TRIBUNALE DI FIRENZE

FORMIS SRL

R.L.G. 26/2023

G.D. Dott. CRISTIAN SOSCIA

*****

La sottoscritta Arch. Cecilia Samà, nata a Firenze il 29/06/1965 con studio in Firenze, via P. Capponi, 47, iscritta all'albo degli Architetti della Provincia di Firenze con il n. 4440, è stata nominata, in data 30/06/2023, quale perito nel fallimento sopra indicato per la valutazione di alcuni **beni posti nel Comune di Certaldo**, in via Romana, 78 facenti parte di un fabbricato a tre piani fuori terra, oltre interrato e sottotetto, suddiviso in 4 unità ad uso abitativo e circondato da un ampio resede all'interno del quale si trova un fabbricato distaccato ad un solo piano adibito a magazzino.

Più esattamente trattasi di:

1) unità immobiliare ad uso civile abitazione, posta ai piani S1-T-1

2) unità immobiliare ad uso civile abitazione, posta ai piani 2-3

3) magazzino nel fabbricato distaccato

*****

<u>Descrizione dei beni</u>

L'edificio, cui appartengono due dei tre beni in questione, è un fabbricato di antica costruzione, di forma rettangolare, con originaria destinazione di villa signorile, realizzata verso la seconda metà del 1800. Si sviluppa su tre piani fuori terra, oltre interrato e piano soffitta; un ampio giardino completamente recintato circonda l'edificio. L'ingresso principale su via Romana, d'ingresso al giardino, è in linea con il portone dell'edificio; lungo via Romana, ci sono altri due accessi al giardino, sempre pedonali, uno a destra, in prossimità del fabbricato secondario, ed un altro a sinistra dalla parte opposta. È presente anche un ingresso carrabile da via Aldo Moro.

L'edificio è realizzato con muratura tradizionale e copertura con struttura in legno e manto in tegole marsigliesi. La facciata principale e quelle laterali, al piano terra, sono caratterizzate da un paramento in bozze intonacate il cui motivo prosegue sugli spigoli; mentre al primo e secondo piano le riquadrature delle finestre risaltano sulla finitura ad intonaco; la facciata tergale è semplicemente intonacata e con n.4 balconi in cemento armato ai piani primo e secondo.

Il fabbricato è suddiviso in quattro unità immobiliari ad uso residenziale: due distribuite al piano terra, primo e interrato e due al piano secondo e sottotetto. Il portone principale immette in un atrio a comune dal quale partono le scale di collegamento ai piani. Nel giardino, in posizione distaccata dall'edificio principale, sulla destra guardando dalla

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

pubblica via, è presente un fabbricato ad un solo piano con addossati due piccoli volumi.

Dal 1998 il complesso è stato oggetto di varie opere di ristrutturazione. Alla data del primo sopralluogo, eseguito in data 21/07/2023, l'unica unità completata era quella al piano S1-T-1, di proprietà Formis srl, concessa in locazione ad un'associazione che fornisce servizi e percorsi formativi destinati a persone in situazioni di disagio sociale, in particolare migranti, e che, tuttavia, aveva preso possesso di ogni locale accessibile dell'edificio.

L'atrio a comune, era pieno di ogni genere di materiale (mobili, reti, materassi, un frigorifero, vari sacchetti riempiti con oggetti imprecisati) con evidente funzione di deposito per oggetti inutilizzati o da buttare. Anche il giardino versava in uno stato di trascuratezza ed abbandono totale.

Le altre tre unità e le zone a comune risultavano non ancora completate; l'atrio e le scale nonché il piano soffitta erano al grezzo ovvero mancavano tutte le opere di finitura quali infissi, pavimenti, rivestimenti e completamento impianti, mentre le facciate e la copertura si presentavano in discreto stato di conservazione.

Durante il secondo sopralluogo avvenuto in data 07/04/2026, si è potuto constatare che, in seguito all'acquisto dell'unità al piano secondo da parte di una Società Cooperativa in data 20/05/2025 ed all'assegnazione dell'unità al piano terra ad un consigliere del consiglio di amministrazione della medesima Società Cooperativa, mediante decreto di trasferimento del Tribunale del 22/11/2025, entrambe le unità, nonché l'atrio e scale condominiali, sono state completate ed i locali destinati allo svolgimento dell'attività della suddetta società.

L'unità al piano terra di proprietà Formis srl, alla data del 07/04/2026, era libera da persone, ma con all'interno ancora gran parte degli arredi quali letti ed armadi.

In tale frangente, alla presenza del curatore, sono state sostituite dal fabbro le serrature di entrambi gli appartamenti di proprietà Formis srl.

1) Unita' Immobiliare ad uso civile abitazione posta ai piani S1-T-1

L'unità si sviluppa al piano terra e primo, oltre ad interrato, ed è dotata di un resede esclusivo non separato da alcun elemento fisico dal restante giardino condominiale. È quella a destra guardando la facciata principale. E' dotata di due ingressi: uno a destra entrati nell'atrio a comune, attualmente murato, ed uno sulla facciata laterale accessibile, mediante una doppia rampa in muratura, direttamente dal giardino di pertinenza.

È costituita al piano terra da ingresso, soggiorno doppio, cucina, una camera, disimpegno antibagno e bagno. Una scala interna posizionata nell'ingresso conduce al

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

primo piano costituito da disimpegno, 5 camere, di cui una inaccessibile, causa la presenza della porta murata, un wc ed un ampio vano, dotato di balcone, in cui sono stati ricavati, su un lato, piccoli vani wc, sull'altro una serie di docce e, nella zona centrale, lavandini.

Al piano interrato si può accedere dalla scala interna all'appartamento, ove però la porta risulta murata, e dalle scale condominiali raggiungibili sia dall'ingresso condominiale che da una porta esterna prospiciente il retro dell'edificio.

In tutti gli ambienti dell'appartamento, comprese le scale, i pavimenti sono in mattonelle di gres. I bagni e la cucina sono rivestiti in mattonelle 20x20 bianche. Gli infissi interni sono in legno, quelli esterni, con vetrocamera, protetti da persiane alla fiorentina. Sul lato interno delle pareti perimetrali, è stato applicato un rivestimento isolante. L'impianto termico è alimentato a gas metano di rete con funcoil e radiatori in alluminio nei bagni. La caldaia è posizionata nel sottotetto, nella porzione a comune, dove sono presenti anche un bollitore ed un serbatoio di accumulo.

Il piano interrato, al momento accessibile solo dal disimpegno a comune, è costituito da due ambienti principali caratterizzati da archi e volta in laterizio; da qui, mediante alcuni scalini, si accede ad una porzione posta a quota superiore ove è presente una porta che consente l'accesso allo scannafosso dove sono collocati i servizi comuni all'intero edificio. A questo livello sono presenti anche un ripostiglio (predisposto per essere un servizio igienico) ed un vano chiuso illuminato da una bocca di lupo. Il piano interrato risulta ancora da completare: è privo di infissi, pavimenti ed impianti. Appartiene a questa unità anche un piccolo ripostiglio distaccato, sempre al piano interrato, accessibile dal disimpegno a comune ed esattamente quello sulla destra, di fronte, scendendo le scale condominiali

Calcolo superfici utili

Piano terra	
ingresso	mq. 7,00
soggiorno	mq. 42,80
cucina	mq. 12,40
disimpegno	mq. 5,00
pranzo	mq. 14,40
anti wc	mq. 2,30
bagno	mq. 4,80
Piano primo	
disimpegno	mq. 11,60
camera	mq. 12,70
camera	mq. 21,55
camera	mq. 20,80
camera	mq. 17,40
bagno	mq. 1,80
Totale	mq. 174,55

Calcolo snr

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Piano interrato comunicante	mq. 88,00
Piano interrato ripostiglio	mq. 4,00
balcone	mq. 2,85
terrazza frontale	mq. 4,00
Resede esclusivo	mq. 203,00

