geometra Felice Bisogni
Via XX settembre nc. 5 - 51100 PISTOIA
Tel. - Fax (0573) 20797

Ministero dello Sviluppo Economico
Direzione Generale per la Vigilanza sugli Enti, il Sistema Cooperativo e le Gestioni Commissariali - ex DIV. VI DG-PMI-EC

Oggetto: Procedura di Liquidazione Coatta Amministrativa della Società **"LA VALLE - SOCIETA' COOPERATIVA EDIFICATRICE"** con sede in Firenze

Commissario liquidatore: Dott. **Pier Luigi Giambene**

D.M. nº 69 del 06/03/2014

3° Consulenza Tecnica d'Ufficio

asseverata in data **27 aprile 2017**

per rapporto di valutazione delle unità immobiliari facenti parte del complesso edilizio posto in Comune di Certaldo, tra la via Lama, la via Leonardo da Vinci e la via XXVI Luglio ricompreso nel Piano di Recupero Urbano (P.R.U.) - zona 4B2/11 - ex Cantina Sociale

---

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
geom. **Felice Bisogni**

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

geometra Felice Bisogni
Via XX settembre nc. 5 - 51100 PISTOIA
Tel. - Fax (0573) 20797

Il sottoscritto geometra **Felice Bisogni**, iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Pistoia (matricola 87) ed al Collegio Provinciale Geometri e Geometri Laureati di Pistoia al n. 689, con studio in Pistoia via XX Settembre nc. 5, in data **03 aprile 2014** è stato nominato dal Commissario Liquidatore dott. **Pier Luigi Giambene** Consulente Tecnico d'Ufficio nella Procedura di Liquidazione Coatta Amministrativa indicata in oggetto con l'incarico di rispondere al seguente quesito:

> *"Accerti il C.T.U. il valore commerciale dei beni appartenenti alla Società "La Valle - Società Cooperativa Edificatrice in Liquidazione Coatta Amministrativa" la loro esatta rappresentazione catastale e provenienza, individui le iscrizioni ipatecarie e trascrizioni pregiudizievoli e precisi se le costruzioni siano state edificate in conformità delle autorizzazioni amministrative, indicando gli oneri per eventuali sanatarie.*
>
> *Effettui, infine, ogni possibile accertamento con riferimento ai beni di pertinenza della proceduta, descriva i beni anche in relazione ad una possibile distinzione in latti indicondone l'apportunità.*
>
> *Accerti oltresì il perito se la Società* **"La Valle - Società Cooperativa Edificatrice In Liquidazione Coatta Amministrativa"** *possiede altri immabili di proprietà nel territorio Italiana e fornisca notizie in merita alle alienaziani effettuate nel corsa degli anni".*

Stante la complessa situazione degli interventi edilizi attuati dalla Società "**La Valle - Società Cooperativa Edificatrice**" in numerosi Comuni della **Toscana**, la presente **3ª Consulenza Tecnica d'Ufficio** è stata limitata alle sole unità immobiliari residuate in proprietà alla Cooperativa nell'ambito del complesso edilizio posto in **Comune di Certaldo**, via Leonardo da Vinci nc 5/15 (comparti "C" et "D") *e* via XXVI Luglio n. 55/79 (comparti "A" et "B").

Indice della 3ª Consulenza Tecnica d'Ufficio

- **parte 1ª**: risultanze accertamenti condotti presso l'**Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Pisa - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare - Sezione staccata di Volterra** al nominativo "**La Valle - Società Cooperativa Edificatrice**" con sede in Firenze, limitatamente al complesso edilizio posto in **Comune di Certaldo**, tra le vie Lama, Leonardo da Vinci e XXVI Luglio pag. 7

- **parte 2ª**: descrizione della zona ove sorge il complesso immobiliare e notizie in ordine al **Comune di Certaldo** pag. 55

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

geometra Felice Bisogni
Via XX settembre nc. 5 - 51100 PISTOIA
Tel. - Fax (0573) 20797

- **parte 3ª**: storia dell'intervento edilizio relativo alla realizzazione delle opere di urbanizzazione pag. 55

- **parte 4ª**: storia dell'intervento edilizio e catastale del fabbricato condominiale posto in **Comune di Certaldo** via **XXVI Luglio** numeri civici dal **55** al **79** compresi, costituito da due corpi di fabbrica denominati rispettivamente "**comparto A**" et "**comparto B**" e descrizione delle caratteristicbe costruttive e di finitura del fabbricato e delle singole unità immobiliari pag. 56

- **parte 5ª**: storia dell'intervento edilizio e catastale del fabbricato condominiale posto in **Comune di Certaldo** via **Leonardo da Vinci** numeri civici **11/a - 11 - 11/b -11/c - 13 - 15**, costituito da due corpi di fabbrica denominati rispettivamente "**comparto C**" et "**comparto D**" e descrizione delle caratteristiche costruttive e di finitura del fabbricato e delle singole unità immobiliari pag. 66

- **parte 6ª**: individuazione dei beni immobili residuati in proprietà alla Società "**La Valle - Società Cooperativa Edificatrice in Liquidazione Coatta Amministrativa**" nell'ambito dei comparti "A" - "B" - "C" et "D" e formazione singoli lotti pag. 79

- **parte 7ª**: Criteri per la determinazone della superficie commerciale delle singole unità immobiliari pag. 98

- **parte 8ª**: criteri e metodologie estimative pag. 99

- **parte 9ª**: rapporto di valutazione **lotto nº 1** (mappale **613 sub. 586** (abitazione), **sub. 575** (cantina) e **sub. 520** (autorimessa) pag. 106

- **parte 10ª**: rapporto di valutazione **lotto nº 2** (mappale **613 sub. 587** (abitazione), **sub. 574** (cantina) e **sub. 514** (autorimessa) pag. 117

- **parte 11ª**: rapporto di valutazione **lotto nº 3** (mappale **613 sub. 598** (abitazione), **sub. 573** (cantina) e **sub. 512** (autorimessa) pag. 128

- **parte 12ª**: rapporto di valutazione **lotto nº 4** (mappale **613 sub. 599** (abitazione), **sub. 572** (cantina) e **sub. 513** (autorimessa) pag. 138

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

geometra Felice Bisogni
Via XX settembre nc. 5 - 51100 PISTOIA
Tel. - Fax (0573) 20797

- **parte 13ª**: rapporto di valutazione **lotto nº 5** (mappale **613 sub. 608** (abitazione), **sub. 567** (cantina) e **sub. 524** (autorimessa) pag. **149**

- **parte 14ª**: rapporto di valutazione **lotto nº 6** (mappale **613 sub. 609** (abitazione) e **sub. 519** (autorimessa) pag. **159**

- **parte 15ª**: rapporto di valutazione **lotto nº 7** (mappale **613 sub. 610** (abitazione), **sub. 569** (cantina) e **sub. 523** (autorimessa) pag. **170**

- **parte 16ª**: rapporto di valutazione **lotto nº 8** (mappale **613 sub. 611** (abitazione), **sub. 568** (cantina) e **sub. 518** (autorimessa) pag. **180**

- **parte 17ª**: rapporto di valutazione **lotto nº 9** (mappale **613 sub. 620** (abitazione), **sub. 566** (cantina) e **sub. 522** (autorimessa) pag. **191**

- **parte 18ª**: rapporto di valutazione **lotto nº 10** (mappale **613 sub. 623** (abitazione), **sub. 564** (cantina) e **sub. 521** (autorimessa) pag. **201**

- **parte 19ª**: rapporto di valutazione **lotto nº 11** (mappale **613 sub. 588** (abitazione), **sub. 545** (cantina) e **sub. 501** (autorimessa) pag. **212**

- **parte 20ª**: rapporto di valutazione **lotto nº 12** (mappale **613 sub. 589** (abitazione), **sub. 544** (cantina) e **sub. 500** (autorimessa) pag. **222**

- **parte 21ª**: rapporto di valutazione **lotto nº 13** (mappale **613 sub. 590** (abitazione), **sub. 546** (cantina) e **sub. 502** (autorimessa) pag. **233**

- **parte 22ª**: rapporto di valutazione **lotto nº 14** (mappale **613 sub. 600** (abitazione), **sub. 541** (cantina) e **sub. 503** (autorimessa) pag. **244**

- **parte 23ª**: rapporto di valutazione **lotto nº 15** (mappale **613 sub. 601** (abitazione), **sub. 540** (cantina) e **sub. 537** (autorimessa) pag. **254**

- **parte 24ª**: rapporto di valutazione **lotto nº 16** (mappale **613 sub. 602** (abitazione), **sub. 542** (cantina) e **sub. 536** (autorimessa) pag. **264**

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

geometra Felice Bisogni
Via XX settembre nc. 5 - 51100 PISTOIA
Tel. - Fax (0573) 20797

- **parte 25ª**: rapporto di valutazione lotto nº 17 (mappale 613 sub. 603 (abitazione), sub. 543 (cantina) e sub. 530 (autorimessa) pag. 275

- **parte 26ª**: rapporto di valutazione lotto nº 18 (mappale 613 sub. 613 (abitazione) e sub. 548 (cantina) pag. 286

- **parte 27ª**: rapporto di valutazione lotto nº 19 (mappale 613 sub. 614 (abitazione) e sub. 562 (cantina) pag. 296

- **parte 28ª**: rapporto di valutazione lotto nº 20 (mappale 613 sub. 615 (abitazione), sub. 539 (cantina) e sub. 533 (autorimessa) pag. 306

- **parte 29ª**: rapporto di valutazione lotto nº 21 (mappale 613 sub. 596 (abitazione), sub. 570 (cantina) e sub. 515 (autorimessa) pag. 316

- **parte 30ª**: rapporto di valutazione lotto nº 22 (mappale 613 sub. 597 (abitazione), sub. 571 (cantina) e sub. 516 (autorimessa) pag. 327

- **parte 31ª**: rapporto di valutazione lotto nº 23 (mappale 613 sub. 621 (abitazione), sub. 563 (cantina) e sub. 517 (autorimessa) pag. 338

- **parte 32ª**: rapporto di valutazione lotto nº 24 (mappale 613 sub. 622 (abitazione), sub. 565 (cantina) e sub. 511 (autorimessa) pag. 349

- **parte 33ª**: rapporto di valutazione lotto nº 25 (mappale 613 sub. 595 (abitazione), sub. 556 (cantina) e sub. 510 (autorimessa) pag. 359

- **parte 34ª**: rapporto di valutazione lotto nº 26 (mappale 613 sub. 607 (abitazione), sub. 558 (cantina) e sub. 508 (autorimessa) pag. 370

- **parte 35ª**: rapporto di valutazione lotto nº 27 (mappale 613 sub. 618 (abitazione), sub. 561 (cantina) e sub. 525 (autorimessa) pag. 380

- **parte 36ª**: rapporto di valutazione lotto nº 28 (mappale 613 sub. 619 (abitazione), sub. 560 (cantina) e sub. 506 (autorimessa) pag. 391

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

geometra Felice Bisogni
Via XX settembre nc. 5 - 51100 PISTOIA
Tel. - Fax (0573) 20797

- **parte 37ª**: rapporto di valutazione **lotto nº 29** (mappale **613 sub. 592** (abitazione), **sub. 551** (cantina) e **sub. 526** (autorimessa) pag. **402**

- **parte 38ª**: rapporto di valutazione **lotto nº 30** (mappale **613 sub. 593** (abitazione), **sub. 550** (cantina) e **sub. 505** (autorimessa) pag. **413**

- **parte 39ª**: rapporto di valutazione **lotto nº 31** (mappale **613 sub. 604** (abitazione), **sub. 552** (cantina) e **sub. 527** (autorimessa) pag. **424**

- **parte 40ª**: rapporto di valutazione **lotto nº 32** (mappale **613 sub. 616** (abitazione), **sub. 555** (cantina) e **sub. 529** (autorimessa) pag. **434**

- **parte 41ª**: rapporto di valutazione **lotto nº 33** (mappale **613 sub. 617** (abitazione), **sub. 553** (cantina) e **sub. 528** (autorimessa) pag. **445**

- **parte 42ª**: rapporto di valutazione **lotto nº 34** (mappale **613 sub. 576** (abitazione), **sub. 538** (cantina) e **sub. 504** (autorimessa) pag. **455**

- **parte 43ª**: rapporto di valutazione **lotto nº 35** (mappale **613 sub. 577** (abitazione), **sub. 549** (cantina) e **sub. 532** (autorimessa) pag. **466**

- **parte 44ª**: rapporto di valutazione **lotto nº 36** (mappale **613 sub. 591** (abitazione) e **sub. 534** (autorimessa) pag. **476**

- **parte 45ª**: rapporto di valutazione **lotto nº 37** (mappale **613 sub. 612** (abitazione), **sub. 547** (cantina) e **sub. 535** (autorimessa) pag. **486**

- **parte 46ª**: rapporto di valutazione **lotto nº 38** (mappale **613 sub. 585** - fondo commerciale) pag. **497**

- **parte 47ª**: rapporto di valutazione **lotto nº 39** (mappale **613 sub. 584** - fondo commerciale) pag. **505**

- **parte 48ª**: rapporto di valutazione **lotto nº 40** (mappale **613 sub. 582** - fondo commerciale) pag. **513**

- **parte 49ª**: rapporto di valutazione **lotto nº 41** (mappale **613 sub. 581** - fondo commerciale) pag. **522**

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

geometra Felice Bisogni
Via XX settembre nc. 5 - 51100 PISTOIA
Tel. - Fax (0573) 20797

- **parte 50ª**: rapporto di valutazione **lotto nº 42** (mappale **613 sub. 580** - fondo commerciale) pag. **530**

- **parte 51ª**: rapporto di valutazione **lotto nº 43** (mappale **613 sub. 579** - fondo commerciale) pag. **538**

- **parte 52ª**: rapporto di valutazione **lotto nº 44** (mappale **613 sub. 578** - fondo commerciale) pag. **546**

- **parte 53ª**: rapporto di valutazione **lotto nº 45** (mappale **721 sub. 516** (autorimessa) pag. **554**

- **parte 54ª**: rapporto di valutazione **lotto nº 46** (mappale **721 sub. 569** - fondo commerciale) pag. **562**

- **parte 55ª**: rapporto di valutazione **lotto nº 47** (mappale **721 sub. 570** - fondo commerciale) pag. **569**

- **parte 56ª**: rapporto di valutazione **lotto nº 48** (mappale **721 sub. 617** - scuola di infanzia) pag. **577**

- **parte 57ª**: rapporto di valutazione **lotto nº 49** (ulteriori beni di natura comune /condominiale a servizio del complesso immobiliare che dovranno formare oggetto di assegnazione/cessione ai condomini ovvero a terzi) pag. **588**

- **parte 58ª**: riepilogo valori stimati pag. **592**

---------- o ----------

PARTE PRIMA

Risultanze accertamenti condotti presso l'**Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Pisa - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Volterra** al nominativo della Società "**La Valle - Società Cooperativa Edificatrice**" con sede in Firenze

Gli accertamenti condotti presso l'**Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Pisa - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Volterra** al nominativo della Società "**La Valle - Società Cooperativa Edificatrice**" con sede in Firenze con i seguenti codici fiscali:

- codice fiscale **01447920487** (valido dall'anno 2003 all'anno 2004);
- codice fiscale **80007010483** (valido dall'anno 2004 al 13/07/2011);

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

- codice fiscale **05616500483** (valido a partire dal 14/07/2011 e perciò dopo la incorporazione nella [redacted] e la variazione di denominazione in "**La Valle - Società Cooperativa Edificatrice**");

hanno permesso di rilevare che la predetta Società è pervenuta in proprietà (con la vecchia denominazione "**La Valle - Società Cooperativa Edificatrice a R.L.**") delle aree sulle quali originariamente insisteva un dismesso complesso industriale un tempo adibito a "cantina sociale" (successivamente demolito per consentire la edificazione dell'attuale complesso immobiliare) situato in **Comune di Certaldo**, tra la via Lama, la via Leonardo da Vinci e la via XXVI Luglio, in virtù dei seguenti atti:

1.1 - Con atto pubblico di compravendita ai rogiti del notaio Mario Piccinini di Firenze in data **13/03/2003** rep. 54648/21936, registrato all'Agenzia delle Entrate di "Firenze 2" il 13/03/2003 al nº 1118 serie 1T e trascritto a Volterra il 15/03/2003 al nº 1636 del Registro Particolare (allegato sotto lettera "**A1**") la Società "**La Valle - Società Cooperativa Edificatrice a R.L.**" codice fiscale **01447920487**, ha acquistato dalla "[redacted]" con sede in [redacted] codice fiscale [redacted] la proprietà del dismesso complesso industriale un tempo adibito a "cantina sociale" (rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di Certaldo sul foglio di mappa n. **51** dal mappale nº **39**, originato dalla fusione dei precedenti mappali 39 et 75).

1.2 - Con atto pubblico ricevuto dal notaio Mario Piccinini di Firenze in data **30/09/2003** rep. 55398/22373, registrato all'Agenzia delle Entrate di "Firenze 2" il 15/10/2003 al nº 3765 e trascritto a Volterra il 29/10/2003 al nº 5988 del Registro Particolare (allegato sotto lettera "**A2**"), è stata sottoscritta tra il **Comune di Certaldo** e la Società "**La Valle - Società Cooperativa Edificatrice a R.L.**" codice fiscale **01447920487** una Convenzione Urbanistica per l'attuazione del "Piano di Recupero" immobili in zona 4B2/11 posti in Certaldo, via della Lama, angolo via Leonardo da Vinci, approvato con delibera del Consiglio Comunale nº 72 del 30/07/2002.

Con la citata Convenzione le parti contraenti hanno pattuito quanto di seguito testualmente riportato:

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

geometra Felice Bisogni
Via XX settembre nc. 5 - 51100 PISTOIA
Tel. - Fax (0573) 20797

1) Il Piano Regolatore Generale vigente nel COMUNE DI CERTALDO è stato adottato dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 393 del 19 dicembre 1987 ed approvato dal Consiglio Regionale della Toscana con deliberazione n 280 del 18 settembre 1990.
2) Il Consiglio Comunale ha adottato, nella seduta del 19 dicembre 1995, le varianti al Piano Regolatore Generale con atto n. 119 e le ha successivamente approvate con atto n. 79 del 26 settembre 1996; le stesse sono divenute esecutive a seguito della loro pubblicazione sul B.U.R.T. della Regione Toscana n. 60 del 18 dicembre 1996.
3) In conformità' delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale del Comune di Certaldo l'edificazione delle aree di cui trattasi è subordinata alla approvazione di un "Piano di Recupero".
4) Con deliberazione del Consiglio Comunale n. 149 del 29 aprile 1976 e successivi aggiornamenti esecutivi a norma di legge, venne approvato lo schema di convenzione e la regolamentazione in genere relativa alla adozione di piani attuativi.
5) La società [redacted]", con istanza presentata in data due dicembre 1998, registrata al n. 16291 di Protocollo Generale, ha richiesto l'approvazione di un "Piano di Recupero" a scopo edilizio dei suoli posti in Certaldo, via Lama angolo via Leonardo da Vinci, in zona di Piano Regolatore Generale 4b2/11, suoli distinti al Catasto Fabbricati del Comune di Certaldo nel Foglio 51, dal mappale 39, per una superficie territoriale catastale complessiva pari a mq. 6.630 (seimilaseicentotrenta).
Alla [redacted]" nel frattempo divenuta [redacted] subentrò "LA VALLE - Società Cooperativa Edificatrice a Responsabilità Limitata", per atto di compravendita da me Notaro ricevuto il 13 marzo 2003 Repertorio n. 54.648/71.936, registrato all'Agenzia delle Entrate "Firenze 2" il 13 marzo 2003 al n. 1118, trascritto a Volterra il 15 marzo 2003 al n. 1636.
6) La volumetria massima edificabile è di mc. 26.876,57.
7) Il "Piano di Recupero" di cui trattasi, redatto e firmato dal tecnico progettista Architetto [redacted] iscritto all'ordine degli Architetti delle Provincie di Firenze e Prato al n. 5755, prevede un intervento di ristrutturazione urbanistica ed edilizia di vecchie volumetrie previa demolizione e ricostruzione il cui progetto è costituito dai seguenti elaborati:

---------- omissis ----------

8) Sottoposto il progetto stesso all'esame della Commissione Urbanistica, in data otto giugno 2001, dopo tre esami sospensivi esso ha ottenuto il seguente parere: "favorevole" a condizione che "le aree relative ai due accessi da via Leonardo da Vinci e dalla nuova viabilità di Piano Regolatore Generale, che consentono l'accesso allo spazio centrale previsto con destinazione a viabilità pubblica siano ricomprese fra le aree da cedere o quantomeno siano asservite all'uso pubblico e rappresentate come tali nella tav. n. 9.
9) Gli interessati hanno prodotto tutte le integrazioni richieste.
10) Con deliberazione consiliare n 98 del 30 ottobre 2001 è stato adottato il "Piano di Recupero" oggetto della presente convenzione, nonché lo schema della convenzione medesima.
11) La citata deliberazione è divenuta esecutiva ai sensi di legge.
12) Il "Piano di Recupero" oggetto della presente convenzione offre la possibilità di attuare una conveniente utilizzazione delle aree e degli edifici esistenti nel rispetto del Piano Regolatore Generale e delle leggi vigenti.
13) In ordine al disposto dell'art. 8 della Legge n. 765/67 e delle previsioni del Piano Regolatore Generale il Consiglio Comunale, con deliberazioni n. 149/76, 77/78, 390/77, 362/80, ha fissato nella seguente misura gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria a carico dei lottizzanti:

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

geometra Felice Bisogni
Via XX settembre nc. 5 - 51100 PISTOIA
Tel. - Fax (0573) 20797

a) cessione gratuita al COMUNE delle aree destinate alle opere di urbanizzazione primaria;
b) assunzione a totale carico della Società richiedente delle opere di urbanizzazione primaria come precisamente indicate:
   - strade residenziali,
   - spazi pubblici: volume residenziale di sosta o parcheggio nella misura minima di mq. 2,50 (metri quadrati due virgola cinquanta) per ogni 100 mc. (cento metri cubi) di volume residenziale realizzabile nella lottizzazione;
   - fognature;
   - rete idrica;
   - rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas;
   - pubblica illuminazione;
   - canalizzazione linee telefoniche;
   - spazi di verde elementare nella misura minima di mq. 3 (metri quadrati tre) per ogni 100 mc. (cento metri cubi) di volume residenziale realizzabile nella lottizzazione;
   - spazi pubblici nella misura minima di 80 mq. (metri quadrati ottanta) per ogni 100 mq. (cento metri quadrati) di superficie lorda di pavimenti di insediamenti con destinazione commerciale di cui almeno la metà destinata a parcheggi;
c) cessione gratuita al COMUNE di mq 12,50 minimi di terreno per ogni 100 mc di volume residenziale realizzabile nella lottizzazione quale quota parte delle aree destinate alle opere di urbanizzazione secondaria, ai sensi del D.M. n. 1444 del due aprile 1968 in attuazione dell'art. 17 della Legge sei agosto 1967 n. 765;
d) assunzione a carico della Società' Attuatrice di una quota parte degli oneri necessari per le opere di urbanizzazione secondaria così come risultante dall'applicazione delle tariffe ai sensi della Legge Regionale 14 ottobre 1999 n 52 e della Deliberazione del Consiglio Comunale n. 29 in data 28 marzo 2000 e successivi aggiornamenti, da corrispondersi all'atto del rilascio delle rispettive Concessioni Edilizie relative agli interventi previsti dal "Piano".

Tutto ciò premesso e confermato la Società richiedente, in esecuzione di quanto fin qui convenuto, considerato che trattasi di intervento di recupero nel quale non è possibile reperire tutti gli spazi a destinazione pubblica all'interno dell'area d'intervento in quanto il Piano in oggetto risulta limitato ad un ambito territoriale modesto, mentre si impegna a realizzare il "Piano di Recupero" nel pieno rispetto della presente convenzione e degli allegati che ne sono parte integrante, accetta anche per i suoi successori ed aventi causa, quanto di seguito viene precisato:

a) Premesso che la cessione gratuita al COMUNE delle aree destinate alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria e per viabilità, ai sensi del D.M. 1444/68, ammonta per l'intero piano di recupero, a mq. 3.418,04, i richiedenti si impegnano a cedere aree per mq. 3.364,55 quali risultano in colore rosso nella planimetria allegata sotto la lettera "C". Dette aree saranno cedute dai proprietari al COMUNE nel momento in cui questi ne farà richiesta o comunque precedentemente il rilascio della Concessione Edilizia relativa all'intervento edilizio previsto.
b) Esecuzione a propria cura e spese delle opere di urbanizzazione primaria di seguito riportate, da realizzare sulle aree cedute in proprietà al COMUNE, opere che, a tal fine, rimarranno in detenzione della Società' attuatrice del Piano fino al loro collaudo, come sommariamente indicato nella tav. 13 del "Piano":
   - realizzazione marciapiedi:
   - realizzazione nuova sede stradale;
   - realizzazione parcheggi;
   - prolungamento servizi esistenti e fognatura;

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

geometra Felice Bisogni
Via XX settembre nc. 5 - 51100 PISTOIA
Tel. - Fax (0573) 20797

- realizzazione verde pubblico.

c) In luogo della parziale cessione gratuita al COMUNE delle aree destinate ad opere di urbanizzazione secondaria, non reperibili all'interna dell'area di intervento, i richiedenti verseranno un importo corrispondente al valore di dette aree ammontanti a mq. 2718,21 secondo quanto previsto dal P.M. 1444 del due aprile 1968 in attuazione dell'art. 17 della Legge sei agosto 1967, n. 765. Il valore viene stimato, in accordo con l'Amministrazione Comunale, in Euro 51,65 al mq. di superficie e dovrà essere corrisposto alla firma della presente convenzione per un totale di Euro 140.395,55.

d) Assunzione a carico della Società' Attuatrice di una quota parte degli oneri necessari per la realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria così come risultante dalla applicazione delle tariffe ai sensi della Legge Regionali 14 ottobre 1999 n. 52 e della Deliberazione n. 29 del Consiglio Comunale in data 28 marzo 2000 e successivi aggiornamenti, da corrispondersi all'atto del rilascio delle rispettive Concessioni Edilizie relativa agli interventi previsti nel piano.

e) Assunzione a carico della Società' medesima degli oneri necessari per allacciare la zona alla rete dei pubblici servizi

f) Assunzione delle obbligazioni di garanzia dei diritti dc vicini e di ogni rischio e risarcimento per eventuali contestazioni relativamente alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria.

g) Assunzione di ogni rischio e risarcimento per eventuali danni a persone o cose avvenuti durante l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria.

ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

L'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria di cui ai punti che precedono sarà realizzata nel rispetto del progetto esecutivo presentato a cura della Società richiedente all'Amministrazione Comunale con istanza in data 12 maggio 2003 al n. 8612 di protocollo generale, per il quale la Commissione Edilizia ha espresso parere favorevole nella seduta del 26 settembre 2003.

Il rilascio della relativa Concessione Edilizia avverrà successivamente alla stipula della presente convenzione, come di seguito indicato.

La Società richiedente dovrà comunicare al COMUNE - Ufficio Urbanistica - la data di inizio lavori nonché il nominativo del Direttore dei lavori medesimi e quello dell'impresa assuntrice elle opere.

Per la esecuzione delle opere di cui sopra l'area da recuperare dovrà essere opportunamente recintata nei modi e nelle forme proprie dei cantieri edili e secondo le disposizioni dell'Ufficio Urbanistica del COMUNE.

In prossimità dell'accesso ed in posizione ben visibile al pubblico dovrà essere installato a cura della Società Attuatrice del Piano un cartello segnalatore indicante gli estremi dell'Autorizzazione, il nominativo del proprietario dei suoli, del progettista, del Direttore dei Lavori e dell'impresa esecutrice.

L'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria avverrà in due distinte fasi come indicato nel progetto esecutivo.

La Concessione Edilizia relativa a dette opere di urbanizzazione dovrà essere ritirata entro sei mesi dalla data di stipula della presente convenzione.

La realizzazione di dette opere dovrà avvenire come segue:

- La prima fase dovrà essere ultimata entro la scadenza del periodo di validità della relativa Concessione edilizia, con facoltà di richiesta di proroga dei termini a fronte di motivate ragioni.
- La seconda fase dovrà avvenire dopo la certificazione dell'avvenuta realizzazione a regola d'arte delle opere relative alla prima fase e dovrà essere ultimata entro la data di richiesta della prima licenza di abilità e/o agibilità dei fabbricati previsti nel "Piano di Recupero" o formalità equipollenti.

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

geometra Felice Bisogni
Via XX settembre nc. 5 - 51100 PISTOIA
Tel. - Fax (0573) 20797

Ad opere ultimate, sia della prima che della seconda fase, su richiesta degli interessati ed entro quattro mesi dalle stessa, l'Ufficio Urbanistica provvederà al sopralluogo di verifica della regolare esecuzione ed al rilascio del relativo attestato di collaudo.
In tale sede da parte della Società Attuatrice dovranno essere fornite tutte le certificazioni di collaudo e di regolare esecuzione riguardanti sia le strutture portanti che gli impianti nonchè il certificato di collaudo delle opere in cemento armato eventualmente presenti.
Le opere di urbanizzazione primaria passeranno in uso del COMUNE al momento del rilascio del certificato di regolare esecuzione relativo alla seconda fase e in tal caso si intenderanno come pienamente accettate. Contestualmente dovrà essere svincolata la garanzia fidejussoria di cui infra.
Fino a quel momento la efficienza e la manutenzione di tali opere è a completo carico della Società Attuatrice o dei suoi aventi causa.
Le opere dovranno passare al COMUNE libere da vincoli.
A garanzia della perfetta esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria la Società medesima ha costituito polizza fideiussoria rilasciata da [redacted] in data 30/9/2003, n 355-71-03000033 Agenzia di Livorno per la somma di Euro 492.712,58 pari al doppio dell'importo presunto per la realizzazione delle opera rii urbanizzazione primaria quali risulta dal computo metrico estimativo relativo.
Qualora, in dipendenza dell'aumento dei costi di costruzione, la cauzione versata non garantirà la esenzione delle opere al cui costo è riferita, l'Amministrazione Comunale potrà chiedere una cauzione integrativa valutata sulla base dei costi aggiornati.
Nel caso che la Società' Attuatrice non abbia provveduto entro il termine suddetto all'ultimazione delle opere, l'Amministrazione Comunale previa intimazione, con assegnazione di un termine di mesi tre, avrà la facoltà di sostituirsi alla Società medesima nella esecuzione delle opere, avvalendosi, per risarcirsi della spesa, della cauzione anzidetta senza bisogno di alcuna autorizzazione da parte della richiedente e con pieno diritto di adire le vie giudiziarie per ottenere il rimborso delle eventuali spese eccedenti la garanzia finanziaria, come sopra costituita.

UTILIZZAZIONE EDILIZIA DEL LOTTO

Il rilascio delle Concessioni Edilizie relative ai fabbricati avverrà solo dopo certificazione della regolare esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria relative alla prima fase.
Resta, inteso che il rilascio del certificato di abitabilità e/o agibilità relativo al primo edificio completato è sottoposto all'obbligo di realizzazione della seconda fase delle opere di urbanizzazione primaria come specificato nel paragrafo precedente.
L'utilizzazione edilizia del piano dovrà avvenire in conformità dei grafici di progetto che si trovano depositati presso l'Ufficio Tecnico Comunale e secondo il progetto di esecuzione da approvarsi preventivamente dal COMUNE e soggetto alle condizioni contenute nella relativa conecssione edilizia.
Il limite massimo di tempo per la costruzione degli edifici è quello di dieci anni dalla firma della presente convenzione.
Prima di iniziare una porzione delle costruzioni previste, il COMUNE, ove lo ritenga opportuno, potrà chiedere la soluzione architettonica dell'intero complesso, contenuto entro i limiti volumetrici fissati nel "Piano di Recupero". Non sarà consentita la costruzione di edifici che per altezza, rapporto di copertura, distanza dai confini, volume e destinazione d'uso siano contrastanti con quanto previsto dal "Piano di Recupero".
Per la utilizzazione edilizia dei lotti ancora inedificati dal momento del collaudo finale delle opere di urbanizzazione primaria, contestualmente al rilascio delle relative Concessioni Edilizie, dovrà essere consegnata, per ogni edificio da realizzare, una polizza fidejussoria per un valore di Euro 49.271,76 a copertura degli eventuali danni che potessero essere arrecati alle opere di urbanizzazione già realizzate e, in conseguenza di quanto anzidetto, già in proprietà del COMUNE DI CERTALDO. Detto valore viene determinato

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

suddividendo l'importo presunto per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria quale risulta nel computo metrico estimativo per il numero degli edifici previsti nel "Piano di Recupero".
Detta polizza sarà svincolata in sede di rilascio del relativo permesso di abitabilità e/o agibilità previo accertamento, da parte dell'Ufficio Urbanistica, dello stato delle parti di pubblico interesse.
Inoltre, a garanzia del rispetto delle condizioni contenute nella presente convenzione la Società' Attuatrice ha costituito polizza fideiussoria rilasciata da [redacted] Agenzia di Livorno n 355-71-03000085 in data odierna, per la somma di Euro 12.318 pari al 5% dell'importo presunto per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria quale risulta dal computo metrico estimativo.
Nel caso si verifichi un mancato rispetto di quanto patruito il COMUNE valuterà, in rapporto al tipo di inadempienza, l'entità della sanzione dovuta e procederà ad incamerare la garanzia per l'importo della sanzione. La presente polizza sarà svincolata solamente quando il COMUNE avrà accertato la completa realizzazione del "Piano" di che trattasi.
La Società' Attuatrice si obbliga ad introdurre le norme e prescrizioni contenute nella presente convenzione nei rogiti di vendita delle aree oggetto del "Piano di Recupero" di cui trattasi.
In ogni caso, per eventuali inadempienze, la Società medesima verrà ritenuta solidamente corresponsabile nei confronti del COMUNE a tutti gli effetti.
Gli aventi causa della proprietà della Società Attuatrice, a qualunque titolo, dovranno, entro sei mesi dal trasferimento, rendere edotta l'Amministrazione Comunale, indicando il proprio domicilio.
Qualora il trapasso di proprietà avvenga "inter vivos" tale obbligo spetta anche all'alienante.
Le obbligazioni nascenti dal presente atto sono a carico della Società Attuatrice l'approvazione del "Piano" e si intendono indivisibili e solidali fra essa e suoi successivi aventi causa.
Le spese del presente atto, con ogni altra inerente e consequenziale, presente e futura, comprese quelle di una copia dell'atto stesso e del duplo della nota di trascrizione per il COMUNE, sono a totale carico della Società richiedente l'approvazione del "Piano".
Il rappresentante del COMUNE prende atto delle obbligazioni come sopra descritte e assunte dalla Società Attuatrice dichiara che, dopo la produzione al COMUNE della copia autentica della presente convenzione, debitamente registrata e trascritta a cura della stessa Società' Cooperativa, il "Piano di Recupero" di cui li trattasi si riterrà approvato a tutti gli effetti.
La presente autorizzazione si intende rilasciata facendo salvi ed impregiudicabili i diritti di terzi, in confronto dei quali il COMUNE deve essere rilevato completamente indenne sia dalla Società medesima che da i suoi successori od aventi causa a qualsiasi titolo e con l'obbligo di riparare e risarcire tutti i danni eventuali derivanti dalla esecuzione e dalla presenza delle opere promesse.
Per quanto non espressamente stabilito nella presente convenzione si fa riferimento alle leggi e regolamenti vigenti.

Al fine di conoscere se era stato adempiuto regolarmente agli obblighi specifici assunti dalla Società **"La Valle - Società Cooperativa Edificatrice"** con la suddetta Convenzione, lo scrivente con nota trasmessa a mezzo PEC a Comune di Certaldo in data 22 gennaio 2015 (allegata sotto lettera "A3") ha chiesto di conoscere:

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

geometra Felice Bisogni
Via XX settembre nc. 5 - 51100 PISTOIA
Tel. - Fax (0573) 20797

- se gli obblighi in essa riportati sono stati o meno adempiuti da parte della Società "LA VALLE – SOCIETA' COOPERATIVA EDIFICATRICE" ed in caso contrario quali attività e/o costi residuano a carico della medesima Società Cooperativa e/o suoi aventi causa o comunque dell'Amministrazione Comunale.
  Nella ipotesi in cui figurino tuttora attività e/o costi da sostenere, chiede di conoscere se gli stessi possano ritenersi coperti dalla polizza fidejussoria.
  A tale fine precisa che con atto pubblico di cessione gratuita obbligatoria, ai rogiti del notaio Mario Piccinini del 01/07/2005 rep. 57527 fasc. 23775, trascritto a Volterra il 15/07/2005 al n. 3973 del Registro Particolare, la Società "LA VALLE – SOCIETA' COOPERATIVA EDIFICATRICE", in adempimento alla citata convenzione urbanistica ha ceduto a titolo gratuito al Comune di Certaldo porzioni delle aree ricomprese nel Piano di Recupero, e precisamente le aree ricadenti sul foglio di mappa n. 51 contraddistinte dai mappali:
  - n. 612 di mq. 1.670;
  - n. 614 di mq. 1.482;
  - n. 615 di mq. 212.

  Stante quanto sopra chiede di conoscere se i beni in appresso descritti e meglio evidenziati con colorazione verde nell'estratto di mappa allegato alla presente, debbano formare o meno oggetto di cessione in proprietà al Comune di Certaldo ed in caso affermativo con quali modalità.
  Catasto Fabbricati Comune di Certaldo foglio di mappa n. 51 mappali:
  - n. 616 con categoria D/1;
  - n. 617 area urbana di mq. 3;
  - n. 618 area urbana di mq. 7;
  - n. 619 area urbana di mq. 3;
  - n. 620 area urbana di mq. 7;
  - n. 621 area urbana di mq. 3;
  - n. 622 area urbana di mq. 7;
  - n. 623 area urbana di mq. 40.

Il **Comune di Certaldo** con nota datata 26/11/2015 (trasmesa a mezzo PEC in pari data ed allegata sotto lettera "A4") ha comunicato quanto segue:

"Rispondiamo ai quesiti da Voi formulati precisando che il tempo intercorso è risultato necessario per la complessità dei procedimenti che hanno interessato più settori di questo Ente e per l'estrema difficoltà nel reperimento dei documenti in merito alle convenzioni ed atti unilaterali d'obbligo stipulati con questo Ente da figure non più presenti all'interno della struttura amministrativa.
In merito al primo punto della richiesta e più precisamente all'atto di cessione di terreni effettuato al fine della realizzazione delle opere di urbanizzandone legate al Piano di Recupero, che ha interessato il fabbricato "ex Cantina Sociale di Certaldo", si specifica quanto segue:
Le opere di urbanizzazione previste nella convenzione stipulata in data 30/09/2003 (rep.55398/22373 trascritta a Volterra in data 29/10/2003) sono state collaudate con prescrizioni dall'Ing. Roberto Bigi, all'epoca Dirigente del Settore Lavori Pubblici del Comune di Certaldo, in data 18/01/2010.
Per le prescrizioni presenti all'interno del documento di collaudo, dopo molteplici solleciti indirizzati alla Soc. Coop. Ed. La Valle, è stata fatta una parziale escussione della polizza fidejussoria stipulata a garanzia della realizzazione delle opere di urbanizzazione. Tali opere sono state in seguito realizzate dalla ditta [redacted]

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

geometra Felice Bisogni
Via XX settembre nc. 5 - 51100 PISTOIA
Tel. - Fax (0573) 20797

nell'anno 2014 ed è stato preso atto della loro completa esecuzione in data 14/07/2015.
Ad oggi, pertanto, risultano completamente realizzate le opere di urbanizzazione per cui la Soc. Coop. La Valle si era impegnata con la convenzione stipulata il 30/09/2003.
Le aree oggetto di cessione gratuita da parte della Soc. La Valle al Comune di Certaldo, sulle quali insistono le opere di urbanizzazione, sono giustamente state identificate con le particelle 612-614- 615 del foglio 51.
Altresì, le particelle 617-618-619-620-621-622-623 del foglio 51 individuano le fosse settiche dei fabbricati residenziali e la particella 616 individua una cabina ENEL. Tali aree non risultano, giustamente, oggetto di cessione a questo Ente, non essendo individuabili quali opere di urbanizzazione primaria del comparto urbanistico realizzato".

Stante il contenuto della Certificazione anzidetta rilasciata dal Sindaco del **Comune di Certaldo**, lo scrivente segnala che l'iter amministrativo e gli obblighi assunti dalla Società "**La Valle - Società Cooperativa Edificatrice**" possono ritenersi completamente perfezionati e/o assolti.

1.3 - Con atto pubblico ai rogiti del notaio Mario Piccinini di Firenze in data **29/11/2004** rep. S6817/23310, registrato all'Agenzia delle Entrate di Firenze il 09/12/2004 al n. 102210 e trascritto a Volterra il 06/05/2005 al n. 2538 del Registro Particolare conseguente a delibera straordinaria dei soci (allegato sotto lettera "A5"), la Società "**La Valle - Società Cooperativa Edificatrice** [redacted] codice fiscale 80007010483 ha modificato la propria denominazione in Società "**La Valle - Società Cooperativa Edificatrice**", mantenendo invariato il codice fiscale 80007010483.

1.4 - Con atto unilaterale d'obbligo autenticato nelle firme dal notaio Mario Piccinini in data **04/03/2005** rep. 57111, trascritto a Volterra il **07/04/2005** al nº **2002** del Registro Particolare (allegato sotto lettera "**A6**") la Società **"La Valle - Società Cooperativa Edificatrice"** nel premettere:

- di essere proprietaria dell'area posta nel Comune e capoluogo di Certaldo, via Lama angolo via Leonardo da Vinci, di Piano Regolatore Generale 4b2/11, linea Ferroviaria Empoli - Siena, distinta al Catasto Terreni di Certaldo, nel Foglio 51 dai mappali 612, 613, 614 e 615, di complessivi mq. 6.339, confinata da dette due vie e detta linea ferroviaria, salvo se altri.
- Tale area è ricompresa in un Piano di Recupero Urbano disciplinato con convenzione edilizia a rogito del Notaro Mario Piccinini di Firenze in data 30 settembre 2003, Repertorio n. 55.398/22.373 registrato a "Firenze 2" il 15 ottobre 2003 n, 3765 e trascritto a Volterra il 29 ottobre 2003 n. 5988 R.P.

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

geometra Felice Bisogni
Via XX settembre nc. 5 - 51100 PISTOIA
Tel. - Fax (0573) 20797

- Presentata istanza di concessione edilizia il 30 luglio 2003 n. 375 (protocollo n. 14634) e successiva del quattro agosto 2003 n. 382 (protocollo n. 14908), per esse fu emesso parere favorevole dalla commissione edilizia comunale in data cinque dicembre 2003.
- Tra le condizioni dettate per il rilascio delle due concessioni fu previsto che dovesse redigersi atto unilaterale d'obbligo ai sensi della Legge 24 marzo 1989 n. 122 inerente la realizzazione al piano interrato di zone destinate a parcheggio che dovranno comunque conservare la funzione di autorimesse in base al che il Comune di Certaldo rilascerà la concessione ad edificare.

Premesso quanto sopra **"LA VALLE - Società Cooperativa Edificatrice"** si è impegnata ed obbligata per sè ed i suoi aventi causa a qualunque titolo a costruire e mantenere al piano interrato degli edifici da costruirsi sul menzionato mappale 613 nonchè al di sotto delle altre aree come avanti distinte dai mappali 612, 614 e 615 come in premessa la zona destinata a parcheggio nei termini, modi e caratteristiche di cui alla concessione edilizia che le legittimerà, assoggettando tale zona ed i relativi parcheggi, fin d'ora, a nucleo inscindibile di pertinenzialità ai sensi dell'art. 9 della Legge 24 marzo 1989 N. 122 verso le sovrastanti unità immobiliari con obbligo (e riserva) di individuare poi i relativi abbinamenti pertinenziali tra i singoli parcheggi e le singole sovrastanti unità immobiliari, volta per volta, nei contratti individuali di assegnazione o comunque, di cessione a terzi.
La menzionata individuazione catastale nasce da tipo mappale n. 240372 del 28 settembre 2004 quale notificato al Comune di Certaldo il 24 settembre 2004 n. 18.882 di protocollo.
In conseguenza dell'assoggettamento realizzato, ogni locale autorimessa non potrà essere ceduto separatamente dall'appartamento al quale è legato dal vincolo pertinenziale, pena la nullità del relativo atto di concessione edilizia ai sensi dell'articolo 9, quinto comma, della Legge n. 122/1989.
Il presente atto unilaterale obbliga, oltre la società "LA VALLE - Società Cooperativa Edificatrice" i suoi aventi causa a qualsiasi titolo, compresi coloro che risultino per qualunque ragione titolari della Autorizzazione edilizia.
La Cooperativa "LA VALLE - Società Cooperativa Edificatrice" nei nomi, si è impegnata pertanto ad inserire negli eventuali atti di trasferimento o di costituzione di diritti reali relativi ai beni in oggetto, una clausola con cui siano assunti anche dall'acquirente gli obblighi di cui al presente atto.
Il medesimo, nei nomi, consente la trascrizione del presente atto a carico della Società Cooperativa, con esonero per il Direttore dell'Ufficio del Territorio di Volterra da ogni responsabilità al riguardo.

Sulla base del contenuto del citato tipo mappale dell'anno 1994 ne consegue che l'atto d'obbligo è riferito all'intero complesso immobiliare interessato dal "Piano di Recupero", comprendente perciò i quattro comparti denominati "A" - "B" - "C" et "D".

In relazione al contenuto del suddetto atto unilaterale d'obbligo edilizio, lo scrivente con la nota già citata e trasmessa a mezzo PEC del Comune di Certaldo in data 22/1/2015 (già allegata sotto lettera "A3") ha chiesto di conoscere tra l'altro:

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

"se esista o meno un abbinamento, concordato con il Comune di Certaldo, tra appartamenti ed autorimesse ed in caso affermativo ha chiesto copia dei documenti in possesso dell'amministrazione comunale".

Il Sindaco del Comune di Certaldo con la nota datata 26/11/2015 (trasmessa a mezzo PEC in pari data e già allegata sotto lettera "A4") ha segnalato quanto segue:

In merito al punto secondo e più precisamente alle autorimesse realizzate al piano interrato dei fabbricati abitativi di nuova costruzione, siamo a chiarire che:
all'interno dell'atto unilaterale d'obbligo stipulato in data 04/03/2005(rep. 57111 trascritto a Volterra in data 07/04/2005) vi è un impegno da parte della Soc. Coop. La Valle ad inserire negli eventuali atti di trasferimento o di costituzioni di diritti reali una clausola con cui siano assunti, anche dagli eventuali acquirenti, gli impegni di cui all'atto d'obbligo.
Per tale motivo non si ritrova, ad oggi, negli immobili a destinazione residenziale ancora di proprietà della Soc. Coop. La Valle, una precisa individuazione e abbinamento tra gli appartamenti e i box auto. Tale individuazione dovrebbe essere presente negli atti di vendita effettuati dalla Soc. La Valle successivamente al 04/03/2005.

1.5 - Con atto pubblico di cessione gratuita obbligatoria ai rogiti del notaio Mario Piccinini del **01/07/2005** rep. 57527/23775, registrato all'Agenzia delle Entrate di "Firenze 2" il 12/07/2005 al nº 4697 serie 1T e trascritto a Volterra il 15/07/2005 al nº 3973 del Registro Particolare (allegato sotto lettera "A7") la Società "**La Valle - Società Cooperativa Edificatrice**" in adempimento delle obbligazioni assunte con l'atto di Convenzione del 30/09/2003 rep. 55398/22373 citato al punto "**1.2**" che precede, ha ceduto e trasferito a titolo gratuito al **Comune di Certaldo** la proprietà delle aree destinate alle opere di urbanizzazione primaria poste nel **Comune di Certaldo**, tra le vie della Lama e Leonardo da Vinci, ricomprese nel Piano di Recupero Immobiliare zona 4B2/11 e rappresentate al Catasto Fabbricati dello stesso Comune sul foglio di mappa nº 51 dai mappali:
- nº 612, categoria F/1 di mq. 1.670;
- nº 614, categoria F/1 di mq. 1.482;
- nº 615, categoria F/1 di mq. 212.

1.6 - Con atto pubblico ricevuto dal notaio Mario Piccinini di Firenze in data **05/05/2006** rep. 58563/24428, registrato all'Agenzia delle Entrate di "Firenze 2" il 10/05/2006 (allegato sotto lettera "A8"), è stata sottoscritta tra il **Comune di Certaldo** e la Società "**La Valle - Società Cooperativa Edificatrice**" una Convenzione per regolare i rapporti e le reciproche

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

geometra Felice Bisogni
Via XX settembre nc. 5 - 51100 PISTOIA
Tel. - Fax (0573) 20797

obbligazioni tra il Comune ed il soggetto attuatore, in ordine al Programma Integrato di Intervento per la realizzazione di alloggi da locare a canone controllato e di attrezzature collettive.

In particolare la Convenzione disciplina e stabilisce l'utilizzo e la gestione degli alloggi nonché i termini per l'inizio e l'ultimazione dei lavori come previsto dall'avviso pubblico approvato con deliberazione della Giunta Comunale di Certaldo n. 181 del 26 ottobre 2005 nel modo seguente.

Art. 2

(Individuazione degli alloggi)

1. Gli alloggi destinati alla locazione, oggetto della presente convenzione, sono individuati come segue:

All'interno del Piano di Recupero approvato con delibera n. 72 del Consiglio Comunale del 30 luglio 2002. La zona dove è inserito il Piano è classificata nel Piano Regolatore Generale come 4B2.11, conosciuta come "Ex cantina sociale, compresa tra Via Lama, Via Leonardo da Vinci e la linea ferroviaria Empoli - Siena".

Gli alloggi da destinare a locazione sono compresi tra quelli da realizzare nei "lotti A e B" e individuati sulle sette Tavole Progettuali allegate alla proposta presentata da "LA VALLE - Società Cooperativa Edificatrice" a questo Comune, con Prot. n. 23423 del 21 novembre 2005.

Totale alloggi n. 20 (venti) da destinare a locazione per **25 (venticinque)** anni.

Tagli dimensionali alloggi:

- fino a mq. 45 (quarantacinque) di superficie utile netta: n. 5 (cinque);
- da mq. 45 (quarantacinque) a mq. 60 (sessanta) di superficie utile netta: n. 8 (otto)
- da mq. 60 (sessanta) a mq. 80 (ottanta) di superficie utile netta: n. 7 (sette);

per un totale di n. 20 (venti);

oltre cantine n. 19 (diciannove) e box auto n. 18 (diciotto).

Art. 3

(Caratteristiche dell'intervento)

1 - L'intervento edilizio di cui al presente atto deve essere conforme al Programma Integrato di Intervento e conseguentemente alle norme tecniche regionali per l'edilizia agevolata di cui alla deliberazione della giunta regionale n. 387 del 27 dicembre 1991, ai livelli di qualità minimi di cui alla deliberazione della Giunta Regionale n. 328/1996:

2 - Nella progettazione e nella realizzazione dei lavori devono essere rispettate tutte le norme vigenti relative alla sicurezza ed alla salute dei lavoratori nei cantieri edili.

3 - L'intervento di cui al presente atto deve rispettare il Programma Integrato di Intervento e conseguentemente le prescrizioni del Decreto Dirigenziale della regione Toscana n. 4114 del 25 luglio 2005.

Art. 4

(Vincolo di locazione)

1. La "LA VALLE - Società Cooperativa Edificatrice" si impegna a porre vincolo temporaneo di locazione di **25 (venticinque) anni**, con atto pubblico trascritto alla competente Agenzia del Territorio, su n. 20 (venti) alloggi individuati nel Programma Integrato di Intervento, sopra indicati e meglio individuati sulle sette Tavole Progettuali allegate alla proposta presentata a questo Comune con Prot. n. 23423 del 21 novembre 2005. Tale adempimento dovrà perfezionarsi entro sessanta giorni dall'accatastamento della nuova costruzione.

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

geometra Felice Bisogni
Via XX settembre nc. 5 - 51100 PISTOIA
Tel. - Fax (0573) 20797

Art 5
(Individuazione dei locatari)

1. La "LA VALLE - Società Cooperativa Edificatrice" si impegna a porre vincolo temporaneo di locazione di 25 (venticinque) anni su n. 20 (venti) alloggi, come meglio individuati nel precedente Art. 2) e previsti nel Programma Integrato di Intervento approvato dal Consiglio Comunale N. 117 del sei dicembre 2005.
2. Gli alloggi dovranno essere locati a nuclei familiari individuati secondo i criteri e le modalità determinate dalla Giunta Esecutiva nel "lode Empolese-Valdelsa";
3. I tempi di effettuazione della procedura per l'individuazione dei nuclei familiari da parte del "Lode" deve avvenire in accordo con il soggetto attuatore, potrà avvenire anche in attesa dell'abitabilità e terminare comunque entro 90 (novanta) giorni dall'ultimazione dei lavori. La stipula dei relativi contratti di locazione, ai sensi della Legge 9 dicembre 1998 n. 431, dovrà' avvenire entro 60 (sessanta) giorni dalla comunicazione della predetta individuazione ed è comunque subordinata all'avvenuto conseguimento, secondo la normativa vigente, dell'abitabilità.
4. Copia dei contratti devono essere trasmessi al Comune di Certaldo entro 30 (trenta) giorni dalla sottoscrizione, con l'indicazione della avvenuta registrazione nei termini di legge.
5. In tempo utile rispetto alla scadenza contrattuale il locatore intima al locatario licenza per finita locazione, dandone contestuale comunicazione al "Lode" ed al Comune di Certaldo.

Art. 6
(Locazioni successive)

1. La "LA VALLE - Società Cooperativa Edificatrice" impegna a comunicare al "Lode" ed al Comune di Certaldo, con raccomandata A.R. la sopraggiunta disponibilità' degli alloggi, successiva alla prima locazione, non prima di 60 (sessanta) giorni dalla data del previsto rilascio e non oltre 60 (sessanta) giorni dal rilascio stesso, per consentire l'individuazione del nuovo soggetto a cui locare l'alloggio liberato.
2. Nei casi in cui si rendano liberi alloggi, fermo restando che il nuovo contratto di locazione dovrà rispettare le condizioni stabilite nella presente convenzione e seguire il seguente ordine di priorità, si dovrà provvedere alla:
   1) individuazione, entro 90 (novanta) giorni dalla sopra detta comunicazione del proprietario, del locatario subentrante;
   2) stipulazione diretta di un contratto di locazione con il Comune di Certaldo;
   3) comunicazione alla proprietà dei requisiti per l'individuazione, da parte della proprietà stessa, del locatario subentrante.
4. Alla scadenza contrattuale dell'ottavo anno di locazione viene confermata l'individuazione in favore del nucleo familiare già locatario dell'alloggio, qualora questo mantenga i requisiti a quel momento richiesti.

Art. 7

(Criteri e modalità per la determinazione ed il pagamento del canone di locazione e degli oneri convessori)

1. Il canone di locazione deve essere determinato sulla base de parametri stabiliti nell'accordo territoriale stipulato, ai sensi dell'art. 2, comma 3, della Legge 9 dicembre 1998 n. 431, relativamente al territorio del Comune di Certaldo.
2. I valori a metro quadro stabiliti in tale accordo saranno abbattuti del trenta per cento
3. Ogni pattuizione stipulata in violazione dei canoni di locazione determinabili con i criteri di cui al presente atto, è nulla per la parte eccedente.
4. Il deposito cauzionale a carico dell'inquilino sarà pari a tre mensilità del canone di locazione.

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

geometra Felice Bisogni
Via XX settembre nc. 5 - 51100 PISTOIA
Tel. - Fax (0573) 20797

Art. 8
(Rapporti tra locatore e locatario)

1. I rapporti tra locatore e locatario, per quanto non espressamente stabilito dal presente atto, sono regolati dalla normativa vigente.
2. Nel contratto di locazione il proprietario dovrà inserire:
   a) il divieto di sublocazione;
   b) l'obbligo, per il locatario, di occupare direttamente l'alloggio con finalità esclusivamente abitative, per se' e per il proprio nucleo familiare.
3. Alla prima scadenza del contratto il proprietario si avvarrà della facoltà di diniego del rinnovo, dandone contestuale comunicazione al "Lode" ed al Comune, nei seguenti casi:
   a) quando il costruttore abbia la piena disponibilità di un alloggio, libero ed idoneo nella Provincia di Firenze;
   b) quando, senza che si sia verificata alcuna legittima successione nel contratto, il conduttore non occupi continuativamente l'immobile senza giustificato motivo.
4. In caso di morosità del locatario si avrà l'immediata risoluzione del contratto.
5. In tutti i casi di mancato rilascio dell'alloggio da parte del locatario sarà' da questo dovuta al locatore la relativa indennità' di occupazione.
6. Publicasa, su eventuale incarico del Comune, effettuerà il monitoraggio sullo stato degli immobili e rileverà le eventuali necessità di manutenzioni ordinarie e straordinarie.
7. La proprietà avrà l'obbligo di dare corso alle comunicazioni del "Lode", del Comune di Certaldo, e di Publicasa, in relazione al non corretto uso degli alloggi.

