC in data **14/01/2017** (allegata sotto lettera "H1") dopo avere riepilogato l'iter amministrativo della Procedura espropriativa per la realizzazione della nuova rotatoria dell'intersezione stradale tra le S.P. 13 Romana e la SP 50 dei Fiori, ha segnalato quanto segue:

La procedura espropriativa di cui trattasi risulta afferente la realizzazioni dei lavori di SISTEMAZIONE E MESSA IN SICUREZZA, MEDIANTE ROTATORIA, DELL'INTERSEZIONE STRADALE TRA LA S.P. 13 ROMANA E LA S.P. 50 DEI FIORI NEL COMUNE DI PESCIA - LOC. ROCCONI il cui progetto esecutivo è stato approvato con delibera della G.M. n° 258 del 07.10.2014, immediatamente eseguibile.

L'opera risulta cofinanziata dal Comune di Pescia, dalla Provincia di Pistoia e dalla Regione Toscana, attraverso i fondi del "Terzo programma annuale di attuazione del Piano Nazionale della Sicurezza Stradale, approvato con delibera C.I.P.E. del 21.12.2007".

La gestione dell'appalto è stata affidata, in virtù di apposita convezione a suo tempo stipulata tra gli enti interessati, al comune di Pescia.



geometra Felice Bisogni
Via XX settembre nc. 5 - 51100 PISTOIA
Tel. - Fax (0573) 20797
e-mail: bisogni.felice@gmail.com
PEC: felice.bisogni@geopec.it
Cod. Fisc. BSG FLC 57T26 G716E
Partita IVA 00823140470



Con successive delibere del Consiglio Comunale n° 49 del 29.06.2011 e n° 65 del 13.09.2011 è stata rispettivamente adottata e approvata la specifica variante urbanistica nonché apposto il relativo vincolo preordinato all'esproprio sulle aree di proprietà private necessarie alla realizzazione dell'opera pubblica.

Occorre precisare che il progetto redatto dagli uffici tecnici degli enti, ha assunto come presupposto la situazione di fatto esistente sul territorio, ritenendo che il posizionamento della recinzione della ditta [REDACTED] rispettasse il reale confine del lotto di proprietà.

Su tali basi è stato dato avvio alla procedura espropriativa che prevedeva, per la realizzazione dell'opera, l'acquisizione di una porzione dell'area censita al foglio 99 mappale 507, della superficie massima di circa mq. 350.

Per tale procedura è stata disposta ai sensi dell'art. 22 bis del D.P.R. 327/01 e s.m.i., l'occupazione anticipata dei beni, nelle more dell'emissione del decreto d'esproprio.

Contestualmente al decreto di immissione nel possesso è stata notificata alla controparte, anche la determinazione della indennità provvisoria di esproprio, (determinazione dirigenziale n° 2231 del 16.12.2014), quantificata, per la superficie prevista in sede di progetto pari a mq. 350, in complessivi €. 34.032, 50.

Al momento della esecuzione dei rilievi strumentali, necessari alla predisposizione del frazionamento catastale della aree, è emerso che sia la recinzione che una porzione dell'adiacente piazzale della Spring srl, erano stati realizzati su proprietà della Provincia di Pistoia e più precisamente su un'area della superficie di circa mq. 185 destinata a banchina stradale della SP. 50 "dei Fioni", quindi appartenente al "demanio stradale".

Ciò ha comportato conseguentemente una sensibile riduzione (circa 120 mq.) della superficie effettiva di esproprio rispetto a quella a suo tempo stimata, che si era basata, come già anticipato, sul presupposto che la recinzione costituisse il corretto e reale confine del lotto di proprietà. Ne consegue che l'area effettivamente acquisita dal Comune, al termine dei lavori, risulta di mq. 230 rappresentata catastalmente al foglio n° 99 mappale 582.

Oltre a tale riduzione, si deve rilevare che ancora oggi residuano due tratti della restante recinzione e dell'adiacente piazzale, ricadenti in aree marginali, non interessate dai lavori né dall'esproprio di cui trattasi, che continuano ad insistere sulla proprietà della Provincia di Pistoia, per una superficie complessiva di mq. 65 (35+30). Dette aree risultano oggi censite al Catasto al foglio 99 mappali 577 e 578. (vedi tipo frazionamento allegato)

Da qui la necessità, se possibile, di "sanare" tale occupazione abusiva tramite la proposta di procedere al ricalcolo della indennità di esproprio, sulla base della superficie effettivamente acquisita (mq. 230,00), con contestuale permuta/compensazione, per una superficie equivalente pari a mq. 65,00 delle residue aree di proprietà della Provincia di Pistoia ancora abusivamente occupate da [REDACTED]



geometra Felice Bisogni
Via XX settembre nc. 5 - 51100 PISTOIA
Tel. - Fax (0573) 20797
e-mail: bisogni.felice@gmail.com
PEC: felice.bisogni@geopec.it
Cod. Fisc. BSG FLC 57T26 G716E
Partita IVA 00823140470



Tutto ciò ha necessariamente prodotto una sensibile riduzione della indennità dovuta, che a seguito di ricalcolo è stata quantificata in €. 24.112,49. E' il caso di evidenziare che tale riduzione non deriva da un diverso metodo o criterio di stima, ma dalla semplice diminuzione della effettiva area di esproprio e dalla necessità di dover compensare le aree ancor oggi abusivamente occupate dalla [REDACTED]

Tale proposta di indennità e compensazione è stata avanzata alla controparte con nota prot n° 6250 del 23.02.2016 ed accettata dalla stessa con successiva nota prot. 33437 del 03.11.2016 acquisita in atti.

Con detta accettazione si è perfezionata la "cessione bonaria" del bene a completamento/sostituzione della procedura espropriativa avviata.

Preme ricordare che in alternativa a detta "sanatoria", il comune avrebbe dovuto versare la indennità proposta alla CC.DD.PP. ed emettere il relativo decreto di esproprio. Contestualmente la proprietà per suo conto, salvo ricorso in corte di appello per la quantificazione della indennità definitiva di esproprio, avrebbe dovuto procedere all'arretramento, previa demolizione, della porzione di recinzione ancora insistente sulla proprietà della Provincia di Pistoia nonché al pagamento della Tassa di occupazione di suolo pubblico, retroattiva almeno agli ultimi cinque anni, usufruendo Pente, per tale riscossione, dei benefici previsti per legge.

Ciò premesso passiamo adesso alla disamina dei quesiti avanzati:

1. I presupposti normativi che rendono di fatto "invendibile" il fabbricato sono più che evidenti.

Nessun tecnico potrebbe mai attestare la conformità urbanistica di un manufatto realizzato su proprietà di terzi, né d'altra parte nessun notaio, pena la nullità dell'atto, potrebbe trasferire la proprietà di un bene che non è nella disponibilità del venditore ma appartenente al "demanio stradale" della Provincia di Pistoia.

2. Le motivazioni per cui siamo dovuti ricorrere al ricalcolo della indennità di esproprio sono altresì evidenti e tutte dettagliate nella premessa.

Nella speranza di aver fornito sufficienti ragguagli, si allega, come richiesto, copia del frazionamento a suo tempo redatto da tecnico incaricato da questo ufficio nonché l'estratto planimetrico già allegato alla ns. nota protocollo 6250 del 23.02.2016, con evidenziate le aree abusivamente occupate e quelle oggetto di acquisizione/esproprio da parte dell'ente.

Sotto lettera "H₂" allega la nota prot. n. 6250 del 23/02/2016 relativa al ricalcolo delle indennità di espropriazione e di occupazione per la rotatoria di via dei Fiori.



geometra Felice Bisogni
Via XX settembre nc. 5 - 51100 PISTOIA
Tel. - Fax (0573) 20797
e-mail: bisogni.felice@gmail.com
PEC: felice.bisogni@geopec.it
Cod. Fisc. BSG FLC 57T26 G716E
Partita IVA 00823140470



- Con nota trasmessa a mezzo PEC in data **24/02/201** ed allegata sotto lettera "H3" in risposta alla PEC del 14/02/2017 del Responsabile Area Organizzativa Opere Pubbliche e Protezione Civile del Comune di Pescia, lo scrivente ha comunicato quanto segue:

"la Procedura intende perfezionare la **"cessione bonaria"** delle aree interessate dalla nuova rotatoria di via dei Fiori e conseguentemente di accettare la proposta di indennità e compensazione avanzata da Codesta Spettabile Amministrazione Comunale con nota **prot. 6250** del **23/02/2016** ammontante a complessivi **Euro 24.112,49** così calcolata:

- Indennità di espropriazione (mq. 230)	€	24.888,30
- a dedurre superficie abusivamente occupata da [REDACTED] (mq. 65)	€	4.220,45

- restano	€	20.667,85
- Indennità di occupazione temporanea	€	3.444,64
Importo complessivo da versare alla Procedura di [REDACTED]	€	24.112,49

L'importo di cui sopra dovrà essere pertanto versato alla Procedura di C.P. della Società [REDACTED] secondo le modalità che verranno comunicate dal Liquidatore Giudiziale che ci legge per conoscenza.

Lo scrivente chiede altresì di conoscere le modalità di cessione delle aree appartenenti al Demanio Provinciale collocate all'interno della recinzione del lotto urbano della Società [REDACTED] aventi una superficie catastale di **mq. 65** (mq. 35 + 30) e censite al Catasto Terreni del Comune di Pescia sul foglio di mappa n. **99** dai mappali n. **577** e n. **578**, il cui valore economico della cessione è già stato portato in detrazione dal valore delle aree espropriate alla Società [REDACTED]

Al fine di cercare di non aggravare la Procedura di C.P. della Società [REDACTED] di costi economici per spese notarili, lo scrivente

CHIEDE

di conoscere se l'atto di cessione bonaria dalla Società [REDACTED] in favore del **Comune di Pescia** nonché quello di cessione dalla **Provincia di Pistoia** in favore della Società [REDACTED] possano essere stipulati dal Segretario Generale di Codesto Comune, in quali tempi e con quali modalità.



geometra Felice Bisogni
Via XX settembre nc. 5 - 51100 PISTOIA
Tel. - Fax (0573) 20797
e-mail: bisogni.felice@gmail.com
PEC: felice.bisogni@geopec.it
Cod. Fisc. BSG FLC 57T26 G716E
Partita IVA 00823140470



Chiede infine di conoscere gli esiti degli accertamenti e verifiche condotte dall'Area Organizzativa Urbanistica in ordine alle varie **problematiche** di natura sia edilizia che urbanistica evidenziate nella precedente **PEC del 31/01/2017** già citata".

- Con nota a mezzo PEC in data **27/03/201** (allegata sotto lettera "H4") il Funzionario della A.O. Opere Pubbliche del Comune di Pescia ha segnalato quanto segue:

Facendo seguito alle precedenti note afferenti la liquidazione della indennità in oggetto, si rileva, dalle visure da noi effettuate, che i beni oggetto di esproprio sono gravati da ipoteche trascritte.

Ai sensi dell'art. 26 comma 3 del D.P.R 327/ 2001, "Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità", si informa che sarà possibile procedere alla liquidazione di quanto dovuto, solo previa esibizione da parte Vostra "*di una dichiarazione del titolare del diritto di ipoteca, con firma autenticata, che autorizza la riscossione della somma*" dovuta a titolo di indennità definitiva di esproprio.