Identificazione Catastale

NCEU del Comune di Certaldo (All.1)

Dati identificativi: Foglio 58, particella 65, sub. 536

Dati classamento: categoria A/2 classe 5, consistenza vani 16, rendita € 2.024,51

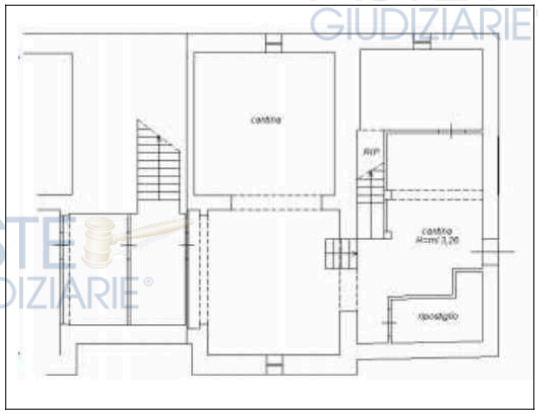
superficie totale mq 428 totale escluse aree scoperte mq 405

Indirizzo: via Romana, 78 piano S1-T-1

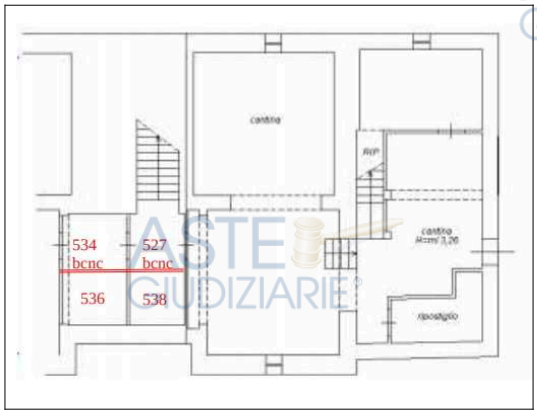
Intestazione :

Formis s.r.l. con sede in Montaione (FI) CF. 05577530487, proprietà 1/1

La planimetria catastale ultima in atti del 10/02/2017 (All.2) corrisponde allo stato dei luoghi al piano terra e primo, relativamente alla parte che si è potuta visitare. Al piano interrato, invece, sono state inserite in planimetria porzioni che risultano a comune con altre unità nonché una porzione di altra proprietà, come indicato nello schema



estratto planimetria catastale sub 536 PS1



suddivisione PS1 proprietà e BCNC

Tale suddivisione è riportata anche sull'elaborato planimetrico ultimo in atti del 01/07/2024 (All.3) e rispecchia quanto dichiarato negli atti di vendita da parte di Formis srl di due appartamenti:

- sub 529 PS1-T-1 atto del 27/12/2012 notaio Stella Bartoletti rep. 30237 racc. 12927 (All.4);
- sub 525 P2-3 (ora sub 538) atto del 19/01/2021 notaio Stella Bartoletti rep. 29223 (All.5).

La diversa consistenza del piano interrato influisce sulla determinazione della rendita catastale; pertanto, sarebbe necessario provvedere alla variazione catastale.

Stato di conservazione

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

I lavori relativi a questa unità sono terminati in data 18/09/2017, contestualmente alla presentazione dell'attestazione di agibilità con certificazioni di conformità degli impianti idrico-sanitario, gas, riscaldamento ed elettrico. Ad oggi sia gli ambienti che il resede versano in stato di trascuratezza e di incuria.

Stato occupazione

Dalla data del 06/02/2017, l'unità è stata concessa in locazione ad una associazione il cui contratto è scaduto in data 05/02/2021. Al momento del primo sopralluogo (21/07/2023), l'unità risultava ancora nel possesso *sine titulo* ed occupato da numerosi extra comunitari e tale è rimasta fino alla data del secondo sopralluogo del 07/04/2026 in cui è risultata totalmente liberata.

2) Unita' immobiliare ad uso civile abitazione posta ai piani 2-3

L'unità immobiliare si trova al secondo piano a sinistra guardando la facciata principale e a destra sbarcati sul pianerottolo dalle scale condominiali. È costituita da ingresso/disimpegno, cucina, soggiorno, tre camere , un bagno e due balconi, uno sul prospetto principale ed uno su quello tergale. Il vano che si affaccia sul balcone del prospetto principale è, attualmente suddiviso in quattro ambienti da tramezzi lasciati incompiuti. Sono di pertinenza dell'abitazione la soffitta e la terrazza a tasca sovrastanti poste al terzo piano sottotetto raggiungibili mediante le scale condominiali. Sbarcati sul pianerottolo del sottotetto, si accede alla soffitta di pertinenza passando attraverso una porzione a comune; non è presente, al momento, alcuna separazione fisica tra i due ambienti; nella porzione a comune sono presenti gli impianti (caldaia, accumulo ecc.) a servizio dell'appartamento del piano terra e primo (sub 536). Gran parte della soffitta, essendo un sottotetto, ha altezza inferiore a ml. 1,50

Calcolo superfici utili

disimpegno	mq. 9,55
cucina/pranzo	mq. 20,90
soggiorno	mq. 23,60
camera	mq. 17,65
camera	mq. 15,05
camera	mq. 18,75
bagno	mq. 5,10
Totale	mq. 110,60

Calcolo snr

terrazza	mq. 4,00
balcone	mq. 2,85
soffitta con h<150	mq. 70,00
soffitta con h>150	mq. 26,00
terrazza a tasca	mq. 8,75

Identificazione Catastale

NCEU del Comune di Certaldo (All.6)

Dati identificativi: Foglio 58, particella 65, sub. 526

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Dati classamento: categoria A/2 classe 4, consistenza vani 6, rendita € 650,74

superficie totale mq 165 totale escluse aree scoperte mq 162

Indirizzo: via Romana, 78 piano 2-3

Intestazione :

Formis s.r.l. con sede in Montaione (FI) CF. 05577530487, proprietà 1/1

La planimetria catastale ultima in atti del 10/02/2017 (All.7) presenta le seguenti difformità rispetto allo stato dei luoghi:

- La stanza che si affaccia sul terrazzo del prospetto principale ed il relativo disimpegno sono in realtà suddivisi da un tramezzo che da luogo a quattro vani invece dei due indicati;
- nella planimetria non è indicato il balcone a cui si accede dalla cucina;
- nella realtà non esiste il tramezzo, indicato in planimetria, che divide la parte a comune dalla soffitta di pertinenza.

Anche in questo caso le varianti incidono sulla rendita catastale.

Stato di conservazione

Questa unità non è stata completata, mancano le finiture quali intonaci, pavimenti rivestimenti, la ringhiera del balcone tergale, gli infissi interni ed esterni; sono a vista i ferri delle cerchiature, le tubazioni dei vari impianti e demolizioni non ultimate.

Nella stanza che si affaccia sul balcone volto su via Romana è stato realizzato, ma non ultimato, un tramezzo in forati per la suddivisione in parti uguali di stanza e disimpegno ; se ultimato, il tramezzo dividerebbe in due anche la porta finestra. Il tramezzo è stato realizzato con l'intenzione di suddividere il vano in due con altrettanti servizi igienici in modo da accorpare una stanza con servizio igienico all'unità confinante individuata dal sub. 538 (ex 525), ad oggi proprietà della Società Cooperativa stessa.

Stato di occupazione

L'unità in quanto non completata risulta libera. Tuttavia, nel vano che dovrebbe essere cucina, al momento del primo sopralluogo, erano presenti tracce di un fuoco e griglia artigianale usata di recente; in una stanza era presente un materassino a terra, tutti segnali che lasciano ipotizzare che questi locali siano stati abusivamente utilizzati grazie anche alla mancanza della porta di ingresso per impedirne l'accesso. Nel sopralluogo del 07/04/2026 l'accesso era chiuso con un pannello di legno munito di lucchetto.

