

Esecuzione n. **139/2022**
(cui è stata riunita la procedura rge 141/2022 e 142/2022)

G.E. **FRANCESCA ROMANA BISEGNA**

Contro:



Promossa da:



**RELAZIONE
DI CONSULENZA TECNICA**

Il Tecnico incaricato C.T.U.:
architetto **SARA GIACOMOZZI**, via Jacopo Carrucci 111 – Empoli (FI)

La sottoscritta architetto Sara Giacomozzi con studio in Empoli (FI) via Jacopo Carrucci 111 in data 13 febbraio 2023 ha prestato giuramento in qualità di C.T.U. per rispondere ai seguenti quesiti:

1. **identificare** il/i bene/i oggetto del pignoramento, con precisazione dei **confini** e dei **dati catastali** e della loro **corrispondenza** a quelli indicati nel pignoramento: accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di difformità: a) se i dati indicati nel pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati nel pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile, rappresentando in questo caso la storia catastale del compendio pignorato; avvisare il Giudice se i dati catastali indicati nel pignoramento non consentono l'univoca individuazione del bene; indicare specificamente se al catasto sono depositate le planimetrie dell'immobile, se vi è corrispondenza tra le planimetrie e lo stato di fatto e tra l'intestatario catastale e il soggetto esecutato; solo se necessario, e previo assenso del creditore che dovrà sostenere i costi e autorizzazione del Giudice, proceda ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto, provvedendo, in caso di difformità sostanziali o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate; segnalare se l'identificativo catastale eventualmente includa anche porzioni aliene, comuni o, comunque non pignorate, procedere ai frazionamenti del caso oppure, ove ciò risulti catastalmente impossibile, evidenziare le ragioni dell'impossibilità; segnalare altresì se gli immobili contigui (ad es. i locali adiacenti) risultino eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali;
2. riportare gli estremi dell'atto di pignoramento e specificare se lo stesso riguardi la proprietà dell'intero bene, quota di esso (indicando i nominativi dei comproprietari) o altro diritto reale (nuda proprietà, superficie, usufrutto.....);
3. indicare inoltre quali siano gli estremi dell'atto di provenienza, da acquisire se non è già in atti, segnalando eventuali acquisti *mortis causa* non trascritti;
4. fornire una sommaria **descrizione** del/i bene/i (comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie calpestabile in mq, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni) della zona in cui si trovano, indicando altresì l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale; **se trattasi di terreni, adeguarsi alle direttive del GE per quanto concerne la verifica dell'esistenza dei diritti di impianto, sotto riportata tra gli allegati;**
5. provvedere a riferire, **anche con l'ausilio del custode**, sullo stato di **possesso** dell'/gli immobile/i, con indicazione se occupato/i da terzi – del titolo in base al quale avvenga l'occupazione con specifica attenzione all'esistenza di **contratti aventi data certa** anteriore al pignoramento ed in particolare se **gli stessi siano registrati**, ipotesi rispetto alla quale egli dovrà verificare la data di registrazione, la data di scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio. **Segnalare, in caso di contratto di locazione**, l'eventuale inadeguatezza del canone ex art. 2923, comma 3, c.c., anche a seguito di confronto con il custode. Se l'immobile è occupato dal debitore, indicare se egli è ivi residente, allegando il relativo certificato; ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;
6. verificare l'esistenza di **formalità**, vincoli o oneri anche di natura **condominiale**, gravanti sul bene, che **resteranno a carico dell'acquirente**, ovvero, in particolare:
 - domanda giudiziali, sequestri ed altre trascrizioni;
 - debiti per spese condominiali ex art. 63 comma 2 disp. att. c.c.;
 - atti di asservimento urbanistico, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione;
 - convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e della eventuale trascrizione;
 - altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione);
7. verificare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale gravanti sul bene (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli, da riportare nella ctu in maniera completa, con l'indicazione del soggetto a favore e contro è presa, la data e il numero di iscrizione), che **saranno cancellati o comunque non saranno opponibili all'acquirente** al momento della vendita, con relativi oneri di cancellazione a carico della procedura; nel caso di quota di immobile, laddove non sia stata preventivamente depositata documentazione ipotecaria da parte del procedente, indicare anche le



trascrizioni pregiudizievoli gravanti sulla comproprietà; indicare anche l'esistenza di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o indivisibilità e rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

8. **indicare l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, l'importo di eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, l'eventuale esistenza di procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;**
9. verificare la **regolarità edilizia e urbanistica** del/i bene/i, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, segnalando eventuali difformità urbanistiche, edilizie e catastali; indichi in particolare gli estremi della concessione/licenza ad edificare o del permesso di costruire e della eventuale concessione/permesso in sanatoria ovvero dichiari che la costruzione è iniziata prima del 1° settembre 1967; indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale. Ove consti l'esistenza di opere abusive, **controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 d.p.r. 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, VI co., l. 47/85 o 46, V co., d.p.r. 380/01, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.**
10. indicare il **valore di mercato** dell'immobile sia libero che occupato con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione delle fonti alle quali si è fatto riferimento. Nella determinazione del valore di mercato terrà conto, ai sensi dell'art. 568 c.p.c., della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo. L'esperto terrà conto dei dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene, specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi per collocazione e tipologia; indagini di mercato, con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; banche dati nazionali etc.
11. indicare il **prezzo base d'asta** esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per i vizi del bene venduto ex art. 2922 c.c. e per la particolarità dei meccanismi d'asta (10% circa, salvo particolari ragioni, che dovranno essere evidenziate), precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché le eventuali spese condominiali insolute.
12. **precisare se il bene possa risultare non appetibile sul mercato, specificandone le ragioni;**
in caso di **pignoramento di quota/e di bene indiviso**:
 - il valore come al punto 9. che precede sia dell'intero che della quota/e pignorata/e;
 - se il compendio pignorato può essere diviso in natura o sia per sue caratteristiche e tenuto conto del numero delle quote da considerare **non divisibile** in natura, procedendo in tale ultimo caso ad esprimere compiutamente il giudizio di indivisibilità anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dall'art. 846 c.c. e dalla l. 3 giugno 1940, n. 1078;
 - 9. bis. indicare il **regime impositivo** della vendita nei casi in cui di facile individuazione (con l'aliquota se si tratta di I.V.A.) o segnalando la difficoltà col deposito in cancelleria della relazione;
13. effettuare un **riepilogo** in caso di più lotti, riportando anche lo stato dell'immobile (libero/occupato)
14. L'esperto dovrà **consegnare insieme alla relazione, in fogli staccati dall'elaborato, alla relazione: una tabella riepilogativa per ciascun lotto come da schema allegato, indicandovi il valore di mercato libero/occupato e quello a base d'asta;**
 - fotografie esterne ed interne del/i bene/i, nonché la relativa planimetria (NB. Si invita a non fotografare persone e ad oscurare targhe di auto);
 - gli avvisi di ricevimento delle raccomandate di cui al punto II° (avvisi di inizio operazioni peritali).
13. effettuare almeno 30 giorni prima della data di udienza il deposito per via telematica a mezzo piattaforma P.C.T. di: 1) copia integrale e 2) copia EPURATA DEI DATI SENSIBILI PER LA NORMATIVA SULLA PRIVACY (omettendo i nomi dei debitori e delle parti private). **completa di foto esterne ed interne del bene, planimetrie e documenti; di inviare all'esecutato, se non costituito, copia completa**



SVOLGIMENTO DELL' INCARICO

La sottoscritta, al fine di assolvere l'incarico, ha eseguito 2 sopralluoghi insieme al custode giudiziario nominato IVG di Firenze:

1. il giorno 25 maggio 2023 nel Comune di Gambassi Terme loc. Borgo la Fungaia alla presenza del liquidatore sign. [REDACTED] che ha consentito l'accesso all'immobile per effettuare le misurazioni, il rilievo fotografico e le verifiche generali sullo stato dell'immobile.
2. il giorno 14 giugno 2023 nel Comune di Certaldo in via Ponte Vecchio 14 e in viale Matteotti 120 insieme al custode giudiziario nominato IVG di Firenze, alla presenza del sign. [REDACTED] proprietario e coproprietario degli immobili in viale Matteotti, [REDACTED] proprietarie dell'immobile in via Ponte Vecchio 14.

Ha inoltre eseguito ricerche presso gli Uffici tecnici dei Comuni di Gambassi e Certaldo presso l'Archivio Notarile di Firenze, l'Ufficio Provinciale per il Territorio e consultato l'amministratore condominiale per rispondere ai quesiti.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti da unità immobiliari e terreni così raggruppabili:

- A. 8 case a schiera indipendenti con giardino e 3 terreni nel Comune di Gambassi Terme loc. Camporbiano, La Salceta all'interno della Residenza Turistico Alberghiera 'Borgo la Fungaia'
- B. 1 appartamento con garage situato nel Comune di Certaldo in via Ponte Vecchio 14
- C. 3 appartamenti con pertinenze e 1 magazzino/garage situati nel Comune di Certaldo in viale Matteotti 120.

Per chiarezza si risponde ai quesiti suddividendo i beni nei 3 gruppi summenzionati.



A. Immobili e terreni in Borgo la Fungaia

(loc. Camporbiano- Gambassi Terme)

1° QUESITO

(Identificare il/i bene/i oggetto del pignoramento, con precisazione dei **confini** e dei **dati catastali** e della loro **corrispondenza** a quelli indicati nel pignoramento: accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di difformità: a) se i dati indicati nel pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati nel pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile, rappresentando in questo caso la storia catastale del compendio pignorato; avvisare il Giudice se i dati catastali indicati nel pignoramento non consentono l'univoca individuazione del bene; indicare specificamente se al catasto sono depositate le planimetrie dell'immobile, se vi è corrispondenza tra le planimetrie e lo stato di fatto e tra l'intestataro catastale e il soggetto esecutato; solo se necessario, e previo assenso del creditore che dovrà sostenere i costi e autorizzazione del Giudice, proceda ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto, provvedendo, in caso di difformità sostanziali o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate; segnalare se l'identificativo catastale eventualmente includa anche porzioni aliene, comuni o, comunque non pignorate, procedere ai frazionamenti del caso oppure, ove ciò risulti catastalmente impossibile, evidenziare le ragioni dell'impossibilità; segnalare altresì se gli immobili contigui (ad es. i locali adiacenti) risultino eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali.)

I beni sono costituiti da 8 unità immobiliari formate da case a schiera su 2 piani con giardino anteriore e posteriore e beni comuni all'insieme della RTA Borgo la Fungaia oltre a 4 appezzamenti di terreno boschivo ad esso contermini.

Gli edifici presentano una dimensione e distribuzione pressoché identica su 2 piani e si differenziano esclusivamente per l'esposizione, gli spazi esterni e lo stato di conservazione. La proprietà in comune con gli altri proprietari degli immobili del borgo consiste nei percorsi di distribuzione interni, l'area parcheggio i giardini comuni e la piscina. I terreni corrispondono a degli appezzamenti di bosco ceduo di limitate dimensioni che confinano con il borgo.

Gli immobili sono registrati al Catasto Fabbricati del Comune di Gambassi Terme:

1. Foglio 67, part. 65 **sub.4**
Indirizzo: LOCALITA' CAMPORBIANO n. SNC Piano T
Dati di classamento: Rendita: Euro 271,14, Categoria A/2, Classe 3, Consistenza 3,5 vani
Dati di superficie: Totale: 75 m2 Totale escluse aree scoperte: 67 m2
2. Foglio 67, part. 65 **sub.5**
Indirizzo: LOCALITA' CAMPORBIANO n. SNC Piano T
Dati di classamento: Rendita: Euro 271,14, Categoria A/2, Classe 3, Consistenza 3,5 vani
Dati di superficie: Totale: 75 m2 Totale escluse aree scoperte : 67 m2
3. Foglio 67, part. 65 **sub.11**
Indirizzo: LOCALITA' CAMPORBIANO n. SNC Piano T
Dati di classamento: Rendita: Euro 271,14, Categoria A/2, Classe 3, Consistenza 3,5 vani
Dati di superficie: Totale: 75 m2 Totale escluse aree scoperte: 67 m2
4. Foglio 67, part. 65 **sub.12**
Indirizzo: LOCALITA' CAMPORBIANO n. SNC Piano T
Dati di classamento: Rendita: Euro 271,14, Categoria A/2, Classe 3, Consistenza 3,5 vani
Dati di superficie: Totale: 72 m2 Totale escluse aree scoperte: 65 m2
5. Foglio 67, part. 65 **sub.17**



Indirizzo: LOCALITA' CAMPORBIANO n. SNC Piano T
Dati di classamento: Rendita: Euro 271,14, Categoria A/2, Classe 3, Consistenza 3,5 vani
Dati di superficie: Totale: 74 m2 Totale escluse aree scoperte: 66 m2

6. Foglio 67, part. 65 **sub.18**

Indirizzo: LOCALITA' CAMPORBIANO n. SNC Piano T
Dati di classamento: Rendita: Euro 271,14, Categoria A/2, Classe 3, Consistenza 3,5 vani
Dati di superficie: Totale: 76 m2 Totale escluse aree scoperte: 66 m2

7. Foglio 67, part. 65 **sub.24**

Indirizzo: LOCALITA' CAMPORBIANO n. SNC Piano T
Dati di classamento: Rendita: Euro 271,14, Categoria A/2, Classe 3, Consistenza 3,5 vani
Dati di superficie: Totale: 74 m2 Totale escluse aree scoperte: 66 m2

8. Foglio 67, part. 65 **sub.25**

Indirizzo: LOCALITA' CAMPORBIANO n. SNC Piano T
Dati di classamento: Rendita: Euro 271,14, Categoria A/2, Classe 3, Consistenza 3,5 vani
Dati di superficie: Totale: 77 m2 Totale escluse aree scoperte: 67 m2

9. Foglio 67 part. 65 sub. 28 Beni comuni non censibili

I terreni sono registrati al Catasto Terreni del Comune di Gambassi Terme :

10. Foglio 67 **part. 69**

Dati di classamento: Redditi: dominicale Euro 1,86; agrario Euro 0,46
Superficie: 3.000 m2
Particella con qualità: BOSCO MISTO di classe 2

11. Foglio 67 **part. 71**

Dati di classamento: Redditi: dominicale Euro 0,20; agrario Euro 0,05
Superficie: 330 m2
Particella con qualità: BOSCO MISTO di classe 2

12. Foglio 67 **part. 74,**

Dati di classamento: Redditi: dominicale Euro 0,59; agrario Euro 0,11
Superficie: 710 m2
Particella con qualità: BOSCO CEDUO di classe 2

13. Foglio 67 **part. 75**

Dati di classamento: Redditi: dominicale Euro 0,64; agrario Euro 0,16
Superficie: 1.030 m2
Particella con qualità: BOSCO MISTO di classe 2

I beni risultano catastalmente intestati a

- per 1/1 dei beni dal n. 1 al n. 8 e il n. 12
- per 12/25 del bene n.10
- per 10/25 dei beni n. 11 e 13.

I dati sopraindicati corrispondono a quelli contenuti nell'Atto di Pignoramento del 12/04/2022 (sub 4 5 11 12 17 18 24 25 e terreni) (Cron. n. 4280). Vi è corrispondenza tra l'intestatario catastale e i soggetti eseguiti.

Al Catasto Fabbricati è depositata la planimetria dei subalterni e le planimetrie corrispondenti a ciascuna unità immobiliare. **Tali planimetrie corrispondono allo stato attuale.**



2° QUESITO

(Riportare gli estremi dell'atto di pignoramento e specificare se lo stesso riguardi la proprietà dell'intero bene, quota di esso (indicando i nominativi dei comproprietari) o altro diritto reale (nuda proprietà, superficie, usufrutto.....);

Proc. 139 - I beni (sub 4 5 e 18) sono stati pignorati con **Atto di Pignoramento del 12/04/2022 notificato il 21/04/2022 (Cr. N..4275) trascritto presso i RR di Volterra in data 17/06/2022 al n 5708 RG e 4295 RP**

Proc.142 - I beni (sub 17 24 25) sono stati pignorati con **Atto di Pignoramento trascritto presso i RR di Volterra in data 17/06/2022 al n. 5707 RG e 4294 RP**

Proc.141 - La totalità dei beni (da n.1 a n. 13) sono stati pignorati con **Atto di Pignoramento del 12/04/2022 trascritto presso i RR di Volterra in data 17/06/2022 al n. 5706 RG e 4293 RP**

L'atto interessa la **piena proprietà degli immobili (beni n.1-8) e di un terreno (bene n.12),**

Oltre al bene comune (bene n. 9) che corrisponde all'area interna al Borgo che ospita le strutture comuni (piscina, camminamenti etc..) **i beni 10,11, 13 sono di proprietà parziale** condivisa con gli altri proprietari degli immobili del Borgo e più specificatamente:

Il bene n. 10 (Foglio 67 part. 69 bosco ceduo) risulta di proprietà per **12/25** dell'esecutato e i coproprietari risultano essere (*Si veda la visura catastale allegata*)

[REDACTED]

Diritto di: Proprietà' per 1/25 in regime di comunione dei beni con FAVARETTO CINZIA

[REDACTED]

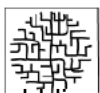


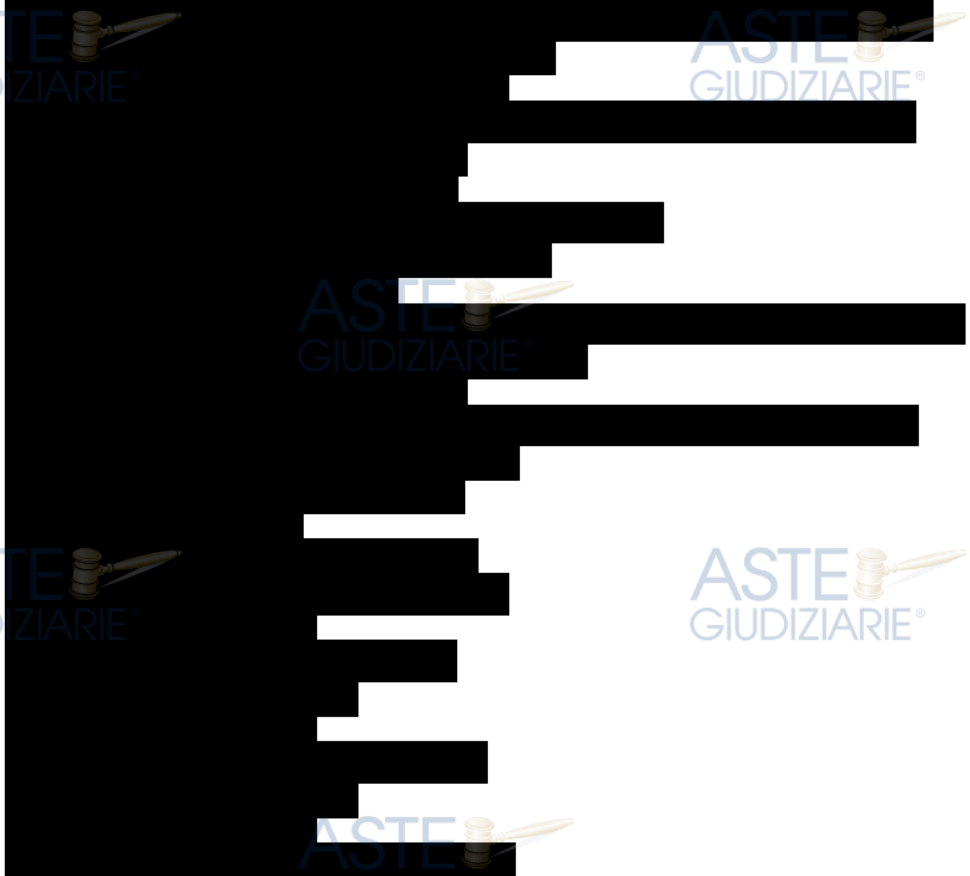


Il bene n. 11 (Foglio 67 part. 71 bosco misto 330mq) risulta di proprietà per 10/25 all'esecutato e risultano coproprietari di fatto come bene comune dei proprietari



ione dei beni
10. NACCI Lorenzo (CF NCCLNZ77C23D612P)



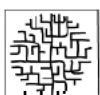


nato a CASTELFIORENTINO (FI) il 03/07/1939



Il bene n.13 (Foglio 67 part. 75 bosco misto 1030mq.) risulta di proprietà per 10/25 all'esecutato e risultano comproprietari :

- 1. BASILI Anna Maria (CF BSLNMR45R48H875F)



one dei beni

I beni 10, 11 e 13 corrispondono a terreni di immediato contorno al borgo e, sebbene non risultino beni comuni ma di comproprietà dei diversi proprietari degli immobili, sono beni a servizio di essi e quindi collegabili in percentuale alle proprietà dei beni da 1 a 8.