Tale dichiarazione, visto lo stato di liquidazione in cui versa la società, potrà essere prodotta anche da altro soggetto purché titolato per legge.

Si invitano pertanto le SS.LL a voler produrre la dichiarazione richiesta, in mancanza della quale non sarà possibile procedere alla liquidazione dovuta.

La presente sospende i termini di conclusione del procedimento.

- Con nota a mezzo PEC in data **27/03/201** (allegata sotto lettera "H4") il Funzionario della A.O. Opere Pubbliche del Comune di Pescia ha segnalato quanto segue:

Sulla base di tutto quanto sopra esposto è stato pertanto concordato che il Commissario ed il Liquidatore Giudiziale provvederanno ad effettuare gli adempimenti richiesti dal Comune di Pescia per il perfezionamento della pratica e la riscossione delle indennità di espropriazione / occupazione.

6.2 - Per quanto concerne la richiesta di spostamento della zona urbanistica B1 e conseguentemente scambio con la zona Fb

Con la nota datata **31/01/2017** già citata in precedenza ed allegata sotto lettera "G" lo scrivente ha segnalato, tra l'altro, al Comune di Pescia quanto segue:

"Considerato infine che il Comune di Pescia ha dato avvio al Procedimento del **Piano Operativo**, lo scrivente chiede di conoscere se risulti possibile operare lo spostamento della zona urbanistica **B1** (dall'angolo sud - ovest ove è collocata attualmente e che interessa perciò un angolo del fabbricato ad uso commerciale/industriale, nell'angolo



geometra Felice Bisogni
Via XX settembre nc. 5 - 51100 PISTOIA
Tel. - Fax (0573) 20797
e-mail: bisogni.felice@gmail.com
PEC: felice.bisogni@geopec.it
Cod. Fisc. BSG FLC 57T26 G716E
Partita IVA 00823140470



sud-est ove è presente la palazzina articolata su due piani, avente accesso da via dei Ciclamini) e conseguente scambio con la zona **Fb**.

Segnalata infatti che tale richiesta era stata formulata dalla Società [REDACTED] fin dall'anno 2004 (con Pratica n. 54/2004) e successivamente reiterata nel corso degli anni; presumibilmente non è mai stata accolta in quanto necessitava di una "variante di piano".

La modifica di cui sopra allo strumento urbanistico risulta di fondamentale importanza per la Società [REDACTED] e suoi aventi causa, al fine di uniformare la destinazione urbanistica delle aree con la effettiva utilizzazione e destinazione dei fabbricati ivi realizzati.

L'arch. [REDACTED] Responsabile dell'Area Operativa Urbanistica del Comune di Pescia, con lettera raccomandata AR del **07/03/2017** prot. 7426 (allegata sotto lettera "I") ha segnalato quanto segue:

"Con riferimento all'oggetto e visti gli elaborati allegati, si prende atto che:

- * la richiesta prevede la compensazione delle due destinazioni con la stessa superficie, pertanto senza aumento del carico urbanistico previsto nelle previsioni attuali di zona.

Si comunica che ad oggi il Piano Operativo è in fase di avvio del Procedimento, comunque la richiesta sarà presa in esame come contributo alla stesura del piano stesso."

6.3 - Per quanto concerne le problematiche connesse con la regolarizzazione delle opere abusivamente realizzate e con la quantificazione dei relativi costi

In esito alla richiesta formulata dallo scrivente al Comune di Pescia con la nota a mezzo PEC del **31/01/2017** (già allegata sotto lettera "G") relativamente alle problematiche connesse con la regolarizzazione delle opere abusivamente realizzate e con la quantificazione dei relativi costi, il geom.

[REDACTED] Funzionario dell'Area Operativa Urbanistica del Comune di Pescia con la nota a mezzo mail in data **21/04/2017** (allegata sotto lettera "L1") ha trasmesso allo scrivente una nota che riporta in modo esaustivo le informazioni richieste.



geometra Felice Bisogni
Via XX settembre nc. 5 - 51100 PISTOIA
Tel. - Fax (0573) 20797
e-mail: bisogni.felice@gmail.com
PEC: felice.bisogni@geopec.it
Cod. Fisc. BSG FLC 57T26 G716E
Partita IVA 00823140470



Il contenuto della nota anzidetta è il seguente:

6.3.a- Parcheggi

Verifica da effettuare:

1. Superficie destinata ad uffici:
 - Superficie x 40% (art. 6 N.T.A. di P.R.G.)
2. Superficie destinata a lavorazione:
 - Superficie x 8% (art. 6 N.T.A. di P.R.G.)
3. Superficie con destinazione commerciale:
 - Superficie x 60% (art. 6 N.T.A. di P.R.G.)

Si ritiene, in conformità da quanto previsto all'art. 40 del R.E. che la superficie complessiva, come sopra calcolata dovrà verificare almeno il 50% con destinazione a stallo dei posti auto (il rimanente 50% spazio di manovra) per calcolare il numero dei posti auto complessivi si dovrà dividere la superficie per 12,50.

Nel caso che la superficie a parcheggio non sia verificata, può essere richiesta al Comune la monetizzazione, così come previsto all'art. 39 del R.E. (da approvarsi con delibera di consiglio comunale per posti auto maggiori di 4 o superficie maggiore di mq. 50), l'importo è quello stabilito dalla determina dirigenziale n. 122/2012, monetizzazione / mq. € 150/mq.

Ps. L'ampliamento eseguito sulla parte sud del fabbricato (abusivo) può essere conformato a parcheggio, in questo caso il manufatto non sarà considerato come ampliamento soggetto ad oneri di urbanizzazione.

La destinazione dovrà essere formalizzata con la stipula di atto unilaterale d'obbligo che lega il parcheggio al manufatto principale (atto d'obbligo necessario anche in considerazione del fatto che l'altezza del manufatto è superiore a ml. 2,40).

Sotto lettera "L2" lo scrivente allega un estratto delle N.T.A. del vigente PRG (art. 6 - parcheggi) e sotto lettera "L3" un estratto del Regolamento Edilizio (articolo 39 parcheggi privati: norme generali e articolo 40 - modalità di calcolo delle superficie per parcheggi).

6.3.b - Aree Permeabile

Verifica del 25% della permeabilità del lotto.

Nel computo della superficie permeabile si ricomprende anche il resede pavimentato in autobloccanti a condizione che non ci sia nel sottofondo il telo impermeabile.



geometra Felice Bisogni
Via XX settembre nc. 5 - 51100 PISTOIA
Tel. - Fax (0573) 20797
e-mail: bisogni.felice@gmail.com
PEC: felice.bisogni@geopec.it
Cod. Fisc. BSG FLC 57T26 G716E
Partita IVA 00823140470



Qualora la permeabilità non sia verificata si dovrà provvedere a rendere permeabile parti del piazzale pavimentato in cls.

6.3.c - Palazzina destinata ad abitazione sul lato sud est e piscina in zona FB

Non sanabile nella destinazione residenziale pertanto dovrà essere conformata alla destinazione di zona.

Una volta conformate le opere di cui sopra si ritiene applicabile, nel rispetto degli indici di utilizzazione, la sanatoria prevista dall'art. 209 della LRT 65/14 per la parte insistente FB, con i seguenti importi:

- Oneri di urbanizzazione: superficie in ampliamento x €/mq. 31,03
- Contributo costo costruzione: computo metrico estimativo parte in ampliamento x 10%;
- Oblazione, oneri di urbanizzazione + contributo costo di costruzione;
- Sanzione per opere di ristrutturazione edilizia alla palazzina conformata intervento ristrutturazione edilizia € 1.725,00 (art. 115 del R.E.).

6.3.d - Ampliamento di fabbricato ad uso commerciale in z.t.o. B1

Non sanabile in base ai parametri di zona, nel caso non sia possibile la demolizione senza pregiudizio della parte in conformità, applicazione dell'art. 206, della LRT 65/14 e art. 114 del regolamento edilizio, con la seguente sanzione:

€/mq. 900 x superficie x tipologia edilizia x 2 (art. 114 del R.E.).

Possibile abbattimento della sanzione del 30% nel caso ce l'intervento sia stato realizzato da oltre 10 anni dall'accertamento dell'abuso (art. 114 del R.E.)

Sotto lettera "L4" lo scrivente allega un estratto del Regolamento Edilizio concernente:

- art. 114 - Sanzione Pecuniaria ai sensi dell'art. 139 della L.R. 1/2005;
- art. 115 - Sanzione pecuniaria ai sensi dell'art. 140 della L.R. 1/2005;
- determina dirigenziale n. 122 del 05/03/012 avente ad oggetto: Monetizzazione posti auto e aree a verde - determinazione corrispettivo.

Lo scrivente, sulla base delle istruzioni fornite dall'Area Organizzativa Urbanistica e Progetti Territoriali e di cui alle note già citate ed allegate sotto lettere "L1" - "L2" - "L3" et "L4", tenuto conto altresì delle verifiche e degli accertamenti effettuati e riepilogati nella nota trasmessa a mezzo PEC al Comune di Pescia in data **31/01/2017** con uniti i relativi elaborati grafici (già allegate sotto lettera "G"), segnala che le irregolarità riscontrate nell'ambito del



geometra Felice Bisogni
Via XX settembre nc. 5 - 51100 PISTOIA
Tel. - Fax (0573) 20797
e-mail: bisogni.felice@gmail.com
PEC: felice.bisogni@geopec.it
Cod. Fisc. BSG FLC 57T26 G716E
Partita IVA 00823140470



fabbricato commerciale / industriale possano classificarsi quali “**difformità totali**” o “**variazioni essenziali**” ai sensi dell'art. 32 DPR n. 380/2001 (Testo Unico per l'Edilizia) e dell'art. 8 della Legge n. 47 del 28/2/1985 che indicano:

Art. 32 (L) - Determinazione delle variazioni essenziali

(Legge 28 febbraio 1985, n. 47, art. 8)1. Fermo restando quanto disposto dal comma 1 dell'articolo 31, le regioni stabiliscono quali siano le variazioni essenziali al progetto approvato, tenuto conto che l'essenzialità ricorre esclusivamente quando si verifica una o più delle seguenti condizioni:

- a) mutamento della destinazione d'uso che implichi variazione degli standards previsti dal decreto ministeriale 2 aprile 1968, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 97 del 16 aprile 1968;
- b) aumento consistente della cubatura o della superficie di solaio da valutare in relazione al progetto approvato;
- c) modifiche sostanziali di parametri urbanistico-edilizi del progetto approvato ovvero della localizzazione dell'edificio sull'area di pertinenza;
- d) mutamento delle caratteristiche dell'intervento edilizio assentito;
- e) violazione delle norme vigenti in materia di edilizia antisismica, quando non attenga a fatti procedurali.

Le stesse determinano pertanto la “**incommerciabilità**” del bene.