****

La Formis srl, inizialmente proprietaria di tutto il complesso, ha costituito vari BCNC individuandone l'appartenenza ed istituendo su alcuni subalterni diritti e servitù come

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

risulta dai successivi atti di vendita (atto del 27/12/2012 notaio Stella Bartoletti rep. 30237 racc. 12927 vendita del sub. 529 e atto del 19/01/2021 notaio Stella Bartoletti rep. 29223 del sub 525 ora sub 538)

Si elencano di seguito i BCNC ed i diritti e servitù presenti sui vari subalterni:

- **sub.527**: individua la porzione di giardino dal cancello all'ingresso principale dell'edificio, l'atrio di ingresso, il vano scala a tutti i piani, e la porzione di soffitta condominiale al piano terzo; si tratta di BCNC ai sub. 526, 529, 536, 538 ovvero a tutte e quattro le unità del fabbricato;
- **sub. 528**: individua la porzione di resede con accesso carrabile da via Aldo Moro: si tratta di BCNC ai subb. 526, 529, 536, 538, ovvero tutte e quattro le unità del fabbricato, ed al sub. 524 (posto auto attualmente di proprietà della società cooperativa). Sul sub 528 la Formis srl si è riservata diritto di passo carrabile a favore del fabbricato distaccato individuato dal sub 537 (ex part. 185)
- **sub. 532** porzione di resede a sinistra entrando dal cancello principale BCNC ai sub 526 e 536 ovvero le unità attualmente di proprietà Formis srl; su questo sub. la Formis srl ha concesso diritto di passo pedonale e carrabile per l'accesso al resede esclusivo del sub 529
- **sub. 533** porzione di resede a destra entrando dal cancello principale BCNC ai subb.526, 536;
- **sub. 534** disimpegno al piano interrato a dx scendendo le scale a comune BCNC ai sub 526-536-529
- sulla porzione di resede **sub 535** posto sul retro dell'edificio, in corrispondenza del vano scala, dove è presente la fossa biologica dell'edificio, è stata concessa servitù in favore del sub 529.
- sul **resede esclusivo** facente parte del **sub 536** è stato concesso per il sub 529 diritto di passo pedonale per l'accesso dal piazzale a comune (sub 528) all'accesso principale (sub 527).
- lo scannafosso, che gira intorno al fabbricato, dove sono collocati servizi comuni all'intero edificio è condominiale ma non individuato catastalmente; vi si può accedere dalla porta posta al piano interrato del sub 536 per esigenze di ispezione.

Si precisa che nell'elenco immobili (All.8) del 01/07/2024, ultimo in atti i sub. 534 e 535 risultano BCNC anche al sub 529. Questo, come dichiarato nell'atto del 27/12/2012 notaio Stella Bartoletti rep. 30237, è dovuto ad un mero errore in quanto al momento della vendita del sub 529 viene espresso chiaramente l'esclusione della

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

cessione di quota di proprietà dei sub. 534 e 535. Per ovviare a tale errore la Formis srl si era impegnata alla presentazione di un nuovo elaborato; correzione che, però, non è mai stata fatta.

3) Magazzino posto nell'edificio distaccato

Trattasi di una costruzione ad un solo piano separata dall'edificio principale situata nell'angolo nord est del giardino. E' un unico ambiente a pianta trapezoidale con altezza di ml. 3,70 dotato di grandi aperture. Addossati sul lato sud ci sono due piccoli volumi: uno accessibile dal magazzino ed uno con accesso dal giardino (ex pollaio). Ha struttura in muratura e copertura a falda unica in travetti prefabbricati e laterizio e manto in tegole marsigliesi.

Calcolo superfici utili

magazzino	mq.	62,00
annesso comunicante	mq.	5,30
annesso esterno	mq.	4,60

Identificazione Catastale

NCEU del Comune di Certaldo (All.9)

Dati identificativi: Foglio 58, particella 65, sub. 537

Dati classamento: categoria C/2 classe 8, consistenza mq 65, superficie catastale mq 68, rendita € 251,77

Indirizzo: via Romana, 78 piano T

Intestazione :

Formis s.r.l. con sede in Montaione (FI) CF. 05577530487, proprietà 1/1

La planimetria ultima in atti risale al 1957 (All.10): risulta un'altezza interna diversa (misurata ml. 3,70 mentre sulla planimetria è riportato ml. 3,47) probabilmente dovuta alla demolizione del controsoffitto, e non sono presenti i due piccoli volumi addossati al magazzino. Il volume con accesso dal giardino dovrebbe essere demolito mentre l'altro deve essere accatastato.

Il magazzino ha assunto l'attuale identificativo catastale dal 15/06/2020 quando è stata soppressa la part. 185 sub.1 del foglio 58 per allineamento mappa.

Stato di conservazione

Anche questa costruzione è stata oggetto di ristrutturazione non completata: mancano intonaci, impianti, pavimenti, infissi e il controsoffitto. Anche i due volumi adiacenti sono al grezzo.

Stato di occupazione

L'unità in quanto non completata risulta libera anche se utilizzata come deposito per ogni genere di materiale da parte della Società Cooperativa.

****

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Tutti i sopra descritti beni pervennero alla Formis srl in forza del Decreto di Trasferimento del Tribunale di Firenze del 10/11/2008 Rep. 242 registrato all'Ufficio del Registro di Firenze il 30/12/2008 al n. 14534 (All.11). Nel decreto vengono descritti ed individuati catastalmente tutti e 4 gli appartamenti della villa mentre il fabbricato secondario viene solo descritto ma non catastalmente individuato.

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI GRAVANTI SUI BENI

Dalle visure effettuate presso la conservatoria alla data del 20/05/2026 (All.12), è stato accertato che, relativamente ai beni in oggetto, risultano le seguenti formalità:

ISCRIZIONI IPOTECARIE

- IPOTECA VOLONTARIA concessione a garanzia di mutuo fondiario atto notaio Cammuso Gustavo del 04/08/2008 repertorio 9736/8000 ed iscritta presso gli uffici di pubblicità immobiliare di Volterra in data 18/06/2009 al numero generale 4702 ed al numero particolare 948 a favore della BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI CAMBIANO (Castelfiorentino-Firenze) società cooperativa per azioni ed a carico di FORMIS srl, per la somma complessiva di € 3.200.000,00 di cui € 1.600.000,00 per capitale. per i diritti pari a 1/1 piena proprietà di vari beni tra cui i beni identificati al NCEU del Comune di Certaldo nel foglio 58, part. 65 ai seguenti subalterni:
  - sub. 514 (ora sub. 529) abitazione PS1-T-1 a sinistra
  - sub. 519 (ora sub. 536) abitazione PS1-T-1 a destra
  - sub. 516 (ora sub. 526) abitazione P2-3 a sinistra
  - sub. 517 (ora sub. 538) abitazione P2-3 a destra
  - sub 520 ente comune ,

Il sub 520 nell'elaborato planimetrico del 29/08/2001 (All.13), in atti alla data del decreto di trasferimento, risulta essere una porzione del resede a comune degli appartamenti al piano terra (sub 514 e 519). Nella sezione D ulteriori informazioni di cui all'ipoteca volontaria, si specifica, invece, che *"per quanto riguarda il magazzino rappresentato dalla part. 65 sub. 520 si precisa che nel decreto di trasferimento ... ne è stata omessa la descrizione catastale, ma esso risulta trasferito in quanto chiaramente indicato nella descrizione dell'immobile come "fabbricato secondario di un solo piano terra ad uso magazzino", catastalmente inoltre esso rappresenta un bene comune non censibile alla particelle effettivamente trasferite."* In realtà, il magazzino distaccato (oggi individuato dalla part. 65 sub 537) non è mai stato identificato con il sub. 520 ma fin dall'impianto meccanografico del 30/06/1987 era identificato nel foglio 58 dalla particella 185 e non è mai stato BCNC a tutti gli appartamenti.