3° QUESITO

(indicare quali siano gli estremi dell'atto di provenienza, da acquisire se non è già in atti, segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti)

I beni (n.1 - 9 e 12) sono pervenuti alla società [redacted] fra maggiore e originaria consistenza per acquisto dai signori [redacted]

[redacted] con atto a rogito Notaio dr. Andrea Venturini in Montespertoli del 29/12/1991, Rep. N. 40718, registrato a Firenze il 17/01/1992 al n. 1730, trascritto a Volterra il 14/01/1992 al n. 536 del registro particolare .

I beni n.11 e 13 (part 71 e 75) sono pervenuti alla società [redacted] per la quota di 10/25 per acquisto dalla società [redacted]

[redacted] compravendita a rogito Notaio Stella Bartoletti in data 13/12/2018, Rep. N. 34425, registrato a Empoli il 7/01/2019 al n. 154 serie IT trascritto a Volterra il 7/01/2019 al n. 107 del Registro Particolare.

Il bene n.10 (part.69) è pervenuto alla società [redacted], per la quota di 12/25 per acquisto dal sign [redacted] con atto di compravendita a rogito Notaio Stella Bartoletti in data 1/12/2017, Rep. N. 33971, registrato a Empoli trascritto a Volterra il 28/12/2017 al n. 10110 del R.G. e al n. 7107 del Registro Particolare.

4° QUESITO

(Fornire una sommaria descrizione del/i bene/i (comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie calpestabile in mq, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni) della zona in cui si trovano, indicando altresì l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale; se trattasi di terreni, adeguarsi alle direttive del GE per quanto concerne la verifica dell'esistenza dei diritti di impianto, sotto riportata tra gli allegati)

Il borgo la Fungaia sorge in via di Camporbiano in loc. La Salceta in un'un'area a circa 10 chilometri dal centro di Gambassi Terme, in un contesto di notevole valore paesaggistico costituito da colline boscate con ampie visuali sul contesto circostante, a vocazione turistica per la vicinanza di centri di interesse come S. Gimignano e Volterra e per il turismo rurale in quest'area ai confini delle province di Firenze, Siena e Pisa. Nell'area sono infatti diffusi sia le attività agrituristiche che i bed and breakfast. L'accesso al borgo avviene da una strada sterrata di circa 200m che si diparte da via di Camporbiano lungo la strada Provinciale n. 62

I beni fanno parte di un insediamento a destinazione turistico ricettivo derivato dalla ristrutturazione che risale agli anni 2003-2012, di un'area precedentemente occupata da un insediamento per la produzione di funghi.

I beni eseguiti consistono in 8 dei 25 alloggi totali che formano il borgo organizzati in piccole case a schiera su 2 piani in 4 raggruppamenti (A,B,C,D) da 2 a 3 unità immobiliari affiancate che si sviluppano lungo un percorso comune ognuno dotato di giardino anteriore e posteriore di pertinenza e di un percorso pedonale di accesso indipendente. Il percorso principale che si diparte dalla zona parcheggio termina nella parte più bassa con la piscina comune.

La struttura degli immobili è costituita da una intelaiata di calcestruzzo armato e solai tradizionali con travi in legno ed impalcato con travicelli e piastrelle in cotto rustico a vista. I prospetti degli edifici sono finiti ad intonaco grezzo con colori caldi (sabbia e giallo ocra). Le coperture sono a capanna in cotto con coppi e



embrici. Gli infissi, in legno non hanno persiane, ma sono dotati di oscuranti interni e inferriate di sicurezza per gli accessi esterni.

I pavimenti interni sono in piastrelle di cotto in tutti gli ambienti e le pareti dei bagni e dell'angolo cottura sono rivestite da materiale ceramico. Le scale interne presentano le pedate in lastre di pietra serena.

Sono presenti gli impianti elettrici, idrici e di adduzione del gas per la cottura e produzione di acqua calda sanitaria con caldaia autonoma alimentata a GPL posta su ogni soppalco. La funzionalità degli impianti non è stata verificata in quanto le utenze non sono attive, ma appaiono in ottimo stato sebbene risentano della carenza della manutenzione ordinaria in quanto gli appartamenti appaiono non essere stati mai abitati.

Sebbene la consistenza e struttura interna delle singole unità immobiliari sia simile (tipologia A2 o A3), si ritiene opportuno procedere con la descrizione specifica del singolo immobile nelle schede allegate per la diversa collocazione, esposizione e per il diverso stato di conservazione.



Bene n. 1 (Sub.4)

L'edificio è costituito da una piccola villetta a schiera che fa parte di un gruppo di 2 unità immobiliari affiancate (Tipologia 2 sub 4 e 5) nel blocco denominato "A", posto a sinistra per chi percorre la viabilità interna condominiale in direzione valle, con ingresso dalla quarta porta poste a valle del percorso centrale del borgo nelle vicinanze del parcheggio comune. L'unità è affiancata al bene n. 2 lungo il lato NE, risultando libera sui rimanenti 3 lati.

Il giardino anteriore coltivato con piante della macchia mediterranea è in lieve declino e un percorso pedonale lastricato a rampe conduce all'ingresso principale dell'abitazione.

Una rampa di scale laterali conduce al retro dell'edificio dove è presente un piccolo giardino delimitato da una rete dal bosco circostante. Sul giardino posteriore è presente un ingresso alla camera da letto.

L'immobile è così distribuito:

A piano terra l'ingresso è nel vano principale destinato a soggiorno a doppia altezza con un angolo cucina, un antibagno e un bagno. Dal soggiorno parte una scala interna lungo la quale si apre, dopo una prima rampa, una camera situata nella parte posteriore dell'edificio con apertura sul giardino retrostante e dopo una seconda rampa un ampio soppalco con tetto a vista aperto sul soggiorno del piano terra illuminato anche da una finestra a tetto.

Stato di conservazione: Nella fascia pavimentata in cotto che circonda l'edificio sono presenti diffuse e consistenti fessurazioni dovute presumibilmente a dei movimenti del terreno non sufficientemente stabilizzato. Tali fessurazioni hanno causato il distacco della rampa di scale e del marciapiede dalle murature perimetrali lungo tutte le pareti esterne. Questo è molto evidente soprattutto lungo il lato a sud-ovest dove la scala esterna che conduce al retro dell'edificio risulta completamente staccata dalla struttura principale, causando anche alcune infiltrazioni all'interno dell'edificio. Sono evidenti nell'intonaco lungo la scala alcuni lavori già svolti in passato per risarcire le fessurazioni che non sono però risultati risolutivi. All'interno la struttura non evidenzia alcun ammaloramento ad esclusione dell'infiltrazione di cui sopra. L'edificio non risulta essere stato mai abitato per cui tutti gli elementi risultano in buono stato e risentono solamente della mancanza di una manutenzione ordinaria per lo stato di abbandono in cui si trovano.

Per il ripristino del percorso e della scala esterna si prevedono i seguenti lavori:

Consolidamento del terreno di sottofondo, sollevamento e riassetto della pavimentazione del marciapiede e della scala esterno, risarcitura delle lesioni, sostituzioni degli elementi lesionati, impermeabilizzazione dei giunti, risanamento delle infiltrazioni nelle murature. Il tutto per un **costo stimato a corpo in 15.000€** comprese le spese tecniche.

Calcolo della **superficie calpestabile** dell'unità immobiliare:

Locale	Sup mq
Soggiorno/ Angolo cottura	17,22
antibagno	2,00
Bagno	2,49
Vano scale	3,85
Camera da letto	14,10
Soppalco	11,25
totale	50,91

Risultano di proprietà esclusiva le aree a verde antistanti e retrostanti l'unità immobiliare con i relativi camminamenti e rampe di scale per una superficie totale di circa 122 mq.

Costituiscono beni comuni dell'unità immobiliare gli spazi condivisi di accesso, parcheggio e distribuzione interna al borgo, le aree verdi comuni e la piscina, le infrastrutture di distribuzione e controllo delle utenze comuni. La proprietà detiene i 36,74/1000 dei beni condominiali.



Bene n. 2 (Sub.5)

L'edificio è costituito da una piccola villetta a schiera che fa parte di un gruppo di 2 unità immobiliari affiancate (Tipologia 2 sub 4 e 5) nel blocco denominato "A", posto a sinistra per chi percorre la viabilità interna condominiale in direzione valle, con ingresso dalla quinta porta poste a valle del percorso centrale del borgo nelle vicinanze del parcheggio comune.

L'unità è affiancata al bene n. 1 lungo il lato SO, risultando libera sui rimanenti 3 lati.

Il giardino anteriore coltivato con piante della macchia mediterranea è in lieve declino e un percorso pedonale lastricato a rampe conduce all'ingresso principale dell'abitazione.

Una rampa di scale laterali conduce al retro dell'edificio dove è presente un piccolo giardino delimitato da una rete dal bosco circostante. Sul giardino posteriore è presente un ingresso alla camera da letto.

L'immobile è così distribuito:

A piano terra l'ingresso è nel vano principale destinato a soggiorno a doppia altezza con un angolo cucina, un antibagno e un bagno finestrato. Dal soggiorno parte una scala interna lungo la quale si apre, dopo una prima rampa, una camera situata nella parte posteriore dell'edificio con apertura sul giardino retrostante e dopo una seconda rampa un ampio soppalco con tetto a vista aperto sul soggiorno del piano terra e illuminato anche da una ampia finestra laterale.

Stato di conservazione: Nella fascia pavimentata in cotto che circonda l'edificio sono presenti diffuse e consistenti fessurazioni dovute presumibilmente a dei movimenti del terreno non sufficientemente stabilizzato. Tali fessurazioni hanno causato il distacco del marciapiede in cotto che circonda l'edificio lungo le pareti esterne. Questo è molto evidente soprattutto alla base della facciata anteriore. All'interno la struttura al momento del sopralluogo non evidenzia infiltrazioni o ammaloramenti dovuti a tale distacco, risulta però evidente la necessità di procedere ad un riempimento delle fessurazioni e verifica dell'assestamento del terreno per evitare un ulteriore degrado della struttura.

Per tali lavori si stima un **costo di 12.000€** a corpo comprese le spese tecniche.

L'edificio non risulta essere stato mai abitato, manca infatti dei corpi illuminanti, per cui tutti gli elementi risultano in buono stato e risentono solamente della mancanza di una manutenzione ordinaria per lo stato di abbandono in cui si trovano e di una liberazione di alcuni arredi smontati depositati nel vano soggiorno – cucina..

Calcolo della **superficie calpestabile** dell'unità immobiliare:

Locale	Sup mq
Soggiorno/ Angolo cottura	17,22
antibagno	2,00
Bagno	2,49
Vano scale	3,85
Camera da letto	14,10
Soppalco	11,25
totale	50,91

Risultano di proprietà esclusiva le aree a verde antistanti e retrostanti l'unità immobiliare con i relativi camminamenti e rampe di scale per una superficie totale di circa 123 mq.

Costituiscono beni comuni dell'unità immobiliare gli spazi condivisi di accesso, parcheggio e distribuzione interna al borgo, le aree verdi comuni e la piscina, le infrastrutture di distribuzione e controllo delle utenze comuni. La proprietà detiene i 38,68/1000 deli beni condominiali.



Bene n. 3 (Sub.11)

L'edificio è costituito da una piccola villetta a schiera che fa parte di un gruppo di 3 unità immobiliari affiancate (Tipologia 3 sub 11,12 e 13) nel blocco denominato "C", posto a destra per chi percorre la viabilità interna condominiale in direzione valle, con ingresso dalla prima porta posta a monte del percorso centrale del borgo nelle vicinanze del parcheggio comune.

L'unità è affiancata al bene n. 4 (sub 12) lungo il lato est, risultando libera sui rimanenti 3 lati.

L'ampio giardino circonda i 3 lati liberi ed è in decisa pendenza soprattutto lungo il lato ovest. Coltivato con piante della macchia mediterranea è attraversato da un percorso pedonale lastricato che conduce all'ingresso principale dell'abitazione e da una breve rampa di scale che affianca il lato ovest e raccorda il giardino anteriore con quello posteriore. Sul giardino posteriore è presente un ingresso alla camera da letto.

L'immobile è così distribuito:

A piano terra l'ingresso è nel vano principale destinato a soggiorno a doppia altezza con un angolo cucina, un antibagno e un bagno finestrato. Dal soggiorno si diparte una scala interna lungo la quale si apre, dopo una prima rampa, una camera situata nella parte posteriore dell'edificio con apertura sul giardino retrostante e dopo una seconda rampa un ampio soppalco con tetto a vista aperto sul soggiorno del piano terra e illuminato da una finestra laterale.

L'edificio ha una struttura di cemento armato e muratura, completato con materiali tradizionali quali parete intonacate, pavimenti e coperture in cotto, travi e travetti in legno a vista, infissi in legno con vetrocamera. L'unità è dotata di impianto idrico ed elettrico, impianto di riscaldamento e acqua calda sanitaria autonomo alimentato da una caldaia a gas GPL collocata sul soppalco. Il funzionamento degli impianti non è stato verificato in quanto non sono attive le utenze, ma appaiono in ottime condizioni.

Stato di conservazione: L'intonaco esterno soprattutto lungo la parete ad ovest presenta alcune problematiche dovute ad infiltrazioni di umidità di risalita dal terreno circostante e alcune esfoliazioni. All'interno la struttura al momento del sopralluogo non evidenzia infiltrazioni o ammaloramenti dovuti a tali infiltrazioni, risulta però necessario procedere ad una loro risoluzione per evitare degni alla struttura.

L'unità immobiliare presenta un manto di copertura degradato con coppi e embrici parzialmente esfoliati e fessurati. Risulta quindi necessario procedere ad una loro sostituzione per garantire una efficiente scolo delle acque meteoriche e scongiurare infiltrazioni interne.

Per tali lavoro si stima un costo di
risanamento intonaco esterno 1.500 €
sostituzione manto di copertura in coppi e embrici 3.500€
per un totale di 5.000€.

L'edificio non risulta essere stato mai abitato, manca infatti dei corpi illuminanti, per cui tutti gli elementi risultano in buono stato e risentono solamente della mancanza di una manutenzione ordinaria per lo stato di abbandono in cui si trovano.

Calcolo della **superficie calpestabile** dell'unità immobiliare:

Locale	Sup mq
Soggiorno/ Angolo cottura	17,22
antibagno	2,00
Bagno	2,49
Vano scale	3,85
Camera da letto	14,10
Soppalco	11,25
totale	50,91

Risultano di proprietà esclusiva le aree a verde antistanti e retrostanti l'unità immobiliare con i relativi camminamenti e rampe di scale per una superficie totale di circa 215 mq. Costituiscono beni comuni dell'unità immobiliare gli spazi condivisi di accesso, parcheggio e distribuzione interna al borgo, le aree verdi comuni e la piscina, le infrastrutture di distribuzione e controllo delle utenze comuni. La proprietà detiene i 38,53/1000 deli beni condominiali.



Bene n. 4 (Sub.12)

L'edificio è costituito da una piccola villetta a schiera che fa parte di un gruppo di 3 unità immobiliari affiancate (Tipologia 3 sub 11,12 e 13) nel blocco denominato "C", posto a destra per chi percorre la viabilità interna condominiale in direzione valle, con ingresso dalla seconda porta posta a monte del percorso centrale del borgo nelle vicinanze del parcheggio comune.

L'unità è affiancata al bene n. 3 (sub 12) lungo il lato Ovest, e dal sub 13(non oggetto della presente procedura) lungo il lato Est, risultando libera lungo la facciata anteriore e posteriore dove si trovano due piccoli giardini di proprietà esclusiva. Il giardino antistante è coltivato con piante della macchia mediterranea ed è attraversato da un percorso pedonale lastricato che conduce all'ingresso principale dell'abitazione. Sul giardino posteriore è presente un ingresso alla camera da letto.

L'immobile è così distribuito:

A piano terra l'ingresso è nel vano principale destinato a soggiorno a doppia altezza con un angolo cucina, un antibagno e un bagno non finestrato. Dal soggiorno parte una scala interna lungo la quale si apre, dopo una prima rampa, una camera situata nella parte posteriore dell'edificio con apertura sul giardino retrostante e dopo una seconda rampa ad un ampio soppalco con tetto a vista aperto sul soggiorno del piano terra e illuminato da una finestra a tetto.

L'edificio ha una struttura di cemento armato e muratura, completato con materiali tradizionali quali parete intonacate, pavimenti e coperture in cotto, travi e travetti in legno a vista, infissi in legno con vetrocamera. L'unità è dotata di impianto idrico ed elettrico, impianto di riscaldamento e acqua calda sanitaria autonomo alimentato da una caldaia a gas GPL collocata sul soppalco. Il funzionamento degli impianti non è stato verificato in quanto non sono attive le utenze, ma appaiono in ottime condizioni.

Stato di conservazione: L'unità immobiliare presenta un manto di copertura degradato con coppi e embrici parzialmente esfoliati e fessurati. Risulta quindi necessario procedere ad una loro sostituzione per garantire una efficiente scolo delle acque meteoriche e scongiurare infiltrazioni interne.

Per tali lavoro si stima un costo valutato a corpo di **3.500€**

Non è stato possibile verificare all'interno lo stato di conservazione della struttura in quanto le serrature delle porte (sia dell'ingresso anteriore che posteriore) non risultavano funzionare. Da un controllo svolto attraverso le ampie aperture sia anteriori che posteriori l'unità immobiliare risulta in buono stato di conservazione e risente solamente della mancanza di una manutenzione ordinaria per lo stato di abbandono in cui si trova.

Calcolo della **superficie calpestabile** dell'unità immobiliare:

Locale	Sup mq
Soggiorno/ Angolo cottura	17,22
antibagno	2,00
Bagno	2,49
Vano scale	3,85
Camera da letto	14,10
Soppalco	11,25
totale	50,91

Risultano di proprietà esclusiva le aree a verde antistanti e retrostanti l'unità immobiliare con i relativi camminamenti e rampe di scale per una superficie totale di circa 80 mq.

Costituiscono beni comuni dell'unità immobiliare gli spazi condivisi di accesso, parcheggio e distribuzione interna al borgo, le aree verdi comuni e la piscina, le infrastrutture di distribuzione e controllo delle utenze comuni. La proprietà detiene i 36,69/1000 deli beni condominiali.



Bene n. 5 (Sub.17)

L'edificio è costituito da una piccola villetta a schiera che fa parte di un gruppo di 2 unità immobiliari affiancate (Tipologia 2 sub 17 e 18) nel blocco denominato "C", posto a destra per chi percorre la viabilità interna condominiale in direzione valle, con ingresso dalla settima porta posta a monte del percorso centrale del borgo nelle vicinanze del parcheggio esterno per ospiti dal quale risulta però separato da una recinzione in rete metallica che delimita l'insediamento.