La regolarizzazione delle opere abusive potrà avvenire pertanto nel modo seguente:

- l'ampliamento del fabbricato commerciale/ industriale per la parte ricadente in zona Fb mediante Accertamento di Conformità ai sensi dell'art. 209 della L.R. n. 65/2014;
- il cambio di destinazione d'uso della palazzina destinata ad abitazione sul lato sud - est e la piscina ricadenti in zona Fb non risulta sanabile con la destinazione residenziale e pertanto dovrà essere conformata alla destinazione di zona (Fb) e perciò con destinazione commerciale / artigianale ovvero ad uffici così come previsto nei progetti approvati e quindi corrisposta una sanzione pari ad € **1.725,00** (art. 115 R.E.);
- l'ampliamento del fabbricato ad uso commerciale ricadente in zona territoriale omogenea B1 non risulta sanabile in base ai parametri di zona e neppure risulta possibile procedere alla sua demolizione senza recare pregiudizio alla parte realizzata in conformità. Conseguentemente ai sensi del 2° comma dell'articolo 206 della Legge Regionale n. 65/2014 il Comune



geometra Felice Bisogni
Via XX settembre nc. 5 - 51100 PISTOIA
Tel. - Fax (0573) 20797
e-mail: bisogni.felice@gmail.com
PEC: felice.bisogni@geopec.it
Cod. Fisc. BSG FLC 57T26 G716E
Partita IVA 00823140470



applica una sanzione pari al doppio del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione delle opere.

Nel caso di specie il Comune di Pescia ha inserito nel proprio Regolamento Edilizio uno specifico articolo e precisamente l'art. 114 - Sanzione pecuniaria ai sensi dell'art. 139 della L.R. 1/2005 (oggi art. 206 della L.R. n. 65/2014) che per gli immobili a destinazione produttiva prevede il pagamento di una sanzione pari ad Euro 1.800 (€ 900 x 2) per ogni metro quadrato di superficie utile netta abusivamente realizzata.

Nel caso di specie, trattandosi di opere abusive realizzate da oltre 10 anni dall'accertamento dell'abuso, ai sensi dell'art. 114 del Regolamento Edilizio, la sanzione si **riduce del 30%**;

- per la superficie a parcheggio ed a verde non verificata e perciò che non rispetta gli standard minimi urbanistici, dovrà essere operata la monetizzazione previo pagamento di un importo pari ad **€/mq. 150,00** per ciascun metro quadrato di superficie mancante da destinare a parcheggio ed a **€/mq. 90,00** per ciascun metro quadrato di superficie mancante da destinare a verde.

Il costo complessivo delle sanzioni, oneri concessori, monetizzazione etc complessivamente dovuti al Comune di Pescia al fine di rendere commerciabile il complesso immobiliare di che trattasi è stato dallo scrivente quantificato complessivamente in circa **€ 820.000,00** (Euro ottocentoventimila/00) oltre spese tecniche quantificabili in circa **€ 20.000,00** e così in complessivi **Euro 840.000,00** (ottocentoquarantamila/00).

E' da notare che l'importo anzidetto potrebbe essere suscettibile di aumento ove la proprietà non proceda a rendere permeabile una parte dei piazzali pavimentati in CLS, mediante demolizione del massetto industriale armato e posa in opera di masselli autobloccanti in cemento "permeabili" al fine di garantire che almeno il 25% dell'area del lotto edificato risulti permeabile.



geometra Felice Bisogni
Via XX settembre nc. 5 - 51100 PISTOIA
Tel. - Fax (0573) 20797
e-mail: bisogni.felice@gmail.com
PEC: felice.bisogni@geopec.it
Cod. Fisc. BSG FLC 57T26 G716E
Partita IVA 00823140470

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Il costo per la realizzazione delle opere di cui sopra non contemplato nell'importo anzidetto di **Euro 840.000,00**, può essere quantificato in modo del tutto approssimativo in almeno **€ 60.000,00**.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

----- § -----

Parte ottava

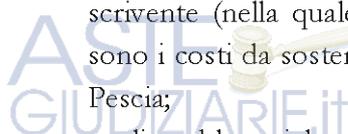
Richiesta di notizie formulate all'ingegner [REDACTED] in qualità di progettista e direttore dei lavori sia architettonici che strutturali dell'intero complesso immobiliare

In considerazione delle irregolarità e/o carenze riscontrate nel complesso immobiliare sia dal punto di vista edilizio - urbanistico che strutturale, lo scrivente ha trasmesso all'ing. [REDACTED] (progettista e direttore dei lavori sia architettonici che strutturali dell'intero complesso immobiliare), una comunicazione a mezzo PEC in data **02/02/017** (unita alla presente sotto lettera "M₁") avente contenuto del tutto simile a quella trasmessa al Comune di Pescia e con allegati i medesimi elaborati grafici dimostrativi e nel contempo ha chiesto allo stesso Ing. [REDACTED] un parere in merito alle seguenti problematiche:

- "se le conclusioni cui è pervenuto possono ritenersi condivisibili ed in caso contrario chiede di conoscerne le motivazioni;
- quali opere abusivamente realizzate possono ritenersi sanabili e con quali modalità (Accertamento di Conformità in Sanatoria ai sensi dell'art. 209 della L.R. n. 65/2014 ovvero ai sensi dell'art. 206 della L.R. n. 65/2014 od altro ancora) con indicazione dei presumibili costi per sanzioni, oblazione, oneri di urbanizzazione, costi professionali etc;
- quali opere abusivamente realizzate non risultino suscettibili di regolarizzazione e come tali dovranno essere demolite e con quali costi;
- per il completamento della pratica strutturale n. 35/2004 e per gli ulteriori corpi di fabbrica e manufatti realizzati e non dichiarati nella pratica strutturale depositata al Genio Civile di Pistoia, quali adempimenti debbano essere effettuati e quali siano i presumibili costi da sostenere;
- quali problematiche scaturiscono dal confronto tra la tavola progettuale n. 6/a allegata al Permesso di Costruire n. 8 del 02/03/2005 ed unita alla presente (che raffigura la

ASTE
GIUDIZIARIE.it

geometra Felice Bisogni
Via XX settembre nc. 5 - 51100 PISTOIA
Tel. - Fax (0573) 20797
e-mail: bisogni.felice@gmail.com
PEC: felice.bisogni@geopec.it
Cod. Fisc. BSG FLC 57T26 G716E
Partita IVA 00823140470



- superficie da destinare a parcheggi a servizio dell'attività commerciale, industriale, sala mostra, uffici e ad uso residenziale) rispetto al contenuto della tavola n. 3 redatta dallo scrivente (nella quale sono raffigurate le varie superfici coperte e scoperte) e quali sono i costi da sostenere per l'eventuale monetizzazione nei confronti del Comune di Pescia;
- quali problematiche scaturiscono dal confronto tra la tavola progettuale n. 4 allegata al Permesso di Costruire n. 8 del 02/03/2005 ed unita alla presente (che raffigura le superfici permeabili) rispetto al contenuto della tavola n. 3 redatta dallo scrivente (nella quale sono raffigurate le varie superfici coperte e scoperte) ed i costi da sostenute per l'eventuale adeguamento alle prescrizioni di cui alla norma 13 di cui al DPCM 5/11/1999;
 - quali costi debbano essere sostenuti per il conseguimento del Certificato di Prevenzione Incendi e/o per la presentazione della SCIA, nonché per la redazione dell'Attestazione di Agibilità;
 - se sussista nella situazione attuale il requisito della commerciabilità dei beni, considerato che gli stessi dovranno essere trasferiti con atto notarile dalla Società ██████████ in favore del futuro acquirente / aggiudicatario e che l'opera risulterebbe essere stata realizzata in "totale difformità" rispetto al contenuto dei titoli edilizi abilitativi, per effetto di:
 - mutamenti di destinazione d'uso accompagnati da opere (peraltro in contrasto con le previsioni dello strumento urbanistico sia per quanto concerne la zona B1 che la zona Fb) che implicano variazioni degli standards previsti dal DM 02.04.1968;
 - ampliamenti consistenti della cubatura e della superficie rispetto ai progetti approvati (in parte in contrasto con le previsioni dello strumento urbanistico per quanto concerne l'altezza di mt. 10,50 della porzione del capannone a forma trapezoidale ricadente in zona B1);e qualificabili perciò come "variazioni essenziali" ai sensi dell'art. 32 del Testo Unico in materia edilizia (DPR n. 380/2001).

Rilevato che a distanza di circa due mesi nessuna comunicazione era pervenuta allo scrivente, con successiva nota trasmessa a mezzo mail in data **15/03/2017** (unita alla presente sotto lettera "M2") ha segnalato allo stesso ██████████ quanto segue:



geometra Felice Bisogni
Via XX settembre nc. 5 - 51100 PISTOIA
Tel. - Fax (0573) 20797
e-mail: bisogni.felice@gmail.com
PEC: felice.bisogni@geopec.it
Cod. Fisc. BSG FLC 57T26 G716E
Partita IVA 00823140470



“con riferimento alla mia precedente comunicazione del giorno 02/02/2017 sotto riportata, sono a chiederti di trasmettermi le Tue considerazioni relative, quantomeno, alle problematiche connesse con la mancata redazione del Certificato di Collaudo Strutturale e con il mancato deposito della pratica ai sensi della Legge n. 1086/1970 per le porzioni di edificio descritte nella mia nota sopra citata, il tutto finalizzato a chiarire i quesiti, od almeno alcuni di essi, indicati alle pagine n. 13 et 14 della mia comunicazione sopra richiamata”.

Con successiva nota trasmessa a mezzo PEC in data 23/03/2017 (unita alla presente sotto lettera “M3”) indirizzata all'Ing. [REDACTED] che risulterebbe essere stato a suo tempo incaricato dalla Società [REDACTED] per la effettuazione del collaudo delle opere strutturali) ed all'ing. [REDACTED] lo scrivente ha segnalato quanto segue:

“facendo seguito e riferimento al sopralluogo effettuato nella giornata di ieri presso il complesso commerciale/produttivo della Società [REDACTED] sono a trasmetterVi oltre al materiale già inviato [REDACTED] in data 02.01.2017, anche la relazione a struttura ultimata depositata al Genio Civile di Pistoia in data 23.02.2006 con uniti alcuni Certificati di prova; relativamente ai predetti Certificati di prova vi segnalo che presumibilmente presso l'Ufficio del Genio Civile di Pistoia è presente altro materiale che lo scrivente non ha acquisito perchè non ritenuto necessario per la propria attività.

Pertanto ove ritenuto necessario, in occasione dell'incontro di [REDACTED] con i tecnici del Genio Civile di Pistoia, potrà essere acquisita l'ulteriore documentazione o comunque visionate le due pratiche (originaria oltre all'integrazione) menzionate nella mia nota che vi allego e comunque a voi bene note.

Purtroppo, sulla base di quanto riferito ieri dall'Ing. [REDACTED] la documentazione che ho rinvenuto nel fascicolo (e che vi allego) relativa all'avvenuto deposito in data 23.02.2006 della relazione a struttura ultimata, potrebbe rendere assai più problematica la definizione dell'iter strutturale dell'opificio, impedendo di fatto di poter presentare una variante finale prima delle operazioni di collaudo ed obbligando di fatto la proprietà a dover redigere anche una sanatoria strutturale (con tutte le incognite e problematiche connesse con la mancanza della doppia conformità ai sensi della Legge n° 1086/1971 riferita "all'epoca della costruzione" ed ai sensi della Legge antisismica n° 64/1974 riferita "all'attualità"

Vi allego un articolo estratto da Internet che tratta le problematiche suesposte e che spero possa esservi di aiuto; lo stesso tuttavia relativamente alle opere non conformi alle vecchie e/o alle



geometra Felice Bisogni
Via XX settembre nc. 5 - 51100 PISTOIA
Tel. - Fax (0573) 20797
e-mail: bisogni.felice@gmail.com
PEC: felice.bisogni@geopec.it
Cod. Fisc. BSG FLC 57T26 G716E
Partita IVA 00823140470



nuove norme indica la necessità di dover ottenere una Ordinanza del Comune (o altro titolo equivalente) come di seguito:

- **OPERE NON CONFORMI** alle vecchie e/o alle nuove norme o a nessuna delle due. Si possono accettare in deposito o in autorizzazione progetti di adeguamento purchè accompagnati da ordinanza del Comune (o altro atto equivalente). Dopo il rilascio seguono l'iter dei normali progetti (varianti, RF e collaudo).