  - IPOTECA VOLONTARIA concessione a garanzia di mutuo condizionato atto notaio Cammuso Gustavo del 29/01/2010 repertorio 11702/9550 ed iscritta presso gli uffici di Pubblicità immobiliare di Volterra in data 04/02/2010 al numero generale 882 ed al numero particolare 185 a favore della Banca di Credito Cooperativo di Cambiano

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

(Castelfiorentino-Firenze) Società Cooperativa per azioni ed a carico di Formis srl, per la somma complessiva di € 1.080.000,00 di cui € 540.000,00 per capitale. per i diritti pari a 1/1 piena proprietà di vari beni tra cui i beni identificati al NCEU nel foglio 58 part. 65 dai seguenti subalterni:

- sub. 514 (ora sub. 529) abitazione PS1-T-1 a sinistra
- sub. 519 (ora sub. 536) abitazione PS1-T-1 a destra
- sub. 516 (ora sub. 526) abitazione P2-3 a sinistra
- sub. 517 (ora sub. 538) abitazione P2-3 a destra
- sub 520 magazzino,

Errato numero civico degli immobili è scritto 178 invece di 78

Il magazzino fin dall'impianto meccanografico era individuato dalla part. 185 sub. 1 e non dalla part. 65 sub 520

- TRASCRIZIONE CONTRO del 26/01/2012 Reg. Par. 529 Reg. Gen.735 Pubblico Ufficiale Bartoletti Stella Rep. 29223/12339 del 19/01/2012 atto fra vivi costituzione di diritti reali a titolo oneroso su immobili in Certaldo. Atto di vendita del 19/01/2012 ai rogiti del notaio Stella Bartoletti rep. 29223 racc. 12339 reg part. 528 reg gen 734 Formis srl vende il sub 525 (ora sub 538) ed il sub 524 e vengono create le seguenti servitù:
  - sul resede comune sub 528 della part. 65 la società venditrice si riserva il diritto di passo carrabile a favore dell'immobile rappresentato dalla part. 185 del foglio 58
  - la parte venditrice costituisce a favore dell'unità oggetto di vendita servitù di passo pedonale sul resede esclusivo facente parte dell'unità rappresentata dal sub 523 (ora sub. 536) per l'accesso dal piazzale di manovra comune sub 528 all'accesso principale alle abitazioni sub 527

TRASCRIZIONE CONTRO del 31/12/2012 Reg. Par. 6479 Reg. Gen.9058 Pubblico Ufficiale Bartoletti Stella Rep. 30237/12927 del 27/12/2012 atto fra vivi costituzione di diritti reali a titolo gratuito su immobili in Certaldo. Atto di vendita del 31/12/2012 ai rogiti del notaio Stella Bartoletti rep. 30237 racc. 12927 reg part. 6478 reg gen 9057 Formis srl vende il sub 529 e vengono create le seguenti servitù:

- sul resede comune sub 528 della part. 65 la società venditrice si riserva il diritto di passo carrabile a favore dell'immobile rappresentato dalla part. 185 del foglio 58;
- la parte venditrice concede alla parte acquirente diritto di passo pedonale sul resede esclusivo facente parte dell'unità rappresentata dal sub 530 (ex 523 ora sub.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

536) per l'accesso dal piazzale di manovra comune, sub 528, all'accesso principale alle abitazioni, sub 527;

- la parte venditrice concede alla parte acquirente diritto di passo pedonale e carrabile sul resede esclusivo sub 532 (BCNC ai sub 526, 531, 530) per l'accesso al resede esclusivo del sub 529;
- servitù a favore del sub 529 sul sub 535 (residua proprietà del venditore) sul quale è collocata la fossa biologica a servizio di tutto l'edificio.
- lo scannafosso, che gira intorno al fabbricato, dove sono collocati servizi comuni all'intero edificio è condominiale ma non individuato catastalmente; vi si può accedere dalla porta posta al piano interrato del sub 536 per esigenze di ispezione.

- IPOTECA GIUDIZIALE DERIVANTE DA DECRETO INGIUNTIVO del Tribunale Ordinario di Firenze repertorio n.2631 del 02/07/2022 ed iscritta presso gli uffici di Pubblicità immobiliare di Volterra in data 08/07/2022 al numero generale 6408 ed al numero particolare 971 a favore di BANCA CAMBIANO 1884 S.p.A. contro FORMIS SRL, gravante per la quota di 1/1 per il diritto di proprietà sul bene identificato al NCEU del Comune di Certaldo nel foglio 58 part. 65 sub 537 magazzino, per la somma complessiva di € 350.000,00 di cui € 726.929,65 di capitale.

Regolarità edilizia ed urbanistica

L'edificio principale, di cui fanno parte le abitazioni in oggetto, è un fabbricato di antica costruzione costruito nella seconda metà dell'800 con originaria destinazione di villa signorile.

Dal 1998 è stato oggetto di ristrutturazione in forza dei seguenti atti abilitativi:

- 1998/11/16 Concessione edilizia 159 per ristrutturazione ed ampliamento interrato (pratica 189/98 presentata in data 03/04/1998 da Severini)
- 1998/04/03 pratica edilizia 190/98 (prot. 4303) relativa alle autorimesse (pratica archiviata)
- 2002/02/18 DIA 64/2002 (prot. 2266 Severini) per opere di manutenzione straordinaria a completamento della CE 159/2008 quali posa pavimento, tinteggiature, finiture e sistemazioni esterne
- 2008/12/05 DIA 531 (prot. 22522 Formis srl) per completamento funzionale delle opere di cui alla CE 159/1998, pratica di cui è stata chiesta archiviazione in data 21/01/2010 dal tecnico della proprietà
- 21/12/2011 SCIA 532/2011 (prot. 24074 Formis srl) per demolizione di volume secondario e conseguente realizzazione di 4 balconi sul prospetto tergale del fabbricato principale

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- 23/01/2012 istanza atto di assenso prot. 1197 pratica 12/2012 per opere esterne con parere favorevole n.09 del 30/03/2012 a condizione che l'accesso carrabile sia arretrato di ml. 4,50 rispetto a via Romana
- 10/05/2012 SCIA pratica 89/2012 prot. 8262 opere di sistemazione esterna e riempimento di cm 50 del resede e realizzazione di n. 2 cancelli scorrevoli solo pedonali (accesso carrabile su via Aldo Moro)
- 27/12/2012 SCIA 292/2012 prot. 24751 (non si è potuta visionare in quanto irreperibile)
- 20/09/2016 SCIA 335/2016 prot. 18460 completamento opere di cui alla SCIA 532/2011 e 292/2012 intonaci, pavimenti, rivestimenti e modifiche interne relative ai soli sub. 526-530-531
- 06/02/2017 SCIA 51/2017 prot. 2707 completamento lavori (di cui alla SCIA 532/2011 e 292/2012) variante parziale dei lavori in fase di esecuzione con fusione di n. 2 unità immobiliari sub 530 e 531
- 17/02/2017 comunicazione fine lavori (03/02/2017) parziale prot. 3557 di Scia 532/2011 e 292/2012, Scia 335/2016 e 51/2017 e fine lavori parziale dell'unità fusione di sub. 530 e 531: parti da completare PS1 e una stanza al P1 resi inaccessibili da chiusura porte con cartongesso. Unità dotata di impianti e servizi
- 18/09/2017 Agibilità 30/2017 prot. 19328 relativa al solo sub 536

Il fabbricato distaccato è stato oggetto di:

- 21/12/2011 SCIA 532/2011 prot. 24074 per demolizione di volume secondario e conseguente realizzazione di 4 balconi sul prospetto tergale del fabbricato principale 30/05/2017 SCIA 182 cambio di destinazione d'uso per realizzazione locale commerciale del fabbricato secondario, pratica non completata