L'unità è affiancata al bene n. 6 (sub 18) lungo il lato Ovest, risultando libera sugli altri 3 lati. A nord e a sud sono presenti 2 aree a giardino di proprietà esclusiva, mentre lungo il lato a ovest si sviluppa la rampa di scale che collega il giardino anteriore da quello posteriore e confina con la proprietà del sub. n. 16. Il giardino antistante in forte pendenza è coltivato con piante della macchia mediterranea ed è attraversato da un percorso pedonale lastricato con rampe di scale che collega il percorso centrale dell'insediamento all'ingresso principale dell'abitazione. Sul giardino posteriore è presente un ingresso alla camera da letto.

L'immobile è così distribuito:

A piano terra l'ingresso è nel vano principale destinato a soggiorno a doppia altezza con un angolo cucina, un antibagno e un bagno finestrato. Dal soggiorno parte una scala interna lungo la quale si apre, dopo una prima rampa, una camera situata nella parte posteriore dell'edificio con apertura sul giardino retrostante e dopo una seconda rampa ad un ampio soppalco con tetto a vista aperto sul soggiorno del piano terra e illuminato da una finestra a tetto.

L'edificio ha una struttura di cemento armato e muratura, completato con materiali tradizionali quali parete intonacate, pavimenti e coperture in cotto, travi e travetti in legno a vista, infissi in legno con vetrocamera. L'unità è dotata di impianto idrico ed elettrico, impianto di riscaldamento e acqua calda sanitaria autonomo alimentato da una caldaia a gas GPL collocata sul soppalco. Il funzionamento degli impianti non è stato verificato in quanto non sono attive le utenze, ma appaiono in ottime condizioni.

Stato di conservazione: L'unità immobiliare presenta un deterioramento dell'intonaco esterno provocato da infiltrazioni da umidità di risalita del terreno che hanno provocato il distacco del velo esterno lungo la parte inferiore di tutte le facciate esterne. Al momento del sopralluogo non sono stati rilevati danni alla struttura interna, ma risulta necessario procedere ad un risanamento dell'intonaco per evitare infiltrazioni e danneggiamenti all'immobile.

L'unità immobiliare presenta un manto di copertura degradato con coppi e embrici parzialmente esfoliati e fessurati. Risulta quindi necessario procedere ad una loro sostituzione per garantire una efficiente scolo delle acque meteoriche e scongiurare infiltrazioni interne.

Per tali lavoro si stima un costo valutato a corpo di **5.000€** (1.500€ risanamento intonaco, 3.500€ sostituzione manto di copertura)

Calcolo della **superficie calpestabile** dell'unità immobiliare:

Locale	Sup mq
Soggiorno/ Angolo cottura	17,22
antibagno	2,00
Bagno	2,49
Vano scale	3,85
Camera da letto	14,10
Soppalco	11,25
totale	50,91

Risultano di proprietà esclusiva le aree a verde antistanti e retrostanti l'unità immobiliare con i relativi camminamenti e rampe di scale per una superficie totale di circa 113 mq.

Costituiscono beni comuni dell'unità immobiliare gli spazi condivisi di accesso, parcheggio e distribuzione interna al borgo, le aree verdi comuni e la piscina, le infrastrutture di distribuzione e controllo delle utenze comuni. La proprietà detiene i 36,69/1000 dei beni condominiali.



Bene n. 6 (Sub.18)

L'edificio è costituito da una piccola villetta a schiera che fa parte di un gruppo di 2 unità immobiliari affiancate (Tipologia 2 sub 17 e 18) nel blocco denominato "C", posto a destra per chi percorre la viabilità interna condominiale in direzione valle, con ingresso dalla ottava porta posta a monte del percorso centrale del borgo nelle vicinanze del parcheggio esterno per ospiti dal quale risulta però separato da una recinzione in rete metallica che delimita l'insediamento.

L'unità è affiancata al bene n. 5 (sub 17) lungo il lato Est, risultando libera sugli altri 3 lati dove si sviluppa l'ampio giardino di proprietà esclusiva. Il settore di giardino antistante l'ingresso principale risulta in forte pendenza ed è attraversato da un percorso pedonale lastricato con rampe di scale che si diparte dal percorso centrale dell'insediamento fino all'ingresso principale dell'abitazione. La parte del giardino lungo il lato posteriore dell'immobile confina con il parcheggio ad uso pubblico esterno alla proprietà del borgo dal quale è separato tramite una recinzione in rete metallica. E' inoltre presente un ingresso alla camera da letto.

L'immobile è così distribuito: A piano terra l'ingresso è nel vano principale destinato a soggiorno a doppia altezza con un angolo cucina, un antibagno e un bagno finestrato. Dal soggiorno si diparte una scala interna lungo la quale si apre, dopo una prima rampa, una camera situata nella parte posteriore dell'edificio con apertura sul giardino retrostante e dopo una seconda rampa ad un ampio soppalco con tetto a vista aperto sul soggiorno del piano terra e illuminato da una ampia finestra a parete lungo il lato est.

L'edificio ha una struttura di cemento armato e muratura, completato con materiali tradizionali quali parete intonacate, pavimenti e coperture in cotto, travi e travetti in legno a vista, infissi in legno con vetrocamera. L'unità è dotata di impianto idrico ed elettrico, impianto di riscaldamento e acqua calda sanitaria autonomo alimentato da una caldaia a gas GPL collocata sul soppalco. Il funzionamento degli impianti non è stato verificato in quanto non sono attive le utenze, ma appaiono in ottime condizioni.

Stato di conservazione: Sono presenti delle fessurazioni esterne, dovute presumibilmente all'assestamento del terreno, lungo la parete a est ed in particolare nell'angolo a sud est dove è presente una fessurazione dello spigolo inferiore che è rilevabile anche all'interno dell'edificio e che risulta quindi non superficiale. Tali lesioni continuano lungo tutta la parete a ovest dell'edificio e in modo molto meno rilevante in parte della facciata anteriore all'altezza della finestra del locale soggiorno.

L'unità immobiliare presenta un deterioramento dell'intonaco esterno provocato da infiltrazioni da umidità di risalita del terreno che hanno provocato il distacco del velo esterno nella parte inferiore di tutte le facciate esterne. Nel locale principale sono inoltre presenti alcune efflorescenze saline bianche nel solaio di copertura derivate da infiltrazioni d'acqua meteorologica causata dal manto di copertura che presenta coppi e embrici in parte lesionati. Sia per le lesioni che le infiltrazioni saranno quindi necessarie opere di ristrutturazione al fine di garantire la conservazione dell'unità immobiliare ed evitare il progressivo degrado. Per tali lavori si stima un costo valutato a corpo di **15.000€** (10.000€ per il consolidamento del terreno e ripristino delle murature lungo il lato ovest, 1.500€ per il risanamento dell'intonaco, 3.500€ per la sostituzione del manto di copertura)

Calcolo della **superficie calpestabile** dell'unità immobiliare:

Locale	Sup mq
Soggiorno/ Angolo cottura	17,22
antibagno	2,00
Bagno	2,49
Vano scale	3,85
Camera da letto	14,10
Soppalco	11,25
totale	50,91

Risultano di proprietà esclusiva le aree a verde antistanti e retrostanti l'unità immobiliare con i relativi camminamenti e rampe di scale per una superficie totale di circa 223 mq. Costituiscono beni comuni dell'unità immobiliare gli spazi condivisi di accesso, parcheggio e distribuzione interna al borgo, le aree verdi comuni e la piscina, le infrastrutture di distribuzione e controllo delle utenze comuni. La proprietà detiene i 38,78/1000 dei beni condominiali.



Bene n. 7 (Sub.24)

L'edificio è costituito da una piccola villetta a schiera che fa parte di un gruppo di 2 unità immobiliari affiancate (Tipologia 2 sub 24 e 25) nel blocco denominato "D", posto a destra per chi percorre la viabilità interna condominiale in direzione valle, e con ingresso dalla quattordicesima porta posta a monte del percorso centrale del borgo nelle vicinanze della piscina nella parte inferiore dell'insediamento.

L'unità è affiancata al bene n. 8 (sub 25) lungo il lato Nord- Est, risultando libera sugli altri 3 lati: il giardino anteriore è attraversato da un percorso pedonale lastricato con rampe di scale che si diparte dal percorso centrale dell'insediamento fino all'ingresso dell'abitazione. Una rampa di scale addossata all'edificio divide la proprietà dalla confinante proprietà (sub 23) e congiunge il giardino anteriore con quello più ampio posteriore dove è presente un ingresso alla camera da letto.

L'immobile è così distribuito:

A piano terra l'ingresso è nel vano principale destinato a soggiorno a doppia altezza con un angolo cucina, un antibagno e un bagno non finestrato. Dal soggiorno si diparte una scala interna lungo la quale si apre, dopo una prima rampa, una camera situata nella parte posteriore dell'edificio con apertura sul giardino retrostante e dopo una seconda rampa ad un ampio soppalco con tetto a vista aperto al soggiorno del piano terra e illuminato anche da una finestra a tetto.

L'edificio ha una struttura di cemento armato e muratura, completato con materiali tradizionali quali parete intonacate, pavimenti e coperture in cotto, travi e travetti in legno a vista, infissi in legno con vetrocamera. L'unità è dotata di impianto idrico ed elettrico, impianto di riscaldamento e acqua calda sanitaria autonomo alimentato da una caldaia a gas GPL collocata sul soppalco. Il funzionamento degli impianti non è stato verificato in quanto non sono attive le utenze, ma appaiono in ottime condizioni.

Stato di conservazione:

L'unità immobiliare presenta alcune efflorescenze saline bianche nel solaio di copertura derivate da infiltrazioni d'acqua meteorologica causata presumibilmente dal manto di copertura che presenta coppi e embrici in parte lesionati. Tali infiltrazioni sono presenti sia nella falda anteriore e lungo la muratura di divisione con l'unità immobiliare confinante, sia nella falda posteriore all'interno della camera da letto. Saranno quindi necessarie opere di manutenzione straordinaria al fine di sostituire il manto ammalorato, garantire l'impermeabilizzazione del tetto e risanare le murature.

Per tali lavoro si stima un costo valutato a corpo di 4.500€

Calcolo della **superficie calpestabile** dell'unità immobiliare:

Locale	Sup mq
Soggiorno/ Angolo cottura	17,22
antibagno	2,00
Bagno	2,49
Vano scale	3,85
Camera da letto	14,10
Soppalco	11,25
totale	50,91

Risultano di proprietà esclusiva le aree a verde antistanti e retrostanti l'unità immobiliare con i relativi camminamenti e rampe di scale per una superficie totale di circa 111 mq.

Costituiscono beni comuni dell'unità immobiliare gli spazi condivisi di accesso, parcheggio e distribuzione interna al borgo, le aree verdi comuni e la piscina, le infrastrutture di distribuzione e controllo delle utenze comuni. La proprietà detiene i 36,16/1000 dei beni condominiali.



Bene n. 8 (Sub.25)

L'edificio è costituito da una piccola villetta a schiera che fa parte di un gruppo di 2 unità immobiliari affiancate (Tipologia 2 sub 24 e 25) nel blocco denominato "D", posto a destra per chi percorre la viabilità interna condominiale in direzione valle, e ultima unità posta a monte del percorso centrale del borgo nelle vicinanze della piscina nella parte inferiore dell'insediamento.

L'unità è affiancata al bene n. 7 (sub 24) lungo il lato Nord- Ovest, risultando libera sugli altri 3 lati dove si sviluppa l'ampio giardino che nella parte anteriore è attraversato da un percorso pedonale lastricato con una rampe di scale che si diparte dal percorso centrale dell'insediamento fino all'ingresso dell'abitazione.

L'immobile è così distribuito:

A piano terra l'ingresso è nel vano principale destinato a soggiorno a doppia altezza con un angolo cucina, un antibagno e un bagno finestrato. Dal soggiorno si diparte una scala interna lungo la quale si apre, dopo una prima rampa, una camera situata nella parte posteriore dell'edificio con apertura sul giardino retrostante e dopo una seconda rampa ad un ampio soppalco con tetto a vista aperto sul soggiorno del piano terra e illuminato anche da una porta finestra.

L'edificio ha una struttura di cemento armato e muratura, completato con materiali tradizionali quali parete intonacate, pavimenti e coperture in cotto, travi e travetti in legno a vista, infissi in legno con vetrocamera. L'unità è dotata di impianto idrico ed elettrico, impianto di riscaldamento e acqua calda sanitaria autonomo alimentato da una caldaia a gas GPL collocata sul soppalco. Il funzionamento degli impianti non è stato verificato in quanto non sono attive le utenze, ma appaiono in ottime condizioni.

Stato di conservazione:

Non è stato possibile verificare all'interno lo stato di conservazione della struttura in quanto le serrature delle porte (sia dell'ingresso anteriore che posteriore) non risultavano funzionare per il lungo periodo di inutilizzo. Da un controllo svolto attraverso le ampie aperture sia anteriori che posteriori l'unità immobiliare risulta in buono stato di conservazione.

Lungo la parete esterna a nord est, nella parte inferiore è presente un degrado parziale dell'intonaco dovuto all'umidità di risalita. Inoltre, sarà sicuramente necessario sostituire il manto di copertura per la presenza di diversi elementi lesionati, anche se è stato possibile verificare la presenza di infiltrazioni interne. Saranno quindi necessarie opere di manutenzione straordinaria al fine di sostituire il manto ammalorato e i garantire l'impermeabilizzazione del tetto.

Per tali lavoro si stima un costo valutato a corpo di **4.500€**

Calcolo della **superficie calpestabile** dell'unità immobiliare:

Locale	Sup mq
Soggiorno/ Angolo cottura	17,22
antibagno	2,00
Bagno	2,49
Vano scale	3,85
Camera da letto	14,10
Soppalco	11,25
totale	50,91

Risultano di proprietà esclusiva le aree a verde antistanti e retrostanti l'unità immobiliare con i relativi camminamenti e rampe di scale per una superficie totale di circa 111 mq.

Costituiscono beni comuni dell'unità immobiliare gli spazi condivisi di accesso, parcheggio e distribuzione interna al borgo, le aree verdi comuni e la piscina, le infrastrutture di distribuzione e controllo delle utenze comuni. La proprietà detiene i 36,16/1000 dei beni condominiali.



Bene n. 9 (sub. 28)

Il bene comprende un'ampia area a comune con tutte le unità immobiliari del borgo e ospita le infrastrutture viarie di distribuzione, l'area a parcheggio, aree a verde, la piscina e altri gli impianti a comune.

I beni da 10,11,13 sono costituiti da terreni confinanti con il borgo dove sono collocate alcune infrastrutture a suo servizio (strada di accesso, parcheggi, canalizzazioni ecc.) la cui proprietà è suddivisa tra i proprietari degli immobili del Borgo. **Si ritiene quindi coerente la suddivisione della parte eseguita tra gli immobili eseguiti in percentuali equivalenti.** Lo stesso per il bene n. 12 di proprietà esclusiva della società eseguita. La divisione è svolta secondo il seguente schema:

Bene	Ind. Catast.	Percent. eseguita	Perc. Bene 1	Perc. Bene 2	Perc. Bene 3	Perc. Bene 4	Perc. Bene 5	Perc. Bene 6	Perc. Bene 7	Perc. Bene 8
Bene 10	P.t. 69	12/25	3/50	3/50	3/50	3/50	3/50	3/50	3/50	3/50
Bene 11	P.T. 71	10/25	1/20	1/20	1/20	1/20	1/20	1/20	1/20	1/20
Bene 12	P.T. 74	100/100	1/8	1/8	1/8	1/8	1/8	1/8	1/8	1/8
Bene 13	P.T. 75	10/25	1/20	1/20	1/20	1/20	1/20	1/20	1/20	1/20

Bene n. 10 (Foglio 67 part.69)

Il bene è costituito da un terreno (3.000mq) con copertura a bosco misto di tipo macchia mediterranea (3.000 mq.) che si sviluppa secondo una forma pressoché rettangolare lungo tutto il lato orientale dell'area del borgo della Fungaia

Essendo la proprietà suddivisa tra i proprietari degli immobili del Borgo, si ritiene consono suddividere la parte eseguita (12/25 di proprietà) tra gli immobili eseguiti. che acquisiranno 1,5/25 (3/50) della proprietà.

Bene n.11 (foglio 67 part.71)

Il bene è costituito da un terreno (330mq) a forma triangolare di modeste dimensioni (300mq.) sterrato e in parte coperto da bosco misto e attraversato dalla viabilità di accesso al borgo della Fungaia.

Essendo la proprietà suddivisa tra i proprietari degli immobili del Borgo, si ritiene consono suddividere la parte eseguita (10/25 di proprietà) tra gli immobili eseguiti. che acquisiranno 1,25/25 (1/20) della proprietà.

Bene n.12 (foglio 67 part.74)

Il bene è costituito da un terreno (710mq.) con copertura a bosco ceduo a forma irregolare pseudotriangolare che confina con la precedente part.69 ed è collocata a nord est del borgo la Fungaia con il quale confina direttamente.

Si ritiene quindi consono suddividere la proprietà tra gli immobili eseguiti. che ne acquisiranno 1/8.

Bene n.13 (foglio 67 part.75)

Il bene è costituito da un terreno (1,030 mq.) per lo più sterrato e solo parzialmente alberato all'interno del borgo la Fungaia nei pressi del cancello d'entrata e che si sviluppa lungo il suo lato meridionale. E' adibito prevalentemente a area sosta per i condomini e ad ospitare altre infrastrutture comuni, in continuità alla p.ed.65 sub. 28. Risulta quindi di fatto pertinenza degli edifici del borgo.

Essendo collocate su di esso alcune infrastrutture comuni ed essendo la proprietà attuale suddivisa tra i proprietari delle unità immobiliari del Borgo la Fungaia, si decide di suddividere il bene eseguita in modo uniforme tra le unità immobiliari eseguite. Essendo la proprietà eseguita riferita ai 10/25 del bene questo verrà suddiviso in 1,25/25 (1/20) per ogni bene dal n. 1 a n.8.



Strumento urbanistico vigente

Lo strumento urbanistico vigente è il Piano Strutturale del Comune di Gambassi Terme, redatto in coordinamento con il comune di Montaione, adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 30 del 3 ottobre 2001 e definitivamente APPROVATO con deliberazione del Consiglio Comunale n. 14 del 13 giugno 2003 nonché alle modifiche apportate con la 1° Variante adottata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 1 del 7 gennaio 2014 e definitivamente approvata con deliberazione consiliare n. 31 del 15 luglio 2014. La suddetta variante è divenuta efficace dal giorno 12 novembre 2014 a seguito di pubblicazione di apposito avviso sul Bollettino Ufficiale della Regione Toscana.

Nello Statuto dei Luoghi l'area dove sorge il Borgo La Fungaja è compresa nell'UTOE DI MOMMIALLA, LA STRISCIA E MONTIGNOSO per la quale vale la seguente norma:

Art. 34 - UTOE 12 - di Mommialla, La Striscia e Montignoso

E' l'UTOE, coincidente col Sottosistema volterrano meridionale, con esclusione dell'UTOE della cava di gesso. Vi sono presenti ampie aree agricole e boscate, nonché numerosi siti di cave in gran partedimesse. In questa UTOE è obbiettivo fondamentale la conservazione del paesaggio, che può essere perseguita anche attraverso una maggiore diffusione dell'utilizzazione agrituristica e ricettiva. A questo fine saranno favoriti: il recupero dei fabbricati rurali e il loro riuso a fini agricoli e/o complementari all'attività agricola; l'utilizzazione turistica e ricettiva diffusa, promuovendo il recupero e le ristrutturazioni dei fabbricati rurali e il loro riuso a fini agriturismo-ricettivi e venatori.