Art. 9
(Termine di inizio e ultimazione dei lavori -
Garanzie per gli impegni assunti)

1. I lavori devono iniziare entro il termine perentorio stabilito dalle vigenti disposizioni concernenti il Programma Integrato di Intervento e comunque entro il 30 giugno 2006.
2. L'inizio dei lavori è attestato dal Comune.
3. Il termine per l'ultimazione dei lavori è fissato in 24 (ventiquattro) mesi decorrenti dall'inizio degli stessi. In caso di inosservanza di tale termine o di sospensione dei lavori per documentate cause di forza maggiore si applicano le disposizioni di cui al punto 1.5 dell'allegato "E" alla deliberazione del Consiglio Regionale n. 387/91. Il soggetto attuatore è quindi tenuto a comunicare al Comune, entro tre giorni dalla sospensione dei lavori, la durata prevedibile della sospensione medesima, motivandone le cause. Il Comune accerta la sussistenza delle motivazioni addotte. Non saranno riconosciute sospensioni non comunicate.
4. Nel caso di mancato rispetto del termine di ultimazione dei lavori, ordinario o prorogato ai sensi del comma precedente, sarà applicata una penale pari ad Euro 20 (venti) per ogni giorno di ritardo. Detta penale sarà versata dal soggetto attuatore al Comune entro 60 (sessanta) giorni dalla richiesta.
5. A garanzia del pagamento dell'eventuale penale applicata ai sensi del presente articolo, al momento del rilascio della concessione edilizia, l'attuatore dovrà presentare idonea garanzia fideiussoria, bancaria o assicurativa, per un importo pari ad Euro 10.000 (diecimila). La fideiussione sarà svincolata dal Comune al momento della verifica del rispetto della data di ultimazione dei lavori, ordinaria o prorogata, oppure al momento del pagamento della penale di cui al precedente punto 4.
6. Il soggetto attuatore si impegna a costituire a favore della Regione Toscana idonea garanzia fideiussoria, bancaria o assicurativa, per un importo pari al contributo regionale ottenuto, nonchè a presentare tutte le documentazioni e le certificazioni comprovanti il rispetto degli impegni assunti.

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

geometra Felice Bisogni
Via XX settembre nc. 5 - 51100 PISTOIA
Tel. - Fax (0573) 20797

Art. 10

(Vendita degli alloggi)

1. Gli alloggi in locazione temporanea potranno essere alienati dopo la scadenza del periodo convenzionato. In tal caso hanno diritto di prelazione i conduttori, in subordine il Comune di Certaldo infine a soggetti individuati dalla proprietà. Il prezzo di cessione non dovrà' superare il costo di costruzione, incrementato del settantacinque per cento della variazione del costo della lira aggiornato dall'ISTAT, su base annua, per la quota parte di investimento effettuata dal soggetto attuatore. Nel caso in cui non venga esercitato il sopra detto diritto di prelazione, gli alloggi potranno essere venduti a soggetti che abbiano i requisiti di cui sopra, adeguati secondo il disposto del precedente articolo 6, punto 3. Al soggetto attuatore è concessa la facoltà di alienare, previa autorizzazione del Comune di Certaldo, anche prima della scadenza del vincolo del periodo convenzionato a locazione, ad un unico soggetto la totalità degli alloggi in locazione temporanea a condizione che siano trasferiti tutti gli obblighi contenuti nella presente convenzione.
2. Ogni pattuizione stipulata in violazione dei prezzi di vendita determinabili con i criteri di cui al precedente punto 1), è nulla per la parte eccedente.

Art. 11

(Controlli e Sanzioni)

1. Il "Lode" ed il Comune di Certaldo si riservano di eseguire, in qualsiasi momento, ispezioni e visite di controllo al fine di accertare il rispetto della presente convenzione.
2. In caso di violazione delle clausole di cui ai precedenti articoli 4, 5 e 6, l'operatore pur rimanendo obbligato all'osservanza di tutti gli altri obblighi stabiliti con il presente atto, dovrà' versare all'Amministrazione Comunale Euro 50.000.= (Euro cinquantamila) per ciascuna violazione accertata.
   Nel caso si verifichi l'ipotesi, di cui al presente comma, il soggetto attuatore dovrà versare al Comune le somme conseguentemente dovute entro 60 (sessanta) giorni dalla richiesta.
3. La "LA VALLE - Società' Cooperativa Edificatrice" come sopra rappresentata, dichiara di accettare le disposizioni riportate nel presente articolo anche ai sensi dell'art.1341 del Codice Civile.

Art. 12

(Clausole finali)

Qualsiasi controversia inerente alla interpretazione della presente convenzione è devoluta alla competenza esclusiva del Foro di Firenze.

In relazione al contenuto della citata Convenzione lo scrivente con la nota già citata e trasmessa a mezzo PEC al **Comune di Certaldo** in data 22/1/2015 (gia allegata sotto lettera "A3") ha chiesto tra l'altro, il rilascio delle **n. 7 tavole** progettuali allegate alla proposta avanzata dalla Società **"La Valle - Società Cooperativa Edificatrice"** al **Comune di Certaldo** con la nota prot. 23423 del 21/11/2005.

Lo scrivente ha precisato inoltre che:

"in considerazione del fatto che l'atto pubblico di Convenzione non è mai stato trascritto, e quindi dello stesso non è stata data "pubblicità - notizia ai terzi", lo stesso debba ritenersi inopponibile alla Procedura e ciò anche in considerazione del fatto che la Società è stata posta in Liquidazione Coatta Amministrativa."

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

Al riguardo lo scrivente ha chiesto comunque un **parere scritto motivato** da parte dei Funzionari del **Comune di Certaldo.**

Il Sindaco del **Comune di Certaldo**, con la nota datata **26/11/2015** (trasmessa a mezzo PEC in pari data e già allegata sotto lettera "**A4**") ha segnalato quanto segue:

Relativamente alle tavole allegate alla proposta che la Soc. La Valle ha presentato per la partecipazione al Programma integrato di Intervento, redatto dal Comune di Certaldo in attuazione del Decreto Dirigenziale della Regione Toscana n.4114 del 2005, si puntualizza che le n.7 tavole progettuali presentate con nota del 21/11/2005 (prot. 23423) sono sin d'ora a disposizione presso i nostri uffici amministrativi per la consultazione e l'eventuale estrazione di copie. Si informa inoltre che in data 11/11/2015 il Comune di Certaldo ha provveduto alla registrazione e trascrizione presso l'Ufficio della Conservatoria dei Registri Immobiliari di Volterra della Convenzione stipulata in data 05/05/2006 presso lo studio del Notaio Mario Piccinini (repertorio n.58.563 fascicolo n.24.428) tra la Soc. Cooperativa Edificatrice La Valle e il Comune di Certaldo. Ad oggi non pare opportuno esprimersi in merito alla opponibilità o meno della convenzione, registrata e trascritta, alla Procedura fallimentare.

Per quanto concerne le n. 7 tavole progettuali presentate con nota del 21/11/2005 (prot. n. 23423) lo scrivente segnala che le stesse sono state successivamente fornite in copia allo scrivente; il contenuto delle stesse verrà dettagliatamente esposto nel prosieguo della presente perizia.

Relativamente poi all'avvenuta trascrizione in data 11/11/2015 Reg. Part. 5370 (allegata sotto lettera "**A9**") da parte del **Comune di Certaldo** presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Volterra della Convenzione ai rogiti del notaio Mario Piccinini in data **05/05/2006** rep. 58563/24428, lo scrivente segnala quanto segue:

- la Convenzione dell'anno 2006 prevedeva la **necessità della stipula di un successivo atto notarile ricognitivo da effettuarsi** entro 60 (sessanta) giorni dall'avvenuto accatastamento degli immobili (20/04/2009) con l'intervento della Società "**La Valle - Società Cooperativa Edificatrice**" e con tale atto dovevano individuarsi esattamente gli identificativi catastali dei quartieri di abitazione e gli abbinamenti con le unità accessorie (garage e cantine);
- nonostante la mancata stipula del suddetto atto notarile ricognitivo e di identificazione dei beni, il **Comune di Certaldo** ha inteso procedere alla trascrizione dell'originario atto di Convenzione dell'anno 2006 al fine di

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

"cercare tardivamente ed in modo irregolare" di dare pubblicità/notizia ai terzi della citata Convenzione;

- nella **Sezione B - Immobili** della citata nota di trascrizione Reg. Part. 5370 del 11/11/2015, il Comune di Certaldo ha **erroneamente** riportato quale identificativo catastale del bene oggetto di Convenzione:
  Catasto Fabbricati del Comune di Certaldo, foglio di mappa n. 51 mappale n. 613 (terreno) di mq. 2.975.
  Tale identificativo catastale comprende entrambi gli edifici condominiali costruiti dalla Società "**La Valle - Società Cooperativa Edificatrice**" e perciò sia il fabbricato prospettante su via XXVI luglio (**comparti A** et **B**) effettivamente interessato, almeno in parte, dalla Convenzione anzidetta, sia il fabbricato prospettante su via Leonardo da Vinci (**comparti C** et **D**) completamente estraneo agli obblighi della Convenzione anzidetta.
  Infatti il mappale n. **613** con superficie di mq. 2.975 con tipo mappale n. 38614.1/2007 del 02/02/2007 (protocollo n. FI 0038614) è stato frazionato in due porzioni che hanno assunto i seguenti nuovi identificativi catastali:
  - **mappale n. 613/a** (definitivo 613) di mq. 1.422 che individua il fabbricato prospettante su via XXVI luglio (**comparti A** et **B**);
  - **mappale n. 613/b** (definitivo **721**) di mq. 1.553 che individua il fabbricato prospettante su via Leonardo da Vinci (**comparti C** et **D**);
- nella **Sezione "C" soggetti** - la Società "**La Valle - Società Cooperativa Edificatrice**" è stata indicata con il codice fiscale 80007010483 anziché con il codice fiscale corretto 05616500483;
- nella **Sezione "D" ulteriori informazioni** - il Comune di Certaldo ha riportato gli identificativi catastali dei n. 20 quartieri di abitazione individuati "unilateralmente" nell'ambito di quelli residuati in proprietà alla Società "**La Valle - Società Cooperativa Edificatrice**" (lato via XXVI luglio).

Inoltre il **Comune di Certaldo** ha operato, sempre in modo unilaterale, una "sorta" di abbinamento tra quartieri di abitazione, autorimesse e cantine, non avente perfetta corrispondenza con il contenuto dei contratti di affitto e/o con lo stato di possesso.

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

geometra Felice Bisogni
Via XX settembre nc. 5 - 51100 PISTOIA
Tel. - Fax (0573) 20797

Ne consegue una totale irregolarità della citata trascrizione in quanto con la stessa, contrariamente alle aspettative della originaria Convenzione dell'anno 2006, non si ha:

- pubblicità/notizia corretta in ordine alle effettive unità immobiliari interessate dal vincolo locativo per anni 25 ed a canoni ridotti (essendo stato riportato un identificativo catastale non più valido alla data di stipula della Convenzione e riferito al Catasto Terreni);
- pubblicità/notizia corretta del soggetto a carico del quale è stata trascritta la Convenzione (in considerazione della errata indicazione del codice fiscale).

Infatti effettuando una ispezione ipotecaria la formalità anzidetta non compare né con la ricerca a carico della Società "**La Valle - Società Cooperativa Edificatrice**" per errata indicazione del codice fiscale e neppure per immobile, in quanto l'indicazione delle singole unità immobiliari anzichè essere riportata nel **quadro "B" - immobili** è stata indicata nel **quadro "D" ulteriori informazioni**.

Inoltre la trascrizione effettuata dal Comune di Certaldo, colpisce beni di proprietà di terzi, del tutto estranei alle obbligazioni assunte dalla Società "**La Valle - Società Cooperativa Edificatrice**" con la più volte citata Convenzione.

1.7 - In conformità alle previsioni risultanti dalle citate Convenzioni Urbanistiche ed Atti d'Obbligo sottoscritti con il **Comune di Certaldo**, ed in forza dei titoli abilitativi in appresso menzionati, la Società "**La Valle - Società Cooperativa Edificatrice**" ha provveduto alla demolizione del dismesso complesso industriale un tempo adibito a "cantina sociale" ed alla successiva ricostruzione di un complesso edilizio tra la via Lama, la via Leonardo da Vinci e la via XXVI Luglio (prospiciente la linea ferroviaria "Empoli - Siena"), formato da due edifici contrapposti e suddivisi da un giardino pubblico attrezzato, rialzato rispetto al piano stradale, circondato da un percorso pedonale completamente pavimentato, costituente in parte la copertura delle sottostanti autorimesse e cantine e precisamente:

- **edificio prospettante verso est** (lato via XXVI luglio) e perciò verso la linea ferroviaria "Empoli - Siena", contraddistinto dai nc. 55 - 57 - 59 - 61 - 63 - 65 - 67 - 69 -71 - 73 - 75 - 77 - 79 della via XXVI luglio, comprendente due distinti corpi di fabbrica denominati nei titoli

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

abilitativi edilizi "**comparto A**" (collocato a nord) e "**comparto B**" (collocato a sud), uniti da un passaggio centrale coperto che immette verso il giardino pubblico retrostante.

E' articolato su quattro piani fuori terra oltre piano interrato e comprende complessivamente n. 40 appartamenti, n. 8 fondi commerciali, n. 38 box auto e n. 38 cantine.

Gli appartamenti risultano disimpengati da quattro distinti vani scala corredati da vano ascensore (che raggiungono il piano interrato) contraddistinti rispettivamente:

- dal nc. 57 di detta via, il vano scala "A" (posto a sud del comparto B);
- dal nc. 63 di detta via, il vano scala "B" (posto a nord del comparto B);
- dal nc. 69 di detta via, il vano scala "C" (posto a sud del comparto A);
- dal nc. 75 di detta via, il vano scala "D" (posto a nord del comparto A).

La destinazione d'uso del piano terreno è commerciale sul fronte strada e residenziale per la parte restante, mentre ai piani primo, secondo e terzo la destinazione d'uso è esclusivamente residenziale; al piano interrato sono situate le autorimesse e le cantine di pertinenza delle singole unità immobiliari raggiungibili dalla via XXVI Luglio mediante la rampa carrabile posta sul lato nord del fabbricato e contraddistinta dal nc. 79 di detta via.

Nel dettaglio ciascuno dei due **comparti**, denominati "**A**" et "**B**" comprende:

- n. 4 unità immobiliari con destinazione commerciale oltre a n. 2 unità immobiliari di abitazione al piano terreno;
- n. 6 unità immobiliari di abitazione al piano primo;
- n. 6 unità immobiliari di abitazione al piano secondo;
- n. 6 unità immobiliari di abitazione al piano terzo;

oltre numerose autorimesse e cantine al piano interrato;

- **edificio prospettante verso ovest** (lato via Leonardo da Vinci) contraddistinto dai nc. 11/a - 11 - 11/b - 11/c - 11/ - 13 et 15 della via Leonardo da Vinci, comprendente due distinti corpi di fabbrica denominati nei titoli abilitativi edilizi "**comparto C**" (collocato a sud) e "**comparto D**" (collocato a nord), uniti da un passaggio centrale coperto che immette verso il giardino pubblico retrostante.

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

geometra Felice Bisogni
Via XX settembre nc. 5 - 51100 PISTOIA
Tel. - Fax (0573) 20797

L'edificio si articola su quattro piani fuori terra oltre ad un piano interrato ed è disimpegnato da n. 5 vani scala, con altrettanti vani ascensore che raggiungono il piano interrato.

La destinazione d'uso del piano terreno è commerciale sul fronte strada e residenziale per la parte restante, mentre ai piani primo, secondo e terzo la destinazione d'uso è esclsivamente residenziale; al piano interrato sono situate le autorimessa e le cantine di pertinenza delle singole unità immobiliari.

Il "**comparto C**" comprende:

- n. 1 unità immobiliare con destinazione commerciale, n. 1 unità immobiliare ad uso scuola e n. 3 unità immobiliari di abitazione al piano terreno;
- n. 7 unità immobiliari di abitazione al piano primo;
- n. 7 unità immobiliari di abitazione al piano secondo;
- n. 7 unità immobiliari di abitazione al piano terzo.

Il "**comparto D**" comprende:

- n. 2 unità immobiliari con destinazione commerciale e n. 1 unità immobiliare di abitazione al piano terreno;
- n. 5 unità immobiliari di abitazione al piano primo;
- n. 5 unità immobiliari di abitazione al piano secondo;
- n. 4 unità immobiliari di abitazione al piano terzo;

oltre numerose autorimesse e cantine al piano interrato.

La Società "**La Valle - Società Cooperativa Edificatrice**" ha trasferito a terzi n. 4 unità immobiliari facenti parte dell'edificio condominiale prospettante su via XXVII luglio (comprendente i **comparti A** et **B**) e numerose unità immobiliari facenti parte dell'edificio condominiale prospettante su via Leonardo Da Vinci (comprendente i **comparti C** et **D**) in virtù degli atti di compravendita di seguito menzionati.

1.8 - Vendite effettuate a terzi dalla Società "**La Valle - Società Cooperativa Edificatrice**" riferite all'edificio prospettante su via XXVII luglio (**comparti "A" et "B"**)

1.8.a - Con scrittura privata di assegnazione autenticata nelle firme dal notaio Mario Piccinini di Firenze in data **11/11/2009** rep. 61998/26764, registrata all'Agenzia delle Entrate di "Firenze 2" il 13/11/2009 al nº 11636 e trascritta a Volterra il 19/11/2009 al nº 5613 del Registro Particolare (allegata sotto lettera "B1"), la Società "**La Valle - Società**

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

Cooperativa Edificatrice" codice fiscale 80007010483, ha assegnato e trasferito al socio [redacted] codice fiscale [redacted] i diritti di piena proprietà sopra porzioni dell'edificio condominiale in **Comune di Certaldo**, via XXVI Luglio nc. 69 (comparto "A"), comprendenti dette porzioni l'**unità immobiliare di abitazione** posta al piano secondo corredata da **autorimessa** e **cantina** al piano interrato; rappresentate al Catasto Fabbricati dello stesso Comune sul foglio di mappa nº **51** dai mappali nº **613 sub. 605** (abitazione), nº **613 sub. 531** (autorimessa) e nº **613 sub. 554** (cantina).

Il prezzo, convenuto in Euro **188.500,00** oltre Iva, risulta interamente corrisposto.

1.8.b - Con atto pubblico di compravendita ai rogiti del notaio Mario Piccinini di Firenze in data **31/05/2010** rep. 62559/27195, registrato all'Agenzia delle Entrate di "Firenze 1" il 03/06/2010 al nº 9548, e trascritto a Volterra il 07/06/2010 al nº 2953 del Registro Particolare (allegato sotto lettera "B2"), la Società "**La Valle - Società Cooperativa Edificatrice**" codice fiscale 80007010483 ha venduto al **Comune di Certaldo** i diritti di piena proprietà sopra l'unità immobiliare ad uso commerciale posta al piano terreno dell'edificio condominiale sito in **Comune di Certaldo**, avente accesso dal nc. 61 di via XXVI Luglio (facente parte del comparto "8"); rappresentata al Catasto Fabbricati dello stesso Comune sul foglio di mappa nº **51** dal mappale nº **613** sub. **583**.

Il prezzo è stato convenuto in Euro **89.960,45** oltre Iva, pagato mediante compensazione della somma di pari importo dovuta dalla Società venditrice al Comune a titolo di oneri di urbanizzazione.

1.8.c - Con scrittura privata di assegnazione autenticata nelle firme dal notaio Mario Piccinini di Firenze in data **20/05/2011** rep. 63368/27768 e trascritta a Volterra il 26/05/2011 al nº 2492 del Registro Particolare (allegata sotto lettera "B3"), la Società "**La Valle - Società Cooperativa Edificatrice**" codice fiscale 80007010483 ha assegnato e trasferito al socio [redacted] codice fiscale [redacted] i diritti di piena proprietà sopra porzioni dell'edificio condominiale situato in **Comune di Certaldo**, via XXVI Luglio nc. 63 (facenti parte del comparto "B"), comprendenti dette porzioni l'unità

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

immobiliare di abitazione posta al piano secondo corredata da autorimessa e cantina al piano interrato; rappresentate al Catasto Fabbricati dello stesso Comune sul foglio di mappa nº **51** dai mappali nº **613 sub. 606** (abitazione), nº **613 sub. 507** (autorimessa) e nº **613 sub. 559** (cantina).

Il prezzo è stato convento in Euro **155.769,23** oltre Iva, interamente corrisposto.

1.8.d - Con scrittura privata di compravendita autenticata nelle firme dal notaio Mario Piccinini di Firenze in data **01/08/2011** rep. 63646/27991 registrata all'Agenzia delle Entrate di "Firenze 1" in data 4/08/2011 al n. 18195 e trascritta a Volterra il 10/08/2011 al nº 4246 del Registro Particolare (allegata sotto lettera "**B4**"), la Società "**La Valle - Società Cooperativa Edificatrice**" codice fiscale 80007010483 ha assegnato e trasferito ai soci [redacted] codice fiscale [redacted] codice fiscale [redacted] i diritti di piena proprietà sopra porzioni dell'edificio condominiale situato in Comune di **Certaldo**, via XXVI Luglio nc. 63 (facenti parte del comparto "8"), comprendenti dette porzioni l'unità immobiliare di abitazione posta al piano primo corredata da autorimessa e cantina al piano interrato; rappresentate al Catasto Fabbricati dello stesso Comune sul foglio di mappa nº **51** dai mappali nº **613 sub. 594** (abitazione), nº **613 sub. 509** (autorimessa) e nº **613 sub. 557** (cantina).

Il prezzo è stato convento in Euro **155.769,23** oltre Iva, interamente corrisposto.

Pertanto, dopo le vendite sopra menzionate, nell'ambito del fabbricato condominiale prospettante su via XXVI luglio (comprendente i **comparti A** et **B**) alla Società "**La Valle - Società Cooperativa Edificatrice**" sono residuate in piena proprietà le seguenti unità immobiliari:

- n. **7** unità immobiliari con destinazione commerciale e n. **4** unità immobiliari di abitazione al piano terreno;
- n. **11** unità immobiliari di abitazione al piano primo;
- n. **10** unità immobiliari di abitazione al piano secondo;
- n. **12** unità immobiliari di abitazione al piano terzo.
- n. **35** autorimesse e n. **35** cantine al piano interrato.

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

geometra Felice Bisogni
Via XX settembre nc. 5 - 51100 PISTOIA
Tel. - Fax (0573) 20797

1.9 - Vendite effettuate a terzi dalla Società "**La Valle - Società Cooperativa Edificatrice**" riferite all'edificio prospettante su via Leonardo Da Vinci (**comparti C** et **D**)

1.9.a - Con atto pubblico di compravendita ai rogiti del notaio Mario Piccinini di Firenze in data **04/10/2007** rep. 59937/25463, registrato all'Agenzia delle Entrate di "Firenze 2" il 04/10/2007 al nº 9179 serie 1T e trascritto a Volterra il 08/10/2007 al nº 5780 del Registro Particolare (allegato sotto lettera "B5"), la Società "**La Valle - Società Cooperativa Edificatrice**" codice fiscale **01447920487** ha venduto alla Società "[redacted] con sede in [redacted] odice fiscal [redacted] i diritti di piena proprietà sopra porzioni dell'edificio condominiale in corso di costruzione situato in **Comune di Certaldo**, via Leonardo da Vinci (facenti parte del **comparto D**) comprendenti dette porzioni nº **1 fondo commerciale**, n. **9 unità immobiliari di abitazione**, nº **9 autorimesse** e nº **9 cantine**; rappresentate al Catasto Fabbricati dello stesso Comune sul foglio di mappa nº **51** dai mappali:

- nº **721** sub. **568** per quanto attiene il fondo commerciale;
- nº **721** sub. **567 - 575 - 576 - 577 - 587 - 588 - 589 - 599 - 600** per quanto attiene le abitazioni;
- nº **721** sub. **500 - 501 - 502 - 503 - 504 - 505 - 506 - 507 - 538** per quanto attiene le autorimesse;
- nº **721** sub. **539 - 540 - 541 - 542 - 543 - 544 - 545 - 546 - 547** per quanto attiene le cantine.

Il prezzo è stato convenuto in **Euro 1.414.478,53** oltre Iva interamente corrisposto.

1.9.b - Con atto pubblico di compravendita ai rogiti del notaio Mario Piccinini di Firenze in data **04/10/2007** rep. 59943/25465, registrato all'Agenzia delle Entrate di "Firenze 2" l'11/10/2007 al nº 9494 serie 1T, e trascritto a Volterra il 15/10/2007 al nº 6017 del Registro Particolare (allegato sotto lettera "B6"), la Società "**La Valle - Società Cooperativa Edificatrice**" **01447920487** ha venduto alla Società [redacted] con sede in [redacted] codice fiscale [redacted] i diritti di piena proprietà sopra porzioni dell'edificio condominiale in corso di costruzione situati in **Comune di Certaldo**, via Leonardo da Vinci (**comparti C** et **D**) comprendenti dette porzioni nº **10 unità immobiliari**

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

geometra Felice Bisogni
Via XX settembre nc. 5 - 51100 PISTOIA
Tel. - Fax (0573) 20797

di abitazione e nº 10 autorimesse; rappresentate al Catasto Fabbricati dello stesso Comune sul foglio di mappa nº 51 dai mappali:

- nº 721 sub. 572 - 574 - 579 - 585 - 586 - 596 - 598 - 601 - 602 - 608 per quanto attiene le abitazioni;
- nº 721 sub. 511 - 518 - 519 - 521 - 522 - 523 - 524 - 526 - 527 - 531 per quanto attiene le autorimesse.

Il prezzo è stato convenuto in Euro 1.606.832,47 oltre Iva, e così per complessivi Euro 1.767.515,72 di cui Euro 351.015,72 pagati prima dell'atto e quanto al residuo importo di Euro 1.416.500,00 mediante accollo delle quote di muto stipulato in data 13/03/2003 con la Cassa di Risparmio di San Miniato spa (atto di mutuo ai rogiti notaio Mario Piccinini rep. 54649/21937, iscritto a Volterra il 15/03/2003 al n. 458 del Registro Particolare) e successivo atto di frazionamento in quote ricevuto dallo stesso notaio in data 15/10/2007 rep. 59936/25462, annotato a Volterra il 19/11/20078 al n. 1611 del Registro Particolare.

1.9.c - Con atto pubblico di compravendita ai rogiti del notaio Mario Piccinini di Firenze in data **04/10/2007** rep. 59944/25466, trascritto a Volterra il 15/10/2007 al nº 6018 del Registro Particolare (allegato sotto lettera "B7"), la Società "**La Valle - Società Cooperativa Edificatrice**" codice fiscale **01447920487** ha venduto alla Società [redacted] con sede in [redacted] codice fiscale [redacted] i diritti di piena proprietà sopra porzioni dell'edificio condominiale in Comune di Certaldo prospicente la via Leonardo da Vinci (**comparti C et D**), comprendenti dette porzioni nº 2 unità immobiliari di abitazione; rappresentate al Catasto Fabbricati dello stesso Comune sul foglio di mappa nº 51 dai mappali nº 721 sub. 580 et nº 721 sub. 591.

Il prezzo è stato convenuto in Euro 302.739,60 oltre Iva 10% e quindi in complessivi Euro 333.015,56 di cui Euro 73.013,56 pagati prima dell'atto e quanto al residuo importo di Euro 260.000,00 mediante accollo delle quote di mutuo stipulato in data 13/03/2003 con la Cassa di Risparmio di San Miniato spa (atto di mutuo ai rogiti del notaio Mario Piccinini rep. 54649/21397 iscritto a Volterra il 15/03/2003 al n. 458 del Registro Particolare) e successivo atto di frazionamento in quote ricevuto dallo stesso notaio in data 15/10/2007 rep. 59936/25462, annotato a Volterra il 19/11/20078 al n. 1611 del Registro Particolare.

1.9.d - Con atto pubblico di compravendita ai rogiti del notaio Mario Piccinini di Firenze in data **04/10/2007** rep. 59945/25467, trascritto a Volterra il 15/10/2007 al nº 6019 del Registro Particolare (allegato sotto lettera "B8"), la Società "**La Valle - Società Cooperativa Edificatrice**" codice

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

fiscale **01447920487** ha venduto alla Società [redacted] codice fiscale [redacted] con sede in [redacted] codice fiscale [redacted] diritti di piena proprietà sopra porzioni dell'edificio condominiale in corso di costruzione situato in **Comune di Certaldo** la via Leonardo da Vinci (**comparto C**), comprendenti dette porzioni nº 3 **unità immobiliari di abitazione**; rappresentate al Catasto Fabbricati dello stesso Comune sul foglio di mappa nº 51 dai mappali nº **721 sub. 582**, nº **721 sub. 583** et nº **721 sub. 595**.

Il prezzo è stato convenuto in Euro 443.661,49 oltre Iva 10% e quindi in complessivi Euro 488.027,64 di cui Euro 108.027,64 pagati prima dell'atto e quanto al residuo importo di Euro 380.000,00 mediante accollo delle quote di mutuo stipulato in data 13/03/2003 con la Cassa di Risparmio di San Miniato spa (atto di mutuo ai rogiti del notaio Mario Piccinini rep. 54649/21397 iscritto a Volterra il 15/03/2003 al n. 458 del Registro Particolare) e successivo atto di frazionamento in quote ricevuto dallo stesso notaio in data 15/10/2007 rep. 59936/25462, annotato a Volterra il 19/11/2007 al n. 1611 del Registro Particolare.

1.9.e - Con scrittura privata di compravendita autenticata nelle firme dal notaio Mario Piccinini di Firenze in data **25/07/2008** rep. 60735/26002, registrata all'Agenzia delle Entrate di "Firenze 2" il 31/07/2008 al nº 9104 e trascritta a Volterra il 04/08/2008 al nº 4711 del Registro Particolare (allegata sotto lettera "B9"), la Società "**La Valle - Società Cooperativa Edificatrice**" codice fiscale **01447920487** ha assegnato e trasferito ai soci [redacted] codice fiscale [redacted] fiscale [redacted] i diritti di piena proprietà sopra porzioni dell'edificio condominiale situato in **Comune di Certaldo**, via Leonardo da Vinci nc. 11/b (**compartI C** et **D**), comprendenti dette porzioni l'**unità immobiliare di abitazione** posta al piano primo corredata da **autorimessa** al piano interrato; rappresentate al Catasto Fabbricati dello stesso Comune sul foglio di mappa nº 51 dai mappali nº **721 sub. 581** (abitazione) e nº **721 sub. 514** (autorimessa).
Il prezzo è stato convenuto in Euro 183.000,00 oltre Iva, interamente corrisposto.

1.9.f - Con scrittura privata di compravendita autenticata nelle firme dal notaio Mario Piccinini di Firenze in data **25/07/2008** rep. 60736/26003,

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

registrata all'Agenzia delle Entrate di "Firenze 2" il 31/07/2008 al nº 9108 e trascritta a Volterra il 04/08/2008 al nº 4712 del Registro Particolare (allegata sotto lettera "B10"), la Società "**La Valle - Società Cooperativa Edificatrice**" codice fiscale **01447920487** ha assegnato e trasferito ai soci [redacted] diritti di piena proprietà sopra porzioni dell'edificio condominiale situato in **Comune di Certaldo**, via Leonardo da Vinci nc. 11/b (**comparti C** et **D**), comprendenti dette porzioni **l'unità immobiliare di abitazione** posta al piano secondo corredata da **autorimessa** al piano interrato; rappresentate al Catasto Fabbricati dello stesso Comune sul foglio di mappa nº **51** dai mappali nº **721 sub. 593** (abitazione) e nº **721 sub. 513** (autorimessa).

Il prezzo è stato convenuto in **Euro 173.000,00** oltre Iva, interamente corrisposto.

1.9.g -Con scrittura privata di compravendita autenticata nelle firme dal notaio Mario Piccinini di Firenze in data **06/10/2008** rep. 60822/26065, registrata all'Agenzia delle Entrate di "Firenze 2" il 10/10/2008 al nº 10769 e trascritta a Volterra il 14/10/2008 al nº 5864 del Registro Particolare (allegata sotto lettera "B11"), la Società "**La Valle - Società Cooperativa Edificatrice**" codice fiscale **01447920487** ha assegnato e trasferito al socio [redacted] diritti di piena proprietà sopra porzioni dell'edificio condominiale situato in **Comune di Certaldo**, prospicente la via Leonardo da Vinci (**comparti C** et **D**), comprendenti dette porzioni **l'unità immobiliare di abitazione** posta al piano terzo corredata da **autorimessa** al piano interrato; rappresentate al Catasto Fabbricati dello stesso Comune sul foglio di mappa nº **51** dai mappali nº **721 sub. 606** (abitazione) e nº **721 sub. 530** (autorimessa).

Il prezzo è stato convenuto in **Euro 145.331,00** oltre Iva, interamente corrisposto.

1.9.h -Con atto pubblico di assegnazione ai rogiti del notaio Stella Bartoletti di Certaldo in data **19/11/2008** rep. 25925/10229, registrato all'Agenzia delle Entrate di Empoli il 25/11/2008 al nº 9532 serie 1T e trascritto a Volterra il 27/11/2008 al nº 6830 del Registro Particolare (allegato sotto lettera "B12"), la Società "**La Valle - Società Cooperativa Edificatrice**"

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

codice fiscale **80007010483** ha assegnato e trasferito al socio [redacted] i diritti di piena proprietà sopra porzioni dell'edificio condominiale situato in **Comune di Certaldo**, via Leonardo da Vinci nc. 11/b (**comparti C et D**), comprendenti dette porzioni **l'unità immobiliare di abitazione** posta al piano secondo corredata da **autorimessa** al piano interrato; rappresentate al Catasto Fabbricati dello stesso Comune sul foglio di mappa nº **51** dai mappali nº **721 sub. 597** (abitazione) e nº **721 sub. 520** (autorimessa).

Il prezzo è stato convenuto in **Euro 188.000,00** oltre Iva, interamente corrisposto.

1.9.I - Con atto pubblico di compravendita ricevuto dal notaio Mario Piccinini di Firenze in data **02/12/2008** rep. 60985/26181, registrato all'Agenzia delle Entrate di "Firenze 2" il 11/12/2008 al nº 13149 serie 1T, e trascritto a Volterra il 16/12/2008 al nº 7186 del Registro Particolare (allegato sotto lettera "**B13**"), la Società "**La Valle - Società Cooperativa Edificatrice**" codice fiscale **01447920487** ha venduto alla Società [redacted] con sede in [redacted] codice fiscale [redacted] i diritti di piena proprietà sopra porzioni dell'edificio condominiale situato in **Comune di Certaldo**, via Leonardo da Vinci nc. 11/c (**comparto C**), comprendenti dette porzioni **nº 2 unità immobiliari di abitazione**, **nº 2 autorimesse** e **nº 9 cantine** rappresentate al Catasto Fabbricati dello stesso Comune sul foglio di mappa nº **51** dai mappali:

- nº **721** sub. **594** et sub. **605**, per quanto attiene le abitazioni;
- nº **721** sub. **528** et sub. **529**, per quanto attiene le autorimesse;
- nº **721** sub. **557 - 558 - 559 - 560 - 561 - 562 - 563 - 564 - 565**, per quanto attiene le cantine.

Il prezzo di vendita è stato convenuto in Euro **433.500,00** oltre Iva 10% e quindi in complessivi Euro 480.900,00 di cui Euro 193.685,83 pagati prima dell'atto e quanto al residuo importo di Euro 287.214,17 mediante accollo delle quote di muto stipulato in data 13/03/2003 con la Cassa di Risparmio di San Miniato spa (atto di mutuo ai rogiti del notaio Mario Piccinini rep. 54649/2397 iscritto a Volterra il 15/03/2003 al n. 458 del Registro Particolare) e successivo atto di frazionamento in quote ricevuto dallo stesso notaio in data 15/10/2007 rep. 59936/25462, annotato a Volterra il 19/11/2007 al n. 1611 del Registro Particolare.

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

geometra Felice Bisogni
Via XX settembre nc. 5 - 51100 PISTOIA
Tel. - Fax (0573) 20797

1.9.l - Con atto pubblico di assegnazione ai rogiti del notaio Stella Bartoletti di Certaldo in data **27/04/2009** rep. 26395/10555, registrato all'Agenzia delle Entrate di Empoli il 30/04/2009 al nº 3156 serie 1T e trascritto a Volterra il 05/05/2009 al nº 2058 del Registro Particolare (allegato sotto lettera "B14"), la Società "**La Valle - Società Cooperativa Edificatrice**" codice fiscale 80007010483 ha assegnato e trasferito alla socia [redacted], i diritti di piena proprietà sopra porzioni dell'edificio condominiale situato in **Comune di Certaldo**, via Leonardo da Vinci nc. 11/d (comparti C et D), comprendenti dette porzioni l'**unità immobiliare di abitazione** posta al piano terreno corredata da **cantina** al piano interrato; rappresentate al Catasto Fabbricati dello stesso Comune sul foglio di mappa nº **51** dai mappali nº **721 sub. 573** (abitazione), nº **721 sub. 566** (cantina).

Il prezzo è stato convenuto in Euro 165.000,00 oltre Iva, interamente corrisposto.

1.9.m - Con atto pubblico di compravendita ai rogiti del notaio Mario Piccinini di Firenze in data **28/10/2009** rep. 61952/26726, registrato all'Agenzia delle Entrate di "Firenze 2" il 02/11/2009 al nº 11068, e trascritto a Volterra il 09/11/2009 al nº 5440 del Registro Particolare (allegato sotto lettera "B15"), la Società "**La Valle - Società Cooperativa Edificatrice**" codice fiscale 01447920487 ha venduto alla [redacted] con [redacted] la quota di comproprietà indivisa pari a 7/10 dell'intero sopra l'unità immobiliare destinata a "Nido di infanzia" posta al piano terreno del fabbricato condominiale situato sito in **Comune di Certaldo**, avente accesso dal nc. 15 di via Leonardo da Vinci (**comparto C**); rappresentata al Catasto Fabbricati dello stesso Comune sul foglio di mappa nº **51** dal mappale nº **721** sub. **617**.

Il prezzo è stato convenuto in **Euro 215.000,00** oltre Iva, di cui Euro 8.881,89 oltre Iva pagati in contestualità all'atto ed il residuo importo mediante accollo della quota di mutuo individuata nel frazionamento quale quota n. 50 per un montante capitale di originari Euro 220.000,00 nascente da atto pubblico di mutuo ai rogiti del notaio Mario Piccinini in data 13/03/2003 rep. 54649/21397 (ipoteca iscritta a Volterra il 15/3/2003 al n. 458 del Registro Particolare) e successivo atto ai rogiti dello stesso notaio in data 4/10/2008 rep. 59936/25462

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

ed annotato a Volterra il 19/1/2007 al n. 1611 del Registro Particolare, relativo al frazionamento del mutuo in quote.

Stante la particolare modalità di pagamento, che in pratica prevedeva che la quasi totalità del prezzo venisse pagata mediante accollo del mutuo ipotecario gravante sul bene venduto per la quota di comproprietà pari a 7/10 dell'intero (quota di mutuo n. 50 per un montante capitale di Euro 220.000,00 ed iscrizione di ipoteca di Euro 440.000,00), dovrà essere verificato dal signor Commissario Liquidatore se detto accollo si è regolarmente perfezionato ed in caso affermativo l'importo per il quale l'Istituto Bancario (Cassa di Risparmio di San Miniato spa) si è insinuato allo stato passivo nell'ambito della Procedura di Liquidazione Coatta Amministrativa della Società "La Valle - Società Cooperativa Edificatrice", considerato che alla predetta Società, relativamente al presente cespite, sarebbe residuato un montante capitale di appena **Euro 13.881,89** (€ 220.000,00 - € 206.118,11).

1.9.n - Con atto pubblico di compravendita ai rogiti del notaio Mario Piccinini di Firenze in data **15/01/2010** rep. 62209/26939, registrato all'Agenzia delle Entrate di "Firenze 2" il 15/01/2010 al nº 503 serie 1T, e trascritto a Volterra il 18/01/2010 al nº 245 del Registro Particolare (allegato sotto lettera "B16"), la Società "**La Valle - Società Cooperativa Edificatrice**" codice fiscale **80007010483** ha venduto alla Società [redacted] con sede in [redacted] codice fiscale [redacted] i diritti di piena proprietà sopra porzioni dell'edificio condominiale situato in **Comune di Certaldo**, prospicente la via Leonardo da Vinci (**comparti C** et **D**), comprendenti dette porzioni nº **8 unità immobiliari di abitazione**, nº **13 autorimesse** e nº **9 cantine**; rappresentate al Catasto Fabbricati dello stesso Comune sul foglio di mappa nº **51** dai mappali:

- nº **721** sub. **578 - 584 - 590 - 592 - 603 - 604 - 607 - 609**, per quanto attiene le abitazioni;
- nº **721** sub. **508 - 509 - 510 - 512 - 515 - 517 - 525 - 532 - 533 - 534 - 535 - 536 - 537**, per quanto attiene le autorimesse;
- nº **721** sub. **548 - 549 - 550 - 551 - 552 - 553 - 554 - 555 - 556**, per quanto attiene le cantine.

Il prezzo della compravendita è stato stabilito in complessivi Euro 1.862.652,00 oltre IVA, di cui Euro 1.110.426,48 da pagare mediante accollo delle quote di mutuo (n. 1 - 2 - 3 - 5 - 8 - 10 - 18 - 25 - 26 - 27 - 28 - 29 - 30 - 31 - 32 - 33 - 34 - 35 - 36 - 37 - 54 - 60 - 63 - 65 - 74 - 75 - 78 - 80) di cui all'atto pubblico di mutuo

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

ai rogiti del notaio Mario Piccinini in data 13/03/2003 rep. 54649/21397 (ipoteca iscritta a Volterra il 15/03/2003 al n. 458 del Registro Particolare) e successivo atto di frazionamento del mutuo in quote ai rogiti dello stesso notaio in data 4/10/2007 rep. 59936/25462 ed annotato a Volterra il 19/11/2007 al n. 1611 del Registro Particolare, Euro 16.246,01 sono stati pagati mediante assegno bancario n. 0045722983 tratto su Cassa di Risparmio di Prato mentre il residuo importo di Euro 735.979,51 doveva essere pagato entro e non oltre il 31/07/2011.
In relazione alla suddetta modalità di pagamento lo scrivente segnala che in conformità di quanto riportato nella 2ª Consulenza Tecnica d'Ufficio asseverata in data 29/09/2015 (riferita alla Procedura di Liquidazione Coatta Amministrativa della [redacted] vedere paragrafo "1.3" – pag. 5 et 6), la Società "La Valle - Società Cooperativa Edificatrice" con atto pubblico di compravendita ai rogiti del notaio Mario Piccinini in data 03/11/2011 rep. 63774/28079 registrato all'Agenzia delle Entrate di "Firenze 1" il 14/11/2001 al n. 22906 serie 1T e trascritto a Firenze il 14/11/2011 al n. 25539 del Registro Particolare (allegato alla sotto lettera "**B17**") si era resa acquirente dalla [redacted] dell'appezzamento di terreno edificabile con superficie catastale di mq. 4.610, situato in Comune di Sesto Fiorentino (FI) loc. "Battilana", via del Soderello, ricadente all'interno del Piano Attuativo relativo alle schede del RU Battilana AUNC IIa – via Scardassieri.

Nel contesto dell'atto notarile di compravendita è specificato che le parti hanno dichiarato di considerare il detto prezzo di **Euro 630.000,00** pagato per compensazione di pari importo del credito che la Società acquirente "**La Valle - Società Cooperativa Edificatrice**" vantava nei confronti della Società [redacted] giusto l'atto di compravendita ricevuto dal notaio Mario Piccinini in data **15/01/2010** rep. 62209/26939 registrato a "Firenze 2" il 15/01/2010 al n. 503 e trascritto a Firenze il 18/01/2010 al n. 245 del Registro Particolare.

Lo scrivente, in relazione a quanto sopra, segnala che l'atto ai rogiti del Mario Piccinini in data 15/01/2010 rep. 62209/26939 in effetti non è stato trascritto a Firenze (come erroneamente indicato nell'atto pubblico di compravendita ai rogiti del notaio Mario Piccinini in data 03/11/2011) bensì a Volterra il giorno 18/01/2010 al n. 245 del Registro Particolare, come esposto nel presente paragrafo "1.9.n".
Poiché gli atti di quietanza finale non risultano mai essere stati trascritti ed entrambe le due Società Cooperative nell'anno 2014 sono state poste in Liquidazione Coatta Amministrativa, le verifiche contabili in ordine alla regolarità

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

geometra Felice Bisogni
Via XX settembre nc. 5 - 51100 PISTOIA
Tel. - Fax (0573) 20797

dei pagamenti a saldo e dell'effettivo accollo del mutuo ipotecario, sono demandate al signor Commissario Liquidatore.

1.9.o - Con atto pubblico ai rogiti del notaio Mario Piccinini di Firenze in data **14/07/2011** rep. 63566/27933, registrato all'Agenzia delle Entrate di "Firenze 1" il 26/07/2011 al numero 16688 e trascritto a Volterra in data 29/07/2011 ai numeri 3858 et 3859 del Registro Particolare (allegato in fotocopia sotto lettera "B18") è stato ratificato il contenuto delle decisioni assunte dai Consigli di Amministrazione delle Cooperative **"La Valle - Società Cooperativa Edificatrice"** codice fiscale 80007010483 e [redacted] in data 03/05/2011 che prevedevano la fusione della [redacted] con la **"La Valle - Società Cooperativa Edificatrice"** mediante incorporazione di quest'ultima nella prima e la variazione della denominazione della incorporante che ha assunto la nuova denominazione **"La Valle - Società Cooperativa Edificatrice"** [redacted]

---------- o ----------

Pertanto, dopo le vendite sopra menzionate, alla Società **"La Valle - Società Cooperativa Edificatrice"** nell'ambito del fabbricato condominiale prospettante su via Leonardo Da Vinci (**comparti C** et **D**) sono residuate in piena proprietà le seguenti unità immobiliari:

- n. 2 unità immobiliari con destinazione commerciale situate al piano terreno, una delle quali ricadente nel **comparto C** e l'altra nel **comparto D**;
- n. 1 unità immobiliare ad uso autorimessa situata al piano interrato;

nonché i diritti di comproprietà pari a 3/10 dell'intero sopra una unità immobiliare già destinata a "Nido d'infanzia" situata al piano terreno del **comparto C** (i residui diritti di comproprietà pari a 7/10 competono alla [redacted] con sede in [redacted] e ciò ovviamente fatte salve le risultanze delle verifiche da parte del Commissario Liquidatore in ordine all'effettivo avvenuto accollo del mutuo ipotecario).

Inoltre nell'ambito del complesso immobiliare di che trattasi compreso, come già detto, tra le vie XXVI luglio, della Lama e Leonardo da Vinci, sono residuate in proprietà alla Società **"La Valle - Società Cooperativa Edificatrice"** i seguenti beni che dovranno essere assegnati e/o ceduti ai condomini ovvero a terzi e precisamente:

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

a - **manufatto prefabbricato destinato progettualmente a cabina elettrica** collocato in angolo tra via della Lama e via XXVI luglio (contraddistinto dal mappale n. 616 del foglio di mappa n. 51); lo stesso dovrà essere ceduto/assegnato all'ENEL Distribuzione spa, ovvero ai condomini di via XXVI luglio (**comparti A** et **B**) e di via Leonardo da Vinci (**comparti C** et **D**), trattandosi di manufatto destinato a contenere le apparecchiature per cabina elettrica a servizio di entrambi gli edifici costruiti dalla Società "**La Valle - Società Cooperativa Edificatrice**" (e presumibilmente di altri edifici);

b - n. 6 **aree urbane** situate in prossimità della facciata lato est del fabbricato condominiale e precisamente lungo il marciapiede comunale prospettante su via XXVI luglio, di fatto costituenti fosse biologiche interrate e relativi pozzetti di ispezione a servizio dei **comparti A** et **B** (contraddistinte dai mappali n. 617 - 618 - 619 - 620 - 621 - 622). Le stesse dovranno essere cedute/assegnate al condominio di via XXVI luglio (**comparti A** et **B**).

c - n. 1 **area urbana** situata sulla etremità lato sud-est del complesso immobiliare, a confine con la ferrovia Empoli-Siena, di fatto destinata a strada di uso pubblico (contraddistinta dal mappale n. 623) e come tale da assegnare/cedere gratuitamente al Comune di Certaldo ovvero ai condomini di via XXVI luglio (**comparti A** et **B**).

All'attualità alle aree urbane (di fatto costituenti fosse biologiche interrate e relativi pozzetti di ispezione) ed alla strisicia di terreno adibita a strada sopra descritte non viene attribuito alcun valore commerciale, mentre al manufatto destinato progettualemnte a cabina eletrica è stato attribuito il valore di mercato in funzione della sua specifica e peculiare destinazione d'uso.

I beni in precedenza descritti, residuati in proprietà alla Società "**La Valle - Società Cooperativa Edificatrice**" (facenti parte dei **comparti A - B - C** et **D**) risultano gravati dalle seguenti formalità passive ed iscrizioni ipotecarie:

1.10 - Iscrizione Reg. Part. 458 del 15 marzo 2003

Ipoteca volontaria derivante da contratto di mutuo fondiario ai rogiti del notaio Mario Piccinini in data **13/03/2003** rep. 54649/21937, registrato all'Agenzia delle Entrate di "Firenze 2" in data 13/03/2003 al nº 1119 serie 1T, a favore della "**Cassa di Risparmio di San Miniato spa**" con sede in San Miniato (PI) codice fiscale 01217600509, contro la Società "**La Valle - Società Cooperativa Edificatrice a r.l.**" con sede in Firenze codice fiscale 01447920487 a garanzia

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

della complessiva somma di originari **Euro 14.400.000,00** di cui **Euro 7.200.000,00** per capitale ed il resto per interessi e spese.

L'ipoteca volontaria, avente durata di anni 10, colpisce il seguente bene:

- edificio industriale un tempo adibito a "cantina sociale" posto in Comune di Certaldo (FI) località "Lama" via Lama. rappresnetato al Catasto Fabbricati dello stesso Comune sul foglio di mappa n. 51 dal mappale n. 39 .

Contestualmente all'atto di mutuo è stata effettuata un'erogazione per complessivi Euro 3.150.000,00.

Sotto lettera "C1" allega l'atto di mutuo fondiario ai rogiti ai rogiti del notaio Mario Piccinini in data 13/03/2003 rep. 54649/21937, con relativa nota di Iscrizione.

A margine della suddetta Iscrizione Ipotecaria figurano i seguenti annotamenti:

- **Domanda di annotazione Reg. Part. 864** del 18/08/2004, derivante da atto ricevuto dal notaio Mario Piccinini di Firenze in data 08/07/2004 repertorio n. 56.368/23.011, mediante il quale è stata effettuata un'erogazione per complessivi Euro 250.000,00;
- **Domanda di annotazione Reg. Part. 1348** del **25/11/2005** (allegata sotto lettera "C2") derivante da scrittura privata autenticata dal notaio Mario Piccinini di Firenze in data 01/07/2005 repertorio 57525 con la quale sono state liberate le aree urbane destinate ad opere di urbanizzazione rappresentate al Catasto Fabbricati del Comune di Certaldo sul foglio di mappa n° 51 dai mappali n° 612, n° 614 et n° 615;
- **Domanda di annotazione Reg. Part. 1474** del **19/12/2005**, derivante da atto ricevuto dal notaio Mario Piccinini di Firenze in data 12 ottobre 2005 repertorio n. 57.838/23.937, mediante il quale è stata effettuata un'erogazione per complessivi Euro 400.000,00;
- **Domanda di annotazione Reg. Part. 996** del 12/06/2006, derivante da atto ricevuto dal notaio Mario Piccinini di Firenze in data 28 febbraio 2006 repertorio n. 58.321/24.259, mediante il quale è stata effettuata un'erogazione per complessivi Euro 300.000,00;
- **Domanda di annotazione Reg. Part. 1533** del **17/10/2006**, derivante da atto ricevuto dal notaio Mario Piccinini di Firenze in data 12 giugno 2006 repertorio n. 58.708/24.551, mediante il quale è stata effettuata un'erogazione per complessivi Euro 430.000,00;
- **Domanda di annotazione Reg. Part. 2125** del **11/12/2006**, derivante da atto ricevuto dal notaio Mario Piccinini di Firenze in data 6/10/ 2006 repertorio n. 58.956/24.737, mediante il quale è stata effettuata un'erogazione per complessivi Euro 500.000,00;
- **Domanda di annotazione Reg. Part. 333** del 19/02/2007, derivante da atto ricevuto dal notaio Mario Piccinini di Firenze in data 22 gennaio 2007 repertorio n.

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

geometra Felice Bisogni
Via XX settembre nc. 5 - 51100 PISTOIA
Tel. - Fax (0573) 20797

59.219/24.918, mediante il quale è stata effettuata un'erogazione per complessivi Euro 500.000,00;

- **Domanda di annotazione Reg. Part. 446 del 13/03/2007**, derivante da atto ricevuto dal notaio Mario Piccinini di Firenze in data 23 febbraio 2007 repertorio n. 59.302/24.975, mediante il quale è stata effettuata un'erogazione per complessivi Euro 500.000,00;
- **Domanda di annotazione Reg. Part. 828 del 01/06/2007**, derivante da atto ricevuto dal notaio Mario Piccinini di Firenze in data 14 maggio 2007 repertorio n. 59.525/25.150, mediante il quale è stata effettuata un'erogazione per complessivi Euro 500.000,00;
- **Domanda di annotazione Reg. Part. 1002 del 10/07/2007**, derivante da atto ricevuto dal notaio Mario Piccinini di Firenze in data 15 giugno 2007 repertorio n. 59.639/25.230, mediante il quale è stata effettuata un'erogazione per complessivi Euro 600.000,00;
- **Domande di annotazione Reg. Part. 1609, 1610 et 1611 del 19/11/2007**, derivanti da atto pubblico di erogazione e quietanza finale - messa in ammortamento - divisione in ottanta quote ricevuto dal notaio Mario Piccinini di Firenze in data **4/10/2007** rep. 59936/25462 (allegato sotto lettera "**C3**") mediante le quali il mutuo è stato posto in ammortamento per la minor somma di **Euro 4.554.700,00** anziché per Euro 7.130.000,00 (in quanto la parte mutuataria ha provveduto a restituire alla Banca la somma di Euro 2.575.300,00 oltre agli interessi sulle somministrazioni rateali suddette), e frazionato in n. 80 quote, tutte riferite alle unità immobiliari facenti parte del fabbricato condominiale di via Leonardo Da Vinci (comparti "C" et "D").
  Il periodo di ammortamento del mutuo è stato stabilito in anni 20 (anziché anni 10 come previsto nell'originario contratto di mutuo).

Le quote di ipoteca gravanti sui cespiti residuati in proprietà alla Società "**La Valle - Società Cooperativa Edificatrice**" sono le seguenti:

- quota n° 9 per montante capitale di originari Euro **12.500,00** ed iscrizione di Ipoteca di Euro **25.000,00** gravante sul seguente immobile:
  - Catasto Fabbricati del Comune di Certaldo, foglio di mappa n. **51** mappale n. **721** sub. **516** natura "C" (fabbricato in corso di costruzione ed oggi costituito da una autorimesa al piano interrato);
- quota n° 48 per montante capitale di originari Euro **55.000,00** ed iscrizione di ipoteca di Euro **110.000,00** gravante sul seguente immobile:
  - Catasto Fabbricati del Comune di Certaldo, foglio di mappa n. **51** mappale n. **721** sub. **569** natura "C" (fabbricato in corso di costruzione ed oggi costituito da una unità immobiliare con destinazione d'uso commerciale al piano terreno);

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

- quota n° 49 per montante capitale di originari Euro 55.000,00 ed iscrizione di ipoteca di Euro 110.000,00 gravante sul seguente immobile:
  - Catasto Fabbricati del Comune di Certaldo, foglio di mappa n. 51 mappale n. 721 sub. 570 natura "C" (fabbricato in corso di costruzione ed oggi costituito da una unità immobiliare con destinazione d'uso commerciale al piano terreno);
- quota n° 50 per montante capitale di originari Euro 220.000,00 ed iscrizione di ipoteca di Euro 440.000,00 gravante sul seguente immobile:
  - Catasto Fabbricati del Comune di Certaldo, foglio di mappa n. 51 mappale n. 721 sub. 571 natura "C" (fabbricato in corso di costruzione ed oggi costituito da una unità immobiliare già destinata a "nido d'infanzia").

Seguono le seguenti comunicazioni di cancellazione di quota di ipoteca frazionata (allegate sotto lettera "C4"):

- **Comunicazione di cancellazione di quota di ipoteca frazionata** ricevuta il 18/06/2008 prot. n° PI 61897 del 2008 (registro n° 827 del 19/06/2008), relativa ad autorimessa di cui alla **quota n° 11** (Catasto Fabbricati di Certaldo F. 51 mapp. 721 sub. 518); quota di mutuo Euro 13.000,00 e quota di Iscrizione Ipotecaria Euro 26.000,00.
  Il bene è stato alienato dalla Società "La Valle - Società Cooperativa Edificatrice" alla Società [redacted] con Trascrizione Reg. Part. 6017 del 15/10/2007;
- **Comunicazione di cancellazione di quota di ipoteca frazionata** ricevuta il 18/06/2008 prot. n° PI 61898 del 2008 (registro n° 828 del 19/06/2008), relativa ad autorimessa di cui alla **quota n° 4** (Catasto Fabbricati di Certaldo F. 51 mapp. 721 sub. 511); quota di mutuo Euro 13.500,00 e quota di Iscrizione Ipotecaria Euro 27.000,00.
  Il bene è stato alienato dalla Società "La Valle - Società Cooperativa Edificatrice" alla Società [redacted] con Trascrizione Reg. Part. 6017 del 15/10/2007;
- **Comunicazione di cancellazione di quota di ipoteca frazionata** ricevuta il 18/06/2008 prot. n° PI 61899 del 2008 (registro n° 829 del 19/06/2008), relativa ad autorimessa di cui alla **quota n° 20** (Catasto Fabbricati di Certaldo F. 51 mapp. 721 sub. 527); quota di mutuo Euro 14.000,00 e quota di Iscrizione Ipotecaria Euro 28.000,00.
  Il bene è stato alienato dalla Società "La Valle - Società Cooperativa Edificatrice" alla Società [redacted] con Trascrizione Reg. Part. 6017 del 15/10/2007;
- **Comunicazione di cancellazione di quota di ipoteca frazionata** ricevuta il 18/06/2008 prot. n° PI 61901 del 2008 (registro n° 830 del 19/06/2008), relativa ad autorimessa di cui alla **quota n° 19** (Catasto Fabbricati di Certaldo F. 51 mapp. 721 sub. 526); quota di mutuo Euro 16.500,00 e quota di Iscrizione Ipotecaria Euro

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

geometra Felice Bisogni
Via XX settembre nc. 5 - 51100 PISTOIA
Tel. - Fax (0573) 20797

33.000,00.