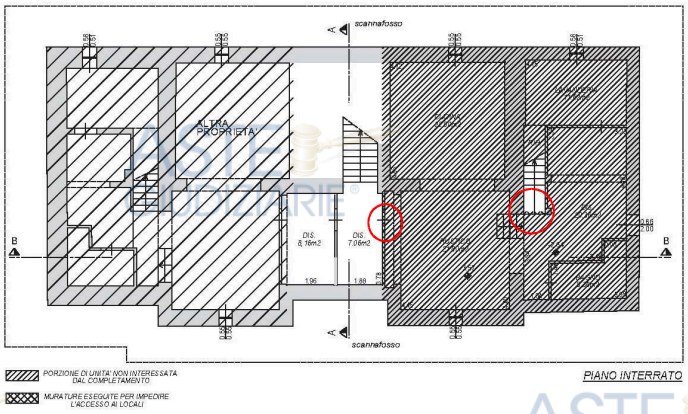
Si elencano di seguito le difformità riscontrate rispetto ai titoli edilizi in ciascuna unità

Abitazione posta ai piani S1-T-1 sub.536

Dal sopralluogo effettuato, in questa unità, non risultano difformità rispetto alle piante allegate alla comunicazione fine lavori parziale presentata in data 17/02/2017 (prot. 3557) relativa a SCIA 532/2011 e 292/2012, SCIA 335/2016 e 51/2017 ad eccezione della porta di accesso dall'atrio condominiale che è stata murata. Rispetto al prospetto tergale, allegato soltanto alla SCIA 532/2011, non sono state realizzate le finestre cieche al piano secondo e le colonnine in cemento del parapetto del balcone al primo piano e della scaletta che collega l'unità al giardino tergale. Si ribadisce che non è stato possibile visionare una porzione del piano primo in quanto resa inaccessibile tramite

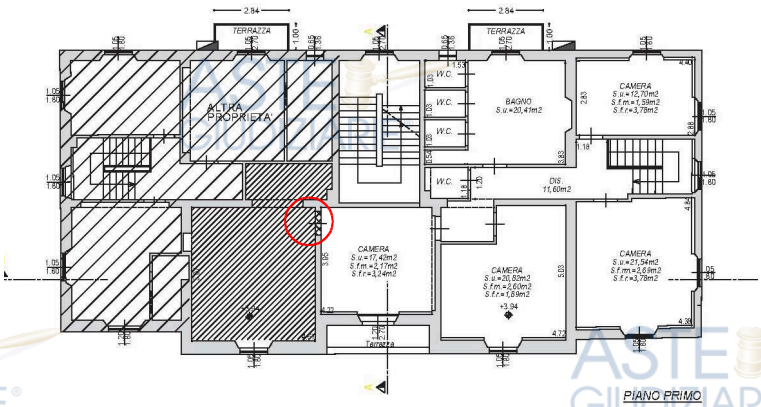
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

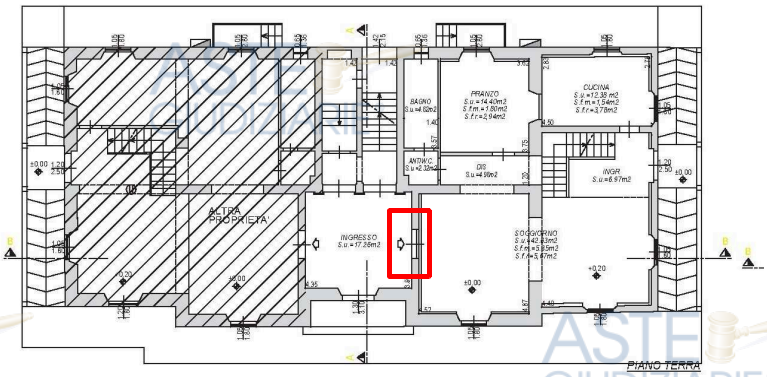
chiusura delle porte di accesso perché non ancora completate, come dichiarato nella relazione di chiusura lavori del 2017.



PORTE MURATE dichiarate nella fine lavori

estratti dalla comunicazione fine lavori parziale presentata in data 17/02/2017





PORTA MURATA non dichiarata

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Estratto dalla Scia 532/2011

FINESTRE FINTE NON REALIZZATE

A momento del sopralluogo del 07/04/2026 la porta del piano interrato prospiciente il disimpegno a comune era stata riaperta. Per la conformità urbanistica sarà necessario, in primo luogo, verificare la situazione degli ambienti inaccessibili al piano primo, presentare una CILA tardiva per opere difformi dalle ultime pratiche edilizie e, successivamente, una CILA per completare le opere mancanti dei vani inaccessibili al piano interrato ed al piano primo.

Si elencano di seguito i costi necessari sia a regolarizzare dal punto di vista urbanistico le difformità riscontrate sia per la riapertura delle porte murate

CILA TARDIVA

• Redazione pratica edilizia	€	1.500,00
• Diritti di segreteria	€	50,00
• Sanzione	€	1.000,00
Totale costi per regolarizzare le difformità	€	2.550,00

CILA PER OPERE DI COMPLETAMENTO

• Redazione pratica edilizia	€	1.500,00
• Diritti di segreteria	€	gratuita
Totale costi per regolarizzare le difformità	€	1.500,00

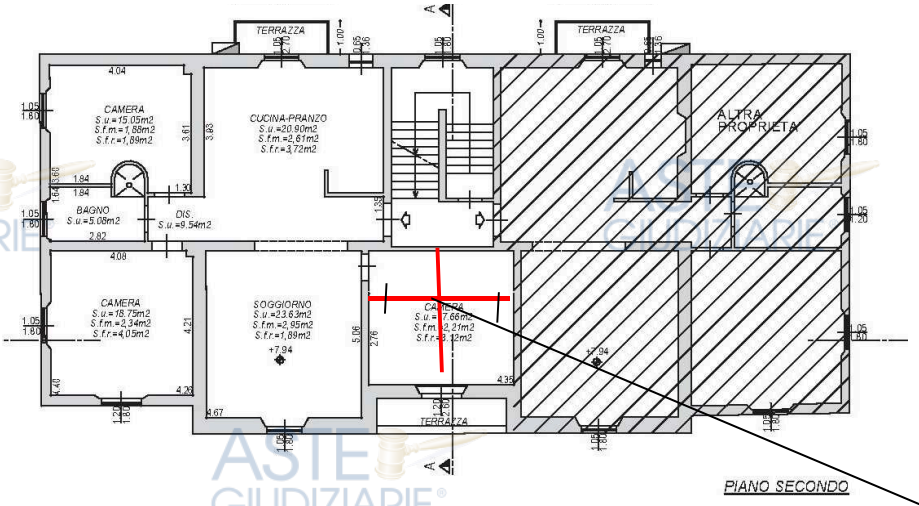
Riapertura n. 3 porte murate comprensivo di demolizione di muratura, trasporto a discarica con relativi oneri e ripresa intonaco € 800,00

Abitazione posta ai piani 2-3 sub.526

Relativamente a questa unità, non sono state realizzate le opere di completamento, né nell'appartamento né nella soffitta di pertinenza, previste dalla SCIA 51/2017; mancano intonaci, pavimenti, rivestimenti, la ringhiera del balcone, infissi interni ed esterni; sono ancora a vista i ferri delle cerchiature, le tubazioni dei vari impianti e ci sono demolizioni non ultimate. inoltre, rispetto agli elaborati allegati alla suddetta Scia risultano le seguenti difformità:

