

TRIBUNALE DI FIRENZE

Cancelleria Fallimentare

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

- IMMOBILI UBICATI NEL COMUNE DI MONTAIONE, LOCALITA' NICCHIO,

VIA P. TOGLIATTI N.21 -

AL FALLIMENTO X IN LIQUIDAZIONE

R.F. 213/2015

- Giudice Delegato: Dott.ssa SILVIA GOVERNATORI
- Curatore: Dott.ssa MARIA GRAZIA RENIERI

Premesso

- che in data 27 ottobre 2015 il Giudice Delegato ha nominato la sottoscritta arch. Mara Magnani, con studio in Empoli, via Baccio da Montelupo n.44, iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Firenze al n.4143 e nell'elenco dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Firenze al n.6061, perito per la valutazione degli immobili, la verifica della conformità catastale ed edilizia ecc. oltre alla trascrizione della sentenza di fallimento presso le Conservatorie dei Registri Immobiliari interessate, nella procedura di fallimento della società X ;
- che il Curatore dott.ssa Maria Grazia Renieri ha provveduto a consegnare alla sottoscritta la documentazione relativa agli immobili in suo possesso;
- che la sottoscritta ha proceduto ad acquisire la documentazione catastale, edilizia ed urbanistica presso gli enti competenti anche tramite servizio telematico ed ha richiesto per e-mail atti di provenienza alla società in liquidazione e/o agli studi notarili roganti, dagli stessi ricevuti;

- che la sottoscritta ha proceduto ad acquisire tramite servizio telematico presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Pisa, Ufficio Provinciale - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Volterra le ispezioni ordinarie, ipotecarie, l'elenco sintetico delle formalità, le note ed altra documentazione necessaria ed in data 15 dicembre 2015 ad eseguire la trascrizione della sentenza dichiarativa di fallimento al n. 5980 di registro particolare (allegati 6.1 e 6.2);

- che, successivamente la sottoscritta ha effettuato altri accertamenti e ricerche presso i competenti enti per acquisire ulteriore e necessaria documentazione;

- che i beni immobili, in base alla loro distinta ubicazione ed alla loro diversa tipologia edilizio-architettonica, sono così costituiti: immobili ubicati nel Comune di Montaione via Giacomo Matteotti di cui alla perizia giurata in data 01 agosto 2016 cronologico n.45/16 ed inviata tramite posta certificata al Tribunale di Firenze in data 01 agosto 2016 (RTID:CTM1_2016_64263 e 64266); immobili ubicati nel Comune di Montaione, località Nicchio, via Palmiro Togliatti n.21; immobili ubicati nel Comune di Montaione, via Comiti; immobili ubicati nel Comune di Gambassi Terme, località Borgoforte; immobili ubicati nel Comune di Gambassi Terme, via dei Frantoi di cui alla perizia giurata in data 20 settembre 2016 cronologico 7102/16 ed inviata tramite posta certificata al Tribunale di Firenze in data 20 settembre 2016 (RTID:CTM1_2016_72780, 72781 e 72782); complesso edilizio ubicato nel Comune di Volterra, località Mazzolla ed immobili ubicati nel Comune La Maddalena, Regione Guardioli. In base all'ubicazione degli immobili è redatta singola perizia estimativa per rendere facilmente comprensibile ed allegabile la relativa documentazione;

ciò premesso

la sottoscritta, esaminati gli atti e i documenti, effettuati i sopralluoghi in data 21 aprile 2016 e 01 luglio 2016 presso i beni ubicati nel Comune

di Montaione, località Nicchio, via Palmiro Togliatti n.21, alla presenza del sig.re X, per constatare visivamente gli immobili, presenta la propria

PERIZIA ESTIMATIVA

**- IMMOBILI UBICATI NEL COMUNE DI MONTAIONE, LOCALITA' NICCHIO,
VIA P. TOGLIATTI N.21 -**

La stima degli immobili è stata determinata con il criterio del reale valore di mercato ed il metodo di comparazione tra beni simili in zona utilizzando come parametro la superficie lorda espressa in metro quadrato (mq), intendendo comprese le pareti perimetrali, i pilastri, le pareti interne, computate per metà le parete a comune tra unità immobiliari, mentre la superficie degli elementi di collegamento verticale, quali scale, interni alle unità immobiliari, sono computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero di piani collegati. Pertanto, la sottoscritta, dopo aver eseguito una accurata indagine sui prezzi medi di mercato praticati nella zona di ubicazione dei beni, per immobili simili, con analoghe caratteristiche, condizioni di uso e manutenzione, ha proceduto alla seguente valutazione:

Porzione di edificio residenziale plurifamiliare ubicato nel Comune di Montaione, località Nicchio, via Palmiro Togliatti n.21 costituita da sette unità immobiliari (allegato 1: foto n.1, n.2, n.3, n.4 e n.5):

- unità immobiliare ad uso civile abitazione con tipologia terra-tetto, posta ai piani terra e primo oltre sottotetto con terrazza-solarium, avente accesso dal numero civico 21 interno 1 di detta via, tramite vialetto pedonale a comune e successivo resede esclusivo, precisamente la prima percorrendo il vialetto di accesso (allegato 1: foto n.6, n.7, n.8, n.9, n.10, n.11, n.12, n.13 e n.14);
- unità immobiliare ad uso civile abitazione con tipologia terra-tetto, posta ai piani terra e primo oltre sottotetto con terrazza-solarium, avente accesso dal numero civico 21, interno 6 di detta via tramite vialetto

pedonale a comune e successivo resede esclusivo, precisamente l'ultima percorrendo il vialetto di accesso (allegato 1: foto n.15, n.16, n.17, n.18, n.19, n.20 , n.21 e n.22);

- unità immobiliare ad uso cantina/magazzino posta al piano seminterrato con accesso da rampa carrabile e spazio manovra a comune e successivo resede esclusivo, precisamente la prima a sinistra scendendo la rampa (allegato 1: foto n.23 e n.24);

- unità immobiliare ad uso garage posta al piano seminterrato con accesso da rampa carrabile e spazio manovra a comune, precisamente la seconda a sinistra scendendo la rampa (allegato 1: foto n.23 e n.25);

- unità immobiliare ad uso garage posta al piano seminterrato con accesso da rampa carrabile e spazio manovra a comune, precisamente la settima a sinistra scendendo la rampa (allegato 1: foto n.23 e n.26);

- unità immobiliare ad uso garage posta al piano seminterrato con accesso da rampa carrabile e spazio manovra a comune, precisamente l'ottava a sinistra scendendo la rampa (allegato 1: foto n.23 e n.27);

- unità immobiliare ad uso cantina/magazzino posta al piano seminterrato con accesso da rampa carrabile e spazio manovra a comune e successivo resede esclusivo, precisamente l'ultima a sinistra scendendo la rampa (allegato 1: foto n.23, n.28 e n.29).