Il bene è stato alienato dalla Società "La Valle - Società Cooperativa Edificatrice"alla Società [redacted] con Trascrizione Reg. Part. 6017 del 15/10/2007;

- **Comunicazione di cancellazione di quota di ipoteca frazionata** ricevuta il 18/06/2008 prot. n° PI 61902 del 2008 (registro n° 831 del 19/06/2008), relativa ad autorimessa di cui alla **quota n° 17** (Catasto Fabbricati di Certaldo F. 51 mapp. 721 sub. 524); quota di mutuo Euro 23.000,00 e quota di Iscrizione Ipotecaria Euro 46.000,00.

  Il bene è stato alienato dalla Società "La Valle - Società Cooperativa Edificatrice" alla Società [redacted] con Trascrizione Reg. Part. 6017 del 15/10/2007;

- **Comunicazione di cancellazione di quota di ipoteca frazionata** ricevuta il 18/06/2008 prot. n° PI 61903 del 2008 (registro n° 832 del 19/06/2008), relativa ad autorimessa di cui alla **quota n° 16** (Catasto Fabbricati di Certaldo F. 51 mapp. 721 sub. 523); quota di mutuo Euro 17.500,00 e quota di Iscrizione Ipotecaria Euro 35.000,00.

  Il bene è stato alienato dalla Società "La Valle - Società Cooperativa Edificatrice" alla Società [redacted] con Trascrizione Reg. Part. 6017 del 15/10/2007;

- **Comunicazione di cancellazione di quota di ipoteca frazionata** ricevuta il 18/06/2008 prot. n° PI 61904 del 2008 (registro n° 833 del 19/06/2008), relativa ad autorimessa di cui alla **quota n° 15** (Catasto Fabbricati di Certaldo F. 51 mapp. 721 sub. 522); quota di mutuo Euro 12.500,00 e quota di Iscrizione Ipotecaria Euro 25.000,00.

  Il bene è stato alienato dalla Società "La Valle - Società Cooperativa Edificatrice" alla Società [redacted] con Trascrizione Reg. Part. 6017 del 15/10/2007;

- **Comunicazione di cancellazione di quota di ipoteca frazionata** ricevuta il 18/06/2008 prot. n° PI 61905 del 2008 (registro n° 834 del 19/06/2008), relativa ad autorimessa di cui alla **quota n° 14** (Catasto Fabbricati di Certaldo F. 51 mapp. 721 sub. 521); quota di mutuo Euro 12.500,00 e quota di Iscrizione Ipotecaria Euro 25.000,00.

  Il bene è stato alienato dalla Società "La Valle - Società Cooperativa Edificatrice" alla Società [redacted] con Trascrizione Reg. Part. 6017 del 15/10/2007;

- **Comunicazione di cancellazione di quota di ipoteca frazionata** ricevuta il 18/06/2008 prot. n° PI 61906 del 2008 (registro n° 835 del 19/06/2008), relativa ad autorimessa di cui alla **quota n° 12** (Catasto Fabbricati di Certaldo F. 51 mapp. 721 sub. 519); quota di mutuo Euro 12.500,00 e quota di Iscrizione Ipotecaria Euro

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

25.000,00.
Il suddetto bene risulta essere stato alienato alla Società [redacted] con Trascrizione Reg. Part. 6017 del 15/10/2007;

- Comunicazione di cancellazione di quota di ipoteca frazionata ricevuta il 18/06/2008 prot. n° PI 61907 del 2008 (registro n° 836 del 19/06/2008), relativa ad unità immobiliare di civile abitazione di cui alla quota n° 66 (Catasto Fabbricati di Certaldo F. 51 mapp. 721 sub. 593); quota di mutuo Euro 130.000,00 e quota di Iscrizione Ipotecaria Euro 260.000,00.
  Il bene è stato alienato dalla Società "La Valle - Società Cooperativa Edificatrice" ai signori [redacted] con scrittura privata di compravendita autenticata dal notaio Mario Piccinini di Firenze in data 25/07/2008 rep. 60736/26003, trascritta a Volterra il 04/08/2008 al n° 4712 del Registro Particolare;
- Comunicazione di cancellazione di quota di ipoteca frazionata ricevuta il 18/06/2008 prot. n° PI 61908 del 2008 (registro n° 837 del 19/06/2008), relativa ad unità immobiliare di civile abitazione di cui alla quota n° 57 (Catasto Fabbricati di Certaldo F. 51 mapp. 721 sub. 581); quota di mutuo Euro 130.000,00 e quota di Iscrizione Ipotecaria Euro 260.000,00.
  Il bene è stato alienato dalla Società "La Valle - Società Cooperativa Edificatrice" ai signori [redacted] con scrittura privata di compravendita autenticata dal notaio Mario Piccinini di Firenze in data 25/07/2008 rep. 60735/26002, trascritta a Volterra il 04/08/2008 al n° 4711 del Registro Particolare;
- Comunicazione di cancellazione di quota di ipoteca frazionata ricevuta il 18/06/2008 prot. n° PI 61909 del 2008 (registro n° 838 del 19/06/2008), relativa ad unità immobiliare di civile abitazione di cui alla quota n° 53 (Catasto Fabbricati di Certaldo F. 51 mapp. 721 sub. 574); quota di mutuo Euro 120.000,00 e quota di Iscrizione Ipotecaria Euro 240.000,00.
  Il bene è stato alienato dalla Società "La Valle - Società Cooperativa Edificatrice" alla Società [redacted] con Trascrizione Reg. Part. 6017 del 15/10/2007;
- Comunicazione di cancellazione di quota di ipoteca frazionata ricevuta il 18/06/2008 prot. n° PI 61910 del 2008 (registro n° 839 del 19/06/2008), relativa ad autorimessa di cui alla quota n° 7 (Catasto Fabbricati di Certaldo F. 51 mapp. 721 sub. 514); quota di mutuo Euro 12.500,00 e quota di Iscrizione Ipotecaria Euro 25.000,00.
  Il bene è stato alienato dalla Società "La Valle - Società Cooperativa Edificatrice" ai signori [redacted] con scrittura privata di compravendita autenticata dal notaio Mario Piccinini di Firenze in data 25/07/2008 rep. 60735/26002, trascritta a Volterra il 04/08/2008 al n° 4711 del Registro Particolare;
- Comunicazione di cancellazione di quota di ipoteca frazionata ricevuta il 18/06/2008 prot. n° PI 61911 del 2008 (registro n° 840 del 19/06/2008), relativa ad

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

geometra Felice Bisogni
Via XX settembre nc. 5 - 51100 PISTOIA
Tel. - Fax (0573) 20797

autorimessa di cui alla quota n° 6 (Catasto Fabbricati di Certaldo F. 51 mapp. 721 sub. 513); quota di mutuo Euro 12.500,00 e quota di Iscrizione Ipotecaria Euro 25.000,00.
Il bene è stato alienato dalla Società "La Valle - Società Cooperativa Edificatrice" ai signori [redacted] con scrittura privata di compravendita autenticata dal notaio Mario Piccinini di Firenze in data 25/07/2008 rep. 60736/26003, trascritta a Volterra il 04/08/2008 al n° 4712 del Registro Particolare;

- Comunicazione di cancellazione di quota di ipoteca frazionata ricevuta il 04/07/2008 prot. n° PI 71881 del 2008 (registro n° 889 del 07/07/2008), relativa ad unità immobiliare di civile abitazione di cui alla quota n° 79 (Catasto Fabbricati di Certaldo F. 51 mapp. 721 sub. 608); quota di mutuo Euro 125.000,00 e quota di Iscrizione Ipotecaria Euro 250.000,00.
  Il bene è stato alienato dalla Società "La Valle - Società Cooperativa Edificatrice" alla Società [redacted] con Trascrizione Reg. Part. 6017 del 15/10/2007;
- Comunicazione di cancellazione di quota di ipoteca frazionata ricevuta il 04/07/2008 prot. n° PI 71882 del 2008 (registro n° 890 del 07/07/2008), relativa ad unità immobiliare di civile abitazione di cui alla quota n° 73 (Catasto Fabbricati di Certaldo F. 51 mapp. 721 sub. 602); quota di mutuo Euro 120.000,00 e quota di Iscrizione Ipotecaria Euro 240.000,00.
  Il bene è stato alienato dalla Società "La Valle - Società Cooperativa Edificatrice" alla Società [redacted] con Trascrizione Reg. Part. 6017 del 15/10/2007;
- Comunicazione di cancellazione di quota di ipoteca frazionata ricevuta il 04/07/2008 prot. n° PI 71883 del 2008 (registro n° 891 del 07/07/2008), relativa ad unità immobiliare di civile abitazione di cui alla quota n° 51 (Catasto Fabbricati di Certaldo F. 51 mapp. 721 sub. 572); quota di mutuo Euro 115.000,00 e quota di Iscrizione Ipotecaria Euro 230.000,00.
  Il bene è stato alienato dalla Società "La Valle - Società Cooperativa Edificatrice" alla Società [redacted] con Trascrizione Reg. Part. 6017 del 15/10/2007;
- Comunicazione di cancellazione di quota di ipoteca frazionata ricevuta il 04/07/2008 prot. n° PI 71884 del 2008 (registro n° 892 del 07/07/2008), relativa ad unità immobiliare di civile abitazione di cui alla quota n° 61 (Catasto Fabbricati di Certaldo F. 51 mapp. 721 sub. 585); quota di mutuo Euro 130.000,00 e quota di Iscrizione Ipotecaria Euro 260.000,00.
  Il bene è stato alienato dalla Società "La Valle - Società Cooperativa Edificatrice" alla Società [redacted] con Trascrizione Reg. Part. 6017 del 15/10/2007;
- Comunicazione di cancellazione di quota di ipoteca frazionata ricevuta il

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

geometra Felice Bisogni
Via XX settembre nc. 5 - 51100 PISTOIA
Tel. - Fax (0573) 20797

04/07/2008 prot. n° PI 71885 del 2008 (registro n° 893 del 07/07/2008), relativa ad unità immobiliare di civile abitazione di cui alla quota n° 55 (Catasto Fabbricati di Certaldo F. 51 mapp. 721 sub. 579); quota di mutuo Euro 130.000,00 e quota di Iscrizione Ipotecaria Euro 260.000,00.
Il bene è stato alienato dalla Società "La Valle - Società Cooperativa Edificatrice" alla Società [redacted] con Trascrizione Reg. Part. 6017 del 15/10/2007;

- Comunicazione di cancellazione di quota di ipoteca frazionata ricevuta il 04/07/2008 prot. n° PI 71886 del 2008 (registro n° 894 del 07/07/2008), relativa ad unità immobiliare di civile abitazione di cui alla quota n° 72 (Catasto Fabbricati di Certaldo F. 51 mapp. 721 sub. 601); quota di mutuo Euro 125.000,00 e quota di Iscrizione Ipotecaria Euro 250.000,00.
  Il bene è stato alienato dalla Società "La Valle - Società Cooperativa Edificatrice" alla Società [redacted] con Trascrizione Reg. Part. 6017 del 15/10/2007;
- Comunicazione di cancellazione di quota di ipoteca frazionata ricevuta il 04/07/2008 prot. n° PI 71887 del 2008 (registro n° 895 del 07/07/2008), relativa ad unità immobiliare di civile abitazione di cui alla quota n° 71 (Catasto Fabbricati di Certaldo F. 51 mapp. 721 sub. 598); quota di mutuo Euro 130.000,00 e quota di Iscrizione Ipotecaria Euro 260.000,00.
  Il bene è stato alienato dalla Società "La Valle - Società Cooperativa Edificatrice" alla Società [redacted] con Trascrizione Reg. Part. 6017 del 15/10/2007;
- Comunicazione di cancellazione di quota di ipoteca frazionata ricevuta il 04/07/2008 prot. n° PI 71888 del 2008 (registro n° 896 del 07/07/2008), relativa ad unità immobiliare di civile abitazione di cui alla quota n° 69 (Catasto Fabbricati di Certaldo F. 51 mapp. 721 sub. 596); quota di mutuo Euro 140.000,00 e quota di Iscrizione Ipotecaria Euro 280.000,00.
  Il bene è stato alienato dalla Società "La Valle - Società Cooperativa Edificatrice" alla Società [redacted] con Trascrizione Reg. Part. 6017 del 15/10/2007;
- Comunicazione di cancellazione di quota di ipoteca frazionata ricevuta il 04/07/2008 prot. n° PI 71889 del 2008 (registro n° 897 del 07/07/2008), relativa ad unità immobiliare di civile abitazione di cui alla quota n° 62 (Catasto Fabbricati di Certaldo F. 51 mapp. 721 sub. 586); quota di mutuo Euro 130.000,00 e quota di Iscrizione Ipotecaria Euro 260.000,00.
  Il bene è stato alienato dalla Società "La Valle - Società Cooperativa Edificatrice" alla Società [redacted] con Trascrizione Reg. Part. 6017 del 15/10/2007;
- Comunicazione di cancellazione di quota di ipoteca frazionata ricevuta il

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

13/08/2008 prot. n° PI 95317 del 2008 (registro n° 1082 del 08/09/2008), relativa ad autorimessa di cui alla quota n° 24 (Catasto Fabbricati di Certaldo F. 51 mapp. 721 sub. 531); quota di mutuo Euro 16.500,00 e quota di Iscrizione Ipotecaria Euro 33.000,00.
Il bene è stato alienato dalla Società "La Valle - Società Cooperativa Edificatrice" alla Società [redacted] con Trascrizione Reg. Part. 6017 del 15/10/2007;

- **Comunicazione di cancellazione di quota di ipoteca frazionata** ricevuta il 10/09/2008 prot. n° PI 111641 del 2008 (registro n° 1221 del 10/09/2008), relativa ad autorimessa di cui alla **quota n° 13** (Catasto Fabbricati di Certaldo F. **51** mapp. **721** sub. **520**); quota di mutuo Euro 12.500,00 e quota di Iscrizione Ipotecaria Euro 25.000,00.
  Il bene è stato alienato dalla Società "La Valle - Società Cooperativa Edificatrice" al signor [redacted] con atto pubblico ai rogiti del notaio Stella Bartoletti di Certaldo in data 19/11/2008 rep. 25925/10229, trascritto a Volterra il 27/11/2008 al n° 6830 del Registro Particolare;
- **Comunicazione di cancellazione di quota di ipoteca frazionata** ricevuta il 10/09/2008 prot. n° PI 111642 del 2008 (registro n° 1222 del 10/09/2008), relativa ad unità immobiliare di civile abitazione di cui alla **quota n° 70** (Catasto Fabbricati di Certaldo F. **51** mapp. **721** sub. **597**); quota di mutuo Euro 130.000,00 e quota di Iscrizione Ipotecaria Euro 260.000,00.
  Il bene è stato alienato dalla Società "La Valle - Società Cooperativa Edificatrice" al signor [redacted] con atto pubblico ai rogiti del notaio Stella Bartoletti di Certaldo in data 19/11/2008 rep. 25925/10229, trascritto a Volterra il 27/11/2008 al n° 6830 del Registro Particolare;
- **Comunicazione di cancellazione di quota di ipoteca frazionata** ricevuta il 10/09/2008 prot. n° PI 111643 del 2008 (registro n° 1223 del 10/09/2008), relativa ad unità immobiliare di civile abitazione di cui alla **quota n° 52** (Catasto Fabbricati di Certaldo F. **51** mapp. **721** sub. **573**); quota di mutuo Euro 115.000,00 e quota di Iscrizione Ipotecaria Euro 230.000,00.
  Il bene è stato alienato dalla Società "La Valle - Società Cooperativa Edificatrice" alla signor[redacted] con atto pubblico ai rogiti del notaio Stella Bartoletti di Certaldo in data 27/04/2009 rep. 26395/10555, trascritto a Volterra il 05/05/2009 al n° 2058 del Registro Particolare;
- **Comunicazione di cancellazione di quota di ipoteca frazionata** ricevuta il 10/09/2008 prot. n° PI 111644 del 2008 (registro n° 1224 del 10/09/2008), relativa a locale cantina di cui alla **quota n° 38** (Catasto Fabbricati di Certaldo F. **51** mapp. **721** sub. **556**); quota di mutuo Euro 2.500,00 e quota di Iscrizione Ipotecaria Euro 5.000,00.
  Il bene è stato alienato dalla Società "La Valle - Società Cooperativa Edificatrice"

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

alla Società [redacted] on Trascrizione Reg. Part. 245 del 18/01/2010;

- Comunicazione di cancellazione di quota di ipoteca frazionata ricevuta il 16/04/2009 prot. n° PI 43379 del 2009 (registro n° 471 del 16/04/2009), relativa a locale cantina di cui alla quota n° 47 (Catasto Fabbricati di Certaldo F. 51 mapp. 721 sub. 566); quota di mutuo Euro 10.000,00 e quota di Iscrizione Ipotecaria Euro 20.000,00.
  Il bene è stato alienato dalla Società "La Valle - Società Cooperativa Edificatrice" alla signora [redacted] con atto pubblico ai rogiti del notaio Stella Bartoletti di Certaldo in data 27/04/2009 rep. 26395/10555, trascritto a Volterra il 05/05/2009 al n° 2058 del Registro Particolare.

1.11 - Iscrizione Reg. Part. 2923 del 24 novembre 2007

Ipoteca volontaria derivante da contratto di mutuo fondiario ai rogiti del notaio Mario Piccinini in data **15/11/2007** rep. 60049/25538 registrato a "Firenze 2" il 21/11/2007 al n. 11346 serie 1T (allegato sotto lettera "C5"), a favore della **"Cariprato - Cassa di Risparmio di Prato spa"** con sede in Prato (PO) codice fiscale 00515340974, contro la Società **"La Valle - Società Cooperativa Edificatrice"** con sede in Firenze codice fiscale 01447920487, a garanzia della complessiva somma di **Euro 8.800.000,00** di cui **Euro 4.400.000,00** per capitale.

L'ipoteca volontaria, avente durata di anni 10, colpisce i seguenti beni immobili:

- fabbricati in corso di costruzione nel Comune di Certaldo nell'area posta in Via Lama, angolo via Leonardo da Vinci; su tale area è prevista la realizzazione di due fabbricati adiacenti composti da un totale di trentotto alloggi con autorimesa interrata e spazio commerciale al piano terra. I fabbricati saranno composti da quattro piani fuori terra ciascuno oltre piano interrato a comune.
  Al Catasto Fabbricati del Comune di Certaldo l'area su cui ricade il fabbricato è rappresentata nel foglio di mappa n° 51 dal mappale n° 613 sub. 2.

Con il predetto atto di mutuo in data 15/11/2007 e con successivi annotamenti conseguenti ad atti di erogazione in data 18/12/2007, 31/07/2008, 27/10/2008, 21/04/2009 e 18/05/2009 sono state effettuate n. 6 somministrazioni rateali per complessivi Euro 4.391.000,00 nonché una restrizione ipotecaria eseguita in data 29/10/2009 conseguente alla restituzione della somma in linea capitale di Euro 166.000,00.

Con atto di rinuncia ad ulteriori erogazioni della somma mutuata e consolidamento - consenso a cancellazione di ipoteca quanto a beni - riduzione di

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

ipoteca - integrativo e frazionamento di debito e di ipoteca ai rogiti del notaio Piccinini Mario di Firenze in data 30/10/2009 rep. 61968 racc 26740, registrato all'Agenzia delle Entrate di "Firenze 2" il 3/11/2009 al n. 11167 serie 1T ed annotata a Volterra il 9/11/2009 al n. 1474 del Registro Particolare (allegato sotto lettera "C6"), la Società "**La Valle - Società Cooperativa Edificatrice**" ha rinunciato ad ulteriori erogazioni e nel contempo è stato convenuto di:

- escludere dalla garanzia ipotecaria parte degli immobili ipotecati;
- la riduzione proporzionale della somma iscritta in data 24/11/2007 al n. 2923 del Registro Particolare, da Euro 8.800.000,00 ad Euro 8.450.000,00 di cui € 4.225.000,00 per capitale;
- di procedere al frazionamento del debito e della relativa ipoteca, in n. 27 quote, tutte concentrate nell'ambito del fabbricato condominiale lato via XXVI luglio (comparti A et B).

Le quote di ipoteca gravanti sui cespiti residuati in proprietà alla Società "**La Valle - Società Cooperativa Edificatrice**" sono le seguenti:

- quota n° 1 per montante capitale di originari Euro 1.500.000,00 ed iscrizione di ipoteca di Euro 3.000.000,00 gravante sui seguenti immobili:
  Catasto Fabbricati del Comune di Certaldo foglio di mappa n. 51 mappali:
  - n. 613 sub. 514 categoria C/6;
  - n. 613 sub. 513 categoria C/6;
  - n. 613 sub. 512 categoria C/6;
  - n. 613 sub. 503 categoria C/6;
  - n. 613 sub. 502 categoria C/6;
  - n. 613 sub. 501 categoria C/6;
  - n. 613 sub. 500 categoria C/6;
  - n. 613 sub. 537 categoria C/6;
  - n. 613 sub. 536 categoria C/6;
  - n. 613 sub. 533 categoria C/6;
  - n. 613 sub. 530 categoria C/6;
  - n. 613 sub. 524 categoria C/6;
  - n. 613 sub. 523 categoria C/6;
  - n. 613 sub. 522 categoria C/6;
  - n. 613 sub. 521 categoria C/6;
  - n. 613 sub. 520 categoria C/6;
  - n. 613 sub. 519 categoria C/6;
  - n. 613 sub. 518 categoria C/6;
  - n. 613 sub. 575 categoria C/2;
  - n. 613 sub. 574 categoria C/2;
  - n. 613 sub. 573 categoria C/2;

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

- n. 613 sub. 572 categoria C/2;
- n. 613 sub. 569 categoria C/2;
- n. 613 sub. 568 categoria C/2;
- n. 613 sub. 567 categoria C/2;
- n. 613 sub. 566 categoria C/2;
- n. 613 sub. 564 categoria C/2;
- n. 613 sub. 562 categoria C/2;
- n. 613 sub. 548 categoria C/2;
- n. 613 sub. 546 categoria C/2;
- n. 613 sub. 545 categoria C/2;
- n. 613 sub. 544 categoria C/2;
- n. 613 sub. 543 categoria C/2;
- n. 613 sub. 542 categoria C/2;
- n. 613 sub. 541 categoria C/2;
- n. 613 sub. 540 categoria C/2;
- n. 613 sub. 539 categoria C/2;
- n. 613 sub. 586 categoria A/2;
- n. 613 sub. 587 categoria A/2;
- n. 613 sub. 588 categoria A/2;
- n. 613 sub. 589 categoria A/2;
- n. 613 sub. 590 categoria A/2;
- n. 613 sub. 598 categoria A/2;
- n. 613 sub. 599 categoria A/2;
- n. 613 sub. 600 categoria A/2;
- n. 613 sub. 601 categoria A/2;
- n. 613 sub. 602 categoria A/2;
- n. 613 sub. 603 categoria A/2;
- n. 613 sub. 608 categoria A/2;
- n. 613 sub. 609 categoria A/2;
- n. 613 sub. 610 categoria A/2;
- n. 613 sub. 611 categoria A/2;
- n. 613 sub. 613 categoria A/2;
- n. 613 sub. 614 categoria A/2;
- n. 613 sub. 615 categoria A/2;
- n. 613 sub. 620 categoria A/2;
- n. 613 sub. 623 categoria A/2;

- quota n° 2 per montante capitale di originari Euro 120.000,00 ed iscrizione di ipoteca di Euro 240.000,00 gravante sui seguenti immobili:
  Catasto Fabbricati del Comune di Certaldo foglio di mappa n. 51 mappali:
  - n. 613 sub. 597 categoria A/2;
  - n. 613 sub. 516 categoria C/6;
  - n. 613 sub. 571 categoria C/2;

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

geometra Felice Bisogni
Via XX settembre nc. 5 - 51100 PISTOIA
Tel. - Fax (0573) 20797

- quota n° 3 per montante capitale di originari Euro 131.000,00 ed iscrizione di ipoteca di Euro 262.000,00 gravante sui seguenti immobili:
  Catasto Fabbricati del Comune di Certaldo foglio di mappa n. 51 mappali:
  - n. 613 sub. 596 categoria A/2;
  - n. 613 sub. 515 categoria C/6;
  - n. 613 sub. 570 categoria C/2;
- quota n. 4 per montante capitale di originari Euro 102.000,00 ed iscrizione di ipoteca di Euro 204.000,00 gravante sui seguenti immobili:
  Catasto Fabbricati del Comune di Certaldo foglio di mappa n. 51 mappali:
  - n. 613 sub. 622 categoria A/2;
  - n. 613 sub. 511 categoria C/6;
  - n. 613 sub. 565 categoria C/2;
- quota n° 5 per montante capitale di originari Euro 94.000,00 ed iscrizione di ipoteca di Euro 188.000,00 gravante sui seguenti immobili:
  Catasto Fabbricati del Comune di Certaldo foglio di mappa n. 51 mappali:
  - n. 613 sub. 621 categoria A/2;
  - n. 613 sub. 517 categoria C/6;
  - n. 613 sub. 563 categoria C/2;
- quota n° 6 per montante capitale di originari Euro 121.000,00 ed iscrizione di ipoteca di Euro 242.000,00 gravante sui seguenti immobili:
  Catasto Fabbricati del Comune di Certaldo foglio di mappa n. 51 mappali:
  - n. 613 sub. 595 categoria A/2;
  - n. 613 sub. 510 categoria C/6;
  - n. 613 sub. 556 categoria C/2;
- quota n° 8 per montante capitale di originari Euro 119.000,00 ed iscrizione di ipoteca di Euro 238.000,00 gravante sui seguenti immobili:
  Catasto Fabbricati del Comune di Certaldo foglio di mappa n. 51 mappali:
  - n. 613 sub. 607 categoria A/2;
  - n. 613 sub. 508 categoria C/6;
  - n. 613 sub. 558 categoria C/2;
- quota n° 10 per montante capitale di originari Euro 100.000,00 ed iscrizione di ipoteca di Euro 200.000,00 gravante sui seguenti immobili:
  Catasto Fabbricati del Comune di Certaldo foglio di mappa n. 51 mappali:
  - n. 613 sub. 619 categoria A/2;
  - n. 613 sub. 506 categoria C/6;
  - n. 613 sub. 560 categoria C/2;
- quota n° 11 per montante capitale di originari Euro 130.000,00 ed iscrizione di ipoteca di Euro 260.000,00 gravante sui seguenti immobili:
  Catasto Fabbricati del Comune di Certaldo foglio di mappa n. 51 mappali:
  - n. 613 sub. 618 categoria A/2;

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

- n. 613 sub. 525 categoria C/6;
- n. 613 sub. 561 categoria C/2;

- quota n° 12 per montante capitale di originari Euro 123.000,00 ed iscrizione di ipoteca di Euro 246.000,00 gravante sui seguenti immobili:
  Catasto Fabbricati del Comune di Certaldo foglio di mappa n. 51 mappali:
  - n. 613 sub. 593 categoria A/2;
  - n. 613 sub. 505 categoria C/6;
  - n. 613 sub. 550 categoria C/2;
- quota n° 13 per montante capitale di originari Euro 123.000,00 ed iscrizione di ipoteca di Euro 246.000,00 gravante sui seguenti immobili:
  Catasto Fabbricati del Comune di Certaldo foglio di mappa n. 51 mappali:
  - n. 613 sub. 592 categoria A/2;
  - n. 613 sub. 526 categoria C/6;
  - n. 613 sub. 551 categoria C/2;
- quota n° 14 per montante capitale di originari Euro 126.000,00 ed iscrizione di ipoteca di Euro 252.000,00 gravante sui seguenti immobili:
  Catasto Fabbricati del Comune di Certaldo foglio di mappa n. 51 mappali:
  - n. 613 sub. 604 categoria A/2;
  - n. 613 sub. 527 categoria C/6;
  - n. 613 sub. 552 categoria C/2;
- quota n° 15 per montante capitale di originari Euro 119.000,00 ed iscrizione di ipoteca di Euro 238.000,00 gravante sui seguenti immobili:
  Catasto Fabbricati del Comune di Certaldo foglio di mappa n. 51 mappali:
  - n. 613 sub. 617 categoria A/2;
  - n. 613 sub. 528 categoria C/6;
  - n. 613 sub. 553 categoria C/2;
- quota n° 16 per montante capitale di originari Euro 110.000,00 ed iscrizione di ipoteca di Euro 220.000,00 gravante sui seguenti immobili:
  Catasto Fabbricati del Comune di Certaldo foglio di mappa n. 51 mappali:
  - n. 613 sub. 616 categoria A/2;
  - n. 613 sub. 529 categoria C/6;
  - n. 613 sub. 555 categoria C/2;
- quota n° 17 per montante capitale di originari Euro 86.000,00 ed iscrizione di ipoteca di Euro 172.000,00 gravante sui seguenti immobili:
  Catasto Fabbricati del Comune di Certaldo foglio di mappa n. 51 mappali:
  - n. 613 sub. 576 categoria A/2;
  - n. 613 sub. 504 categoria C/6;
  - n. 613 sub. 538 categoria C/2;
- quota n° 18 per montante capitale di originari Euro 92.000,00 ed iscrizione di ipoteca di Euro 184.000,00 gravante sui seguenti immobili:

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

geometra Felice Bisogni
Via XX settembre nc. 5 - 51100 PISTOIA
Tel. - Fax (0573) 20797

Catasto Fabbricati del Comune di Certaldo foglio di mappa n. 51 mappali:
- n. 613 sub. 577 categoria A/2;
- n. 613 sub. 532 categoria C/6;
- n. 613 sub. 549 categoria C/2;

- quota n° 19 per montante capitale di originari Euro 120.000,00 ed iscrizione di ipoteca di Euro 240.000,00 gravante sui seguenti immobili:
Catasto Fabbricati del Comune di Certaldo foglio di mappa n. 51 mappali:
  - n. 613 sub. 591 categoria A/2;
  - n. 613 sub. 534 categoria C/6;
- quota n° 20 per montante capitale di originari Euro 98.000,00 ed iscrizione di ipoteca di Euro 196.000,00 gravante sui seguenti immobili:
Catasto Fabbricati del Comune di Certaldo foglio di mappa n. 51 mappali:
  - n. 613 sub. 612 categoria A/2;
  - n. 613 sub. 535 categoria C/6;
  - n. 613 sub. 547 categoria C/2;
- quota n° 21 per montante capitale di originari Euro 56.000,00 ed iscrizione di ipoteca di Euro 112.000,00 gravante sul seguente immobile:
Catasto Fabbricati del Comune di Certaldo foglio di mappa n. 51 mappale:
  - n. 613 sub. 578 categoria C/1;
- quota n° 22 per montante capitale di originari Euro 82.000,00 ed iscrizione di ipoteca di Euro 164.000,00 gravante sul seguente immobile:
Catasto Fabbricati del Comune di Certaldo foglio di mappa n. 51 mappale:
  - n. 613 sub. 579 categoria C/1;
- quota n° 23 per montante capitale di originari Euro 90.000,00 ed iscrizione di ipoteca di Euro 180.000,00 gravante sul seguente immobile:
Catasto Fabbricati del Comune di Certaldo foglio di mappa n. 51 mappale:
  - n. 613 sub. 580 categoria C/1;
- quota n° 24 per montante capitale di originari Euro 77.000,00 ed iscrizione di ipoteca di Euro 154.000,00 gravante sul seguente immobile:
Catasto Fabbricati del Comune di Certaldo foglio di mappa n. 51 mappale:
  - n. 613 sub. 581 categoria C/1;
- quota n° 25 per montante capitale di originari Euro 98.000,00 ed iscrizione di ipoteca di Euro 196.000,00 gravante sul seguente immobile:
Catasto Fabbricati del Comune di Certaldo foglio di mappa n. 51 mappale:
  - n. 613 sub. 582 categoria C/1;
- quota n° 26 per montante capitale di originari Euro 93.000,00 ed iscrizione di ipoteca di Euro 186.000,00 gravante sul seguente immobile:
Catasto Fabbricati del Comune di Certaldo foglio di mappa n. 51 mappale:
  - n. 613 sub. 584 categoria C/1;

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

- quota n° 27 per montante capitale di originari Euro 68.000,00 ed iscrizione di ipoteca di Euro 136.000,00 gravante sul seguente immobile:
  Catasto Fabbricati del Comune di Certaldo foglio di mappa n. 51 mappale:
  - n. 613 sub. 585 categoria C/1.

1.12 - Iscrizione Reg. Part. 728 del 27 maggio 2011

Ipoteca giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Firenze in data 23/02/2011 rep. 1011/2011 (allegato sotto lettera "C7"), a favore del signo[redacted], contro la Società "**La Valle - Società Cooperativa Edificatrice a r.l.**" con sede in Firenze codice fiscale 01447920487, a garanzia della complessiva somma di **Euro 53.912,00** di cui **Euro 28.912,00** per capitale e il resto per interessi e spese.

L'ipoteca giudiziale colpisce i seguenti beni immobili:

- unità immobiliare di abitazione rappresentata al NCEU del Comune di Certaldo sul foglio di mappa n° 51 dal mappale n° 613 sub. 616;
- unità immobiliare di abitazione rappresentata al NCEU del Comune di Certaldo sul foglio di mappa n° 51 dal mappale n° 613 sub. 617;
- unità immobiliare di abitazione rappresentata al NCEU del Comune di Certaldo sul foglio di mappa n° 51 dal mappale n° 613 sub. 618;
- unità immobiliare di abitazione rappresentata al NCEU del Comune di Certaldo sul foglio di mappa n° 51 dal mappale n° 613 sub. 619.

1.13 - Iscrizione Reg. Part. 131 del 08 febbraio 2013

Ipoteca giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Firenze in data 07/02/2013 rep. 1472/2013 (allegato sotto lettera "C8"), a favore della "**Banca di Credito Cooperativo di Impruneta Soc. Coop**" con sede in Impruneta (FI) codice fiscale 00517140489, contro la Società "**La Valle - Società Cooperativa Edificatrice**" con sede in Firenze codice fiscale 05616500483, a garanzia della complessiva somma di **Euro 340.000,00** di cui **Euro 271.683,29** per capitale e il resto per interessi e spese.

L'ipoteca giudiziale colpisce tutti i beni immobili residuati in proprietà alla Società "**La Valle - Società Cooperativa Edificatrice**" situati nel Comune di Certaldo.

1.14 - Trascrizione Reg. Part. 5229 del 08 novembre 2013

Verbale di pignoramento immobili emesso dagli Ufficiali Giudiziari della Corte di Appello di Firenze in data 11/10/2013 rep. 14159/2013 (allegato sotto lettera

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

"C9"), a favore della "**Banca Popolare di Vicenza Società Cooperativa per Azioni**" con sede in Vicenza (VI) codice fiscale 00204010243, contro la Società "**La Valle - Società Cooperativa Edificatrice**" con sede in Firenze codice fiscale 80007010483.

Il pignoramento eseguito a garanzia della somma di Euro 4.133.403,31 oltre a spese ed interessi successivi, colpisce tutti i vari immobili situati nel Comune di Certaldo (FI) appartenenti alla Società "**La Valle - Società Cooperativa Edificatrice**" nonché ulteriori beni immobili che risultavano essere stati alienati precedentemente a terzi e precisamente ai signori:

- [redacted] per quanto concerne le unità immobiliari contraddistinte dai mappali n. 613 sub. 606 - 507 - 557;
- [redacted] per quanto concerne le unità immobiliari contraddistinte dai mappali n. 613 sub. 594 - 509 - 557.

Inoltre il codice fiscale della Società "**La Valle - Società Cooperativa Edificatrice**" è stato idicato in modo errato nel numero 80007010483 anziché nel numero corretto 0561650483.

Con annotamento Reg. Part. 286 del 23/04/2015, conseguente ad atto emesso dal Tribunale di Firenze in data 17/2/2015 rep. 593/2015, il verbale di pignoramento immobili di cui alla Trascrizione Reg. Part. 5229 dell'anno 2013, è stato cancellato come può rilevarsi dall'elenco sintetico delle formalità a carico della Società "**La Valle - Società Cooperativa Edificatrice**" (allegato sotto lettera "C10").

1.15 - Trascrizione Reg. Part. 1255 del 19 marzo 2014

Verbale di pignoramento immobili emesso dagli Ufficiali Giudiziari della Corte di Appello di Firenze in data 27/02/2014 rep. 2994/2014 (allegato sotto lettera "C11"), a favore della "**Banca Popolare di Vicenza Società Cooperativa per Azioni**" con sede in Vicenza (VI) codice fiscale 00204010243, contro la Società "**La Valle - Società Cooperativa Edificatrice**" con sede in Firenze codice fiscale 05616500483.

Il pignoramento eseguito a garazia della somma di Euro 4.133.403,31 oltre alle spese ed agli interessi successivi, colpisce tutti i vari immobili situati nel Comune di Certaldo (FI) apparteneni alla Società "**La Valle - Società Cooperativa Edificatrice**"; lo stesso è stato redatto per correggere gli errori commessi nel precedente dell'anno 2013, consistenti nella inclusione di immobili non più di proprietà della Società "**La Valle - Società Cooperativa Edificatrice**" e nella errata indicazione del codice fiscale della predetta Società Cooperativa.

---------- § ----------

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

geometra Felice Bisogni
Via XX settembre nc. 5 - 51100 PISTOIA
Tel. - Fax (0573) 20797

PARTE SECONDA
Descrizione della zona ove sorge il complesso immobiliare e notizie in ordine al Comune di Certaldo

Il complesso immobiliare è situato nel **Comune di Certaldo** (FI) ed è compreso tra le vie Leonardo da Vinci, Lama e XXVI luglio; è collocato in zona adiacente al centro cittadino, assai prossima alla stazione ferroviaria di Certaldo (linea Empoli - Siena), parzialmente urbanizzata e destinata in prevalenza a scopi residenziali, ma con presenza anche di attività artigianali, commerciali e direzionali.

Dal punto di vista geografico la zona si colloca sul fondovalle dell'Elsa, in destra idrografica del fiume, nella fascia di territorio alla periferia occidentale di Certaldo compresa fra il corso d'acqua e la linea ferroviaria.

La zona risulta bene servita da mezzi e servizi pubblici, dotata di infrastrutture e ben collegata con la viabilità extraurbana.

Nel **Comune di Certaldo**, situato in Provincia di Firenze al confine con la Provincia di Siena avente vocazione agricola, industriale e commerciale, collocato a cavallo dei distretti industriali dell'Alta Val d'Elsa e dell'Empolese - Bassa Val d'Elsa, sono presenti importanti attività soprattutto nel settore del mobile, del calzaturiero e della meccanica.

Importante è anche lo sviluppo del settore terziario soprattutto negli ultimi anni, trainato dalla bellezza del territorio circostante e dall'incremento del flusso turistico nella parte medioevale della città nonchè dalla vicinanza ad importanti centri culturali come Firenze, Siena, Pisa e San Gimignano.

L'abitato di Certaldo è raggiungibile in treno attraverso la linea ferroviaria Empoli - Siena ed in auto dal raccordo Firenze - Siena, uscita Poggibonsi e quindi attraverso la statale 429 direzione Empoli - Certaldo, nonché provenendo da Firenze attraverso l'autostrada A1 uscita "Firenze Signa" e quindi la superstrada Pisa - Livorno uscita Empoli ovest e la statale 429 direzione Siena.

---------- § ----------

PARTE TERZA
Storia dell'intervento edilizio relativo alla realizzazione delle opere di urbanizzazione

Gli accertamenti condotti presso il **Comune di Certaldo - Uffici Edilizia, Urbanistica e Lavori Pubblici** hanno permesso di rilevare che le opere di urbanizzazione primaria, previste nella originaria Convenzione dell'anno 2003

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

sono state realizzate dalla Società "**La Valle - Società Cooperativa Edificatrice**" in forza della **Concessione Edilizia n. 1/2004 del 07/01/2004** rilasciata in data 09/01/2004 (allegata sotto lettera "**D1**").

In data 07/01/2010 è stata depositata la Comunicazione di fine lavori con unita l'Attestazione di Conformità acquisita al nº 227 di protocollo generale ed in data 18/01/2010 al nº 953/2010 di protocollo è stato depositato il collaudo delle opere di urbanizzazione di cui alla C.E. 1/2004 del 07/01/2004 redatto dall'Ing. [redacted] (allegata sotto lettera "**D2**").

In merito alle citate opere di urbanizzazione il Comune di Certaldo con la nota datata 26.11.2015 e già allegata sotto lettera "**A4**" ha segnalato quanto segue:

"Le opere di urbanizzazione previste nella convenzione stipulata in data 30/09/2003 (rep.55398/22373 trascritta a Volterra in data 29/10/2003) sono state collaudate con prescrizion[redacted] all'epoca Dirigente del Settore Lavori Pubblici del Comune di Certaldo, in data 18/01/2010.
Per le prescrizioni presenti air interno dei documento di collaudo, dopo molteplici solleciti
indirizzati alla Soc. Coop. Ed. La Valle, è stata fatta una parziale escussione della polizza fidejussoria stipulata a garanzia della realizzazione delle opere di urbanizzazione. Tali opere sono state in seguito realizzate dalla ditta [redacted] nell'anno 2014 ed è stato preso atto della loro completa esecuzione in data 14/07/2015.
Ad oggi, pertanto, risultano completamente realizzate le opere di urbanizzazione per cui la Soc. Coop. La Valle si era impegnata con la convenzione stipulata il 30/09/2003.
Le aree oggetto di cessione gratuita da parte della Soc. La Valle al Comune di Certaldo, sulle quali insistono le opere di urbanizzazione, sono giustamente state identificate con le particelle 612 - 614 - 615 del foglio 51.
Altresì, le particelle 617-618-619-620-621-622-623 del foglio 51 individuano le fosse settiche dei fabbricati residenziali e la particella 616 individua una cabina ENEL. Tali aree non risultano, giustamente, oggetto di cessione a questo Ente non essendo individuabili quali opere di urbanizzazione primaria del comparto urbanistico realizzato".

Stante il contenuto della Certificazione anzidetta rilasciata dal Sindaco del **Comune di Certaldo**, lo scrivente segnala che l'iter amministrativo e gli obblighi assunti dalla Società "**La Valle - Società Cooperativa Edificatrice**" possono ritenersi completamente perfezionati e/o assolti.

---------- § ----------

PARTE QUARTA

Storia dell'intervento edilizio relativo alla costruzione dell'edificio condominiale posto in **Comune di Certaldo (Fi), via XXVI Luglio nc. dal 55 al 79**, costituito da due corpi di fabbrica adiacenti denominati rispettivamente "**comparto A**" et "**comparto B**"

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

geometra Felice Bisogni
Via XX settembre nc. 5 - 51100 PISTOIA
Tel. - Fax (0573) 20797

4.1 - Per quanto attiene la costruzione degli edifici (comparti "A" et "B")

Gli accertamenti condotti presso il **Comune di Certaldo - Ufficio Urbansitica** ed **Edilizia Privata**, hanno permesso di rilevare che:

- per l'area di che trattasi è stato adottato con Delibera di C.C. n. 98 del 30/10/2001 un Piano di Recupero approvato definitivamente con Delibera di C.C. 72 del 30/07/2002; l'intervento di ristrutturazione urbanistica del Piano di recupero 4B2.11 area "ex cantina Sociale" consisteva nella demolizione dei capannoni esistenti e nella costruzione di due fabbricati composti da numerose unità immobiliari con destinazione commerciale e civile abitazione;
- i lavori di demolizione del dismesso complesso industriale un tempo adibito a "cantina sociale" e di sistemazione dell'area circostante sono stati eseguiti in virtù della **Denuncia di Inizio Attività** presentata in data **07/11/2003** ed acquisita al nº **20964** di protocollo generale (allegata sotto lettera "**D3**");
- la costruzione dell'edificio condominiale situato in Comune di Certaldo (Fi), via **XXVI Luglio** nc. dal **55** al **79**, costituito da due corpi di fabbrica adiacenti denominati rispettivamente "**comparto A**" et "**comparto B**", in forza dei seguenti titoli abilitativi rilasciati alla Società "**La Valle - Società Cooperativa Edificatrice**":

  a - **Permesso di Costruire nº 20 del 31/05/2006** (pratica nº 375/2003) rilasciato dal Comune di Certaldo in data 01/06/2006 a seguito di progetto allegato alla domanda presentata in data 30/07/2003 ed acquisita al n. 14634 di protocollo generale; in data 25/10/2006 al n. 22306 di protocollo generale è stata presentata la comunicazione di inizio lavori.

  Sotto lettera "**D4**" il sottoscritto allega copia del **Permesso di Costruire n. 20 del 31/05/2006**, con unita la comunicazione di inizio lavori.

  b - **Comunicazione di fine lavori** con **Attestazione di Conformità** e deposito della **variante finale** (ex art. 142 della L.R. 1/2005) al Permesso di Costruire nº 20 del 31/05/2006, presentata in data 29/05/2009 ed acquisita al nº 11339 di protocollo generale.

  La variante finale riguardava lievi modifiche interne apportate al piano terreno (fondi commerciali ed androni condominiali), agli alloggi ed infine alla distribuzione dei locali adibiti ad autorimessa e cantina al piano interrato.

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

geometra Felice Bisogni
Via XX settembre nc. 5 - 51100 PISTOIA
Tel. - Fax (0573) 20797

In apposito e separato fascicolo contrassegnato con la lettera "**D5**" il sottoscritto allega copia della Comunicazione di fine lavori con unita l'Attestazione di Conformità e deposito della variante finale ex art. 142 della L.R. 1/05 e gli elaborati grafici più significativi.

c - **Attestazione di Abitabilità/Agibilità** presentata in data **03/03/2011** ed acquisita al nº **4014** di protocollo generale (**Ab. nº 007/2011**) redatta dal professionista incaricato [redacted] relativa all'edificio condominiale di via XVII Luglio numeri civici dal 55 al 77 compresi, comprendente nº 4 appartamenti oltre fondi commerciali al piano terreno, nº 36 appartamenti ai piani superiori, box auto e cantine al piano interrato; il tutto rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di Certaldo, sul foglio di mappa n. **51** dal mappale n. **613** diviso in subalterni.
In apposito e separato fascicolo contrassegnato con lettera "**D6**" il sottoscritto allega copia dell'Attestazione di Abitabilità/Agibilità presentata in data 03/03/2011 ed acquisita al nº 4014 di protocollo generale, unitamente ad alcuni documenti maggiormente significativi.

4.2 – Per quanto attiene le opere strutturali

Dal punto di vista strutturale la costruzione del fabbricato condominiale è avvenuta in base alle seguenti pratiche presentate all'Ufficio del **Genio Civile di Firenze** ai sensi della normativa antisismica:

- **Pratica n. 115577 del 22/03/2005;**
- **Variante n. 1 del 23/03/2007;**

I tecnici e le imprese che hanno partecipato alla realizzazione delle opere strutturali dell'edificio sono le seguenti:

- Ditta costruttrice:
[redacted]
- Progettista e Direttore dei lavori opere strutturali in c.a.:
[redacted]
- Collaudatore strutture in c.a.:
[redacted]

Il Certificato di collaudo delle opere strutturali in cemento armato è stato depositato all'Ufficio del Genio Civile di Firenze in data 11 luglio 2008 (allegato sotto lettera "**D7**").

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

geometra Felice Bisogni
Via XX settembre nc. 5 - 51100 PISTOIA
Tel. - Fax (0573) 20797

4.3 - Per quanto attiene il certificato di prevenzione incendi

Il Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Firenze in data 28/11/2003 ha espresso parere favorevole con prescrizioni al progetto redatto dall'arch. [redacted] ha dato origine alla pratica n. 44166/10573/03 relativo alla realizzazione di una autorimessa interrata privata per n. 39 posti auto a servizio degli edifici A - B previsti in via XXVI luglio (codice attività n. 92) e di un impianto termico alimentato a gas metano di potenzialità superiore a 350 Kw (codice attività n. 91).

In data 14/02/2011 al numero 0003334 di protocollo è stata presentata al Comando Provinciale dei VV.FF. di Firenze la richiesta per le attività di accertamento sopralluogo per il rilascio del Certificato di Prevenzione Incendi secondo il progetto redatto dall'arch. [redacted]

Sulla base della documentazione trasmessa a mezzo PEC in data 12/04/2017 dall'Amministratore del fabbricato condominiale, è emerso che in data **29/09/2016** al n. **0019065** di protocollo del Dipartimento di Vigili del Fuoco del Soccorso Pubblico e della Difesa Civile di Firenze è stata presentata attivazione di rinnovo periodico di Conformità Antincendio con la quale è stata Dichiarata l'assenza di variazioni delle condizioni di sicurezza antincendio rispetto a quanto segnalato con la SCIA presentata il 7/10/2011.

Pertanto tutti gli oneri e spese occorrenti per il perfezionamento delle pratiche sopra citate restano a carico, pro-quota, dei soggetti e/o Società che si renderanno aggiudicatari / assegnatari dei beni.

Sotto lettera "**D8**" allega la documentazione più significativa relativa alla pratica 44166/10573/03 del Comando Provinciale dei VV.FF. di Firenze.

4.4 - Per quanto attiene le previsioni del Regolamento Urbanistico del Comune di Certaldo

Secondo il vigente Regolamento Urbanistico del **Comune di Certaldo** il fabbricato condominiale ricade nelle *"zone B – ambita urbana a progettazione urbanistica unitaria in corso di attuazione (B3.appr.7)"* normate dall'art. 39 delle NTA.

Gli ambiti urbani B3 n. 7 comprendono i tessuti urbani a progettazione unitaria pubblica e le aree PEEP del capoluogo la cui destinazione d'uso è prevalentemente residenziale. Sotto lettera "**D9**" il sottoscritto allega un estratto della cartografia del vigente Regolamento urbanistico del Comune di Certaldo, con stralcio delle relative NTA.

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

geometra Felice Bisogni
Via XX settembre nc. 5 - 51100 PISTOIA
Tel. - Fax (0573) 20797

4.5 – Storia catastale del fabbricato condominiale situato in Via XXVI luglio (comparti "A" et "B")

L'area su cui sorge il fabbricato condominiale situato in via XXVI luglio (comparti "A" et "B") è rappresentata al **Catasto Terreni** del **Comune di Certaldo** sul foglio di mappa nº **51** dal mappale nº **613**, qualità Ente Urbano, superficie catastale mq. 1.422, senza redditi giusto il tipo mappale nº 101455.1/2009 del 01/04/2009 (protocollo nº FI 0101455).

Sotto lettera "**D10**" il sottoscritto allega la visura storica del mappale n. **613**, unitamente al tipo mappale nº 101455.1/2009 del 01/04/2009 (protocollo nº FI 0101455) e ad un estratto del foglio di mappa n. **51** del Catasto Terreni del Comune di Certaldo sul quale il fabbricato in oggetto è evidenziato con colorazione arancio.

Ai fini della continuità storico catastale si precisa che:

- il mappale nº **613** di mq. 1.422 ha avuto origine dalla "porzione a" del mappale nº **613** di originari mq. 2.975 in base a tipo mappale/tipo di frazionamento nº 38614.1/2007 del 02/02/2007 (protocollo FI 0038614); la residua porzione del terreno (ex mappale n. 613/b) di mq. 1.553 ha dato origine al mappale **n. 721** che individua l'edificio prospettante su via Leonardo da Vinci (comparti C - D); sotto lettera "**D11**" il sottoscritto allega il tipo mappale nº 38614.1/2007 del 02/02/2007 (protocollo FI 0038614).

  E' da notare che nella relazione unita al suddetto tipo mappale è specificato quanto segue:

  "si allega copia della cessione gratuita con il Comune di Certaldo (ai rogiti notaio Piccinini del 01/07/2005 rep. 57527 fasc. 23775) dove si evince la proprietà dei locali interrati a favore della ditta dichiarante è correttamente intestata al Catasto Fabbricati in foglio 51 dalla particella 613 **sub. 1** e **sub. 2**".

  Inoltre, nella rappresentazione grafica della proposta di aggiornamento del tipo mappale risulta riportato il segno convenzionale di unione tra le due particelle (osso di morto) che unisce il mappale n. **613** con le aree tratteggiate che rappresentano la costruzione al piano sottostante di proprietà (all'epoca) della Cooperativa La Valle, ma di fatto insistenti sul mappale n. **614** di proprietà del Comune di Certaldo per effetto dell'atto di cessione gratuita sopra citato.

  Per questi motivi i locali al piano interrato, ancorchè insistenti in parte sul mappale n. **614**, riportano correttamente dal punto di vista della

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

rappresentazione catastale, la sola indicazione del mappale n. **613** diviso in subalterni.

- a sua volta il mappale nº **613** di originari mq. 2.975 ha avuto origine dal mappale nº **39** di mq. 6.420 in base al tipo mappale nº 240372.1/2004 del 19/10/2004 (prot. n. FI 0240372), in atti dalla stessa data ed allegato sotto lettera "**D12**".

In particolare con il suddetto tipo mappale/tipo di frazionamento conseguente alla demolizione degli edifici costituenti la "ex cantina sociale" il mappale n. 39 di originari mq. 6.420 è stato suddiviso nei mappali n. **612** di mq. 1.670; n. **613** di mq. 2.975; n. **614** di mq. 1.482; n. **615** di mq. 212; n. **616** di mq. 11; n. **617** di mq. 3; n. **618** di mq. 7; n. **619** di mq. 3; n. **620** di mq. 7; n. **621** di mq. 3, n. **622** di mq. 7 e n. **623** di mq. 40.

Il fabbricato condominiale è rappresentato al **Catasto Fabbricati** del **Comune di Certaldo** sul foglio di mappa nº **51** dal mappale nº **613 diviso in subalterni** e precisamente:

- subalterni dal nº **500** al nº **537** che identificano le autorimesse;
- subalterni dal nº **538** al nº **575** che identificano le cantine;
- subalterni dal nº **578** al nº **585** che identificano i fondi commerciali;
- subalterni nº **576 - 577** e dal nº **586** al nº **623** che identificano le abitazioni;
- subalterni dal nº **624** al nº **637** che identificano i beni comuni non censibili.

Sotto lettera "**D13**" il sottoscritto allega l'elaborato planimetrico con l'elenco subalterni.

Ai fini della continuità storico catastale si precisa che:

- le unità immobiliari identificate dai subalterni anzidetti hanno avuto origine dalla soppressione del mappale nº **613 sub. 2** in base alla denuncia di variazione per edificazione su area urbana nº 9755.1/2009 del 20/04/2009 (prot. nº FI 0132492), allegata sotto lettera "**D14**";
- a sua volta il mappale nº **613 sub. 2** con qualità area urbana di mq. 1435, ha avuto origine dal mappale nº **613** in base alla scheda di divisione n. FI 0220622 del 25/10/2006 (allegata sotto lettera "**D15**");
- infine il mappale n. 613 con qualità area urbana di mq. 2975 ha avuto origine per divisione dal mappale n. 39 in base alla scheda di divisione prot. n. FI 073952 del 16/03/2005 (allegato sotto lettera "**D16**").

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

geometra Felice Bisogni
Via XX settembre nc. 5 - 51100 PISTOIA
Tel. - Fax (0573) 20797

4.6 - Descrizione delle caratteristiche costruttive del fabbricato condominiale posto in Comune di Certaldo, via XXVI Luglio nc. dal 57 al 79 formato da due corpi di fabbrica contigui, denominati convenzionalmente "comparto A" et "comparto B"

Il fabbricato condominiale edificato negli anni 2006 - 2009 presenta le seguenti caratteristiche strutturali:

- fondazioni del tipo a platea in conglomerato cementizio armato realizzato in opera;
- muri controterra in cemento armato;
- strutture portanti di tipo intelaiato, costituite da setti, pilastri e travi in cemento armato realizzato in opera;
- vani scale ed ascensori realizzati con struttura in cemento armato realizzato in opera;
- solai di calpestio del piano terreno con lastre prefabbricate tipo "Predalles" e dei piani superiori in latero cemento armato;
- copertura realizzata con solaio in latero-cemento armato ad una falda con inclinazione di circa il 12% con impluvio verso il giardino interno, su cui è stata applicata una guaina di impermeabilizzazione e sovrastante pacchetto avente caratteristiche del tetto "ventilato" costituito da uno strato isolante in polistirolo espanso, soprastanti listelli in legno con spessore di circa cm 4 x 4, pannello in fibra di legno OSB da cm. 1,8, guaina bituminosa, foglio di tessuto non tessuto, manto di copertura in lamiere di rame "aggraffate"; i bordi ed i punti singolari sono rivestiti con scossaline ed elementi forati di ventilazione e contemporanea protezione "antipassero".

Sulla copertura sono presenti numerosi comignoli per la ventilazione e gli sfiati degli impianti dell'intero edificio e sistemi anticaduta.

Le murature esterne di tamponamento sono del tipo "a cassetta" con pannello termoisolante e risultano rifinite con intonaco di tipo premiscelato a base di calce tinteggiato con pitture idrorepellenti di colore pastello.