Le notizie richieste a [redacted] almeno dal punto di vista strutturale, ed oggi in parte rivolte anche all'ing. [redacted] in qualità di collaudatore, dovranno consentire agli Organi della Procedura di poter fornire notizie certe ed esaustive ai soggetti potenzialmente interessati all'acquisto dell'opificio (il cui ricavato dovrà essere devoluto alla Massa dei Creditori), sia per quanto concerne le attività professionali che i lavori di adeguamento strutturale/demolizione da effettuare, nonchè i relativi presumibili costi da sostenere”.

L'ing. [redacted] con nota a mezzo mail in data **04/04/2017** (allegata sotto lettera “M4”) ha trasmesso un elenco delle prestazioni professionali necessarie per collaudare, secondo le nuove normative antisismiche, il capannone esistente e le strutture non comprese nel progetto strutturale quali: scale esterne ed interne, con la quantificazione dei costi relativi.

Di seguito lo scrivente riporta l'elenco delle attività e dei costi quantificati dall'ing. [redacted] in accordo con il collaudatore ing. [redacted]

Prestazioni professionali previste:

1. Rilievo dettagliato delle due scale interne in acciaio;
2. Rilievo dettagliato delle due scale esterne in acciaio;
3. Rilievo delle tettoie esterne poste sui lati est, sud e ovest dell'edificio principale;
4. Relazione geologica;
5. Indicazione ed assistenza alla esecuzione dei saggi delle fondazioni delle strutture ai punti precedenti;
6. Progettazione delle modifiche da apportare alle scale interne e relativo calcolo dell'intera struttura;
7. Progettazione delle modifiche da apportare alle scale esterne e relativo calcolo dell'intera struttura;
8. Progettazione delle modifiche da apportare alle tettoie esterne e calcolo delle relative strutture;
9. Redazione e presentazione all'Ufficio del Genio Civile delle opere progettate;
10. Direzione lavori per le opere da eseguire;
11. Collaudo statico delle opere depositate all'Ufficio del Genio Civile di Pistoia e di quelle in progetto ai punti 5),6) e 7);
12. Assistenza al collaudo statico;



geometra Felice Bisogni
Via XX settembre nc. 5 - 51100 PISTOIA
Tel. - Fax (0573) 20797
e-mail: bisogni.felice@gmail.com
PEC: felice.bisogni@geopec.it
Cod. Fisc. BSG FLC 57T26 G716E
Partita IVA 00823140470



13. Progettazione della sicurezza;
14. Coordinamento della sicurezza in esecuzione.

Onorario secondo il D.M. 140/12:

1. prestazioni professionali dell'ing. [REDACTED] al netto delle spese di cui ai punti 1); 2); 3); 5); 6); 7); 8); 9); 10); 12); 13); 14)	€ 18.094,57
2. prestazioni professionali per la Relazione Geologica	€ 1.813,99
3. prestazioni professionali dell'ing. [REDACTED] per il collaudo statico stimando il valore delle strutture dell'immobile in € 1.600.000	€ 17.737,34

Previsione di spesa delle modifiche alle strutture per renderle collaudabili alle normative antisismiche attuali:

1. modifiche alle due scale esterne, a corpo	€ 4.400,00
2. modifiche alle due scale esterne, a corpo	€ 3.800,00
3. ristrutturazione strutturale della tettoia di mq. 615 Costo stimato pari a €/mq 120 (120 x 615) =	€ 73.800,00
Totale	€ 82.000,00

In pratica da tale documento si evince che:

- il costo per le attività professionali necessarie per concludere la pratica strutturale a suo tempo presentata all'**Ufficio del Genio Civile di Pistoia** e per collaudare l'edificio risulta pari a complessivi **€ 37.645,90**, oltre spese (pari a circa il 20 - 30% degli onorari dell'ing. [REDACTED] quantificati in € 18.094,57 e variabili perciò da un minimo di € 3.600,00 ad un massimo di € 5.400,00 circa)

Ne consegue pertanto che il costo complessivo degli onorari e spese occorrenti per i tecnici strutturali è variabile da un minimo di **€ 41.000,00** ad un massimo di **€ 43.000,00**, oltre 4% Inarcassa ed Iva 22%;

- il costo complessivo delle opere necessarie per rendere conformi alle normative l'edificio e quindi poterlo collaudare è pari ad **€ 82.000,00** oltre IVA.



geometra Felice Bisogni
Via XX settembre nc. 5 - 51100 PISTOIA
Tel. - Fax (0573) 20797
e-mail: bisogni.felice@gmail.com
PEC: felice.bisogni@geopec.it
Cod. Fisc. BSG FLC 57T26 G716E
Partita IVA 00823140470



Ne consegue che il costo complessivo per spese tecniche e lavori necessari per rendere l'edificio collaudabile ammonta complessivamente a circa € **124.000,00** oltre IVA e contributi previdenziali.



----- § -----

Parte nona

Richiesta di notizie formulate all'ingegner [REDACTED] di Quarrata, in qualità di precedente Consulente Tecnico d'Ufficio nominato dal signor Giudice Delegato nell'ambito della Procedura di Concordato Preventivo della Società [REDACTED]

In considerazione del fatto che il signor Giudice Delegato in sede di conferimento dell'incarico allo scrivene ha autorizzato l'ing. [REDACTED] a partecipare alle indagini tecniche, lo scrivente si è incontrato più volte con il predetto al fine di cercare di addivenire ad un risultato condiviso in ordine alle varie problematiche individuate.

Inoltre una volta completata l'acquisizione della documentazione ritenuta di interesse ai fini della presente perizia ed effettuati i necessari accertamenti sopralluogo, lo scrivente ha trasmesso all'ing. [REDACTED] una comunicazione a mezzo PEC in data 01/02/2017 (allegata sotto lettera "N1") avente contenuto del tutto simile a quelle trasmesse al Comune di Pescia ed all'ing. [REDACTED] e con allegati i medesimi elaborati grafici dimostrativi e nel contempo ha chiesto allo stesso un parere in relazione a ciascuna problematica.

Di seguito lo scrivente riporta il contenuto integrale della nota trasmessa a mezzo PEC all'ing. Alessandro Venturi:

Il sottoscritto geometra **Felice Bisogni**, iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Pistoia (matricola 87) ed al Collegio Provinciale Geometri e Geometri Laureati di Pistoia al n. 689, con studio in Pistoia via XX Settembre nc. 5, è stato nominato CTU nella Procedura di C.P. indicata in oggetto con l'incarico di verificare la effettiva situazione del fabbricato ad uso commerciale/industriale appartenente alla Società [REDACTED] [REDACTED] situato in Comune di Pescia via dei Fiori e via del Ciclamino, ed in particolare la sua conformità dal punto di vista:



geometra Felice Bisogni
Via XX settembre nc. 5 - 51100 PISTOIA
Tel. - Fax (0573) 20797
e-mail: bisogni.felice@gmail.com
PEC: felice.bisogni@geopec.it
Cod. Fisc. BSG FLC 57T26 G716E
Partita IVA 00823140470

ASTE
GIUDIZIARIE.it

- edilizio;
- urbanistico;
- catastale;
- strutturale;

e stabilire, in caso di accertate difformità, le attività tecniche da compiere per la loro regolarizzazione con la quantificazione dei costi relativi.

Inoltre per le opere non suscettibili in alcun modo di sanatoria lo scrivente dovrà quantificarne i relativi costi.

Sulla base della documentazione acquisita presso il **Comune di Pescia** lo scrivente ha potuto accertare che la costruzione del fabbricato ad uso commerciale - industriale appartenente alla Società [REDACTED] è avvenuta a seguito dei seguenti titoli edilizi abilitativi:

- 1 - Concessione Edilizia n. 29 del 10/05/2004** rilasciata in data 11/05/2004 (per costruzione di capannone commerciale e di unità di civile abitazione in frazione Castellare via dei Fiori);
- 2 - Permesso di Costruire n. 8 del 02/03/2005**, rilasciato in data 24/03/2005 (variante alla C.E. n. 29 del 10/05/2004 per l'ampliamento di un capannone ad uso commerciale all'ingrosso e di unità di civile abitazione in Pescia, frazione Castellare di Pescia, via dei Fiori);
- 3 - Denuncia di Inizio Attività n. 160/2005** (prot. 8136 del 05/04/2005) per installazione insegna;
- 4 - istanza presentata in data 16/02/2005 prot. gen. 3684** relativa alla realizzazione di tettoia a copertura di parcheggi (variante alla C.E. n. 29/04) che ha dato origine alla **Pratica Edilizia n. 11/V/2005**; detta pratica risulterebbe essere stata poi integrata con i seguenti documenti:
 - atto di convenzione per reciproca accettazione di servitù ad edificare sul limite di proprietà tra [REDACTED] trasmesso con nota acquisita al protocollo generale in data 19/04/2005;
 - scrittura privata tra il signor [REDACTED] proprietario del terreno situato a sud lungo la via del Ciclamino e la [REDACTED] confinante con esso, unitamente all'elaborato grafico firmato dalle parti trasmesso con nota acquisita al protocollo generale in data 04/08/2005;
 - comunicazione prot. 3864 del 22/08/2005 con la quale il responsabile della A.O. Urbanistica ha segnalato alla Società [REDACTED] ed al progettista Ing. [REDACTED] che la Commissione Edilizia aveva espresso "**parere favorevole**" alla pratica prot. gen. 3684 del 16/02/2005 e nel contempo ha precisato che il

ASTE
GIUDIZIARIE.it

geometra Felice Bisogni
Via XX settembre nc. 5 - 51100 PISTOIA
Tel. - Fax (0573) 20797
e-mail: bisogni.felice@gmail.com
PEC: felice.bisogni@geopec.it
Cod. Fisc. BSG FLC 57T26 G716E
Partita IVA 00823140470



rilascio del Permesso di Costruire era subordinato alla presentazione di un computo metrico estimativo relativo alla tettoia e copertura per i posti auto, al fine della determinazione degli oneri concessori;

nota in data 09/09/2005 con la quale l'ing. [REDACTED] ha trasmesso al Comune di Pescia il computo metrico estimativo che indica un importo dei lavori pari ad Euro 92.400,00.

Considerato che non è risultato possibile rintracciare la pratica anzidetta negli archivi del Comune di Pescia, il Responsabile delle A.O. Urbanistica e Progetti Territoriali arch. [REDACTED] con nota prot. 1719 del 17/01/2017 ha comunicato allo scrivente quanto segue:

“In riferimento alla richiesta di estrazione di copia della pratica in oggetto, presentata in data 16/11/2016 prot. 35096, si comunica che nonostante accurate ricerche, al momento non è possibile reperire la suddetta presso i nostri archivi.