Fanno parte della presente perizia appezzamenti di terreno agricolo della superficie catastale complessiva di mq 362, limitrofi ai beni di cui sopra, in parte sottoposti a servitù di passo a favore di terzi (allegato 1: foto n.5 e n.30) e quattro aree urbane della superficie catastale complessiva di mq 603, in parte sottoposte a servitù di passo a favore delle unità immobiliari facenti parte dell'edificio, in cui sono posti i beni oggetto della perizia (allegato 1: foto n.1, n.2, n.31 e n.32).

I beni sopradescritti possono essere costituiti in due lotti e precisamente:

- **Lotto A:** composto dall'unità immobiliare ad uso abitazione, posta al piano terra, primo e sottotetto, contraddistinta dall' interno 1 del civico 21 di via P. Togliatti, ed identificata catastalmente nel *Foglio di Mappa 57 dalla particella 2355 sub. 12*; dall'unità ad uso cantina/magazzino posta al piano seminterrato identificata catastalmente nel *Foglio di Mappa 57 dalla particella 2355 sub. 3*; dal garage posto al piano seminterrato, identificato catastalmente nel *Foglio di Mappa 57 dalla particella 2355 sub. 4*; dagli appezzamenti di terreno agricolo della superficie catastale complessiva di mq 362 identificati catastalmente nel *Foglio di Mappa 57 dalle particelle 2299, 2304, 2305 e 2408* e dalle quattro aree urbane della superficie catastale complessiva di mq 603 identificate catastalmente nel *Foglio di Mappa 57 dalle particelle 2356, 2357, 2358 e 2366 sub.500*.

- **Lotto B:** composto dall'unità immobiliare ad uso abitazione, posta al piano terra, primo e sottotetto, contraddistinta dall' interno 6 del civico 21 di via P. Togliatti, ed identificata catastalmente nel *Foglio di Mappa 57 dalla particella 2355 sub. 15*; da due unità immobiliari ad uso garage poste al piano seminterrato, identificate catastalmente nel *Foglio di Mappa 57 dalla particella 2355 e dai subalterni 9 e 10* e dall'unità ad uso cantina/magazzino posta al piano seminterrato identificata catastalmente nel *Foglio di Mappa 57 dalla particella 2355 sub. 11*.

Contesto insediativo

L'edificio in cui sono posti i beni in oggetto è collocato su un lotto di terreno degradante verso valle, in un contesto insediativo residenziale, con buona presenza di servizi e parcheggi (all. 1: foto n.1).

Tipologia e caratteristiche costruttive e tecnologiche

L'edificio presenta una tipologia a corpo isolato e pianta regolare, elevato su due piani fuori terra, oltre al piano seminterrato e sottotetto, con annesse aree scoperte.

All'edificio si accede da rampa pertinenziale di raccordo con via P. Togliatti (allegato 1: foto n.1).

La tecnica costruttiva presenta una struttura portante intelaiata (pilastri e travi) in cemento armato, solai in latero-cemento, copertura in parte in legno lamellare ed in parte piana a terrazza-solarium di pertinenza degli appartamenti sottostanti, con manto in rame (allegato 1: foto n.2, n.3, n.4 e n.5 ed allegato 5.5).

Le finiture esterne dell'edificio sono con intonaco e tinteggiatura civile, infissi in metallo e vetro (allegato 1: foto n.2, n.3, n.4 e n.5).

Le finiture interne delle unità immobiliari ad uso civile abitazione in oggetto sono diverse in base alla funzione dei piani: al piano terra nella zona giorno e nel bagno sono presenti pavimenti in ceramica, mentre al piano primo nella zona notte pavimenti in parquet con esclusione del bagno con pavimenti e rivestimenti in ceramica, porte interne in legno laccato anche del tipo scorrevoli, pareti e soffitti intonacati e tinteggiati. Le scale interne dal piano terra al piano primo sono con scalini rivestiti in legno e scala a chiocciola prefabbricata in metallo e legno per accedere alla terrazza solarium posta al piano sottotetto (allegato 1: foto da n.6 a n.22).

Le unità abitative sono dotate dei seguenti impianti: elettrico, telefonico, video-citofono, idrico con approvvigionamento mediante acquedotto comunale, sanitario e di riscaldamento autonomo del tipo a pannelli radianti a pavimento con caldaia a gas metano, mentre nei bagni sono stati installati scaldasalviette. E' predisposto l'impianto di allarme.

Le unità immobiliari ad uso garage e quelle ad uso cantina/magazzino presentano pavimenti in ceramica, pareti e soffitti intonacati e tinteggiati, porta di accesso in metallo di cui solo nel locale autorimessa identificato dal sub.9 del Foglio di Mappa 57 della particella 2355 è del tipo automatica (allegato 1: foto n.26). Le unità ad uso garage sono dotate di impianto elettrico ed idrico, mentre le unità ad uso cantina/magazzino di impianto elettrico (allegato 1: foto da n.24 a n.29).

Stato di manutenzione e disponibilità dell'immobile

La porzione in oggetto, facente parte di un edificio di nuova costruzione, si trova in buono stato di manutenzione. Alla data dei sopralluoghi, effettuati il 21 aprile 2016 ed il 01 luglio 2016, i beni risultano liberi ad esclusione del garage, identificato catastalmente dal sub.9 della particella 2355 del Foglio di Mappa 57 e del magazzino identificato catastalmente dal sub. 11 della stessa particella e dello stesso foglio di mappa, che risultano occupati da arredi e/o materiali della ditta in liquidazione (allegato 1: foto n. 26 e n.29).

Identificazione catastale - titolo di proprietà e provenienza

All'Agenzia dell'Entrate, Direzione Provinciale di Firenze, Ufficio Provinciale - Territorio, Servizi Catastali, al Catasto Fabbricati del Comune di Montaione le unità immobiliari di cui sopra sono correttamente intestate alla ditta X con sede in _____, in proprietà per 1/1 e sono geometricamente rappresentate nel **Foglio di Mappa 57 dalla particella 2355** (allegato 2.1) dai seguenti subalterni:

- **sub. 12**, via P. Togliatti n.21, piano T-1-2 , interno 1 , categoria A/2 (*abitazione di tipo civile*), classe 5, consistenza vani 7,5, superficie catastale totale mq 160, superficie catastale totale escluse aree scoperte mq 136, rendita catastale € 813,42 (allegato 2. 2).