Il Secondo Regolamento Urbanistico Con deliberazione del Consiglio Comunale n. 27 del 28 giugno 2016 il Consiglio Comunale ha assunto le determinazioni sulle osservazioni presentate e provveduto alla definitiva approvazione relativamente alle previsioni che erano state oggetto di nuova adozione con deliberazione C.C. n. 31 del 1 agosto 2015. Le previsioni sono divenute efficaci in data 5 ottobre 2016 a seguito di pubblicazione di apposito avviso sul Bollettino Ufficiale della Regione Toscana (BURT) n. 40.

In Tale piano l'area del Borgo è delimitata e individuata come area dove è stato realizzato il Piano di Recupero prevalentemente residenziale catalogato come 'PdR.Ap.3 - P.d.R. approvato con Del. C.C. n.53 del 02/09/1999 e convenzionato' nel quale è quindi vigente la normativa definita dalla Convenzione e l'area circostante come area a 'Boschi Vincolati' soggetti all'art.25 delle NTA

Art. 25 - Aree boscate

Per le aree boscate si applicano le norme legislazione vigente in materia, ivi compreso il Regolamento forestale della Toscana.

Le aree boscate graficizzate nelle tavole del RUC sono indicate con finalità ricognitive, con la dimensione riconosciuta alla data di effettuazione della rilevazione cartografica.

Qualora i perimetri delle aree boscate, così come individuati negli elaborati cartografici, si dimostrassero inesatti o non aggiornati alla situazione reale, i soggetti interessati possono produrre idonea documentazione atta a dimostrare il reale stato di fatto dei terreni, con riferimento alle modalità e ai criteri definiti dalla legge regionale vigente in materia.

I proprietari delle aree boscate devono curare il mantenimento dei tracciati pedonali e viari e intervenire periodicamente con il diradamento del sottobosco e l'eliminazione delle piante infestanti, ove necessario oppure quando indicato per la salvaguardia dagli incendi dal Corpo Forestale dello Stato, conformemente all'art. 69, comma 3 del Regolamento forestale della Regione Toscana DPGR 48/R del 2003. Il divieto di circolazione dei mezzi di cui al comma 7 del medesimo regolamento non vale per i mezzi normalmente adibiti all'esbosco e al trasporto di materiale legnoso derivante da utilizzazioni forestali autorizzate.

Le norme presenti si applicano alle aree come sopra indicate e anche ad altre aree che siano effettivamente boscate.

Tutti i territori coperti da boschi sono sottoposti a vincolo idrogeologico e a vincolo paesaggistico come previsto dalla Lr 39/2000.

Nelle aree boscate sono vietate:

- nuove costruzioni, fatte salve quelle necessarie alla vigilanza e alla sicurezza;
- disboscamenti che esulino dal normale taglio produttivo,
- trasformazioni morfologiche, vegetazionali, colturali e dell'assetto faunistico esistente,
- ogni attività che comporti processi di inquinamento o comunque di incompatibilità con le finalità di conservazione del bosco,
- il danneggiamento delle forme vegetali e dei prodotti naturali, nonché la loro asportazione oltre ai limiti definiti dalle relative leggi regionali,



• insegne e cartelli pubblicitari, se non nelle forme ammesse al presente articolo nel successivo comma;

- parcheggi e viabilità non pedonale, salvo per varchi tagliafuoco o tracciati percorribili da mezzi di soccorso,
- la circolazione motorizzata su carrarecce esistenti ad esclusione di mezzi pubblici e di quelli di residenti e di occupanti le abitazioni eventualmente servite da tali tracciati,
- la posa di cavi aerei di telecomunicazione, o di distribuzione dell'energia elettrica, ove non sia possibile realizzarla lungo le strade esistenti, sentieri, spartifuoco o altre tracce esistenti, purché non ne vengano alterate le caratteristiche,
- le recinzioni, ad eccezione delle esigenze derivanti dalle attività venatorie, da specifiche pratiche di allevamento, o da altre attività di carattere scientifico nonché per la tutela di risorse da proteggere, di tipo naturalistico o archeologico, per la sicurezza, per finalità pubbliche o di interesse pubblico.

Nelle aree boscate sono ammesse:

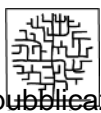
- le opere destinate al governo e potenziamento del bosco e del sottobosco, sia a scopi produttivi, di tempo libero e di raccolta regolamentata, che di tutela idrogeologica,
- le attività di coltivazione del bosco, di difesa fitosanitaria, di prevenzione e repressione degli incendi, di tutela degli alberi monumentali, di sistemazione idraulico forestale, di rinaturalizzazione,
- interventi di manutenzione e adeguamento ai fini della sicurezza dei sentieri, ma con divieto di qualunque impermeabilizzazione e alterazione morfologica, e con l'obbligo di riservare gli stessi esclusivamente alla percorrenza a piedi, a cavallo o in bicicletta,
- attività di didattica, di agriturismo, per il tempo libero e svago, esclusivamente tramite recupero di edifici esistenti,
- manutenzione della viabilità e di altre opere esistenti,
- localizzazione di impianti per telefonia mobile, al fine di consentirne il minor impatto paesaggistico, a condizione che non comportino abbattimento di alberature o ne prevedano la compensazione all'interno o ai margini della medesima area boscata;
- realizzazione di manufatti in legno di durata stagionale o annuale per attività faunistico-venatorie, per le quali è stipulato apposito atto d'obbligo relativo alla validità temporale con l'impegno ad abbattere i manufatti a fine del periodo del loro utilizzo o della stagione venatoria;
- l'installazione di segnaletica e cartellonistica, in forme e materiali consoni al luogo e compatibili, sulla presenza e sullo stato delle risorse naturali, su eventuali servizi ristoro e informazione.
- piazzole di sosta e realizzazione di manufatti in legno funzionali alla rete escursionistica in aree attrezzate a tal scopo con panchine, tavoli, cestini, da realizzarsi in legno, con eventuali strutture temporanee di servizio e igienico- sanitarie, in spiazzi esistenti e lungo la viabilità e i percorsi esistenti, senza che ciò provochi danno alla vegetazione esistente,
- ricostruzione delle alberature lungo le strade,
- le infrastrutture per protezione civile, difesa idrogeologica, idraulica e del suolo;
- le opere di cantiere funzionali alle attività archeologiche e naturalistiche,
- le sistemazioni ambientali, degli spazi vegetazionali e dei suoli, l'installazione di manufatti e arredi, temporanei o stabili, verificati dal punto di vista della compatibilità con i luoghi, che siano funzionali all'utilizzo delle attrezzature pubbliche termali esistenti in località Mommialla, nonché il loro incremento, secondo quanto stabilito dall'Amministrazione Comunale;
- ogni tipo di manufatto, sistemazione e arredo funzionale al Parco Benestare.

Tipi, dimensioni, materiali e colori della segnaletica e cartellonistica, degli arredi e dei manufatti ammessi dal presente articolo sono soggetti a preventiva approvazione comunale del progetto, fino all'approvazione di apposita regolamentazione nel Regolamento edilizio comunale.

I manufatti ammessi dal presente articolo sono vincolati all'uso per il quale sono destinati in attuazione delle presenti Norme e non costituiscono superfici recuperabili a diverso fine.

In caso di rimboschimento compensativo, devono essere utilizzate localizzazioni, forme, quantità e tipi di vegetazione tali da generare risorsa durevole, come allungamento e allargamento dei fronti e delle masse boscate; creazione di macchie arboree; irrobustimento di filari, alberature di argine, corridoi ecologici.

E' fatto obbligo di conservare e mantenere in buono stato formazioni arboree d'argine, di ripa, di golena, elementi di particolare interesse per il disegno del suolo come filari di alberi, cespugli, arbusti, anche al fine di garantire corridoi ecologici, alberature segnaletiche di confine, di arredo e stradali.



5° QUESITO

(Provvedere a riferire, anche con l'ausilio del custode, sullo stato di possesso dell'/gli immobile/i, con indicazione se occupato/i da terzi – del titolo in base al quale avvenga l'occupazione con specifica attenzione all'esistenza di contratti aventi data certa anteriore al pignoramento ed in particolare se gli stessi siano registrati, ipotesi rispetto alla quale egli dovrà verificare la data di registrazione, la data di scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio. Segnalare, in caso di contratto di locazione, l'eventuale inadeguatezza del canone ex art. 2923, comma 3, c.c., anche a seguito di confronto con il custode. Se l'immobile è occupato dal debitore, indicare se egli è ivi residente, allegando il relativo certificato; ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale)

Al momento dei sopralluogo l'intera proprietà risultava libera e nella piena disponibilità dell'esecutato.

6° QUESITO

(Verificare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ovvero, in particolare:

- domanda giudiziali, sequestri ed altre trascrizioni;
- debiti per spese condominiali ex art. 63 comma 2 disp. att. c.c.;
- atti di asservimento urbanistico, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione;
- convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e della eventuale trascrizione;
- altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione).

A carico dell'acquirente rimarranno le seguenti formalità:

Convenzione con il Comune di Gambassi Terme (Rep. n. 17912, Raccolta n. 5229) registrata a Empoli il 7 giugno 2002 al n. 1864 e successiva integrazione (Rep. n. 29525, Raccolta n. 12525) registrata a Empoli il 30 aprile 2021 al n. 2624, inerente il Piano di recupero 'La Fungaià' che stabilisce tra l'altro l'obbligo di provvedere alla ordinaria manutenzione e al mantenimento delle aree a viabilità e parcheggio pubblico previste dal piano di recupero (art. 13 e 14) e che gli utilizzatori del borgo non potranno eleggervi la residenza anagrafica ma esclusivamente il domicilio.

Servitù di elettrodotto a favore di ENEL a carico delle part. 23.36 e 40 foglio 67 (Trascrizione n. 3940 Reg. Part. Del 3/11/1986)

Servitù di passo gravante la particella 74 del foglio 67 del C.T. del Comune di Gambassi Terme a favore della proprietà "LA SALCETA DI BIANCANELLI VASCO E C. S.A.S." costituita con atto a rogito Notaio Stella Bartoletti in data 13 dicembre 2018, Rep. n. 34425;

A favore degli acquirenti rimarranno:

Servitù coattiva di passo per l'acquedotto a carico di Foglio 67 Particella 33 (Trascrizione n. 3428, Reg. Part. Del 4/07/2012),

Servitù perpetua di passo pedonale e carrabile sulla strada di accesso al Foglio 67 part.69 e 70 (Trascrizione n. 7107 Reg. Part. Del 28/12/2017)

Servitù di scarico anche di acque reflue a carico della part. 73 foglio 67 (Trascrizione n. 108 Reg. Part. del 7/01/2019)

A carico dell'acquirente resteranno i debiti per spese condominiali ex art. 63 comma 2 disp. att. c.c. ovvero **le spese condominiali** degli ultimi due anni risultanti dai bilanci consultivi degli anni 2021 e 2022 forniti dall'amministratore condominiale Parentini Nicola:

Bene	SUB	Anno 2021 €	Anno 2022€
1	4	462,49	550,52
2	5	486,11	579,59
3	11	484,29	577,34
4	12	461,88	549,78
5	17	461,88	549,80



Il condominio è dotato di un Regolamento Condominiale con la definizione delle norme relative all'uso dei beni comuni, ai diritti e agli obblighi dei condomini che contiene norme di uso consueto. (Allegato 9)

7° QUESITO

(verificare l'esistenza di **formalità**, vincoli e oneri, anche di natura condominiale gravanti sul bene (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli, da riportare nella ctu in maniera completa, con l'indicazione del soggetto a favore e contro è presa, la data e il numero di iscrizione), che **saranno cancellati o comunque non saranno opponibili all'acquirente** al momento della vendita, con relativi oneri di cancellazione a carico della procedura; nel caso di quota di immobile, laddove non sia stata preventivamente depositata documentazione ipotecaria da parte del procedente, indicare anche le trascrizioni pregiudizievoli gravanti sulla comproprietà; indicare anche l'esistenza di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o indivisibilità e rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto).

Formalità, vincoli e oneri che saranno cancellati o comunque non saranno opponibili all'acquirente:

Su tutti i beni (1-13):

PIGNORAMENTO a favore di

[REDACTED] Trascritto presso il R.R.I.I. di Volterra in data 17 giugno 2022 al n. 5706 del registro generale ed al n. 4293 del registro particolare,

Sui beni 1,2 e 6 (sub 4, 5 e 18):

PIGNORAMENTO immobiliare trascritto presso i RR.II di Pisa - sezione distaccata di Volterra in data 17 giugno 2022 al n. 5707 del registro generale ed al n. 4294 del registro particolare a favore della [REDACTED]

Sui beni 5, 7 e 8 (sub 17,24,25):

PIGNORAMENTO immobiliare trascritto presso i RR.II. di Pisa - sezione distaccata di Volterra in data 17 giugno 2022 al n. 5708 del registro generale ed al n. 1295 del registro particolare a favore della [REDACTED]

Sui beni 3 e 4 (sub 11 e 12):

Iscrizione ipotecaria .accesa presso i RR. II. di Pisa sezione distaccata di Volterra in data 4 gennaio 2006 al n. 77 del registro generale e n. 18 del registro particolare per la somma di euro 4.800.000,00 di cui euro 2.400.000,00 in linea capitale a favore della [REDACTED]

[REDACTED] n dipendenza di contratto di mutuo fondiario a [REDACTED] a rogito Notaio Stella Bartoletti del 21 dicembre 2005, Rep. n. 22617 Racc. 7904 registrato ad Empoli il 28 dicembre 2005 al n. 6313 serie IT

Sul bene 1 (sub.4):

Iscrizione ipotecaria accesa presso i RR.II. di Pisa sezione distaccata di Volterra in data 30 giugno 2008 al n. 5943 del registro generale e n. 1249 del registro particolare per la somma di euro 280.000,00 di cui euro 140.000,00 in linea capitale a favore della [REDACTED] in dipendenza di un contratto di mutuo fondiario a [REDACTED]



di cui all'atto del 26 giugno 2008. Rep. n. 1331, registrato all'Agenzia delle Entrate di Prato il 29 giugno 2008 al n. 9027 serie IT

Sul bene n. 6 (sub 18):

Iscrizione ipotecaria accesa presso i RR.II. di Pisa sezione distaccata di Volterra in data 30 giugno 2008 al n. 5935 del registro generale e n. 1241 del registro particolare per la somma di euro 280.000,00 di cui euro 140.000,00 in linea capitale a favore della

redatto in data 25 giugno 2008
Rep. n. 1322 registrato all'Agenzia delle Entrate di Prato il 29 giugno 2008 al n. 9019 serie IT

Sul bene n. 2 (sub.5):

Iscrizione ipotecaria accesa presso i RR. II. di Pisa sezione distaccata di Volterra in data 30 giugno 2008 al n. 5942 del registro generale al n. 1248 del registro particolare per la somma di euro 280.000,00 di cui euro 140.000,00 in linea capitale a favore della

redatto in data 26 giugno 2008
Rep. n.1330 registrato all'Agenzia delle Entrate di Prato il 29 giugno 2008 al n. 9016 serie IT,

Sul bene n. 7 (sub.24):

Iscrizione ipotecaria accesa presso i RR.II di Pisa sezione distaccata di Volterra in data 30 giugno 2008 al n. 5940 del registro generale al n.1146 del registro particolare per la somma di euro 280.000,00 di cui euro 140.000,00 in conto capitale a favore di

redatto in data 26 giugno 2008
Rep. n. 1328 registrato all'Agenzia delle Entrate di Prato il 29 giugno 2008 al n.9023 serie IT,

Sul bene n.5 (Sub. 17):

Iscrizione ipotecaria accesa presso i RR. II. di Pisa sezione distaccata di Volterra in data 30 giugno 2008 al n. 5934 del registro generale al n. 1240 del registro particolare per la somma di euro 280.000,00 di cui euro 140.000,00 in linea capitale a favore della

redatto in data 25 giugno 2008
Rep. n. 1321 registrato all'Agenzia delle Entrate di Prato il 29 giugno 2008 al n. 9018 serie IT,

Sul bene n. 8 (SUB. 25):

Iscrizione ipotecaria accesa presso i RR. II. di Pisa sezione distaccata di Volterra in data 30 giugno 2008 al n. 5941 del registro generale e n. 1147 del registro particolare per la somma di euro 280.000,00 di cui euro 140.000,00 in linea capitale a favore della

redatto in data 26 giugno 2008
Rep. n. 1329 registrato all'Agenzia delle Entrate di Prato il 29 giugno 2008 al n. 9025 serie IT.

Sul bene n. 11 (foglio 67 part.71):

Servitù di elettrodotto a favore dell'ENEL trascritta a Volterra in data 3 novembre 1986 al n. 5633 del registro generale e n. 3940 del registro particolare in virtù di atto autentificato dal Notaio Vincenzo Gunnella., già di Empoli, in data 1° ottobre 1986, Rep. n. 1295 race. 504, registrato ad Empoli il 9 ottobre 1986 al n. 1400, gravante - tra altro - le originarie particelle 36, 40 e 23 del Foglio 67 del C.T. del Comune di Gambassi Terme; si precisa che la attuale particella 71 del foglio 67 deriva dalla particella 40;

Sul bene 12 (foglio 67 part.74):

Servitù di passo gravante la particella 74 del foglio 67 del C.T. del Comune di Gambassi Terme a favore della proprietà "LA SALCETA DI BIANCANELLI VASCO EC. S.A.S." costituita con atto a rogito Notaio Stella Bartoletti in data 13 dicembre 2018, Rep. n. 34425;

Le spese di cancellazione delle ipoteche che non saranno opponibili all'acquirente previste a carico della procedura ammontano a circa **4.500€**

Le spese condominiali non pagate precedenti ai due anni ammontano a



bene	SUB	€
1	4 -	3979,55
2	5	4173,53
3	11	4508,53
4	12	0
5	17	3974,58
6	18	4183,53
7	24	3921,61
8	25	4090,54

8° QUESITO

(Indicare l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, l'importo di eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, l'eventuale esistenza di procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato).