Si precisa che agli atti del registro delle pratiche rilasciate, la stessa non risulta definita, in quanto con lettera del giorno 23/08/2005 prot. n. 20568, sono state richieste integrazioni al fine della determinazione degli oneri, agli atti non completata.”

Il contenuto della documentazione anzidetta dimostrerebbe pertanto che l'intervento, ancorchè non autorizzato, risultava comunque ammissibile e conforme alle normative all'epoca vigenti, anche in relazione alle distanze rispetto ai confini di proprietà, essendo stato approvato regolarmente dalla Commissione Edilizia; lo scrivente segnala comunque che nonostante il mancato rilascio del Permesso di Costruire e la mancata presentazione della pratica strutturale ai sensi della Legge n. 1086/1971 (obbligatoria), l'intervento è stato ugualmente eseguito dalla Società [REDACTED]

- 5 - **Denuncia di Inizio Attività n. 684/D/08** prot. gen. [REDACTED] per installazione tunnel mobile;
- 6 - **SCIA n. 313/2012**, pratica SUAP n. 174/SM DIG. Prot. [REDACTED] presentata da [REDACTED] per installazione mezzi pubblicitari (insegne e pannelli).

Gli accertamenti svolti presso l'**Ufficio del Genio Civile di Pistoia** hanno permesso di stabilire che per la realizzazione delle opere in conglomerato cementizio armato normale e in c.a.p. prefabbricato relative al fabbricato appartenente alla Società [REDACTED] è stata presentata all'**Ufficio del Genio Civile di Pistoia**, ai sensi della Legge 5/11/1971 n. 1086 art. 6, una pratica depositata in data **20/05/2004 prot. n. [REDACTED]** del Comune di Pescia (PT) ed integrata in data **23/02/2006** con prot. n. [REDACTED]

- **Committente** risulta essere la Società [REDACTED] con sede in Pescia;



geometra Felice Bisogni
Via XX settembre nc. 5 - 51100 PISTOIA
Tel. - Fax (0573) 20797
e-mail: bisogni.felice@gmail.com
PEC: felice.bisogni@geopec.it
Cod. Fisc. BSG FLC 57T26 G716E
Partita IVA 00823140470

ASTE
GIUDIZIARIE.it

- **Ditta costruttrice** delle opere in c.a. gettate in opera risulta essere l'impresa [REDACTED] con sede in Pescia;
- **Ditta costruttrice** strutture prefabbricate in c.a. e in c.a.p. risulta essere la Società [REDACTED] con sede in Bibbiena (AR);
- **Progettista** delle strutture prefabbricate e delle relative fondazioni risulta essere l'ing. [REDACTED] di Perugia;
- **Direttore dei lavori** della produzione in cantiere di prefabbricazione (per lo stabilimento di Bibbiena) risulta essere l'ing. [REDACTED] di Arezzo;
- **Direttore dei lavori** della produzione in cantiere di prefabbricazione (per lo stabilimento di Frosinone) risulta essere l'ing. [REDACTED] di Frosinone;
- **Direttore dei lavori** della produzione in cantiere di prefabbricazione (per lo stabilimento di Reggio Emilia) risulta essere l'ing. [REDACTED] di Perugia;
- **Direttore dei lavori** delle opere in c.a. normale e durante le fasi del montaggio delle strutture prefabbricate, risulta essere l'ing. [REDACTED] di Lucca.

In data **23/02/2006** al n. **56603** di protocollo è stata presentata all'**Ufficio del Genio Civile di Pistoia** da parte del D.L. Ing. [REDACTED] la relazione a struttura ultimata.

La pratica anzidetta risulta ancora aperta in quanto non è mai stato prodotto il Certificato di Collaudo delle opere strutturali in c.a. e in c.a.p. e neppure risulta essere stato nominato il collaudatore.

Inoltre, come verrà esposto nel prosieguo, la **Pratica n. 35/2004** risulta carente degli elaborati grafici e calcoli strutturali relativi alla realizzazione:

- del corpo di fabbrica lato nord - est (palazzina mostra e uffici);
- del corpo di fabbrica lato sud - est (palazzina destinata impropriamente a civile abitazione);
- della piscina interrata in c.a. realizzata nella parte centrale tra i due corpi di fabbrica sopra descritti;
- delle strutture in acciaio relative all'ampliamento della porzione lato sud (con forma planimetrica ad "U");
- dei n. 2 vani montacarichi interni all'edificio realizzati in cemento armato in opera e delle n. 2 scale esterne in acciaio.

Lo scrivente, sulla base dei rilievi eseguiti in loco, ha redatto i seguenti elaborati grafici uniti alla presente che raffigurano rispettivamente:

- tav. 1/a:** pianta del piano terreno riferita allo "**stato rilevato**" in loco;
- tav. 1/b:** pianta del piano ammezzato tra terreno e primo (rispetto alle quote di imposta dei solai del capannone) riferita allo "**stato rilevato**" in loco;

ASTE
GIUDIZIARIE.it

geometra Felice Bisogni
Via XX settembre nc. 5 - 51100 PISTOIA
Tel. - Fax (0573) 20797
e-mail: bisogni.felice@gmail.com
PEC: felice.bisogni@geopec.it
Cod. Fisc. BSG FLC 57T26 G716E
Partita IVA 00823140470



- tav. 1/c:** pianta del piano primo riferita allo “**stato rilevato**” in loco;
- tav. 2/a:** pianta del piano terreno con riportata una **sovrapposizione** tra “stato autorizzato” di cui al Permesso di Costruire n. 8 dell’anno 2005 (P.E. n. 51/04) quale variante in corso d’opera alla Concessione Edilizia n. 29/2004) e lo stato rilevato in loco;
- tav. 2/b:** pianta del piano ammezzato con riportata una **sovrapposizione** tra “stato autorizzato” e “stato rilevato in loco”;
- tav. 2/c:** pianta del piano primo con riportata una **sovrapposizione** tra “stato autorizzato” e “stato rilevato in loco”;
- tav. 3:** elaborato grafico in scala 1:500 che raffigura le varie porzioni del lotto urbano interessato dalle costruzioni, dalle zone pavimentate in conglomerato cementizio ovvero con elementi autobloccanti, dalle zone destinate a prato, etc.
- tav. 4:** elaborato grafico in scala 1:500 che raffigura gli edifici e/o manufatti facenti parte del complesso ad uso commerciale / industriale con indicazione delle presentazioni (o meno) del deposito delle pratiche strutturali ai sensi della Legge n. 1086/1971;
- tav. 5:** elaborato grafico con riportate stampe di fotografie digitali a colori degli interni e degli esterni.

Dal confronto tra il contenuto dei titoli abilitativi sopra indicati con quanto effettivamente riscontrato in loco e risultante dalle tavole suddette, lo scrivente ha potuto accertare la sussistenza delle seguenti difformità edilizie e/o urbanistiche:

- 1)** considerando valida la larghezza della fascia di rispetto stradale sul lato via dei Fiori e tenuto conto che il capannone ad uso commerciale/industriale è stato edificato con dimensioni maggiori rispetto a quanto autorizzato, ne consegue che l’edificio è avanzato verso la via del Ciclamino.

In particolare l’ampliamento piano - volumetrico, da terra a tetto, interessa le seguenti porzioni:

- la porzione a sud - est presenta una maggiore lunghezza (pari a mt. 3,68) estesa a tutta la larghezza del fabbricato (pari a mt. 30,05) ad entrambi i piani;
- la porzione centrale presenta una maggiore lunghezza (pari a mt. 2,57) estesa a tutta la larghezza del fabbricato (pari a mt. 42,30) ad entrambi i piani;
- la porzione a sud - ovest (porzione a forma trapezoidale) risulta interessata per una superficie pari a circa mq. 185,00 dal mutamento di destinazione d’uso da rimessa/civile abitazione a magazzino/deposito ad entrambi i piani.



geometra Felice Bisogni
Via XX settembre nc. 5 - 51100 PISTOIA
Tel. - Fax (0573) 20797
e-mail: bisogni.felice@gmail.com
PEC: felice.bisogni@geopec.it
Cod. Fisc. BSG FLC 57T26 G716E
Partita IVA 00823140470



Tale porzione di fabbricato, avente altezza pari a circa mt. 10,50 ricade all'interno della zona **territoriale B1** che prevede destinazione d'uso esclusivamente residenziale ed altezza massima di mt. 7,50.

Ne consegue pertanto che il mutamento di destinazione d'uso e la maggiore altezza dell'edificio, oltre che essere stati eseguiti abusivamente, risultano altresì in contrasto con le previsioni urbanistiche.

Non risulta neppure possibile procedere alla rimessa in pristino, in quanto la eventuale demolizione arrecherebbe pregiudizio alla parte adiacente realizzata in conformità ai titoli edilizi abilitativi.

Le porzioni anzidette risultano meglio raffigurate:

- con colorazione giallo ocra per quanto concerne gli ampliamenti ricadenti all'interno della zona Fb (e come tali suscettibili di regolarizzazione mediante Accertamento di Conformità ai sensi della L.R. n. 65/2014);
- con color fucsia per quanto concerne gli ampliamenti e le porzioni aventi maggiore altezza rispetto a quella massima ammissibile ricadenti all'interno della zona B1 (e perciò essendo in totale contrasto con la normativa urbanistica dovranno formare oggetto di applicazione di Sanzione pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione delle opere, valutato dall'Ufficio Tecnico Comunale, ai sensi dell'art. 206 della L.R. n. 65/2014); vedere tavole n. 2/a - 2/b et 2/c relative allo stato sovrapposto.

Lo scrivente precisa che la costruzione del fabbricato ad uso commerciale/industriale appartenente alla Società [redacted] in aderenza lungo il confine ovest con altro edificio appartenente alla Società [redacted] è avvenuta a seguito di costituzione di apposita servitù mediante scrittura privata autenticata nelle firme dal notaio [redacted] in data [redacted] rep. [redacted] (allegata alla presente) in virtù della quale:

➤ in **1° luogo**

- la Società [redacted] ha costituito a carico del terreno di sua proprietà (foglio 99 mappale 486 di mq. 5.680) ed a favore del terreno di proprietà della [redacted] foglio 99 mappale 481 di mq. 6.350 e mappale 487 di mq. 1.654) servitù "aedificandi" per la costruzione da parte della Spring srl di un fabbricato ad uso commerciale in aderenza lungo il confine nord - sud con il fabbricato che sarà costruito dalla [redacted] fatto comunque salvo il rispetto delle norme inderogabili di legge.



➤ in 2° luogo

- la Società [REDACTED] ha costituito a carico dell'appezzamento di terreno di sua proprietà (foglio 99 mappale 481 di mq. 6.350 e mappale 487 di mq. 1.654) ed a favore del terreno di proprietà della [REDACTED] (foglio 99 mappale 486) servitù "aedificandi" per la costruzione da parte della [REDACTED] di un fabbricato ad uso commerciale in aderenza lungo il confine nord - sud con il fabbricato che sarà costruito dalla [REDACTED]
- la Società [REDACTED] si impegna a realizzare, compatibilmente alle esigenze tecniche, l'ampliamento sul lato ovest del capannone di sua proprietà ivi esistente contemporaneamente alla costruzione del nuovo edificio da parte della [REDACTED] il tutto ai fini urbanistici per il rilascio delle rispettive Concessioni Edilizie ed al fine di uniformare i due progetti in un unico contesto.