L'atrio di ingresso e i vani scala sono rivestiti con lastre di marmo.

Gli impianti di ascensore, che collegano i vari piani, hanno una portata di circa Kg. 480.

L'impianto di riscaldamento, combinato per la produzione di acqua calda sanitaria, è di tipo centralizzato alimentato a gas metano, con generatore di calore posto all'interno della centrale termica al piano interrato, con collettori collocati nei vani scala condominiali completi di contacalorie per la

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

contabilizzazione dei consumi e radiatori in alluminio all'interno dei singoli locali.

In alcuni casi i conduttori, per motivi legati all'impossibilità di poter fruire del riscaldamento e dell'acqua calda sanitaria centralizzata in conseguenza del distacco della fornitura del gas metano da parte dell'ente fornitore (dovuto alle morosità di alcuni condomini), hanno provveduto a realizzare impianti di riscaldamento autonomi costituiti da caldaie murali alimentate a gas metano.

All'interno dei locali situati al piano interrato e precisamente nell'intradosso del solaio di copertura (costituente il calpestio del piano terreno), sono presenti numerosissime tubazioni di scarico delle acque reflue provenienti dalle cucine e dai bagni dei quartieri e fondi commerciali dei piani superiori convogliate verso numerose fosse settiche e quindi immesse nella fognatura pubblica stradale.

Nell'intradosso del solaio di copertura del corsello condominiale ed in alcuni casi delle singole autorimesse sono presenti tubazioni relative alla distribuzione del fluido scaldante e dell'acqua calda sanitaria proveniente dalla centrale termica condominiale verso i singoli appartamenti.

Lo scrivente segnala in particolare che i lavori di realizzazione delle fosse settiche non sono stati eseguiti a regola d'arte, in quanto le stesse sono state impostate non correttamente rispetto alle quote di arrivo delle tubazioni delle acque reflue e di uscita rispetto alla quota della fognatura stradale.

Ne consegue pertanto una situazione oltremodo gravosa dal punto di vista delle servitù di passaggio delle predette tubazioni all'interno delle singole autorimesse e relative parti comuni, nonchè per i costi che dovranno essere sostenuti per l'esecuzione delle opere di manutenzione sia ordinaria che straordinaria che dette tubazioni determineranno nel futuro, in considerazione della pessima qualità dei lavori eseguiti.

Nel complesso il fabbricato condominiale si presenta in non buone condizioni di conservazione stante l'assoluta mancanza di adeguati lavori manutentori, la cattiva qualità dei materiali impiegati nelle lavorazioni e la utilizzazione della maggior parte delle abitazioni da parte di soggetti extracomunitari che non rispettano in alcun modo le norme e gli obblighi condominiali in materia di sicurezza, pulizia, igiene e quanto altro.

Ne consegue una situazione di completa trascuratezza che sta determinando una situazione di progressivo degrado dell'intero complesso immobiliare.

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

geometra Felice Bisogni
Via XX settembre nc. 5 - 51100 PISTOIA
Tel. - Fax (0573) 20797

4.7 - Descrizione delle finiture ed impianti delle singole unità immobiliari facenti parte del fabbricato condominiale (comparti "A" e "B")

➢ **descrizione delle finiture "tipo" delle unità immobiliari di abitazione:**

I quartieri di abitazione, in genere, presentano le seguenti finiture e dotazione di impianti:

- locali della zona giorno e della zona notte pavimentati con mattonelle di gres porcellanato (per alcuni alloggi la pavimentazione della zona notte è costituita da parquet in listelli di rovere);
- locali cucina e/o angolo cottura pavimentati e rivestiti a parete (fino ad un altezza di mt. 1,60) con mattonelle di ceramica smaltata;
- locali bagno e doccia pavimentati e rivestiti a parete con mattonelle di ceramica smaltata, completi di sanitari in vitreous china marca Ideal Standard e rubinetterie monoforo;
- terrazze e logge, pavimentate con mattonelle di gres porcellanato, dotate di parapetto in cemento armato;
- intonaci interni di tipo civile premiscelato a base di calce tinteggiati a temperina fine;
- infissi esterni, finestre e porte - finestre, in legno essenza pino di Svezia laccato color bianco, completi di vetri termici con camera d'aria e di avvolgibili in PVC;
- portoncini di ingresso di tipo blindato;
- bussole interne in legno tamburato;
- impianto di riscaldamento, combinato per la produzione di acqua calda sanitaria, di tipo centralizzato alimentato a gas metano, con generatore di calore posto all'interno della centrale termica al piano interrato, con collettori collocati nei vani scala condominiali completi di contacalorie per la contabilizzazione dei consumi e radiatori in alluminio dotati di valvole termostatiche all'interno dei singoli locali;
- impianto elettrico del tipo sottotraccia con conduttori in rame sfilabili protetti da fulaxite;
- impianto videocitofonico condominiale.

➢ **Descrizione delle finiture "tipo" dei fondi commerciali situati al piano terreni dei comparti "A" et "B"**

I fondi commerciali presentano, in genere, le seguenti finiture ed impianti:

- pavimentazioni in mattonelle di gres porcellanato delle dimensioni di cm. 33 x 33;
- servizio igienico rivestito con mattonelle di ceramica smaltata delle dimensioni di cm. 20 x 20, completo di sanitari in vitreous china marca Ideal Standard e rubinetterie monoforo;
- infissi esterni (porta di ingresso e vetrine) in alluminio preverniciato con vetri antisfondamento di piccolo spessore;
- bussole interne in laminato plastico;
- finestre in legno verniciato a corpo con avvolgibili in pvc,

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

- intonaci interni di tipo civile premiscelato a base di calce tinteggiati a temperina fine;
- impiato elettrico del tipo sottotraccia con conduttori in rame sfilabili protetti da fulaxite (nella maggior parte dei casi da completare);
- impianto di riscaldamento combinato per la produzione di acqua calda sanitaria, di tipo centralizzato alimentato a gas metano, con generatore di calore posto all'interno della centrale termica al piano interrato, con collettori collocati nei vani scala condominiali completi di conta calorie per la contabilizzazione dei consumi e radiatori in alluminio.

➢ **Descrizione "tipo" delle unità immobiliari ad uso autorimessa**:

Le unità immobiliari ad uso autorimessa, dislocate al piano interrato presentano, in genere, le seguenti finiture ed impianti:

- pavimentazione con massetto industriale in cls;
- pareti in blocchi cls tinteggiati;
- solaio di copertura realizzato con lastre prefabbricate tipo "Predalles";
- portone di accesso costituito da basculante in lamiera verniciata;
- impianto elettrico con canalette esterne rigide in PVC.

➢ **Descrizione "tipo" delle unità immobiliari ad uso cantina-deposito:**

Le unità immobiliari ad uso cantina-deposito, dislocate al piano interrato presentano, in genere, le seguenti finiture ed impianti:

- pavimentazione con mattonelle in gres porcellanato;
- solaio di copertura realizzato con lastre prefabbricate tipo "Predalles";
- intonaci interni di tipo civile premiscelato tinteggiati a temperina fine;
- porta di accesso in lamiera zincata;
- impianto elettrico con canalette esterne in PVC.

Sotto lettera "**D17**" lo scrivente allega alcune corrispondenze intercorse con l'Amministratore del fabbricato condominiale "[redacted]" di Firenze con le quali hanno certificato quanto segue:

- non siamo in possesso ne di regolamento condominiale ne di elaborati di tabelle millesimali, documentazione non consegnata nel passaggio delle consegne avuto con la [redacted] che a sua volta non ha ricevuto dal precedente amministratore [redacted] (copia passaggi di consegne allegati), le tabelle millesimali necessarie alla ripartizione delle spese sono state riprese dai rendiconti dei bilanci approvati;
- nessuna documentazione inerente impianto idrico;
- per quanto riguarda l'impianto di riscaldamento e di produzione acqua calda non abbiamo nessuna documentazione escluso il CPI con pratica di rinnovo effettuata 09/2016;
- l'impianto è comunque dotato di contabilizzatori di calore sia per il riscaldamento che per la produzione di acqua calda (alcuni contabilizzatori risultano essere aimè non funzionanti), ma non di tabella millesimale specifica per consumi involontari;
- nonostante nell'assemblea del 23/06/14 e successive non si sia deliberato in merito alla realizzazione di impianti autonomi (copia verbale allegato) alcuni condomini

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

geometra Felice Bisogni
Via XX settembre nc. 5 - 51100 PISTOIA
Tel. - Fax (0573) 20797

[redacted] si sono comunque staccati dall'impianto condominiale.

Sotto lettera "D18" allega una documentazione fotografica che ritrae lo stato di fatto degli esterni del fabbricato condominiale e degli interni delle parti comuni.

---------- § ----------

PARTE QUINTA

Storia dell'intervento edilizio relativo alla costruzione dell'edificio condominiale posto in **Comune di Certaldo** (FI), via Leonardo da Vinci nc. 5 - 7 - 9 - 11 - 11/A - 11/B - 11/C - 11/D - 13 et 15, costituito da due corpi di fabbrica adiacenti denominati rispettivamente "**comparto C**" e "**comparto D**"

5.1 - Per quanto attiene la costruzione degli edifici "C" e "D"

Gli accertamenti condotti presso il **Comune di Certaldo - Ufficio Urbansitica** ed **Edilizia Privata**, hanno permesso di rilevare che:

- per l'area di che trattasi è stato adottato con Delibera di C.C. n. 98 del 30/10/2001 un Piano di Recupero approvato definitivamente con Delibera di C.C. 72 del 30/07/2002; l'intervento di ristrutturazione urbanistica del Piano di recupero 4B2.11 area "ex cantina Sociale" consisteva nella demolizione dei capannoni esistenti e nella costruzione di due fabbricati composti da numerose unità immobiliari con destinazione commerciale e per civile abitazione;
- i lavori di demolizione del dismesso complesso industriale un tempo adibito a "cantina sociale" e di sistemazione dell'area circostante sono stati eseguiti in virtù della **Denuncia di Inizio Attività** presentata in data **07/11/2003** ed acquisita al nº **20964** di protocollo generale (già allegata sotto lettera "D3");
- la costruzione dell'edificio condominiale situato in **Comune di Certaldo (FI)**, via via Leonardo da Vinci nc. 5 - 7 - 9 - 11 - 11/A - 11/B - 11/C - 11/D - 13 et 15, costituito da due corpi di fabbrica adiacenti denominati rispettivamente "**comparto C**" e "**comparto D**", è avvenuta in forza dei seguenti titoli abilitativi rilasciati alla Società "**La Valle - Società Cooperativa Edificatrice**":
  - a - **Permesso di Costruire nº 37** del **01/07/2005** (pratica nº **382/2003**) rilasciato dal Comune di Certaldo in data 01/07/2005 a seguito di progetto allegato alla domanda presentata in data 04/08/2003 ed acquisita al n. **14908** di protocollo generale; in data 15/07/2005 al n. 14948 di protocollo generale è stata presentata la comunicazione di inizio lavori.

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

geometra Felice Bisogni
Via XX settembre nc. 5 - 51100 PISTOIA
Tel. - Fax (0573) 20797

A seguito di istanza presentata dalla Società "**La Valle - Società Cooperativa Edificatrice a R.L.**" in data 5/11/2007 al numero 20616 di protocollo generale del Comune di Certaldo, il Dirigente del Settore Programmazione Pianificazione Governo del Territorio con provvedimento in data 14/01/2008 ha concesso la voltura del Permesso di Costruzione n. 37 del 01/07/2005 in favore delle società:

- [redacted]
- [redacted]
- [redacted]

Sotto lettera "**E1**" allega copia del **Permesso di Costruire n. 37** del 01/07/2005, con unita la comunicazione di inizio lavori e la voltura datata 14/01/2008.

b - **Comunicazione di fine lavori** e **Attestazione di Conformità** con contestuale deposito della **variante finale** ai sensi dell'art. 142 della L.R. 1/2005 al Permesso di Costruire nº 37 del 01/07/2005, presentata in data 10/07/2008 ed acquisita al nº 13189 di protocollo generale.

La variante finale riguarda tra l'altro lievi modifiche interne apportate al piano terreno (fondi commerciali ed androni condominioli), agli alloggi ed infine alla distribuzione dei locali adibiti ad autorimesso e cantina al piano interrato.

Sotto lettera "**E2**" il sottoscritto allega copia della Comunicazione di fine lavori con Attestazione di Conformità e deposito della variante finale ex art. 142 della L.R. 1/05.

Il Dirigente del Settore Programmazione Pianificazione Governo del Territorio del **Comune di Certaldo**:

"- Visto il rapporto della Polizia Municipale prot. 15608 del 23/08/2008 da cui risulta che il fabbricato di nuova costruzione ubicato in Via Leonardo da Vinci (numeri civici dal 7 al 15) realizzato con Permesso di Costruire n. 37/2005 del 01/07/2005 è in parte abitato;

- Preso atto che:
  - per detto fabbricato risulta presentata la comunicazione di fine lavori e la certificazione di conformità dell'opera ma non risulta presentata la certificazione di abitabilità prevista dall'art. 86 della L.R. 1/05 e dall'art. 24 del D.P.R. 380/01;

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

geometra Felice Bisogni
Via XX settembre nc. 5 - 51100 PISTOIA
Tel. - Fax (0573) 20797

- non è stata ultimata la seconda fase delle opere di urbanizzazione primaria.

* dato atto che per i motivi di cui sopra il suddetto fabbricato non può essere abitato, come prescritto nella convenzione per il piano di recupero sottoscritta con atto Notaio Piccinini del 30/09/2003 rep. n. 55398;
* Vista la comunicazione di avvio di procedimento amministrativo ex L. 241/90 ns prot. n. 18133 del 03/10/2008

in data 19/11/2008 ha emesso la Ordinanza per inabilità nuovo fabbricato recante il numero 21382 di protocollo (allegata sotto lettera "E3") con la quale

ha ordinato

alle Società Cooperative all'epoca proprietarie delle varie unità immobiliari facenti parte dell'edificio condominiale e precisamente: Coooperativa La Valle - Società Cooperativa Edificatrice [redacted] in persona dei rispettivi presidenti e/o legali rappresentanti titolari del Permesso di Costruire n. 37 dell'01/07/2005 di **NON FAR ABITARE** l'immobile posto in via Leonardo da Vinci numri civici dal 7 al 15.

La suddetta Ordinanza per inabilità è stata successivamente superata dall'avvenuto completamento delle opere di urbanizzazione primaria (vedere nota del Comune di Certaldo del 26/11/2015 già allegata sotto lettera "A4") e dalla presentazione dell'Attestazione di Abitabilità/Agibilità avvenuta in data 19/01/2010 come indicato al punto che segue.

c - **Attestazione di Abitabilità/Agibilità** presentata in data **19/01/2010** ed acquisita al **n° 1085** di protocollo generale (pratica nº **006/2010**) redatta dal professionista incaricato [redacted] relativa all'edificio condominiale di via Leonardo da Vinci nc. 5 - 7 - 9 - 11 - 11/A - 11/B - 11/C - 11/D - 13 et 15; rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di Certaldo, sul foglio di mappa n. 51 dal mappale n. 721 diviso in subalterni (allegato sotto con lettera "E4").

5.2 - Per quanto attiene le opere strutturali

Dal punto di vista strutturale la costruzione del fabbricato condominiale è avvenuta in base alle seguenti pratiche presentate all'Ufficio del **Genio Civile di Firenze** ai sensi della normativa antisismica:

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

geometra Felice Bisogni
Via XX settembre nc. 5 - 51100 PISTOIA
Tel. - Fax (0573) 20797

- **Pratica n. 115576 del 22/03/2005**
- **Variante n. 1 del 2/12/2005 (solai)**

In data 03/10/2006 è stata presentata all'Ufficio del **Genio Civile di Firenze** la relazione a strutture ultimate, con uniti certificati di prove a compressione di prelievi di calcestruzzo e certificati di prove a trazione di campioni barre di acciaio.

Infine in data 15/12/2006 è stato depositato all'Ufficio del **Genio Civile di Firenze** il Certificato di Collaudo delle opere strutturali in cemento armato.

I tecnici e le imprese che hanno partecipato alla realizzazione delle opere strutturali dell'edificio sono le seguenti:

- Società costruttrice: [redacted]
- Progettista opere architettoniche: [redacted]
- Progettista e Direttore dei lavori opere strutturali in c.a.: [redacted]
- Collaudatore strutture in c.a.: [redacted]

Sotto lettera "E5" allega il collaudo opere strutturali in cemento armato unitamente alla documentazione più significativa relativa alle opere strutturali in cemento armato.

5.3 - Per quanto attiene il certificato di prevenzione incendi

Il Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Firenze in data 23/03/2004 ha emesso parere favorevole con prescrizioni al progetto redatto dall'arch. [redacted] che ha dato origine alla pratica n. 44525/6520 relativo alla realizzazione di una autorimessa interrata privata per n. 39 posti auto a servizio degli edifici C - D previsti in via Leonardo da Vinci (codice attività n. 92) e di un impianto termico alimentato a gas metano di potenzialità superiore a 116 Kw (codice attività n.91); il suddetto parere favorevole con prescrizioni risulta richiamato nel Permesso di Costruire n. 37 del 01/07/2015 (già allegato sotto lettera "E_1").

In data 29/06/2009 al numero 0015305 di protocollo è stata presentata al Comando Provinciale dei VV.FF. di Firenze, la richiesta del Certificato di Prevenzione Incendi a variante di fine lavori della pratica n. 44525/6520

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

secondo il progetto redatto dall'[redacted]di Firenze per le attività di autorimessa privata e centrale termica a servizio dell'edificio condominiale di via Leonardo da Vinci.

In data 29/06/2009 è stata presentata altresì al Comando Provinciale dei VV.FF di Firenze una Dichiarazione di Inizio Attività ai sensi dell'articolo 3, comma 5, del DPR 12/01/1998 n. 37 redatta dall'[redacted]i Firenze, acquisita al numero 0015307 di protocollo, al fine di dare inizio all'esercizio delle attività sopra menzionate (codici attività n. 92 et n. 91] in attesa dell'accertamento sopralluogo da parte del Comando Provinciale di VV.FF di Firenze.

Sulla base della documentazione acquisita presso il Comuen di Certaldo non è stato rintracciato il Certificato di Prevenzione Incendi richiesto nell'anno 2009; conseguentemente tutti gli oneri e spese occorrenti per il perfezionamento delle pratiche sopra citate restano a carico, pro-quota, dei soggetti e/o Società che si renderanno aggiudicatari / assegnatari dei beni.

Sotto lettera "**E6**" allega la documentazione più significativa relativa alla pratica 44525/6520 del Comando Provinciale dei VV.FF. di Firenze.

5.4 - Per quanto attiene le previsioni del Regolamento Urbanistico del Comune di Certaldo

Secondo il vigente Regolamento Urbanistico del **Comune di Certaldo** il fabbricato condominiale ricade nelle *"zone B – ambito urbano o progettazione urbonistica unitaria in corso di attuazione (B3.appr.7)"* normate dall'art. 39 delle NTA.

Gli ambiti urbani B3 n. 7 comprendono i tessuti urbani a progettazione unitaria pubblica e le aree PEEP del capoluogo la cui destinazione d'uso è prevalentemente residenziale. Sotto lettera "**D9**" il sottoscritto ha già allegato un estratto della cartografia del vigente Regolamento Urbanistico del Comune di Certaldo, con stralcio delle relative NTA.

---------- § ----------

5.5 - Storia catastale del fabbricato condominiale posto in Comune di Certaldo (FI), via Leonardo da Vinci (comparti "C" et "D")

L'area su cui sorge il fabbricato condominiale sito in via Leonardo da Vinci (comparti "C" e "D") è rappresentata al **Catasto Terreni** del **Comune di Certaldo** sul foglio di mappa nº **51** dal mappale nº **721**, qualità Ente Urbano, superficie catastale mq. 1.553, senza redditi giusto il tipo mappale nº 38614.1/2007 del 02/02/2007 (protocollo nº FI 0038614) in atti dalla stessa data.

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

geometra Felice Bisogni
Via XX settembre nc. 5 - 51100 PISTOIA
Tel. - Fax (0573) 20797

Sotto lettera "**E7**" il sottoscritto allega copia della visura storica catastale, unitamente ad un estratto del foglio di mappa n. **51** del Catasto Terreni del Comune di Certaldo sul quale il fabbricato in oggetto è evidenziato con colorazione azzurra.

Ai fini della continuità storico catastale si precisa che:

- il mappale nº **721** di mq. 1.553 ha avuto origine dal mappale nº **613** di originari mq. 2.975 in base a tipo mappale/tipo di frazionamento nº 38614.1/2007 del 02/02/2007 (protocollo nº FI 0038614), in atti dalla stessa data (allegato sotto lettera "**E8**"). E' da notare che nella relazione unita al suddetto tipo mappale è specificato quanto segue:
  "si allega copia della cessione gratuita con il Comune di Certaldo (ai rogiti notaio Piccinini del 01/07/2005 rep. 57527 fassc. 23775) dove si evince la proprietà dei locali interrati a favore della ditta dichiarante è correttamente intestata al Catasto Fabbricati in foglio 51 dalla particella 613 **sub.** 1 e **sub.** 2".
  Inoltre nella rappresentazione grafica della proposta di aggiornamento del tipo mappale risulta riportato il segno convenzionale di unione tra le due particelle (osso di morto) che unisce il mappale n. 721 con le aree tratteggiate che rappresentano la costruzione al piano sottostante di proprietà (all'epoca) della Cooperativa La Valle, ma di fatto insistenti sul mappale n. **614** di proprietà del Comune di Certaldo per effetto dell'atto di cessione gratuita sopra citato.
  Per questi motivi i locali al piano interrato, ancorchè insistenti in parte sul mappale n. **614**, riportano correttamente dal punto di vista della rappresentazione catastale, la sola indicazione del mappale n. 721 diviso in subalterni.
- a sua volta il mappale nº **613** di originari mq. 2.975 ha avuto origine dal mappale nº **39** di mq. 6.420 in base al tipo mappale nº 240372.1/2004 del 19/10/2004 (prot. n. FI 0240372), in atti dalla stessa data.

In particolare con il suddetto tipo mappale/tipo di frazionamento conseguente alla demolizione degli edifici costituenti la "ex cantina sociale" il mappale n. **39** di originari mq. 6.420 è stato suddiviso nei mappali n. **612** di mq. 1.670; n. **613** di mq. 2.975; n. **614** di mq. 1.482; n. **615** di mq. 212; n. **616** di mq. 11; n. **617** di mq. 3; n. **618** di mq. 7; n. **619** di mq. 3; n. **620** di mq. 7; n. **621** di mq. 3, n. **622** di mq. 7 e n. **623** di mq. 40.

Il fabbricato condominiale è rappresentato al **Catasto Fabbricati** del Comune

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

di Certaldo sul foglio di mappa nº 51 dal mappale nº 721 diviso in subalterni che identificano rispettivamente:

- i subalterni dal nº 500 al nº 538 le autorimesse;
- i subalterni dal nº 539 al nº 566 le cantine;
- i subalterni dal nº 568 al nº 570 i fondi commerciali;
- i subalterni nº 567 e dal nº 572 al nº 609 le abitazioni;
- i subalterno nº 617 la scuola;
- i subalterni dal nº 3 al nº 8 e dal nº 610 al nº 616 i beni comuni non censibili.

Sotto lettera "**E9**" allega l'elaborato planimetrico con elenco subalterni riferito all'intero fabbricato condominiale.

Ai fini della continuità storico catastale si precisa che:

- il mappale n. 721 diviso in subalterni ha avuto origine dalla soppressione del mappale n. 613 sub. 1 "unità afferenti edificate su area urbana" in base alla scheda di variazione n. FI 0097212/2007 del 14/03/2007 (allegata sotto lettera "**E10**");
- il mappale n. 613 sub. 1 con qualità area urbana di mq. 1540, ha avuto origine dal mappale n. 613 in base alla scheda di divisione n. FI 0220622 del 25/10/2006 (allegata sotto lettera "**E11**") ed al tipo mappale prot. n. FI 0223250 del 25/10/2006.
- Infine il mappale n. 613 con qualità area urbana di mq. 2975 ha avuto origine per divisione dal mappale n. 39 in base alla scheda di divisione prot. n. FI 0073952 del 16/03/2005 (allegata sotto lettera "**D16**").

---------- § ----------

5.6 - Descrizione delle caratteristiche costruttive del fabbricato condominiale posto in Comune di Certaldo (FI), via Leonardo da Vinci nc. 5 - 7 - 9 - 11 - 11/A - 11/B - 11/C - 11/D - 13 et 15, costituito da due corpi di fabbrica adiacenti denominati rispettivamente "comparto C" et "comparto D"

L'edificio condominiale contraddistinto dai nc. 5 - 7 - 9 - 11 - 11/A - 11/B - 11/C - 11/D - 13 et 15 della via Leonardo da Vinci, comprende due distinti corpi di fabbrica denominati nei titoli abilitativi edilizi "**comparto C**" (collocato a sud) e "**comparto D**" (collocato a nord), uniti da un passaggio centrale coperto che immette verso il giardino pubblico retrostante.

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

geometra Felice Bisogni
Via XX settembre nc. 5 - 51100 PISTOIA
Tel. - Fax (0573) 20797

L'edificio si articola su quattro piani fuori terra oltre ad un piano interrato ed è disimpegnato da nº 5 vani scala, con altrettanti vani ascensore che raggiungono il piano interrato.

La destinazione d'uso del piano terreno è commerciale sul fronte strada e residenziale per la parte restante, mentre ai piani primo, secondo e terzo la destinazione d'uso è esclusivamente residenziale; al piano interrato sono situate le autorimessa e le cantine di pertinenza delle singole unità immobiliari.

Il "**Comparto C**" comprende:

- n. 1 unità immobiliare con destinazione commerciale, n. 1 unità immobiliare ad uso scuola e n. 3 unità immobiliari di abitazione al piano terreno;
- n. 7 unità immobiliari di abitazione al piano primo;
- n. 7 unità immobiliari di abitazione al piano secondo;
- n. 7 unità immobiliari di abitazione al piano terzo

Il "**Comparto D**" comprende:

- n. 2 unità immobiliari con destinazione commerciale e n. 1 unità immobiliare di abitazione al piano terreno;
- n. 5 unità immobiliari di abitazione al piano primo;
- n. 5 unità immobiliari di abitazione al piano secondo;
- n. 4 unità immobiliari di abitazione al piano terzo;

oltre numerose autorimesse e cantine al piano interrato.

Il fabbricato condominiale presenta le seguenti caratteristiche strutturali:

- fondazioni del tipo a platea in conglomerato cementizio armato realizzato in opera;
- muri controterra in cemento armato;
- strutture portanti di tipo intelaiato, costituite da setti, pilastri e travi in cemento armato realizzato in opera;
- vani scale ed ascensori realizzati con struttura in cemento armato realizzato in opera;
- solai di calpestio del piano terreno con lastre prefabbricate tipo "Predalles" e dei piani superiori in latero cemento armato;
- copertura realizzata con solaio in latero-cemento armato ad una falda con inclinazione di circa il 12% con impluvio verso il giardino interno, su cui è stata applicata una guaina di impermeabilizzazione e sovrastante pacchetto avente caratteristiche del tetto "ventilato" costituito da uno strato isolante in polistirolo espanso, soprastanti listelli in legno con spessore di circa cm 4 x 4, pannello in fibra di legno OSB da cm. 1,8, guaina bituminosa, foglio di tessuto

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

geometra Felice Bisogni
Via XX settembre nc. 5 - 51100 PISTOIA
Tel. - Fax (0573) 20797

non tessuto, manto di copertura in lamiere di rame "aggraffate"; i bordi ed i punti singolari sono rivestiti con scossaline ed elementi forati di ventilazione e contemporanea protezione "antipassero".

Sulla copertura sono presenti numerosi comignoli per la ventilazione e gli sfiati degli impianti dell'intero edificio e sistemi anticaduta.

Le murature esterne di tamponamento sono del tipo "a cassetta" con pannello termoisolante e risultano rifinite con intonaco di tipo premiscelato a base di calce tinteggiato con pitture idrorepellenti di colore pastello.

L'atrio di ingresso e i vani scala sono rivestiti con lastre di marmo.

Gli impianti di ascensore, che collegano i vari piani, hanno una portata di circa Kg. 480.

L'impianto di riscaldamento, combinato per la produzione di acqua calda sanitaria, è di tipo centralizzato alimentato a gas metano, con generatore di calore posto all'interno della centrale termica al piano interrato, con collettori collocati nei vani scala condominiali completi di contacalorie per la contabilizzazione dei consumi e radiatori in alluminio all'interno dei singoli locali.

In alcuni casi i conduttori, per motivi legati all'impossibilità di poter fruire del riscaldamento e dell'acqua calda sanitaria centralizzata in conseguenza del distacco della fornitura del gas metano da parte dell'ente fornitore (dovuto alle morosità di alcuni condomini), hanno provveduto a realizzare impianti di riscaldamento autonomi costituiti da caldaie murali alimentate a gas metano.

All'interno dei locali situati al piano interrato e precisamente nell'intradosso del solaio di copertura (costituente il calpestio del piano terreno), sono presenti numerosissime tubazioni di scarico delle acque reflue provenienti dalle cucine e dai bagni dei quartieri e fondi commerciali dei piani superiori convogliate verso numerose fosse settiche e quindi immesse nella fognatura pubblica stradale.

Nell'intradosso del solaio di copertura del corsello condominiale ed in alcuni casi delle singole autorimesse sono presenti tubazioni relative alla distribuzione del fluido scaldante e dell'acqua calda sanitaria proveniente dalla centrale termica condominiale verso i singoli appartamenti.

Lo scrivente segnala in particolare che i lavori di realizzazione delle fosse settiche non sono stati eseguiti a regola d'arte, in quanto le stesse sono state impostate non correttamente rispetto alle quote di arrivo delle tubazioni delle acque reflue e di uscita rispetto alla quota della fognatura stradale.

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

Ne consegue pertanto una situazione oltremodo gravosa dal punto di vista delle servitù di passaggio delle predette tubazioni all'interno delle singole autorimesse e relative parti comuni, nonchè per i costi che dovranno essere sostenuti per l'esecuzione delle opere di manutenzione sia ordinaria che straordinaria che dette tubazioni determineranno nel futuro, in considerazione della pessima qualità dei lavori eseguiti.

Lo scrivente segnala altresì che in data **28/08/2012** si è sviluppato un incendio che ha interessato la porzione dell'edificio condominiale situato a sud (**Comparto "C"**) arrecando notevoli danneggiamenti alla copertura e ad alcuni quartieri di abitazione situati all'ultimo piano (piano terzo, 4º fuori terra) di proprietà della Società [redacted]

Sulla base del **rapporto di intervento scheda n. 7501/2 del 28/08/2012** redatto dal **Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Firenze** è stato possibile rilevare che l'incendio ha avuto origine in conseguenza del montaggio (effettuato in modo maldestro) di una canna fumaria sfociante sulla copertura dell'edificio condominiale, a servizio di una stufa a pellet collocata all'interno del quartiere di proprietà del signo [redacted] ubicato al **piano 3º** (4º fuori terra) interno 9, del vano scala contraddistinto dal nc. **11/c** di via Leonardo da Vinci.

L'installazione della canna fumaria per lo smaltimento dei fumi ha comportato l'esecuzione di un foro (realizzato mediante trapano dotato di accessorio "a tazza") nel solaio in latero - cemento e nel sovrastante pacchetto di isolamento termico del tetto.

In seguito alla realizzazione del foro tutti i materiali componenti la struttura ed il pacchetto di finitura del tetto, compreso l'isolante termico, sono venuti a contatto con la canna fumaria.

Nel corso delle operazioni di saldatura della canna fumaria e del relativo comignolo in lamiera di rame, effettuate attraverso "bacchette" di materiale a base di rame e di due bombolette contenenti rispettivamente ossigeno e acetilene, l'alta temperatura che si è sviluppata per le operazioni di saldatura (fino a 1000 gradi centigradi) ha determinato la colatura di materiale incandescente delle bacchette e/o proveniente dalla fusione della parte inferiore del comignolo, che è andata a contatto diretto con il polistirolo ed il legno innescando l'incendio.

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

geometra Felice Bisogni
Via XX settembre nc. 5 - 51100 PISTOIA
Tel. - Fax (0573) 20797

A seguito del verbale redatto dal Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Firenze, il Sindaco del Comune di Certaldo ha emesso le seguenti Ordinanze:

- **Ordinanza n. 129 del 28/08/2012** (allegata sotto lettera "E12") con la quale, visto il protrarsi delle operazioni di spegnimento, è stata ordinata l'immediata evacuazione delle famiglie residenti nell'immobile ed inoltre, in via cautelativa, essendo stata ritenuta inagibile, sia strutturalmente che dal punto di vista impiantistico, sia la copertura dell'edificio sia il solaio dell'ultimo piano, è stato altresì interdetto l'utilizzo dei piani sottostanti;
- **Ordinanza n. 134 del 29/08/2012** (allegata sotto lettera "E13") con la quale è stato ordinato:
  1) a chiunque, incluse le persone residenti al terzo piano dell'immobile di via L. da Vinci 11/B - C - D, di non accedere al terzo piano dell'edificio, sia nella parti condominiali sia nei singoli appartamenti e di non accedere alla copertura del medesimo, nonché di non utilizzare gli impianti di ascensori presenti;
  2) che l'eventuale accesso alla copertura possa essere effettuato da personale qualificato accompagnato dai Vigili del Fuoco, previo contatto;
  3) che l'eventuale accesso da parte dei residenti ai propri appartamenti del terzo piano per ritirare oggetti personali, sia subordinato all'accompagnamento da parte dei Vigili del Fuoco e in caso di loro impossibilità da parte della Polizia Municipale;

  ed ha intimato alla Società [redacted] che all'epoca dei fatti amministrava il Condominio (in persona del legale rappresentante signora [redacted] di attivare immediatamente le operazioni di messa in pristino dell'immobile e relativi impianti tecnologici, e quindi di inoltrare a lavori ultimati le Attestazioni di Conformità previste dalla normativa vigente.
- **Ordinanza n. 135 del 30/08/2012** (allegata sotto lettera "E14") con la quale il Sindaco del Comune di Certaldo ha stabilito quanto segue:
  RICHIAMATE le proprie precedenti ordinanze n. 129 del 28/08/2012 e 134 del 29/08/2012, aventi ad oggetto il divieto di accesso all'immobile sinato a Certaldo, Via Leonardo Da Vinci, 11/b-c-d a seguito di incendio della copertura del fabbricato medesimo;
  DATO ATTO del sopralluogo effettuato in data odierna dai tecnici comunali congiuntamente all'Ing. [redacted] (incaricato dall'amministratore dell'immobile);
  VISTA la relazione integrativa prot. n. 16144 prodotta dal sopra citato [redacted] in

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

data odierna, nella quale si certifica che "il fabbricato non ha subito danni di carattere strutturale, che la sicurezza statica e sismica sono identiche a quelle precedenti all'incendio e che quindi si possono rendere di nuovo agibili ed abitabili anche gli appartamenti dell'ultimo piano, compreso l'uso degli ascensori": **VISTA** la comunicazione pervenuta in data odierna dalla [redacted] amministra il condominio di Via Leonardo Da Vinci, 11/b-c-d, dalla quale si evince che la stessa si è già attivata al fine di ripristinare quanto prima la copertura dell'immobile;
CONSIDERATA, pertanto, la necessità di modificare ed integrare le proprie precedenti ordinanze sopra richiamate, al fine di consentire l'accesso all'immobile;
RITENUTO che sussistono le condizioni richieste dalla vigente normativa per l'adozione di un provvedimento contingibile ed urgente per motivi di sicurezza pubblica;
VISTO l'Art. 54 del Decreto Legislativo 18 Agosto 2000, n. 267 "Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali";

DISPONE

di consentire l'accesso all'intero edificio situato a Certaldo, Via Leonardo Da Vinci, 11/b-c-d, nonché l'uso degli ascensori.
Restano vigenti gli obblighi imposti dalle precedenti ordinanze all'amministratore del condominio.

Per effetto delle citate Ordinanze Sindacali tutti gli appartamenti di proprietà della Società [redacted] situati al piano 3º dello stabile condominiale di via Leonardo da Vinci nc. 11/b - 11/c - 11/d danneggiati all'incendio, sono stati liberati e gli occupanti dislocati in altre unità immobiliari sempre appartenenti alla stessa Società Cooperativa.

Inoltre, in conseguenza della dichiarazione di Liquidazione Coatta Amministrativa della predetta Società, i lavori di ripristino degli alloggi non sono mai stati eseguiti; viceversa i lavori di riparazione della copertura condominiale danneggiata dall'incendio sono stati eseguiti, ancorchè in modo parziale.

Nel complesso il fabbricato condomibiale si presenta in non buone condizioni di conservazione stante l'assoluta mancanza di adeguati lavori manutentori, la cattiva qualità dei materiali impiegati nelle lavorazioni e la utilizzazione della maggior parte delle abitazioni da parte di soggetti extracomunitari che non rispettano in alcun modo le norme e gli obblighi condominiali in materia di sicurezza, pulizia, igiene e quanto altro.

Ne consegue una situazione di completa trascuratezza che sta determinando una situazione di progressivo degrado dell'intero complesso immobiliare.

5.7 - Descrizione delle finiture ed impianti delle singole unità immobiliari facenti parte del fabbricato condominiale (comparti "C" e "D")

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

geometra Felice Bisogni
Via XX settembre nc. 5 - 51100 PISTOIA
Tel. - Fax (0573) 20797

➢ **Descrizione delle finiture "tipo" dei fondi commerciali situati al piano terreno dei comparti "C" et "D"**

I fondi commerciali presentano, in genere, le seguenti finiture ed impianti:

- pavimentazioni in mattonelle di gres porcellanato delle dimensioni di cm. 33 x 33;
- servizio igienico rivestito con mattonelle di ceramica smaltata delle dimensioni di cm. 20 x 20, completo di sanitari in vitreous china marca Ideal Standard e rubinetterie monoforo;
- infissi esterni (porta di ingresso e vetrine) in alluminio preverniciato con vetri antisfondamento di piccolo spessore;
- bussole interne in laminato plastico;
- finestre in legno verniciato a corpo con avvolgibili in pvc,
- intonaci interni di tipo civile premiscelato a base di calce tinteggiati a temperina fine;
- impiato elettrico del tipo sottotraccia con conduttori in rame sfilabili protetti da fulaxite (nella maggior parte dei casi da completare);
- impianto di riscaldamento combinato per la produzione di acqua calda sanitaria, di tipo centralizzato alimentato a gas metano, con generatore di calore posto all'interno della centrale termica al piano interrato, con collettori collocati nei vani scala condominiali completi di conta calorie per la contabilizzazione dei consumi e radiatori in alluminio.

➢ **Descrizione delle finiture ed impianti "tipo" delle unità immobiliari ad uso autorimessa:**

Le unità immobiliari ad uso autorimessa dislocate al piano interrato presentano, in genere, le seguenti finiture e dotazione di impianti:

- piano di calpestio realizzato con massetto industriale in cls;
- pareti perimetrali in blocchi in cls tinteggiati;
- solaio di copertura realizzato con lastre prefabbricate tipo "Predalles";
- portone di accesso costituito da un basculante in lamiera verniciata;
- impianto elettrico con canalette esterne in PVC (nella maggior parte dei casi collegato con quello dell'abitazione cui è abbinata);

Sotto lettera "E15" lo scrivente allega il regolamento di condominio con allegate tabelle millesimali redatte dall[redacted]nell'anno 2009, il tutto riferito al fabbricato condominiale di via Leonardo da Vinci nc. 11, 11/a - b -c - d in Certaldo; sotto lettera "E16" allega una documentazione fotografica che ritrae lo stato di fatto degli esterni e delle parti comuni del fabbricato condominiale.

---------- § ----------

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

geometra Felice Bisogni
Via XX settembre nc. 5 - 51100 PISTOIA
Tel. - Fax (0573) 20797

PARTE SESTA

Individuazione dei beni immobili residuati in proprietà alla Società "**La Valle - Società Cooperativa Edificatrice**" con sede in Firenze nell'ambito dei comparti "A" - "B" - "C" - "D" e formazione singoli lotti

Dal confronto tra il contenuto delle trascrizioni "**a favore**" con quelle "**contro**" riportate nella "**parte prima**" che precede, lo scrivente ha potuto constatare che all'attualità nell'ambito di ciascun fabbricato sono residuati in proprietà alla Società "**La Valle - Società Cooperativa Edificatrice**" i seguenti beni immobili:

- fabbricato condominiale situato in Comune di Certaldo (FI), via XXVI Luglio nc. 55 - 79 (**comparti** "**A**" et "**B**"):
  - nº **37 unità immobiliari di civile abitazione** rappresentate al Catasto Fabbricati del Comune di Certaldo sul foglio di mappa nº **51** dai mappali nº **613** sub. **576**, **577**, **586**, **587**, **588**, **589**, **590**, **591**, **592**, **593**, **595**, **596**, **597**, **598**, **599**, **600**, **601**, **602**, **603**, **604**, **607**, **608**, **609**, **610**, **611**, **612**, **613**, **614**, **615**, **616**, **617**, **618**, **619**, **620**, **621**, **622** et **623**;
  - nº **35 unità immobiliari ad uso autorimessa** rappresentate al Catasto Fabbricati del Comune di Certaldo sul foglio di mappa nº **51** dai mappali nº **613** sub. **500**, **501**, **502**, **503**, **504**, **505**, **506**, **508**, **510**, **511**, **512**, **513**, **514**, **515**, **516**, **517**, **518**, **519**, **520**, **521**, **522**, **523**, **524**, **525**, **526**, **527**, **528**, **529**, **530**, **532**, **533**, **534**, **535**, **536** et **537**;
  - nº **35 unità immobiliari ad uso cantina** rappresentate al Catasto Fabbricati del Comune di Certaldo sul foglio di mappa nº **51** dai mappali nº **613** sub. **538**, **539**, **540**, **541**, **542**, **543**, **544**, **545**, **546**, **547**, **548**, **549**, **550**, **551**, **552**, **553**, **555**, **556**, **558**, **560**, **561**, **562**, **563**, **564**, **565**, **566**, **567**, **568**, **569**, **570**, **571**, **572**, **573**, **574** et **575**;
  - nº **7 fondi commerciali** rappresentati al Catasto Fabbricati del Comune di Certaldo sul foglio di mappa nº **51** dai mappali nº **613** sub. **578**, **579**, **580**, **581**, **582**, **584** et **585**.
- fabbricato condominiale situato in Comune di Certaldo (FI), via Leonardo da Vinci nc. 5 - 11 (**comparti** "**C**" e "**D**"):
  - nº **1 unità immobiliare ad uso autorimessa** rappresentata al Catasto Fabbricati del Comune di Certaldo sul foglio di mappa nº **51** dal mappale nº **721** sub. **516**;
  - nº **2 fondi commerciali** rappresentati al Catasto Fabbricati del Comune di Certaldo sul foglio di mappa nº **51** dai mappali nº **721** sub. **569** et **570**.

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

geometra Felice Bisogni
Via XX settembre nc. 5 - 51100 PISTOIA
Tel. - Fax (0573) 20797

- nº **1 unità immobiliare ad uso scuola** rappresentata al Catasto Fabbricati del Comune di Certaldo sul foglio di mappa nº **51** dal mappale nº **721** sub. **617**.

Ai fini della futura alienazione o vendita giudiziale delle unità immobiliari sopra descritte e per valutare se le stesse siano o meno comodamente divisibili, il sottoscritto CTU si è basato sui seguenti criteri:

- la divisione, nella maggior parte dei casi, comporta una perdita di utilità o comunque una perdita di valore; dal momento che non esiste divisione senza perdita di valore, tale perdita deve essere di entità contenuta;
- sono da evitare i frazionamenti che risulterebbero inadeguati, sia per l'elevato costo delle opere necessarie ad attuarli, che per i risultati, per alcuni lati negativi, che verrebbero in tal modo raggiunti (insoddisfacente funzionalità delle porzioni e perdita di valore economico, che deriverebbe confrontando la somma delle singole porzioni, con l'eventuale più elevato valore che il bene avrebbe se conservato intero);
- sono da evitare le divisioni che comportano scarsa funzionalità e costituzione di servitù delle singole porzioni, rispetto all'intero edificio;
- l'accertamento della comoda divisibilità deve avere carattere di concretezza e di attualità.

In considerazione di quanto sopra esposto, dopo avere attentamente esaminato:

- la situazione attuale di possesso delle unità immobiliari appartenenti alla Società "**La Valle - Società Cooperativa Edificatrice**" facenti parte dei due fabbricati condominiali;
- i vincoli nascenti dall'atto unilaterale d'obbligo edilizio autenticato nelle firme dal notaio Mario Piccinini in data 04/03/2005 rep. 57111 trascritto a Volterra il 07/04/2005 al n. 2002 del Registro Particolare (già allegato sotto lettera "**A6**");
- i vincoli nascenti dalla Convenzione ricevuta dal notaio Mario Piccinini in data 05/05/2006 rep. 58563/24428 (già allegato sotto lettera "**A8**") trascritta a Volterra in data 11/11/2015 al n. 5370 del Registro Particolare la cui nota di trascrizione è già stata allegata sotto lettera "**A9**" e per la quale comunque sussistono incertezze in ordine alla validità ed opponibilità alla Procedura per le motivazioni già spiegate in precedenza;
- il contenuto dell'atto pubblico di frazionamento del mutuo in quote ai rogiti del notaio Mario Piccinini in data 30/10/2009 rep. 61968/26740 (già allegato sotto lettera "**C6**");
- i vincoli locativi nascenti dai contratti di locazione;

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

lo scrivente ritiene conveniente, al fine di agevolare la futura alienazione dei beni e rendere più apprezzabile la loro collocazione sul mercato immobiliare, formare nº **48 lotti** e precisamente:

6.1 - Lotto n° 1

- **Unità immobiliare di civile abitazione**, posta al piano terreno dell'edificio "B", avente accesso dal nc. 57 di via XXVI Luglio, contraddistinta dal numero interno 1; rappresentata al Catasto Fabbricati del Comune di Certaldo sul foglio di mappa n. **51** dal mappale n. **613 sub. 586**;
- **Unità immobiliare ad uso cantina**, posta al piano interrato; rappresentata al Catasto Fabbricati del Comune di Certaldo sul foglio di mappa n. **51** dal mappale n. **613 sub. 575**;
- **Unità immobiliare ad uso autorimessa**, posta al piano interrato; rappresentata al Catasto Fabbricati del Comune di Certaldo sul foglio di mappa n. **51** dal mappale n. **613 sub. 520**.

6.2 - Lotto n° 2

- **Unità immobiliare di civile abitazione**, posta al piano terreno dell'edificio "B", avente accesso dal nc. 57 di via XXVI Luglio, contraddistinta dal numero interno 2; rappresentata al Catasto Fabbricati del Comune di Certaldo sul foglio di mappa n. **51** dal mappale n. **613 sub. 587**;
- **Unità immobiliare ad uso cantina**, posta al piano interrato; rappresentata al Catasto Fabbricati del Comune di Certaldo sul foglio di mappa n. **51** dal mappale n. **613 sub. 574**;
- **Unità immobiliare ad uso autorimessa**, posta al piano interrato; rappresentata al Catasto Fabbricati del Comune di Certaldo sul foglio di mappa n. **51** dal mappale n. **613 sub. 514**.

6.3 - Lotto n° 3

- **Unità immobiliare di civile abitazione**, posta al piano primo dell'edificio "B", avente accesso dal nc. 57 di via XXVI Luglio, contraddistinta dal numero interno 5; rappresentata al Catasto Fabbricati del Comune di Certaldo sul foglio di mappa n. **51** dal mappale n. **613 sub. 598**;
- **Unità immobiliare ad uso cantina**, posta al piano interrato; rappresentata al Catasto Fabbricati del Comune di Certaldo sul foglio di mappa n. **51** dal mappale n. **613 sub. 573**;
- **Unità immobiliare ad uso autorimessa**, posta al piano interrato; rappresentata al Catasto Fabbricati del Comune di Certaldo sul foglio di mappa n. **51** dal mappale n. **613 sub. 512**.

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

geometra Felice Bisogni
Via XX settembre nc. 5 - 51100 PISTOIA
Tel. - Fax (0573) 20797

ASTE GIUDIZIARIE.it

6.4 - Lotto n° 4

- **Unità immobiliare di civile abitazione**, posta al piano primo dell'edificio "B", avente accesso dal nc. 57 di via XXVI Luglio, contraddistinta dal numero interno 6; rappresentata al Catasto Fabbricati de l Comune di Certaldo sul foglio di mappa n. **51** dal mappale n. **613 sub. 599**;
- **Unità immobiliare ad uso cantina**, posta al piano interrato; rappresentata al Catasto Fabbricati del Comune di Certaldo sul foglio di mappa n. **51** dal mappale n. **613 sub. 572**;
- **Unità immobiliare ad uso autorimessa**, posta al piano interrato; rappresentata al Catasto Fabbricati del Comune di Certaldo sul foglio di mappa n. **51** dal mappale n. **613 sub. 513**.

6.5 - Lotto n° 5

- **Unità immobiliare di civile abitazione**, posta al piano secondo dell'edificio "B", avente accesso dal nc. 57 di via XXVI Luglio, contraddistinta dal numero interno 7; rappresentata al Catasto Fabbricati del Comune di Certaldo sul foglio di mappa n. **51** dal mappale n. **613 sub. 608**;
- **Unità immobiliare ad uso cantina**, posta al piano interrato; rappresentata al Catasto Fabbricati del Comune di Certaldo sul foglio di mappa n. **51** dal mappale n. **613 sub. 567**;
- **Unità immobiliare ad uso autorimessa**, posta al piano interrato; rappresentata al Catasto Fabbricati del Comune di Certaldo sul foglio di mappa n. **51** dal mappale n. **613 sub. 524**.

6.6 - Lotto n° 6

- **Unità immobiliare di civile abitazione**, posta al piano secondo dell'edificio "B", avente accesso dal nc. 57 di via XXVI Luglio, contraddistinta dal numero interno 8; rappresentata al Catasto Fabbricati del Comune di Certaldo sul foglio di mappa n. **51** dal mappale n. **613 sub. 609**;
- **Unità immobiliare ad uso autorimessa**, posta al piano interrato; rappresentata al Catasto Fabbricati del Comune di Certaldo sul foglio di mappa n. **51** dal mappale n. **613 sub. 519**.

6.7 - Lotto n° 7

- **Unità immobiliare di civile abitazione**, posta al piano secondo dell'edificio "B", avente accesso dal nc. 57 di via XXVI Luglio, contraddistinta dal numero interno 9; rappresentata al Catasto Fabbricati del Comune di Certaldo sul foglio di mappa n. **51** dal mappale n. **613 sub. 610**;
- **Unità immobiliare ad uso cantina**, posta al piano interrato; rappresentata al Catasto Fabbricati del Comune di Certaldo sul foglio di mappa n. **51** dal mappale n. **613 sub. 569**;

ASTE GIUDIZIARIE.it

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

geometra Felice Bisogni
Via XX settembre nc. 5 - 51100 PISTOIA
Tel. - Fax (0573) 20797

- **Unità immobiliare ad uso autorimessa**, posta al piano interrato; rappresentata al Catasto Fabbricati del Comune di Certaldo sul foglio di mappa n. **51** dal mappale n. **613 sub. 523**.

6.8 - Lotto n° 8

- **Unità immobiliare di civile abitazione**, posta al piano secondo dell'edificio "B", avente accesso dal nc. 57 di via XXVI Luglio, contraddistinta dal numero interno 10; rappresentata al Catasto Fabbricati del Comune di Certaldo sul foglio di mappa n. **51** dal mappale n. **613 sub. 611**;
- **Unità immobiliare ad uso cantina**, posta al piano interrato; rappresentata al Catasto Fabbricati del Comune di Certaldo sul foglio di mappa n. **51** dal mappale n. **613 sub. 568**;
- **Unità immobiliare ad uso autorimessa**, posta al piano interrato; rappresentata al Catasto Fabbricati del Comune di Certaldo sul foglio di mappa n. **51** dal mappale n. **613 sub. 518**.

6.9 - Lotto n° 9

- **Unità immobiliare di civile abitazione**, posta al piano terzo "sottotetto" dell'edificio "B", avente accesso dal nc. 57 di via XXVI Luglio, contraddistinta dal numero interno 11; rappresentata al Catasto Fabbricati del Comune di Certaldo sul foglio di mappa n. **51** dal mappale n. **613 sub. 620**;
- **Unità immobiliare ad uso cantina**, posta al piano interrato; rappresentata al Catasto Fabbricati del Comune di Certaldo sul foglio di mappa n. **51** dal mappale n. **613 sub. 566**;
- **Unità immobiliare ad uso autorimessa**, posta al piano interrato; rappresentata al Catasto Fabbricati del Comune di Certaldo sul foglio di mappa n. **51** dal mappale n. **613 sub. 522**.

6.10 - Lotto n° 10

- **Unità immobiliare di civile abitazione**, posta al piano terzo "sottotetto" dell'edificio "B", avente accesso dal nc. 57 di via XXVI Luglio, contraddistinta dal numero interno 14; rappresentata al Catasto Fabbricati del Comune di Certaldo sul foglio di mappa n. **51** dal mappale n. **613 sub. 623**;
- **Unità immobiliare ad uso cantina**, posta al piano interrato; rappresentata al Catasto Fabbricati del Comune di Certaldo sul foglio di mappa n. **51** dal mappale n. **613 sub. 564**;
- **Unità immobiliare ad uso autorimessa**, posta al piano interrato; rappresentata al Catasto Fabbricati del Comune di Certaldo sul foglio di mappa n. **51** dal mappale n. **613 sub. 521**.

6.11 - Lotto n° 11

- **Unità immobiliare di civile abitazione**, posta al piano primo dell'edificio "A", avente accesso dal nc. 57 di via XXVI Luglio, contraddistinta dal numero

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

interno 6; rappresentata al Catasto Fabbricati del Comune di Certaldo sul foglio di mappa n. **51** dal mappale n. **613 sub. 588**;

- **Unità immobiliare ad uso cantina**, posta al piano interrato; rappresentata al Catasto Fabbricati del Comune di Certaldo sul foglio di mappa n. **51** dal mappale n. **613 sub. 545**.
- **Unità immobiliare ad uso autorimessa**, posta al piano interrato; rappresentata al Catasto Fabbricati del Comune di Certaldo sul foglio di mappa n. **51** dal mappale n. **613 sub. 501**.

6.12 - Lotto n° 12

- **Unità immobiliare di civile abitazione**, posta al piano primo dell'edificio "A", avente accesso dal nc. 57 di via XXVI Luglio, contraddistinta dal numero interno 5; rappresentata al Catasto Fabbricati del Comune di Certaldo sul foglio di mappa n. **51** dal mappale n. **613 sub. 589**;
- **Unità immobiliare ad uso cantina**, posta al piano interrato; rappresentata al Catasto Fabbricati del Comune di Certaldo sul foglio di mappa n. **51** dal mappale n. **613 sub. 544**;
- **Unità immobiliare ad uso autorimessa**, posta al piano interrato; rappresentata al Catasto Fabbricati del Comune di Certaldo sul foglio di mappa n. **51** dal mappale n. **613 sub. 500**.

6.13 - Lotto n° 13

- **Unità immobiliare di civile abitazione**, posta al piano primo dell'edificio "A", avente accesso dal nc. 75 di via XXVI Luglio, contraddistinta dal numero interno 4; rappresentata al Catasto Fabbricati del Comune di Certaldo sul foglio di mappa n. **51** dal mappale n. **613 sub. 590**;
- **Unità immobiliare ad uso cantina**, posta al piano interrato; rappresentata al Catasto Fabbricati del Comune di Certaldo sul foglio di mappa n. **51** dal mappale n. **613 sub. 546**;
- **Unità immobiliare ad uso autorimessa**, posta al piano interrato; rappresentata al Catasto Fabbricati del Comune di Certaldo sul foglio di mappa n. **51** dal mappale n. **613 sub. 502**.

6.14 - Lotto n° 14

- **Unità immobiliare di civile abitazione**, posta al piano secondo dell'edificio "A", avente accesso dal nc. 75 di via XXVI Luglio, contraddistinta dal numero interno 10; rappresentata al Catasto Fabbricati del Comune di Certaldo sul foglio di mappa n. **51** dal mappale n. **613 sub. 600**;
- **Unità immobiliare ad uso cantina**, posta al piano interrato; rappresentata al Catasto Fabbricati del Comune di Certaldo sul foglio di mappa n. **51** dal mappale n. **613 sub. 541**;

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

geometra Felice Bisogni
Via XX settembre nc. 5 - 51100 PISTOIA
Tel. - Fax (0573) 20797

- **Unità immobiliare ad uso autorimessa**, posta al piano interrato; rappresentata al Catasto Fabbricati del Comune di Certaldo sul foglio di mappa n. **51** dal mappale n. **613 sub. 503**.

6.15 - Lotto n° 15

- **Unità immobiliare di civile abitazione**, posta al piano secondo dell'edificio "A", avente accesso dal nc. 75 di via XXVI Luglio, contraddistinta dal numero interno 5; rappresentata al Catasto Fabbricati del Comune di Certaldo sul foglio di mappa n. **51** dal mappale n. **613 sub. 601**;
- **Unità immobiliare ad uso cantina**, posta al piano interrato; rappresentata al Catasto Fabbricati del Comune di Certaldo sul foglio di mappa n. **51** dal mappale n. **613 sub. 540**;
- **Unità immobiliare ad uso autorimessa**, posta al piano interrato; rappresentata al Catasto Fabbricati del Comune di Certaldo sul foglio di mappa n. **51** dal mappale n. **613 sub. 537**.