Le spese fisse di gestione o manutenzione ammontano a circa **15.000€** per l'intero condominio. In base ai millesimali di proprietà dei beni comuni si desumono le seguenti spese per i specifici beni

Bene	SUB	MILLESIMI	spese annue€
1	4 -	36,74	551,10
2	5	38,68	580,20
3	11	38,53	577,95
4	12	36,69	550,35
5	17	36,69	550,35
6	18	38,78	581,70
7	24	36,16	542,40
8	25	37,85	567,75

Non sono previste **spese straordinarie**

Le **spese condominiali degli ultimi due anni** quantificate dall'amministratore

Bene	SUB	Anno 2021	Anno 2022	Tot. €
1	4 -	462,49	550,52	1013,01
2	5	486,11	579,59	1065,7
3	11	484,29	577,34	1061,63
4	12	461,88	549,78	1011,66
5	17	461,88	549,80	1011,68
6	18	487,33	581,16	1068,49
7	24	455,43	541,82	997,25
8	25	476,01	567,15	1043,16



9° QUESITO

(Verificare la **regolarità edilizia e urbanistica** del/i bene/i, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, segnalando eventuali difformità urbanistiche, edilizie e catastali; indichi in particolare gli estremi della concessione/licenza ad edificare o del permesso di costruire e della eventuale concessione/permesso in sanatoria ovvero dichiari che la costruzione è iniziata prima del 1° settembre 1967; indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale. Ove consti l'esistenza di opere abusive, **controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 d.p.r. 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, VI co., l. 47/85 o 46, V co., d.p.r. 380/01, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.)**

La costruzione dei beni e le seguenti trasformazioni sono state autorizzate dal Comune di Gambassi attraverso i seguenti atti:

- [REDACTED], ha presentato in data 24 maggio 1996 la prima proposta di **Piano di recupero**, piano poi adottato con Delibera del Consiglio Comunale n. 23 del 18 marzo 1999 e, a seguito del deposito di osservazioni, è stato definitivamente **approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 53 del 2 settembre 1999** e successivamente **convenzionato** con atto ai rogiti del Notaio Stella Bartoletti di Certaldo in data 24 maggio 2002 repertorio n. 17912;
- - a seguito di quanto sopra, è stata rilasciata la **Concessione Edilizia n. 2 Adozione del Piano di recupero con Delibera del Consiglio Comunale n.23 del 18 marzo e Concessione edilizia n. 2 del 18 gennaio 2003 Pratica Edilizia 1998/286**
- - in data 30 maggio 2000 la società [REDACTED] ha presentato istanza di Concessione Edilizia finalizzata alla realizzazione degli interventi previsti dal **Piano Di Recupero** sopracitato con Pratica Edilizia 158/2000. A seguito di parere favorevole dalla Commissione Edilizia e relativamente al vincolo paesaggistico, è stata rilasciata la **Concessione Edilizia n. 3 del 18 gennaio 2003**;
- - che, successivamente, è stata presentata Variante in corso d'opera alla Concessione Edilizia n. 3 del 18 gennaio 2003 (Pratica Edilizia n. 211/2003) ed è stata rilasciata la **Concessione Edilizia n. 8 del 20 aprile 2004**;
- - che, successivamente, è stata presentata Variante in Sanatoria alla Concessione Edilizia n. 3 del 18 gennaio 2003 (Pratica Edilizia 237/2004) ed è stata rilasciata la **Concessione Edilizia in sanatoria n. 10 del 13 agosto 2005**;
- - che è stata presentata la Variante in Sanatoria alla Concessione Edilizia n. 3 del 18 gennaio 2003 (Pratica Edilizia n. 134/2006) ed è stato rilasciato **Permesso di Costruire in sanatoria n. 34 del 31 maggio 2008**;
- - che è stata presentata Variante in corso d'opera alla Concessione Edilizia n. 3 del 18 gennaio 2003 (Pratica Edilizia n. 238/2007) per le opere di sistemazione esterna, a seguito della quale è stato rilasciato **Permesso di Costruire n. 46 del 19 agosto 2009**;
- - che è stata presentata Variante in corso d'opera alla Concessione Edilizia n. 3 del 18 gennaio 2003 (Pratica Edilizia n. 13/2008 del 22 gennaio 2008 Prot. 08/778), a seguito della quale è stato rilasciato **Permesso di Costruire n. 30 del 2 maggio 2009** (*trattasi di variante in corso d'opera relativa alla realizzazione dei camini, che non riveste, quindi, carattere di essenzialità*);
- - che è stata presentata Variante al Piano di Recupero di cui alla Concessione Edilizia n. 2/2003 (Pratica Edilizia n. 165/2010 del 6 settembre 2010 Prot. 10/3084) relativa alla modifica dei parcheggi pubblici: relativamente a detta pratica è stato dato parere favorevole da parte della Commissione Edilizia Integrata in data 26 ottobre 2010 e Autorizzazione Vincolo Idrogeologico in data 20 dicembre 2010 Protocollo n. 611, parere favorevole del Ministero Beni Culturali in data 17 novembre 2010 Protocollo n. 10/7280, parere favorevole schema di Convenzione in data 1° agosto 2011 e, conseguentemente, in data 27 aprile 2012 con atto ai rogiti del Notaio Stella Bartoletti di Certaldo Repertorio n. 29525, è stata stipulata la **Convenzione integrativa della Variante al Piano di Recupero**;
- - che, successivamente, è stato rilasciato il **Permesso di Costruire n. 14 dell'8 maggio 2012, relativamente ai parcheggi pubblici**;



- - che sono stati eseguiti i lavori previsti inerenti la costruzione dei parcheggi pubblici e, quindi, in data 22 maggio 2012 è stata comunicata **la Fine dei lavori di tutto il complesso, comunicazione protocollata al n.12/2298 del 23 maggio 2012;**
- - in data 12 settembre 2012 protocollo n. 4204 è stata depositata **Attestazione di Abitabilità di tutto il complesso immobiliare.**

Lo stato attuale risulta conforme allo stato autorizzato.

10° QUESITO

(Indicare il **valore di mercato** dell'immobile sia libero che occupato con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione delle fonti alle quali si è fatto riferimento. Nella determinazione del valore di mercato terrà conto, ai sensi dell'art. 568 c.p.c., della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo. L'esperto terrà conto dei dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene, specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi per collocazione e/o tipologia; indagini di mercato, con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; banche dati nazionali etc.)

Per la **valutazione** del bene in oggetto, allo stato di fatto in cui si trova, si è applicato un criterio di stima diretta, a valore di mercato. Si sono quindi utilizzate rilevazioni di valori di mercato unitari per beni simili all'oggetto di stima, e sono state analizzate le variabili relative che ne influenzano il mercato. E' stata quindi eseguita un'analisi degli atti pubblici delle compravendite recenti riferite ad immobili dalle caratteristiche confrontabili, applicando il metodo MCA indicato dagli Standard Internazionali di Valutazione e dal Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa.

Tale procedimento di stima permette di determinare il valore degli immobili attraverso il confronto tra il bene oggetto di stima e gli altri beni simili per caratteristiche tecniche e segmento di mercato. E' stata quindi svolta la ricerca di contratti di compravendita recenti di immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato del bene da valutare e allo stesso limitrofi. attraverso la banca dati dell'Agenzia delle Entrate.

La ricerca ha individuato da giugno 2021 ad oggi 3 compravendite di immobili appartenenti allo stesso Borgo La Fungaia per i quali sono stati analizzati i documenti di compravendita ed è stata quindi effettuata l'omogeneizzazione delle caratteristiche e si è giunti ad un valore medio di **2.247 €.**

Tale valore risulta in linea con i valori rilevati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare che individua un range di valori tra 1.600 e 2.400 €/mq, riferito alla zona R1 Extraurbana/RESTO DEL TERRITORIO del Comune di Gambassi Terme per il primo semestre 2023.

Si è quindi proceduto al calcolo della **superficie commerciale** redatto secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari (edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle entrate)



Lotto n.	sub Vani principali e accessori diretti (coeff. 1)		Soppalchi abitabili (coef 0,8)		Pertinenze esclusive di ornamento (coeff. <25m. = 0,1 coeff. >25m= 0,02)			Sup. commerciale	Sup. commerciale arrot.
	mq	x 1	mq	x 0,8	mq	x0,1	x0,02	mq.	mq.
1	4	49	13	10,4	122				
		49		10,4		2,5	1,94	63,84	64
2	5	49	13	10,4	123				
		49		10,4		2,5	1,96	63,86	64
3	11	49	13	10,4	133				
		49		10,4		2,5	2,16	64,06	64
4	1247,4		12,4	9,9	73				
		47,4		9,9		2,5	0,96	60,76	61
5	17	49	13	10,4	114				
		49		10,4		2,5	1,78	63,68	64
6	18	49	13	10,4	222				
		49		10,4		2,5	3,94	65,84	66
7	24	49	13	10,4	114				
		49		10,4		2,5	1,78	63,68	64
8	25	49	13	10,4	215				
		49		10,4		2,5	3,80	65,70	66

Il valore di mercato degli immobili viene quindi stimato moltiplicando la superficie commerciale per il valore medio di 2.247€/mq precedentemente calcolato.

Lotto.	sub n	Sup. commerciale mq.	Valore di mercato stimato €	Valore di mercato arrotondato €
1	4	63,84	143.448	143.400
2	5	63,86	143.493	143.500
3	11	64,06	143.943	143.900
4	12	60,76	136.528	136.500
5	17	63,68	143.089	143.100
6	18	65,84	147.942	147.900
7	24	63,68	143.089	143.100
8	25	65,70	147.628	147.600

Tale valore si intende a corpo e non a misura anche se, ai fini di un riscontro oggettivo, sono stati calcoli e prospetti con riferimenti metrici ed applicazioni di parametri e percentuali.

Il valore dei beni stimato è comprensivo dei beni comuni (bene n.9) e quota parte dei terreni confinanti oggetto di esecuzione (beni n. 10,11,12 e 13).

11° QUESITO

Indicare il **prezzo base d'asta** esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per i vizi del bene venduto ex art. 2922 c.c. e per la particolarità dei meccanismi d'asta (10% circa, salvo particolari ragioni, che dovranno essere evidenziate), precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché le eventuali spese condominiali insolute.



Lotto	sub	Sup. commerciale	Valore di mercato stimato	Valore di mercato arrotondato
n	<i>n</i>	<i>mq.</i>	€	€
1	4	63,84	143.448	143.400
2	5	63,86	143.493	143.500
3	11	64,06	143.943	143.900
4	12	60,76	136.528	136.500
5	17	63,68	143.089	143.100
6	18	65,84	147.942	147.900
7	24	63,68	143.089	143.100
8	25	65,70	147.628	147.600

Lotto1 (Bene 1 e percentuale dei beni comuni)

Valore di mercato **143.400€**

Per il definizione del prezzo base d'asta si considera:

- 1) Riduzione del 10% per l'assenza della garanzia per i vizi del bene venduto ex art. 2922 c.c.
143,400 € x 0.9 = 129.060€
- 2) Riduzione per spese condominiali insolute degli ultimi 2 anni (1.013 €)
129,060€ - 1,013 € = 128.047€
- 3) Riduzione per lavori di consolidamento del terreno e ripristino del marciapiede esterno (15.000 €)
128.047 € - 15.000 € = 113.047 €

Il presso base d'asta viene arrotondato a 113,000€

Lotto 2 (Bene 2 e percentuale dei beni comuni)

Valore di mercato **143.500€**

Per il definizione del prezzo base d'asta si considera:

- 1) Riduzione del 10% per l'assenza della garanzia per i vizi del bene venduto ex art. 2922 c.c.
143.500 € x 0.9 = 129.150€
- 2) Riduzione per spese condominiali insolute degli ultimi 2 anni (1.066€)
129.150€ - 1.066€ = 128.084€
- 3) Riduzione per lavori di risanamento superficiale intonaco (12.000 €)
128.084 € - 12.000 € = 116.084€

Il presso base d'asta viene arrotondato a 116,100€

Lotto 3 (Bene 3 e percentuale dei beni comuni)

Valore di mercato **143.900€**

Per il definizione del prezzo base d'asta si considera:

- 1) Riduzione del 10% per l'assenza della garanzia per i vizi del bene venduto ex art. 2922 c.c.
143.900 € x 0.9 = 129.510€
- 2) Riduzione per spese condominiali insolute degli ultimi 2 anni (1.062€)
129.060€ - 1.062 € = 128.448€
- 3) Riduzione per lavori di risanamento intonaco esterno e sostituzione manto di copertura in coppi e embrici (5.000 €)
128.448 € - 5.000 € = 123.448 €

Il presso base d'asta viene arrotondato a 123,500€

Lotto 4 (Bene 4 e percentuale dei beni comuni)

Valore di mercato **136.500€**

Per il definizione del prezzo base d'asta si considera:

- 1) Riduzione del 10% per l'assenza della garanzia per i vizi del bene venduto ex art. 2922 c.c.



136.500 € x 0.9 = 122.850 €

2) Riduzione per spese condominiali insolute degli ultimi 2 anni (1.012 €)

122.850 € - 1.012 € = 121.838 €

3) Riduzione per lavori di sostituzione manto di copertura in coppi e embrici (3.500 €)

121.838 € - 3.500 € = 118.338 €

Il prezzo base d'asta viene arrotondato a 118.500€

Lotto 5 (Bene 5 e percentuale dei beni comuni)

Valore di mercato **143.100€**

Per il definizione del prezzo base d'asta si considera:

1) Riduzione del 10% per l'assenza della garanzia per i vizi del bene venduto ex art. 2922 c.c.

143.100 € x 0.9 = 128.790€

2) Riduzione per spese condominiali insolute degli ultimi 2 anni (1.012€)

128.790€ - 1.012 € = 127.778€

3) Riduzione per lavori di risanamento intonaco esterno e sostituzione manto di copertura in coppi e embrici (5.000 €)

127.778 € - 5.000 € = 122.778 €

Il prezzo base d'asta viene arrotondato a 122.800€

Lotto 6 (Bene 6 e percentuale dei beni comuni)

Valore di mercato **147.900€**

Per il definizione del prezzo base d'asta si considera:

1) Riduzione del 10% per l'assenza della garanzia per i vizi del bene venduto ex art. 2922 c.c.

147.900 € x 0.9 = 133.110€

2) Riduzione per spese condominiali insolute degli ultimi 2 anni (1.068€)

133.110€ - 1.068 € = 132.042€

3) Riduzione per lavori di consolidamento del terreno e ripristino della muratura esterna marciapiede risanamento dalle infiltrazioni e sostituzione manto di copertura in coppi e embrici (15.000 €)

132.042 € - 15.000 € = 117.042 €

Il prezzo base d'asta viene arrotondato a 117.000€

Lotto 7 (Bene 7 e percentuale dei beni comuni)

Valore di mercato **143.100€**

Per il definizione del prezzo base d'asta si considera:

1) Riduzione del 10% per l'assenza della garanzia per i vizi del bene venduto ex art. 2922 c.c.

143.100 € x 0.9 = 128.790€

2) Riduzione per spese condominiali insolute degli ultimi 2 anni (997€)

128.790€ - 997 € = 127.793€

3) Riduzione per lavori di risanamento delle murature e sostituzione manto di copertura in coppi e embrici (4.500 €)

127.793 - 4500€ = 123.293€

Il prezzo base d'asta viene arrotondato a 123.300€

Lotto 8 (Bene 8 e percentuale dei beni comuni)

Valore di mercato **147.600€**

Per il definizione del prezzo base d'asta si considera:

1) Riduzione del 10% per l'assenza della garanzia per i vizi del bene venduto ex art. 2922 c.c.

147,600 € x 0.9 = 132.840€

2) Riduzione per spese condominiali insolute degli ultimi 2 anni (1043€)

132.840€ - 1.043 € = 131.797€



3) Riduzione per lavori di risanamento delle murature e sostituzione manto di copertura in coppi e embrici (4.500 €)
131.797€ – 4500€ = 127.297€
Il presso base d'asta viene arrotondato a 127.300€

12° QUESITO

Precisare se il bene possa risultare non appetibile sul mercato, specificandone le ragioni;

in caso di pignoramento di quota/e di bene indiviso:

-il valore come al punto 9. che precede sia dell'intero che della quota/e pignorata/e;
-se il compendio pignorato può essere diviso in natura o sia per sue caratteristiche e tenuto conto del numero delle quote da considerare **non divisibile** in natura, procedendo in tale ultimo caso ad esprimere compiutamente il giudizio di indivisibilità anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dall'art. 846 c.c. e dalla l. 3 giugno 1940, n. 1078;

Il bene non presenta particolarità per cui possa risultare non appetibile sul mercato.

Per quanto riguarda i beni pignorati in quota di proprietà (beni 9,10,11,13) come descritto alla risposta al quesito n.4 trattasi di beni costituenti pertinenze del Borgo e quindi suddivisi in quote equivalenti tra i beni dal n. 1 al n. 8.

13° QUESITO

(indicare il **regime impositivo** della vendita nei casi in cui di facile individuazione (con l'aliquota se si tratta di I.V.A.) o segnalando la difficoltà col deposito in cancelleria della relazione.)

Il bene è di proprietà [redacted] ma, essendo trascorsi più di cinque anni dalla fine dei lavori (2012) la vendita **non è soggetta ad I.V.A.**

14° QUESITO

(effettuare un **riepilogo** in caso di più lotti, riportando anche lo stato dell'immobile (libero/occupato)

Lotto 1.

Piena proprietà di villetta a schiera (p.ed.65 **sub.4**; sup.64mq) appartenente alla Residenza Turistico Alberghiera denominata 'Borgo la Fungaia', con un lato in comune con altra unità immobiliare e circondata su altri 3 lati da resede esclusivo di circa 122 mq e costituita da soggiorno-pranzo con angolo cottura, servizio igienico con anti-bagno al piano terra oltre a camera e soppalco ai quali si accede tramite scala interna. Sono inoltre compresi nel lotto le parti a comune della RTA comprendente la viabilità di accesso interna alla lottizzazione, la piscina e l'area a verde circostante (sub.28). Fanno parte del lotto quota parte dell'area adibita a parcheggio interno (1/20), dell'area di accesso presso il cancello condominiale (1/20), delle aree boscate che delimitano il borgo a SE (3/50) e a NE (1/8).

Valore di mercato 143.400€

Prezzo base d'asta 113.000€

Il bene risulta **libero**.

Lotto 2.

Piena proprietà di villetta a schiera (p.ed.65 **sub.5**; sup.64mq) appartenente alla Residenza Turistico Alberghiera denominata 'Borgo la Fungaia', con un lato in comune con altra unità immobiliare e circondata su altri 3 lati da resede esclusivo di circa 123 mq e costituita al piano terra da soggiorno-pranzo con angolo cottura, servizio igienico con anti-bagno oltre a camera e soppalco ai quali si accede tramite scala interna. Sono inoltre compresi nel lotto le parti a comune della RTA comprendente la viabilità di accesso interna alla lottizzazione, la piscina e l'area a verde circostante (sub.28). Fanno parte del lotto quota parte dell'area adibita a parcheggio interno (1/20), dell'area di accesso presso il cancello condominiale (1/20), delle aree boscate che delimitano il borgo a SE (3/50) e a NE (1/8).

Valore di mercato 143.500€

Prezzo base d'asta 116.100€

Il bene risulta **libero**.



Lotto 3.

Piena proprietà di villetta a schiera (p.ed.65 **sub.11**; sup.64mq) appartenente alla Residenza Turistico Alberghiera denominata 'Borgo la Fungaia', con un lato in comune con altra unità immobiliare e circondata su altri 3 lati da resede esclusivo di circa 215 mq e costituita al piano terra da soggiorno-pranzo con angolo cottura, servizio igienico con anti-bagno oltre a camera e soppalco ai quali si accede tramite scala interna. Sono inoltre compresi nel lotto le parti a comune della RTA comprendente la viabilità di accesso interna alla lottizzazione, la piscina e l'area a verde circostante (sub.28). Fanno parte del lotto quota parte dell'area adibita a parcheggio interno (1/20), dell'area di accesso presso il cancello condominiale (1/20), delle aree boscate che delimitano il borgo a SE (3/50) e a NE (1/8).
Valore di mercato 143.900€
Prezzo base d'asta 123.500€
Il bene risulta **libero**.

Lotto 4.

Piena proprietà di villetta a schiera (p.ed.65 **sub.12**; sup.61mq) appartenente alla Residenza Turistico Alberghiera denominata 'Borgo la Fungaia', con 2 lati in comune con altre unità immobiliari e con 2 resedi esclusivi lungo la facciata anteriore e posteriore di circa 80 mq complessivi. L'unità è costituita al piano terra da soggiorno-pranzo con angolo cottura, servizio igienico con anti-bagno oltre a camera e soppalco ai quali si accede tramite scala interna. Sono inoltre compresi nel lotto le parti a comune della RTA comprendente la viabilità di accesso interna alla lottizzazione, la piscina e l'area a verde circostante (sub.28). Fanno parte del lotto quota parte dell'area adibita a parcheggio interno (1/20), dell'area di accesso presso il cancello condominiale (1/20), delle aree boscate che delimitano il borgo a SE (3/50) e a NE (1/8).
Valore di mercato 136.500€
Prezzo base d'asta 118.500€
Il bene risulta **libero**.