2) Al piano terreno, all'interno della porzione centrale del capannone, è stato realizzato con struttura in acciaio, un soppalco per una superficie di mq. 88,80 (evidenziato con colorazione marrone nella tavola n. 2/b relativa allo stato sovrapposto).

3) Sul lato sud, nella zona centrale del capannone, lo spazio compreso tra le pareti esterne ed il muro a confine con altra proprietà [REDACTED] è stato interessato dalla realizzazione di una struttura costituita da profilati metallici costituiti da colonne HE, travi HE, arcarecci omega e copertura in prevalenza in lamiera grecata preverniciata e per minore porzione in policarbonato; lo spazio chiuso così ricavato, avente una superficie di mq. 548,50 è stato destinato a magazzino/deposito e lo stesso risulta evidenziato con colorazione verde nella **tav. 2/a** relativa allo stato sovrapposto.

Come indicato al punto "4" della storia edilizia del fabbricato, in occasione della presentazione della pratica edilizia n. 11/C/2005 il signor [REDACTED] in qualità di legale rappresentante della Società [REDACTED] al fine di dimostrare l'ammissibilità dell'intervento (all'epoca dichiarato come consistente nella "realizzazione di tettoie e copertura dei posti auto") ha provveduto alla stipula di un **atto di convenzione** con il confinante signor [REDACTED] in base ad atto pubblico ai rogiti del notaio [REDACTED] in data [REDACTED] rep. [REDACTED] trascritto a [REDACTED] in data [REDACTED] ai numeri [REDACTED] del Registro Particolare mediante il quale:

geometra Felice Bisogni
Via XX settembre nc. 5 - 51100 PISTOIA
Tel. - Fax (0573) 20797
e-mail: bisogni.felice@gmail.com
PEC: felice.bisogni@geopec.it
Cod. Fisc. BSG FLC 57T26 G716E
Partita IVA 00823140470



➤ in **1° luogo**

- [REDACTED] ha costituito a carico dell'immobile di sua proprietà (foglio 99 mappale 488) ed a favore dell'immobile della [REDACTED] foglio 99 mappali n. 487 - 481) perpetua servitù consistente nel diritto di edificare con aumenti volumetrici anche in sopraelevazione e mantenere quanto edificato a distanza inferiore a quella prevista dalle disposizioni dei regolamenti edilizi del Comune di Pescia nei limiti di quanto disposto dagli stessi, con facoltà di diretta edificazione sul confine tra le due proprietà, anche in aderenza, ove consentito, con la precisazione che nella edificazione dovrà essere rispettata in larghezza ed altezza, la dimensione dell'immobile al quale si costruisce in aderenza.

➤ in **2° luogo**

- la [REDACTED] ha costituito a carico dell'immobile di sua proprietà (foglio 99 mappali 487 - 491) ed a vantaggio della proprietà di [REDACTED] (foglio 99 mappale n. 488) perpetua servitù consistente nel diritto di edificare con aumenti volumetrici anche in sopraelevazione e mantenere quanto edificato a distanza inferiore a quella prevista dai regolamenti edilizi del Comune di Pescia, nei limiti di quanto disposto dagli stessi, con facoltà di diretta edificazione sul confine tra le due proprietà anche in aderenza, ove consentito, con la precisazione che nella edificazione dovrà essere rispettata in larghezza ed in altezza la dimensione dell'immobile al quale si costruisce in aderenza.

Sulla base del contenuto del suddetto atto notarile (le cui note di trascrizione vengono unite alla presente) il Comune di Pescia nell'anno 2005 ebbe ad approvare il progetto avente di massima corrispondenza con quanto poi effettivamente realizzato (salvo la destinazione d'uso passata da tettoie a copertura di posti auto a magazzino/deposito).

A conferma di quanto sopra unisce alla presente due tavole progettuali fornite dall'allora progettista ing. [REDACTED]

- 4) La Palazzina situata sul lato sud - est del complesso ed articolata su due piani fuori terra oltre soffitte "sottotetto" destinata secondo le previsioni progettuali ad uffici e ricadente interamente in zona territoriale omogenea Fb, analogamente al capannone adiacente, in realtà è stata trasformata abusivamente in due quartieri di civile abitazione e precisamente:

- il primo quartiere situato al piano terreno risulta completamente ultimato (catastralmente è individuato dal mappale n. **507 sub. 3** del foglio di mappa n.



geometra Felice Bisogni
Via XX settembre nc. 5 - 51100 PISTOIA
Tel. - Fax (0573) 20797
e-mail: bisogni.felice@gmail.com
PEC: felice.bisogni@geopec.it
Cod. Fisc. BSG FLC 57T26 G716E
Partita IVA 00823140470



99 del Catasto Fabbricati del Comune di Pescia); a partire dal giorno 29/09/2005 il signor ██████████ (già legale rappresentante della Società ██████████) ha chiesto ed ottenuto la residenza anagrafica, come può rilevarsi dalle certificazioni rilasciate dall'ufficio Anagrafe di codesto Comune;

➤ il secondo situato al piano primo con soffitte al piano 2° sottotetto ed avente accesso da scala esterna in c.a, risulta realizzato "al grezzo" con predisposizione dei vari impianti idro-termo-sanitario ed è completo degli infissi esterni.

Sul lato nord della palazzina è stata realizzata in luogo di un deposito antincendio, una piscina interrata con struttura in cemento armato e profondità di circa mt. 1,35 ed in prossimità della stessa alcuni manufatti accessori, parte di essi in difformità dai titoli edilizi abilitativi e per il rimanente in assenza di autorizzazioni; il tutto come meglio raffigurato nelle tavole contraddistinte dai numero 2/a - 2/b - et 2/c.

5 - La Società ██████████ per effetto degli ampliamenti del fabbricato ad uso commerciale/industriale sopra descritti e di ulteriori variazioni che hanno interessato il lotto di terreno di pertinenza quali ad esempio la trasformazione del piazzale esterno lato nord (originariamente interamente pavimentato con elementi autobloccanti in cls come può rilevarsi dalla documentazione fotografia allegata alla DIA n. 160/2005 per installazione insegna ed unita nuovamente alla presente ed oggi pavimentato per la sua maggiore consistenza con massetto industriale in conglomerato cementizio armato, come può rilevarsi dalla **tavola n. 3** redatta dallo scrivente), la eliminazione di spazi a verde per la realizzazione della piscina interrata e/o di ampliamenti dei fabbricati e/o zone pavimentate, ha ridotto sensibilmente la superficie permeabile del lotto urbano.

All'attualità infatti come può rilevarsi dalla citata **tavola n. 3** le superfici permeabili ovvero parzialmente permeabili sono esclusivamente le seguenti:

- resede scoperta inerbita (prato) evidenziata con colorazione verde e contraddistinta con il numero **1** nella citata **tavola n. 3**, avente superficie di circa mq. 1.378;
- resede scoperta pavimentata con elementi in cls del tipo autobloccante, avente superficie di circa mq. 943, evidenziata con apposito retino a disegno rettangolare di colore marrone e contraddistinta con il numero **2** nella citata tavola n. 3.

Le restanti porzioni risultano non permeabili essendo interessate da:

- piscina con superficie di mq. 41 (evidenziata con colorazione azzurro e contraddistinta con il numero **3**);



geometra Felice Bisogni
Via XX settembre nc. 5 - 51100 PISTOIA
Tel. - Fax (0573) 20797
e-mail: bisogni.felice@gmail.com
PEC: felice.bisogni@geopec.it
Cod. Fisc. BSG FLC 57T26 G716E
Partita IVA 00823140470



- piazzale pavimentato con massetto industriale in cls con superficie di mq. 2.026 (evidenziato con colorazione grigio chiaro e contraddistinto con il numero **4**);
- fabbricati e manufatti con superficie di mq. 5.219 (evidenziati con colorazione gialla e contraddistinti con il numero **5**);
- piazzale pavimentato con conglomerato bituminoso con superficie di circa mq. 206 (evidenziato con colorazione grigio scuro e contraddistinto con il numero **6**).

Le modifiche abusivamente introdotte nell'ambito del fabbricato ad uso commerciale/industriale e dei terreni pertinenziali hanno determinato altresì una notevole riduzione degli spazi a parcheggio che all'attualità sono limitati al piazzale lato via dei Fiori contraddistinto con il numero "4" ed evidenziato con colorazione grigio chiaro nella **tav. n. 3** e nella resede esclusiva lato via dei Ciclamini contraddistinta con il numero **2** ed evidenziata con retino a disegno rettangolare di colore marrone.

Lo scrivente unisce altresì alla presente:

- la **tavola n. 4** che raffigura una planimetria generale sulla quale i singoli fabbricati e/o manufatti sono evidenziati con diverse colorazioni, in particolare come può rilevarsi dalla legenda per i manufatti contraddistinti dai numeri 1 - 2 - 3 - 4 - 5 e 6 non risulta essere stata presentata all'Ufficio del Genio Civile di Pistoia la prescritta pratica di deposito ai sensi della Legge n. 1086/1971;
- la **tavola n. 5** nella quale sono riportate alcune riprese fotografiche ed i relativi punti di ripresa.

Lo scrivente segnala infine che:

- secondo le tavole progettuali il lotto urbano di proprietà della Società [REDACTED] aveva una consistenza di **mq. 10.394** di cui:
 - **mq. 9.799,70** ricadenti in zona Fb;
 - **mq. 594,30** ricadenti in zona B1;
- secondo la visura storica del Catasto Terreni il lotto urbano sul quale è stato edificato il fabbricato ad uso commerciale / industriale con relative pertinenze, contraddistinto dal mappale n. **507** del foglio di mappa n. **99** aveva una consistenza originaria di mq. 10.029 ed attuale di mq. 9.799 (di cui circa mq. 600 ricadenti in zona B1), in quanto la residua superficie di mq. 230 ha formato oggetto di esproprio da parte dell'Amministrazione Provinciale di Pistoia (ovvero del Comune di Pescia) nell'anno 2016;
- la **superficie utile netta** delle singole porzioni risultante dagli elaborati grafici contraddistinti con i numeri 1/a - 1/b e 1/c è la seguente:



geometra Felice Bisogni
Via XX settembre nc. 5 - 51100 PISTOIA
Tel. - Fax (0573) 20797
e-mail: bisogni.felice@gmail.com
PEC: felice.bisogni@geopec.it
Cod. Fisc. BSG FLC 57T26 G716E
Partita IVA 00823140470

ASTE
GIUDIZIARIE.it

▪ **fabbricato ad uso commerciale /industriale**

- SUN piano terreno (compreso spazio montacarichi e sottoscala)	mq.	3.872
- SUN porzione ampliata a sud magazzino/dep. (p. terreno)	mq.	585
- SUN piano ammezzato (soppalco con struttura in acciaio)	mq.	89
- SUN piano primo	mq.	3.952

▪ **appendice lato nord-est (sala mostra etc**

- SUN piano terreno	mq.	302
- SUN piano ammezzato (o piano primo)	mq.	316

▪ **palazzina su due piani fuori terra oltre soffitta "sottotetto" in angolo sud-est**