6.16 - Lotto n° 16

- **Unità immobiliare di civile abitazione**, posta al piano secondo dell'edificio "A", avente accesso dal nc. 75 di via XXVI Luglio, contraddistinta dal numero interno 8; rappresentata al Catasto Fabbricati del Comune di Certaldo sul foglio di mappa n. **51** dal mappale n. **613 sub. 602**;
- **Unità immobiliare ad uso cantina**, posta al piano interrato; rappresentata al Catasto Fabbricati del Comune di Certaldo sul foglio di mappa n. **51** dal mappale n. **613 sub. 542**;
- **Unità immobiliare ad uso autorimessa**, posta al piano interrato; rappresentata al Catasto Fabbricati del Comune di Certaldo sul foglio di mappa n. **51** dal mappale n. **613 sub. 536**.

6.17 - Lotto n° 17

- **Unità immobiliare di civile abitazione**, posta al piano primo dell'edificio "A", avente accesso dal nc. 75 di via XXVI Luglio, contraddistinta dal numero interno 7; rappresentata al Catasto Fabbricati del Comune di Certaldo sul foglio di mappa n. **51** dal mappale n. **613 sub. 603**;
- **Unità immobiliare ad uso cantina**, posta al piano interrato; rappresentata al Catasto Fabbricati del Comune di Certaldo sul foglio di mappa n. **51** dal mappale n. **613 sub. 543**;
- **Unità immobiliare ad uso autorimessa**, posta al piano interrato; rappresentata al Catasto Fabbricati del Comune di Certaldo sul foglio di mappa n. **51** dal mappale n. **613 sub. 530**.

6.18 - Lotto n° 18

- **Unità immobiliare di civile abitazione**, posta al piano terzo "sottotetto" dell'edificio "A", avente accesso dal nc. 75 di via XXVI Luglio, contraddistinta

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

dal numero interno 13; rappresentata al Catasto Fabbricati del Comune di Certaldo sul foglio di mappa n. **51** dal mappale n. **613 sub. 613**;

- **Unità immobiliare ad uso cantina**, posta al piano interrato; rappresentata al Catasto Fabbricati del Comune di Certaldo sul foglio di mappa n. **51** dal mappale n. **613 sub. 548**.

6.19 - Lotto n° 19

- **Unità immobiliare di civile abitazione**, posta al piano terzo "sottotetto" dell'edificio "A", avente accesso dal nc. 75 di via XXVI Luglio, contraddistinta dal numero interno 12; rappresentata al Catasto Fabbricati del Comune di Certaldo sul foglio di mappa n. **51** dal mappale n. **613 sub. 614**;
- **Unità immobiliare ad uso cantina**, posta al piano interrato; rappresentata al Catasto Fabbricati del Comune di Certaldo sul foglio di mappa n. **51** dal mappale n. **613 sub. 562**.

6.20 - Lotto n° 20

- **Unità immobiliare di civile abitazione**, posta al piano terzo "sottotetto" dell'edificio "A", avente accesso dal nc. 75 di via XXVI Luglio, contraddistinta dal numero interno 11; rappresentata al Catasto Fabbricati del Comune di Certaldo sul foglio di mappa n. **51** dal mappale n. **613 sub. 615**;
- **Unità immobiliare ad uso cantina**, posta al piano interrato; rappresentata al Catasto Fabbricati del Comune di Certaldo sul foglio di mappa n. **51** dal mappale n. **613 sub. 539**;
- **Unità immobiliare ad uso autorimessa**, posta al piano interrato; rappresentata al Catasto Fabbricati del Comune di Certaldo sul foglio di mappa n. **51** dal mappale n. **613 sub. 533**.

6.21 - Lotto n° 21

- **Unità immobiliare di civile abitazione**, posta al piano primo dell'edificio "B", avente accesso dal nc. 57 di via XXVI Luglio, contraddistinta dal numero interno 3; rappresentata al Catasto Fabbricati del Comune di Certaldo sul foglio di mappa n. **51** dal mappale n. **613 sub. 596**;
- **Unità immobiliare ad uso cantina**, posta al piano interrato; rappresentata al Catasto Fabbricati del Comune di Certaldo sul foglio di mappa n. **51** dal mappale n. **613 sub. 570**;
- **Unità immobiliare ad uso autorimessa**, posta al piano interrato; rappresentata al Catasto Fabbricati del Comune di Certaldo sul foglio di mappa n. **51** dal mappale n. **613 sub. 515**.

6.22 - Lotto n° 22

- **Unità immobiliare di civile abitazione**, posta al piano primo dell'edificio "B", avente accesso dal nc. 57 di via XXVI Luglio, contraddistinta dal numero

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

interno 4; rappresentata al Catasto Fabbricati del Comune di Certaldo sul foglio di mappa n. **51** dal mappale n. **613 sub. 597**;

- **Unità immobiliare ad uso cantina**, posta al piano interrato; rappresentata al Catasto Fabbricati del Comune di Certaldo sul foglio di mappa n. **51** dal mappale n. **613 sub. 571**;
- **Unità immobiliare ad uso autorimessa**, posta al piano interrato; rappresentata al Catasto Fabbricati del Comune di Certaldo sul foglio di mappa n. **51** dal mappale n. **613 sub. 516**.

6.23 - Lotto n° 23

- **Unità immobiliare di civile abitazione**, posta al piano terzo "sottotetto" dell'edificio "B", avente accesso dal nc. 57 di via XXVI Luglio, contraddistinta dal numero interno 12; rappresentata al Catasto Fabbricati del Comune di Certaldo sul foglio di mappa n. **51** dal mappale n. **613 sub. 621**;
- **Unità immobiliare ad uso cantina**, posta al piano interrato; rappresentata al Catasto Fabbricati del Comune di Certaldo sul foglio di mappa n. **51** dal mappale n. **613 sub. 563**;
- **Unità immobiliare ad uso autorimessa**, posta al piano interrato; rappresentata al Catasto Fabbricati del Comune di Certaldo sul foglio di mappa n. **51** dal mappale n. **613 sub. 517**.

6.24 - Lotto n° 24

- **Unità immobiliare di civile abitazione**, posta al piano terzo "sottotetto" dell'edificio "B", avente accesso dal nc. 57 di via XXVI Luglio, contraddistinta dal numero interno 13; rappresentata al Catasto Fabbricati del Comune di Certaldo sul foglio di mappa n. **51** dal mappale n. **613 sub. 622**;
- **Unità immobiliare ad uso cantina**, posta al piano interrato; rappresentata al Catasto Fabbricati del Comune di Certaldo sul foglio di mappa n. **51** dal mappale n. **613 sub. 565**;
- **Unità immobiliare ad uso autorimessa**, posta al piano interrato; rappresentata al Catasto Fabbricati del Comune di Certaldo sul foglio di mappa n. **51** dal mappale n. **613 sub. 511**.

6.25 - Lotto n° 25

- **Unità immobiliare di civile abitazione**, posta al piano primo dell'edificio "B", avente accesso dal nc. 63 di via XXVI Luglio, contraddistinta dal numero interno 1; rappresentata al Catasto Fabbricati del Comune di Certaldo sul foglio di mappa n. **51** dal mappale n. **613 sub. 595**;
- **Unità immobiliare ad uso cantina**, posta al piano interrato; rappresentata al Catasto Fabbricati del Comune di Certaldo sul foglio di mappa n. **51** dal mappale n. **613 sub. 556**;

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

- **Unità immobiliare ad uso autorimessa**, posta al piano interrato; rappresentata al Catasto Fabbricati del Comune di Certaldo sul foglio di mappa n. **51** dal mappale n. **613 sub. 510**.

6.26 - Lotto n° 26

- **Unità immobiliare di civile abitazione**, posta al piano secondo dell'edificio "B", avente accesso dal nc. 63 di via XXVI Luglio, contraddistinta dal numero interno 3; rappresentata al Catasto Fabbricati del Comune di Certaldo sul foglio di mappa n. **51** dal mappale n. **613 sub. 607**;
- **Unità immobiliare ad uso cantina**, posta al piano interrato; rappresentata al Catasto Fabbricati del Comune di Certaldo sul foglio di mappa n. **51** dal mappale n. **613 sub. 558**;
- **Unità immobiliare ad uso autorimessa**, posta al piano interrato; rappresentata al Catasto Fabbricati del Comune di Certaldo sul foglio di mappa n. **51** dal mappale n. **613 sub. 508**.

6.27 - Lotto n° 27

- **Unità immobiliare di civile abitazione**, posta al piano terzo "sottotetto" dell'edificio "B", avente accesso dal nc. 63 di via XXVI Luglio, contraddistinta dal numero interno 6; rappresentata al Catasto Fabbricati del Comune di Certaldo sul foglio di mappa n. **51** dal mappale n. **613 sub. 618**;
- **Unità immobiliare ad uso cantina**, posta al piano interrato; rappresentata al Catasto Fabbricati del Comune di Certaldo sul foglio di mappa n. **51** dal mappale n. **613 sub. 561**;
- **Unità immobiliare ad uso autorimessa**, posta al piano interrato; rappresentata al Catasto Fabbricati del Comune di Certaldo sul foglio di mappa n. **51** dal mappale n. **613 sub. 525**.

6.28 - Lotto n° 28

- **Unità immobiliare di civile abitazione**, posta al piano terzo "sottotetto" dell'edificio "B", avente accesso dal nc. 63 di via XXVI Luglio, contraddistinta dal numero interno 5; rappresentata al Catasto Fabbricati del Comune di Certaldo sul foglio di mappa n. **51** dal mappale n. **613 sub. 619**;
- **Unità immobiliare ad uso cantina**, posta al piano interrato; rappresentata al Catasto Fabbricati del Comune di Certaldo sul foglio di mappa n. **51** dal mappale n. **613 sub. 560**;
- **Unità immobiliare ad uso autorimessa**, posta al piano interrato; rappresentata al Catasto Fabbricati del Comune di Certaldo sul foglio di mappa n. **51** dal mappale n. **613 sub. 506**.

6.29 - Lotto n° 29

- **Unità immobiliare di civile abitazione**, posta al piano primo dell'edificio "A", avente accesso dal nc. 69 di via XXVI Luglio, contraddistinta dal numero

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

interno 2; rappresentata al Catasto Fabbricati del Comune di Certaldo sul foglio di mappa n. **51** dal mappale n. **613 sub. 592**;

- **Unità immobiliare ad uso cantina**, posta al piano interrato; rappresentata al Catasto Fabbricati del Comune di Certaldo sul foglio di mappa n. **51** dal mappale n. **613 sub. 551**;
- **Unità immobiliare ad uso autorimessa**, posta al piano interrato; rappresentata al Catasto Fabbricati del Comune di Certaldo sul foglio di mappa n. **51** dal mappale n. **613 sub. 526**.

6.30 - Lotto n° 30

- **Unità immobiliare di civile abitazione**, posta al piano primo dell'edificio "A", avente accesso dal nc. 69 di via XXVI Luglio, contraddistinta dal numero interno 1; rappresentata al Catasto Fabbricati del Comune di Certaldo sul foglio di mappa n. **51** dal mappale n. **613 sub. 593**;
- **Unità immobiliare ad uso cantina**, posta al piano interrato; rappresentata al Catasto Fabbricati del Comune di Certaldo sul foglio di mappa n. **51** dal mappale n. **613 sub. 550**;
- **Unità immobiliare ad uso autorimessa**, posta al piano interrato; rappresentata al Catasto Fabbricati del Comune di Certaldo sul foglio di mappa n. **51** dal mappale n. **613 sub. 505**.

6.31 - Lotto n° 31

- **Unità immobiliare di civile abitazione**, posta al piano secondo dell'edificio "A", avente accesso dal nc. 69 di via XXVI Luglio, contraddistinta dal numero interno 4; rappresentata al Catasto Fabbricati del Comune di Certaldo sul foglio di mappa n. **51** dal mappale n. **613 sub. 604**;
- **Unità immobiliare ad uso cantina**, posta al piano interrato; rappresentata al Catasto Fabbricati del Comune di Certaldo sul foglio di mappa n. **51** dal mappale n. **613 sub. 552**;
- **Unità immobiliare ad uso autorimessa**, posta al piano interrato; rappresentata al Catasto Fabbricati del Comune di Certaldo sul foglio di mappa n. **51** dal mappale n. **613 sub. 527**.

6.32 - Lotto n° 32

- **Unità immobiliare di civile abitazione**, posta al piano terzo "sottotetto" dell'edificio "A", avente accesso dal nc. 69 di via XXVI Luglio, contraddistinta dal numero interno 6; rappresentata al Catasto Fabbricati del Comune di Certaldo sul foglio di mappa n. **51** dal mappale n. **613 sub. 616**;
- **Unità immobiliare ad uso cantina**, posta al piano interrato; rappresentata al Catasto Fabbricati del Comune di Certaldo sul foglio di mappa n. **51** dal mappale n. **613 sub. 555**;

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

geometra Felice Bisogni
Via XX settembre nc. 5 - 51100 PISTOIA
Tel. - Fax (0573) 20797

- **Unità immobiliare ad uso autorimessa**, posta al piano interrato; rappresentata al Catasto Fabbricati del Comune di Certaldo sul foglio di mappa n. **51** dal mappale n. **613 sub. 529**.

6.33 - Lotto n° 33

- **Unità immobiliare di civile abitazione**, posta al piano terzo "sottotetto" dell'edificio "A", avente accesso dal nc. 69 di via XXVI Luglio, contraddistinta dal numero interno 5; rappresentata al Catasto Fabbricati del Comune di Certaldo sul foglio di mappa n. **51** dal mappale n. **613 sub. 617**;
- **Unità immobiliare ad uso cantina**, posta al piano interrato; rappresentata al Catasto Fabbricati del Comune di Certaldo sul foglio di mappa n. **51** dal mappale n. **613 sub. 553**;
- **Unità immobiliare ad uso autorimessa**, posta al piano interrato; rappresentata al Catasto Fabbricati del Comune di Certaldo sul foglio di mappa n. **51** dal mappale n. **613 sub. 528**.

6.34 - Lotto n° 34

- **Unità immobiliare di civile abitazione**, posta al piano terreno dell'edificio "A", avente accesso dal nc. 75 di via XXVI Luglio, contraddistinta dal numero interno 2; rappresentata al Catasto Fabbricati del Comune di Certaldo sul foglio di mappa n. **51** dal mappale n. **613 sub. 576**;
- **Unità immobiliare ad uso cantina**, posta al piano interrato; rappresentata al Catasto Fabbricati del Comune di Certaldo sul foglio di mappa n. **51** dal mappale n. **613 sub. 538**;
- **Unità immobiliare ad uso autorimessa**, posta al piano interrato; rappresentata al Catasto Fabbricati del Comune di Certaldo sul foglio di mappa n. **51** dal mappale n. **613 sub. 504**.

6.35 - Lotto n° 35

- **Unità immobiliare di civile abitazione**, posta al piano terreno dell'edificio "A", avente accesso dal nc. 75 di via XXVI Luglio, contraddistinta dal numero interno 1; rappresentata al Catasto Fabbricati del Comune di Certaldo sul foglio di mappa n. **51** dal mappale n. **613 sub. 577**;
- **Unità immobiliare ad uso cantina**, posta al piano interrato; rappresentata al Catasto Fabbricati del Comune di Certaldo sul foglio di mappa n. **51** dal mappale n. **613 sub. 549**;
- **Unità immobiliare ad uso autorimessa**, posta al piano interrato; rappresentata al Catasto Fabbricati del Comune di Certaldo sul foglio di mappa n. **51** dal mappale n. **613 sub. 532**.

6.36 - Lotto n° 36

- **Unità immobiliare di civile abitazione**, posta al piano primo dell'edificio "A", avente accesso dal nc. 75 di via XXVI Luglio, contraddistinta dal numero

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

interno 3; rappresentata al Catasto Fabbricati del Comune di Certaldo sul foglio di mappa n. **51** dal mappale n. **613 sub. 591**;

- **Unità immobiliare ad uso autorimessa**, posta al piano interrato; rappresentata al Catasto Fabbricati del Comune di Certaldo sul foglio di mappa n. **51** dal mappale n. **613 sub. 534**.

6.37 - Lotto n° 37

- **Unità immobiliare di civile abitazione**, posta al piano terzo "sottotetto" dell'edificio "A", avente accesso dal nc. 75 di via XXVI Luglio, contraddistinta dal numero interno 14; rappresentata al Catasto Fabbricati del Comune di Certaldo sul foglio di mappa n. **51** dal mappale n. **613 sub. 612**;
- **Unità immobiliare ad uso cantina**, posta al piano interrato; rappresentata al Catasto Fabbricati del Comune di Certaldo sul foglio di mappa n. **51** dal mappale n. **613 sub. 547**;
- **Unità immobiliare ad uso autorimessa**, posta al piano interrato; rappresentata al Catasto Fabbricati del Comune di Certaldo sul foglio di mappa n. **51** dal mappale n. **613 sub. 535**.

6.38 - Lotto n° 38

- **Fondo commerciale**, posto al piano terreno dell'edificio "B", avente accesso dal nc. 55 di via XXVI Luglio; rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di Certaldo sul foglio di mappa n. **51** dal mappale n. **613 sub. 585**.

6.39 - Lotto n° 39

- **Fondo commerciale**, posto al piano terreno dell'edificio "B", avente accesso dal nc. 59 di via XXVI Luglio; rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di Certaldo sul foglio di mappa n. **51** dal mappale n. **613 sub. 584**.

6.40 - Lotto n° 40

- **Fondo commerciale**, posto al piano terreno dell'edificio "B", avente accesso dal nc. 65 di via XXVI Luglio; rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di Certaldo sul foglio di mappa n. **51** dal mappale n. **613 sub. 582**.

6.41 - Lotto n° 41

- **Fondo commerciale**, posto al piano terreno dell'edificio "A", avente accesso dal nc. 67 di via XXVI Luglio; rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di Certaldo sul foglio di mappa n. **51** dal mappale n. **613 sub. 581**.

6.42 - Lotto n° 42

- **Fondo commerciale**, posto al piano terreno dell'edificio "A", avente accesso dal nc. 71 di via XXVI Luglio; rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di Certaldo sul foglio di mappa n. **51** dal mappale n. **613 sub. 580**.

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

geometra Felice Bisogni
Via XX settembre nc. 5 - 51100 PISTOIA
Tel. - Fax (0573) 20797

6.43 - Lotto n° 43

- **Fondo commerciale**, posto al piano terreno dell'edificio "A", avente accesso dal nc. 73 di via XXVI Luglio; rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di Certaldo sul foglio di mappa n. **51** dal mappale n. **613 sub. 579**.

6.44 - Lotto n° 44

- **Fondo commerciale**, posto al piano terreno dell'edificio "A", avente accesso dal nc. 77 di via XXVI Luglio; rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di Certaldo sul foglio di mappa n. **51** dal mappale n. **613 sub. 578**.

6.45 - Lotto n° 45

- **Unità immobiliare ad uso autorimessa**, posta al piano interrato del fabbricato condominiale (edifici "C" et "D") avente accesso dal nc. 5 di via Leonardo da Vinci, rappresentata al Catasto Fabbricati del Comune di Certaldo sul foglio di mappa n. **51** dal mappale n. **721 sub. 516**.

6.46 - Lotto n° 46

- **Fondo commerciale**, posto al piano terreno dell'edificio "D", avente accesso dal nc. 9 di via Leonardo da Vinci; rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di Certaldo sul foglio di mappa n. **51** dal mappale n. **721 sub. 569**.

6.47 - Lotto n° 47

- **Fondo commerciale**, posto al piano terreno dell'edificio "C", avente accesso dal nc. 13 di via Leonardo da Vinci; rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di Certaldo sul foglio di mappa n. **51** dal mappale n. **721 sub. 570**.

6.48 - Lotto n° 48

- **Unità immobiliare ad uso scuola**, posta al piano terreno dell'edificio "C", avente accesso dal nc. 15 di via Leonardo da Vinci; rappresentata al Catasto Fabbricati del Comune di Certaldo sul foglio di mappa n. **51** dal mappale n. **721 sub. 617**.

6.48 - Lotto n° 49

- **ulteriori beni di natura comune /condominiale** a servizio del complesso immobiliare che dovranno formare oggetto di assegnazione/cessione ai condomini, ovvero a terzi.

Lo scrivente in relazione al contenuto dell'atto pubblico di Convenzione ricevuto dal notaio Mario Piccinini di Firenze in data **05/05/2006 rep. 58563/24428** (già allegato sotto lettera "**Ag**") che riporta quanto segue:

Art. 4
(vincolo di locazione)

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

geometra Felice Bisogni
Via XX settembre nc. 5 - 51100 PISTOIA
Tel. - Fax (0573) 20797

La "LA VALLE - Società Cooperativa Edificatrice" si impegna a porre vincolo temporaneo di locazione di 25 (venticinque) anni, con atto pubblico trascritto alla competente Agenzia del Territorio, su n. 20 (venti) alloggi individuati nel Programma Integrato di Intervento, sopra indicati e meglio individuati sulle sette Tavole Progettuali allegate alla proposta presentata a questo Comune con Prot. N. 23423 del 21 novembre 2005. Tale adempimento dovrà perfezionarsi entro sessanta giorni dall'accatastamento della nuova costruzione.

Art. 10
(vendita degli alloggi)

1. Gli alloggi in locazione temporanea potranno essere alienati dopo la scadenza del periodo convenzionato. In tal caso hanno diritto di prelazione i conduttori, in subordine al Comune di Certaldo, ed infine a soggetti individuati dalla proprietà. Il prezzo di cessione non dovrà superare il costo di costruzione, incrementato del settantacinque per cento della variazione del costo della vita aggiornato dall'ISTAT, su base annua, per la quota parte di investimento effettuata dal soggetto attuatore. Nel caso in cui non venga esercitato il sopra detto diritto di prelazione, gli alloggi potranno essere venduti a soggetti che abbiano i requisiti di cui sopra, adeguati secondo il disposto del precedente articolo 6, punto 3. Al soggetto attuatore è concessa la facoltà di alienare, previa autorizzazione del Comune di Certaldo, anche prima della scadenza del vincolo del periodo convenzionato a locazione, ad un unico soggetto la totalità degli alloggi in locazione temporanea a condizione che siano trasferiti tutti gli obblighi contenuti nella presente convenzione.
2. Ogni pattuizione stipulata in violazione dei prezzi di vendita determinabili con i criteri di cui al precedente punto 1, è nulla per la parte eccedente.

precisa che ove venga dimostrato che la Convenzione è efficace e perciò opponibile alla Procedura i numero venti (20) alloggi (con relative pertinenze costituite da autorimesse e cantine) su cui deve intendersi apposto il vincolo di destinazione a locazione controllata per 25 anni, sono quelli costituenti i lotti dal nº 1 al nº 20 compresi.

Per quanto concerne poi la scadenza del vincolo temporaneo della locazione previsto in anni 25, lo scrivente segnala che il signor [redacted] del Settore Edilizia Privata del **Comune di Certaldo** con nota trasmessa a mezzo mail in data 06/03/2017 (allegata sotto lettera "E17") ha segnalato che la data da cui far decorrere il vincolo venticinquennale è quella di accatastamento del fabbricato, ossia il **20/04/2009**.

Lo scrivente segnala pertanto che ove venga confermata la validità ed efficacia della Convenzione Urbanistica del 05/05/2006, al valore di stima attribuito ai **lotti dal nº 1 al nº 20** compresi, dovrà essere applicata una percentuale di **deprezzamento** pari al **30%** in considerazione del fatto che trattasi di immobili destinati alla locazione a canone sostenibile per 25 anni e che gli stessi, prima della scadenza del vincolo (19/04/2034) potranno essere ceduti in blocco ad un

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

geometra Felice Bisogni
Via XX settembre nc. 5 - 51100 PISTOIA
Tel. - Fax (0573) 20797

unico soggetto che subentri totalmente nei diritti, compiti, vincoli, obblighi e condizioni di cui alla Convenzione Urbanistica ricevuta dal notaio Mario Piccinini in data 05/05/2006.

E' da notare inoltre che il vice Sindaco del Comune di Certaldo, con nota in data 07/04/2017, ha segnalato che il Dirigente della Regione Toscana - Direzione Urbanistica e Politiche Abitative - Settore Politiche abitative in data 28/12/2015 ha emesso il **Decreto Dirigenziale Centro Direzionale n. 6382**, adottato in data 22/03/2017 con il n. 3556 con il quale è stata autorizzata la trasformazione della tipologia d'intervento da "locazione temporanea" a "cessione in proprietà" per l'intervento realizzato dalla Cooperativa "La Valle" nel Comune di Certaldo, denominato "ex cantina Sociale" posto in via Lama angolo via Leonardo da Vinci.

Il citato Decreto Dirigenziale (allegato sotto lettera "**E18**") riporta testualmente quanto segue:

IL DIRIGENTE

Vista la Legge Regionale 3 novembre 1998, n. 77, (Riordino delle competenze in materia di edilizia residenziale pubblica) e successive modifiche e integrazioni;

Vista la deliberazione n. 51 del 26.5.2004 con la quale il Consiglio regionale ha approvato il programma regionale di edilizia residenziale pubblica 2003 -2005 e, in particolare, gli interventi di iniziativa regionale sub lettera A.;*"Realizzazione di interventi finalizzati all'incremento e alla diversificazione dell'offerta di abitazioni in locazione"*;

Vista la deliberazione n. 94 del 24.1.2005 con la quale la Giunta regionale, in attuazione della deliberazione del Consiglio regionale n. 51/2004 sopra specificata, ha approvato sub Allegato B, condizioni, procedure e termini per la pre disposizione dell'Avviso Pubblico riservato ai Comuni toscani per la concessione di contributi finalizzati alla "*Realizzazione di interventi finalizzati all'incremento e alla diversificazione dell'offerta di abitazioni in locazione* ";

Visto il decreto dirigenziale n. 4114 del 25.07.2005 il quale ha approvato, sub allegato "A", l'Avviso pubblico riservato ai Comuni toscani contenente le condizioni, le modalità e i termini per l'assegnazione dei contributi regionali destinati alla "*Realizzazione di interventi finalizzati all'incremento e alla diversificazione dell'offerta di abitazioni in locazione* ", l'attuazione dei relativi interventi e la gestione degli alloggi di edilizia agevolata in locazione;

Visto il decreto dirigenziale n. 1484 del 27.03.2006, che ha identificato i Programmi Integrati di intervento ammessi alla fruizione dei contributi, stabilendo di concorrere alla realizzazione degli stessi per i Comuni appartenenti al L.O.D.E. Empolese -Valdelsa, e assegnando quote finanziarie per le diverse tipologie di intervento ivi specificate, per un ammontare complessivo di Euro 1.880.656,08, e in particolare per il Comune di Certaldo ha indicato la quota di Euro 622.415,04, da impegnarsi con successivi provvedimenti sul competente capitolo del bilancio regiona le, ad avvenuta presentazione, da parte dei Comuni proponenti, dei Piani Operativi di cui all'art. 15 del sopra richiamato Avviso pubblico regionale;

Visto il decreto dirigenziale n. 2019 del 04.05.2007 con il quale veniva approvata la modulistica e le modalità procedurali per l'attuazione degli interventi ed in particolare le modalità di erogazione dei finanziamenti ai soggetti attuatori;

Visto il decreto dirigenziale n. 2553 del 24.05.2007 che ha approvato il Piano Operativo del Programma Integrato di intervento presentato dal Comune di Certaldo, denominato "ex Cantina

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

sociale", posto in via Lama angolo via Leonardo da Vinci, il cui Soggetto attuatore risultava la Cooperativa "La Valle" di Firenze, impegnando come previsto dalla deliberazione della Giunta regionale n. 94 del 24.1.2005, la somma di Euro 622.415,04 sul capitolo 33030 del bilancio regionale per l'anno 2007 a titolo di contributo da concedere alla Cooperativa "La Valle" di Firenze a fronte dell'intervento edilizio di cui all'oggetto;
Viste le note n. 63213 del 31.10.2008 e n. 79019 del 03.02.2010, con le quali si liquidava alla Cooperativa "La Valle" di Firenze, rispettivamente l'acconto di € 416.925,23 e il saldo di € 176.376,45, così come previsto dal soprarichiamato decreto dirigenziale n. 2019/2007 a seguito della presentazione della documentazione richiesta;
Visto il Decreto Ministeriale del 06.03.2014 con il quale il Ministro dello Sviluppo Economico ha posto "La Valle - Società Cooperativa Edificatrice" con sede in Firenze (codice fiscale 0516500483) in liquidazione coatta amministrativa e nominato commissario liquidatore il dott. Pier Luigi Giambene;
Vista la nota del 06.10.2016 assunta al protocollo regionale il 21.10.2016 con n. 426057/N.70.20.10 con la quale il dott. Pier Luigi Giambene commissario liquidatore della Cooperativa chiede l'approvazione alla Regione Toscana degli atti necessari allo scioglimento del vincolo locativo prima della scadenza derivante dal finanziamento regionale e la possibilità di vendita non ad un unico soggetto;
Considerato che il soprarichiamato decreto dirigenziale n. 4114 del 25.07.2005 con il quale si approvava, sub allegato "A", l'Avviso pubblico, all'art 11 comma 5 prevede: *"la cessione a terzi in tutto o in parte degli alloggi che fruiscono dei finanziamenti di cui al presente Avviso, può avvenire anche prima della scadenza del vincolo alla locazione. In questo caso il vincolo viene assunto dall'acquirente e riportato nell'atto di compravendita e relative note di trascrizione. In ogni caso, la cessione deve riguardare almeno un intero edificio ed essere effettuata ad un unico soggetto ";*
Tenuto conto di quanto evidenziato dal commissario liquidatore nella nota del 06.10.2016 ed in particolare che:

a) *"è finalità precipua della procedura pervenire all'alienoziane degli immobili, perseguendo l'interesse pubblico che le è proprio;"*
b) *"tali modalità di vendito in "blocco" e la permanenza del vincolo locativo in casa di vendita primo della scodenzo rendono di fatto impossibile adempiere le finalità liquidatorie dello procedura";*

Vista la nota prot. 4899/2017 del 07.03.2017, con la quale il Comune di Certaldo richiede l'eliminazione del vincolo locativo della vendita in blocco ad un unico soggetto al fine di permettere l'alienazione dei singoli appartamenti, con prelazione ai conduttori in possesso dei requisiti, e subordinatamente ad altri nuclei a basso reddito da individuarsi attraverso apposito avviso pubblico;
Ritenuto opportuno recepire le richieste formulate dal commissario liquidatore e dal Comune di Certaldo, e di procedere alla trasformazione della tipologia d'intervento da locazione temporanea, lettera a) art. 2 allegato A al D.D. n. 4114/2005, a cessione in proprietà, lettera e) art. 2 allegato A al D.D. n. 4114/2005 autorizzando la Cooperativa alla cessione degli alloggi singolarmente, al prezzo, condizioni e vincoli previsti per l'edilizia agevolata e comunque a soggetti aventi i requisiti di cui all'art. 6 dell' allegato A al D.D. n. 4114/2005;
Considerato che la trasformazione della tipolog ia d'intervento comporta una diversa rideterminazione del contributo spettante alla Cooperativa così previsto all'art. 3 dell'allegato A al D.D. n. 4114/2005,
Considerato che il contributo in conto capitale relativo a H'intervento in locazione di cui ali 'art. 2 lett. a) dell'allegato A al D.D. n. 4114/2005 è stato calcolato nella misura del 35% del costo complessivo ammissibile ed è stato liquidato alla Cooperativa La Valle con note n. n. 63213 del 31.10.2008 e n. 79019 del 03.02.2010 per un'ammontare complessivo di € 593.301,69;
Considerato che come stabilito al 2° comma dell'art. 3, allegato A al D.D. n. 4114/2005 : *"per gli alloggi di cui all'art. 2, lett. e)* (cessione in proprietà), *l'entità massima del contributo in conto capitale è*

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

geometra Felice Bisogni
Via XX settembre nc. 5 - 51100 PISTOIA
Tel. - Fax (0573) 20797

determinato ai sensi del punto 3 del Decreto del Ministro LL.PP 5 agosto 1994, secondo fasce di reddito così proporzionalmente rideterminate:

fino 19.367,00	*30% del costo convenzionale*
da 19.367,01 a 23.241,00	*20% del costo convenzionale*
da 23.241,01 a 38.734,27	*10% del costo convenzionale*

Considerato che la differenza tra la quota di contributo erogata con le note n. 63213 del 31.10.2008 e n. 79019 del 03.02.2010 e la quota di contributo spettante come stabilito al 2 comma dell'art. 3 dell'allegato A al D.D. n. 4114 /2005 dovrà essere restituita prima dell'atto di cessione di ogni singolo alloggio a seguito del ricalcolo del contributo ai sensi del 2° comma, art. 3, allegato A al D.D. n. 4114/2005, previa verifica dei requisiti del soggetto beneficiario del contributo come stabilito all'art. 6 allegato A al D.D. n. 4114/2005;

DECRETA

per quanto in narrativa esposto :

1. l'intervento relativo alla nuova costruzione di n. 20 alloggi da destinare alla locazione temporanea a canone controllato posto in Comune di Certaldo denominato "ex Cantina sociale", in via Latina angolo via Leonardo da Vinci, il cui Soggetto attuatore risulta la Cooperativa "La Valle" di Firenze è trasformato da "locazione temporanea di 25 anni " (lettera a) art. 2 allegato A al D.D. n. 4114/2005) a cessione in proprietà (lettera c) art. 2 allegato A al D.D. n. 4114/2005);
2. la Cooperativa La Valle nella persona del dott. Pier Luigi Giambene commissario liquidatore è autorizzata alla cessione degli alloggi singolarmente , al prezzo, condizioni e vincoli previsti per l'edilizia agevolata e soltanto alle condizioni di seguito elencate:
   - al momento della cessione di ogni singolo alloggio la Cooperativa la Valle di Firenze dovrà inviare alla Regione e al Comune tutta la documentazione necessaria all'espletamento delle procedure di controllo e verifica dei soggetti aventi i requisiti di cui all'art. 6 dell' allegato A al D.D. n. 4114/2005;
   - procedere alla restituzione della differenza della quota di contributo e dei relativi interessi legali, come stabilito al 2° comma dell'art. 3, allegato A al D.D. n. 4114/2005, prima della stipula del rogito di assegnazione in proprietà.

Sotto lettera "E19" il sottoscritto unisce l'allegato "A" al Decreto Dirigenziale n. 4114 del 25/07/2005 (certificato il 26/07/2005) relativo al Programma Regionale di edilizia residenziale pubblica 2003 - 2005 - Approvazione dell'avviso pubblico riservato ai Comuni Toscani per l'assegnazione dei contributi destinati alla realizzazione di interventi finalizzati all'incremento e alla diversificazione dell'offerta di abitazioni in locazione, richiamato espressamente nel Decreto Dirigenziale Centro Dirigenziale n. 6382 adottato in data 22/03/2017.

Pertanto, ove il Ministero dello Sviluppo Economico autorizzi il Commissario Liquidatore a procedere alla cessione separata degli alloggi con relative pertinenze costituenti i lotti dal n. 1 al n. 20, al prezzo, condizioni e vincoli previsti per l'edilizia agevolata e rispettando le indicazioni contenute nel citato **Decreto Dirigenziale Centro Direzionale n. 6382**, adottato in data 22/03/2017 con il n. 3556 e precisamente:

- al momento della cessione di ogni singolo alloggio la Cooperativa la Valle di Firenze dovrà

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

inviare alla Regione e al Comune tutta la documentazione necessaria all'espletamento delle procedure di controllo e verifica dei soggetti aventi i requisiti di cui all'art. 6 dell'allegato A al D.D. n. 4114/2005;

- procedere alla restituzione della differenza della quota di contributo e dei relativi interessi legali, come stabilito al 2° comma dell'art. 3, allegato A al D.D. n. 4114/2005, prima della stipula del rogito di assegnazione in proprietà;

per i lotti dal nº 1 al nº 20 compresi non dovrà essere applicata la percentuale di deprezzamento pari al 30% sopra menzionata (conseguente alla vendita in blocco).

Sotto lettera "E20" il sottoscritto allega copia della **Deliberazione n. 117 del 06/12/2005** del Consiglio Comunale di Certaldo avente ad oggetto "Edilizia Residenziale - Programma Integrato di Intervento (P.I.I.) per la realizzazione di alloggi da locare a canone controllato e di attrezzature collettive - Approvazione Piano e Schema di Convenzione" dalla quale è rilevabile che il costo totale del Programma Integrato di Intervento per i n. 20 alloggi di proprietà della Coooperativa "**La Valle - Società Cooperativa Edificatrice**" destinati alla locazione ad affitti controllati è di **Euro 1.877.285,19** dei quali:

- Euro 622.415,04 sono richiesti come contributo alla Regione;
- Euro 1.155.913,65 sono richiesti come risorse private;
- Euro 98.956,50 sono messi a disposizione dall'Amministrazione Comunale.

In base al contenuto della tabella allegata alla citata **Deliberazione di C.C. n. 117/2005** è rilevabile che il costo unitario a metro quadrato per l'edilizia agevolata è stato determinato in **Euro 1.240,00** riferito alla superficie utile netta di calpestio (considerato che si trattava di alloggi destinati alla locazione ad affitti controllati).

Ove si intenda rapportare il suddetto costo unitario alla superficie utile lorda di ciascuna unità immobiliare (e perciò alla superficie commerciale) lo stesso dovrà essere aumentato di circa il 15% per tenere conto dell'incidenza delle murature perimetrali esterne e delle tramezzature interne.

Ne consegue pertanto che il suddetto costo unitario riferito alla superficie "commerciale" deve ritenersi pari a circa €/mq. 1.426,00 (€/mq.1.240,00 + 15%) importo peraltro da rivalutare dall'anno 2005 all'attualità secondo gli indici ISTAT.

Tale precisazione si rende necessaria al fine di dimostrare che i valori attribuiti dallo scrivente con la presente Consulenza Tecnica d'Ufficio sono inferiori al prezzo previsto per l'edilizia agevolata e rispettano perciò i disposti di cui al

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

geometra Felice Bisogni
Via XX settembre nc. 5 - 51100 PISTOIA
Tel. - Fax (0573) 20797

punto "2" del Decreto Dirigenziale Centro Direzionale n. 6382 del 28/12/2015 sopra menzionato e già allegato sotto lettera "E18".

---------- § ----------

PARTE SETTIMA
Criteri per la determinazione della superficie commerciale delle singole unità immobiliari

Per procedere alla valutazione di mercato delle unità immobiliari oggetto di stima, le superfici "utili lorde" sono state opportunamente corrette con applicazione dei coefficienti di ragguaglio determinando le corrispondenti superfici "commerciali" in conformità ai criteri indicati nell'allegato "C" del D.P.R. 138 del 1998, e precisamente:

- nella determinazione della superficie "commerciale" delle unità immobiliari a destinazione ordinaria, i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero fino ad uno spessore massimo di cm. 50, mentre i muri in comunione nella misura del 50% fino ad uno spessore massimo di cm. 25;
- la superficie dei locali principali e degli accessori, ovvero delle loro porzioni, aventi un altezza utile inferiore a mt. 1,50, non entra nel computo della superficie "commerciale";
- la superficie degli elementi di collegamento verticale, quali scale, rampe, ascensori e simili, interni alle unità immobiliari sono computate in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero di piani collegati;
- la superificie catastale, determinata secondo i criteri esposti di seguito, viene arrotondata al metro quadrato.

La superficie "commerciale" è rappresentata dalla sommatoria del:

- 100% superficie vani principali ed accessori a servizio diretto, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- superficie resa omogenea delle pertinenze di uso esclusivo ornamento - corte: 10% fino alla superficie dei vani principali e 2% per la parte eccedente;
- superficie resa omogenea pertinenze esclusive - accessorie a servizio dell'unità immobiliare (cantine e locali soffitta limitatamente alla porzione con altezza superiore a mt. 1,50):
  - nella misura del 50% qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori;
  - nella misura del 25% qualora non comunicanti con i vani principali e/o accessori;
- superficie resa omogenea pertinenze esclusive - accessorie a servizio dell'unità immobiliare (balconi, logge e similari):
  - qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori (a servizio diretto di quelli principali):
    - nella misura del 30% fino a metri quadri 25;
    - nella misura del 10% per la quota eccedente mq. 25
- per quanto attiene le autorimesse collocate al piano interrato, lo scrivente ha ritenuto di poter considerare la "superficie commerciale" corrispondente al 50% della superficie utile lorda.

---------- § ----------

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

geometra Felice Bisogni
Via XX settembre nc. 5 - 51100 PISTOIA
Tel. - Fax (0573) 20797

PARTE OTTAVA
Criteri e metodologie estimative

La redazione della presente Consulenza Tecnica d'Ufficio ha richiesto un esame preliminare delle metodologie estimali applicabili nella fattispecie, al fine di poter meglio rispondere alla richiesta.

Per quanto riguarda la scelta dei criteri di stima da adottare occorre premettere che lo scopo è quello di determinare il valore venale in comune commercio dei beni in esame, cioè quel valore che in una libera contrattazione tra una pluralità di operatori economici, avrebbe la maggior probabilità di segnare il punto d'incontro tra domanda ed offerta.

Gli aspetti economici, per i quali può essere considerato un bene, sono connessi allo scopo per il quale la perizia è effettuata.

Nel caso in esame l'aspetto economico è chiaramente individuato dal *"più probabile valore di mercato"*.

La dottrina estimale indica per la determinazione del valore di mercato due diversi procedimenti, aventi per fondamento logico la comparazione *(unicità del metodo estimale):* il primo *diretto o sintetico*, il secondo *indiretto od analitico.*

Le metodologie utilizzate per determinare il valore di mercato di un bene immobile sono infatti essenzialmente di due tipi:

- metodologia diretta, attuata attraverso procedimenti sintetici, basata sulla comparazione, che si esplica attraverso il metodo comparativo, declinato secondo i diversi procedimenti che ad esso possono ricondursi;
- metodologie indirette, attuate attraverso procedimenti analitici ed utilizzate in assenza di una o più fra le condizioni necessarie all'uso della metodologia diretta; sono basate sulla ricerca indiretta del valore di mercato, tramite uno degli altri criteri di stima utilizzati come procedimenti estimativi.

Nel caso in esame, in considerazione:

- delle caratteristiche e tipologia dei beni oggetto di stima (unità immobiliari ad uso civile abitazione corredate da cantine ed autorimesse oltre fondi commerciali facenti parte di un fabbricato condominiale di recente costruzione);
- della presenza sul mercato di un certo numero di immobili da comparare con i beni oggetto di valutazione;

lo scrivente ha effettuato la valutazione dei beni utilizzando il procedimento comparativo pluriparametrico denominato *Market Comparison Approach*, richiamato negli standard estimativi internazionali.

Il *Market Comparison Approach* opera attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima ed un insieme di immobili simili compravenduti e/o posti in vendita di recente ad un prezzo noto.

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

geometra Felice Bisogni
Via XX settembre nc. 5 - 51100 PISTOIA
Tel. - Fax (0573) 20797

Il confronto si svolge in base alle caratteristiche possedute dagli immobili, e per questo è un procedimento che considera numerosi parametri, e non uno solo come il procedimento di stima sintetico.

- **Analisi del mercato immobiliare**

Il mercato immobiliare si presenta ancora in una fase di contrazione, seppure siano riscontrabili deboli segnali di ripresa ed un assestamento dei prezzi degli immobili; il grado di commerciabilità risulta comunque scarso.
I valori acquisiti presso primarie Agenzie Immobiliari sono stati confrontati altresì con i dati raccolti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare e/o da altre pubblicazioni specialistiche del settore.
In particolare le interrogazioni effettuate presso l'Agenzia delle Entrate - Banca Dati delle quotazioni immobiliari riferite al 2º semestre 2016 (ultimo dato disponibile), allegate sotto lettera "E21", riportano per il **Comune di Certaldo**, fascia centrale, zona Certaldo Basso, i seguenti valori:

tipologia	stato conservativo	valore di mercato € /mq. min.	max
abitazioni civili	normale	1.000,00	1.500,00
abitazioni di tipo economico	normale	800,00	1.200,00
box	normale	650,00	950,00

Le interrogazioni effettuate presso il Borsino Immobiliare, riferite al mese di **aprile 2017** (allegate sotto lettera "E22") per la suddetta zona e tipologia e per immobili in buono stato di conservazione riportano , i seguenti valori:

tipologia	valore di mercato (€ /mq.) 2ª fascia	fascia media	1ª fascia
abitazioni civili	1.360,00	1.632,00	1.904,00
abitazioni di tipo economico	1.178,00	1.405,00	1.632,00
box	816,00	997,00	1.178,00

Lo scrivente segnala comunque che:

- i valori minimi e massimi pubblicati dall'OMI ed anche dal Borsino Immobiliare rappresentano l'ordinarietà e pertanto non sono inclusi nell'intervallo quotazioni riferite ad immobili di particolare pregio o degrado o che comunque presentano caratteristiche non ordinarie per la tipologia edilizia della zona di appartenenza;

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

- i suddetti valori rappresentano una indicazione di massima e non possono sostituirsi alla valutazione analitica basata su molteplici elementi di confronto riscontrati in sede di sopralluogo.

❖ **Esposizione del procedimento (Market Comparison Approach)**

Il procedimento comparativo pluriparametrico derivato dall'MCA (Market Comparison Approach) è fondato sull'assunto che il prezzo di un immobile può essere considerato come la somma di una serie finita di prezzi componenti, ciascuno collegato ad una specifica caratteristica apprezzata dal mercato.

Le caratteristiche possono essere:

- **quantitative**, quando la loro entità può essere misurata secondo una scala cardinale continua o discreta mediante una specifica unità di misura corrente (metri quadri, percentuale, numero, etc.);
- **qualitative ordinabili**, quando la loro entità può essere apprezzata per gradi secondo una scala cardinale discreta mediante appositi nomenclatori (ad es.: scadente - normale - ottimo);
- **qualitative non ordinabili**, quando la loro entità può essere determinata attraverso una variabile dicotomica (ad esempio: presente - non presente).

L'entità con cui una caratteristica è presente nell'immobile determina l'entità del prezzo componente corrispondente, essendo legato alla quantità o al grado della corrispondente caratteristica dal cosiddetto "**prezzo marginale**".

Tale prezzo, esprime per definizione la variazione del prezzo totale al variare della caratteristica stessa e si procederà alla costruzione di una scala di merito rappresentativa degli apprezzamenti differenziali registrati sul mercato immobiliare locale.

Detta scala associa un punteggio (**quantità**) ai suddetti apprezzamenti, attraverso il quale si effettua il confronto tra l'immobile in stima (**subject**) e gli immobili di confronto (**comparables**).

Pertanto, ai fini della suddetta comparazione, da un lato si ha il **subject** del quale sono note le caratteristiche maggiormente influenti sul prezzo e dall'altro un campione omogeneo costituito dai **comparables** dei quali devono essere noti il prezzo, l'epoca di compravendita e le stesse caratteristiche prese in considerazione per il **subject**.

Noti i prezzi marginali è possibile effettuare la tabella valutativa e la successiva verifica dei risultati, procedendo per ciascun **comparables** del campione esaminato ad effettuare la somma algebrica del prezzo iniziale e delle correzioni

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

del prezzo relative a tutte le caratteristiche esaminate; ciò fornisce per ciascun immobile di confronto il cosiddetto prezzo corretto.

Infatti le quotazioni dei comparabili debbono essere "adattate" alla concreta situazione dell'immobile oggetto di valutazione, tenuto conto dei vari fattori di apprezzamento o di deprezzamento.

Va precisato che i prezzi corretti costituiscono altrettanti valori probabili dell'immobile in stima e che pertanto di tali prezzi si effettua la sintesi valutativa eseguendone di norma la media aritmetica, ottenendo così il valore dell'immobile in stima.

Va infine precisato che deve essere verificata l'accettabilità del valore determinato, accertando che nessun prezzo unitario si discosti possibilmente per non più del 6% dalla media dei prezzi unitari corretti calcolata, escludendo i comparables che superano tale percentuale dal calcolo del valore finale stimato.

La percentuale del 6% precedentemente menzionata risulta coerente con l'alea estimativa ordinariamente accettata per le valutazioni immobiliari.

Al fine di poter condurre la valutazione utilizzando il procedimento comparativo derivato dall'MCA (Market Comparison Approach) lo scrivente ha individuato gli immobili di confronto (comparables) di seguito riportati:

A - Per quanto concerne i lotti dal n. 1 al n. 37 compresi

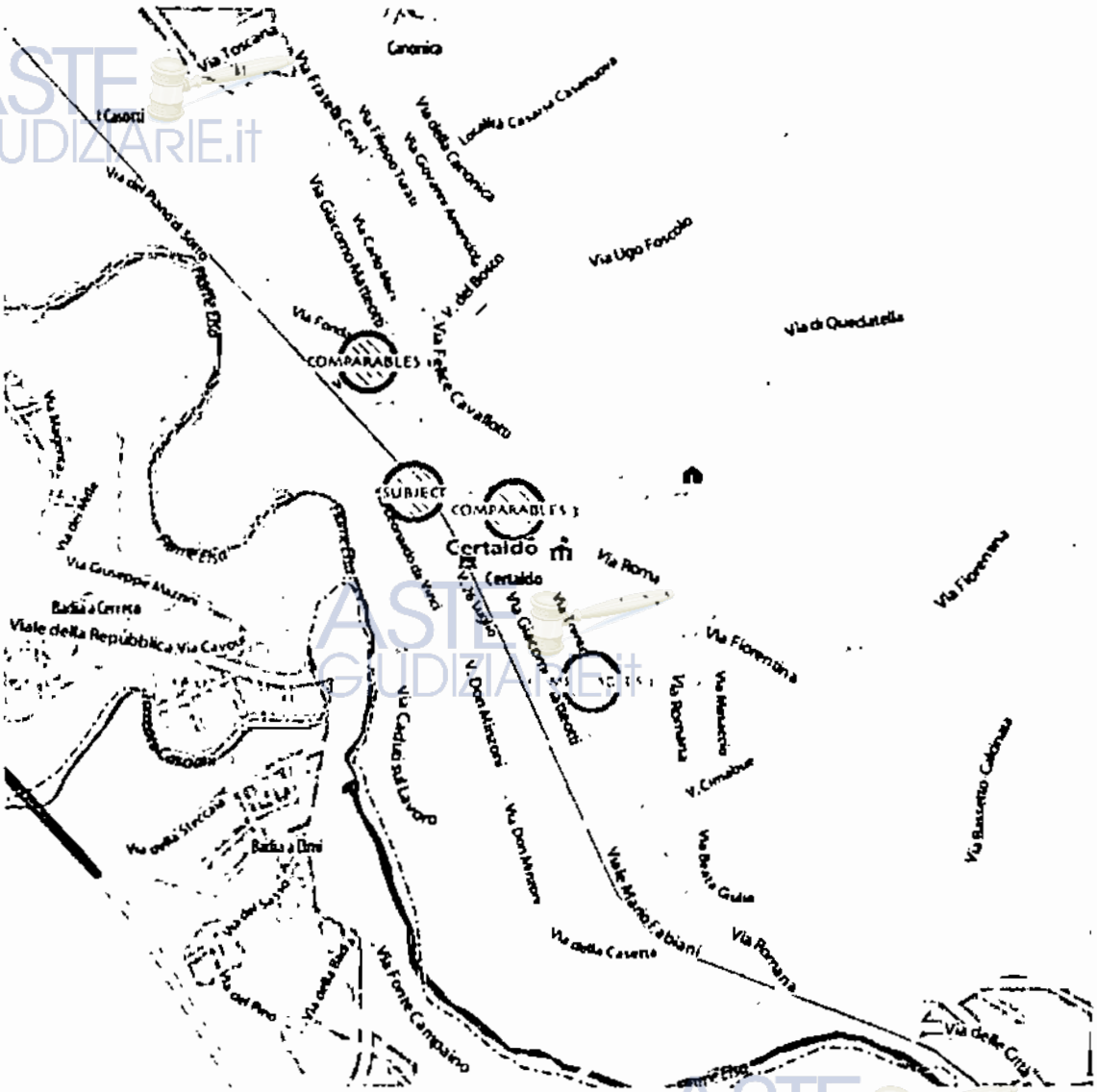
Comparables n. 1	Comparables n. 2	Comparables n. 3
Unità immobiliare ad uso civile abitazione dislocata al piano primo di un fabbricato condominiale posto in Comune di Certaldo, in zona centrale, composta da ingresso - soggiorno - pranzo con angolo cottura, due camere da letto e bagno, oltre autorimessa e posto auto scoperto esclusivi	Unità immobiliare ad uso civile abitazione dislocata al piano terzo di un fabbricato condominiale posto in Comune di Certaldo, in zona centrale, composta da ingresso - soggiorno - pranzo con angolo cottura, due camere da letto, bagno, ripostiglio/lavanderia e due terrazze oltre autorimessa esclusiva	Unità immobiliare ad uso civile abitazione dislocata al piano primo di un fabbricato condominiale posto in Comune di Certaldo, in zona centrale, composta da ingresso - soggiorno - pranzo con angolo cottura, due camere da letto, bagno, disimpegno e terrazzo

Per consentire una migliore comprensione e lettura della presente perizia lo scrivente riporta un estratto della cartografia di Certaldo con evidenziata la collocazione del ***comparables 1*** (individuato con cerchiatura di colore blu), del ***comparables 2*** (individuato con cerchiatura di colore verde), del ***comparables***

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

geometra Felice Bisogni
Via XX settembre nc. 5 - 51100 PISTOIA
Tel. - Fax (0573) 20797

3 (individuato con cerchiatura di colore fucsia), nonché dell'immobile oggetto di stima "*subject*" (individuato con cerchiatura di colore rosso).



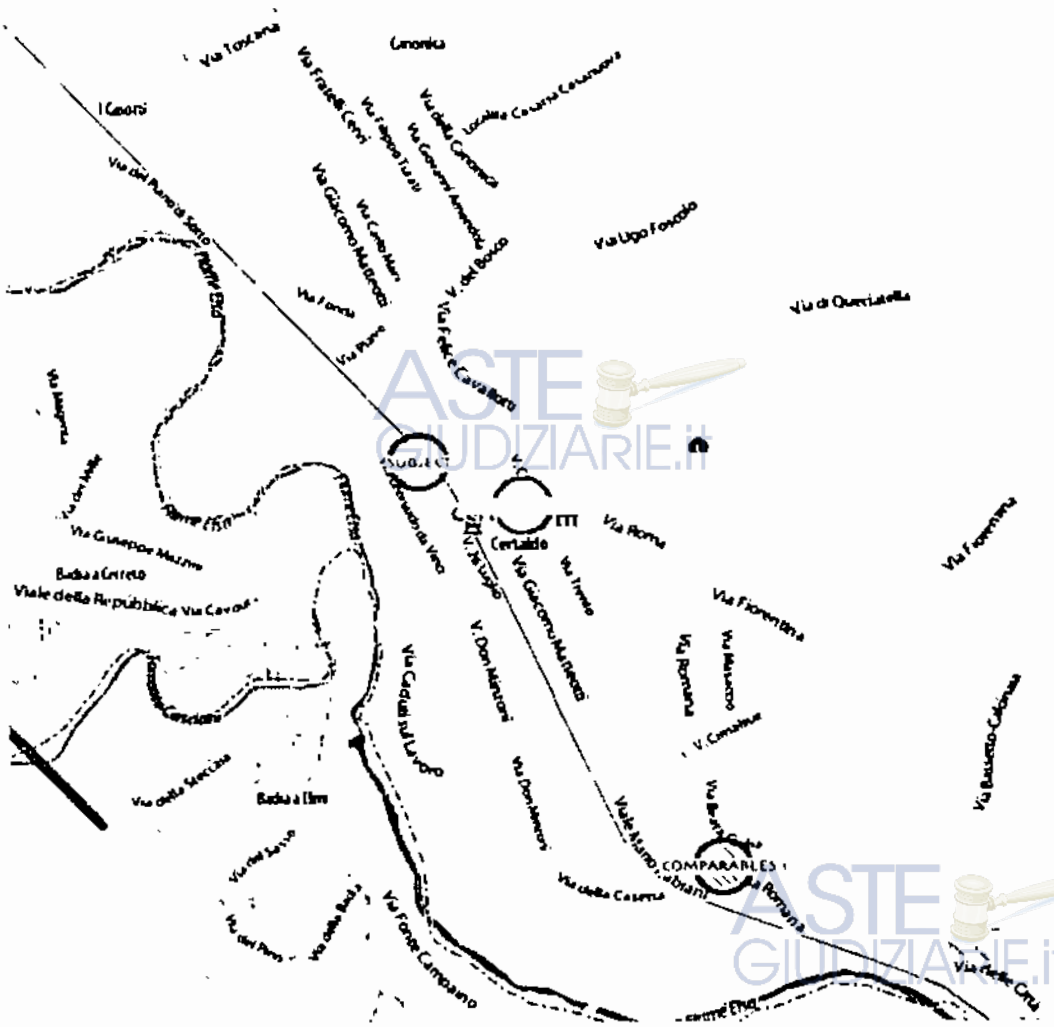
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

geometra Felice Bisogni
Via XX settembre nc. 5 - 51100 PISTOIA
Tel. - Fax (0573) 20797

B - Per quanto concerne il lotto n. 45

Comparables n. 1	Comparables n. 2
Unità immobiliare ad uso autorimessa posta al piano interrato di un fabbricato condominiale situato in Comune di Certaldo, viale Mario Fabiani.	Unità immobiliare ad uso autorimessa posta al piano interrato di un fabbricato condominiale situato in Comune di Certaldo, in zona centrale.

Estratto della cartografia di Certaldo con evidenziata la collocazione del ***comparables 1*** (individuati con cerchiatura di colore blu) e del ***comparables 2*** (individuati con cerchiatura di colore verde) nonché dell'immobile oggetto di stima "***subject***" (individuato con cerchiatura di colore rosso).