Lotto 5.

Piena proprietà di villetta a schiera (p.ed.65 **sub.17**; sup.64mq) appartenente alla Residenza Turistico Alberghiera denominata 'Borgo la Fungaia', con un lato in comune con altra unità immobiliare e circondata su altri 3 lati da resede esclusivo di circa 113 mq e costituita al piano terra da soggiorno-pranzo con angolo cottura, servizio igienico con anti-bagno oltre a camera e soppalco ai quali si accede tramite scala interna. Sono inoltre compresi nel lotto le parti a comune della RTA comprendente la viabilità di accesso interna alla lottizzazione, la piscina e l'area a verde circostante (sub.28). Fanno parte del lotto quota parte dell'area adibita a parcheggio interno (1/20), dell'area di accesso presso il cancello condominiale (1/20), delle aree boscate che delimitano il borgo a SE (3/50) e a NE (1/8).
Valore di mercato 143.100€
Prezzo base d'asta 122.800€
Il bene risulta **libero**.

Lotto 6.

Piena proprietà di villetta a schiera (p.ed.65 **sub.18**; sup.66mq) appartenente alla Residenza Turistico Alberghiera denominata 'Borgo la Fungaia', con un lato in comune con altra unità immobiliare e circondata su altri 3 lati da resede esclusivo di circa 223 mq e costituita al piano terra da soggiorno-pranzo con angolo cottura, servizio igienico con anti-bagno oltre a camera e soppalco ai quali si accede tramite scala interna. Sono inoltre compresi nel lotto le parti a comune della RTA comprendente la viabilità di accesso interna alla lottizzazione, la piscina e l'area a verde circostante (sub.28). Fanno parte del lotto quota parte dell'area adibita a parcheggio interno (1/20), dell'area di accesso presso il cancello condominiale (1/20), delle aree boscate che delimitano il borgo a SE (3/50) e a NE (1/8).
Valore di mercato 147.900€
Prezzo base d'asta 117.000€
Il bene risulta **libero**.

Lotto 7.

Piena proprietà di villetta a schiera (p.ed.65 **sub.24**; sup.64mq) appartenente alla Residenza Turistico Alberghiera denominata 'Borgo la Fungaia', con un lato in comune con altra unità immobiliare e circondata su



altri 3 lati da resede esclusivo di circa 114 mq e costituita al piano terra da soggiorno-pranzo con angolo cottura, servizio igienico con anti-bagno oltre a camera e soppalco ai quali si accede tramite scala interna. Sono inoltre compresi nel lotto le parti a comune della RTA comprendente la viabilità di accesso interna alla lottizzazione, la piscina e l'area a verde circostante (sub.28). Fanno parte del lotto quota parte dell'area adibita a parcheggio interno (1/20), dell'area di accesso presso il cancello condominiale (1/20), delle aree boscate che delimitano il borgo a SE (3/50) e a NE (1/8).

Valore di mercato 143.100€

Prezzo base d'asta 123.300€

Il bene risulta **libero**.

Lotto 8.

Piena proprietà di villetta a schiera (p.ed.65 **sub.25**; sup.66mq) appartenente alla Residenza Turistico Alberghiera denominata 'Borgo la Fungaia', con un lato in comune con altra unità immobiliare e circondata su altri 3 lati da resede esclusivo di circa 215 mq e costituita al piano terra da soggiorno-pranzo con angolo cottura, servizio igienico con anti-bagno oltre a camera e soppalco ai quali si accede tramite scala interna. Sono inoltre compresi nel lotto le parti a comune della RTA comprendente la viabilità di accesso interna alla lottizzazione, la piscina e l'area a verde circostante (sub.28). Fanno parte del lotto quota parte dell'area adibita a parcheggio interno (1/20), dell'area di accesso presso il cancello condominiale (1/20), delle aree boscate che delimitano il borgo a SE (3/50) e a NE (1/8).

Valore di mercato 147.600€

Prezzo base d'asta 127.300€

Il bene risulta **libero**.



B. Appartamento con garage

via Ponte Vecchio 14 Certaldo (FI)

1° QUESITO

Identificare il/i bene/i oggetto del pignoramento, [...]

I beni sono costituiti da un appartamento situato al primo ed ultimo piano di un edificio in linea in via Ponte Vecchio 14 a Certaldo e un garage situato nel piano seminterrato dello stesso immobile.

All'appartamento si accede attraverso un vialetto di pertinenza esclusiva che conduce all'ingresso dell'edificio da cui si diparte una scala interna a servizio esclusivo dell'appartamento.

Di proprietà comune condominiale è la rampa di accesso ai garage posta lungo la facciata tergale dell'immobile.

Gli immobili sono registrati al Catasto Fabbricati del Comune di Certaldo:

- Foglio 50, part. 220 sub.7

Indirizzo: VIA PONTE VECCHIO Piano T

Categoria A/2, Classe 4, Consistenza 6,5 vani Rendita: Euro 704,96

- Foglio 50, part. 220 sub.11

Indirizzo: VIA PONTE VECCHIO Piano S1

Categoria C/6, Classe 6, Consistenza 28 m2 Rendita: Euro 86,76

I beni risultano catastalmente intestati a

[REDACTED]

I beni corrispondono a quelli contenuti nell'atto di pignoramento del 12/04/2022 (Cron. n. 4275) ma gli

intestatari catastali non corrispondono ai soggetti eseguiti. in quanto [REDACTED] risulta deceduto in [REDACTED] lasciando i beni alla [REDACTED] che hanno accettato l'eredità. Sarà quindi necessario aggiornare gli intestatari di entrambi i beni per sopperire alla carenza di voltura della successione in morte [REDACTED]

Al Catasto Fabbricati è depositata la planimetria dei 2 beni che corrispondono allo stato attuale tranne che per una apertura nel ripostiglio dell'appartamento, riportata come finestra anziché come portafinestra.

2° QUESITO

(Riportare gli estremi dell'atto di pignoramento [...])

I beni sono stati pignorati con **Atto di Pignoramento del 12/04/2022 notificato il 21/04/2022 (Cr. N.4275) trascritto presso i RR di Volterra in data 17/06/2022 al n 5708 RG e 4295 RP**

L'atto interessa la **piena proprietà degli immobili** e più specificatamente [REDACTED]

[REDACTED]

3° QUESITO

(Indicare quali siano gli estremi dell'atto di provenienza, [...])



I beni sono pervenuti ai signori [redacted] per la metà ciascuno dal sign. [redacted] attraverso **Atto di Compravendita** a rogito Notaio Carlo Alberto Castagna del 31 dicembre 1981 Rep. N.9626, registrato a Firenze il 19 gennaio 1982 al n. 696, trascritto a Volterra il 15 gennaio 1982 al n. 262 del R.P.

In data 21 novembre 2018 è deceduto a Empoli [redacted] vita residente a Certaldo lasciando chiamati all'eredità in forza di legge per mancanza di testamento [redacted] nato a Certaldo il 21 novembre 1965; si precisa che con atto ricevuto dal Notaio Antonio Zorzi, di Siena, in data 9 giugno 2021, Rep. n. 28544, registrato all'Agenzia delle Entrate di Siena il giorno 11 giugno 2021 al n. 3557 serie IT, il signor [redacted] hanno rinunciato all'eredità relitta dal signor Galli Loriano.

NON RISULTA TRASCRITTO ALCUN CERTIFICATO DI DENUNZIATA SUCCESSIONE. Ai fini della continuità delle trascrizioni, ai sensi e per gli effetti dell'art. 2650 c.c. si precisa che con atto ricevuto dal Notaio Maria Scardigli, di Certaldo, del 26 ottobre 2020 Rep. n. 3765, trascritto a Volterra il 11 novembre 2020 ai n. 7673 del registro generale e n. 5642 del registro particolare [redacted] hanno **accettato espressamente l'eredità relitta dal signor [redacted]**

I beni risultano quindi di proprietà [redacted]

4° QUESITO

(Fornire una sommaria descrizione del/i bene/i [...])

I beni eseguiti consistono in un appartamento e un garage di pertinenza situati a Certaldo, in via del Ponte Vecchio 14. L'appartamento ha un ingresso autonomo a piano terra ed è collocato interamente al primo ed ultimo piano di un edificio costruito all'inizio degli anni '80 in linea che si sviluppa parallelamente al corso del fiume Agliena ai margini meridionali del centro e ai piedi della collina di Certaldo Alto. Un vialetto esclusivo conduce all'ingresso e alla scala interna che giunge direttamente nel locale principale adibito a soggiorno/pranzo con ampio balcone in facciata. A questo è collegata la cucina che è anche attrezzata con un balcone che si apre sul fronte posteriore dell'edificio. Unito al soggiorno si apre un disbrigo sul quale si aprono a nord gli accessi ad una prima camera da letto doppia e al bagno e a sud ad ulteriori 2 camere da letto singole delle quali una attrezzata con un ampio balcone in facciata. Un piccolo ripostiglio con accesso al balcone frontale è stato ricavato nello spazio sovrastante la scala di accesso interna. Una botola collocata sopra la scala permette l'ispezione al sottotetto.

La struttura dell'edificio è costituita da una intelaiatura in cemento armato tamponata in muratura e intonacata. L'appartamento è dotato di impianto idraulico, elettrico e termo sanitario in buono stato. Gli infissi sia interni che esterni sono in legno massello in buono stato e le chiusure esterne sono con avvolgibili su tutte le aperture. I pavimenti sono in quadri di gres porcellanato per l'intero appartamento, mentre sono in ceramica i rivestimenti di cucina e bagno. Le scale interne sono rivestite in pietra. Tutto risulta in buono stato di conservazione e con dettagli tipici dell'epoca di costruzione.

Al garage si accede tramite una rampa a comune con i condomini che si sviluppa lungo il fronte posteriore dell'edificio e costituisce la settima apertura venendo dalla rampa di accesso. Si tratta di un locale piuttosto stretto (3,10m di larghezza) che si sviluppa però per tutta la profondità dell'edificio (lunghezza 9,50m). Utilizzato come deposito risulta in buone condizioni pur presentando delle macchie di umidità nelle murature essendo seminterrato. Sul lato opposto all'entrata risulta areato da una bocca di lupo.

Calcolo della **superficie calpestabile** dell'unità immobiliare:

Locale	Sup mq
--------	--------



ingresso e scale pianto terra	6,20
soggiorno /pranzo	23,30
cucina	8,60
camera 1	15,80
camera 2	12,70
camera 3	10,75
bagno	7,00
disimpegno	4,95
ripostiglio	2,30
totale	91,6

Superficie calpestabile appartamento: 91,60 mq arrotondata a **92mq**

Superficie calpestabile garage: 29,50 arrotondata a **30mq**

Non è costituito il condominio per cui non è stato possibile risalire ai millesimi di riferimento condominiale.

Il Comune di Certaldo è dotato di Piano Operativo Comunale approvato in via definitiva dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 93 del 28 dicembre 2020 del Consiglio Comunale ed in vigore dal 07 agosto 2021. L'edificio risulta essere all'interno del perimetro del centro abitato nella fascia di rispetto cimiteriale dei 200m. Per quanto riguarda la disciplina dei suoli l'edificio è classificato come **TR6 - Tessuto puntiforme** per il quale è consentita la trasformazione fino alla categoria ristrutturazione edilizia ricostruttiva (RR3) senza aumento di volumetria e il parziale cambio di destinazione d'uso per servizi artigianali e commerciali di prossimità.

5° QUESITO

(Provvedere a riferire, anche con l'ausilio del custode, sullo stato di possesso dell'/gli immobile/i, [...])

Al momento dei sopralluogo l'intera proprietà risultava abitata dall'esecutata [REDACTED] vi risiede, anche se attualmente è ospitata [REDACTED] per motivi di salute. All'agenzia delle Entrate non risultano contratti di locazione, comodato e affini in essere. Risulta quindi in pieno possesso degli esecutati e libera.

6° QUESITO

(Verificare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente [...])

Non è stato possibile verificare la presenza di spese condominiali insolute in quanto non risulta essere nominato un amministratore di condominio.

Non risultano altri vincoli in essere.

7° QUESITO

(verificare l'esistenza di **formalità**, vincoli e oneri, [...] che **saranno cancellati o comunque non saranno opponibili all'acquirente** [...])

Formalità, vincoli e oneri che saranno cancellati o comunque non saranno opponibili all'acquirente:

ISCRIZIONE del 30/06/2008 - Registro Particolare 1249 Registro Generale 5943 Pubblico ufficiale CAPODARCA PAOLA Repertorio 1331/1186 del 26/06/2008 **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO A favore di, in qualità creditore ipotecario [REDACTED]



TRASCRIZIONE del 17/06/2022 - Registro Particolare 4295 Registro Generale 5708 Repertorio 4275/2022 del 21/04/2022 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Ufficio Provinciale di PISA – Territorio sezione distaccata di Volterra a favore di

Le spese di cancellazione dell'ipoteca che non saranno opponibili all'acquirente previste a carico della procedura ammontano a circa 1.500€

Non sono state rilevate spese condominiali non pagate precedenti ai due anni in quanto non è presente l'amministratore di condominio.

8° QUESITO

(Indicare l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, [...])

Non essendo presente l'amministratore non è stato possibile verificare la presenza di spese condominiali non pagate negli ultimi 2 anni o quantificare spese fisse e di gestione del condominio.

9° QUESITO

(Verificare la regolarità edilizia e urbanistica [...])

La costruzione dei beni e le seguenti trasformazioni sono state autorizzate dal Comune di Certaldo (FI) attraverso i seguenti atti:

- Concessione edilizia n.442 del 23/05/1979 intestata a [REDACTED]. Progetto di costruzione di un fabbricato di civile abitazione, previo demolizione di vecchi edifici esistenti.
- Variante di costruzione n. 612 del 18/04/1980 del fabbricato di civile abitazione di cui alla conc. ed. n. 442/79 intestata a [REDACTED]
- Variante di costruzione n. 765 del 27/12/1980 del fabbricato di civile abitazione di cui alle conc. ed. n. 442/79 e n. 612/80 intestata a [REDACTED]
- Variante Finale di costruzione n. 950 del 4/12/1981 del fabbricato di civile abitazione di cui alle conc. ed. n. 442/79, intestata a [REDACTED]
- Permesso di abitabilità n. 278 del 29/12/1981

Lo stato attuale risulta conforme allo stato autorizzato ad eccezione della apertura nel ripostiglio che risulta essere una porta anziché una finestra. Tale difformità può ottenere il permesso in sanatoria ai sensi dell'art. 36 d.p.r. 6 giugno 2001 in quanto l'intervento risulta conforme sia alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento attuale. Per la pratica di sanatoria si stima un costo di € 1.500.

10° QUESITO

(Indicare il valore di mercato [...])

Per la valutazione del bene in oggetto, allo stato di fatto in cui si trova, si è applicato un criterio di stima diretta, a valore di mercato. Si sono quindi utilizzate rilevazioni di valori di mercato unitari per beni simili all'oggetto di stima, e



sono state analizzate le variabili relative che ne influenzano il mercato. E' stata quindi eseguita un'analisi degli atti pubblici delle compravendite recenti (da aprile 2023 a giugno 2023) riferite ad immobili dalle caratteristiche confrontabili, applicando il metodo MCA indicato dagli Standard Internazionali di Valutazione e dal Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa.

Tale procedimento di stima permette di determinare il valore degli immobili attraverso il confronto tra il bene oggetto di stima e gli altri beni simili per caratteristiche tecniche e segmento di mercato. E' stata quindi svolta la ricerca di contratti di compravendita recenti di immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato del bene da valutare e allo stesso limitrofi attraverso la banca dati dell'Agenzia delle Entrate.

Per l'appartamento la ricerca ha selezionato 3 comparabili oggetto di compravendite recenti (da aprile 2023), con caratteristiche simili all'oggetto pignorato (cat. A02, dotazione di garage, sup tra 112 e 144 mq.) e si è giunti ad un valore medio di **1.160€/mq**

Tale valore risulta in linea con i valori rilevati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare che individua un range di valori tra 1.000€ e 1.450€ riferito alla zona B3Centrale/CERTALDO BASSO nel primo semestre 2023

Si è quindi proceduto al calcolo della **superficie commerciale** redatto secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari (edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle entrate)

Locali		Sup. (mq)	Coeff. di rid.	Sup. comm (mq)
Locali principali	Locali Principali	103,45	1	103,45
Pertinenze esclusive	Balconi	6,6	0,25	1,65
	Viale di Accesso	12	0,15	1,80
	Garage non dir. collegato	32,3	0,25	8,08
Totale				114,98

Superficie commerciale 114,98 mq arrotondato a **115mq**

Il valore di mercato dell'appartamento con garage viene quindi stimato moltiplicando la superficie commerciale per il valore medio di **1.160 €/mq** precedentemente calcolato.

$115mq \times 1.160€/mq = 133.400€$

Tale valore si intende a corpo e non a misura anche se, ai fini di un riscontro oggettivo, sono stati svolti calcoli e prospetti con riferimenti metrici ed applicazioni di parametri e percentuali.

11° QUESITO

indicare il **prezzo base d'asta** [...]

Valore di mercato **133.400€**

Per la definizione del prezzo base d'asta si considera:

- 4) Riduzione del 10% per l'assenza della garanzia per i vizi del bene venduto ex art. 2922 c.c.
 $133.400€ \times 0.9 = 120.060€$
- 5) Riduzione per costo sanatoria della portafinestra del ripostiglio (1.500 €)
 $120.060€ - 1.500€ = 118.560€$

Il prezzo base d'asta viene arrotondato a **118.600€**



12° QUESITO

Precisare se il bene possa risultare non appetibile sul mercato,

Il bene non presenta particolarità per cui possa risultare non appetibile sul mercato.

13° QUESITO

(indicare il regime impositivo della vendita [...])

Il bene è di proprietà di privati, la vendita **non è quindi soggetta ad I.V.A.**

14° QUESITO

(effettuare un **riepilogo** in caso di più lotti, riportando anche lo stato dell'immobile (libero/occupato))-

Lotto Unico.

Piena proprietà di appartamento (Foglio 5 p.ed.220 **sub.7**; sup.107mq) con garage di pertinenza (sup.30mq) situato in via Ponte vecchio 14. nella prossimità del centro di Certaldo Basso (FI). Si sviluppa prevalentemente al primo ed ultimo piano e si accede dalla viabilità locale al piano terra tramite cancello di accesso, vialetto e scale interne ad uso esclusivo. E' costituito da 3 camere da letto, bagno, soggiorno/pranzo, cucina con 3 balconi e ripostiglio. Il garage è collocato nel piano seminterrato e vi si accede da piazzale condominiale.

Valore di mercato **133.400€**

Prezzo base d'asta **118.600€**

Il bene risulta **libero**.



C. 3 Appartamenti con pertinenze

via Matteotti 120 Certaldo (FI)

1° QUESITO

(Identificare il/i bene/i oggetto del pignoramento,...)

I beni sono costituiti da 3 appartamenti situati all'interno di uno stesso edificio situato in viale Matteotti 120 a Certaldo con relative pertinenze costituite da spazi aperti e una ampia autorimessa.

L'edificio non sorge direttamente sul viale ma all'interno dell'isolato, per cui vi si giunge o tramite una strettoia che si apre appunto lungo il viale o tramite un secondo accesso su via Fonda. La zona è quella centrale di Certaldo, vicina alla stazione ferroviaria, ai principali servizi ed esercizi commerciali della città e ben collegata con tutte le infrastrutture di livello urbano e sovraurbano.

Due appartamenti di dimensioni ridotte sono al piano terra, mentre l'appartamento principale occupa tutto il primo piano, il sottotetto ed ha come pertinenze l'ampio giardino retrostante e l'autorimessa.