La relativa planimetria catastale ultima in atti, del 19/01/2010 protocollo n. FI0015265, corrisponde allo stato dei luoghi (allegato 2.3);

- **sub.15**, via P. Togliatti n.21, piano T-1-2 , interno 6 , categoria A/2 (*abitazione di tipo civile*), classe 5, consistenza vani 7,5, superficie catastale totale mq 163, superficie catastale totale escluse aree scoperte mq 136, rendita catastale € 813,42 (allegato 2. 4).

La relativa planimetria catastale ultima in atti, del 19/01/2010 protocollo n. FI0015265, corrisponde allo stato dei luoghi (allegato 2.5);

- **sub. 3**, via P. Togliatti n.21, piano S1, categoria C/2 (*magazzini e locali di deposito*), classe 5, consistenza mq 17, superficie catastale totale mq

22, rendita catastale € 67,60 (allegato 2.6).

La relativa planimetria catastale ultima in atti, del 19/01/2010 protocollo n. FI0015265, corrisponde allo stato dei luoghi (allegato 2.7);

- **sub. 4**, via P.Togliatti n.21, piano S1, categoria C/6 (*autorimessa*), classe 5, consistenza mq 21, superficie catastale totale mq 24, rendita catastale € 91,10 (allegato 2. 8).

La relativa planimetria catastale ultima in atti, del 19/01/2010 protocollo n. FI0015265 , corrisponde allo stato dei luoghi (allegato 2.9);

- **sub. 9**, via P.Togliatti n.21, piano S1, categoria C/6 (*autorimessa*), classe 5, consistenza mq 19, superficie catastale totale mq 22, rendita catastale € 82,43 (allegato 2. 10).

La relativa planimetria catastale ultima in atti, del 19/01/2010 protocollo n. FI0015265 , corrisponde allo stato dei luoghi (allegato 2.11);

- **sub. 10**, via P.Togliatti n.21, piano S1, categoria C/6 (*autorimessa*), classe 5, consistenza mq 20, superficie catastale totale mq 23, rendita catastale € 86,76 (allegato 2.12).

La relativa planimetria catastale ultima in atti, del 19/01/2010 protocollo n. FI0015265 , corrisponde allo stato dei luoghi (allegato 2.13);

- **sub. 11**, via P.Togliatti n.21, piano S1, categoria C/2 (*magazzini e locali di deposito*), classe 5, consistenza mq 16, superficie catastale totale mq 22, rendita catastale € 63,63 (allegato 2.14).

La relativa planimetria catastale ultima in atti, del 19/01/2010 protocollo n. FI0015265 , corrisponde allo stato dei luoghi (allegato 2.15).

L'area su cui insiste l'intero edificio con le relative pertinenze esterne è all'Agenzia dell'Entrate, Direzione Provinciale di Firenze, Ufficio Provinciale - Territorio, Servizi Catastali, Catasto Terreni del Comune di Montaione rappresentata nel Foglio di Mappa 57 dalla particella 2355, qualità Ente Urbano, superficie catastale mq 1337, in seguito al Tipo Mappale del 07/01/2010 protocollo n. FI0000630 in atti dal 07/01/2010 presentato il 04/01/2010 (n. 630.2/2010) (allegato 2.16).

Beni comuni non censibili (BCNC)

All'Agenzia dell'Entrate, Direzione Provinciale di Firenze, Ufficio Provinciale - Territorio, Servizi Catastali, al Catasto Fabbricati del Comune di Montaione i beni comuni non censibili (BCNC) sono rappresentati nell'elaborato planimetrico del 12/04/2010 protocollo FI 0112124 **del Foglio di Mappa 57 particella 2355** e descritti nell'elenco dei subalterni assegnati, dai seguenti subalterni (allegato 2.17):

- **sub.1**, rampa e spazi di manovra a comune dei subalterni 3,4,5,6,7,8,9, 10 e 11;
- **sub.2**, resede, camminamenti e scale a comune dei sub. 12,13, 14,15,16 e 17.

Aree urbane

All'Agenzia dell'Entrate, Direzione Provinciale di Firenze, Ufficio Provinciale - Territorio, Servizi Catastali, al Catasto Fabbricati del Comune di Montaione le aree urbane sono rappresentate nell'elaborato planimetrico del 12/04/2010 protocollo FI0112124 **del Foglio di Mappa 57** dalle seguenti particelle (allegato 2.17):

- **particella 2356**, via P.Togliatti snc, piano T, categoria area urbana (F/1), consistenza mq 76, in seguito alla Variazione toponomastica del 20/12/2010 n.38327.1/2010 in atti dal 20/12/2010 (protocollo FI0376680), Variazione di Toponomastica richiesta dal Comune (allegato 2.18);
- **particella 2357**, via P.Togliatti snc, piano T, categoria area urbana (F/1), consistenza mq 266 in seguito alla Variazione toponomastica del 20/12/2010 n.38326.1/2010 in atti dal 20/12/2010 (protocollo FI0376679), Variazione di Toponomastica richiesta dal Comune (allegato 2.19). Su tale particella insiste servitù di passo pedonale e carrabile a favore dei sub. 5,6,7,8, 13,14,16 e 17 costituita rispettivamente per i sub. 5 e 16 con atto rogato notaio Fabrizio Riccardo Frediani del 19 aprile 2010 repertorio 30358/15628 trascritto all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Pisa – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare

di Volterra in data 06 maggio 2010 ai nn. di registro particolare 2354, 2355 e 2356 (allegato 3.5); per i sub. 6 e 13 con atto rogato notaio Gustavo Cammuso del 01 agosto 2012 repertorio 14886/11992 trascritto all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Pisa – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Volterra in data 03 agosto 2012 al registro particolare n. 4085, da cui si riporta: “ *viene a costituirsi a favore di tutte le unità immobiliari facenti parte della particella 2355, ai sensi dell'art.1062 c.c., via via che queste vengono alienate a terzi, servitù di passo pedonale e carrabile a carico dell'area rappresentata dalla particella 2357 (mq 266), nonché a carico delle aree rappresentate dalle particelle 2308, 2407 e 2408 (queste ultime due derivanti dal frazionamento della 2300) del foglio 57, tutte di proprietà della società venditrice, al fine di raggiungere la pubblica via Togliatti; con obbligo a carico sia dei proprietari dei fondi dominanti, sia del proprietario del fondo servente, di effettuare nel tempo tutte le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria relative all'area gravata.....*” (allegato 3.6); per i sub. 7, 8, 14 e 17 con atto rogato notaio Stella Bartoletti del 01 agosto 2012 repertorio 29824/12697 trascritto all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Pisa – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Volterra in data 09 agosto 2012 ai nn. di registro particolare 4194, 4195 e 4196 (allegato 3.7).