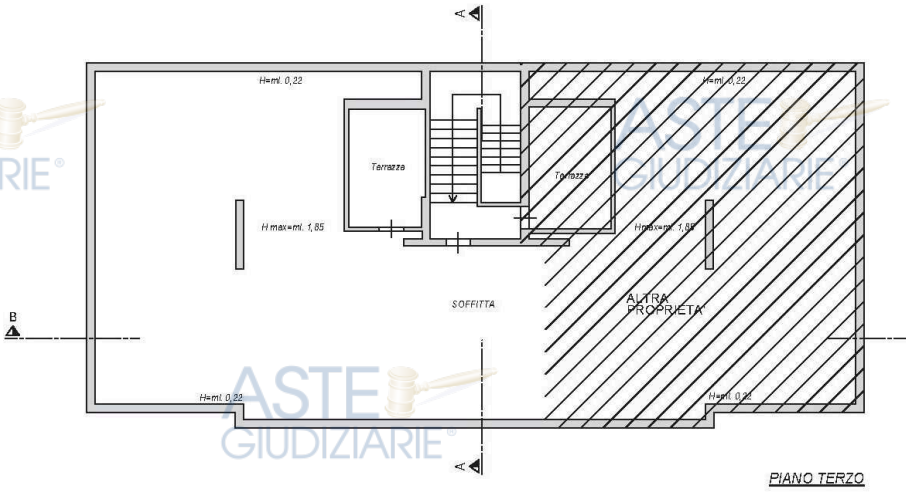
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- nella camera che si affaccia sul terrazzo del prospetto principale sono presenti dei tramezzi rimasti incompiuti realizzati con l'intento di suddividere il vano in due ambienti ciascuno con proprio disimpegno ed annettere uno dei due all'unità adiacente come dimostrano le porte di comunicazione tamponate;
- rispetto al prospetto tergale, allegato soltanto alla SCIA 532/2011, non risultano state realizzate le previste finestre cieche al piano secondo.



TRAMEZZI ABUSIVI

estratti dalla SCIA 51/2017



In questo caso per la conformità urbanistica sarà necessario presentare una CILA tardiva per realizzazione del tramezzo, per la non realizzazione finestre cieche e poi presentare una SCIA per completare le opere mancanti (compreso ringhiere balcone e la demolizione del tramezzo per ripristinare il vano intero).

Si elencano di seguito i costi necessari sia a regolarizzare dal punto di vista urbanistico le difformità riscontrate sia per la demolizione del tramezzo

CILA TARDIVA

- Redazione pratica edilizia € 1.500,00

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- Diritti di segreteria € 50,00
- Sanzione € 1.000,00

Totale costi per regolarizzare le difformità € 2.550,00

SCIA PER OPERE DI COMPLETAMENTO anche per opere esterne

- Redazione pratica edilizia € 2.500,00
- Diritti di segreteria € 150,00

Totale costi per regolarizzare le difformità € 2.650,00

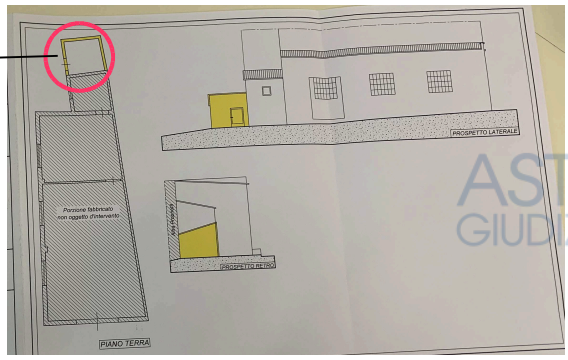
Demolizione tramezzo, comprensivo di demolizione di muratura, trasporto a discarica con relativi oneri e ripresa intonaco €2.000,00

MAGAZZINO posto nell'edificio distaccato sub. 537

Il magazzino è stato oggetto di n. 2 pratiche edilizie

- SCIA 532/2011 prot. 24074 per demolizione di volume secondario, detto pollaio, e conseguente realizzazione di 4 terrazzi sul prospetto tergale del fabbricato principale sfruttando la SUL del volume demolito: di questa pratica non risultano né inizio né fine lavori. Le terrazze sono state realizzate mentre il pollaio non è stato demolito.

Pollaio da demolire

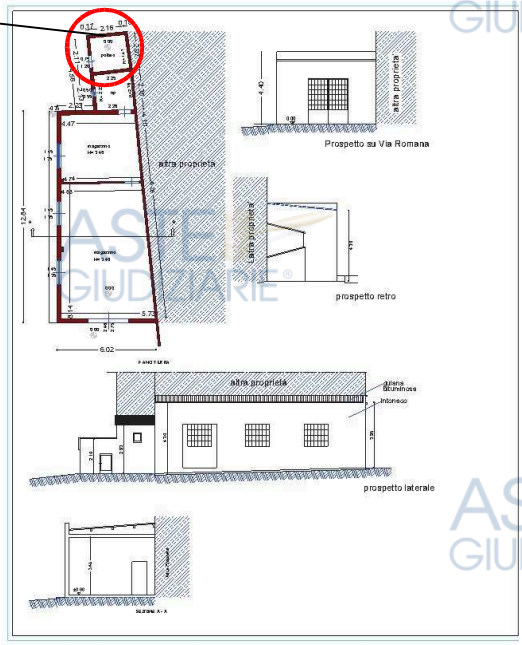


estratto stato sovrapposto SCIA 532/2011

- SCIA 182/2017 per cambio di destinazione d'uso e realizzazione locale commerciale per somministrazione per la quale sono stati pagati i relativi oneri. Nello stato concessionato di tale pratica viene riportato il pollaio che avrebbe dovuto essere demolito con la Scia del 252/2011. Di tale pratica sono state realizzate solo le demolizioni interne al corpo principale e la modifica delle aperture. La Scia risulta scaduta ed i lavori non sono stati completati.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

POLLAIO NON DEMOLITO



estratto stato attuale SCIA 182/2017

Le due pratiche edilizie sono in contraddizione: nella Scia 532/2011 si prevede di demolire il volume secondario, pollaio, utilizzando la SUL per la realizzazione dei terrazzi tergali mentre nella Scia 182/2017, non completata, il pollaio risulta ancora in essere e viene inglobato nel progetto.

Inoltre, dal confronto fra lo stato dei luoghi e gli elaborati di progetto risulta che:

- la porta finestra sul lato nord è di larghezza minore rispetto a quanto indicato sia sullo stato concessionato che di progetto;
- non è presente il controsoffitto ad altezza ml. 3,48;
- il solaio di copertura risulta avere un'orditura diversa da quella indicata sugli elaborati;
- inoltre, non si è trovata pratica relativa alla realizzazione del volume adiacente al fabbricato non presente nella planimetria catastale del 1957.

Sarà necessario, pertanto, presentare una Scia in sanatoria per la demolire il pollaio e sanare le difformità di prospetto ed, eventualmente il volume adiacente, e successivamente una CILA a completamento dei lavori mancanti.

Si elencano di seguito i costi necessari sia a regolarizzare dal punto di vista urbanistico le difformità riscontrate sia per la riapertura delle porte murate

ATTESTAZIONE CONFORMITA' IN SANATORIA

• Redazione pratica edilizia	€	3.000,00
• Diritti di segreteria	€	150,00
• Sanzione	€	1.000,00
Totale costi per regolarizzare le difformità	€	2.550,00

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

CILA PER OPERE DI COMPLETAMENTO

- Redazione pratica edilizia € 1.500,00
- Diritti di segreteria € gratuita

Totale costi per regolarizzare le difformità € 2.650,00

Demolizione volume abusivo, comprensivo di demolizione di muratura, trasporto a discarica con relativi oneri e ripresa intonaco € 5.000,00

****

Nel Piano Operativo del Comune di Certaldo approvato in data 28/12/2020, l'edificio è compreso nella classe C – Edifici di interesse architettonico, tessuto lineare TR8 ovvero lotti residenziali disposti lungo le diramazioni viarie e/o a pettine, generati da un'arteria stradale di scorrimento o di distribuzione locale . La zona non è soggetta a vincolo paesaggistico.

VALORE DI MERCATO

L'individuazione del più probabile valore di mercato di un immobile, infatti, ad oggi, non è più codificata da formule matematiche in quanto, negli anni, si sono verificati eventi che hanno rivoluzionato il mercato immobiliare e la teoria su cui si basava l'estimo; la capitalizzazione della rendita non è più attuabile ed il valore che un dato immobile assume, in una data località, in un determinato periodo di tempo, è frutto della concomitanza di una serie di variabili ognuna delle quali difficilmente quantificabile.