- SUN piano terreno	mq.	120
- SUN piano primo	mq.	125
- SUN piano secondo "sottotetto" (con H > mt. 1,80)	mq.	20

sommano complessivamente per SUN mq. 9.381

Alla superficie utile netta come sopra calcolata dallo scrivente in complessivi **mq. 9.381** dovranno essere eventualmente aggiunte modeste superfici relative alla maggiore profondità (rispetto a mt. 2,00 previsti dalla norma) per quanto concerne porticati, terrazze etc; si tratta tuttavia di superfici del tutto trascurabili e comunque, a giudizio dello scrivente rientranti nei parametri urbanistici previsti per la sottozona **Fb** e precisamente

- **indice di utilizzazione fondiaria Uf** **mq./mq. 1,00**

Sulla base delle verifiche eseguite all'attualità, espone in precedenza e meglio raffigurate negli elaborati grafici uniti alla presente, lo scrivente **chiede** pertanto di conoscere:

- se le conclusioni cui è pervenuto possono ritenersi condivisibili ed in caso contrario chiede di conoscerne le motivazioni;
- quali opere abusivamente realizzate possono ritenersi sanabili e con quali modalità (Accertamento di Conformità in Sanatoria ai sensi dell'art. 209 della L.R. n. 65/2014 ovvero ai sensi dell'art. 206 della L.R. n. 65/2014 od altro ancora) con indicazione dei presumibili costi per sanzioni, oblazione, oneri di urbanizzazione, costi professionali etc;

ASTE
GIUDIZIARIE.it

geometra Felice Bisogni
Via XX settembre nc. 5 - 51100 PISTOIA
Tel. - Fax (0573) 20797
e-mail: bisogni.felice@gmail.com
PEC: felice.bisogni@geopec.it
Cod. Fisc. BSG FLC 57T26 G716E
Partita IVA 00823140470



- quali opere abusivamente realizzate non risultino suscettibili di regolarizzazione e come tali dovranno essere demolite e con quali costi;
- per il completamento della pratica strutturale n. 35/2004 e per gli ulteriori corpi di fabbrica e manufatti realizzati e non dichiarati nella pratica strutturale depositata al Genio Civile di Pistoia, quali adempimenti debbano essere effettuati e quali siano i presumibili costi da sostenere;
- quali problematiche scaturiscono dal confronto tra la tavola progettuale n. 6/a allegata al Permesso di Costruire n. 8 del 02/03/2005 ed unita alla presente (che raffigura la superficie da destinare a parcheggi a servizio dell'attività commerciale, industriale, sala mostra, uffici e ad uso residenziale) rispetto al contenuto della tavola n. 3 redatta dallo scrivente (nella quale sono raffigurate le varie superfici coperte e scoperte) e quali sono i costi da sostenere per l'eventuale monetizzazione nei confronti del Comune di Pescia;
- quali problematiche scaturiscono dal confronto tra la tavola progettuale n. 4 allegata al Permesso di Costruire n. 8 del 02/03/2005 ed unita alla presente (che raffigura le superfici permeabili) rispetto al contenuto della tavola n. 3 redatta dallo scrivente (nella quale sono raffigurate le varie superfici coperte e scoperte) ed i costi da sostenere per l'eventuale adeguamento alle prescrizioni di cui alla norma 13 di cui al DPCM 5/11/1999;
- quali costi debbano essere sostenuti per il conseguimento del Certificato di Prevenzione Incendi e/o per la presentazione della SCIA, nonché per la redazione dell'Attestazione di Agibilità;
- se sussista nella situazione attuale il requisito della **commerciabilità dei beni**, considerato che gli stessi dovranno essere trasferiti con atto notarile dalla Società [REDAZIONE] in favore del futuro acquirente / aggiudicatario e che l'opera risulterebbe essere stata realizzata in "**totale difformità**" rispetto al contenuto dei titoli edilizi abilitativi, per effetto di:
 - mutamenti di destinazione d'uso accompagnati da opere (peraltro in contrasto con le previsioni dello strumento urbanistico sia per quanto concerne la zona B1 che la zona Fb) che implicano variazioni degli standards previsti dal DM 02.04.1968;
 - ampliamenti consistenti della cubatura e della superficie rispetto ai progetti approvati (in parte in contrasto con le previsioni dello strumento urbanistico per quanto concerne l'altezza di mt. 10,50 della porzione del capannone a forma trapezoidale ricadente in zona B1);e qualificabili perciò come "**variazioni essenziali**" ai sensi dell'art. 32 del Testo Unico in materia edilizia (DPR n. 380/2001).



geometra Felice Bisogni
Via XX settembre nc. 5 - 51100 PISTOIA
Tel. - Fax (0573) 20797
e-mail: bisogni.felice@gmail.com
PEC: felice.bisogni@geopec.it
Cod. Fisc. BSG FLC 57T26 G716E
Partita IVA 00823140470



Come segnalato telefonicamente, Ti confermo la mia disponibilità ad incontrarsi per fornire maggiori dettagli in ordine alle singole problematiche accertate, e nel contempo Ti comunico che il Liquidatore Giudiziale è in grado di consentirci l'accesso al complesso per la effettuazione di eventuali ulteriori controlli e/o misurazioni necessarie per chiarire la complessa situazione degli immobili appartenenti alla Società [REDACTED]

Rilevato che a distanza di circa due mesi nessuna comunicazione era pervenuta allo scrivente, con successiva nota trasmessa sempre a mezzo PEC in data 15/03/2017 (allegata sotto lettera "N2") ha segnalato quanto segue:

“Con riferimento alla mia precedente comunicazione del giorno 1 febbraio 2017 sotto riportata sono a chiederti di trasmettermi la Tua memoria propedeutica alla stesura della mia perizia, idonea a chiarire i quesiti indicati alle pagine n. 13 – 14 - et 15 della mia comunicazione sopra richiamata.”

L'ing. [REDACTED] con nota trasmessa a mezzo PEC in data 05/04/2017 ha trasmesso la propria memoria (allegata sotto lettera "N3") contenente "chiarimenti" in merito a quanto rappresentato allo scrivente con la nota del 01/02/2017 sopra citata; con la stessa nota ha segnalato quanto di seguito testualmente riportato:

“Mi permetto di inviarti questa nota per cercare di spiegare il percorso e la risoluzione della mia "perizia di stima", peraltro giurata, nei confronti dei beni caduti nel concordato della [REDACTED]

Ebbene, nell'oggetto dell'incarico, al punto 5, veniva richiesta specificatamente la regolarità urbanistica della costruzione, gli oneri per eventuali sanatorie, ed ogni altra informazione per la vendita dei beni.

All'epoca, eravamo nell'Aprile 2011.

La prima cosa che mi è venuta in mente, trattandosi di "produzione e grandi depositi di carta", fu l'autorizzazione dei Vigili del Fuoco: tutto ciò che ho trovato a tale proposito è riportato alle pagine 4 e 5 della perizia.

Tra le altre cose si parlava di vincolo preordinato all'esproprio di un'area di circa 370 mq, in variante al vigente strumento urbanistico, che, tradotto in poche parole, si "pensava" ad un futuro nuovo piano urbanistico.



geometra Felice Bisogni
Via XX settembre nc. 5 - 51100 PISTOIA
Tel. - Fax (0573) 20797
e-mail: bisogni.felice@gmail.com
PEC: felice.bisogni@geopec.it
Cod. Fisc. BSG FLC 57T26 G716E
Partita IVA 00823140470



Cose queste che sono di natura abbastanza poco certe e prevedibili.
Dalla perizia si dovrebbe capire quanto poco facile sarebbe stato avere ulteriore chiarezza sulla realizzazione di una rotonda della strada nei dintorni della ditta [REDACTED] e comunque, di quella incertezza se ne è tenuto conto alla fine.

Dal punto di vista della regolarità urbanistico-edilizia degli immobili, dunque, vennero riscontrate, nei confronti degli atti amministrativi rilasciati, svariate "difformità interne", oltre alla realizzazione in assenza di autorizzazione, di una costruzione ad "U" in acciaio, sulla resede tergo fino ad arrivare al muro di recinzione, di tipo non apparentemente precario. Tale manufatto non risulta sanabile, in particolare perché non sono state rispettate le distanze minime dal confine, e dunque soggetto a demolizione e/o ad eventuale trasformazione in struttura precaria e temporale.

All'interno dei magazzini sono presenti scaffalature metalliche di notevole entità, per le quali occorrerebbero le certificazioni sia dal punto di vista della portata, sia da quello antincendio.

La perizia proseguiva con la descrizione degli immobili, classificandoli in diverse tipologie: il laboratorio; i magazzini posti al piano terra e primo; la palazzina "a vetro" ad uso commerciale ed esposizione; ed infine l'unità di civile abitazione con "presunto" magazzino soprastante.

La porzione commerciale, di ottima fattura, è in muratura di blocchi poroton con solai e copertura piana in pannelli prefabbricati integrati da soletta di calcestruzzo, e rivestimento esterno in pannelli riflettenti. L'edificio residenziale è in muratura tradizionale con copertura in latero-cemento.

La prima valutazione della mia perizia risultava di complessivi € **5.443.400,00**.

Per i difetti urbanistici riscontrati, dalla stessa venne dedotto circa - **600.000,00** a causa della cattiva viabilità di ingresso, dovuto all'eventuale "epurazione" dei 370 mq, oltre a tutti i costi e spese necessarie per la regolarizzazione degli immobili dal punto di vista urbanistico-edilizio, portando la valutazione finale pari ad €. = **4.840.000,00**.

A prescindere dalla possibilità di cambiamento del Regolamento Urbanistico, non è facilmente "presumibile" l'esatto costo occorrente per regolarizzare e/o eliminare le porzioni di edificio non regolari.



geometra Felice Bisogni
Via XX settembre nc. 5 - 51100 PISTOIA
Tel. - Fax (0573) 20797
e-mail: bisogni.felice@gmail.com
PEC: felice.bisogni@geopec.it
Cod. Fisc. BSG FLC 57T26 G716E
Partita IVA 00823140470



Come si può leggere nella mia perizia del 2011, appare abbastanza chiara la difficoltà di verificare specificatamente i costi dei percorsi da intraprendere per poter rendere commerciabili questo tipo di complesso immobiliari, e non sempre i personaggi che si incontrano sono troppo disponibili nei confronti del... "tecnico del Tribunale".

Ritengo che, con la esperienza e conoscenza della materia tu abbia rilevato tutta la tua certissima precisione nel venire a conoscenza ed a stabilire le cose da fare, e/o le scelte da eseguire; non so fino a che punto i conteggi che io avevo indicato in modo generico coincidano con i tuoi. Concludo ribadendo che hai eseguito un ottimo lavoro.

----- § -----

Parte decima
Considerazioni finali

Sulla base di tutto quanto esposto in precedenza lo scrivente segnala pertanto che il complesso immobiliare appartenente alla Società ██████████ oltre ad essere sprovvisto di:

- **Certificato di Collaudo delle Opere Strutturali in cemento armato;**
- **Certificato di Prevenzione Incendi;**
- **Certificato di Agibilità;**

in considerazione della tipologia ed entità delle opere abusivamente realizzate in corso d'opera consistenti in "variazioni essenziali", allo stato risulta **incommerciabile**.