- **particella 2358**, via P.Togliatti snc , piano T, categoria area urbana (F/1), consistenza mq 260 in seguito alla Variazione Toponomastica del 20/12/2010 n.38317.1/2010 in atti dal 20/12/2010 (protocollo FI0376670), Variazione di Toponomastica richiesta dal Comune (allegato 2.20). Nell'elaborato planimetrico e relativo elenco subalterni è indicata anche la superficie reale di mq 345 (allegato 2.17);

- **particella 2366 sub.500** via P.Togliatti snc , piano T, categoria area urbana (F/1), consistenza mq 1 in seguito alla Variazione toponomastica del 20/12/2010 n.38341.1/2010 in atti dal 20/12/2010 (protocollo FI0376694), Variazione di Toponomastica richiesta dal Comune.

Si precisa che tale identificativo catastale risulta ancora intestato a "X." (allegato 2.21) e non ad "X", in seguito all'atto di modifica della denominazione rogato Giovanni Cerbioni, notaio in Lastra a Signa, del 26 giugno 2014, repertorio n.337, raccolta n.253, registrato a Firenze 1 in data 30 giugno 2014 al n.10863/1T (allegato 3.1) e del precedente atto di trasformazione di forma societaria rogato Fabrizio Riccardo Frediani, notaio in Castelfiorentino, in data 30 dicembre 2010 rep. 30.801 raccolta n.15.932, registrato a Empoli in data 11 gennaio 2011 n.184 serie 1T, trascritto all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Pisa – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Volterra in data 26 gennaio 2011 registro particolare 380, e riportata nella trascrizione (allegato 3.2).

Sulla particella sono ubicati i contatori, e vi insiste servitù a favore delle unità immobiliari identificate dai sub. 5,6,7,8, 13,14,16 e 17 della particella 2355 del Foglio di Mappa 57, costituita rispettivamente per i sub. 5 e 16 con atto rogato notaio Fabrizio Riccardo Frediani del 19 aprile 2010 repertorio 30358/15628 trascritto all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Pisa – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Volterra in data 06 maggio 2010 al registro particolare n.2357 (allegato 3.5); per i sub. 6 e 13 con atto rogato notaio Gustavo Cammuso del 01 agosto 2012 repertorio 14886/11992 trascritto all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Pisa – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Volterra in data 03 agosto 2012 al registro particolare n. 4085 (allegato 3.6) e per i sub. 7,8, 14 e 17 con atto rogato notaio Stella Bartoletti del 01 agosto 2012 repertorio 29824/12697, trascritto all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Pisa – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Volterra in data 09 agosto 2012 al registro particolare n. 4197 da cui si riporta: *con facoltà della "X" di collocare al suo interno anche altri contatori di unità immobiliari esterne al fabbricato* (all. 3.7).

Si precisa che nella nota di trascrizione del 2010 registro particolare n. 2357 è indicato non correttamente che su tale area “sono ubicati contatori dell’energia elettrica” (allegato 3.5), in quanto i contatori dell’energia elettrica sono collocati al piano seminterrato dell’edificio, in prossimità della rampa carrabile, mentre in tale area sono posti altri contatori (acqua e gas).

Appezamenti di terreno

All’Agenzia dell’Entrate, Direzione Provinciale di Firenze, Ufficio Provinciale -Territorio, Servizi Catastali, al Catasto Terreni del Comune di Montaione gli appezzamenti di terreno sono correttamente intestati alla ditta X con sede in Montaione, in proprietà per 1/1 e sono geometricamente rappresentati nel **Foglio di Mappa 57** dalle seguenti particelle (allegato 2.1) :

- **particella 2299**, qualità seminativo arborato , classe 3, superficie mq 9, Reddito Dominicale € 0,03 , Reddito Agrario € 0,02, in seguito al frazionamento del 23/10/2006 protocollo FI0181491 in atti dal 23/10/2006 (n.181491.1/2006), (allegato 2.22).

Su tale particella insiste diritto di passo pedonale e carrabile con mezzi agricoli a favore di terzi (allegato 3.3);

- **particella 2304**, qualità seminativo arborato , classe 2, superficie mq 205, Reddito Dominicale € 1,22 , Reddito Agrario € 0,60, in seguito al frazionamento del 23/10/2006 n.181491./12006 in atti dal 23/10/2006, protocollo FI0181494 (allegato 2.23).

Su tale particella insiste diritto di passo pedonale e carrabile con mezzi agricoli a favore di terzi (allegato 3.3);

- **particella 2305**, qualità seminativo arborato, classe 2, superficie mq 19, Reddito Dominicale € 0,11, Reddito Agrario € 0,06, in seguito al frazionamento del 23/10/2006 protocollo FI0181491 in atti dal 23/10/2006 (n.181491.1/2006), (allegato 2.24);

- **particella 2408**, qualità seminativo arborato , classe 3, superficie mq 129, Reddito Dominicale € 0,47, Reddito Agrario € 0,33, in seguito al frazionamento del 30/06/2010 protocollo n. FI0193480 in atti dal 30/06/2010 presentato il 29/06/2010 (n.193480.1/2010), (allegato 2.25).

Ai fini della continuità catastale si precisa che la particella 2408 deriva dalla particella 2300 (ex 568 – ex 325), a seguito del Tipo Frazionamento del 23/10/2006 protocollo n. FI018491 in atti dal 23/10/2006 (n.181491.1/2006) (allegato 3.4). Si precisa che tale particella, riportata nella nota di trascrizione del 03 agosto 2012 registro particolare n.4085 (allegato 3.6), come particella da cedere al Comune e gravata da servitù di passo pedonale e carrabile, successivamente non è stata ceduta ed è di proprietà della società in liquidazione (allegato 3.4).

Quanto sopra è pervenuto alla società X **in piena proprietà** in seguito ai seguenti atti:

- Atto rogato Giovanni Cerbioni, notaio in Lastra a Signa, del 26 giugno 2014 repertorio n.337, raccolta n.253, registrato a Firenze 1 in data 30 giugno 2014 al n. 10863/1T, modifica denominazione sociale da "X ad "X (allegato 3.1).

Alla società Xi beni erano pervenuti con atto di trasformazione della società "X" rogato notaio Fabrizio Riccardo Frediani in data 30 dicembre 2010 rep. 30.801 raccolta n.15.932, trascritto all'Agenzia delle Entrate, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Volterra in data 26 gennaio 2011 al registro particolare n.380 (allegato 3.2).

Alla società X tali beni unitamente a maggiore consistenza erano pervenuti con atto di compravendita rogato notaio Stella Bartoletti in data 13 dicembre 2006 repertorio n. 23901, raccolta n. 8753, registrato ad Empoli il 04 gennaio 2007 al n. 117 serie 1T e

trascritto all'Agenzia delle Entrate, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Volterra in data 05 gennaio 2007 al registro particolare n. 92 (allegati 3.3 e 6.1). Da tale atto si evince che sulle particelle 2299 e 2304 del foglio di mappa 57 insiste diritto di passo pedonale e carrabile con mezzi agricoli a favore di terzi.