Si ritiene, pertanto, di procedere utilizzando il metodo di stima sintetico-comparativo in modo da ottenere una valutazione, per unità di superficie, mediante un'analisi comparata con beni immobili compravenduti nell'ultimo periodo aventi caratteristiche simili a quelli in esame nella stessa zona, compreso gli immobili di cui alle vendite forzate.

La valutazione del bene in oggetto è stata, quindi, condotta anche attraverso la consultazione di fonti dirette (compravendite recenti di beni simili, offerte di vendita, perizie estimative per vendite forzate) ed indirette (Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia del Territorio, periodici specializzati).

Il parametro di riferimento adottato è la superficie commerciale così come definita nelle istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio.

La superficie commerciale è pari alla somma:

- della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo;

arrotondate al mq per difetto o per eccesso.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Il coefficiente di omogeneizzazione di cui all'C del D.P.R. n. 138/98 per la pertinenza è pari a

- 50% della superficie per vani accessori comunicanti a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili;
- 25% della superficie per vani accessori non comunicanti a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili;
- 30% della superficie dei balconi, terrazze e simili, comunicanti di pertinenza esclusiva nella singola unità immobiliare, fino a mq 25, e del 10% per la quota eccedente;
- 15% della superficie dei balconi, terrazze e simili, non comunicanti di pertinenza esclusiva nella singola unità immobiliare, fino a mq 25, e del 5% per la quota eccedente;
- 10% della superficie dell'area scoperta, che costituisce pertinenza esclusiva

UNITÀ RESIDENZIALI

Calcolo superfici commerciali

Abitazione PS1-T-1 sub. 536

PT+P1 superficie commerciale 115,00+165,00	mq. 280,00
balconi sup. omogeneizzata mq. (2,85+ 4,00)x 0.30	mq. 2,76
PS1 comunicante sup. omogeneizzata mq. 119,00 x 0.50 =	mq. 59,50
PS1 non comunicante sup. omogeneizzata mq 4,00x0,25=	mq. 1,00
Resede esclusivo sup. omogeneizzata mq.203 x 0.10	mq. 20,30
Totale superficie commerciale arrotondata sub.536	**mq.363,00**

Abitazione P2-3 sub. 526

P2 superficie commerciale	mq. 134,00
balconi omogeneizzata mq. (2,85+4.00) x 0.30	mq. 1,98
Terrazza a tasca non comunicante mq 9,00 x 0,15	mq 1,35
P3 non comunicante omogeneizzata mq. 110,00 x 0.25 =	mq. 27,50
Totale superficie arrotondata sub. 526	**mq.165,00**

La banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio riporta le seguenti valutazioni aggiornate al 2° semestre 2025 nella zona centrale/Certaldo basso Comune di Certaldo:

- €/mq.$_{lordo}$ 1.450,00/1.950,000 per ville e villini in normale stato conservativo

I valori del Borsino Immobiliare, riferiti a maggio 2025 riporta i seguenti valori:

- €/mq.1.225,00/1.942,00 per Ville e porzioni di villa

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Tali valori tuttavia sono puramente indicativi in quanto molti fattori influiscono sul valore finale di un immobile arrivando a determinare variazioni anche consistenti rispetto ai valori medi.

I prezzi unitari a mq. possono variare, quindi, in funzione della disposizione degli ambienti, della funzionalità degli impianti, dello stato di manutenzione, della grandezza totale dell'unità immobiliare considerata (i prezzi unitari sono inversamente proporzionali alla superficie) e delle sue dotazioni;

In base a quanto sopra espresso, per la determinazione del valore sopra indicato sono stati presi in considerazione i seguenti elementi.

Elementi di valutazione

L'edificio, cui le unità appartengono, è situato nella Certaldo moderna a circa 600 m dalla Piazza centrale ed è facilmente accessibile dalla viabilità extra-comunale; si tratta di una tranquilla zona residenziale. composta da fabbricati per civile abitazione, di due/tre livelli fuori terra con vari locali commerciali nelle vicinanze.

Le unità sono collocate in un contesto prestigioso di antica villa signorile circondata da un ampio resede; tuttavia, le opere di ristrutturazione del volume secondario lasciate incompiute da anni, e lo stato di trascuratezza in cui versa il giardino non valorizzano l'edificio.

L'unità al piano terra. S1 e primo, ancorchè abitabile, necessita di opere di risanamento e l'unità al piano 2 e 3 deve essere interamente completata.

Inoltre, i due appartamenti speculari a quelli di proprietà Formis al piano S1-T-1 ed al P2 sono utilizzati da una Cooperativa Sociale per l'accoglienza di numerosi migranti richiedenti asilo. Questo sicuramente è un elemento che non rende il bene appetibile per la vendita sul mercato. Come lo dimostra il fatto che l'unità al piano S1-T-1 ovvero il sub 529, speculare a quella in oggetto è stata aggiudicata, nell'ambito dell'esecuzione immobiliare Rg 362/2019, solo al 7° tentativo di vendita alla cifra di € 115.745,00 (rispetto ad un valore iniziale di € 445.000,00) e l'aggiudicatario è un consigliere della medesima Cooperativa. Ciò è indicativo della scarsa o addirittura nulla appetibilità dei beni a terzi e del grande interesse che può avere, invece, la Cooperativa di acquisire l'intero edificio per intraprendere la propria attività di accoglienza.

UNITÀ PS1-T-1 SUB. 536

Destinazione: civile abitazione in villa signorile.

Stato di manutenzione: Tutti gli ambienti necessitano di opere di manutenzione.

Dotazioni: resede esclusivo, senza alcuna separazione fisica con il giardino a comune, gravato da diritto di passo pedonale a favore di altra unità; quota di proprietà di BCNC alcuni gravati da servitù di passo.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Situazione catastale : da regolarizzare sia per quanto riguarda la planimetria che l'elaborato planimetrico con relativo elenco subalterni

Situazione Urbanistica: presenza di alcune difformità: porta di accesso dall'atrio condominiale è stata murata; ringhiere dei balconi realizzate in maniera difforme rispetto a quanto previsto nei progetti. La porta al piano interrato di comunicazione con il disimpegno a comune, dichiarata chiusa nella fine dei lavori del 17/10/2017, è stata riaperta. Dovrà, pertanto, essere presentata una CILA tardiva per opere difformi e, successivamente, una CILA per completare le opere mancanti dei vani inaccessibili al piano interrato ed al piano primo.

Stato occupazione: al momento l'unità risulta libera ma fino alla data del 07/04/2026 è stata occupata dalla Cooperativa sociale ed adibita per l'accoglienza di numerosi migranti.

Premesso quanto sopra, si stima il più probabile valore di mercato del bene in oggetto nel modo seguente :

abitazione mq.363,00 x €/mq.1.200,00= € 435.600,00

A causa della particolare situazione dovuta alla presenza nell'immobile della cooperativa si considera un abbattimento del valore di mercato del 50%

Valore di mercato € 399.300,00 decurtato del 50% € 217.800,00

Vendita all'asta

La riduzione per i meccanismi d'asta quali il pagamento in contanti, il deposito per partecipare, la difficoltà di visionare il bene, nonché per l'assenza della garanzia per i vizi del bene venduto, viene quantificato in una riduzione del 10% pari a € 21.780,00

Valore finale di mercato sub 536 PS1-T-1 arrotondato € 196.000,00

UNITÀ P2-3 SUB. 526

Destinazione: civile abitazione in villa signorile.

Stato di manutenzione: Questa unità non è stata completata, mancano le finiture quali intonaci, pavimenti rivestimenti, la ringhiera del balcone, gli infissi interni ed esterni; sono a vista i ferri delle cerchiature, le tubazioni dei vari impianti e demolizioni non ultimate.

Dotazioni: soffitta e terrazza a tasca accessibili dalle scale condominiali; quota di proprietà di BCNC alcuni gravati da servitù di passo.