Gli appartamenti non occupano la totalità dell'edificio poiché al piano terra è presente un ulteriore appartamento, di proprietà di terzi, centrale rispetto a quelli pignorati.

Si ritiene utile, ai fini di una chiara descrizione dei beni, rispondere di seguito ai quesiti 1-13 per ogni singolo lotto individuato e rispondere infine al quesito 14 (riepilogo dei singoli lotti) .

Sono individuati 3 lotti:

C1 -Lotto 10 Appartamento a PT lato nord ovest

C2 - Lotto 11 Appartamento a PT lato sud est con pertinenze

C3 - Lotto 12 Appartamento a P1 con pertinenze e magazzino

C1 -Lotto 10 Appartamento a PT lato nord ovest (sub.2)

via Matteotti 120 Certaldo (FI)

1° QUESITO

(Identificare il/i bene/i oggetto del pignoramento, [...])

L'appartamento è collocato a piano terra nel settore nord ovest dell'edificio ossia a sinistra guardando la facciata. Esso è costituito da un ingresso e corridoio a comune con il sub. 1, dal quale si accede all'appartamento costituito da un locale soggiorno/angolo cottura, una camera e un bagno. Costituiscono beni comuni a tutti i subalterni dell'edificio la corte antistante l'edificio e, a comune con il sub.1 l'ingresso, il corridoio sul quale si aprono gli ingressi agli appartamenti, un locale e una corte nella parte posteriore dell'edificio.

L'unità immobiliare è registrata al Catasto Fabbricati del Comune di Certaldo al Foglio 52, part. 32 **sub.2** graffato a Foglio 52 Part. 379 Indirizzo: Viale Giacomo Matteotti n.39 Piano T

Rendita: Euro 142,03, Rendita: Lire 275.000, Categoria A/5, Classe 6, Consistenza 2,5 vani.

La proprietà è intestata a [REDACTED] per metà ciascuno.

Rispetto alla situazione attuale esistono delle difformità catastali:

il numero civico è **120** e non **39**

- nel 2017 è stata presentata una diversa suddivisione dei subalterni derivata da alcuni lavori di suddivisione degli spazi comuni tra sub.2 (unità immobiliare pignorata) e sub.1 (unità immobiliare di terzi). I lavori non sono terminati e non è stato redatto l'atto legale per registrare la suddivisione degli spazi. Al momento **la suddivisione dei sub. 500,501 e 502 non è quindi valida e permangono comuni ai sub 2 e 1 tutti gli spazi comuni** consistenti nel corridoio di accesso sul quale si aprono gli ingressi ai 2 appartamenti, un piccolo ripostiglio trasformato in wc e una piccola corte nella parte posteriore dell'edificio.

Al catasto è presente la **planimetria**, risalente al 1953 che risulta però **illeggibile in quanto alluvionata**.

I beni corrispondono a quelli contenuti nell'atto di pignoramento ma gli intestatari catastali non corrispondono ai soggetti esecutati. in quanto il [REDACTED] risulta deceduto in 12/12/2017 lasciando i beni al figlio che ha accettato l'eredità. Sarà quindi necessario aggiornare gli intestatari dei beni per sopperire alla carenza di voltura della successione in morte di [REDACTED].

La proprietà confina con [REDACTED] oltre a altri.

2° QUESITO

(Riportare gli estremi dell'atto di pignoramento [...])

Il bene è stato pignorato tra più ampia proprietà con **Atto di Pignoramento** Trascritto presso i RR.II. di Volterra in data 17 giugno 2022 al o. 5707 del registro generale ed al n. 4294 del registro particolare, a favore di [REDACTED]

contro [REDACTED]

3° QUESITO

(indicare quali siano gli estremi dell'atto di provenienza, [...])



Atto di compravendita a rogito Notaio Vincenzo Tavassi, già di Certaldo, in data 11 aprile 1973, registrato nei termini e trascritto a Volterra il 20 aprile 1973 al n. 3129 del registro generale e vol. 970 n. 2531 del registro particolare, da parte della signora [REDACTED]

Atto di accettazione dell'eredità relitta dalla madre [REDACTED] da parte del sign. [REDACTED] ricevuto dal Notaio Maria Scardigli, di Certaldo, del 26 ottobre 2020 Rep. n. 3765, trascritto a Volterra il di 11 novembre 2020 al n. 7673 del Registro generale e 5642 del Registro Particolare.

4° QUESITO

(Fornire una sommaria descrizione del/i bene/i [...])

Il bene è costituito da un appartamento situato nella zona centrale di Certaldo, in viale Matteotti 120 a piano terra di un più ampio edificio a 2 piani. Esso è costituito da un locale soggiorno/angolo cottura, una camera e un bagno per una superficie netta di 35,60mq. Costituiscono beni comuni condominiali la corte antistante l'edificio e, a comune con l'appartamento confinante è l'ingresso, il corridoio sul quale si aprono gli accessi agli appartamenti, un locale e una corte nella parte posteriore dell'edificio. Nell'appartamento sono stati svolti solo parzialmente dei lavori di ristrutturazione iniziati nel 2017 volti a suddividere i beni in comune con il sub.1. Tali lavori hanno previsto la chiusura del corridoio nella parte terminale (realizzata) e l'apertura di una porta interna all'appartamento per poter rendere esclusivo l'accesso al piccolo locale posteriore da destinare a wc. (solo parzialmente svolti).

Le pareti sia interne che esterne sono in muratura intonacata, i solai in longarine in acciaio e voltine di mattoni, pavimenti in ceramica. Il bagno, ricavato da un volume ad unico piano esterno al volume principale dell'edificio e prospiciente la corte a comune, è dotato di tutti i sanitari, areato e rivestito in ceramica in monocottura. Lo stato di conservazione dell'appartamento è scarso, data la presenza dei lavori di ristrutturazione non terminati risulta al momento non abitabile.

Il Comune di Certaldo è dotato di **Piano Operativo Comunale** approvato in via definitiva dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 93 del 28 dicembre 2020 del Consiglio Comunale ed in vigore dal 07 agosto 2021. Per quanto riguarda la disciplina dei suoli l'edificio è classificato come **TS4 - Tessuto urbano caratterizzato da isolati chiusi ottocenteschi o semiaperti di prima espansione**. Per gli edifici che ricadono all'interno di tale categoria le Norme Tecniche di Attuazione consentono all'art. 28 trasformazioni fino alla categoria Ristrutturazione edilizia ricostruttiva (RR3) senza aumento di volumetria.

5° QUESITO

(Provvedere a riferire, anche con l'ausilio del custode, sullo stato di possesso dell'/gli immobile/i,...)

Al momento dei sopralluogo l'intera proprietà risultava in possesso dell'esecutato e libera.

6° QUESITO

(Verificare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente [...])

All'acquirente rimarrà l'onere di concludere i lavori di ristrutturazione previa presentazione di nuova SCIA e procedere eventualmente alla permuta degli spazi comuni con la proprietà confinante (sub.1) come previsto dalla SCIA del 2017 (Vedi quesito n.9).

Non è stato possibile verificare la presenza di spese condominiali insolute in quanto non risulta essere nominato un amministratore di condominio.

Non risultano altri vincoli in essere.

7° QUESITO

(verificare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, [...] che saranno cancellati [...])



Atto di Pignoramento Trascritto presso i RR.II. di Volterra in data 17 giugno 2022 al o. 5707 del registro generale ed al n. 4294 del registro particolare, a favore di [REDACTED]

Iscrizione ipotecaria accesa presso i RR. II. di Pisa sezione distaccata di Volterra in data 30 giugno 2008 al n. 5940 del registro generale e n. 1246 del registro particolare per la somma di euro 280.000,00 di cui euro 140.000,00 in linea capitale a favore della [REDACTED]

Iscrizione ipotecaria accesa presso i RR.II. di -Pisa sezione distaccata di Volterra in data 6 marzo 2020 al n. 1902 del registro generale e n. 260 del registro particolare per la somma di euro 122.978,78 di cui euro 61.489,39 in linea capitale a favore di [REDACTED]

Le spese di cancellazione dell'ipoteca che non saranno opponibili all'acquirente previste a carico della procedura ammontano a circa **1.200€**

Non sono state rilevate spese condominiali non pagate precedenti ai due anni in quanto non è presente l'amministratore di condominio.

8° QUESITO

Indicare l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, [...]

Non essendo presente l'amministratore non è stato possibile verificare la presenza di spese condominiali non pagate negli ultimi 2 anni o quantificare spese fisse e di gestione del condominio.

9° QUESITO

(Verificare la **regolarità edilizia e urbanistica** [...])

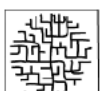
La costruzione del bene risale nel suo impianto ad epoca antecedente il 1967 come dimostrato dai documenti di compravendita e le trasformazioni successive sono state autorizzate dal Comune di Certaldo (FI) attraverso i seguenti atti:

AUT. 213/1987 Autorizzazione per lavori di riprese dell'intonaco della facciata principale a piano terra presentata da Bruchi Dino e Bruchi Luciano.

CIA 122/2017 Opere di manutenzione straordinaria a locali comuni di appartamento per civile abitazione posti in viale Matteotti 120. Presentata da [REDACTED]

I lavori hanno riguardato la suddivisione dei beni comuni consistenti in un locale e una corte posteriore all'edificio. I lavori non sono terminati e la permuta delle proprietà non è stata registrata. **Per conseguire la regolarità urbanistica sarà quindi necessario procedere ad una nuova autorizzazione da parte del Comune per terminare i lavori o ristabilire la situazione precedente. Si prevede indicativamente una spesa di 8.000 € per i lavori e spese tecniche.**

10° QUESITO



(Indicare il **valore di mercato** dell'immobile [...])

Per la **valutazione** del bene in oggetto, allo stato di fatto in cui si trova, si è applicato un criterio di stima diretta, a valore di mercato. Si sono quindi utilizzate rilevazioni di valori di mercato unitari per beni simili all'oggetto di stima, e sono state analizzate le variabili relative che ne influenzano il mercato. E' stata quindi eseguita un'analisi degli atti pubblici delle compravendite recenti (da aprile 2023 a giugno 2023) riferite ad immobili dalle caratteristiche confrontabili, applicando il metodo MCA indicato dagli Standard Internazionali di Valutazione e dal Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa.

Per l'appartamento la ricerca ha selezionato 3 comparabili oggetto di compravendite recenti (da marzo 2023), con caratteristiche simili all'oggetto pignorato per superficie e collocazione e si è giunti ad un valore medio di **1050€/mq**

Tale valore risulta in linea con i valori rilevati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare che individua un range di valori tra 1.000€ e 1.450€ per abitazioni civili riferito alla zona B3Centrale/CERTALDO BASSO nel primo semestre 2023.

Si è quindi proceduto al calcolo della **superficie commerciale** redatto secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari (edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle entrate)

Locali		Sup. (mq)	Coeff. di rid.	Sup. comm (mq)
Locali principali	Locali Principali	4,88	1	41,88
Totale				41,88

Superficie commerciale viene arrotondata a **42 mq**

Il **valore di mercato** dell'appartamento viene quindi stimato moltiplicando la superficie commerciale per il valore medio di **1.050€/mq** precedentemente calcolato.

42mq X 1.050€/mq = 44.100€

Tale valore si intende a corpo e non a misura anche se, ai fini di un riscontro oggettivo, sono stati svolti calcoli e prospetti con riferimenti metrici ed applicazioni di parametri e percentuali.

11° QUESITO

indicare il prezzo base d'asta [...]

Valore di mercato 44.100€

Per il definizione del prezzo base d'asta si considera:

- 6) Riduzione del 10% per l'assenza della garanzia per i vizi del bene venduto ex art. 2922 c.c.
 $44.100 \times 0.9 = 39.690€$
- 7) Riduzione per costo termine lavori di ristrutturazione
 $39.690 € - 8.000 € = 31.690 €$

Il presso base d'asta viene arrotondato a 31.700€

12° QUESITO



Precisare se il bene possa risultare non appetibile sul mercato, [...]

Il bene non presenta particolarità per cui possa risultare non appetibile sul mercato.

13° QUESITO

(indicare il **regime impositivo** della vendita [...])

Il bene è di proprietà di privati, la vendita **non è quindi soggetta ad I.V.A.**



C.2 Lotto 11 Appartamento PT lato sud est e pertinenze (sub.3)

via Matteotti 120 Certaldo (FI)

1° QUESITO

(Identificare [...])

L'appartamento è collocato a piano terra nella parte sud est dell'edificio ossia a destra guardando la facciata. Dall'ingresso a comune con il successivo lotto 12 si accede all'appartamento direttamente in un locale adibito a soggiorno/angolo cottura per poi passare ad una camera da letto dalla quale si accede ad un bagno ricavato nel sottoscale e alla corte. Sono pertinenze un giardino nella parte anteriore ed una corte nella parte posteriore.

L'unità immobiliare è registrato al Catasto Fabbricati del Comune di Certaldo al Foglio 52, part. 32 **sub.3** graffato Foglio 52 Part. **259** Indirizzo: Viale Giacomo Matteotti n.39 Piano T Rendita: Euro 170,43, Categoria A/5), Classe 6, Consistenza 3,0 vani. La proprietà è intestata a [REDACTED] per metà ciascuno.

Non è presente al catasto la planimetria che risulta alluvionata.

I dati catastali corrispondono a quelli indicati nel pignoramento.

Rispetto alla situazione attuale si rileva che il numero civico è **120** e non **39**.

La proprietà confina con appartamento di proprietà di [REDACTED] oltre a altri.

2° QUESITO

(Riportare gli estremi dell'atto di pignoramento [...])

Il bene è stato pignorato con **Atto di Pignoramento** Trascritto presso i RR.II di Volterra in data 17 giugno 2022 al o. 5707 del registro generale ed al n. 4294 del registro particolare, a favore di [REDACTED]

[REDACTED] er il diritto di proprietà in ragione della quota indivisa di 1/2 sui beni registrati al Catasto Fabbricati del Comune di Certaldo al Foglio 52, part. 32 sub.3 graffato Part. 259 e [REDACTED]

[REDACTED] per il diritto di proprietà in ragione della quota indivisa di 1/2 sui beni registrati al Catasto Fabbricati del Comune di Certaldo al Foglio 52, part. 32 sub.3 graffato Part. 259

3° QUESITO

(indicare quali siano gli estremi dell'atto di provenienza)

Atto di compravendita a rogito Notaio Vincenzo Muzj, già di Certaldo. del 18 marzo 1987. Rep.. n. 5615, registrato a Empoli il 26 marzo 1987 al n. 1208. trascritto a Volterra il 26 marzo 1987 al n. 1811 del registro generale e n. 1303 del registro particolare.

4° QUESITO

(Fornire una sommaria descrizione del/i bene/i [...])

Il bene è costituito da un appartamento situato nella zona centrale di Certaldo, in viale Matteotti 120 a piano terra di un più ampio edificio a 2 piani. Esso è costituito da un locale soggiorno/angolo cottura, una camera e un bagno ricavato nel sottoscale per una superficie netta di 33,70mq. E' dotato di un giardino anteriore al quale si accede tramite un cancelletto sulla corte a comune, e una corte posteriore accessibile sia dal bagno che dalla camera. Costituiscono beni comuni condominiali la corte antistante l'edificio e, a comune con l'appartamento al piano superiore (Lotto 12), l'ingresso sul quale si apre l'accesso all'appartamento.



Le pareti sia interne che esterne sono in muratura intonacata, i pavimenti in ceramica. Gli impianti risultano in buono stato e funzionanti. Il bagno, ricavato nel sottoscala, è dotato di tutti i sanitari, areato e rivestito in ceramica in monocottura. Lo stato di conservazione dell'appartamento è generalmente buono.

Il Comune di Certaldo è dotato di Piano Operativo Comunale approvato in via definitiva dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 93 del 28 dicembre 2020 del Consiglio Comunale ed in vigore dal 07 agosto 2021. Per quanto riguarda la disciplina dei suoli l'edificio è classificato come 'TS4 - Tessuto urbano caratterizzato da isolati chiusi ottocenteschi o semiaperti di prima espansione'. Per gli edifici che ricadono all'interno di tale categoria le Norme Tecniche di Attuazione consentono all'art. 28 trasformazioni fino alla categoria Ristrutturazione edilizia ricostruttiva (RR3) senza aumento di volumetria.

5° QUESITO

(Provvedere a riferire, anche con l'ausilio del custode, sullo stato di possesso dell'/gli immobile/i,

L'appartamento è attualmente utilizzato in continuità con l'appartamento del piano superiore (Lotto 12) ed abitato, prevalentemente dalla nuora degli esecutati, come da loro riferito. Risulta quindi in loro possesso e libero.

6° QUESITO

(Verificare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale, gravanti sul bene,

Non è stato possibile verificare la presenza di spese condominiali insolute in quanto non risulta essere nominato un amministratore di condominio.

Non risultano altri vincoli in essere.

7° QUESITO

(verificare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri,

Atto di Pignoramento Trascritto presso i RR.II. di Volterra in data 17 giugno 2022 al o. 5707 del registro generale ed al n. 4294 del registro particolare, a favore di

Iscrizione ipotecaria accesa presso i RR. II di Pisa sezione distaccata di Volterra in data 24 dicembre 2009 al n. 10134 del registro generale e n. 2112 del registro particolare per la somma di euro 260.000,00 di cui euro 130.000,00 in linea capitale a favore della

Iscrizione ipotecaria accesa presso i RR.II. di -Pisa sezione distaccata di Volterra in data 6 marzo 2020 al n. 1902 del registro generale e n. 260 del registro particolare per la somma di euro 122.978,78 di cui euro 61.489,39 in linea capitale a favore di

Le spese di cancellazione dell'ipoteca che non saranno opponibili all'acquirente previste a carico della procedura ammontano a circa **1.150€**



Non sono state rilevate spese condominiali non pagate precedenti ai due anni in quanto non è presente l'amministratore di condominio.

8° QUESITO

(Indicare l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, [...])

Non essendo presente l'amministratore non è stato possibile verificare la presenza di spese condominiali non pagate negli ultimi 2 anni o quantificare spese fisse e di gestione del condominio.

9° QUESITO

(Verificare la **regolarità edilizia e urbanistica** del/i bene/i,

La costruzione dell'edificio risale nel suo impianto ad epoca antecedente il 1967 come comprovato dagli atti di compravendita inerenti beni dello stesso edificio e non risultano presentate pratiche edilizie riguardanti il bene in oggetto in epoca successiva.

Risulta quindi regolare dal punto di vista urbanistico.

10° QUESITO

(Indicare il **valore di mercato** dell'immobile [...])

Per la **valutazione** del bene in oggetto, allo stato di fatto in cui si trova, si è applicato un criterio di stima diretta, a valore di mercato. Si sono quindi utilizzate rilevazioni di valori di mercato unitari per beni simili all'oggetto di stima, e sono state analizzate le variabili relative che ne influenzano il mercato. E' stata quindi eseguita un'analisi degli atti pubblici delle compravendite recenti (da aprile 2023 a giugno 2023) riferite ad immobili dalle caratteristiche confrontabili, applicando il metodo MCA indicato dagli Standard Internazionali di Valutazione e dal Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa.

Per l'appartamento la ricerca ha selezionato 3 comparabili oggetto di compravendite recenti (da marzo 2023), con caratteristiche simili all'oggetto pignorato per superficie e categoria catastale e si è giunti ad un valore medio di **1.050€/mq**

Tale valore risulta in linea con i valori rilevati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare che individua un range di valori tra 1.000€ e 1.450€ per abitazioni di tipo economico riferito alla zona B3Centrale/CERTALDO BASSO nel primo semestre 2023.