Inoltre con atto di cessione gratuita rogato Paola Capodarca, notaio in Carmignano, del 13 febbraio 2013 repertorio n.4974, raccolta n.4353, trascritto all'Agenzia delle Entrate, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Volterra in data 21 febbraio 2013 al registro particolare n.995 X ha ceduto al Comune di Montaione, a scomputo degli oneri di urbanizzazione, in relazione all'edificazione del fabbricato in cui sono poste le unità immobiliari in oggetto, aree destinate a porzioni di viabilità, spazio di manovra e/o parcheggio della superficie catastale di mq 292 identificate catastalmente nel Foglio di Mappa 57 dalle particelle 2308 e 2407 (allegati 3.4 e 6.1).

Situazione urbanistica

Nel Secondo Regolamento Urbanistico Comunale (R.U.C.) vigente, approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n.12 del 10 marzo 2014 e diventato efficace in data 16 aprile 2014 a seguito della pubblicazione sul Bollettino Ufficiale Regione Toscana n.15, l'area su cui insiste l'edificio di cui fanno parte le unità immobiliari in oggetto è classificata, nella cartografia Progetto - Sistema Insediativo PR.SI 02 – Capoluogo in “Zona TR.2: Tessuto insediativo ad assetto recente a isolato aperto realizzato per singoli lotti costituito da edifici monobifamiliari o quadrifamiliari anche accoppiati” di cui all' art. 71 delle Norme di Attuazione (allegati 4.1 e 4.2).

L'edificio, risulta essere stato costruito in forza dei seguenti titoli edilizi:
- Permesso di Costruire n.2007/084 rilasciato dal Responsabile del Servizio Uso ed Assetto del Territorio il 10 luglio 2007 per “la realizzazione di fabbricato ad uso civile abitazione in Loc. Nicchio” (allegato 5.1);

- Permesso di Costruire n.2007/103 rilasciato dal Responsabile del Servizio Uso ed Assetto del Territorio il 27 settembre 2007 per *"Variante al Permesso di Costruire n.2007/084 del 10/07/2007"* (allegato 5.2);
- Permesso di Costruire n.2010/004 rilasciato dal Responsabile del Servizio Uso ed Assetto del Territorio il 18 gennaio 2010 per *"2^ Variante in corso d'opera al Permesso di Costruire n.2007/084 del 10/07/2007"* (allegati 5.3, 5.3.1, 5.3.2, 5.3.3 e 5.3.4);
- Comunicazione di Fine Lavori presentata al Comune di Montaione in data 26 gennaio 2010 protocollo n. 0000672 con contestuale data di fine lavori (allegato 5.4);
- Verbale di Visita – Certificato di Collaudo depositato alla Regione Toscana, Ufficio del Genio Civile di Firenze in data 09 febbraio 2010 (allegato 5.5);
- Attestazione di Abitabilità presentata al Comune di Montaione in data 22 febbraio 2010 protocollo n.0001431, n.4 del 06 marzo 2012 (all. 5.6) con allegati dichiarazione e verbale di giuramento del tecnico progettista sulla conformità alla Legge 13/1989 in materia di superamento delle barriere architettoniche (allegato 5.6.1); dichiarazione del tecnico progettista sulla conformità alle caratteristiche acustiche previste dal D.P.C.M. del 05/12/1997 (allegato 5.6.2); dichiarazioni di conformità n.136 del 23/12/2009 e n. 141 del 28/12/2009 *"dell'impianto di riscaldamento, idrico sanitario, scarichi, adduzione gas metano"* relative rispettivamente al terratetto contraddistinto dall'interno 1 ed a quello dall'interno 6 da parte della ditta installatrice (allegati 5.6.3.1 e 5.6.3.2); dichiarazioni di conformità dell'impianto elettrico condominiale (allegato 5.6.4) e dell'impianto elettrico relativo ai terratetti da parte della ditta installatrice (allegati 5.6.4.1 e 5.6.4.2);
- Trasmissione documentazione integrativa Attestazione di Abitabilità al Comune di Montaione in data 30 marzo 2010 protocollo n.0002556

(allegato 5.7) con allegati Attestati di Qualificazione Energetica (allegati 5.7.1.1 e 5.7.1.2) ed Attestati di Certificazione Energetica (allegati 5.7.2.1 e 5.7.2.2); le unità abitative in oggetto sono state classificate in classe "D".

Si precisa che in merito alla prescrizione speciale indicata nei Permessi di Costruire di cui sopra, e precisamente: *"che siano installati pannelli solari termici ai sensi del Decreto Legislativo 311/2006 e/o pannelli solari fotovoltaici ai sensi della Legge 27/12/2006 n.296 (legge finanziaria 2007) per i nuovi edifici e/o per le ristrutturazioni degli impianti termici"*, e non essendo presenti alla data del sopralluogo, la sottoscritta ha richiesto chiarimenti in merito al Funzionario Responsabile dell'Ufficio Comune di Montaione, Servizio Edilizia Privata.

Si riporta quanto dallo stesso precisato: *"si precisa che sono state eseguite misure alternative che hanno reso l'edificio conforme alla normativa in materia di contenimento del risparmio energetico"* (allegato 5.8).

Gli appezzamenti di terreno, oggetto della presente perizia, dal Certificato di Destinazione Urbanistica n. 1769 rilasciato dal Comune di Montaione in data 21 settembre 2016, su richiesta della sottoscritta, risultano inseriti in zona *"E1 – Aree a prevalente funzione agricola"* (allegato 5.9).

Consistenza

I lotti in oggetto sono così costituiti:

Lotto A

- Unità immobiliare ad uso civile abitazione, con tipologia terratetto, avente accesso da vialetto pedonale a comune e successivo resede esclusivo della superficie di circa mq 180, contraddistinta dall'interno 1 del civico 21 di via P. Togliatti. Tale unità abitativa è posta al piano terra

e primo della superficie lorda di circa mq 125 oltre al sottotetto, della superficie lorda di circa mq 8, da cui si accede alla terrazza-solarium della superficie di circa mq 25. Al piano terra è distribuita la zona giorno composta da ingresso, soggiorno-cucina-pranzo, bagno, ripostiglio-sottoscala e scala per accedere al piano primo ospitante la zona notte composta da disimpegno, bagno, tre camere di cui una con balcone della superficie di circa mq 14 e da un'ulteriore scala che conduce al piano sottotetto e alla terrazza solarium con sovrastante pergolato in legno. Tale unità abitativa è identificata catastalmente **nel Foglio di Mappa 57 dalla particella 2355 sub. 12**. Dall'attestato di certificazione energetica risulta in classe D (allegato 1: foto n.6, n.7, n.8, n. 9, n.10, n.11, n.12, n.13 e n.14).