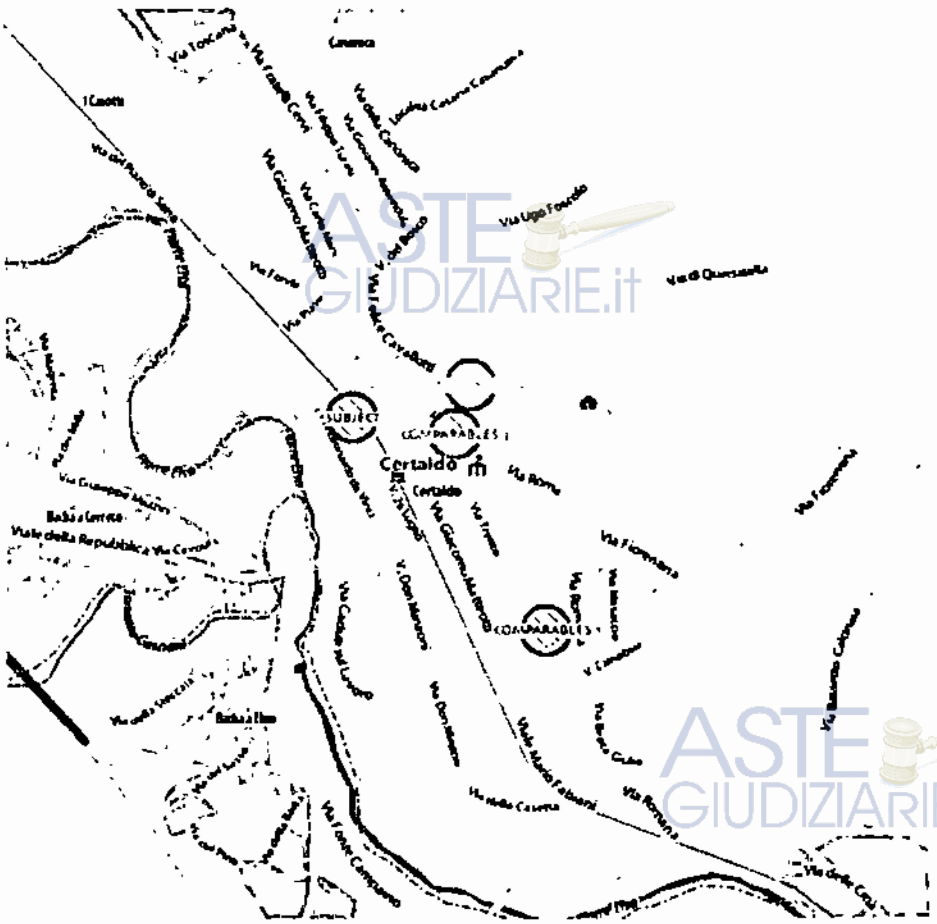
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

geometra Felice Bisogni
Via XX settembre nc. 5 - 51100 PISTOIA
Tel. - Fax (0573) 20797

C - Per quanto concerne i lotti dal n. 38 al n. 44 e dal n. 46 al n. 48

Comparables n. 1	Comparables n. 2	Comparables n. 3
Fondo commerciale posto al piano terreno di un fabbricato condominiale situato in Comune di Certaldo, in zona centrale, composto da ampio locale e servizio igienico oltre cantina al piano interrato.	Fondo commerciale posto al piano terreno di un fabbricato condominiale situato in Comune di Certaldo, in zona centrale, composto da ampio locale oltre servizio igienico - w.c. con anti w.c.	Fondo commerciale posto al piano terreno di un fabbricato condominiale situato in Comune di Certaldo, in zona centrale, composto da ampio locale oltre servizio igienico - w.c.

Estratto della cartografia di Certaldo con evidenziata la collocazione del ***comparables 1*** (individuato con cerchiatura di colore blu), del ***comparables 2*** (individuato con cerchiatura di colore verde), del ***comparables 3*** (individuato con cerchiatura di colore fucsia), nonché dell'immobile oggetto di stima "***subject***" (individuato con cerchiatura di colore rosso).



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

geometra Felice Bisogni
Via XX settembre nc. 5 - 51100 PISTOIA
Tel. - Fax (0573) 20797

Per consentire una migliore comprensione e lettura della presente Consulenza Tecnica d'Ufficio lo scrivente, per la individuazione dei singoli lotti nell'ambito di ciascun edificio, rimanda al contenuto dei seguenti elaborati grafici:

- elaborato planimetrico allegato sotto lettera "E23" che raffigura la suddivisione in unità immobiliari del fabbricato lato via XXVI luglio comprendente i comparti "A" et "B" sul quale le unità immobiliari che compongono i lotti dal n. 1 al n. 44 (compreso) sono evidenziate con apposita colorazione e numerazione;
- elaborato planimetrico allegato sotto lettera "E24" che raffigura la suddivisione in unità immobiliari del fabbricato lato via Leonardo da Vinci comprendente i comparti "C" et "D" sul quale le unità immobiliari che compongono i lotti dal n. 45 al n. 48 (compreso) sono evidenziate con apposita colorazione e numerazione.

---------- o ----------

PARTE NONA

Rapporto di valutazione del lotto n° 1

- Unità immobiliare di civile abitazione (mapp. **613 sub. 586**) posta al piano terreno dell'edificio "B", avente accesso dal nc. 57 di via XXVI Luglio, contraddistinta dal numero interno 1
- unità immobiliare ad uso cantina (mapp. **613 sub. 575**) al piano interrato
- unità immobiliare ad uso autorimessa (mapp. **613 sub. 520**) al piano interrato

9.1 - Descrizione dei beni

Diritti di piena proprietà spettanti alla Società "**La Valle - Società Cooperativa Edificatrice**" con sede in Firenze codice fiscale 05616500483, sopra porzioni del fabbricato condominiale posto in **Comune di Certaldo** (FI), via XXVI luglio (comparti "A" e "B"), e precisamente:

- **unità immobiliare di civile abitazione** dislocata al piano terreno e contraddistinta con il numero **interno 1** dell'edificio convenzionalmente indicato come "comparto B", avente accesso dalla porta posta sulla sinistra per chi entra nell'androne condominiale contraddistinto dal nc. 57 di via XXVI Luglio (scala "A"), composta da ingresso, pranzo - soggiorno con angolo cottura, due camere da letto, bagno, ripostiglio, disimpegno notte, oltre piccola loggia e resede esclusivo sul lato sud;
- **unità immobiliare ad uso cantina/deposito** dislocata al piano interrato dell'edificio convenzionalmente indicato come "comparto B", composta da un

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

unico locale avente accesso dalla prima porta posta sulla destra per chi entra nel corridoio delle cantine (corridoio contraddistinto dal mappale n. 613 sub. 635) arrivando dal disimpegno condominiale collegato con il vano scala ed ascensore condominiale contraddistinto dal nc. 57 di via XXVI Luglio;

- **unità immobiliare ad uso autorimessa** dislocata al piano interrato dell'edificio condominiale indicato come "comparto B" situata sul lato ovest (lato giardino interno), percorrendo il corsello condominiale per chi vi giunge dall'accesso carrabile contraddistinto dal nc. 79 di via XXVI Luglio.

Le tre unità immobiliari usufruiscono dei proporzionali diritti di comproprietà sulle parti ed impianti comuni del fabbricato condominiale, ai sensi di legge, consuetudine e destinazione.

Per quanto concerne le finiture ed impianti presenti all'interno delle stesse, lo scrivente rimanda al contenuto della "**Parte quarta**" che precede con la precisazione che:

- i locali di abitazione sono interamente pavimentati con mattonelle in gres porcellanato delle dimensioni di cm. 33 x 33;
- il bagno è pavimentato e rivestito a parete fino ad un'altezza di mt. 2,20 con mattonelle di ceramica smaltata delle dimensioni di cm. 20 x 20;

Le unità immobiliari si presentano in mediocre stato di conservazione; le stesse risultano nella disponibilità della Società "**La Valle - Società Cooperativa Edificatrice**"; in precedenza erano condotte in locazione dal signor [redacted] codice fiscal[redacted] base a contratto di locazione abitativa agevolata sottoscritto in data 16/09/2009 con la Società "**La Valle - Società Cooperativa Edificatrice**" con sede in Firenze in persona del legale rappresentante signor[redacted] registrato all'Agenzia delle Entrate di "Firenze 2" il 07/10/2009 al n. 10646 serie 3, attualmente risolto.

Il sottoscritto precisa che:

- le dichiarazioni di conformità alla regola dell'arte relative agli impianti presenti all'interno dell'unità immobiliare e relative parti condominiali, sono state allegate alla Attestazione di Abitabilità/Agibilità; tuttavia, stante la incompletezza delle stesse per la mancanza degli schemi e relazioni degli impianti eseguiti e di altri allegati obbligatori per legge, i beni costituenti il presente **lotto n° 1** dovranno essere posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, senza alcuna garanzia in ordine agli impianti stessi;

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

geometra Felice Bisogni
Via XX settembre nc. 5 - 51100 PISTOIA
Tel. - Fax (0573) 20797

* l'unità immobiliare di civile abitazione è dotata dell'Attestato di Prestazione Energetica (allegato sotto lettera "**F1**") redatto il 18/10/2014 dall'arch. [redacted] iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Firenze al n. 7245, trasmesso a mezzo PEC al Comune di Certaldo in data 14/11/2014 (privo degli estremi di trasmissione alla Regione Toscana) dal quale risulta che il bene ricade nella classe energetica globale "G" con un indice di prestazione energetica globale pari a 202.3 KWh/m² anno.
  In relazione a quanto previsto dall'articolo 3 comma 3 del D.Lgs 192 del 2005 si precisa che non risulta obbligatorio dotare l'autorimessa (rappresentata dal mappale n. **613 sub. 520**) e la cantina/deposito (rappresentata dal mappale n. **613 sub. 575**) dell'Attestato di Prestazione Energetica trattandosi di unità immobiliari non comprese nelle categorie di immobili classificati sulla base della destinazione d'uso di cui all'articolo 3 del D.P.R. 26 agosto 1993 n. 412, il cui utilizzo standard non prevede l'installazione e l'impiego di sistemi termici.
* Le tre unità immobiliari dovranno essere poste in vendita, e quindi alienate, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, secondo lo stato di possesso già goduto dalla Società "**La Valle - Società Cooperativa Edificatrice**" e suoi autori con tutti gli annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, usi, diritti, ragioni e servitù attive e passive comunque costituite, apparenti e non apparenti, esistenti o per destinazione ed in particolare:
  - con i vincoli nascenti dalla Convenzione Urbanistica e dall'atto d'obbligo in precedenza menzionati;
  - con i vincoli e gli obblighi derivanti dal frazionamento del fabbricato in più unità;
  - con i vincoli nascenti dal Regolamento di Condominio con allegate tabelle millesimali;
  - con l'assenza di garanzia per vizi e la mancanza della polizza assicurativa indennitaria decennale postuma su eventuali gravi vizi e difetti di costruzione (ex art. 4 D.Lgs n. 122/05).

Lo scrivente allega:

- sotto lettera "**F2**", una documentazione fotografica che ritrae lo stato di fatto degli interni delle tre unità immobiliari costituenti il **lotto n° 1**;
- sotto lettera "**F3**", un elaborato grafico in scala 1:100 che raffigura la consistenza e distribuzione interna delle tre unità immobiliari di proprietà della Società "**La Valle - Società Cooperativa Edificatrice**" costituenti il presente **lotto n° 1** (evidenziate con perimentazione di colore arancio).

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

geometra Felice Bisogni
Via XX settembre nc. 5 - 51100 PISTOIA
Tel. - Fax (0573) 20797

9.2 - Rappresentazione catastale

Quanto descritto risulta censito all'**Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Firenze - Territorio - Servizi Catastali** al giusto conto della Società "**La Valle - Società Cooperativa Edificatrice**" ed è rappresentato al **Catasto Fabbricati** del **Comune di Certaldo** sul foglio di mappa nº **51** dai mappali:

- nº **613 sub. 586**, via XXVI Luglio nc. 57, piano T, interno 1, categoria A/2, classe 3ª, consistenza vani 4,5 e RC Euro 418,33, per quanto attiene l'**unità immobiliare di civile abitazione**;
- nº **613 sub. 575**, via XXVI Luglio nc. 57, piano S1, categoria C/2, classe 7ª, consistenza mq. 3 e RC Euro 9,92, per quanto attiene l'**unità immobiliare ad uso cantina/deposito**;
- nº **613 sub. 520**, via XXVI Luglio nc. 79, piano S1, categoria C/6, classe 5ª, consistenza mq. 14 e RC Euro 36,88, per quanto attiene l'**unità immobiliare ad uso autorimessa.**

I beni comuni non censibili, catastalmente individuabili, cui hanno diritto le unità immobiliari anzidette, sono rappresentati al Catasto Fabbricati dello stesso Comune sul foglio di mappa nº **51** dai mappali:

- nº **613 sub. 624**, B.C.N.C. - rampa comune ai sub. da 500 a 537 e al sub. 626;
- nº **613 sub. 625**, B.C.N.C. - corsello e spazio di manovra comune ai sub.da 500 a 537 e al sub. 627;
- nº **613 sub. 626**, B.C.N.C. - centrale termica comune a tutti i subalterni;
- nº **613 sub. 627**, B.C.N.C. - centrale idrica e locale autoclave comuni a tutti i subalterni;
- nº **613 sub. 634**, B.C.N.C. - vano scala, locale ascensore e ripostiglio comuni ai sub. 586, 587, 596, 597, 598, 599, 608, 609, 610, 611, 620, 621, 622, 623 et 635;
- nº **613 sub. 635**, B.C.N.C. - corridoio cantine comune ai sub. da 562 a 575;
- nº **613 sub. 636**, B.C.N.C. - scannafosso e corridoio di accesso comuni a tutti i subalterni;
- nº **613 sub. 637**, B.C.N.C. - porticato e spazi esterni comuni ai sub. da 576 a 623.

Lo scrivente precisa che i dati catastali e le planimetrie sono conformi allo stato di fatto ed in particolare che non sussistono difformità rilevanti, tali da influire sul calcolo della rendita catastale e da dar luogo all'obbligo di presentazione di nuove planimetrie catastali ai sensi della vigente normativa e che l'intestazione

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

catastale delle unità immobiliari urbane in oggetto è conforme alle risultanze dei Registri Immobiliari.
Sotto lettera "**F4**" il sottoscritto allega la documentazione catastale afferente le tre unità immobiliari costituenti il presente **lotto nº 1**.

9.3 - Confini

Nell'insieme i beni confinano con altra proprietà della Società "La Valle - Società Cooperativa Edificatrice" su più lati, proprietà Comune di Certaldo, parti e distacchi condominiali, salvo se altri.

9.4 - Provenienza dei beni

Quanto in oggetto è pervenuto in proprietà alla Società "**La Valle - Società Cooperativa Edificatrice**" tra maggiore consistenza, per accessione ad area di sedime di complesso industriale acquistato mediante atto pubblico di compravendita ricevuto dal notaio Mario Piccinini di Firenze in data **13/03/2003** rep. 54648/21936, registrato all'Agenzia delle Entrate di Firenze 2 il 13/03/2003 al n. 1118 serie 1T e trascritto a Volterra in data 15/03/2003 al n. 1636 del Registro Particolare, per acquisto fattone dalla Società [redacted]

A sua volta la Società [redacted] era pervenuta in proprietà con la primitiva denominazione [redacted] in virtù di atto ricevuto dal notaio Andrea Pescatori di Poggibonsi in data **30/12/1991** rep. 25057, registrato a Poggibonsi in data 15/01/1992 al n. 193 e trascritto a Volterra in data 15/01/1992 al n. 587 del Registro Particolare, per acquisto fattone dalla Società [redacted]

9.5 - Formalità passive ed iscrizioni ipotecarie gravanti sui beni

Le indagini condotte presso l'**Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Pisa - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Volterra**, hanno permesso di rilevare che le unità immobiliari in precedenza descritte costituenti il presente **lotto nº 1** risultano gravate dalle seguenti trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli:

- **Iscrizione Reg. Part. 2923 del 24/11/2007**
  Ipoteca volontaria derivante da contratto di mutuo fondiario ai rogiti del notaio Mario Piccinini in data **15/11/2007** rep. 60049/25538 registrato all'Agenzia delle Entrate di "Firenze 2" in data 21/11/2007 al nº 11346 serie 1T, a favore della "**Cariprato - Cassa di Risparmio di Prato S.P.A.**" con sede

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

in Prato (PO) codice fiscale 00515340974, contro la Società "**La Valle - Società Cooperativa Edificatrice**" con sede in Firenze codice fiscale 01447920487.

A margine della suddetta Iscrizione Ipotecaria risulta riportato, tra gli altri, il seguente annotamento di interesse per i beni costituenti il presente **lotto n° 1**:

- Domanda di annotazione Reg. Part. 1474 del 09/11/2009, derivante da atto pubblico di rinuncia ad ulteriori erogazioni della somma mutuata e consolidamento, riduzione di ipoteca e frazionamento ricevuto dal notaio Mario Piccinini di Firenze in data 30/10/2009 rep. 61968/26740, con il quale è stato provveduto, tra l'altro, al frazionamento del mutuo in n° 27 quote.
  Le tre unità immobiliari costituenti il **lotto n° 1** {unità immobiliare di civile abitazione (mappale n° **613 sub. 586**), cantina (mappale n° **613 sub. 575**) ed autorimessa (mappale n° **613 sub. 520**)} sono comprese, tra maggiore consistenza, nella **QUOTA n° 1** garantita da ipoteca di Euro 3.000.000,00 di cui Euro 1.500.000,00 per capitale.

- **Iscrizione Reg. Part. 131 del 08/02/2013**

  Ipoteca giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Firenze in data 07/02/2013 rep. 1472/2013 a favore della "**Banca di Credito Cooperativo di Impruneta Soc. Coop.**" con sede in Impruneta (FI) codice fiscale 00517140489 contro la Società "**La Valle - Società Cooperativa Edificatrice**" con sede in Firenze (FI) codice fiscale 05616500483, a garanzia della complessiva somma di Euro 340.000,00 di cui Euro 271.683,29 per capitale ed il resto per interessi e spese.
  L'ipoteca giudiziale colpisce, tra maggiore consistenza, le tre unità immobiliari costituenti il presente **lotto n° 1** (mappali n° **613 sub. 586** - n° **613 sub. 575** ed n° **613 sub. 520**.

- **Trascrizione Reg. Part. 1255 del 19/03/2014**

  Verbale di pignoramento immobili emesso dagli Ufficiali Giudiziari della Corte di Appello di Firenze in data 27/02/2014 rep. 2994/2014, a favore della "**Banca Popolare di Vicenza Società Cooperativa per Azioni**" con sede in Vicenza (VI) codice fiscale 00204010243, contro la Società "**La Valle - Società Cooperativa Edificatrice**" con sede in Firenze (FI) codice fiscale 05616500483.
  Il pignoramento colpisce, tra maggiore consistenza, le tre unità immobiliari costituenti il presente **lotto n° 1** (mappali n° **613 sub. 586** - n° **613 sub. 575** ed n° **613 sub. 520**.

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

geometra Felice Bisogni
Via XX settembre nc. 5 - 51100 PISTOIA
Tel. - Fax (0573) 20797

9.6 - Legge n. 47 del 28/02/1985 e DPR n. 380/2001

Da un confronto sommario tra il contenuto degli elaborati grafici allegati ai titoli abilitativi menzionati nella "**parte quarta**" che precede con quanto effettivamente riscontrato in loco e restituito graficamente nell'elaborato grafico già unito sotto lettera "**F3**", è stato possibile rilevare che sussiste una sostanziale conformità.

Infatti le misure prese a campione hanno mostrato, rispetto alle misure graficizzate nei disegni, scostamenti moderati o comunque entro le tolleranze di cui all'art. 206 comma 4 della L.R. 65/2014, ovvero nei disposti del Decreto Legislativo nº 115/2008.

Lo scrivente dichiara pertanto che allo stato attuale per le tre unità immobiliari ad uso civile abitazione, autorimessa e cantina costituenti il presente **lotto nº 1**, sussiste la regolarità edilizia ai fini della commerciabilità.

9.7 - Consistenza dei beni

La superficie "commerciale" dei beni è stata determinata applicando alla consistenza degli stessi, rilevata dall'elaborato grafico sopra citato i coefficienti previsti dall'allegato "C" del DPR nº 138/1998, secondo il seguente prospetto:

Unità immobiliare ad uso civile abitazione (mappale nº **613 sub. 586**)	*All. "C" DPR 23/03/1998 n. 138*		
Descrizione	**Superficie utile lorda mq.**	**Coefficiente di ragguaglio**	**Superficie commerciale mq.**
Locali di abitazione al piano terreno	77,00	1,00	77,00
Loggia al piano terreno	3,00	0,30	0,90
Resede esclusivo	48,00	0,10	4,80
	Totale sup. commerciale		**mq. 82,70**

Unità immobiliare ad uso cantina/deposito (mappale nº **613 sub. 575**)

Locale cantina al piano interrato mq. 3,00 x 0,25 = **mq. 0,75**

Unità immobiliare ad uso autorimessa (mappale nº **613 sub. 520**)

Locale ad uso autorimessa al piano interrato mq. 15,00 x 0,50 = **mq. 7,50**

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

geometra Felice Bisogni
Via XX settembre nc. 5 - 51100 PISTOIA
Tel. - Fax (0573) 20797

9.8 - Valutazione dei beni

- UNITÀ IMMOBILIARE AD USO CIVILE ABITAZIONE (MAPPALE Nº 613 SUB. 586)
- UNITÀ IMMOBILIARE AD USO CANTINA/DEPOSITO (MAPPALE Nº 613 SUB. 575)
- UNITÀ IMMOBILIARE AD USO AUTORIMESSA (MAPPALE Nº 613 SUB. 520)

TABELLA DEI DATI

Prezzo e caratteristiche	Comparables 1	Comparables 2	Comparables 3	Subject	Unità di misura
Ubicazione	centrale	centrale	centrale	centrale	zona
Tipologia/destinazione dell'immobile	appartamento	appartamento	appartamento	appartam.	/
Prezzo rilevato	148.000,00	195.000,00	140.000,00	----------	Euro
Tipologia di rilevamento del prezzo	offerta	offerta	offerta	----------	/
Data (mesi dal rilevamento)	1	4	7	----------	mesi
Sconto sul prezzo rilevato	15%	15%	15%	----------	%
Prezzo adottato	125.800,00	165.750,00	119.000,00	----------	Euro
Superficie commerciale abitazione	78,00	100,00	78,00	82,70	mq.
Superficie commerciale cantina	----------	----------	----------	3,00	mq.
Superficie commerciale autorimessa	16,00	20,00	----------	15,00	mq.
Posto auto	1	0	0	0	n.
Livello di piano	1	3	2	T	n.
Bagno	1	1	1	1	n.
Manutenzione (1,2,3,4,5) 1=scadente, 2=trascurato, 3=normale, 4=buono, 5=ottimo	2	2	2	2	n.
Zona (es. +1,+2,..,-1,-2,...)	1	2	3	0	n.
Qualità (es. +1,+2..,-1,-2..)	2	3	4	0	n.

TABELLA DEI SAGGI DEI RAPPORTI

Posto auto	valore commerciale (€/cad.)	5.000,00

Coefficenti di ragguaglio superfici	
Superficie commerciale cantina	25%

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

geometra Felice Bisogni
Via XX settembre nc. 5 - 51100 PISTOIA
Tel. - Fax (0573) 20797

Superficie commerciale autorimessa	50%

Bagno	costo a nuovo del bagno (€)	15.000,00
	vetustà dei servizi igienici (anni)	8
	vita utile dei servizi igienici (anni)	25

Stato di manutenzione	costo per passaggio di stato (€)	25.000,00

Data - saggio annuo di rivalutazione (%)	-0,80%
Zona - saggio di incremento (%)	1,00%
Qualità - saggio di incremento (%)	1,00%
Livello di piano - saggio di incremento (%)	1,00%

Comparables n. 1			
Superficie commerciale	86,00	Prezzo marginale (€/mq.)=	1.462,79
Comparables n. 2			
Superficie commerciale	110,00	Prezzo marginale (€/mq.)=	1.506,82
Comparables n. 3			
Superficie commerciale	78,00	Prezzo marginale (€/mq.)=	1.525,64
Subject			
Superficie commerciale	90,95	Prezzo marginale (€/mq.)=	1.462,79

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Elementi di confronto	Comparables 1	Comparables 2	Comparables 3
Data	83,87	110,50	79,33
Superficie commerciale abitazione	1.462,79	1.462,79	1.462,79
Superficie commerciale cantina	365,70	365,70	365,70
Superficie commerciale autorimessa	731,40	731,40	731,40
Posto auto	5.000,00	5.000,00	5.000,00
Bagno	10.200,00	10.200,00	10.200,00
Livello di piano	1.245,54	1.641,09	1.178,22

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

geometra Felice Bisogni
Via XX settembre nc. 5 - 51100 PISTOIA
Tel. - Fax (0573) 20797

Qualità	1.258,00	1.657,50	1.190,00
Manutenzione	25.000,00	25.000,00	25.000,00
Zona	1.258,00	1.657,50	1.190,00

TABELLA DI VALUTAZIONE

Elementi di confronto	Comparables 1	Comparables 2	Comparables 3
Prezzo	125.800,00	165.750,00	119.000,00
Data	-83,87	-442,00	-555,33
Superficie commerciale abitazione	6.875,12	-25.306,28	6.875,12
Superficie commerciale cantina	1.097,09	1.097,09	1.097,09
Superficie commerciale autorimessa	-731,40	-3.656,98	10.970,93
Posto auto	-5.000,00	0,00	0,00
Bagno	0,00	0,00	0,00
Livello di piano	-1.245,54	-4.923,27	-2.356,44
Qualità	-2.516,00	-4.972,50	-4.760,00
Manutenzione	0,00	0,00	0,00
Zona	-1.258,00	-3.315,00	-3.570,00
Prezzo corretto	**122.937,40**	**124.231,07**	**126.701,37**

Prezzo corretto medio	**124.623,00**

Errore medio % sui prezzi corretti (divergenza % assoluta)	**3,07%**	errore < 6% accettabile

Valore stimato Subject (€)	**124.000,00**

9.9 - Sintesi della valutazione

In conseguenza logica delle considerazioni, valutazioni e calcoli sin qui esposti, si può correttamente stimare il **valore commerciale** dei beni in precedenza descritti, costituenti il **lotto n° 1**, in complessivi **€ 124.000,00** secondo il seguente prospetto:

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

geometra Felice Bisogni
Via XX settembre nc. 5 - 51100 PISTOIA
Tel. - Fax (0573) 20797

CALCOLO VALORE COMMERCIALE

Descrizione	Sup. commerciale mq.	Valore unitario €/mq.	Valore (in conto tondo) €
Unità immobiliare ad uso civile abitazione (mapp. n. 613 sub. 586)	82,70	1.363,00	113.000,00
Unità immobiliare ad uso cantina/deposito (mapp. n. 613 sub. 575)	0,75	1.363,00	1.000,00
Unità immobiliare ad uso autorimessa (mapp. n. 613 sub. 520)	7,50	1.363,00	10.000,00
	somma il valore complessivo pari ad Euro		124.000,00

9.10 - Conclusioni

A seguito di quanto sopra illustrato ed esposto, tenuto conto delle verifiche e dei riscontri eseguiti, sulla base della metodologia estimativa adottata, il valore "commerciale" in condizione di libero mercato dei beni costituenti il presente **lotto n° 1**, così nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, può essere determinato in complessivi **Euro 124.000,00**.

Nel caso di specie trattandosi di una Procedura di Liquidazione Coatta Amministrativa e considerati ulteriormente:

- i tempi di vendita dei beni generalmente non brevi, che determinano, quale conseguenza, un degrado dovuto alla totale assenza di opere di manutenzione, anche ordinaria;
- le condizioni economiche particolarmente sfavorevoli imposte in sede di vendita che obbligano l'aggiudicatario a versare l'intero prezzo in un lasso di tempo brevissimo;
- assenza di garanzia per vizi;
- mancanza della polizza assicurativa indennitaria decennale postuma sui gravi vizi e difetti di costruzione (ex art. 4 D.Lgs 122/'05)
- incertezze circa l'immissione nel possesso;
- condizioni e vincoli previsti per l'edilizia agevolata;

lo scrivente è del parere che le suesposte condizioni di vendita comportino un **deprezzamento** rispetto al valore determinato in precedenza (considerando i beni in condizioni di "**libero mercato**") stimabile prudenzialmente nella misura del **15%**.

Ne consegue pertanto che il **prezzo** "**a base d'asta**" dei beni in precedenza descritti costituenti il **lotto n° 1** (così nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano) può essere indicato in **€ 105.000,00** in conto tondo (**€ 124.000,00 - 15%**).

---------- § ----------

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

geometra Felice Bisogni
Via XX settembre nc. 5 - 51100 PISTOIA
Tel. - Fax (0573) 20797

PARTE DECIMA

Rapporto di valutazione del lotto nº 2

- Unità immobiliare di civile abitazione (mapp. **613 sub. 587**) posta al piano terreno dell'edificio "B", avente accesso dal nc. 57 di via XXVI Luglio, contraddistinta dal numero interno 2
- unità immobiliare ad uso cantina/deposito (mapp. **613 sub. 574**) al piano interrato
- unità immobiliare ad uso autorimessa (mapp. **613 sub. 514**) al piano interrato

10.1 - Descrizione dei beni

Diritti di piena proprietà spettanti alla Società "**La Valle - Società Cooperativa Edificatrice**" con sede in Firenze codice fiscale 05616500483, sopra porzioni del fabbricato condominiale posto in **Comune di Certaldo** (FI), via XXVI Luglio (comparti "A" e "B"), e precisamente:

- **unità immobiliare di civile abitazione** dislocata al piano terreno e contraddistinta con il numero **interno** 2 dell'edificio convenzionalmente indicato come "comparto B", avente accesso dalla porta posta di fronte per chi entra nell'androne condominiale contraddistinto dal nc. 57 di via XXVI Luglio (scala "A"), composta da ingresso - pranzo - soggiorno con angolo cottura, camera da letto, bagno, ripostiglio, disimpegno, oltre piccola loggia sul lato nord-ovest;
- **unità immobiliare ad uso cantina/deposito** dislocata al piano interrato dell'edificio convenzionalmente indicato come "comparto B", composta da un unico locale avente accesso dalla seconda porta posta sulla destra per chi entra nel corridoio delle cantine (corridoio contraddistinto dal mappale n. 613 sub. 635) arrivando dal disimpegno condominiale collegato con il vano scala ed ascensore condominiale contraddistinto dal nc. 57 di via XXVI Luglio;
- **unità immobiliare ad uso autorimessa** dislocata al piano interrato dell'edificio condominiale indicato come "comparto B" situata sul lato sud (lato percorsi pedonali pubblici), percorrendo il corsello condominiale per chi vi giunge dall'accesso carrabile contraddistinto dal nc. 79 di via XXVI Luglio.

Le tre unità immobiliari usufruiscono dei proporzionali diritti di comproprietà sulle parti ed impianti comuni del fabbricato condominiale, ai sensi di legge, consuetudine e destinazione.

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

Per quanto concerne le finiture ed impianti presenti all'interno delle stesse, lo scrivente rimanda al contenuto della "**Parte quarta**" che precede con la precisazione che:

- i locali di abitazione sono interamente pavimentati con mattonelle in gres porcellanato delle dimensioni di cm. 33 x 33;
- il bagno è pavimentato con mattonelle di ceramica smaltata delle dimensioni di cm. 20 x 20 e rivestito a parete fino ad un'altezza di mt. 1,60 con mattonelle di ceramica smaltata con disegno a mosaico;
- per problemi connessi con il mancato funzionamento dell'impianto di riscaldamento e produzione acqua calda centralizzato, sono stati installati temporaneamente nell'ambito del quartiere di abitazione, un impianto di condizionamento/pompa di calore, costituito da split all'interno dei singoli locali e unità esterna, oltre ad uno scaldabagno elettrico per produzione di acqua calda sanitaria.

Le unità immobiliari si presentano in mediocre stato di conservazione; le stesse risultano condotte in locazione dalla signora [redacted] in base a contratto di locazione abitativa agevolata (allegato sotto lettera "F5") sottoscritto in data 11/09/2013 con la Società "**La Valle - Società Cooperativa Edificatrice**" con sede in Firenze in persona del legale rappresentante signor [redacted] registrato all'Agenzia delle Entrate di "Firenze 2" il 26/09/2013 al n. 7798.

La locazione risulta regolata dalle seguenti pattuizioni:

- la durata è prevista in anni 6 a partire dal 01/09/2013 fino al 31/09/2019, decorsi i quali dovrà intendersi rinnovato di diritto per uletriori anni due se non interverrà una delle condizioni indicate nell'art. 1 comma 2;
- il canone è stabilito in Euro 2.727,12 all'anno, oltre Iva da pagare in rate mensili anticipate di Euro 227,26 oltre Iva ciascuna e da aggiornare annualmente sulla base delle variazioni dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati verificatesi nell'anno precedente.

Il sottoscritto precisa che:

- le dichiarazioni di conformità alla regola dell'arte relative agli impianti presenti all'interno dell'unità immobiliare e relative parti condominiali, sono state allegate alla Attestazione di Abitabilità/Agibilità; tuttavia, stante la incompletezza delle stesse per la mancanza degli schemi e relazioni degli impianti eseguiti e di altri allegati obbligatori per legge, i beni costituenti il presente **lotto n° 2** dovranno essere posti

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

in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, senza alcuna garanzia in ordine agli impianti stessi;

* l'unità immobiliare di civile abitazione è dotata dell'Attestato di Prestazione Energetica (allegato sotto lettera "**F6**") redatto il 18/10/2014 dall'arch. Paola Baldari, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Firenze al n. 7245, trasmesso a mezzo PEC al Comune di Certaldo in data 14/11/2014 (privo degli estremi di trasmissione alla Regione Toscana) dal quale risulta che il bene ricade nella classe energetica globale "G" con un indice di prestazione energetica globale pari a 9957.3 KWh/m^2 anno.

  In relazione a quanto previsto dall'articolo 3 comma 3 del D.Lgs 192 del 2005 si precisa che non risulta obbligatorio dotare l'autorimessa (rappresentata dal mappale n. **613 sub. 514**) e la cantina/deposito (rappresentata dal mappale n. **613 sub. 574**) dell'Attestato di Prestazione Energetica trattandosi di unità immobiliari non comprese nelle categorie di immobili classificati sulla base della destinazione d'uso di cui all'articolo 3 del D.P.R. 26 agosto 1993 n. 412, il cui utilizzo standard non prevede l'installazione e l'impiego di sistemi termici.

* Le tre unità immobiliari dovranno essere poste in vendita, e quindi alienate, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, secondo lo stato di possesso già goduto dalla Società "**La Valle - Società Cooperativa Edificatrice**" e suoi autori con tutti gli annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, usi, diritti, ragioni e servitù attive e passive comunque costituite, apparenti e non apparenti, esistenti o per destinazione ed in particolare:
  - con i vincoli nascenti dalla Convenzione Urbanistica e dall'atto d'obbligo in precedenza menzionati;
  - con i vincoli nascenti dal citato contratto di locazione;
  - con i vincoli e gli obblighi derivanti dal frazionamento del fabbricato in più unità;
  - con i vincoli nascenti dal Regolamento di Condominio con allegate tabelle millesimali;
  - con l'assenza di garanzia per vizi e la mancanza della polizza assicurativa indennitaria decennale postuma su eventuali gravi vizi e difetti di costruzione (ex art. 4 D.Lgs n. 122/05).

Lo scrivente allega:

- sotto lettera "**F7**", una documentazione fotografica che ritrae lo stato di fatto degli interni delle tre unità immobiliari costituenti il **lotto n° 2**;
- sotto lettera "**F8**", un elaborato grafico in scala 1:100 che raffigura la consistenza e distribuzione interna delle tre unità immobiliari di proprietà della Società "La Valle - Società Cooperativa Edificatrice" costituenti il presente **lotto n° 2** (evidenziate con perimentazione di colore arancio).

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

geometra Felice Bisogni
Via XX settembre nc. 5 - 51100 PISTOIA
Tel. - Fax (0573) 20797

10.2 - Rappresentazione catastale

Quanto descritto risulta censito all'**Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Firenze - Territorio - Servizi Catastali** al giusto conto della Società **"La Valle - Società Cooperativa Edificatrice"** ed è rappresentato al **Catasto Fabbricati** del **Comune di Certaldo** sul foglio di mappa nº **51** dai mappali:

- nº **613 sub. 587**, via XXVI Luglio nc. 57, piano T, interno 2, categoria A/2, classe 3º, consistenza vani 3 e RC Euro 278,89, per quanto attiene l'**unità immobiliare di civile abitazione**;
- nº **613 sub. 574**, via XXVI Luglio nc. 57, piano S1, categoria C/2, classe 7º, consistenza mq. 3 e RC Euro 9,92, per quanto attiene l'**unità immobiliare ad uso cantina/deposito**;
- nº **613 sub. 514**, via XXVI Luglio nc. 79, piano S1, categoria C/6, classe 5º, consistenza mq. 17 e RC Euro 44,78, per quanto attiene l'**unità immobiliare ad uso autorimessa.**

I beni comuni non censibili, catastalmente individuabili, cui hanno diritto le unità immobiliari anzidette, sono rappresentati al Catasto Fabbricati dello stesso Comune sul foglio di mappa nº **51** dai mappali:

- nº **613 sub. 624**, B.C.N.C. – rampa comune ai sub. da 500 a 537 e al sub. 626;
- nº **613 sub. 625**, B.C.N.C. – corsello e spazio di manovra comune ai sub.da 500 a 537 e al sub. 627;
- nº **613 sub. 626**, B.C.N.C. – centrale termica comune a tutti i subalterni;
- nº **613 sub. 627**, B.C.N.C. – centrale idrica e locale autoclave comuni a tutti i subalterni;
- nº **613 sub. 634**, B.C.N.C. – vano scala, locale ascensore e ripostiglio comuni ai sub. 586, 587, 596, 597, 598, 599, 608, 609, 610, 611, 620, 621, 622, 623 et 635;
- nº **613 sub. 635**, B.C.N.C. –corridoio cantine comune ai sub. da 562 a 575.
- nº **613 sub. 636**, B.C.N.C. – scannafosso e corridoio di accesso comuni a tutti i subalterni;
- nº **613 sub. 637**, B.C.N.C. – porticato e spazi esterni comuni ai sub. da 576 a 623.

Lo scrivente precisa che i dati catastali e le planimetrie sono conformi allo stato di fatto ed in particolare che non sussistono difformità rilevanti, tali da influire sul calcolo della rendita catastale e da dar luogo all'obbligo di presentazione di nuove planimetrie catastali ai sensi della vigente normativa e che l'intestazione

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

catastale delle unità immobiliari urbane in oggetto è conforme alle risultanze dei Registri Immobiliari.
Sotto lettera "F9" il sottoscritto allega la documentazione catastale afferente le unità immobiliari costituenti il presente **lotto n° 2**.

10.3 - Confini

Nell'insieme i beni confinano con altra proprietà della Società "La Valle - Società Cooperativa Edificatrice" su più lati, proprietà Comune di Certaldo, parti e distacchi condominiali, salvo se altri.

10.4 - Provenienza dei beni

Quanto in oggetto è pervenuto in proprietà alla Società "**La Valle - Società Cooperativa Edificatrice**" tra maggiore consistenza, per accessione ad area di sedime di complesso industriale acquistato mediante atto pubblico di compravendita ricevuto dal notaio Mario Piccinini di Firenze in data **13/03/2003** rep. 54648/21936, registrato all'Agenzia delle Entrate di Firenze 2 il 13/03/2003 al n. 1118 serie 1T e trascritto a Volterra in data 15/03/2003 al n. 1636 del Registro Particolare, per acquisto fattone dalla Società [redacted]

A sua volta la Società [redacted] ne era pervenuta in proprietà con la primitiva denominazione [redacted] in virtù di atto ricevuto dal notaio Andrea Pescatori di Poggibonsi in data **30/12/1991** rep. 25057, registrato a Poggibonsi in data 15/01/1992 al n. 193 e trascritto a Volterra in data 15/01/1992 al n. 587 del Registro Particolare, per acquisto fattone dalla Società [redacted]

10.5 - Formalità passive ed iscrizioni ipotecarie gravanti sui beni

Le indagini condotte presso l'**Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Pisa - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Volterra**, hanno permesso di rilevare che le unità immobiliari in precedenza descritte costituenti il presente **lotto n° 2** risultano gravate dalle seguenti trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli:

- **Iscrizione Reg. Part. 2923 del 24/11/2007**
  Ipoteca volontaria derivante da contratto di mutuo fondiario ai rogiti del notaio Mario Piccinini in data **15/11/2007** rep. 60049/25538 registrato all'Agenzia delle Entrate di "Firenze 2" in data 21/11/2007 al n° 11346 serie

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

1T. a favore della "**Cariprato – Cassa di Risparmio di Prato S.P.A.**" con sede in Prato (PO) codice fiscale 00515340974, contro la Società "**La Valle - Società Cooperativa Edificatrice**" con sede in Firenze codice fiscale 01447920487.

A margine della suddetta Iscrizione Ipotecaria risulta riportato, tra gli altri, i seguente annotamento di interesse per i beni costituenti il presente **lotto n° 2**:

- Domanda di annotazione Reg. Part. 1474 del 09/11/2009, derivante da atto pubblico di rinuncia ad ulteriori erogazioni della somma mutuata e consolidamento, riduzione di ipoteca e frazionamento ricevuto dal notaio Mario Piccinini di Firenze in data 30/10/2009 rep. 61968/26740, con il quale è stato provveduto, tra l'altro, al frazionamento del mutuo in n° 27 quote.
  Le tre unità immobiliari costituenti il **lotto n° 2** {unità immobiliare di civile abitazione (mappale n° **613 sub. 587**), cantina (mappale n° **613 sub. 574**) ed autorimessa (mappale n° **613 sub. 514**)} sono comprese, tra maggiore consistenza, nella **QUOTA n° 1** garantita da ipoteca di Euro 3.000.000,00 di cui Euro 1.500.000,00 per capitale.

- **Iscrizione Reg. Part. 131 del 08/02/2013**

Ipoteca giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Firenze in data 07/02/2013 rep. 1472/2013 a favore della "**Banca di Credito Cooperativo di Impruneta Soc. Coop.**" con sede in Impruneta (FI) codice fiscale 00517140489 contro la Società "**La Valle - Società Cooperativa Edificatrice**" con sede in Firenze (FI) codice fiscale 05616500483, a garanzia della complessiva somma di Euro 340.000,00 di cui Euro 271.683,29 per capitale ed il resto per interessi e spese.
L'ipoteca giudiziale colpisce, tra maggiore consistenza, le tre unità immobiliari costituenti il presente **lotto n° 2** (mappali n° **613 sub. 587** - n° **613 sub. 574** et n° **613 sub. 514**).

- **Trascrizione Reg. Part. 1255 del 19/03/2014**

Verbale di pignoramento immobili emesso dagli Ufficiali Giudiziari della Corte di Appello di Firenze in data 27/02/2014 rep. 2994/2014, a favore della "**Banca Popolare di Vicenza Società Cooperativa per Azioni**" con sede in Vicenza (VI) codice fiscale 00204010243, contro la Società "**La Valle - Società Cooperativa Edificatrice**" con sede in Firenze (FI) codice fiscale 05616500483.
Il pignoramento colpisce, tra maggiore consistenza, le tre unità immobiliari costituenti il presente **lotto n° 2** (mappali n° **613 sub. 587** - n° **613 sub. 574** et n° **613 sub. 514**).

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

geometra Felice Bisogni
Via XX settembre nc. 5 - 51100 PISTOIA
Tel. - Fax (0573) 20797

10.6 - Legge n. 47 del 28/02/1985 e DPR n. 380/2001

Da un confronto sommario tra il contenuto degli elaborati grafici allegati ai titoli abilitativi menzionati nella "**parte quarta**" che precede con quanto effettivamente riscontrato in loco e restituito graficamente nell'elaborato grafico già unito sotto lettera "F8", è stato possibile rilevare che sussiste una sostanziale conformità.

Infatti le misure prese a campione hanno mostrato, rispetto alle misure graficizzate nei disegni, scostamenti moderati o comunque entro le tolleranze di cui all'art. 206 comma 4 della L.R. 65/2014, ovvero nei disposti del Decreto Legislativo nº 115/2008.

Lo scrivente dichiara pertanto che allo stato attuale per le tre unità immobiliari ad uso civile abitazione, autorimessa e cantina costituenti il presente **lotto nº 2**, sussiste la regolarità edilizia ai fini della commerciabilità.

10.7 - Consistenza dei beni

La superficie "commerciale" dei beni è stata determinata applicando alla consistenza degli stessi, rilevata dall'elaborato grafico sopra citato i coefficienti previsti dall'allegato "C" del DPR nº 138/1998, secondo il seguente prospetto:

Unità immobiliare ad uso civile abitazione (mappale nº **613 sub. 587**)	*All. "C" DPR 23/03/1998 n. 138*		
Descrizione	**Superficie utile lorda mq.**	**Coefficiente di ragguaglio**	**Superficie commerciale mq.**
Locali di abitazione al piano terreno	64,00	1,00	64,00
Loggia al piano terreno	5,00	0,30	1,50
	Totale sup. commerciale		**mq. 65,50**

Unità immobiliare ad uso cantina/deposito (mappale nº **613 sub. 574**)

Locale cantina/deposito al piano interrato mq. 3,00 x 0,25 = mq. 0,75

Unità immobiliare ad uso autorimessa (mappale nº **613 sub. 514**)

Locale ad uso autorimessa al piano interrato mq. 18,00 x 0,50 = mq. 9,00

10.8 - Valutazione dei beni

- UNITÀ IMMOBILIARE AD USO CIVILE ABITAZIONE (MAPPALE Nº 613 SUB. 587)
- UNITÀ IMMOBILIARE AD USO CANTINA/DEPOSITO (MAPPALE Nº 613 SUB. 574)
- UNITÀ IMMOBILIARE AD USO AUTORIMESSA (MAPPALE Nº 613 SUB. 514)

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

geometra Felice Bisogni
Via XX settembre nc. 5 - 51100 PISTOIA
Tel. - Fax (0573) 20797

TABELLA DEI DATI

Prezzo e caratteristiche	Comparables 1	Comparables 2	Comparables 3	Subject	Unità di misura
Ubicazione	centrale	centrale	centrale	centrale	zona
Tipologia/destinazione dell'immobile	appartamento	appartamento	appartamento	appartam.	/
Prezzo rilevato	148.000,00	195.000,00	140.000,00	----------	Euro
Tipologia di rilevamento del prezzo	offerta	offerta	offerta	----------	/
Data (mesi dal rilevamento)	1	4	7	----------	mesi
Sconto sul prezzo rilevato	15%	15%	15%	----------	%
Prezzo adottato	125.800,00	165.750,00	119.000,00	----------	Euro
Superficie commerciale abitazione	78,00	100,00	78,00	82,55	mq.
Superficie commerciale cantina	----------	----------	----------	3,00	mq.
Superficie commerciale autorimessa	16,00	20,00	----------	18,00	mq.
Posto auto	1	0	0	0	n.
Livello di piano	1	3	2	T	n.
Bagno	1	1	1	1	n.
Manutenzione (1,2,3,4,5) 1=scadente, 2=trascurato, 3=normale, 4=buono, 5=ottimo	2	2	2	2	n.
Zona (es. +1,+2,..,-1,-2,...)	1	2	3	0	n.
Qualità (es. +1,+2..,-1,-2..)	3	4	5	0	n.

TABELLA DEI SAGGI DEI RAPPORTI

Posto auto	valore commerciale (€/cad.)	5.000,00

Coefficenti di ragguaglio superfici	
Superficie commerciale cantina	25%
Superficie commerciale autorimessa	50%

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

geometra Felice Bisogni
Via XX settembre nc. 5 - 51100 PISTOIA
Tel. - Fax (0573) 20797

Bagno	costo a nuovo del bagno (€)	15.000,00
	vetustà dei servizi igienici (anni)	8
	vita utile dei servizi igienici (anni)	25

Stato di manutenzione	costo per passaggio di stato (€)	25.000,00

Data - saggio annuo di rivalutazione (%)	- 0,80%
Zona - saggio di incremento (%)	1,00%
Qualità – saggio di incremento (%)	1,00%
Livello di piano – saggio di incremento (%)	1,00%

Comparables n. 1			
Superficie commerciale	86,00	Prezzo marginale (€/mq.)=	1.462,79
Comparables n. 2			
Superficie commerciale	110,00	Prezzo marginale (€/mq.)=	1.506,82
Comparables n. 3			
Superficie commerciale	78,00	Prezzo marginale (€/mq.)=	1.525,64
Subject			
Superficie commerciale	75,25	Prezzo marginale (€/mq.)=	1.462,79

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Elementi di confronto	Comparables 1	Comparables 2	Comparables 3
Data	83,87	110,50	79,33
Superficie commerciale abitazione	1.462,79	1.462,79	1.462,79
Superficie commerciale cantina	365,70	365,70	365,70
Superficie commerciale autorimessa	731,40	731,40	731,40
Posto auto	5.000,00	5.000,00	5.000,00
Bagno	10.200,00	10.200,00	10.200,00
Livello di piano	1.245,54	1.641,09	1.178,22
Qualità	1.258,00	1.657,50	1.190,00
Manutenzione	25.000,00	25.000,00	25.000,00

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

geometra Felice Bisogni
Via XX settembre nc. 5 - 51100 PISTOIA
Tel. - Fax (0573) 20797

Zona	1.258,00	1.657,50	1.190,00

TABELLA DI VALUTAZIONE

Elementi di confronto	Comparables 1	Comparables 2	Comparables 3
Prezzo	125.800,00	165.750,00	119.000,00
Data	-83,87	-442,00	-555,33
Superficie commerciale abitazione	-18.284,88	-50..466,28	-18.284,88
Superficie commerciale cantina	1.097,09	1.097,09	1.097,09
Superficie commerciale autorimessa	1.462,79	-1.462,79	13.165,12
Posto auto	-5.000,00	0,00	0,00
Bagno	0,00	0,00	0,00
Livello di piano	-1.245,54	-4.923,27	-2.356,44
Qualità	-2.516,00	-4.972,50	-4.760,00
Manutenzione	0,00	0,00	0,00
Zona	-1.258,00	-3.315,00	-3.570,00
Prezzo corretto	**99.971,59**	**101.265,26**	**103.735,56**

Prezzo corretto medio	**101.657,00**

Errore medio % sui prezzi corretti (divergenza % assoluta)	**3,77%**	errore < 6% accettabile

Valore stimato Subject (€)	**102.000,00**

10.9 - Sintesi della valutazione

In conseguenza logica delle considerazioni, valutazioni e calcoli sin qui esposti, si può correttamente stimare il **valore commerciale** dei beni in precedenza descritti, costituenti il **lotto nº 2**, in complessivi **€ 102.000,00** secondo il seguente prospetto:

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

geometra Felice Bisogni
Via XX settembre nc. 5 - 51100 PISTOIA
Tel. - Fax (0573) 20797

CALCOLO VALORE COMMERCIALE

Descrizione	Sup. commerciale mq.	Valore unitario €/mq.	Valore (in conto tondo) €
Unità immobiliare ad uso civile abitazione (mapp. n. **613 sub. 587**)	65,50	1.355,00	89.000,00
Unità immobiliare ad uso cantina/deposito (mapp. n. **613 sub. 574**)	0,75	1.355,00	1.000,00
Unità immobiliare ad uso autorimessa (mapp. n. **613 sub. 514**)	9,00	1.355,00	12.000,00
	somma il valore complessivo pari ad Euro		102.000,00

10.10 - Conclusioni

A seguito di quanto sopra illustrato ed esposto, tenuto conto delle verifiche e dei riscontri eseguiti, sulla base della metodologia estimativa adottata, il valore "commerciale" in condizioni di libero mercato dei beni costituenti il presente **lotto n° 2**, così nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, può essere determinato in complessivi **Euro 102.000,00**.

Nel caso di specie trattandosi di una Procedura di Liquidazione Coatta Amministrativa e considerati ulteriormente:

- i tempi di vendita dei beni generalmente non brevi, che determinano, quale conseguenza, un degrado dovuto alla totale assenza di opere di manutenzione, anche ordinaria;
- le condizioni economiche particolarmente sfavorevoli imposte in sede di vendita che obbligano l'aggiudicatario a versare l'intero prezzo in un lasso di tempo brevissimo;
- assenza di garanzia per vizi;
- mancanza della polizza assicurativa indennitaria decennale postuma sui gravi vizi e difetti di costruzione (ex art. 4 D.Lgs 122/'05)
- incertezze circa l'immissione nel possesso;
- condizioni e vincoli previsti per l'edilizia agevolata;

lo scrivente è del parere che le suesposte condizioni di vendita comportino un **deprezzamento** rispetto al valore determinato in precedenza (considerando i beni in condizioni di **"libero mercato"**) stimabile prudenzialmente nella misura del 15%.

Ne consegue pertanto che il **prezzo "a base d'asta"** dei beni in precedenza descritti costituenti il **lotto n° 2** (così nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano) può essere indicato in **€ 87.000,00** in conto tondo **(€ 102.000,00 - 15%)**.

---------- § ----------

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

geometra Felice Bisogni
Via XX settembre nc. 5 - 51100 PISTOIA
Tel. - Fax (0573) 20797

PARTE UNDICESIMA

Rapporto di valutazione del lotto nº 3

- Unità immobiliare di civile abitazione (mapp. **613 sub. 598**) posta al piano primo dell'edificio "B", avente accesso dal nc. 57 di via XXVI Luglio, contraddistinta dal numero interno 5
- unità immobiliare ad uso cantina/deposito (mapp. **613 sub. 573**) al piano interrato
- unità immobiliare ad uso autorimessa (mapp. **613 sub. 512**) al piano interrato

11.1 - Descrizione del beni

Diritti di piena proprietà spettanti alla Società "**La Valle - Società Cooperativa Edificatrice**" con sede in Firenze codice fiscale 05616500483, sopra porzioni del fabbricato condominiale posto in **Comune di Certaldo** (FI), via XXVI luglio (comparti "A" e "B"), e precisamente:

- **unità immobiliare di civile abitazione** dislocata al piano primo e contraddistinta con il numero **interno 5** dell'edificio convenzionalmente indicato come "comparto B", avente accesso dalla seconda porta sulla sinistra per chi esce dall'ascensore al citato piano primo del vano contraddistinto dal nc. 57 di via XXVI Luglio (scala "A"), composta da ingresso - pranzo - soggiorno con angolo cottura, due camere da letto, bagno, ripostiglio, disimpegno notte, oltre terrazzo coperto sul lato sud;
- **unità immobiliare ad uso cantina/deposito** dislocata al piano interrato dell'edificio convenzionalmente indicato come "comparto B", composta da un unico locale avente accesso dalla terza porta posta sulla destra per chi entra nel corridoio delle cantine (corridoio contraddistinto dal mappale n. 613 sub. 635) arrivando dal disimpegno condominiale collegato con il vano scala ed ascensore condominiale contraddistinto dal nc. 57 di via XXVI Luglio;
- **unità immobiliare ad uso autorimessa** dislocata al piano interrato dell'edificio condominiale indicato come "comparto B" situata sul lato sud (lato percorsi pedonali pubblici), percorrendo il corsello condominiale per chi vi giunge dall'accesso carrabile contraddistinto dal nc. 79 di via XXVI Luglio.

Le tre unità immobiliari usufruiscono dei proporzionali diritti di comproprietà sulle parti ed impianti comuni del fabbricato condominiale, ai sensi di legge, consuetudine e destinazione.

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

geometra Felice Bisogni
Via XX settembre nc. 5 - 51100 PISTOIA
Tel. - Fax (0573) 20797

Per quanto concerne le finiture ed impianti presenti all'interno delle stesse, lo scrivente rimanda al contenuto della "**Parte quarta**" che precede con la precisazione che:

- i locali di abitazione sono interamente pavimentati con mattonelle in gres porcellanato delle dimensioni di cm. 33 x 33;
- il bagno è pavimentato e rivestito a parete fino ad un'altezza di mt. 2,20 con mattonelle di ceramica smaltata;
- è stato installato un impianto di condizionamento estivo, costituito da split all'interno dei locali e gruppo frigo all'esterno.

Le unità immobiliari si presentano in mediocre stato di conservazione; le stesse risultano condotte in locazione dalla signora [redacted] in base a contratto di locazione abitativa agevolata (allegato sotto lettera "**F10**") sottoscritto in data 25/11/2009 con la Società "**La Valle - Società Cooperativa Edificatrice**" con sede in Firenze in persona del legale rappresentante signo[redacted] registrato all'Agenzia delle Entrate di Firenze il 08/12/2009 al n. 7540 serie 3.

La locazione risulta regolata dalle seguenti pattuizioni:

- la durata è prevista in anni 6 a partire dal 01/12/2009 fino al 30/11/2015, decorsi i quali dovrà intendersi rinnovato di diritto per ulteriori anni due se non interverrà una delle condizioni indicate nell'art. 1 comma 2;
- il canone è stabilito in Euro 4.646,16 all'anno, oltre Iva da pagare in rate mensili anticipate di Euro 387,18 oltre Iva ciascuna e da aggiornare annualmente sulla base delle variazioni dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati verificatesi nell'anno precedente.