Si è quindi proceduto al calcolo della **superficie commerciale** redatto secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari (edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle entrate)

Locali		Sup. (mq)	Coeff. di rid.	Sup. comm (mq)
Locali principali	Locali Principali	43,68	1	43,68
Pertinenze esclusive	Giardino	28,50	0,15	4,27
	Corte	20	0,10	2
Totale				49,96

Superficie commerciale 49,96 mq arrotondato a **50 mq**

Superficie commerciale viene arrotondata a **50 mq**



Il valore di mercato dell'appartamento viene quindi stimato moltiplicando la superficie commerciale per il valore medio di **1.050€/mq** precedentemente calcolato.

$$50\text{mq} \times 1.050\text{€/mq} = 52.500\text{€}$$

Tale valore si intende a corpo e non a misura anche se, ai fini di un riscontro oggettivo, sono stati svolti calcoli e prospetti con riferimenti metrici ed applicazioni di parametri e percentuali.

11° QUESITO

indicare il prezzo base d'asta [...]

Valore di mercato 52.500€

Per la definizione del prezzo base d'asta si considera:

- 8) Riduzione del 10% per l'assenza della garanzia per i vizi del bene venduto ex art. 2922 c.c.
 $52.500\text{€} \times 0.9 = 47.250\text{€}$

- 9) Riduzione per costo previsto aggiornamento catastale (1.000)
 $47.250\text{€} - 1.000\text{€} = 46.250\text{€}$

Il prezzo base d'asta ammonta a 46.250€



C.3 Lotto 12 Appartamento al P1 e pertinenze via Matteotti 120 Certaldo (FI)

1° QUESITO

(Identificare [...])

L'appartamento occupa l'intero piano primo e sottotetto ed ha annesso un resede e magazzino nella parte posteriore dell'edificio. E' costituito da cucina, soggiorno e 4 camere oltre a terrazza che conduce al giardino.

L'appartamento che costituisce un'unità abitativa unica e inscindibile è registrata al Catasto Fabbricati del Comune di Certaldo con le seguenti unità:

Parte dell'appartamento a sud est :

Foglio 52 Part. 32 Sub. 5 Indirizzo: Viale Giacomo Matteotti n.120 Categoria A/5 Classe 6 Consistenza 2.5 vani Rendita Euro 142,03

Parte dell'appartamento a nord ovest:

Foglio 52, part. 32 Foglio 52 Part. 32 **Sub. 4** Indirizzo: Viale Giacomo Matteotti n.39 Piano 1 Categoria A/5 Classe 5 Consistenza 4 vani Rendita Euro 194,19 Lire 376.00

Magazzino: Foglio 52 Particella 51 Sub. **201** . Indirizzo : Via Fonda Piano T Rendita: Euro 63,11, Categoria C/2), Classe 5, Consistenza 26 m2

e al Catasto Terreni:

Giardino : Foglio 52 Particella 52; Reddito dominicale Euro 1,76 Lire 3.416 reddito agrario Euro 0,92 Lire 1.782

Particella con qualità: seminativo arborato di classe 2 Superficie: 297 m2

Le proprietà del presente lotto risultano tutte intestate catastalmente

Sono depositate al Catasto **le planimetrie dell'appartamento** suddiviso tra sub.4 e 5 **che differiscono in molti punti alla situazione attuale** in particolare:

Sub. 4 : non sono presenti l'attuale bagno e cucina con terrazza e accesso tergale al giardino a P.T e ripostiglio sotto la terrazza.

Sub 5: l'accesso alla soffitta non è più presente e il locale a nord è adibito a salotto e non cucina.

I due subalterni (4 e 5) individuano oggi un'unica unità immobiliare.

I beni corrispondono a quelli contenuti nell'atto di pignoramento ma gli intestatari catastali non corrispondono ai soggetti esecutati. in quanto il [redacted] lasciando i beni al figlio che ha accettato l'eredità. Sarà quindi necessario aggiornare gli intestatari dei beni per sopperire alla carenza di voltura della successione in morte [redacted]

2° QUESITO

(Riportare gli estremi dell'atto di pignoramento [...])

I beni sono stati pignorati con Atto di Pignoramento trascritto presso i RR.II di Volterra in data 17 giugno 2022 al o. 5707 del registro generale ed al n. 4294 del registro particolare, a favore di [redacted]

[redacted]

3° QUESITO

(indicare quali siano gli estremi dell'atto di provenienza)



Atto di compravendita a rogito Notaio Caruso del 3 febbraio 1952 registrato ad Empoli il 21 febbraio 1952 al n. 849 vol. 97 trascritto a Volterra il 4 marzo 1952 al vol. 459 n. 2683 del registro particolare i signori [REDACTED] hanno acquistato l'appartamento in Certaldo via Matteotti n. 120 attualmente rappresentato al C.F. al foglio 52 particella 32 sub. 4

Atto di compravendita a rogito Notaio Tavassi del 27 settembre 1953 trascritto a Volterra il 19 ottobre 1953 al vol. 497 n. 840 del registro particolare. gli stessi [REDACTED] hanno acquistato il terreno ad uso ortivo in Certaldo, via Fonda attualmente rappresentato al Catasto Terreni del Comune di Certaldo foglio 52 particella 52

Atto di compravendita a rogito Notaio Tavassi del 15 marzo 1964 trascritto a Volterra il 24 marzo 1964 al vol. 307 n. 1.269 del registro particolare, gli stessi [REDACTED] hanno acquistato la metà (intendendosi come porzione non come quota indivisa) di una vecchia capanna in Certaldo, all'interno di via Fonda. e tutti i diritti spettanti su piccolo resede annesso alla capanna originariamente rappresentato al N.C.E.U. di Certaldo al foglio 52 particella 50/2 C2 mq. 48 per il capanno e particella 51 per il resede urbano:

Atto di compravendita a rogito Notaio Tavassi del 27 marzo 1966 trascritto a Volterra il 5 aprile 1966 al vol. 425 n. 1370 del registro particolare. gli stessi [REDACTED] hanno acquistato l'appartamento in Certaldo. via Matteotti n. 120 attualmente rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di Certaldo foglio 52 particella 32 sub. 5

Atto di compravendita a rogito Notaio Tavassi del 28 ottobre 1976, registrato nei termini e trascritto a Volterra il 6 novembre 1976 al n. 4513 del registro generale e al vol. 1227 n. 3544 del registro particolare i signor [REDACTED], entrambi sopra generalizzati hanno acquistato dal signor [REDACTED] la complessiva quota indivisa di una metà sui beni, con la precisazione che il signor Bruchi Dino ha acquistato in costanza di matrimonio ed in regime patrimoniale di comunione legale con la signora Cicalini Leonetta

Atto di accettazione dell'eredità relitta dalla madre [REDACTED] ricevuto dal Notaio Maria Scardigli, di Certaldo, del 26 ottobre 2020 Rep. n. 3765, trascritto a Volterra il di 11 novembre 2020 al n. 7673 del Registro generale e 5642 del Registro Particolare

4° QUESITO

(Fornire una sommaria descrizione del/i bene/i [...])

Il bene è costituito da un appartamento situato nella zona centrale di Certaldo, in via Matteotti 120 al primo piano e sottotetto di un più ampio edificio a 2 piani.

Dall'ingresso a comune con il lotto 11, posto a sinistra guardando la facciata dell'edificio si accede all'appartamento tramite una scala ad uso esclusivo che risulta centrale rispetto allo sviluppo dell'appartamento che occupa tutto il primo piano (sup. netta 105mq.). Sbarcando dalle scale a destra si trovano due ampie stanze comunicanti adibite la prima a nord a soggiorno e la seconda a camera da letto a sud, a sinistra salotto a sud dal quale si accede alla cucina e ad un disimpegno dal quale si accede al bagno e ad ulteriori 2 stanze da letto. Dalla cucina si apre l'ampia terrazza dalla quale, attraverso delle scale si accede al giardino e ad un ripostiglio collocato sotto la terrazza. Sul lato più settentrionale del giardino al quale si accede anche tramite cancello su corte interna a via Fonda si sviluppa il magazzino. Dal salotto si accede infine ad una scala interna che porta al locale sottotetto che copre l'intero edificio. Costituiscono beni comuni condominiali la corte antistante l'edificio e, a comune con l'appartamento al piano inferiore (Lotto 11), l'ingresso dal quale si diparte la scala di accesso.

Le pareti sia interne che esterne dell'appartamento sono in muratura intonacata, i pavimenti in ceramica. Gli impianti risultano in buono stato e funzionanti. Il bagno è dotato di tutti i sanitari, areato e rivestito in ceramica in monocottura. Lo stato di conservazione dell'appartamento è generalmente buono.

La soffitta, alla quale si accede tramite scala interna che si diparte dal salotto è esito di una sopraelevazione con struttura in cemento armato svolta negli anni 80. Occupa l'intera superficie dell'appartamento sottostante ad eccezione di alcune parti residuali chiuse per poter ricavare 2 finestrate verso la facciata posteriore dell'edificio. Sulla facciata anteriore le aperture corrispondono a quelle dell'appartamento sottostante. Risulta allo stato grezzo senza pavimenti e rivestimenti e ospita la caldaia per la produzione dell'acqua sanitaria e il riscaldamento.

Dalla terrazza si sviluppa una scala rivestita in cotto che porta al giardino e ad un ripostiglio (20mq.) ricavato sotto la terrazza adibito a piccolo studio.



Il giardino è in parte lastricato in porfido nel percorso che conduce al magazzino, per il resto mantenuto a prato con alcune alberature da frutto e ornamentali.

Il magazzino (sup. netta 28mq) è parte di un edificio più ampio con accesso carrabile da una corte interna su via Fonda.. E' una struttura in mattoni pieni ad una sola falda addossato ad un edificio più alto, di altezza interna considerevole (hmax. 4,85) adibita a locale di deposito e garage.

Lungo il lato minore del magazzino, fino al limite della proprietà è stato ricavato un ulteriore locale di deposito probabilmente derivato dalla chiusura di una tettoia. Tale superfetazione non risulta né catastalmente né urbanisticamente, sarà quindi necessario procedere alla sua demolizione.

Il Comune di Certaldo è dotato di Piano Operativo Comunale approvato in via definitiva dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 93 del 28 dicembre 2020 del Consiglio Comunale ed in vigore dal 07 agosto 2021. Per quanto riguarda la disciplina dei suoli l'edificio è classificato come TS4 - Tessuto urbano caratterizzato da isolati chiusi ottocenteschi o semiaperti di prima espansione. Per gli edifici che ricadono all'interno di tale categoria le Norme Tecniche di Attuazione consentono all'art. 28 trasformazioni fino alla categoria Ristrutturazione edilizia ricostruttiva (RR3) senza aumento di volumetria.

5° QUESITO

(Provvedere a riferire, anche con l'ausilio del custode, sullo stato di possesso dell'/gli immobile/i,

L'appartamento e le pertinenze sono attualmente abitate dagli esecutati, che vi risiedono. Risultano quindi in loro pieno possesso e liberi.

6° QUESITO

(Verificare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale, gravanti sul bene,

Non è stato possibile verificare la presenza di spese condominiali insolute in quanto non risulta essere nominato un amministratore di condominio.

Non risultano altri vincoli in essere.

7° QUESITO

(verificare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri,

Atto di Pignoramento Trascritto presso i RR.II. di Volterra in data 17 giugno 2022 al o. 5707 del registro generale ed al n. 4294 del registro particolare, a favore di

Iscrizione ipotecaria accesa presso i RR.II. di -Pisa sezione distaccata di Volterra in data 6 marzo 2020 al n. 1902 del registro generale e n. 260 del registro particolare per la somma di euro 122.978,78 di cui euro 61.489,39 in linea capitale a favore di

Ipoteca giudiziale accesa presso i RR.II di Pisa sezione distaccata di Volterra in data 31 gennaio 2022 al n. 691 del registro generale e n. 90 del registro particolare per la somma di euro 180.000,00 di cui euro 155.464,08 in linea capitale derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Firenze in data 25 gennaio 2022 Rep. 285/2022 a favore della per la piena proprietà gravante sui



beni rappresentati al C.F. del Comune di Certaldo al foglio 52 particella 32 sub. 5, particella 32 sub. 4 e particella 51 sub. 201 nonché C.T. del Comune di Certaldo al foglio 52 con la particella 52.

Le spese di cancellazione dell'ipoteca che non saranno opponibili all'acquirente previste a carico della procedura ammontano a circa **1.350€**

Non sono state rilevate spese condominiali non pagate precedenti ai due anni in quanto non è presente l'amministratore di condominio.

8° QUESITO

(Indicare l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, [...])

Non essendo presente l'amministratore non è stato possibile verificare la presenza di spese condominiali non pagate negli ultimi 2 anni o quantificare spese fisse e di gestione del condominio.

9° QUESITO

(Verificare la **regolarità edilizia e urbanistica** del/i bene/i,

La costruzione dell'edificio risale nel suo impianto ad epoca antecedente il 1967 come comprovato dagli atti di compravendita e le trasformazioni successive sono state autorizzate dal Comune di Certaldo (FI) attraverso il seguente atto:

Concessione Edilizia n. 1682/1985 Per la Sopraelevazione dei locali della soffitta e il rifacimento della copertura del fabbricato presentata da Bruchi Dino e Bruchi Luciano.

Lo stato attuale è conforme a quello autorizzato, le differenze riscontrate rientrano nella tolleranza prevista dall'art.34-bis del Testo Unico Edilizi ad eccezione delle **superfettazioni addossate al magazzino che dovranno essere demolite.**

10° QUESITO

(Indicare il **valore di mercato** dell'immobile sia libero che occupato con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione delle fonti alle quali si è fatto riferimento. Nella determinazione del valore di mercato terrà conto, ai sensi dell'art. 568 c.p.c., della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo. L'esperto terrà conto dei dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene, specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi per collocazione e/o tipologia; indagini di mercato, con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; banche dati nazionali etc.)

Per la **valutazione** del bene in oggetto, allo stato di fatto in cui si trova, si è applicato un criterio di stima diretta, a valore di mercato. Si sono quindi utilizzate rilevazioni di valori di mercato unitari per beni simili all'oggetto di stima, e sono state analizzate le variabili relative che ne influenzano il mercato. E' stata quindi eseguita un'analisi degli atti pubblici delle compravendite recenti (da aprile 2023 a giugno 2023) riferite ad immobili dalle caratteristiche confrontabili, applicando il metodo MCA indicato dagli Standard Internazionali di Valutazione e dal Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa.

Tale procedimento di stima permette di determinare il valore degli immobili attraverso il confronto tra il bene oggetto di stima e gli altri beni simili per caratteristiche tecniche e segmento di mercato. E' stata quindi svolta la ricerca di contratti di compravendita recenti di immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato del bene da valutare e allo stesso limitrofi attraverso la banca dati dell'Agenzia delle Entrate.

Per l'appartamento la ricerca ha selezionato 3 comparabili oggetto di compravendite recenti (da aprile 2023), con caratteristiche simili all'oggetto pignorato (per superficie e collocazione e si è giunti ad un valore medio di **1.075€/mq**



Tale valore risulta in linea con i valori rilevati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare che individua un range di valori tra 1.000€ e 1.450€ riferito alla zona B3Centrale/CERTALDO BASSO nel primo semestre 2023

Si è quindi proceduto al calcolo della **superficie commerciale** redatto secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari (edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle entrate)

Locali		Sup. (mq)	Coeff. di rid.	Sup. comm (mq)
Locali principali	Locali Principali	146,50	1	146,5
Pertinenze esclusive	Terrazzo (fino a 25mq)	25	0,35	8,75
	Terrazzo (oltre 25mq)	6	0,10	0,6
	Mansarda(h>150m)	107,30	0,35	37,56
	Ripostiglio non collegato	16	0,20	3,2
	Giardino (fino a 25mq)	25	0,15	3,75
	Giardino (oltre 25mq)	272	0,05	13,6
	Magazzino non collegato	33,6	0,25	8,4
Totale				222,36

Superficie commerciale **222,36 mq** arrotondato a **222 mq**

Il **valore di mercato** del bene costituito da appartamento, sottotetto, giardino e magazzino viene quindi stimato moltiplicando la superficie commerciale per il valore medio di **1.075 €/mq** precedentemente calcolato.
 $222\text{mq} \times 1.075\text{€/mq} = 238.650\text{€}$

Tale valore si intende a corpo e non a misura anche se, ai fini di un riscontro oggettivo, sono stati svolti calcoli e prospetti con riferimenti metrici ed applicazioni di parametri e percentuali.

11° QUESITO

indicare il **prezzo base d'asta** [...]

Valore di mercato 238.650€

Per la definizione del prezzo base d'asta si considera:

- 10) Riduzione del 10% per l'assenza della garanzia per i vizi del bene venduto ex art. 2922 c.c.
 $238.650\text{€} \times 0.9 = 214.785\text{€}$
- 11) Riduzione per costo demolizione depositi in giardino (2.500 €), messa in opera di portoncino d'entrata per separare l'appartamento del P1(Lotto 12) da quello a PT (Lotto11)(1.200€) aggiornamento catastale (1.000€)
 $214.785\text{€} - 4.700\text{€} = 210.085\text{€}$

Il **prezzo base d'asta** viene arrotondato a **210.100€**

12° QUESITO

Precisare se il bene possa risultare non appetibile sul mercato, [...]

Il bene non presenta particolarità per cui possa risultare non appetibile sul mercato.



13° QUESITO

(indicare il regime impositivo della vendita [...])

Il bene è di proprietà di privati, la vendita **non è quindi soggetta ad I.V.A.**

14° QUESITO

(effettuare un **riepilogo** in caso di più lotti, riportando anche lo stato dell'immobile (libero/occupato))

Lotto 10

Piena proprietà di appartamento a Certaldo in viale Matteotti 120 situato a piano terra con ingresso a sinistra guardando la facciata dell'edificio, costituito da un bilocale con bagno (sup. 42mq). Il bene risulta libero e con alcuni lavori di ristrutturazione da ultimare.

Valore di mercato **44.100€**

Prezzo base d'asta **31.700€**

Lotto 11

Piena proprietà di appartamento a Certaldo in viale Matteotti 120 situato a piano terra con ingresso a destra guardando la facciata dell'edificio, costituito da un bilocale con bagno, giardino anteriore e corte posteriore (sup. 50 mq). Il bene abitato dagli esecutati con alcuni familiari e quindi libero.

Valore di mercato **52.500€**

Prezzo base d'asta **46.250€**

Lotto 12

Piena proprietà di appartamento a Certaldo in viale Matteotti 120 situato a piano primo costituito da 5 locali più servizi, con sottotetto, ampio terrazzo e giardino sul quale sorgono un ripostiglio e un magazzino/garage accessibile anche da via Fonda. (sup. 222 mq). Il bene risulta abitato dagli esecutati con alcuni familiari e quindi da ritenersi libero.

Valore di mercato **238.650€**

Prezzo base d'asta **210.100€**

Io sottoscritto, con la presente relazione che si compone di n.57 pagine e n.9 allegati, ritengo di aver risposto ai quesiti e di aver adempiuto all'incarico conferitomi; rimango a disposizione dell'Intestata Giustizia per quanto di mia competenza.

Il presente elaborato peritale è inviato agli esecutati a mezzo raccomandata a.r. e depositato in Cancelleria tramite invio telematico, compresa copia epurata.

ALLEGATI

1. Tabella riepilogativa
2. Documentazione fotografica
3. Ricevute dell'invio delle raccomandate di inizio attività peritali
4. Verbale sopralluogo
5. Documentazione catastale
6. Rilievo
7. Atto di provenienza
8. Ispezioni ipotecarie
9. Regolamento condominiale e tabella millesimali

Empoli, 5/11/2023

arch. Sara Giacomozzi