- Unità immobiliare ad uso cantina/magazzino posta al piano seminterrato, costituita da unico locale della superficie lorda di circa mq 21, con accesso tramite rampa carrabile e spazio manovra a comune e successivo resede esclusivo della superficie di circa mq 6. Tale unità è identificata catastalmente nel **Foglio di Mappa 57 dalla particella 2355 sub. 3** (allegato 1: foto n.24).

- Unità immobiliare ad uso garage posta al piano seminterrato, costituita da unico locale della superficie lorda di circa mq 23, con accesso tramite rampa carrabile e spazio manovra a comune. Tale unità è identificata catastalmente nel **Foglio di Mappa 57 dalla particella 2355 sub. 4** (allegato 1: foto n.25).

- Appezamenti di terreno agricolo della superficie catastale complessiva di mq 362 identificati catastalmente nel **Foglio di Mappa 57 dalle particelle 2299, 2304, 2305 e 2408**, di cui le particelle 2299 e 2304 sono gravate da servitù di passo a favore di terzi (allegato1: foto n.5 e n.30).

Si precisa che la particella 2408 nella nota di trascrizione del 03 agosto 2012 registro particolare n.4085 è riportata come "particella in procinto di essere ceduta al Comune di Montaione,..... per la pubblica viabilità" e gravata da servitù di passo pedonale e carrabile(allegato 3.6).

Tale particella non è stata oggetto di cessione come da atto del 13/02/2013 rep.4974/4353 (all.3.4) e dal Certificato di Destinazione Urbanistica n.1769, rilasciato dal Comune di Montaione in data 21/09/2016, risulta inserita in zona "E1 – Aree a prevalente funzione agricola" (all.5.9.).

- Aree urbane della superficie catastale complessiva di mq 603, identificate catastalmente nel **Foglio di Mappa 57 dalle particelle 2356, 2357, 2358 e 2366 sub. 500**, di cui la particella 2357 è gravata da servitù di passo pedonale e carrabile a favore delle unità immobiliari della particella 2355, di altra proprietà. Si precisa che dalle note di trascrizione relative alla costituzione di tale servitù sulla particella 2357 si evince che la manutenzione ordinaria e straordinaria di detta area è a carico sia dei proprietari dei fondi dominanti sia della proprietà del fondo servente. Anche la particella 2366 sub.500 è gravata da servitù di alloggio contatori a favore delle unità immobiliari della particella 2355, di altra proprietà (allegato 1: foto n.1, n.2, n.31 e 32).

Lotto B

- Unità immobiliare ad uso civile abitazione, con tipologia terratetto, avente accesso da vialetto pedonale a comune e successivo resede esclusivo della superficie di circa mq 342, contraddistinta dall'interno 6 del civico 21 di via P. Togliatti. Tale unità abitativa è posta al piano terra e primo della superficie lorda di circa mq 124 oltre al sottotetto della superficie lorda di circa mq 8 da cui si accede alla terrazza-solarium della superficie di circa mq 25. Al piano terra è distribuita la zona giorno composta da ingresso, soggiorno-cucina-pranzo, bagno, ripostiglio-sottoscala e scala per accedere al piano primo ospitante la zona notte composta da disimpegno, bagno, tre camere di cui una con balcone della superficie di circa mq 14 e da un'ulteriore scala che conduce al piano sottotetto ed alla terrazza solarium con sovrastante pergolato in legno. Tale unità abitativa è identificata catastalmente nel **Foglio di Mappa 57 dalla particella 2355 sub. 15.**

Dall'attestato di certificazione energetica risulta in classe D (allegato 1:, n.15, n.16, n.17, n.18, n.19, n.20, n.21 e n.22).

- Unità immobiliare ad uso garage posta al piano seminterrato, costituita da unico locale della superficie lorda di circa mq 21, con accesso tramite rampa carrabile e spazio manovra a comune. Tale unità è identificata catastalmente nel **Foglio di Mappa 57 dalla particella 2355 sub. 9** (allegato 1: foto n. 26).

- Unità immobiliare ad uso garage posta al piano seminterrato, costituita da unico locale della superficie lorda di circa mq 23, con accesso tramite rampa carrabile e spazio manovra a comune. Tale unità è identificata catastalmente nel **Foglio di Mappa 57 dalla particella 2355 sub. 10** (allegato 1: foto n.27).

- Unità immobiliare ad uso cantina/magazzino posta al piano seminterrato , costituita da unico locale della superficie lorda di circa mq 20, con accesso tramite rampa carrabile e spazio manovra a comune e successivo resede esclusivo della superficie di circa mq 11 . Tale unità è identificata catastalmente ne l **Foglio di Mappa 57 dalla particella 2355 sub. 11** (allegato 1: foto n.28 e n.29).

Si precisa che per i beni di cui al lotto B al momento del trasferimento di proprietà dovrà essere costituita a loro favore servitù di passo pedonale e carrabile sulla particella 2357 del Foglio di Mappa 57 e servitù alloggio contatori sulla particella 2366 sub 500 dello stesso foglio di mappa.

Determinazione del valore di mercato

Per quanto sopra esposto e considerando :

- che l'attuale situazione del mercato immobiliare in generale, ed in particolare nella zona in oggetto, mostra una contrazione delle transazioni, una dilazione dei tempi di vendita, un ribasso dei prezzi degli immobili ed un'offerta superiore alla domanda di immobili in genere;

- che, sulla base delle indagini effettuate sul mercato nella zona in oggetto per beni simili e con analoghe caratteristiche, condizioni di uso e di manutenzione, si ritiene di stimare un valore al metro quadrato (mq) di superficie lorda, comprensivo dell'incidenza del resede di pertinenza ove presente e dei beni comuni, determinando quanto di seguito:

Lotto A

Unità abitativa identificata nel F.M. 57 p.IIa 2355 sub.12

- abitazione p.T-1°	mq	125 circa	a €/mq	2.000,00	= €	250.000,00
- balcone p.1°	mq	14 circa	a €/mq	600,00	= €	8.400,00
- sottotetto con abbaino	mq	8 circa	a €/mq	1.000,00	= €	8.000,00
- terrazza-solarium	mq	25 circa	a €/mq	500,00	= €	12.500,00

TOTALE € 278.900,00

Arrotondamento per eccesso ad € 279.000,00

in lettere (**Euro duecentosettantanovemila/00**)

Unità immobiliare identificata nel F.M. 57 p.IIa 2355 sub.3

- cantina/magazzino p.S1 mq 21 circa a €/mq 1.000,00 = € 21.000,00

in lettere (**Euro ventunmila /00**)

Unità immobiliare identificata nel F.M. 57 p.IIa 2355 sub.4

- garage p.S1 mq 23 circa a €/mq 1.000,00 = € 23.000,00

in lettere (**Euro ventitremila /00**)

- che, per **gli appezzamenti di terreno**, si ritiene di stimare un valore a corpo come di seguito indicato:

- terreno mq 362 circa a corpo = € 1.000,00

in lettere (**Euro mille/00**)

- che, per **le aree urbane**, si ritiene di stimare un valore a corpo come di seguito indicato:

- aree urbane mq 603 circa a corpo = € 10.000,00

in lettere (**Euro diecimila/00**)

Il lotto A è stimato per un valore di € 334.000,00 (**Euro trecentotrentaquattromila/00**).