Il sottoscritto precisa che:

* le dichiarazioni di conformità alla regola dell'arte relative agli impianti presenti all'interno dell'unità immobiliare e relative parti condominiali, sono state allegate alla Attestazione di Abitabilità/Agibilità; tuttavia, stante la incompletezza delle stesse per la mancanza degli schemi e relazioni degli impianti eseguiti e di altri allegati obbligatori per legge, i beni costituenti il presente **lotto n° 3** dovranno essere posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, senza alcuna garanzia in ordine agli impianti stessi;
* l'unità immobiliare di civile abitazione è dotata dell'Attestato di Prestazione Energetica (allegato sotto lettera "**F11**") redatto il 23/10/2014 dall'arch. Paola Baldari, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Firenze al n. 7245, trasmesso a mezzo PEC al Comune di Certaldo in data 18/11/2014 (privo degli estremi di trasmissione alla Regione Toscana) dal quale risulta che il bene ricade nella classe energetica globale "G" con un indice di prestazione energetica globale pari a 162.4 KWh/m^2 anno.

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

geometra Felice Bisogni
Via XX settembre nc. 5 - 51100 PISTOIA
Tel. - Fax (0573) 20797

In relazione a quanto previsto dall'articolo 3 comma 3 del D.Lgs 192 del 2005 si precisa che non risulta obbligatorio dotare l'autorimessa (rappresentata dal mappale n. **613 sub. 512**) e la cantina/deposito (rappresentata dal mappale n. **613 sub. 573**) dell'Attestato di Prestazione Energetica trattandosi di unità immobiliari non comprese nelle categorie di immobili classificati sulla base della destinazione d'uso di cui all'articolo 3 del D.P.R. 26 agosto 1993 n. 412, il cui utilizzo standard non prevede l'installazione e l'impiego di sistemi termici.

- Le tre unità immobiliari dovranno essere poste in vendita, e quindi alienate, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, secondo lo stato di possesso già goduto dalla Società "**La Valle - Società Cooperativa Edificatrice**" e suoi autori con tutti gli annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, usi, diritti, ragioni e servitù attive e passive comunque costituite, apparenti e non apparenti, esistenti o per destinazione ed in particolare:
  - con i vincoli nascenti dalla Convenzione Urbanistica e dall'atto d'obbligo in precedenza menzionati;
  - con i vincoli nascenti dal citato contratto di locazione;
  - con i vincoli e gli obblighi derivanti dal frazionamento del fabbricato in più unità;
  - con i vincoli nascenti dal Regolamento di Condominio con allegate tabelle millesimali;
  - con l'assenza di garanzia per vizi e la mancanza della polizza assicurativa indennitaria decennale postuma su eventuali gravi vizi e difetti di costruzione (ex art. 4 D.Lgs n. 122/05).

Lo scrivente allega:

- sotto lettera "**F12**", una documentazione fotografica che ritrae lo stato di fatto degli interni delle tre unità immobiliari costituenti il **lotto n° 3**;
- sotto lettera "**F13**", un elaborato grafico in scala 1:100 che raffigura la consistenza e distribuzione interna delle tre unità immobiliari di proprietà della Società "**La Valle - Società Cooperativa Edificatrice**" costituenti il presente **lotto n° 3** (evidenziate con perimentazione di colore arancio).

11.2 - Rappresentazione catastale

Quanto descritto risulta censito all'**Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Firenze - Territorio - Servizi Catastali** al giusto conto della Società "**La Valle - Società Cooperativa Edificatrice**" ed è rappresentato al **Catasto Fabbricati** del **Comune di Certaldo** sul foglio di mappa n° **51** dai mappali:

- ❖ n° **613 sub. 598**, via XXVI Luglio nc. 57, piano 1°, interno 5, categoria A/2, classe 3°, consistenza vani 4 e RC Euro 371,85, per quanto attiene l'**unità immobiliare di civile abitazione**;

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

- nº **613 sub. 573**, via XXVI Luglio nc. 57, piano S1, categoria C/2, classe 7ª, consistenza mq. 2 e RC Euro 6,61, per quanto attiene l'**unità immobiliare ad uso cantina/deposito**;
- nº **613 sub. 512**, via XXVI Luglio nc. 79, piano S1, categoria C/6, classe 5ª, consistenza mq. 17 e RC Euro 44,78, per quanto attiene l'**unità immobiliare ad uso autorimessa**.

I beni comuni non censibili, catastalmente individuabili, cui hanno diritto le unità immobiliari anzidette, sono rappresentati al Catasto Fabbricati dello stesso Comune sul foglio di mappa nº **51** dai mappali:

- nº **613 sub. 624**, B.C.N.C. – rampa comune ai sub. da 500 a 537 e al sub. 626;
- nº **613 sub. 625**, B.C.N.C. – corsello e spazio di manovra comune ai sub. da 500 a 537 e al sub. 627;
- nº **613 sub. 626**, B.C.N.C. – centrale termica comune a tutti i subalterni;
- nº **613 sub. 627**, B.C.N.C. – centrale idrica e locale autoclave comuni a tutti i sub;
- nº **613 sub. 634**, B.C.N.C. – vano scala, locale ascensore e ripostiglio comuni ai sub. 586, 587, 596, 597, 598, 599, 608, 609, 610, 611, 620, 621, 622, 623 et 635;
- nº **613 sub. 635**, B.C.N.C. – corridoio cantine comune ai sub. da 562 a 575.
- nº **613 sub. 636**, B.C.N.C. – scannafosso e corridoio di accesso comuni a tutti i sub;
- nº **613 sub. 637**, B.C.N.C. – porticato e spazi esterni comuni ai sub. da 576 a 623.

Lo scrivente precisa che i dati catastali e le planimetrie sono conformi allo stato di fatto ed in particolare che non sussistono difformità rilevanti, tali da influire sul calcolo della rendita catastale e da dar luogo all'obbligo di presentazione di nuove planimetrie catastali ai sensi della vigente normativa e che l'intestazione catastale delle unità immobiliari urbane in oggetto è conforme alle risultanze dei Registri Immobiliari.

Sotto lettera "F14" il sottoscritto allega la documentazione catastale afferente le unità immobiliari costituenti il presente **lotto nº 3**.

11.3 - Confini

Nell'insieme i beni confinano con altra proprietà della Società "La Valle - Società Cooperativa Edificatrice" su più lati, parti e distacchi condominiali, salvo se altri.

11.4 - Provenienza dei beni

Quanto in oggetto è pervenuto in proprietà alla Società "**La Valle - Società Cooperativa Edificatrice**" tra maggiore consistenza, per accessione ad area di sedime di complesso industriale acquistato mediante atto pubblico di

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

compravendita ricevuto dal notaio Mario Piccinini di Firenze in data **13/03/2003** rep. 54648/21936, registrato all'Agenzia delle Entrate di Firenze 2 il 13/03/2003 al n. 1118 serie 1T e trascritto a Volterra in data 15/03/2003 al n. 1636 del Registro Particolare, per acquisto fattone dalla Società "[redacted]

A sua volta la Società [redacted]" ne era pervenuta in proprietà con la primitiva denominazione [redacted] in virtù di atto ricevuto dal notaio Andrea Pescatori di Poggibonsi in data **30/12/1991** rep. 25057, registrato a Poggibonsi in data 15/01/1992 al n. 193 e trascritto a Volterra in data 15/01/1992 al n. 587 del Registro Particolare, per acquisto dalla Società [redacted]

11.5 - Formalità passive ed iscrizioni ipotecarie gravanti sui beni

Le indagini condotte presso l'**Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Pisa - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Volterra**, hanno permesso di rilevare che le unità immobiliari in precedenza descritte costituenti il presente **lotto n° 3** risultano gravate dalle seguenti trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli:

- **Iscrizione Reg. Part. 2923 del 24/11/2007**
  Ipoteca volontaria derivante da contratto di mutuo fondiario ai rogiti del notaio Mario Piccinini in data **15/11/2007** rep. 60049/25538 registrato all'Agenzia delle Entrate di "Firenze 2" in data 21/11/2007 al n° 11346 serie 1T, a favore della "**Cariprato – Cassa di Risparmio di Prato S.P.A.**" con sede in Prato (PO) codice fiscale 00515340974, contro la Società "**La Valle - Società Cooperativa Edificatrice**" con sede in Firenze codice fiscale 01447920487.
  A margine della suddetta iscrizione ipotecaria risulta riportato, tra gli altri, il seguente annotamento di interesse per i beni costituenti il presente **lotto n° 3**:
  - Domanda di annotazione Reg. Part. 1474 del 09/11/2009, derivante da atto pubblico di rinuncia ad ulteriori erogazioni della somma mutuata e consolidamento, riduzione di ipoteca e frazionamento ricevuto dal notaio Mario Piccinini di Firenze in data 30/10/2009 rep. 61968/26740, con il quale è stato provveduto, tra l'altro, al frazionamento del mutuo in n° 27 quote.
    Le tre unità immobiliari costituenti il **lotto n° 3** (unità immobiliare di civile abitazione (mappale n° **613 sub. 598**), cantina (mappale n° **613 sub. 573**) ed autorimessa (mappale n° **613 sub. 512**)) sono comprese, tra maggiore consistenza, nella **QUOTA n° 1** garantita da ipoteca di Euro 3.000.000,00 di cui Euro 1.500.000,00 per capitale.

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

- **Iscrizione Reg. Part. 131 del 08/02/2013**

  Ipoteca giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Firenze in data 07/02/2013 rep. 1472/2013 a favore della "**Banca di Credito Cooperativo di Impruneta Soc. Coop.**" con sede in Impruneta (FI) codice fiscale 00517140489 contro la Società "**La Valle - Società Cooperativa Edificatrice**" con sede in Firenze (FI) codice fiscale 05616500483, a garanzia della complessiva somma di Euro 340.000,00 di cui Euro 271.683,29 per capitale ed il resto per interessi e spese.
  L'ipoteca giudiziale colpisce, tra maggiore consistenza, le tre unità immobiliari costituenti il presente **lotto n° 3** (mappali n° **613 sub. 598** - n° **613 sub. 573** et n° **613 sub. 512**).

- **Trascrizione Reg. Part. 1255 del 19/03/2014**

  Verbale di pignoramento immobili emesso dagli Ufficiali Giudiziari della Corte di Appello di Firenze in data 27/02/2014 rep. 2994/2014, a favore della "**Banca Popolare di Vicenza Società Cooperativa per Azioni**" con sede in Vicenza (VI) codice fiscale 00204010243, contro la Società "**La Valle - Società Cooperativa Edificatrice**" con sede in Firenze (FI) codice fiscale 05616500483.
  Il pignoramento colpisce, tra maggiore consistenza, le tre unità immobiliari costituenti il presente **lotto n° 3** (mappali n° **613 sub. 598** - n° **613 sub. 573** et n° **613 sub. 512**).

11.6 - Legge n. 47 del 28/02/1985 e DPR n. 380/2001

Da un confronto sommario tra il contenuto degli elaborati grafici allegati ai titoli abilitativi menzionati nella "**parte quarta**" che precede con quanto effettivamente riscontrato in loco e restituito graficamente nell'elaborato grafico già unito sotto lettera "F13", è stato possibile rilevare che sussiste una sostanziale conformità.

Infatti le misure prese a campione hanno mostrato, rispetto alle misure graficizzate nei disegni, scostamenti moderati o comunque entro le tolleranze di cui all'art. 206 comma 4 della L.R. 65/2014, ovvero nei disposti del Decreto Legislativo nº 115/2008.

Lo scrivente dichiara pertanto che allo stato attuale per le tre unità immobiliari ad uso civile abitazione, autorimessa e cantina costituenti il presente **lotto n° 3**, sussiste la regolarità edilizia ai fini della commerciabilità.

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

geometra Felice Bisogni
Via XX settembre nc. 5 - 51100 PISTOIA
Tel. - Fax (0573) 20797

11.7 - Consistenza dei beni

La superficie "commerciale" dei beni è stata determinata applicando alla consistenza degli stessi, rilevata dall'elaborato grafico sopra citato i coefficienti previsti dall'allegato "C" del DPR nº 138/1998, secondo il seguente prospetto:

Unità immobiliare ad uso civile abitazione (mappale nº **613 sub. 598**)	*All. "C" DPR 23/03/1998 n. 138*		
Descrizione	**Superficie utile lorda mq.**	**Coefficiente di ragguaglio**	**Superficie commerciale mq.**
Locali di abitazione al piano primo	77,00	1,00	77,00
Terrazzo coperto al piano primo	5,00	0,30	1,50
	Totale sup. commerciale		**mq. 78,50**

Unità immobiliare ad uso cantina/deposito (mappale nº **613 sub. 573**)

Locale cantina/deposito al piano interrato mq. 3,00 x 0,25 = **mq. 0,75**

Unità immobiliare ad uso autorimessa (mappale nº **613 sub. 512**)

Locale ad uso autorimessa al piano interrato mq. 18,00 x 0,50 = **mq. 9,00**

11.8 - Valutazione dei beni

- UNITÀ IMMOBILIARE AD USO CIVILE ABITAZIONE (MAPPALE Nº 613 SUB. 598)
- UNITÀ IMMOBILIARE AD USO CANTINA/DEPOSITO (MAPPALE Nº 613 SUB. 573)
- UNITÀ IMMOBILIARE AD USO AUTORIMESSA (MAPPALE Nº 613 SUB. 512)

TABELLA DEI DATI

Prezzo e caratteristiche	Comparables 1	Comparables 2	Comparables 3	Subject	Unità di misura
Ubicazione	centrale	centrale	centrale	centrale	zona
Tipologia/destinazione dell'immobile	appartamento	appartamento	appartamento	appartam.	/
Prezzo rilevato	148.000,00	195.000,00	140.000,00	----------	Euro
Tipologia di rilevamento del prezzo	offerta	offerta	offerta	----------	/
Data (mesi dal rilevamento)	1	4	7	----------	mesi
Sconto sul prezzo rilevato	15%	15%	15%	----------	%
Prezzo adottato	125.800,00	165.750,00	119.000,00	----------	Euro

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

geometra Felice Bisogni
Via XX settembre nc. 5 - 51100 PISTOIA
Tel. - Fax (0573) 20797

Superficie commerciale abitazione	78,00	100,00	78,00	78,50	mq.
Superficie commerciale cantina	.....	.....	.....	3,00	mq.
Superficie commerciale autorimessa	16,00	20,00	.....	18,00	mq.

Posto auto	1	0	0	0	n.
Livello di piano	1	3	2	1	n.
Bagno	1	1	1	1	n.
Manutenzione (1,2,3,4,5) 1=scadente, 2=trascurato, 3=normale, 4=buono, 5=ottimo	2	2	2	2	n.
Zona (es. +1,+2,..,-1,-2,...)	1	2	3	0	n.
Qualità (es. +1,+2..,-1,-2..)	3	4	5	0	n.

TABELLA DEI SAGGI DEI RAPPORTI

Posto auto	valore commerciale (€/cad.)	5.000,00

Coefficenti di ragguaglio superfici	
Superficie commerciale cantina	25%
Superficie commerciale autorimessa	50%

Bagno	costo a nuovo del bagno (€)	15.000,00
	vetustà dei servizi igienici (anni)	8
	vita utile dei servizi igienici (anni)	25

Stato di manutenzione	costo per passaggio di stato (€)	30.000,00

Data – saggio annuo di rivalutazione (%)	- 0,80%
Zona – saggio di incremento (%)	1,00%
Qualità – saggio di incremento (%)	1,00%
Livello di piano – saggio di incremento (%)	1,00%

Comparables n. 1			
Superficie commerciale	86,00	Prezzo marginale (€/mq.)=	1.462,79

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

geometra Felice Bisogni
Via XX settembre nc. 5 - 51100 PISTOIA
Tel. - Fax (0573) 20797

Comparables n. 2			
Superficie commerciale	110,00	Prezzo marginale (€/mq.)=	1.506,82

Comparables n. 3			
Superficie commerciale	78,00	Prezzo marginale (€/mq.)=	1.525,64

Subject			
Superficie commerciale	88,25	Prezzo marginale (€/mq.)=	1.462,79

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Elementi di confronto	Comparables 1	Comparables 2	Comparables 3
Data	83,87	110,50	79,33
Superficie commerciale abitazione	1.462,79	1.462,79	1.462,79
Superficie commerciale cantina	365,70	365,70	365,70
Superficie commerciale autorimessa	731,40	731,40	731,40
Posto auto	5.000,00	5.000,00	5.000,00
Bagno	10.200,00	10.200,00	10.200,00
Livello di piano	1.258,00	1.641,09	1.178,22
Qualità	1.258,00	1.657,50	1.190,00
Manutenzione	30.000,00	30.000,00	30.000,00
Zona	1.258,00	1.657,50	1.190,00

TABELLA DI VALUTAZIONE

Elementi di confronto	Comparables 1	Comparables 2	Comparables 3
Prezzo	125.800,00	165.750,00	119.000,00
Data	-83,87	-442,00	-555,33
Superficie commerciale abitazione	731,40	-31.450,00	731,40
Superficie commerciale cantina	1.097,09	1.097,09	1.097,09
Superficie commerciale autorimessa	1.462,79	-1.462,79	13.165,12
Posto auto	-5.000,00	0,00	0,00
Bagno	0,00	0,00	0,00

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

Livello di piano	0,00	-3.282,18	-1.178,22
Qualità	-3.774,00	-6.630,00	-5.950,00
Manutenzione	0,00	0,00	0,00
Zona	-1.258,00	-3.315,00	-3.570,00
Prezzo corretto	**118.975,41**	**120.265,12**	**122.740,05**

Prezzo corretto medio	**120.660,00**

Errore medio % sui prezzi corretti (divergenza % assoluta)	**3,16%**	errore < 6% accettabile
Valore stimato Subject (€)	**121.000,00**	

11.9 - Sintesi della valutazione

In conseguenza logica delle considerazioni, valutazioni e calcoli sin qui esposti, si può correttamente stimare il **valore commerciale** dei beni in precedenza descritti, costituenti il **lotto n° 3**, in complessivi **€ 121.000,00** secondo il seguente prospetto:

CALCOLO VALORE COMMERCIALE

Descrizione	Sup. commerciale mq.	Valore unitario €/mq.	Valore (in cifra tonda) €
Unità immobiliare ad uso civile abitazione (mapp. n. 613 sub. 598)	78,50	1.370,00	108.000,00
Unità immobiliare ad uso cantina/deposito (mapp. n. 613 sub. 573)	0,75	1.370,00	1.000,00
Unità immobiliare ad uso autorimessa (mapp. n. 613 sub. 512)	9,00	1.370,00	12.000,00
	somma il valore complessivo pari ad Euro		121.000,00

11.10 - Conclusioni

A seguito di quanto sopra illustrato ed esposto, tenuto conto delle verifiche e dei riscontri eseguiti, sulla base della metodologia estimativa adottata, il valore "commerciale" in condizioni di libero mercato dei beni costituenti il presente **lotto n° 3**, così nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, può essere determinato in complessivi **Euro 121.000,00**.

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

geometra Felice Bisogni
Via XX settembre nc. 5 - 51100 PISTOIA
Tel. - Fax (0573) 20797

Nel caso di specie trattandosi di una Procedura di Liquidazione Coatta Amministrativa e considerati ulteriormente:

- i tempi di vendita dei beni generalmente non brevi, che determinano, quale conseguenza, un degrado dovuto alla totale assenza di opere di manutenzione, anche ordinaria;
- le condizioni economiche particolarmente sfavorevoli imposte in sede di vendita che obbligano l'aggiudicatario a versare l'intero prezzo in un lasso di tempo brevissimo;
- assenza di garanzia per vizi;
- mancanza della polizza assicurativa indennitaria decennale postuma sui gravi vizi e difetti di costruzione (ex art. 4 D.Lgs 122/'05)
- incertezze circa l'immissione nel possesso;
- condizioni e vincoli previsti per l'edilizia agevolata;

lo scrivente è del parere che le suesposte condizioni di vendita comportino un **deprezzamento** rispetto al valore determinato in precedenza (considerando i beni in condizioni di "**libero mercato**") stimabile prudenzialmente nella misura del **15%**.

Ne consegue pertanto che il **prezzo "a base d'asta"** dei beni in precedenza descritti costituenti il **lotto n° 3** (così nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano) può essere indicato in **€ 103.000,00 in conto tondo (€ 121.000,00 - 15%)**.

---------- § ----------

PARTE DODICESIMA

Rapporto di valutazione del lotto n° 4

- Unità immobiliare di civile abitazione (mapp. **613 sub. 599**) posta al piano primo dell'edificio "B", avente accesso dal nc. 57 di via XXVI Luglio, contraddistinta dal numero interno 6
- unità immobiliare ad uso cantina/deposito (mapp. **613 sub. 572**) al piano interrato
- unità immobiliare ad uso autorimessa (mapp. **613 sub. 513**) al piano interrato

12.1 - Descrizione del beni

Diritti di piena proprietà spettanti alla Società "**La Valle - Società Cooperativa Edificatrice**" con sede in Firenze codice fiscale 05616500483, sopra porzioni del fabbricato condominiale posto in **Comune di Certaldo** (FI), via XXVI luglio (comparti "A" e "B"), e precisamente:

- **unità immobiliare di civile abitazione** dislocata al piano primo e contraddistinta con il numero **interno** 6 dell'edificio convenzionalmente indicato come "comparto B", avente accesso dalla prima porta sulla destra per chi arriva al citato piano primo con la scala condominiale contraddistinta dal nc. 57 di via XXVI Luglio (scala "A"), composta da ingresso - pranzo -

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

soggiorno con angolo cottura, camera da letto, bagno, disimpegno, oltre loggia sul lato nord - ovest e locale ripostiglio/lavanderia avente accesso dalla loggia anzidetta;

- **unità immobiliare ad uso cantina/deposito** dislocata al piano interrato dell'edificio convenzionalmente indicato come "comparto B", composta da un unico locale avente accesso dall'ultima porta posta sulla destra per chi entra nel corridoio delle cantine (corridoio contraddistinto dal mappale n. 613 sub. 635) arrivando dal disimpegno condominiale collegato con il vano scala ed ascensore condominiale contraddistinto dal nc. 57 di via XXVI Luglio;
- **unità immobiliare ad uso autorimessa** dislocata al piano interrato dell'edificio condominiale indicato come "comparto B" situata sul lato sud (lato percorsi pedonali pubblici), percorrendo il corsello condominiale per chi vi giunge dall'accesso carrabile contraddistinto dal nc. 79 di via XXVI Luglio.

Le tre unità immobiliari usufruiscono dei proporzionali diritti di comproprietà sulle parti ed impianti comuni del fabbricato condominiale, ai sensi di legge, consuetudine e destinazione.

Per quanto concerne le finiture ed impianti presenti all'interno delle stesse, lo scrivente rimanda al contenuto della "**Parte quarta**" che precede con la precisazione che:

- i locali di abitazione sono interamente pavimentati con mattonelle in gres porcellanato delle dimensioni di cm. 33 x 33;
- il bagno è pavimentato con mattonelle di ceramica smaltata delle dimensioni di cm. 20 x 20 e rivestito a parete fino ad un'altezza di mt. 2,20 con mattonelle di ceramica smaltata con disegno a mosaico;

Le unità immobiliari si presentano in mediocre stato di conservazione; le stesse risultano nella disponibilità della Procedura di Liquidazione Coatta Amministrativa della Società "**La Valle - Società Cooperativa Edificatrice**".

In precedenza risultavano utilizzate dalla signora [redacted] in virtù di contratto di locazione sottoscritto in data 18/06/2009 e registrato all'Agenzia delle Entrate di "Firenze 2" in data 15/07/2009 al n. 7772, attualmente risolto.

Il sottoscritto precisa che:

* le dichiarazioni di conformità alla regola dell'arte relative agli impianti presenti all'interno dell'unità immobiliare e relative parti condominiali, sono state allegate alla Attestazione di Abitabilità/Agibilità; tuttavia, stante la incompletezza delle stesse per la mancanza degli schemi e relazioni degli impianti eseguiti e di altri allegati

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

obbligatori per legge, i beni costituenti il presente **lotto n° 4** dovranno essere posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, senza alcuna garanzia in ordine agli impianti stessi;

* l'unità immobiliare di civile abitazione è dotata dell'Attestato di Prestazione Energetica (allegato sotto lettera "**G1**") redatto il 25/10/2014 dall'arch. Paola Baldari, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Firenze al n. 7245, trasmesso a mezzo PEC al Comune di Certaldo in data 14/11/2014 (privo degli estremi di trasmissione alla Regione Toscana) dal quale risulta che il bene ricade nella classe energetica globale "G" con un indice di prestazione energetica globale pari a 191.8 KWh/m^2anno.
In relazione a quanto previsto dall'articolo 3 comma 3 del D.Lgs 192 del 2005 si precisa che non risulta obbligatorio dotare l'autorimessa (rappresentata dal mappale n. **613 sub. 513**) e la cantina/deposito (rappresentata dal mappale n. **613 sub. 572**) dell'Attestato di Prestazione Energetica trattandosi di unità immobiliari non comprese nelle categorie di immobili classificati sulla base della destinazione d'uso di cui all'articolo 3 del D.P.R. 26 agosto 1993 n. 412, il cui utilizzo standard non prevede l'installazione e l'impiego di sistemi termici.
* Le tre unità immobiliari dovranno essere poste in vendita, e quindi alienate, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, secondo lo stato di possesso già goduto dalla Società "**La Valle - Società Cooperativa Edificatrice**" e suoi autori con tutti gli annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, usi, diritti, ragioni e servitù attive e passive comunque costituite, apparenti e non apparenti, esistenti o per destinazione ed in particolare:
  - con i vincoli nascenti dalla Convenzione Urbanistica e dall'atto d'obbligo in precedenza menzionati;
  - con i vincoli e gli obblighi derivanti dal frazionamento del fabbricato in più unità;
  - con i vincoli nascenti dal Regolamento di Condominio con allegate tabelle millesimali;
  - con l'assenza di garanzia per vizi e la mancanza della polizza assicurativa indennitaria decennale postuma su eventuali gravi vizi e difetti di costruzione (ex art. 4 D.Lgs n. 122/05).

Lo scrivente allega:

- sotto lettera "**G2**", una documentazione fotografica che ritrae lo stato di fatto degli interni delle tre unità immobiliari costituenti il **lotto n° 4**;
- sotto lettera "**G3**", un elaborato grafico in scala 1:100 che raffigura la consistenza e distribuzione interna delle tre unità immobiliari di proprietà della Società "La Valle - Società Cooperativa Edificatrice" costituenti il presente **lotto n° 4** (evidenziate con perimentazione di colore arancio).

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

geometra Felice Bisogni
Via XX settembre nc. 5 - 51100 PISTOIA
Tel. - Fax (0573) 20797

12.2 - Rappresentazione catastale

Quanto descritto risulta censito all'**Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Firenze - Territorio - Servizi Catastali** al giusto conto della Società **"La Valle - Società Cooperativa Edificatrice"** ed è rappresentato al **Catasto Fabbricati** del **Comune di Certaldo** sul foglio di mappa nº **51** dai mappali:

- nº **613 sub. 599**, via XXVI Luglio nc. 57, piano 1º, interno 6, categoria A/2, classe 3º, consistenza vani 3 e RC Euro 278,89, per quanto attiene l'**unità immobiliare di civile abitazione**;
- nº **613 sub. 572**, via XXVI Luglio nc. 57, piano S1, categoria C/2, classe 7º, consistenza mq. 3 e RC Euro 9,92, per quanto attiene l'**unità immobiliare ad uso cantina/deposito**.
- nº **613 sub. 513**, via XXVI Luglio nc. 79, piano S1, categoria C/6, classe 5º, consistenza mq. 17 e RC Euro 44,78, per quanto attiene l'**unità immobiliare ad uso autorimessa**.

I beni comuni non censibili, catastalmente individuabili, cui hanno diritto le unità immobiliari anzidette, sono rappresentati al Catasto Fabbricati dello stesso Comune sul foglio di mappa nº **51** dai mappali:

- nº **613 sub. 624**, B.C.N.C. – rampa comune ai sub. da 500 a 537 e al sub. 626;
- nº **613 sub. 625**, B.C.N.C. – corsello e spazio di manovra comune ai sub. da 500 a 537 e al sub. 627;
- nº **613 sub. 626**, B.C.N.C. – centrale termica comune a tutti i subalterni;
- nº **613 sub. 627**, B.C.N.C. – centrale idrica e locale autoclave comuni a tutti i sub;
- nº **613 sub. 634**, B.C.N.C. – vano scala, locale ascensore e ripostiglio comuni ai sub. 5B6, 5B7, 596, 597, 598, 599, 60B, 609, 610, 611, 620, 621, 622, 623 et 635;
- nº **613 sub. 635**, B.C.N.C. – corridoio cantine comune ai sub. da 562 a 575.
- nº **613 sub. 636**, B.C.N.C. – scannafosso e corridoio di accesso comuni a tutti i subalterni;
- nº **613 sub. 637**, B.C.N.C. – porticato e spazi esterni comuni ai sub. da 576 a 623.

Lo scrivente precisa che i dati catastali e le planimetrie sono conformi allo stato di fatto ed in particolare che non sussistono difformità rilevanti, tali da influire sul calcolo della rendita catastale e da dar luogo all'obbligo di presentazione di nuove planimetrie catastali ai sensi della vigente normativa e che l'intestazione catastale delle unità immobiliari urbane in oggetto è conforme alle risultanze dei Registri Immobiliari.

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

geometra Felice Bisogni
Via XX settembre nc. 5 - 51100 PISTOIA
Tel. - Fax (0573) 20797

Sotto lettera "G4" il sottoscritto allega la documentazione catastale afferente le unità immobiliari costituenti il presente **lotto n° 4**.

12.3 - Confini

Nell'insieme i beni confinano con altra proprietà della Società "La Valle - Società Cooperativa Edificatrice" su più lati, parti e distacchi condominiali, salvo se altri.

12.4 - Provenienza dei beni

Quanto in oggetto è pervenuto in proprietà alla Società "**La Valle - Società Cooperativa Edificatrice**" tra maggiore consistenza, per accessione ad area di sedime di complesso industriale acquistato mediante atto pubblico di compravendita ricevuto dal notaio Mario Piccinini di Firenze in data **13/03/2003** rep. 54648/21936, registrato all'Agenzia delle Entrate di Firenze 2 il 13/03/2003 al n. 1118 serie 1T e trascritto a Volterra in data 15/03/2003 al n. 1636 del Registro Particolare, per acquisto fattone dalla Società [redacted]

A sua volta la Società [redacted] ne era pervenuta in proprietà con la primitiva denominazione "[redacted]" in virtù di atto ricevuto dal notaio Andrea Pescatori di Poggibonsi in data **30/12/1991** rep. 25057, registrato a Poggibonsi in data 15/01/1992 al n. 193 e trascritto a Volterra in data 15/01/1992 al n. 587 del Registro Particolare, per acquisto fattone dalla Società [redacted]

12.5 - Formalità passive ed iscrizioni ipotecarie gravanti sui beni

Le indagini condotte presso l'**Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Pisa - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Volterra**, hanno permesso di rilevare che le unità immobiliari in precedenza descritte costituenti il presente **lotto n° 4** risultano gravate dalle seguenti trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli:

- **Iscrizione Reg. Part. 2923 del 24/11/2007**
  Ipoteca volontaria derivante da contratto di mutuo fondiario ai rogiti del notaio Mario Piccinini in data **15/11/2007** rep. 60049/25538 registrato all'Agenzia delle Entrate di "Firenze 2" in data 21/11/2007 al n° 11346 serie 1T, a favore della "**Cariprato – Cassa di Risparmio di Prato S.P.A.**" con sede in Prato (PO) codice fiscale 00515340974, contro la Società "**La Valle -**

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

Società Cooperativa Edificatrice" con sede in Firenze codice fiscale 01447920487.

A margine della suddetta Iscrizione Ipotecaria risulta riportato, tra gli altri, il seguenti annotamento di interesse per i beni costituenti il presente **lotto n° 4**:

- Domanda di annotazione Reg. Part. 1474 del 09/11/2009, derivante da atto pubblico di rinuncia ad ulteriori erogazioni della somma mutuata e consolidamento, riduzione di ipoteca e frazionamento ricevuto dal notaio Mario Piccinini di Firenze in data 30/10/2009 rep. 61968/26740, con il quale è stato provveduto, tra l'altro, al frazionamento del mutuo in n° 27 quote.
  Le tre unità immobiliari costituenti il **lotto n° 4** {unità immobiliare di civile abitazione (mappale n° **613 sub. 599**), cantina (mappale n° **613 sub. 572**) ed autorimessa (mappale n° **613 sub. 513**)} sono comprese, tra maggiore consistenza, nella **QUOTA n° 1** garantita da ipoteca di Euro 3.000.000,00 di cui Euro 1.500.000,00 per capitale.

- **Iscrizione Reg. Part. 131 del 08/02/2013**

  Ipoteca giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Firenze in data 07/02/2013 rep. 1472/2013 a favore della "**Banca di Credito Cooperativo di Impruneta Soc. Coop.**" con sede in Impruneta (FI) codice fiscale 00517140489 contro la Società "**La Valle - Società Cooperativa Edificatrice**" con sede in Firenze (FI) codice fiscale 05616500483, a garanzia della complessiva somma di Euro 340.000,00 di cui Euro 271.683,29 per capitale ed il resto per interessi e spese.
  L'ipoteca giudiziale colpisce, tra maggiore consistenza, le tre unità immobiliari costituenti il presente **lotto n° 4** (mappali n° **613 sub. 599** - n° **613 sub. 572** ed n° **613 sub. 513**).

- **Trascrizione Reg. Part. 1255 del 19/03/2014**

  Verbale di pignoramento immobili emesso dagli Ufficiali Giudiziari della Corte di Appello di Firenze in data 27/02/2014 rep. 2994/2014, a favore della "**Banca Popolare di Vicenza Società Cooperativa per Azioni**" con sede in Vicenza (VI) codice fiscale 00204010243, contro la Società "**La Valle - Società Cooperativa Edificatrice**" con sede in Firenze (FI) codice fiscale 05616500483.
  Il pignoramento colpisce, tra maggiore consistenza, le tre unità immobiliari costituenti il presente **lotto n° 4** (mappali n° **613 sub. 599** - n° **613 sub. 572** ed n° **613 sub. 513**).

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

geometra Felice Bisogni
Via XX settembre nc. 5 - 51100 PISTOIA
Tel. - Fax (0573) 20797

12.6 - Legge n. 47 del 28/02/1985 e DPR n. 380/2001

Da un confronto sommario tra il contenuto degli elaborati grafici allegati ai titoli abilitativi menzionati nella "**parte quarta**" che precede con quanto effettivamente riscontrato in loco e restituito graficamente nell'elaborato grafico già unito sotto lettera "G3", è stato possibile rilevare che sussiste una sostanziale conformità.

Infatti le misure prese a campione hanno mostrato, rispetto alle misure graficizzate nei disegni, scostamenti moderati o comunque entro le tolleranze di cui all'art. 206 comma 4 della L.R. 65/2014, ovvero nei disposti del Decreto Legislativo nº 115/2008.

Lo scrivente dichiara pertanto che allo stato attuale per le tre unità immobiliari ad uso civile abitazione, autorimessa e cantina costituenti il presente **lotto nº 4**, sussiste la regolarità edilizia ai fini della commerciabilità.

12.7 - Consistenza dei beni

La superficie "commerciale" dei beni è stata determinata applicando alla consistenza degli stessi, rilevata dall'elaborato grafico sopra citato i coefficienti previsti dall'allegato "C" del DPR nº 138/1998, secondo il seguente prospetto:

Unità immobiliare ad uso civile abitazione (mappale nº **613 sub. 599**)	*All. "C" DPR 23/03/1998 n. 138*		
Descrizione	**Superficie utile lorda mq.**	**Coefficiente di ragguaglio**	**Superficie commerciale mq.**
Locali di abitazione al piano primo	62,00	1,00	62,00
Loggia al piano primo	5,00	0,30	1,50
	Totale sup. commerciale		**mq. 63,50**

Unità immobiliare ad uso cantina/deposito (mappale nº **613 sub. 572**)

Locale cantina al piano interrato mq. 3,00 x 0,25 = mq. 0,75

Unità immobiliare ad uso autorimessa (mappale nº **613 sub. 513**)

Locale ad uso autorimessa al piano interrato mq. 18,00 x 0,50 = mq. 9,00

12.8 - Valutazione dei beni

- UNITÀ IMMOBILIARE AD USO CIVILE ABITAZIONE (MAPPALE Nº 613 SUB. 599)
- UNITÀ IMMOBILIARE AD USO CANTINA/DEPOSITO(MAPPALE Nº 613 SUB. 572)
- UNITÀ IMMOBILIARE AD USO AUTORIMESSA (MAPPALE Nº 613 SUB. 513)

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

geometra Felice Bisogni
Via XX settembre nc. 5 - 51100 PISTOIA
Tel. - Fax (0573) 20797

TABELLA DEI DATI

Prezzo e caratteristiche	Comparables 1	Comparables 2	Comparables 3	Subject	Unità di misura
Ubicazione	centrale	centrale	centrale	centrale	zona
Tipologia/destinazione dell'immobile	appartamento	appartamento	appartamento	appartam.	/
Prezzo rilevato	148.000,00	195.000,00	140.000,00	----------	Euro
Tipologia di rilevamento del prezzo	offerta	offerta	offerta	----------	/
Data (mesi dal rilevamento)	1	4	7	----------	mesi
Sconto sul prezzo rilevato	15%	15%	15%	----------	%
Prezzo adottato	125.800,00	165.750,00	119.000,00	----------	Euro
Superficie commerciale abitazione	78,00	100,00	78,00	63,50	mq.
Superficie commerciale cantina	----------	----------	----------	3,00	mq.
Superficie commerciale autorimessa	16,00	20,00	----------	18,00	mq.
Posto auto	1	0	0	0	n.
Livello di piano	1	3	2	1	n.
Bagno	1	1	1	1	n.
Manutenzione (1,2,3,4,5) 1=scadente, 2=trascurato, 3=normale, 4=buono, 5=ottimo	2	2	2	2	n.
Zona (es. +1,+2,..,-1,-2,...)	1	2	3	0	n.
Qualità (es. +1,+2..,-1,-2..)	3	4	5	0	n.

TABELLA DEI SAGGI DEI RAPPORTI

Posto auto	valore commerciale (€/cad.)	5.000,00

Coefficenti di ragguaglio superfici	
Superficie commerciale cantina	25%
Superficie commerciale autorimessa	50%

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

geometra Felice Bisogni
Via XX settembre nc. 5 - 51100 PISTOIA
Tel. - Fax (0573) 20797

Bagno	costo a nuovo del bagno (€)	15.000,00
	vetustà dei servizi igienici (anni)	8
	vita utile dei servizi igienici (anni)	25

Stato di manutenzione	costo per passaggio di stato (€)	20.000,00

Data – saggio annuo di rivalutazione (%)	- 0,80%
Zona - saggio di incremento (%)	1,00%
Qualità – saggio di incremento (%)	1,00%
Livello di piano - saggio di incremento (%)	1,00%

Comparables n. 1			
Superficie commerciale	86,00	Prezzo marginale (€/mq.)=	1.462,79
Comparables n. 2			
Superficie commerciale	110,00	Prezzo marginale (€/mq.)=	1.506,82
Comparables n. 3			
Superficie commerciale	78,00	Prezzo marginale (€/mq.)=	1.525,64
Subject			
Superficie commerciale	73,25	Prezzo marginale (€/mq.)=	1.462,79

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Elementi di confronto	Comparables 1	Comparables 2	Comparables 3
Data	83,87	110,50	79,33
Superficie commerciale abitazione	1.462,79	1.462,79	1.462,79
Superficie commerciale cantina	365,70	365,70	365,70
Superficie commerciale autorimessa	731,40	731,40	731,40
Posto auto	5.000,00	5.000,00	5.000,00
Bagno	10.200,00	10.200,00	10.200,00
Livello di piano	1.258,00	1.641,09	1.178,22
Qualità	1.258,00	1.657,50	1.190,00

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

Manutenzione	20.000,00	20.000,00	20.000,00
Zona	1.258,00	1.657,50	1.190,00

TABELLA DI VALUTAZIONE

Elementi di confronto	Comparables 1	Comparables 2	Comparables 3
Prezzo	125.800,00	165.750,00	119.000,00
Data	-83,87	-442,00	-555,33
Superficie commerciale abitazione	-21.210,47	-53.391,86	-21.210,47
Superficie commerciale cantina	1.097,09	1.097,09	1.097,09
Superficie commerciale autorimessa	1.462,79	-1.462,79	13.165,12
Posto auto	-5.000,00	0,00	0,00
Bagno	0,00	0,00	0,00
Livello di piano	0,00	-3.282,18	-1.178,22
Qualità	-3.774,00	-6.630,00	-5.950,00
Manutenzione	0,00	0,00	0,00
Zona	-1.258,00	-3.315,00	-3.570,00
Prezzo corretto	**97.033,55**	**98.323,26**	**100.798,19**

Prezzo corretto medio	**98.718,00**

Errore medio % sui prezzi corretti (divergenza % assoluta)	**3,88%**	errore < 6% accettabile

Valore stimato Subject (€)	**99.000,00**

12.9 - Sintesi della valutazione

In conseguenza logica delle considerazioni, valutazioni e calcoli sin qui esposti, si può correttamente stimare il **valore commerciale** dei beni in precedenza descritti, costituenti il **lotto n° 4**, in complessivi **€ 99.000,00** secondo il seguente prospetto:

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

geometra Felice Bisogni
Via XX settembre nc. 5 - 51100 PISTOIA
Tel. - Fax (0573) 20797

CALCOLO VALORE COMMERCIALE

Descrizione	Sup. commerciale mq.	Valore unitario €/mq.	Valore (in conto tondo) €
Unità immobiliare ad uso civile abitazione (mapp. n. 613 sub. 599)	63,50	1.350,00	86.000,00
Unità immobiliare ad uso cantina/deposito (mapp. n. 613 sub. 572)	0,75	1.350,00	1.000,00
Unità immobiliare ad uso autorimessa (mapp. n. 613 sub. 513)	9,00	1.350,00	12.000,00
	somma il valore complessivo pari ad Euro		99.000,00

12.10 - Conclusioni

A seguito di quanto sopra illustrato ed esposto, tenuto conto delle verifiche e dei riscontri eseguiti, sulla base della metodologia estimativa adottata, il valore "commerciale" in condizioni di libero mercato dei beni costituenti il presente **lotto n° 4**, così nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, può essere determinato in complessivi **Euro 99.000,00**.

Nel caso di specie trattandosi di una Procedura di Liquidazione Coatta Amministrativa e considerati ulteriormente:

- i tempi di vendita dei beni generalmente non brevi, che determinano, quale conseguenza, un degrado dovuto alla totale assenza di opere di manutenzione, anche ordinaria;
- le condizioni economiche particolarmente sfavorevoli imposte in sede di vendita che obbligano l'aggiudicatario a versare l'intero prezzo in un lasso di tempo brevissimo;
- assenza di garanzia per vizi;
- mancanza della polizza assicurativa indennitaria decennale postuma sui gravi vizi e difetti di costruzione (ex art. 4 D.Lgs 122/'05)
- incertezze circa l'immissione nel possesso;
- condizioni e vincoli previsti per l'edilizia agevolata;

lo scrivente è del parere che le suesposte condizioni di vendita comportino un **deprezzamento** rispetto al valore determinato in precedenza (considerando i beni in condizioni di **"libero mercato"**) stimabile prudenzialmente nella misura del **15%**.

Ne consegue pertanto che il **prezzo "a base d'asta"** dei beni in precedenza descritti costituenti il **lotto n° 4** (così nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano) può essere indicato in **€ 84.000,00 in conto tondo (€ 99.000,00 - 15%)**.

---------- § ----------

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

geometra Felice Bisogni
Via XX settembre nc. 5 - 51100 PISTOIA
Tel. - Fax (0573) 20797

PARTE TREDICESIMA

Rapporto di valutazione del lotto n° 5

- Unità immobiliare di civile abitazione (mapp. **613 sub. 608**) posta al piano secondo dell'edificio "B", avente accesso dal nc. 57 di via XXVI Luglio, contraddistinta dal numero interno 7
- unità immobiliare ad uso cantina/deposito (mapp. **613 sub. 567**) al piano interrato
- unità immobiliare ad uso autorimessa (mapp. **613 sub. 524**) al piano interrato

13.1 - Descrizione del beni

Diritti di piena proprietà spettanti alla Società "**La Valle - Società Cooperativa Edificatrice**" con sede in Firenze codice fiscale 05616500483, sopra porzioni del fabbricato condominiale posto in **Comune di Certaldo** (FI), via XXVI Luglio (comparti "A" e "B"), e precisamente:

- **unità immobiliare di civile abitazione** dislocata al piano secondo e contraddistinta con il numero **interno 7** dell'edificio convenzionalmente indicato come "comparto B", avente accesso dalla prima porta sulla sinistra per chi arriva al citato piano secondo con la scala condominiale contraddistinta dal nc. 57 di via XXVI Luglio (scala "A"), composta da ingresso - pranzo - soggiorno con angolo cottura, due camere da letto, bagno, locale doccia - w.c., locale lavanderia, ripostiglio, disimpegno notte, oltre piccola loggia sul lato ovest;
- **unità immobiliare ad uso cantina/deposito** dislocata al piano interrato dell'edificio convenzionalmente indicato come "comparto B", composta da un unico locale avente accesso dalla sesta porta posta sulla sinistra per chi entra nel corridoio delle cantine (corridoio contraddistinto dal mappale n. 613 sub. 635) arrivando dal disimpegno condominiale collegato con il vano scala ed ascensore condominiale contraddistinto dal nc. 57 di via XXVI Luglio;
- **unità immobiliare ad uso autorimessa** dislocata al piano interrato dell'edificio condominiale indicato come "comparto B" situata sul lato ovest (lato giardino interno), percorrendo il corsello condominiale per chi vi giunge dall'accesso carrabile contraddistinto dal nc. 79 di via XXVI Luglio.

Le tre unità immobiliari usufruiscono dei proporzionali diritti di comproprietà sulle parti ed impianti comuni del fabbricato condominiale, ai sensi di legge, consuetudine e destinazione.

Per quanto concerne le finiture ed impianti presenti all'interno delle stesse, lo scrivente rimanda al contenuto della "**Parte quarta**" che precede con la precisazione che:

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

geometra Felice Bisogni
Via XX settembre nc. 5 - 51100 PISTOIA
Tel. - Fax (0573) 20797

- i locali di abitazione sono interamente pavimentati con mattonelle in gres porcellanato delle dimensioni di cm. 33 x 33;
- i locali bagno e doccia sono pavimentati e rivestiti a parete fino ad un'altezza di mt. 2,20 con mattonelle di ceramica smaltata.

Le unità immobiliari si presentano in mediocre stato di conservazione; le stesse risultano condotte in locazione dalla signor[redacted] codice fiscale[redacted] in base a contratto di locazione abitativa agevolata (allegato sotto lettera "G5") sottoscritto in data 18/06/2009 con la Società "**La Valle - Società Cooperativa Edificatrice**" con sede in Firenze in persona del legale rappresentante signor[redacted], registrato all'Agenzia delle Entrate di "Firenze 2" il 15/07/2009 al n. 7758 serie 3A.

La locazione risulta regolata dalle seguenti pattuizioni:

- la durata è prevista in anni 6 a partire dal 01/07/2009 fino al 30/06/2015, decorsi i quali dovrà intendersi rinnovato di diritto per ulteriori anni due se non interverrà una delle condizioni indicate nell'art. 1 comma 2;
- il canone è stabilito in Euro 5.461,32 all'anno, oltre Iva da pagare in rate mensili anticipate di Euro 455,11 oltre Iva ciascuna e da aggiornare annualmente sulla base delle variazioni dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati verificatesi nell'anno precedente.

Il sottoscritto precisa che:

- le dichiarazioni di conformità alla regola dell'arte relative agli impianti presenti all'interno dell'unità immobiliare e relative parti condominiali, sono state allegate alla Attestazione di Abitabilità/Agibilità; tuttavia, stante la incompletezza delle stesse per la mancanza degli schemi e relazioni degli impianti eseguiti e di altri allegati obbligatori per legge, i beni costituenti il presente **lotto n° 5** dovranno essere posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, senza alcuna garanzia in ordine agli impianti stessi;
- l'unità immobiliare di civile abitazione è dotata dell'Attestato di Prestazione Energetica (allegato sotto lettera "**G6**") redatto il 27/10/2014 dall'arch. Paola Baldari, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Firenze al n. 7245, trasmesso a mezzo PEC al Comune di Certaldo in data 14/11/2014 (privo degli estremi di trasmissione alla Regione Toscana) dal quale risulta che il bene ricade nella classe energetica globale "G" con un indice di prestazione energetica globale pari a 122.8 KWh/m^{2}anno.

  In relazione a quanto previsto dall'articolo 3 comma 3 del D.Lgs 192 del 2005 si precisa che non risulta obbligatorio dotare l'autorimessa (rappresentata dal mappale n. **613 sub. 524**) e la cantina/deposito (rappresentata dal mappale n. **613 sub.**

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

567) dell'Attestato di Prestazione Energetica trattandosi di unità immobiliari non comprese nelle categorie di immobili classificati sulla base della destinazione d'uso di cui all'articolo 3 del D.P.R. 26 agosto 1993 n. 412, il cui utilizzo standard non prevede l'installazione e l'impiego di sistemi termici.

* Le tre unità immobiliari dovranno essere poste in vendita, e quindi alienate, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, secondo lo stato di possesso già goduto dalla Società "**La Valle - Società Cooperativa Edificatrice**" e suoi autori con tutti gli annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, usi, diritti, ragioni e servitù attive e passive comunque costituite, apparenti e non apparenti, esistenti o per destinazione ed in particolare:
  - con i vincoli nascenti dalla Convenzione Urbanistica e dall'atto d'obbligo in precedenza menzionati;
  - con i vincoli nascenti dal citato contratto di locazione;
  - con i vincoli e gli obblighi derivanti dal frazionamento del fabbricato in più unità;
  - con i vincoli nascenti dal Regolamento di Condominio con allegate tabelle millesimali;
  - con l'assenza di garanzia per vizi e la mancanza della polizza assicurativa indennitaria decennale postuma su eventuali gravi vizi e difetti di costruzione (ex art. 4 D.Lgs n. 122/05).

Lo scrivente allega:

- sotto lettera "**G7**", una documentazione fotografica che ritrae lo stato di fatto degli interni delle tre unità immobiliari costituenti il **lotto n° 5**;
- sotto lettera "**G8**", un elaborato grafico in scala 1:100 che raffigura la consistenza e distribuzione interna delle tre unità immobiliari di proprietà della Società "La Valle - Società Cooperativa Edificatrice" costituenti il presente **lotto n° 5** (evidenziate con perimentazione di colore arancio).

13.2 - Rappresentazione catastale

Quanto descritto risulta censito all'**Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Firenze - Territorio - Servizi Catastali** al giusto conto della Società "**La Valle - Società Cooperativa Edificatrice**" ed è rappresentato al **Catasto Fabbricati** del **Comune di Certaldo** sul foglio di mappa n° **51** dai mappali:

- ❖ n° **613 sub. 608**, via XXVI Luglio nc. 57, piano 2°, interno 7, categoria A/2, classe 4°, consistenza vani 5,5 e RC Euro 596,51, per quanto attiene l'**unità immobiliare di civile abitazione**;
- ❖ n° **613 sub. 567**, via XXVI Luglio nc. 57, piano S1, categoria C/2, classe 7°, consistenza mq. 3 e RC Euro 9,92, per quanto attiene l'**unità immobiliare ad uso cantina/deposito**.

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

- nº **613 sub. 524**, via XXVI Luglio nc. 79, piano S1, categoria C/6, classe 5ª, consistenza mq. 16 e RC Euro 42,14, per quanto attiene l'**unità immobiliare ad uso autorimessa**.

I beni comuni non censibili, catastalmente individuabili, cui hanno diritto le unità immobiliari anzidette, sono rappresentati al Catasto Fabbricati dello stesso Comune sul foglio di mappa nº **51** dai mappali:

- nº **613 sub. 624**, B.C.N.C. – rampa comune ai sub. da 500 a 537 e al sub. 626;
- nº **613 sub. 625**, B.C.N.C. – corsello e spazio di manovra comune ai sub.da 500 a 537 e al sub. 627;
- nº **613 sub. 626**, B.C.N.C. – centrale termica comune a tutti i subalterni;
- nº **613 sub. 627**, B.C.N.C. – centrale idrica e locale autoclave comuni a tutti i sub;
- nº **613 sub. 634**, B.C.N.C. – vano scala, locale ascensore e ripostiglio comuni ai sub. 586, 587, S96, 597, 59B, 599, 608, 609, 610, 611, 620, 621, 622, 623 et 635;
- nº **613 sub. 635**, B.C.N.C. – corridoio cantine comune ai sub. da 562 a 575.
- nº **613 sub. 636**, B.C.N.C. – scannafosso e corridoio di accesso comuni a tutti i sub;
- nº **613 sub. 637**, B.C.N.C. – porticato e spazi esterni comuni ai sub. da 576 a 623.

Lo scrivente precisa che i dati catastali e le planimetrie sono conformi allo stato di fatto ed in particolare che non sussistono difformità rilevanti, tali da influire sul calcolo della rendita catastale e da dar luogo all'obbligo di presentazione di nuove planimetrie catastali ai sensi della vigente normativa e che l'intestazione catastale delle unità immobiliari urbane in oggetto è conforme alle risultanze dei Registri Immobiliari.

Sotto lettera "G9" il sottoscritto allega la documentazione catastale afferente le unità immobiliari costituenti il presente **lotto nº 5**.

13.3 - Confini

Nell'insieme i beni confinano con altra proprietà della Società "La Valle - Società Cooperativa Edificatrice" su più lati, parti e distacchi condominiali, salvo se altri.

13.4 - Provenienza dei beni

Quanto in oggetto è pervenuto in proprietà alla Società "**La Valle - Società Cooperativa Edificatrice**" tra maggiore consistenza, per accessione ad area di sedime di complesso industriale acquistato mediante atto pubblico di compravendita ricevuto dal notaio Mario Piccinini di Firenze in data **13/03/2003** rep. 54648/21936, registrato all'Agenzia delle Entrate di Firenze 2 il 13/03/2003 al n. 1118 serie 1T e trascritto a Volterra in data 15/03/2003 al

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

n. 1636 del Registro Particolare, per acquisto fattone dalla Società [redacted]

A sua volta la Società [redacted]" ne era pervenuta in proprietà con la primitiva denominazione [redacted]" in virtù di atto ricevuto dal notaio Andrea Pescatori di Poggibonsi in data **30/12/1991** rep. 25057, registrato a Poggibonsi in data 15/01/1992 al n. 193 e trascritto a Volterra in data 15/01/1992 al n. 587 del Registro Particolare, per acquisto fattone dalla Società "[redacted]

13.5 - Formalità passive ed iscrizioni ipotecarie gravanti sui beni

Le indagini condotte presso l'**Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Pisa - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Volterra**, hanno permesso di rilevare che le unità immobiliari in precedenza descritte costituenti il presente **lotto nº 5** risultano gravate dalle seguenti trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli:

- **Iscrizione Reg. Part. 2923 del 24/11/2007**

  Ipoteca volontaria derivante da contratto di mutuo fondiario ai rogiti del notaio Mario Piccinini in data **15/11/2007** rep. 60049/25538 registrato all'Agenzia delle Entrate di "Firenze 2" in data 21/11/2007 al nº 11346 serie 1T, a favore della "**Cariprato – Cassa di Risparmio di Prato S.P.A.**" con sede in Prato (PO) codice fiscale 00515340974, contro la Società "**La Valle - Società Cooperativa Edificatrice**" con sede in Firenze codice fiscale 01447920487.

  A margine della suddetta Iscrizione Ipotecaria risulta riportato, tra gli altri, il seguente annotamento di interesse per i beni costituenti il presente **lotto nº 5**:

  - Domanda di annotazione Reg. Part. 1474 del 09/11/2009, derivante da atto pubblico di rinuncia ad ulteriori erogazioni della somma mutuata e consolidamento, riduzione di ipoteca e frazionamento ricevuto dal notaio Mario Piccinini di Firenze in data 30/10/2009 rep. 61968/26740, con il quale è stato provveduto, tra l'altro, al frazionamento del mutuo in nº 27 quote.
    Le tre unità immobiliari costituenti il **lotto nº 5** {unità immobiliare di civile abitazione (mappale nº **613 sub. 608**), cantina (mappale nº **613 sub. 567**) ed autorimessa (mappale nº **613 sub. 524**)} sono comprese, tra maggiore consistenza, nella **QUOTA nº 1** garantita da ipoteca di Euro 3.000.000,00 di cui Euro 1.000.000,00 per capitale.

- **Iscrizione Reg. Part. 131 del 08/02/2013**

  Ipoteca giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di

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

Firenze in data 07/02/2013 rep. 1472/2013 a favore della "**Banca di Credito Cooperativo di Impruneta Soc. Coop.**" con sede in Impruneta (FI) codice fiscale 00517140489 contro la Società "**La Valle - Società Cooperativa Edificatrice**" con sede in Firenze (FI) codice fiscale 05616500483, a garanzia della complessiva somma di Euro 340.000,00 di cui Euro 271.683,29 per capitale ed il resto per interessi e spese.
L'ipoteca giudiziale colpisce, tra maggiore consistenza, le tre unità immobiliari costituenti il presente **lotto n° 5** (mappali n° **613 sub. 608** - n° **613 sub. 567** et n° **613 sub. 524**).