I costi per la sua regolarizzazione dal punto di vista edilizio, urbanistico, catastale ed anche strutturale ammontano ad almeno € 973.500,00 (Euro novecentosettantatremilacinquecento/00) così suddivisi:

- Euro 9.500,00 per la regolarizzazione dal punto di vista catastale;
- Euro 840.000,00 per la regolarizzazione delle opere abusive dal punto di vista edilizio ed urbanistico;
- Euro 124.000,00 per il collaudo e la regolarizzazione delle opere dal punto di vista strutturale.

All'importo di cui sopra, pari come già detto ad Euro 973.500,00 dovranno essere aggiunti ulteriormente:



geometra Felice Bisogni
Via XX settembre nc. 5 - 51100 PISTOIA
Tel. - Fax (0573) 20797
e-mail: bisogni.felice@gmail.com
PEC: felice.bisogni@geopec.it
Cod. Fisc. BSG FLC 57T26 G716E
Partita IVA 00823140470



* il costo necessario per l'adeguamento dello stabilimento commerciale/industriale alle normative in materia di prevenzione incendi, costo questo variabile in funzione dell'attività che verrà effettivamente svolta nel futuro all'interno dello stabilimento e che implicherà presumibilmente la eliminazione della piscina e la trasformazione in vasca antincendio stimabile prudenzialmente in almeno **Euro 60.000,00 / 70.000,00**.

Comunque il costo preciso per l'adeguamento del fabbricato ad uso commerciale/ industriale alle normative dei Vigili del Fuoco dovrà essere valutato dai soggetti potenzialmente interessati all'acquisto in funzione della tipologia dell'attività che intenderanno svolgere al suo interno e che potrà discostarsi anche sensibilmente dall'importo sopra indicato a puro titolo "indicativo";

* il costo necessario per la realizzazione delle opere di demolizione della porzione della pavimentazione industriale dei piazzali e per la posa in opera di masselli autobloccanti in cemento "permeabili", il tutto finalizzato al rispetto della norma 13 che impone che almeno il **25%** della superficie del lotto risulti permeabile, costo stimato prudenzialmente in almeno € **60.000,00**.

Ritenendo con tutto quanto sopra esposto di avere fornito le notizie ed i dati richiesti, resta comunque a disposizione del signor Giudice Delegato e degli Organi della Procedura per ogni eventuale chiarimento.

Pistoia li **19 giugno 2017**

Il CTU:
Geom. **Felice Bisogni**



geometra Felice Bisogni
Via XX settembre nc. 5 - 51100 PISTOIA
Tel. - Fax (0573) 20797
e-mail: bisogni.felice@gmail.com
PEC: felice.bisogni@geopec.it
Cod. Fisc. BSG FLC 57T26 G716E
Partita IVA 00823140470

ASTE
GIUDIZIARIE.it

DOCUMENTAZIONE ALLEGATA ALLA
Consulenza Tecnica d'Ufficio
del giorno 19/06/2017

- ALLEGATO "A1": istanze trasmesse in più riprese all'**Archivio Pratiche Edilizie** del **Comune di Pescia** sia a mezzo telefax che a mezzo PEC e/o mail;
- ALLEGATO "A2": **Concessione Edilizia n. 29/2004** unitamente ad alcuni elaborati grafici (**separato fascicolo**);
- ALLEGATO "A3": **Permesso di Costruire n. 8 del 02/03/2005** unitamente ad alcuni elaborati grafici (**separato fascicolo**);
- ALLEGATO "A4": **Denuncia di Inizio Attività n. 160/2005** (**separato fascicolo**);
- ALLEGATO "A5": documentazione unita alla istanza dell'ottobre 2004 che ha dato origine alla **P.E. n. 54/2004** (**separato fascicolo**);
- ALLEGATO "A6": nota prot. 1719 del 17/01/2017 del Responsabile delle A.O. Urbanistica e Progetti Territoriali arch. [REDACTED];
- ALLEGATO "A7": documenti forniti dal tecnico progettista ing. [REDACTED] (**separato fascicolo**);
- ALLEGATO "A8": **DIA n. 684/D/OB** del 26/09/2008 con relativi elaborati grafici progettuali (**separato fascicolo**);
- ALLEGATO "A9": **SCIA n. 313/2012**, pratica SUAP n. [REDACTED] del 21/03/2012 presentata da [REDACTED] conclusa con il rilascio del **Provvedimento Conclusivo del Procedimento Unico n. 42 del 28/06/2012**;
- ALLEGATO "B": estratti della cartografia del vigente P.R.G. e del Piano Strutturale, con stralcio delle relative NTA del Comune di Pescia;
- ALLEGATO "C1": varie istanze trasmesse in più riprese all'Ufficio Regionale per la Tutela dell'acqua e del territorio per l'area vasta di Firenze, Prato, Pistoia e Arezzo (inviate sia a mezzo telefax che a a mezzo PEC e/o mail);

ASTE
GIUDIZIARIE.it

geometra Felice Bisogni
Via XX settembre nc. 5 - 51100 PISTOIA
Tel. - Fax (0573) 20797
e-mail: bisogni.felice@gmail.com
PEC: felice.bisogni@geopec.it
Cod. Fisc. BSG FLC 57T26 G716E
Partita IVA 00823140470

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ALLEGATO "C2": documentazione afferente la Pratica Strutturale depositata in data 20/05/2004 prot. n. 1360 - Pratica n. 35 del Comune di Pescia (**separato fascicolo**);

ALLEGATO "C3": documentazione afferente l'integrazione depositata in data 23/02/2005 con prot. n. 56603 (**separato fascicolo**);

ALLEGATO "D": documentazione catastale afferente gli immobili appartenenti alla Società [REDACTED]

ALLEGATO "E1": istanza a mezzo PEC in data **16/01/2017** indirizzata al **Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Pistoia**;

ALLEGATO "E2": domanda di valutazione progetto presentata in data 09/10/2003 al **Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco** che ha conseguito parere contrario in data 04/11/2003;

ALLEGATO "E3": domanda di valutazione progetto presentata in data 17/12/2003 al **Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco** che ha conseguito parere favorevole in data 09/02/2004 (**separato fascicolo**);

ALLEGATO "E4": domanda di valutazione progetto presentata al **Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco** in data 28/12/2005, tramite sportello Unico, che ha conseguito parere favorevole in data 26/01/2006, riferita alla installazione di deposito fisso per GPL con serbatoio da litri 3000 (**separato fascicolo**);

ALLEGATO "E5": nota del **Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Pistoia** inviata a mezzo PEC allo scrivente in data 06/02/2017 con la quale è stato segnalato, tra l'altro, che da parte della Società [REDACTED] non risulta essere mai stata presentata domanda di rilascio del **Certificato di Prevenzione Incendi** con relativa dichiarazione di Inizio Attività né SCIA antincendio ai sensi del DPR n. 151/2011;

ALLEGATO "F1": atto pubblico di compravendita ai rogiti del notaio [REDACTED] di [REDACTED] in data 2 [REDACTED] rep. [REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE.it

geometra Felice Bisogni
Via XX settembre nc. 5 - 51100 PISTOIA
Tel. - Fax (0573) 20797
e-mail: bisogni.felice@gmail.com
PEC: felice.bisogni@geopec.it
Cod. Fisc. BSG FLC 57T26 G716E
Partita IVA 00823140470

ASTE
GIUDIZIARIE.it

- ALLEGATO "F2": atto notaio [REDACTED]
- ALLEGATO "F3": scrittura privata autenticata nelle firme dal notaio [REDACTED]
- ALLEGATO "F4": note di trascrizione Reg. Part. 877 e 878 del 24/03/2005;
- ALLEGATO "F5": atto pubblico di compravendita e costituzione di servitù ai rogiti del notaio [REDACTED]
- ALLEGATO "F6": scrittura privata autenticata nelle firme dal notaio [REDACTED]
- ALLEGATO "F7": trascrizione Reg. Part. 136 del 16/05/2011;
- ALLEGATO "F8": Domanda Giudiziale emessa dal Tribunale di Pistoia in data **06/03/2012** rep. 713/2012;
- ALLEGATO "F9": certificati storici di stato di famiglia rilasciati dal **Comune di Pescia** riferiti al nominativo del signor [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED]
- ALLEGATO "F10": documentazione fotografica;
- ALLEGATO "G": nota trasmessa a mezzo PEC in data **31/01/2017** al **Sindaco del Comune di Pescia**;
- ALLEGATO "H1": nota a mezzo PEC in data **14/01/2017** del Geom. [REDACTED] Funzionario A.O. Opere Pubbliche e Protezione Civile del Comune di Pescia;
- ALLEGATO "H2": nota prot. n. 6250 del 23/02/2016 relativa al ricalcolo della indennità di espropriazione e della indennità di occupazione rotatoria via dei Fiori;
- ALLEGATO "H3": nota trasmessa a mezzo PEC in data **24/02/2017** del Responsabile Area Organizzativa Opere Pubbliche e Protezione Civile del Comune di Pescia;
- ALLEGATO "H4": nota a mezzo PEC in data **27/03/201** del Funzionario della A.O. Opere Pubbliche del Comune di Pescia;

ASTE
GIUDIZIARIE.it

geometra Felice Bisogni
Via XX settembre nc. 5 - 51100 PISTOIA
Tel. - Fax (0573) 20797
e-mail: bisogni.felice@gmail.com
PEC: felice.bisogni@geopec.it
Cod. Fisc. BSG FLC 57T26 G716E
Partita IVA 00823140470



ALLEGATO "I": lettera raccomandata AR del **07/03/2017** prot. 7426 dell'arch. [REDACTED] Responsabile dell'Area Operativa Urbanistica del Comune di Pescia;

ALLEGATO "L1": nota a mezzo mail in data **21/04/2017** del geom. Nello Tredici, Funzionario dell'Area Operativa Urbanistica del Comune di Pescia;

ALLEGATO "L2": estratto delle N.T.A. del vigente PRG (art. 6 - parcheggi) del Comune di Pescia;

ALLEGATO "L3": estratto del Regolamento Edilizio (articolo 39 parcheggi privati: norme generali e articolo 40 - modalità di calcolo delle superficie per parcheggi) del Comune di Pescia;

ALLEGATO "L4": estratto del Regolamento Edilizio del Comune di Pescia;

ALLEGATO "M1": comunicazione a mezzo PEC in data **02/02/2017** trasmessa all'ing. [REDACTED]

ALLEGATO "M2": nota trasmessa a mezzo mail in data **15/03/2017** trasmessa all'ing. [REDACTED]

ALLEGATO "M3": nota trasmessa a mezzo PEC in data **23/03/2017** indirizzata agli ingegneri [REDACTED]

ALLEGATO "M4": nota a mezzo mail in data **04/04/2017** dell'ing. [REDACTED]

ALLEGATO "N1": comunicazione a mezzo PEC in data **01/02/2017** trasmessa all'ing. **Alessandro Venturi**;

ALLEGATO "N2": nota trasmessa a mezzo PEC in data **15/03/2017** all'ing. **Alessandro Venturi**;

ALLEGATO "N3": memoria dell'ing. Alessandro Venturi trasmessa a mezzo PEC in data **05/04/2017** contenente "chiarimenti" a quanto rappresentato allo scrivente con la nota del **01/02/2017**.