Lotto B

Unità abitativa identificata nel F.M. 57 p.IIa 2355 sub.15

- abitazione p.T-1°	mq	124 circa	a €/mq	2.000,00	= €	248.000,00
- balcone p.1°	mq	14 circa	a €/mq	600,00	= €	8.400,00
- sottotetto con abbaino	mq	8 circa	a €/mq	1.000,00	= €	8.000,00
- terrazza-solarium	mq	25 circa	a €/mq	500,00	= €	12.500,00
TOTALE						€ 276.900,00
Arrotondamento per eccesso ad						€ 277.000,00

in lettere (**Euro duecentosettantasettemila/00**)

Unità immobiliare identificata nel F.M. 57 p.IIa 2355 sub.9

- garage p.S1	mq	21 circa	a €/mq	1.000,00	= €	21.000,00
---------------	----	----------	--------	----------	-----	------------------

in lettere (**Euro ventunmila /00**)

Unità immobiliare identificata nel F.M. 57 p.IIa 2355 sub.10

- garage p.S1	mq	23 circa	a €/mq	1.000,00	= €	23.000,00
---------------	----	----------	--------	----------	-----	------------------

in lettere (**Euro ventitremila/00**)

Unità immobiliare identificata nel F.M. 57 p.IIa 2355 sub.11

- cantina/magazzino p.S1	mq	20 circa	a €/mq	1.000,00	= €	20.000,00
--------------------------	----	----------	--------	----------	-----	------------------

in lettere (**Euro ventimila/00**)

Il lotto B è stimato per un valore di **€ 341.000,00 (Euro trecentoquarantunmila/00)**.

La porzione immobiliare in oggetto è stimata per un valore di mercato totale di **€ 675.000,00 (Euro seicentosettantacinquemila/00)**.

In considerazione della procedura fallimentare in corso e della conseguente vendita con incanto, si ritiene di attribuire al valore stimato dei beni un coefficiente di riduzione di circa il 10% per stabilire il rispettivo valore di partenza dell'incanto, pertanto si avrà:

Lotto A

- L'unità immobiliare identificata nel F.M. 57 p.lla 2355 sub.12 interno 1 ad uso civile abitazione viene stimata per un valore di partenza dell'incanto di € 251.100,00 arrotondato per difetto ad € **251.000,00 (Euro duecentocinquantunmila/00)**;
- l'unità immobiliare identificata nel F.M. 57 p.lla 2355 sub.3 ad uso cantina/magazzino viene stimata per un valore di partenza dell'incanto di € 18.900,00 arrotondato per eccesso ad € **19.000,00 (Euro diciannovemila/00)**;
- l'unità immobiliare identificata nel F.M. 57 p.lla 2355 sub.4 ad uso garage viene stimata per un valore di partenza dell'incanto di € 20.700,00 arrotondato per eccesso ad € **21.000,00 (Euro ventunmila/00)**;
- gli appezzamenti di terreno vengono stimati per un valore di partenza dell'incanto di € 900,00 arrotondato per eccesso ad € **1.000,00 (Euro mille/00)** ;
- le aree urbane vengono stimate per un valore di partenza dell'incanto di € **9.000,00 (Euro novemila/00)**.

Il lotto A è stimato per un valore di partenza dell'incanto di € **301.000,00 (Euro trecentunmila/00)**.

Lotto B

- L'unità immobiliare identificata nel F.M. 57 p.lla 2355 sub.15 interno 6 ad uso civile abitazione viene stimata per un valore di partenza dell'incanto di € 249.300,00 arrotondato per difetto ad € **249.000,00 (Euro duecentoquarantanovemila /00)**;
- l'unità immobiliare identificata nel F.M. 57 p.lla 2355 sub.9 ad uso garage viene stimata per un valore di partenza dell'incanto di € 18.900,00 arrotondato per eccesso ad € **19.000,00 (Euro diciannovemila/00)**;
- l'unità immobiliare identificata nel F.M. 57 p.lla 2355 sub.10 ad uso garage viene stimata per un valore di partenza dell'incanto di € 20.700,00 arrotondato per eccesso ad € **21.000,00 (Euro ventunmila/00)**;

- l'unità immobiliare identificata nel F.M. 57 p.IIIa 2355 sub.11 ad uso cantina/magazzino viene stimata per un valore di partenza dell'incanto di € 18.000,00 (Euro diciottomila/00);

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Il lotto B è stimato per un valore di partenza dell'incanto di € 307.000,00 (Euro trecentosettemila/00).

La porzione immobiliare in oggetto viene stimata complessivamente per un valore di partenza dell'incanto di € 608.000,00 (Euro seicentoottomila/00).

ASTE
GIUDIZIARIE.it

RIEPILOGO VALUTAZIONE LOTTI	
LOTTO A	
Valore di mercato	Valore di partenza dell'incanto
- Abitazione F.M. 57 p.IIIa 2355 sub.12 interno 1 -	
€ 279.000,00	€ 251.000,00
- Cantina/magazzino F.M. 57 p.IIIa 2355 sub. 3 -	
€ 21.000,00	€ 19.000,00
- Garage F.M. 57 p.IIIa 2355 sub. 4 -	
€ 23.000,00	€ 21.000,00
- Appezzamenti di terreno -	
€ 1.000,00	€ 1.000,00
- Aree urbane -	
€ 10.000,00	€ 9.000,00
Totale lotto A € 334.000,00	Totale lotto A € 301.000,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

LOTTO B	
- Abitazione F.M. 57 p.lla 2355 sub.15 interno 6 -	
€ 277.000,00	€ 249.000,00
- Garage F.M. 57 p.lla 2355 sub. 9 -	
€ 21.000,00	€ 19.000,00
- Garage F.M. 57 p.lla 2355 sub. 10 -	
€ 23.000,00	€ 21.000,00
- Cantina/magazzino F.M. 57 p.lla 2355 sub. 11 -	
€ 20.000,00	€ 18.000,00
Totale lotto B € 341.000,00	Totale lotto B € 307.000,00

Totale porzione immobiliare € 675.000,00	Totale porzione immobiliare € 608.000,00
---	---

La sottoscritta ritiene, con la presente relazione che si compone di n. 24 pagine, n.6 allegati compresa la documentazione fotografica composta da n.32 fotografie, di aver assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione del Curatore e del Giudice Delegato per qualsiasi chiarimento.