Situazione catastale : da regolarizzare sia per quanto riguarda la planimetria che l'elaborato planimetrico con relativo elenco subalterni.

Situazione Urbanistica: presenza di un tramezzo realizzato senza titolo, finestre cieche non realizzate e struttura al grezzo da completare. Sarà necessario presentare una CILA tardiva per realizzazione dei tramezzi di suddivisione del vano, per la non realizzazione

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

finestre cieche e poi presentare una CILA per completare le opere mancanti compresa anche l'eventuale demolizione dei tramezzi per ripristinare il vano intero.

Stato occupazione: l'unità risulta libera.

Premesso quanto sopra, si stima il più probabile valore di mercato del bene in oggetto nel modo seguente :

abitazione mq.165,00 x €/mq.1.300,00= € 214.500,00

A causa del fatto che questa unità non è completata, si considera un abbattimento rispetto al valore di mercato pari al 25% corrispondente alla percentuale di incidenza degli impianti da ultimare (elettrico, idrico e riscaldamento), delle opere murarie da completare (intonaci e tracce), e delle opere di finitura mancanti (pavimenti, rivestimenti, porte e finestre, sanitari, tinteggiature).

Valore di mercato € 214.500,00 decurtato del 25% € 160.875,00

Inoltre, per la particolare situazione dovuta alla presenza nell'immobile della cooperativa, si considera un ulteriore deprezzamento del 50%

Valore di mercato € 160.875,00 decurtato del 50% € 80.437,50

Vendita all'asta

La riduzione per i meccanismi d'asta quali il pagamento in contanti, il deposito per partecipare, la difficoltà di visionare il bene, nonché per l'assenza della garanzia per i vizi del bene venduto, viene quantificato in una riduzione del 10% pari a € 8.043,75

Valore finale di mercato sub 526 P2-3 € 72.393,75

MAGAZZINO

superficie commerciale (mq 70,60+6,20) mq. 76,80

Totale superficie arrotondata mq. 77,00

Nella superficie commerciale non si è tenuto conto del pollaio che dovrà essere demolito.

La banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio riporta le seguenti valutazioni aggiornate al 2° semestre 2025 nella zona centrale/Certaldo basso Comune di Certaldo:

- €/mq.$_{lordo}$ 450,00/800,000 per magazzini commerciali

I valori del Borsino Immobiliare, riferiti ad novembre 2023:

- €/mq. 370,00/790,00 per magazzini

Destinazione: nella SCIA 182/2017 per cambio di destinazione d'uso con realizzazione di locale commerciale sono stati versati i relativi oneri per cui la destinazione al momento risulta essere commerciale.

Situazione catastale: da regolarizzare sia per quanto riguarda la planimetria che l'elaborato planimetrico con relativo elenco subalterni

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Stato di manutenzione unità: Le opere di trasformazione in struttura commerciale non sono state completate, mancano tramezzi, impianti, le finiture quali intonaci, pavimenti rivestimenti, gli infissi interni ed esterni

Situazione Urbanistica: irregolare per la presenza di un volume illegittimo ed opere difformi dall'ultimo progetto depositato, scaduto e non completato. Sarà necessario presentare una Scia in sanatoria per la demolire il volume illegittimo e sanare le difformità di prospetto e successivamente una CILA a completamento dei lavori mancanti.

Dotazioni: Si accede al magazzino attraverso il sub 533 BCNC ai sub 526 e 536 ma non risulta avere pertinenze esclusive nè diritti di passo ad eccezione di quello carrabile gravante sul sub 528.

Stato occupazione: l'unità risulta libera in quanto non ultimata ma utilizzata come deposito di materiale di vario genere.

Premesso quanto sopra, si stima il più probabile valore di mercato del bene in oggetto nel modo seguente :

magazzino mq.77 x €/mq. 500,00= € 38.500,00

Poiché questa unità non è completata, si considera un abbattimento del 40% rispetto al valore di mercato corrispondente alla percentuale di incidenza sia delle opere per sanare la situazione urbanistica sia delle opere per ultimare i lavori di ristrutturazione (impianto elettrico, idrico e riscaldamento, tramezzi, intonaci, controsoffitti, pavimenti, rivestimenti, porte e finestre, sanitari, tinteggiature) sia per la mancanza di resede esclusivo ed obbligo di accesso dal giardino della villa

Valore di mercato € 38.500,00 decurtato del 40% € 23.100.00

Vendita all'asta

La riduzione per i meccanismi d'asta quali il pagamento in contanti, il deposito per partecipare, la difficoltà di visionare il bene, nonché per l'assenza della garanzia per i vizi del bene venduto, viene quantificato in una riduzione del 10% pari a € 2.310,00

Valore finale di mercato sub 527 magazzino € 20.790,00

*****

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Riepilogo valori di mercato

abitazione PS1-T-1 sub 536	SUP. UTILE mq	SUP. COMM mq	coeff omog	SUP. COMM mq
Abitazione PT	88,70	115,00		115,00
AbitazioneP1	85,85	165,00		165,00
PS1 comunicante	88,00	119,00	0,5	59,50
PS1 ripostiglio	4,00		0,25	1,00
balcone	2,85		0,3	0,86
terrazza	4,00		0,3	1,20
resede esclusivo	203,00		0,1	20,30
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE arrotondato				**363,00**
VALORE DI MERCATO €/mq ASSEGNATO				€ 1.200,00
VALORE DI MERCATO ABITAZIONE				€ 435.600,00
deprezzamento per presenza cooperativa			0,5	€ 217.800,00
riduzione per vendita all'asta			0,1	€ 21.780,00
VALORE A BASE D'ASTA				**€ 196.020,00**

abitazione P2-3 sub 526	SUP. UTILE mq	SUP. COMM mq	coeff omog	SUP. COMM mq
P2	110,60	134,00		134
balcone	2,85		0,30	0,86
terrazza	4,00		0,30	1,2
soffitta h<150	70,00	80	0,25	20
soffitta h>150	26,00	30	0,25	7,5
terrazza a tasca	8,75	9	0,15	1,35
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE arrotondata				**165,00**
VALORE DI MERCATO €/mq ASSEGNATO				€ 1.300,00
VALORE DI MERCATO ABITAZIONE				€ 214.500,00
deprezzamento per lavori non completati			0,25	€ 160.875,00
deprezzamento per presenza cooperativa			0,50	€ 80.437,50
riduzione per vendita all'asta			0,1	€ 8.043,75
VALORE A BASE D'ASTA				**€ 72.393,75**

magazzino PT sub 537	SUP. UTILE mq	SUP. COMM mq	coeff omog	SUP. COMM mq
locale principale	62,00	70,60		70,6
annesso comunicante	5,6	6,2		6,20
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE arrotondato				**77,00**
VALORE DI MERCATO €/mq ASSEGNATO				€ 500,00
VALORE DI MERCATO MAGAZZINO				€ 38.500,00
deprezzamento per lavori non completati e mancanza resede			0,4	€ 23.100,00
riduzione per vendita all'asta			0,1	€ 2.310,00
VALORE A BASE D'ASTA				**€ 20.790,00**

Firenze, luglio 2026

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

arch. Cecilia Samà

Allegati :

1. Visura unità residenziale PS1-T-1 sub. 536.
2. Planimetria unità residenziale PS1-T-1 sub. 536.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

3. Elaborato planimetrico 01/07/2024
4. atto del 27/12/2012 notaio Stella Bartoletti rep. 30237 racc. 12927
5. atto del 19/01/2021 notaio Stella Bartoletti rep. 29223
6. Visura unità residenziale P2-3 sub. 526.
7. Planimetria unità residenziale P2-3 sub. 526.
8. Elenco immobili del 01/07/2024
9. Visura magazzino sub. 537
10. Planimetria magazzino sub. 537.
11. Decreto trasferimento
12. Aggiornamento conservatoria al 20/05/2026
13. Elaborato planimetrico del 29/08/2001
14. Documentazione fotografica

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009