Empoli, 10 ottobre 2016

Il C.T.U.
(arch. Mara Magnani)

DOCUMENTAZIONE ALLEGATA

- **Allegato 1:** Documentazione fotografica composta da n.32 fotografie

- **Allegato 2:** Documentazione catastale

2.1 – Estratto Foglio di Mappa 57 particella 2355

2.2 – Visura storica Catasto Fabbricati F.M.57 p.IIa 2355 sub.12

2.3 – Planimetria catastale prot.FI0015265 del 19/01/2010 (sub.12)

2.4 – Visura storica Catasto Fabbricati F.M.57 p.IIa 2355 sub.15

2.5 – Planimetria catastale prot.FI0015265 del 19/01/2010 (sub.15)

2.6 – Visura storica Catasto Fabbricati F.M.57 p.IIa 2355 sub.3

2.7 – Planimetria catastale prot.FI0015265 del 19/01/2010 (sub.3)

2.8 – Visura storica Catasto Fabbricati F.M.57 p.IIa 2355 sub.4

2.9 – Planimetria catastale prot.FI0015265 del 19/01/2010 (sub.4)

2.10 – Visura storica Catasto Fabbricati F.M.57 p.IIa 2355 sub.9

2.11 – Planimetria catastale prot.FI0015265 del 19/01/2010 (sub.9)

2.12 – Visura storica Catasto Fabbricati F.M.57 p.IIa 2355 sub.10

2.13 – Planimetria catastale prot.FI0015265 del 19/01/2010 (sub.10)

2.14 – Visura storica Catasto Fabbricati F.M.57 p.IIa 2355 sub.11

2.15 – Planimetria catastale prot.FI0015265 del 19/01/2010 (sub.11)

2.16 – Visura storica Catasto Terreni F.M.57 p.IIa 2355

2.17 – Elaborato planimetrico del 17/04/2010 F.M. 57 p.IIe 2355, 2356, 2357, 2358 e 2366 sub. 500

2.18 – Visura storica Catasto Fabbricati F.M.57 p.IIa 2356

2.19 – Visura storica Catasto Fabbricati F.M.57 p.IIa 2357

2.20 – Visura storica Catasto Fabbricati F.M.57 p.IIa 2358

2.21 - Visura storica Catasto Fabbricati F.M.57 p.IIa 2366 sub.500

2.22 – Visura storica Catasto Terreni F.M.57 p.IIa 2299

2.23 – Visura storica Catasto Terreni F.M.57 p.IIa 2304

2.24 – Visura storica Catasto Terreni F.M.57 p.IIa 2305

2.25 - Visura storica Catasto Terreni F.M.57 p.IIa 2408

- **Allegato 3:** Atti di provenienza

3.1 – Atto modifica denominazione sociale del 26/06/2014 rogato notaio G. Cerbioni rep.337/253

3.2 – Atto di trasformazione in s.r.l. della s.a.s del 30/12/2010 rogato notaio F.R. Frediani rep.30.801/15.932 e relativa trascrizione del 26/01/2011 R.P. n. 380

3.3 – Atto di compravendita del 13/12/2006 rogato S.Bartoletti rep.23901/8753

3.4 – Atto di cessione gratuita del 13/02/2013 rogato P.Capodarca rep.4974/4353

3.5 – Note di trascrizione del 06/05/2010 R.P. nn. 2354,2355,2356 e 2357 relative all'atto del 19/04/2010 rogato S.Bartoletti rep.30358/15628

3.6 – Nota di trascrizione del 03/08/2012 R.P. n.4085 relativa all'atto del 01/08/2012 rogato G.Cammuso rep. 14886/11992

3.7 – Note di trascrizione del 09/08/2012 R.P. nn. 4194,4195,4196 e 4197 relative all'atto del 10/08/2012 rogato S.Bartoletti rep.29824/12697

- **Allegato 4:** Estratti strumenti urbanistici vigenti

4.1 - Estratto Regolamento Urbanistico Comunale

4.2 - Estratto Norme Tecniche di Attuazione

- **Allegato 5:** Documentazione edilizia

5.1 – Permesso di Costruire n.084 del 10/07/2007

5.2 – Permesso di Costruire n.103 del 27/09/2007

5.3 – Permesso di Costruire n.004 del 18/01/2010

5.3.1 – Relazione tecnica

5.3.2 – Tavola 6 piante

5.3.3 – Tavola 7 prospetti

5.3.4 – Tavola 8 sezioni

5.4 – Comunicazione di Fine Lavori presentata il 26/01/2010 prot. n. 0000672

5.5 – Verbale di visita – Certificato di Collaudo del 09/02/2010

5.6 – Attestazione di Abitabilità presentata il 22/02/2010 prot. n. 0001431, n.04 del 06/03/2012

5.6.1 – Dichiarazione di Conformità Legge 13/89 (barriere architettoniche)

5.6.2 – Dichiarazione di Conformità D.P.C.M. del 05/12/1997 (acustica)

5.6.3.1 – Dichiarazione di Conformità impianti idrico sanitario, termico e scarichi sub.12

5.6.3.2 – Dichiarazione di Conformità impianti idrico sanitario, termico e scarichi sub.15

5.6.4 – Dichiarazione di Conformità impianto elettrico (condominiale)

5.6.4.1 – Dichiarazione di Conformità impianto elettrico sub 12

5.6.4.2 – Dichiarazione di Conformità impianto elettrico sub 15

5.7 – Trasmissione documentazione integrativa Attestazione di Abitabilità in data 30/03/2010 prot. n. 0002556

5.7.1.1 – Attestato di Qualificazione Energetica sub 12

5.7.1.2 – Attestato di Qualificazione Energetica sub 15

5.7.2.1 – Attestato di Certificazione Energetica sub 12

5.7.2.2 – Attestato di Certificazione Energetica sub 15

5.8 – Chiarimenti in merito alla prescrizione speciale di cui ai Permessi di Costruire sopraindicati del 30 giugno 2016

5.9 – Certificato di Destinazione Urbanistica n. 1769 del 21/09/2016

- **Allegato 6:** Ispezione e Trascrizione della sentenza dichiarativa di fallimento

6.1 - Elenco sintetico delle formalità

6.2 - Trascrizione, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Volterra del 15/12/2015 al n. 5980 di registro particolare

Il C.T.U.

(arch. Mara Magnani)