- **Trascrizione Reg. Part. 1255 del 19/03/2014**
  Verbale di pignoramento immobili emesso dagli Ufficiali Giudiziari della Corte di Appello di Firenze in data 27/02/2014 rep. 2994/2014, a favore della "**Banca Popolare di Vicenza Società Cooperativa per Azioni**" con sede in Vicenza (VI) codice fiscale 00204010243, contro la Società "**La Valle - Società Cooperativa Edificatrice**" con sede in Firenze (FI) codice fiscale 05616500483.
  Il pignoramento colpisce, tra maggiore consistenza, le tre unità immobiliari costituenti il presente **lotto n° 5** (mappali n° **613 sub. 608** - n° **613 sub. 567** et n° **613 sub. 524**).

13.6 - Legge n. 47 del 28/02/1985 e DPR n. 380/2001

Da un confronto sommario tra il contenuto degli elaborati grafici allegati ai titoli abilitativi menzionati nella "**parte quarta**" che precede con quanto effettivamente riscontrato in loco e restituito graficamente nell'elaborato grafico già unito sotto lettera "G8", è stato possibile rilevare che sussiste una sostanziale conformità.
Infatti le misure prese a campione hanno mostrato, rispetto alle misure graficizzate nei disegni, scostamenti moderati o comunque entro le tolleranze di cui all'art. 206 comma 4 della L.R. 65/2014, ovvero nei disposti del Decreto Legislativo nº 115/2008.

Lo scrivente dichiara pertanto che allo stato attuale per le tre unità immobiliari ad uso civile abitazione, autorimessa e cantina costituenti il presente **lotto n° 5**, sussiste la regolarità edilizia ai fini della commerciabilità.

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

geometra Felice Bisogni
Via XX settembre nc. 5 - 51100 PISTOIA
Tel. - Fax (0573) 20797

13.7 - Consistenza dei beni

La superficie "commerciale" dei beni è stata determinata applicando alla consistenza degli stessi, rilevata dall'elaborato grafico sopra citato i coefficienti previsti dall'allegato "C" del DPR nº 138/1998, secondo il seguente prospetto:

Unità immobiliare ad uso civile abitazione (mappale n° **613 sub. 608**)	*All. "C" DPR 23/03/1998 n. 138*		
Descrizione	**Superficie utile lorda mq.**	**Coefficiente di ragguaglio**	**Superficie commerciale mq.**
Locali di abitazione al piano secondo	92,00	1,00	92,00
Loggia al piano secondo	7,00	0,30	2,10
	Totale sup. commerciale		**mq. 94,10**

Unità immobiliare ad uso cantina/deposito (mappale n° **613 sub. 567**)

Locale cantina al piano interrato mq. 3,00 x 0,25 = **mq. 0,75**

Unità immobiliare ad uso autorimessa (mappale n° **613 sub. 524**)

Locale ad uso autorimessa al piano interrato mq. 18,00 x 0,50 = **mq. 9,00**

13.8 - Valutazione dei beni

- UNITÀ IMMOBILIARE AD USO CIVILE ABITAZIONE (MAPPALE Nº 613 SUB. 608)
- UNITÀ IMMOBILIARE AD USO CANTINA/DEPOSITO (MAPPALE Nº 613 SUB. 567)
- UNITÀ IMMOBILIARE AD USO AUTORIMESSA (MAPPALE Nº 613 SUB. 524)

TABELLA DEI DATI

Prezzo e caratteristiche	Comparables 1	Comparables 2	Comparables 3	Subject	Unità di misura
Ubicazione	centrale	centrale	centrale	centrale	zona
Tipologia/destinazione dell'immobile	appartamento	appartamento	appartamento	appartam.	/
Prezzo rilevato	148.000,00	195.000,00	140.000,00	----------	Euro
Tipologia di rilevamento del prezzo	offerta	offerta	offerta	----------	/
Data (mesi dal rilevamento)	1	4	7	----------	mesi
Sconto sul prezzo rilevato	15%	15%	15%	----------	%
Prezzo adottato	125.800,00	165.750,00	119.000,00	----------	Euro

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

geometra Felice Bisogni
Via XX settembre nc. 5 - 51100 PISTOIA
Tel. - Fax (0573) 20797

Superficie commerciale abitazione	78,00	100,00	78,00	94,10	mq.
Superficie commerciale cantina	----------	----------	----------	3,00	mq.
Superficie commerciale autorimessa	16,00	20,00	----------	18,00	mq.

Posto auto	1	0	0	0	n.
Livello di piano	1	3	2	2	n.
Bagno	1	1	1	1	n.
Locale doccia - w.c.	0	0	0	1	n.
Manutenzione (1,2,3,4,5) 1=scadente, 2=trascurato, 3=normale, 4=buono, 5=ottimo	2	2	2	2	n.
Zona (es. +1,+2,..,-1,-2,...)	1	2	3	0	n.
Qualità (es. +1,+2..,-1,-2..)	4	5	6	0	n.

TABELLA DEI SAGGI DEI RAPPORTI

Posto auto	valore commerciale (€/cad.)	5.000,00

Coefficenti di ragguaglio superfici	
Superficie commerciale cantina	25%
Superficie commerciale autorimessa	50%

Bagno	costo a nuovo del bagno (€)	15.000,00
	vetustà dei servizi igienici (anni)	8
	vita utile dei servizi igienici (anni)	25

Locale doccia - w.c.	costo a nuovo del locale doccia - w.c. (€)	9.500,00
	vetustà dei servizi igienici (anni)	8
	vita utile dei servizi igienici (anni)	25

Stato di manutenzione	costo per passaggio di stato (€)	30.000,00

Data – saggio annuo di rivalutazione (%)	- 0,80%
Zona – saggio di incremento (%)	1,00%
Qualità – saggio di incremento (%)	1,00%

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

geometra Felice Bisogni
Via XX settembre nc. 5 - 51100 PISTOIA
Tel. - Fax (0573) 20797

Livello di piano - saggio di incremento (%)	1,00%

Comparables n. 1			
Superficie commerciale	86,00	Prezzo marginale (€/mq.)=	1.462,79

Comparables n. 2			
Superficie commerciale	110,00	Prezzo marginale (€/mq.)=	1.506,82

Comparables n. 3			
Superficie commerciale	78,00	Prezzo marginale (€/mq.)=	1.525,64

Subject			
Superficie commerciale	103,85	Prezzo marginale (€/mq.)=	1.462,79

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Elementi di confronto	Comparables 1	Comparables 2	Comparables 3
Data	83,87	110,50	79,33
Superficie commerciale abitazione	1.462,79	1.462,79	1.462,79
Superficie commerciale cantina	365,70	365,70	365,70
Superficie commerciale autorimessa	731,40	731,40	731,40
Posto auto	5.000,00	5.000,00	5.000,00
Bagno	10.200,00	10.200,00	10.200,00
Locale doccia - w.c.	6.460,00	6.460,00	6.460,00
Livello di piano	1.258,00	1.641,09	1.178,22
Qualità	1.258,00	1.657,50	1.190,00
Manutenzione	30.000,00	30.000,00	30.000,00
Zona	1.258,00	1.657,50	1.190,00

TABELLA DI VALUTAZIONE

Elementi di confronto	Comparables 1	Comparables 2	Comparables 3
Prezzo	125.800,00	165.750,00	119.000,00
Data	-83,87	-442,00	-555,33
Superficie commerciale abitazione	23.550,93	- 8.630,47	23.550,93

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

geometra Felice Bisogni
Via XX settembre nc. 5 - 51100 PISTOIA
Tel. - Fax (0573) 20797

Superficie commerciale cantina	1.097,09	1.097,09	1.097,09
Superficie commerciale autorimessa	1.462,79	-1.462,79	13.165,12
Posto auto	-5.000,00	0,00	0,00
Bagno	0,00	0,00	0,00
Locale doccia - w.c.	6.460,00	6.460,00	6.460,00
Livello di piano	1.258,00	-1.641,09	0,00
Qualità	-5.032,00	-8.287,50	-7.140,00
Manutenzione	0,00	0,00	0,00
Zona	-1.258,00	-3.315,00	-3.570,00
Prezzo corretto	**148.254,95**	**149.528,25**	**152.007,81**

Prezzo corretto medio	**149.930,00**

Errore medio % sui prezzi corretti (divergenza % assoluta)	**2,53%**	errore < 6% accettabile

Valore stimato Subject (€)	**150.000,00**

13.9 - Sintesi della valutazione

In conseguenza logica delle considerazioni, valutazioni e calcoli sin qui esposti, si può correttamente stimare il **valore commerciale** dei beni in precedenza descritti, costituenti il **lotto nº 5**, in complessivi **€ 150.000,00** secondo il seguente prospetto:

CALCOLO VALORE COMMERCIALE

Descrizione	Sup. commerciale mq.	Valore unitario €/mq.	Valore (in conto tondo) €
Unità immobiliare ad uso civile abitazione (mapp. n. **613 sub. 508**)	94,10	1.445,00	136.000,00
Unità immobiliare ad uso cantina/deposito (mapp. n. **613 sub. 567**)	0,75	1.445,00	1.000,00
Unità immobiliare ad uso autorimessa (mapp. n. **613 sub. 524**)	9,00	1.445,00	13.000,00
	somma il valore complessivo pari ad Euro		150.000,00

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

geometra Felice Bisogni
Via XX settembre nc. 5 - 51100 PISTOIA
Tel. - Fax (0573) 20797

ASTE GIUDIZIARIE.it

13.10 - Conclusioni

A seguito di quanto sopra illustrato ed esposto, tenuto conto delle verifiche e dei riscontri eseguiti, sulla base della metodologia estimativa adottata, il valore "commerciale" in condizioni di libero mercato dei beni costituenti il presente **lotto n° 5**, così nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, può essere determinato in complessivi **Euro 150.000,00**.

Nel caso di specie trattandosi di una Procedura di Liquidazione Coatta Amministrativa e considerati ulteriormente:

- i tempi di vendita dei beni generalmente non brevi, che determinano, quale conseguenza, un degrado dovuto alla totale assenza di opere di manutenzione, anche ordinaria;
- le condizioni economiche particolarmente sfavorevoli imposte in sede di vendita che obbligano l'aggiudicatario a versare l'intero prezzo in un lasso di tempo brevissimo;
- assenza di garanzia per vizi;
- mancanza della polizza assicurativa indennitaria decennale postuma sui gravi vizi e difetti di costruzione (ex art. 4 D.Lgs 122/'05)
- incertezze circa l'immissione nel possesso;
- condizioni e vincoli previsti per l'edilizia agevolata;

lo scrivente è del parere che le suesposte condizioni di vendita comportino un **deprezzamento** rispetto al valore determinato in precedenza (considerando i beni in condizioni di "**libero mercato**") stimabile prudenzialmente nella misura del **15%**.

Ne consegue pertanto che il **prezzo "a base d'asta"** dei beni in precedenza descritti costituenti il **lotto n° 5** (così nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano) può essere indicato in **€ 127.000,00 in conto tondo (€ 150.000,00 - 15%)**.

---------- § ----------

PARTE QUATTORDICESIMA

Rapporto di valutazione del lotto n° 6

- Unità immobiliare di civile abitazione (mapp. **613 sub. 609**) posta al piano secondo dell'edificio "B", avente accesso dal nc. 57 di via XXVI Luglio, contraddistinta dal numero interno 8
- unità immobiliare ad uso autorimessa (mapp. **613 sub. 519**) al piano interrato

14.1 - Descrizione dei beni

Diritti di piena proprietà spettanti alla Società "**La Valle - Società Cooperativa Edificatrice**" con sede in Firenze codice fiscale 05616500483, sopra porzioni del

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

geometra Felice Bisogni
Via XX settembre nc. 5 - 51100 PISTOIA
Tel. - Fax (0573) 20797

fabbricato condominiale posto in **Comune di Certaldo** (FI), via XXVI luglio (comparti "A" e "B"), e precisamente:

- **unità immobiliare di civile abitazione** dislocata al piano secondo e contraddistinta con il numero **interno 8** dell'edificio convenzionalmente indicato come "comparto B", avente accesso dalla prima porta sulla sinistra per chi esce dall'ascensore al citato piano secondo della scala condominiale contraddistinta dal nc. 57 di via XXVI Luglio (scala "A"), composta da ingresso - pranzo - soggiorno con angolo cottura, camera da letto matrimoniale con doccia-w.c., cameretta da letto, bagno con adiacente lavanderia, disimpegno notte, oltre loggia sul lato est;
- **unità immobiliare ad uso autorimessa** dislocata al piano interrato dell'edificio condominiale indicato come "comparto B" situata sul lato ovest (lato giardino interno), percorrendo il corsello condominiale per chi vi giunge dall'accesso carrabile contraddistinto dal nc. 79 di via XXVI Luglio.

Le due unità immobiliari usufruiscono dei proporzionali diritti di comproprietà sulle parti ed impianti comuni del fabbricato condominiale, ai sensi di legge, consuetudine e destinazione.

Per quanto concerne le finiture ed impianti presenti all'interno delle stesse, lo scrivente rimanda al contenuto della "**Parte quarta**" che precede con la precisazione che:

- i locali di abitazione sono interamente pavimentati con mattonelle in gres porcellanato delle dimensioni di cm. 33 x 33;
- il bagno è pavimentato con mattonelle di ceramica smaltata e rivestito a parete fino ad un'altezza di mt. 1,60 con mattonelle di ceramica smaltata con disegno a mosaico;
- il locale doccia - w.c. a servizio della camera da letto matrimoniale è pavimentato e rivestito a parete fino ad un'altezza di mt. 2,20 con mattonelle di ceramica smaltata delle dimensioni di cm. 20 x 20.

Le unità immobiliari si presentano in mediocre stato di conservazione; le stesse risultano condotte in locazione dal signor [redacted] nato a [redacted] in base a contratto di locazione abitativa agevolata (allegato sotto lettera "**G10**") sottoscritto in data 30/11/2012 con la Società "**La Valle - Società Cooperativa Edificatrice**" con sede in Firenze in persona del legale rappresentante signor

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

geometra Felice Bisogni
Via XX settembre nc. 5 - 51100 PISTOIA
Tel. - Fax (0573) 20797

[redacted] registrato all'Agenzia delle Entrate di Firenze il 21/12/2012 al n. 10350.

La locazione risulta regolata dalle seguenti pattuizioni:

* la durata è prevista in anni 6 a partire dal 01/12/2012 fino al 30/11/2018, decorsi i quali dovrà intendersi rinnovato di diritto per ulteriori anni due se non interverrà una delle condizioni indicate nell'art. 1 comma 2;
* il canone è stabilito in Euro 4.690,92 all'anno, oltre Iva da pagare in rate mensili anticipate di Euro 390,91 oltre Iva ciascuna e da aggiornare annualmente sulla base delle variazioni dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati verificatesi nell'anno precedente.

Il sottoscritto precisa che:

* le dichiarazioni di conformità alla regola dell'arte relative agli impianti presenti all'interno dell'unità immobiliare e relative parti condominiali, sono state allegate alla Attestazione di Abitabilità/Agibilità; tuttavia, stante la incompletezza delle stesse per la mancanza degli schemi e relazioni degli impianti eseguiti e di altri allegati obbligatori per legge, i beni costituenti il presente **lotto n° 6** dovranno essere posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, senza alcuna garanzia in ordine agli impianti stessi;
* l'unità immobiliare di civile abitazione è dotata dell'Attestato di Prestazione Energetica (allegato sotto lettera "**G11**") redatto il 27/10/2014 dall'arch. Paola Baldari, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Firenze al n. 7245, trasmesso a mezzo PEC al Comune di Cerraldo in data 14/11/2014 (privo degli estremi di trasmissione alla Regione Toscana) dal quale risulta che il bene ricade nella classe energetica globale "G" con un indice di prestazione energetica globale pari a 162.1 KWh/m^{2}anno.

  In relazione a quanto previsto dall'articolo 3 comma 3 del D.Lgs 192 del 2005 si precisa che non risulta obbligatorio dotare l'autorimessa (rappresentata dal mappale n. **613 sub. 519**) dell'Attestato di Prestazione Energetica trattandosi di unità immobiliare non compresa nelle categorie di immobili classificati sulla base della destinazione d'uso di cui all'articolo 3 del D.P.R. 26 agosto 1993 n. 412, il cui utilizzo standard non prevede l'installazione e l'impiego di sistemi termici.
* Le due unità immobiliari dovranno essere poste in vendita, e quindi alienate, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, secondo lo stato di possesso già goduto dalla Società "**La Valle - Società Cooperativa Edificatrice**" e suoi autori con tutti gli annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, usi, diritti, ragioni e servitù attive e passive comunque costituite, apparenti e non apparenti, esistenti o per destinazione ed in particolare:
  - con i vincoli nascenti dalla Convenzione Urbanistica e dall'atto d'obbligo in precedenza menzionati;
  - con i vincoli nascenti dal citato contratto di locazione;

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

- con i vincoli e gli obblighi derivanti dal frazionamento del fabbricato in più unità;
- con i vincoli nascenti dal Regolamento di Condominio con allegate tabelle millesimali;
- con l'assenza di garanzia per vizi e la mancanza della polizza assicurativa indennitaria decennale postuma su eventuali gravi vizi e difetti di costruzione (ex art. 4 D.Lgs n. 122/05).

Lo scrivente allega:

- sotto lettera "G12", una documentazione fotografica che ritrae lo stato di fatto degli interni delle due unità immobiliari costituenti il **lotto n° 6**;
- sotto lettera "G13", un elaborato grafico in scala 1:100 che raffigura la consistenza e distribuzione interna delle due unità immobiliari di proprietà della Società "La Valle - Società Cooperativa Edificatrice" costituenti il presente **lotto n° 6** (evidenziate con perimentazione di colore arancio).

14.2 - Rappresentazione catastale

Quanto descritto risulta censito all'**Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Firenze - Territorio - Servizi Catastali** al giusto conto della Società "**La Valle - Società Cooperativa Edificatrice**" ed è rappresentato al **Catasto Fabbricati** del **Comune di Certaldo** sul foglio di mappa nº **51** dai mappali:

- nº **613 sub. 609**, via XXVI Luglio nc. S7, piano 2º, interno 8, categoria A/2, classe 4º, consistenza vani 5 e RC Euro 542,28, per quanto attiene **l'unità immobiliare di civile abitazione**;
- nº **613 sub. 519**, via XXVI Luglio nc. 79, piano S1, categoria C/6, classe 5º, consistenza mq. 17 e RC Euro 44,78, per quanto attiene **l'unità immobiliare ad uso autorimessa**.

I beni comuni non censibili, catastalmente individuabili, cui hanno diritto le unità immobiliari anzidette, sono rappresentati al Catasto Fabbricati dello stesso Comune sul foglio di mappa nº **51** dai mappali:

- nº **613 sub. 624**, B.C.N.C. – rampa comune ai sub. da 500 a 537 e al sub. 626;
- nº **613 sub. 625**, B.C.N.C. – corsello e spazio di manovra comune ai sub.da 500 a 537 e al sub. 627;
- nº **613 sub. 626**, B.C.N.C. – centrale termica comune a tutti i subalterni;
- nº **613 sub. 627**, B.C.N.C. – centrale idrica e locale autoclave comuni a tutti i subalterni;
- nº **613 sub. 634**, B.C.N.C. – vano scala, locale ascensore e ripostiglio comuni ai sub. 586, 587, 596, 597, 598, 599, 608, 609, 610, 611, 620, 621, 622, 623 et 635;

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

- nº **613 sub. 636**, B.C.N.C. – scannafosso e corridoio di accesso comuni a tutti i subalterni;
- nº **613 sub. 637**, B.C.N.C. – porticato e spazi esterni comuni ai sub. da 576 a 623.

Lo scrivente precisa che i dati catastali e le planimetrie sono conformi allo stato di fatto ed in particolare che non sussistono difformità rilevanti, tali da influire sul calcolo della rendita catastale e da dar luogo all'obbligo di presentazione di nuove planimetrie catastali ai sensi della vigente normativa e che l'intestazione catastale delle unità immobiliari urbane in oggetto è conforme alle risultanze dei Registri Immobiliari.

Sotto lettera "**G14**" il sottoscritto allega la documentazione catastale afferente le unità immobiliari costituenti il presente **lotto nº 6**.

14.3 - Confini

Nell'insieme i beni confinano con altra proprietà della Società "La Valle - Società Cooperativa Edificatrice" su più lati, parti e distacchi condominiali, salvo se altri.

14.4 - Provenienza del beni

Quanto in oggetto è pervenuto in proprietà alla Società "**La Valle - Società Cooperativa Edificatrice**" tra maggiore consistenza, per accessione ad area di sedime di complesso industriale acquistato mediante atto pubblico di compravendita ricevuto dal notaio Mario Piccinini di Firenze in data **13/03/2003** rep. 5464B/21936, registrato all'Agenzia delle Entrate di Firenze 2 il 13/03/2003 al n. 1118 serie 1T e trascritto a Volterra in data 15/03/2003 al n. 1636 del Registro Particolare, per acquisto fattone dalla Società [redacted]

A sua volta la Società [redacted] era pervenuta in proprietà con la primitiva denominazione [redacted] in virtù di atto ricevuto dal notaio Andrea Pescatori di Poggibonsi in data **30/12/1991** rep. 25057, registrato a Poggibonsi in data 15/01/1992 al n. 193 e trascritto a Volterra in data 15/01/1992 al n. 587 del Registro Particolare, per acquisto fattone dalla Società [redacted]

14.5 - Formalità passive ed iscrizioni ipotecarie gravanti sui beni

Le indagini condotte presso l'**Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Pisa - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Volterra**, hanno permesso di rilevare che le unità immobiliari in precedenza descritte costituenti il presente

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

geometra Felice Bisogni
Via XX settembre nc. 5 - 51100 PISTOIA
Tel. - Fax (0573) 20797

lotto n° 6 risultano gravate dalle seguenti trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli:

- **Iscrizione Reg. Part. 2923 del 24/11/2007**

  Ipoteca volontaria derivante da contratto di mutuo fondiario ai rogiti del notaio Mario Piccinini in data **15/11/2007** rep. 60049/25538 registrato all'Agenzia delle Entrate di "Firenze 2" in data 21/11/2007 al nº 11346 serie 1T, a favore della "**Cariprato – Cassa di Risparmio di Prato S.P.A.**" con sede in Prato (PO) codice fiscale 00515340974, contro la Società "**La Valle - Società Cooperativa Edificatrice**" con sede in Firenze codice fiscale 01447920487.

  A margine della suddetta Iscrizione Ipotecaria risulta riportato, tra gli altri, il seguente annotamento di interesse per i beni costituenti il presente **lotto n° 6**:

  - Domanda di annotazione Reg. Part. 1474 del 09/11/2009, derivante da atto pubblico di rinuncia ad ulteriori erogazioni della somma mutuata e consolidamento, riduzione di ipoteca e frazionamento ricevuto dal notaio Mario Piccinini di Firenze in data 30/10/2009 rep. 61968/26740, con il quale è stato provveduto, tra l'altro, al frazionamento del mutuo in n° 27 quote.
    Le due unità immobiliari costituenti il **lotto n° 6** {unità immobiliare di civile abitazione (mappale n° **613 sub. 609**) ed autorimessa (mappale n° **613 sub. 519**)} sono comprese, tra maggiore consistenza, nella **QUOTA n° 1** garantita da ipoteca di Euro 3.000.000,00 di cui Euro 1.000.000,00 per capitale.

- **Iscrizione Reg. Part. 131 del 08/02/2013**

  Ipoteca giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Firenze in data 07/02/2013 rep. 1472/2013 a favore della "**Banca di Credito Cooperativo di Impruneta Soc. Coop.**" con sede in Impruneta (FI) codice fiscale 00517140489 contro la Società "**La Valle - Società Cooperativa Edificatrice**" con sede in Firenze (FI) codice fiscale 05616500483, a garanzia della complessiva somma di Euro 340.000,00 di cui Euro 271.683,29 per capitale ed il resto per interessi e spese.
  L'ipoteca giudiziale colpisce, tra maggiore consistenza, le due unità immobiliari costituenti il presente **lotto n° 6** (mappali n° **613 sub. 609** e n° **613 sub. 519**).

- **Trascrizione Reg. Part. 1255 del 19/03/2014**

  Verbale di pignoramento immobili emesso dagli Ufficiali Giudiziari della Corte di Appello di Firenze in data 27/02/2014 rep. 2994/2014, a favore della "**Banca Popolare di Vicenza Società Cooperativa per Azioni**" con sede in Vicenza (VI) codice fiscale 00204010243, contro la Società "**La Valle - Società Cooperativa Edificatrice**" con sede in Firenze (FI) codice fiscale

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

05616500483.
Il pignoramento colpisce, tra maggiore consistenza, le tre unità immobiliari costituenti il presente **lotto n° 6** (mappali n° **613 sub. 609** et n° **613 sub. 519**).

14.6 - Legge n. 47 del 28/02/1985 e DPR n. 380/2001

Da un confronto sommario tra il contenuto degli elaborati grafici allegati ai titoli abilitativi menzionati nella "**parte quarta**" che precede con quanto effettivamente riscontrato in loco e restituito graficamente nell'elaborato grafico già unito sotto lettera "**G13**", è stato possibile rilevare che sussiste una sostanziale conformità.

Infatti le misure prese a campione hanno mostrato, rispetto alle misure graficizzate nei disegni, scostamenti moderati o comunque entro le tolleranze di cui all'art. 206 comma 4 della L.R. 65/2014, ovvero nei disposti del Decreto Legislativo nº 115/2008.

Lo scrivente dichiara pertanto che allo stato attuale per le due unità immobiliari, ad uso civile abitazione ed autorimessa, costituenti il presente **lotto n° 6**, sussiste la regolarità edilizia ai fini della commerciabilità.

14.7 - Consistenza dei beni

La superficie "commerciale" dei beni è stata determinata applicando alla consistenza degli stessi, rilevata dall'elaborato grafico sopra citato i coefficienti previsti dall'allegato "C" del DPR nº 138/1998, secondo il seguente prospetto:

Unità immobiliare ad uso civile abitazione (mappale n° **613 sub. 609**)	*All. "C" DPR 23/03/1998 n. 138*		
Descrizione	**Superficie utile lorda mq.**	**Coefficiente di ragguaglio**	**Superficie commerciale mq.**
Locali di abitazione al piano secondo	87,00	1,00	87,00
Loggia al piano secondo	6,00	0,30	1,80
	Totale sup. commerciale		**mq. 88,80**

Unità immobiliare ad uso autorimessa (mappale n° **613 sub. 519**)

Locale ad uso autorimessa al piano interrato mq. 18,00 x 0,50 = mq. 9,00

14.7 - Valutazione dei beni

- UNITÀ IMMOBILIARE AD USO CIVILE ABITAZIONE (MAPPALE Nº 613 SUB. 609)
- UNITÀ IMMOBILIARE AD USO AUTORIMESSA (MAPPALE Nº 613 SUB. 519)

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

geometra Felice Bisogni
Via XX settembre nc. 5 - 51100 PISTOIA
Tel. - Fax (0573) 20797

TABELLA DEI DATI

Prezzo e caratteristiche	Comparables 1	Comparables 2	Comparables 3	Subject	Unità di misura
Ubicazione	centrale	centrale	centrale	centrale	zona
Tipologia/destinazione dell'immobile	appartamento	appartamento	appartamento	appartam.	/
Prezzo rilevato	148.000,00	195.000,00	140.000,00	----------	Euro
Tipologia di rilevamento del prezzo	offerta	offerta	offerta	----------	/
Data (mesi dal rilevamento)	1	4	7	----------	mesi
Sconto sul prezzo rilevato	15%	15%	15%	----------	%
Prezzo adottato	125.800,00	165.750,00	119.000,00	----------	Euro
Superficie commerciale abitazione	78,00	100,00	78,00	88,80	mq.
Superficie commerciale autorimessa	16,00	20,00	----------	18,00	mq.
Posto auto	1	0	0	0	n.
Livello di piano	1	3	2	2	n.
Bagno	1	1	1	1	n.
Locale doccia - w.c.	0	0	0	1	n.
Manutenzione (1,2,3,4,5) 1=scadente, 2=trascurato, 3=normale, 4=buono, 5=ottimo	2	2	2	2	n.
Zona (es. +1,+2,..,-1,-2,...)	1	2	3	0	n.
Qualità (es. +1,+2..,-1,-2..)	4	5	6	0	n.

TABELLA DEI SAGGI DEI RAPPORTI

Posto auto	valore commerciale (€/cad.)	5.000,00

Coefficenti di ragguaglio superfici	
Superficie commerciale cantina	25%
Superficie commerciale autorimessa	50%

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

geometra Felice Bisogni
Via XX settembre nc. 5 - 51100 PISTOIA
Tel. - Fax (0573) 20797

Bagno	costo a nuovo del bagno (€)	15.000,00
	vetustà dei servizi igienici (anni)	8
	vita utile dei servizi igienici (anni)	25

Locale doccia - w.c.	costo a nuovo del locale doccia - w.c. (€)	9.500,00
	vetustà dei servizi igienici (anni)	8
	vita utile dei servizi igienici (anni)	25

Stato di manutenzione	costo per passaggio di stato (€)	30.000,00

Data - saggio annuo di rivalutazione (%)	- 0,80%
Zona - saggio di incremento (%)	1,00%
Qualità - saggio di incremento (%)	1,00%
Livello di piano - saggio di incremento (%)	1,00%

Comparables n. 1			
Superficie commerciale	86,00	Prezzo marginale (€/mq.)=	1.462,79
Comparables n. 2			
Superficie commerciale	110,00	Prezzo marginale (€/mq.)=	1.506,82
Comparables n. 3			
Superficie commerciale	78,00	Prezzo marginale (€/mq.)=	1.525,64
Subject			
Superficie commerciale	97,80	Prezzo marginale (€/mq.)=	1.462,79

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Elementi di confronto	Comparables 1	Comparables 2	Comparables 3
Data	83,87	110,50	79,33
Superficie commerciale abitazione	1.462,79	1.462,79	1.462,79
Superficie commerciale autorimessa	731,40	731,40	731,40
Posto auto	5.000,00	5.000,00	5.000,00
Bagno	10.200,00	10.200,00	10.200,00
Locale doccia - w.c.	6.460,00	6.460,00	6.460,00

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

geometra Felice Bisogni
Via XX settembre nc. 5 - 51100 PISTOIA
Tel. - Fax (0573) 20797

Livello di piano	1.258,00	1.641,09	1.178,22
Qualità	1.258,00	1.657,50	1.190,00
Manutenzione	30.000,00	30.000,00	30.000,00
Zona	1.258,00	1.657,50	1.190,00

TABELLA DI VALUTAZIONE

Elementi di confronto	Comparables 1	Comparables 2	Comparables 3
Prezzo	125.800,00	165.750,00	119.000,00
Data	-83,87	-442,00	-555,33
Superficie commerciale abitazione	15.798,14	-16.383,26	15.798,14
Superficie commerciale autorimessa	1.462,79	-1.462,79	13.165,12
Posto auto	-5.000,00	0,00	0,00
Bagno	0,00	0,00	0,00
Locale doccia - w.c.	6.460,00	6.460,00	6.460,00
Livello di piano	1.258,00	-1.641,09	0,00
Qualità	-5.032,00	-8.287,50	-7.140,00
Manutenzione	0,00	0,00	0,00
Zona	-1.258,00	-3.315,00	-3.570,00
Prezzo corretto	**139.405,06**	**140.678,36**	**143.157,92**

Prezzo corretto medio	**141.080,00**

Errore medio % sui prezzi corretti (divergenza % assoluta)	**2,69%**	errore < 6% accettabile

Valore stimato Subject (€)	**141.000,00**

14.9 - Sintesi della valutazione

In conseguenza logica delle considerazioni, valutazioni e calcoli sin qui esposti, si può correttamente stimare il **valore commerciale** dei beni in precedenza descritti, costituenti il **lotto n° 6**, in complessivi **€ 141.000,00** secondo il seguente prospetto:

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

geometra Felice Bisogni
Via XX settembre nc. 5 - 51100 PISTOIA
Tel. - Fax (0573) 20797

CALCOLO VALORE COMMERCIALE

Descrizione	Sup. commerciale mq.	Valore unitario €/mq.	Valore (in conto tondo) €
Unità immobiliare ad uso civile abitazione (mapp. n. 613 sub. 609)	88,80	1.445,00	128.000,00
Unità immobiliare ad uso autorimessa (mapp. n. 613 sub. 519)	9,00	1.445,00	13.000,00
somma il valore complessivo pari ad Euro			141.000,00

14.10 - Conclusioni

A seguito di quanto sopra illustrato ed esposto, tenuto conto delle verifiche e dei riscontri eseguiti, sulla base della metodologia estimativa adottata, il valore "commerciale" in condizioni di libero mercato dei beni costituenti il presente **lotto n° 6**, così nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, può essere determinato in complessivi **Euro 141.000,00**.

Nel caso di specie trattandosi di una Procedura di Liquidazione Coatta Amministrativa e considerati ulteriormente:

- i tempi di vendita dei beni generalmente non brevi, che determinano, quale conseguenza, un degrado dovuto alla totale assenza di opere di manutenzione, anche ordinaria;
- le condizioni economiche particolarmente sfavorevoli imposte in sede di vendita che obbligano l'aggiudicatario a versare l'intero prezzo in un lasso di tempo brevissimo;
- assenza di garanzia per vizi;
- mancanza della polizza assicurativa indennitaria decennale postuma sui gravi vizi e difetti di costruzione (ex art. 4 D.Lgs 122/'05)
- incertezze circa l'immissione nel possesso;
- condizioni e vincoli previsti per l'edilizia agevolata;

lo scrivente è del parere che le suesposte condizioni di vendita comportino un **deprezzamento** rispetto al valore determinato in precedenza (considerando i beni in condizioni di **"libero mercato"**) stimabile prudenzialmente nella misura del **15%**.

Ne consegue pertanto che il **prezzo "a base d'asta"** dei beni in precedenza descritti costituenti il **lotto n° 6** (così nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano) può essere indicato in **€ 120.000,00 in conto tondo (€ 141.000,00 - 15%)**.

---------- § ----------

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

geometra Felice Bisogni
Via XX settembre nc. 5 - 51100 PISTOIA
Tel. - Fax (0573) 20797

PARTE QUINDICESIMA

Rapporto di valutazione del lotto nº 7

- Unità immobiliare di civile abitazione (mapp. **613 sub. 610**) posta al piano secondo dell'edificio "B", avente accesso dal nc. 57 di via XXVI Luglio, contraddistinta dal numero interno 9
- unità immobiliare ad uso cantina/deposito (mapp. **613 sub. 569**) al piano interrato
- unità immobiliare ad uso autorimessa (mapp. **613 sub. 523**) al piano interrato

15.1 - Descrizione dei beni

Diritti di piena proprietà spettanti alla Società "**La Valle - Società Cooperativa Edificatrice**" con sede in Firenze codice fiscale 05616500483, sopra porzioni del fabbricato condominiale posto in **Comune di Certaldo** (FI), via XXVI luglio (comparti "A" e "B"), e precisamente:

- **unità immobiliare di civile abitazione** dislocata al piano secondo e contraddistinta con il numero **interno 9** dell'edificio convenzionalmente indicato come "comparto B", avente accesso dalla seconda porta sulla sinistra per chi esce dall'ascensore al citato piano secondo della scala condominiale contraddistinta dal nc. 57 di via XXVI Luglio (scala "A"), composta da ingresso - pranzo - soggiorno con angolo cottura, due camere da letto, bagno, ripostiglio, disimpegno notte, oltre terrazzo coperto sul lato sud;
- **unità immobiliare ad uso cantina/deposito** dislocata al piano interrato dell'edificio convenzionalmente indicato come "comparto B", composta da un unico locale collocato in adiacenza alla parete lato sud dell'edificio, avente accesso dal corridoio delle cantine (corridoio contraddistinto dal mappale n. 613 sub. 635) arrivando dal disimpegno condominiale collegato con il vano scala ed ascensore condominiale contraddistinto dal nc. 57 di via XXVI Luglio;
- **unità immobiliare ad uso autorimessa** dislocata al piano interrato dell'edificio condominiale indicato come "comparto 8" situata sul lato ovest (lato giardino interno), percorrendo il corsello condominiale per chi vi giunge dall'accesso carrabile contraddistinto dal nc. 79 di via XXVI Luglio.

Le tre unità immobiliari usufruiscono dei proporzionali diritti di comproprietà sulle parti ed impianti comuni del fabbricato condominiale, ai sensi di legge, consuetudine e destinazione.

Per quanto concerne le finiture ed impianti presenti all'interno delle stesse, lo scrivente rimanda al contenuto della "**Parte quarta**" che precede con la precisazione che:

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

- i locali di abitazione sono interamente pavimentati con mattonelle in gres porcellanato delle dimensioni di cm. 33 x 33;
- il bagno è pavimentato e rivestito a parete fino ad un'altezza di mt. 2,20 con mattonelle di ceramica smaltata;
- è stato installato nell'ambito del quartiere di abitazione, un impianto di condizionamento estivo, costituito da split all'interno del locale pranzo-soggiorno e gruppo frigo all'esterno.

Le unità immobiliari si presentano in mediocre stato di conservazione; le stesse risultano condotte in locazione dal signo[redacted] nato a[redacted] codice fiscal[redacted] base a contratto di locazione abitativa agevolata (allegato sotto lettera "G15") sottoscritto in data 25/11/2009 con la Società "**La Valle - Società Cooperativa Edificatrice**" con sede in Firenze in persona del legale rappresentante signor[redacted] registrato all'Agenzia delle Entrate di Firenze il 08/12/2009 al n. 7540 serie 3.

La locazione risulta regolata dalle seguenti pattuizioni:

- la durata è prevista in anni 6 a partire dal 01/12/2009 fino al 30/11/2015, decorsi i quali dovrà intendersi rinnovato di diritto per ulteriori anni due se non interverrà una delle condizioni indicate nell'art. 1 comma 2;
- il canone è stabilito in Euro 4.635,48 all'anno, oltre Iva da pagare in rate mensili anticipate di Euro 386,29 oltre Iva ciascuna e da aggiornare annualmente sulla base delle variazioni dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati verificatesi nell'anno precedente.

Il sottoscritto precisa che:

* le dichiarazioni di conformità alla regola dell'arte relative agli impianti presenti all'interno dell'unità immobiliare e relative parti condominiali, sono state allegate alla Attestazione di Abitabilità/Agibilità; tuttavia, stante la incompletezza delle stesse per la mancanza degli schemi e relazioni degli impianti eseguiti e di altri allegati obbligatori per legge, i beni costituenti il presente **lotto n° 7** dovranno essere posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, senza alcuna garanzia in ordine agli impianti stessi;
* l'unità immobiliare di civile abitazione è dotata dell'Attestato di Prestazione Energetica (allegato sotto lettera "G16") redatto il 30/10/2014 dall'arch. Paola Baldari, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Firenze al n. 7245, trasmesso a mezzo PEC al Comune di Certaldo in data 14/11/2014 (privo degli estremi di trasmissione alla Regione Toscana) dal quale risulta che il bene ricade nella classe energetica globale "G" con un indice di prestazione energetica globale pari a 168.3 KWh/m^{2}anno.

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

geometra Felice Bisogni
Via XX settembre nc. 5 - 51100 PISTOIA
Tel. - Fax (0573) 20797

In relazione a quanto previsto dall'articolo 3 comma 3 del D.Lgs 192 del 2005 si precisa che non risulta obbligatorio dotare l'autorimessa (rappresentata dal mappale n. **613 sub. 523**) e la cantina/deposito (rappresentata dal mappale n. **613 sub. 569**) dell'Attestato di Prestazione Energetica trattandosi di unità immobiliari non comprese nelle categorie di immobili classificati sulla base della destinazione d'uso di cui all'articolo 3 del D.P.R. 26 agosto 1993 n. 412, il cui utilizzo standard non prevede l'installazione e l'impiego di sistemi termici.

* Le tre unità immobiliari dovranno essere poste in vendita, e quindi alienate, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, secondo lo stato di possesso già goduto dalla Società "**La Valle - Società Cooperativa Edificatrice**" e suoi autori con tutti gli annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, usi, diritti, ragioni e servitù attive e passive comunque costituite, apparenti e non apparenti, esistenti o per destinazione ed in particolare:
  - con i vincoli nascenti dalla Convenzione Urbanistica e dall'atto d'obbligo in precedenza menzionati;
  - con i vincoli nascenti dal citato contratto di locazione;
  - con i vincoli e gli obblighi derivanti dal frazionamento del fabbricato in più unità;
  - con i vincoli nascenti dal Regolamento di Condominio con allegate tabelle millesimali;
  - con l'assenza di garanzia per vizi e la mancanza della polizza assicurativa indennitaria decennale postuma su eventuali gravi vizi e difetti di costruzione (ex art. 4 D.Lgs n. 122/05).

Lo scrivente allega:

- sotto lettera "G17", una documentazione fotografica che ritrae lo stato di fatto degli interni delle tre unità immobiliari costituenti il **lotto n° 7**;
- sotto lettera "G18", un elaborato grafico in scala 1:100 che raffigura la consistenza e distribuzione interna delle tre unità immobiliari di proprietà della Società "La Valle - Società Cooperativa Edificatrice" costituenti il presente **lotto n° 7** (evidenziate con perimentazione di colore arancio).

15.2 - Rappresentazione catastale

Quanto descritto risulta censito all'**Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Firenze - Territorio - Servizi Catastali** al giusto conto della Società "**La Valle - Società Cooperativa Edificatrice**" ed è rappresentato al **Catasto Fabbricati** del **Comune di Certaldo** sul foglio di mappa **nº 51** dai mappali:

❖ nº **613 sub. 610**, via XXVI Luglio nc. 57, piano 2º, interno 9, categoria A/2, classe 3ª, consistenza vani 4 e RC Euro 371,85, per quanto attiene l'**unità immobiliare di civile abitazione**;

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

- nº **613 sub. 569**, via XXVI Luglio nc. 57, piano S1, categoria C/2, classe 7ª, consistenza mq. 3 e RC Euro 9,92, per quanto attiene l'**unità immobiliare ad uso cantina/deposito**.
- nº **613 sub. 523**, via XXVI Luglio nc. 79, piano S1, categoria C/6, classe 5ª, consistenza mq. 16 e RC Euro 42,14, per quanto attiene l'**unità immobiliare ad uso autorimessa**.

I beni comuni non censibili, catastalmente individuabili, cui hanno diritto le unità immobiliari anzidette, sono rappresentati al Catasto Fabbricati dello stesso Comune sul foglio di mappa nº **51** dai mappali:

- nº **613 sub. 624**, B.C.N.C. – rampa comune ai sub. da 500 a 537 e al sub. 626;
- nº **613 sub. 625**, B.C.N.C. – corsello e spazio di manovra comune ai sub. da 500 a 537 e al sub. 627;
- nº **613 sub. 626**, B.C.N.C. – centrale termica comune a tutti i subalterni;
- nº **613 sub. 627**, B.C.N.C. – centrale idrica e locale autoclave comuni a tutti i subalterni;
- nº **613 sub. 634**, B.C.N.C. – vano scala, locale ascensore e ripostiglio comuni ai sub. 586, 587, 596, 597, 598, 599, 608, 609, 610, 611, 620, 621, 622, 623 et 635;
- nº **613 sub. 635**, B.C.N.C. – corridoio cantine comune ai sub. da 562 a 575.
- nº **613 sub. 636**, B.C.N.C. – scannafosso e corridoio di accesso comuni a tutti i subalterni;
- nº **613 sub. 637**, B.C.N.C. – porticato e spazi esterni comuni ai sub. da 576 a 623.

Lo scrivente precisa che i dati catastali e le planimetrie sono conformi allo stato di fatto ed in particolare che non sussistono difformità rilevanti, tali da influire sul calcolo della rendita catastale e da dar luogo all'obbligo di presentazione di nuove planimetrie catastali ai sensi della vigente normativa e che l'intestazione catastale delle unità immobiliari urbane in oggetto è conforme alle risultanze dei Registri Immobiliari.

Sotto lettera "G19" il sottoscritto allega la documentazione catastale afferente le unità immobiliari costituenti il presente **lotto nº 7**.

15.3 - Confini

Nell'insieme i beni confinano con altra proprietà della Società "La Valle - Società Cooperativa Edificatrice" su più lati, parti e distacchi condominiali, salvo se altri.

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

geometra Felice Bisogni
Via XX settembre nc. 5 - 51100 PISTOIA
Tel. - Fax (0573) 20797

15.4 - Provenienza dei beni

Quanto in oggetto è pervenuto in proprietà alla Società "**La Valle - Società Cooperativa Edificatrice**" tra maggiore consistenza, per accessione ad area di sedime di complesso industriale acquistato mediante atto pubblico di compravendita ricevuto dal notaio Mario Piccinini di Firenze in data **13/03/2003** rep. 54648/21936, registrato all'Agenzia delle Entrate di Firenze 2 il 13/03/2003 al n. 1118 serie 1T e trascritto a Volterra in data 15/03/2003 al n. 1636 del Registro Particolare, per acquisto fattone dalla Società [redacted]

A sua volta la Società "[redacted]" ne era pervenuta in proprietà con la primitiva denominazione "[redacted]" in virtù di atto ricevuto dal notaio Andrea Pescatori di Poggibonsi in data **30/12/1991** rep. 25057, registrato a Poggibonsi in data 15/01/1992 al n. 193 e trascritto a Volterra in data 15/01/1992 al n. 587 del Registro Particolare, per acquisto fattone dalla Società [redacted]

15.5 - Formalità passive ed iscrizioni ipotecarie gravanti sui beni

Le indagini condotte presso l'**Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Pisa - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Volterra**, hanno permesso di rilevare che le unità immobiliari in precedenza descritte costituenti il presente **lotto nº 7** risultano gravate dalle seguenti trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli:

- **Iscrizione Reg. Part. 2923 del 24/11/2007**
  Ipoteca volontaria derivante da contratto di mutuo fondiario ai rogiti del notaio Mario Piccinini in data **15/11/2007** rep. 60049/25538 registrato all'Agenzia delle Entrate di "Firenze 2" in data 21/11/2007 al nº 11346 serie 1T, a favore della "**Cariprato – Cassa di Risparmio di Prato S.P.A.**" con sede in Prato (PO) codice fiscale 00515340974, contro la Società "**La Valle - Società Cooperativa Edificatrice**" con sede in Firenze codice fiscale 01447920487.
  A margine della suddetta Iscrizione Ipotecaria risulta riportato, tra gli altri, il seguente annotamento di interesse per i beni costituenti il presente **lotto nº 7**:
  - Domanda di annotazione Reg. Part. 1474 del 09/11/2009, derivante da atto pubblico di rinuncia ad ulteriori erogazioni della somma mutuata e consolidamento, riduzione di ipoteca e frazionamento ricevuto dal notaio Mario Piccinini di Firenze in data 30/10/2009 rep. 61968/26740, con il quale è stato provveduto, tra l'altro, al frazionamento del mutuo in nº 27 quote.

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

Le tre unità immobiliari costituenti il **lotto n° 7** (unità immobiliare di civile abitazione (mappale n° **613 sub. 610**), cantina (mappale n° **613 sub. 569**) ed autorimessa (mappale n° **613 sub. 523**)) sono comprese, tra maggiore consistenza, nella **QUOTA n° 1** garantita da ipoteca di Euro 3.000.000,00 di cui Euro 1.500.000,00 per capitale.

- **Iscrizione Reg. Part. 131 del 08/02/2013**

  Ipoteca giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Firenze in data 07/02/2013 rep. 1472/2013 a favore della "**Banca di Credito Cooperativo di Impruneta Soc. Coop.**" con sede in Impruneta (FI) codice fiscale 00517140489 contro la Società "**La Valle - Società Cooperativa Edificatrice**" con sede in Firenze (FI) codice fiscale 05616500483, a garanzia della complessiva somma di Euro 340.000,00 di cui Euro 271.683,29 per capitale ed il resto per interessi e spese.
  L'ipoteca giudiziale colpisce, tra maggiore consistenza, le tre unità immobiliari costituenti il presente **lotto n° 7** (mappali n° **613 sub. 610** - n° **613 sub. 569** et n° **613 sub. 523**).

- **Trascrizione Reg. Part. 1255 del 19/03/2014**

  Verbale di pignoramento immobili emesso dagli Ufficiali Giudiziari della Corte di Appello di Firenze in data 27/02/2014 rep. 2994/2014, a favore della "**Banca Popolare di Vicenza Società Cooperativa per Azioni**" con sede in Vicenza (VI) codice fiscale 00204010243, contro la Società "**La Valle - Società Cooperativa Edificatrice**" con sede in Firenze (FI) codice fiscale 05616500483.
  Il pignoramento colpisce, tra maggiore consistenza, le tre unità immobiliari costituenti il presente **lotto n° 7** (mappali n° **613 sub. 610** - n° **613 sub. 569** et n° **613 sub. 523**).

15.6 - Legge n. 47 del 28/02/1985 e DPR n. 380/2001

Da un confronto sommario tra il contenuto degli elaborati grafici allegati ai titoli abilitativi menzionati nella "**parte quarta**" che precede con quanto effettivamente riscontrato in loco e restituito graficamente nell'elaborato grafico già unito sotto lettera "**G18**", è stato possibile rilevare che sussiste una sostanziale conformità.
Infatti le misure prese a campione hanno mostrato, rispetto alle misure graficizzate nei disegni, scostamenti moderati o comunque entro le tolleranze di cui all'art. 206 comma 4 della L.R. 65/2014, ovvero nei disposti del Decreto Legislativo n° 115/2008.

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

geometra Felice Bisogni
Via XX settembre nc. 5 - 51100 PISTOIA
Tel. - Fax (0573) 20797

Lo scrivente dichiara pertanto che allo stato attuale per le tre unità immobiliari ad uso civile abitazione, autorimessa e cantina costituenti il presente **lotto n° 7**, sussiste la regolarità edilizia ai fini della commerciabilità.

15.7 - Consistenza dei beni

La superficie "commerciale" dei beni è stata determinata applicando alla consistenza degli stessi, rilevata dall'elaborato grafico sopra citato i coefficienti previsti dall'allegato "C" del DPR nº 138/1998, secondo il seguente prospetto:

Unità immobiliare ad uso civile abitazione (mappale n° **613 sub. 610**)	*All. "C" DPR 23/03/1998 n. 138*		
Descrizione	**Superficie utile lorda mq.**	**Coefficiente di ragguaglio**	**Superficie commerciale mq.**
Locali di abitazione al piano secondo	77,00	1,00	77,00
Terrazzo coperto al piano secondo	5,00	0,30	1,50
	Totale sup. commerciale		**mq. 78,50**

Unità immobiliare ad uso cantina/deposito (mappale n° **613 sub. 569**)

Locale cantina/deposito al piano interrato mq. 3,00 x 0,25 = mq. 0,75

Unità immobiliare ad uso autorimessa (mappale n° **613 sub. 523**)

Locale ad uso autorimessa al piano interrato mq. 18,00 x 0,50 = mq. 9,00

15.8 - Valutazione dei beni

- UNITÀ IMMOBILIARE AD USO CIVILE ABITAZIONE (MAPPALE Nº **613** SUB. **610**)
- UNITÀ IMMOBILIARE AD USO CANTINA/DEPOSITO (MAPPALE Nº **613** SUB. **569**)
- UNITÀ IMMOBILIARE AD USO AUTORIMESSA (MAPPALE Nº **613** SUB. **523**)

TABELLA DEI DATI

Prezzo e caratteristiche	**Comparables 1**	**Comparables 2**	**Comparables 3**	**Subject**	**Unità di misura**
Ubicazione	centrale	centrale	centrale	centrale	zona
Tipologia/destinazione dell'immobile	appartamento	appartamento	appartamento	appartam.	/
Prezzo rilevato	148.000,00	195.000,00	140.000,00	.....	Euro
Tipologia di rilevamento del prezzo	offerta	offerta	offerta	.....	/
Data					

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

geometra Felice Bisogni
Via XX settembre nc. 5 - 51100 PISTOIA
Tel. - Fax (0573) 20797

(mesi dal rilevamento)	1	4	7	----------	mesi
Sconto sul prezzo rilevato	15%	15%	15%	----------	%
Prezzo adottato	125.800,00	165.750,00	119.000,00	----------	Euro
Superficie commerciale abitazione	78,00	100,00	78,00	78,50	mq.
Superficie commerciale cantina	----------	----------	----------	3,00	mq.
Superficie commerciale autorimessa	16,00	20,00	----------	18,00	mq.

Posto auto	1	0	0	0	n.
Livello di piano	1	3	2	2	n.
Bagno	1	1	1	1	n.
Manutenzione (1,2,3,4,5) 1=scadente, 2=trascurato, 3=normale, 4=buono, 5=ottimo	2	2	2	2	n.
Zona (es. +1,+2,..,-1,-2,...)	1	2	3	0	n.
Qualità (es. +1,+2..,-1,-2..)	4	5	6	0	n.

TABELLA DEI SAGGI DEI RAPPORTI

Posto auto	valore commerciale (€/cad.)	5.000,00

Coefficenti di ragguaglio superfici	
Superficie commerciale cantina	25%
Superficie commerciale autorimessa	50%

Bagno	costo a nuovo del bagno (€)	15.000,00
	vetustà dei servizi igienici (anni)	8
	vita utile dei servizi igienici (anni)	25

Stato di manutenzione	costo per passaggio di stato (€)	30.000,00

Data - saggio annuo di rivalutazione (%)	- 0,80%
Zona - saggio di incremento (%)	1,00%
Qualità - saggio di incremento (%)	1,00%
Livello di piano - saggio di incremento (%)	1,00%

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

geometra Felice Bisogni
Via XX settembre nc. 5 - 51100 PISTOIA
Tel. - Fax (0573) 20797

Comparables n. 1			
Superficie commerciale	86,00	Prezzo marginale (€/mq.)=	1.462,79

Comparables n. 2			
Superficie commerciale	110,00	Prezzo marginale (€/mq.)=	1.506,82

Comparables n. 3			
Superficie commerciale	78,00	Prezzo marginale (€/mq.)=	1.525,64

Subject			
Superficie commerciale	88,25	Prezzo marginale (€/mq.)=	1.462,79

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Elementi di confronto	Comparables 1	Comparables 2	Comparables 3
Data	83,87	110,50	79,33
Superficie commerciale abitazione	1.462,79	1.462,79	1.462,79
Superficie commerciale cantina	365,70	365,70	365,70
Superficie commerciale autorimessa	731,40	731,40	731,40
Posto auto	5.000,00	5.000,00	5.000,00
Bagno	10.200,00	10.200,00	10.200,00
Livello di piano	1.258,00	1.641,09	1.190,00
Qualità	1.258,00	1.657,50	1.190,00
Manutenzione	30.000,00	30.000,00	30.000,00
Zona	1.258,00	1.657,50	1.190,00

TABELLA DI VALUTAZIONE

Elementi di confronto	Comparables 1	Comparables 2	Comparables 3
Prezzo	125.800,00	165.750,00	119.000,00
Data	-83,87	-442,00	-555,33
Superficie commerciale abitazione	731,40	-31.450,00	731,40
Superficie commerciale cantina	1.097,09	1.097,09	1.097,09
Superficie commerciale			

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

autorimessa	1.462,79	-1.462,79	13.165,12
Posto auto	-5.000,00	0,00	0,00
Bagno	0,00	0,00	0,00
Livello di piano	1.258,00	-1.641,09	0,00
Qualità	-5.032,00	-8.287,50	-7.140,00
Manutenzione	0,00	0,00	0,00
Zona	-1.258,00	-3.315,00	-3.570,00
Prezzo corretto	**118.975,41**	**120.248,71**	**122.728,27**

Prezzo corretto medio	**120.651,00**

Errore medio % sui prezzi corretti (divergenza % assoluta)	**3,15%**	errore < 6% accettabile

Valore stimato Subject (€)	**121.000,00**

15.9 - Sintesi della valutazione

In conseguenza logica delle considerazioni, valutazioni e calcoli sin qui esposti, si può correttamente stimare il **valore commerciale** dei beni in precedenza descritti, costituenti il **lotto n° 7**, in complessivi **€ 121.000,00** secondo il seguente prospetto:

CALCOLO VALORE COMMERCIALE

Descrizione	Sup. commerciale mq.	Valore unitario €/mq.	Valore (in conto tondo) €
Unità immobiliare ad uso civile abitazione (mapp. n. 613 sub. 610)	78,50	1.370,00	108.000,00
Unità immobiliare ad uso cantina/deposito (mapp. n. 613 sub. 569)	0,75	1.370,00	1.000,00
Unità immobiliare ad uso autorimessa (mapp. n. 613 sub. 523)	9,00	1.370,00	12.000,00
	somma il valore complessivo pari ad Euro		121.000,00

15.10 - Conclusioni

A seguito di quanto sopra illustrato ed esposto, tenuto conto delle verifiche e dei riscontri eseguiti, sulla base della metodologia estimativa adottata, il valore "commerciale" in condizioni di libero mercato dei beni costituenti il presente

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

lotto n° 7, così nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, può essere determinato in complessivi **Euro 121.000,00**.

Nel caso di specie trattandosi di una Procedura di Liquidazione Coatta Amministrativa e considerati ulteriormente:

- i tempi di vendita dei beni generalmente non brevi, che determinano, quale conseguenza, un degrado dovuto alla totale assenza di opere di manutenzione, anche ordinaria;
- le condizioni economiche particolarmente sfavorevoli imposte in sede di vendita che obbligano l'aggiudicatario a versare l'intero prezzo in un lasso di tempo brevissimo;
- assenza di garanzia per vizi;
- mancanza della polizza assicurativa indennitaria decennale postuma sui gravi vizi e difetti di costruzione (ex art. 4 D.Lgs 122/'05)
- incertezze circa l'immissione nel possesso;
- condizioni e vincoli previsti per l'edilizia agevolata;

lo scrivente è del parere che le suesposte condizioni di vendita comportino un **deprezzamento** rispetto al valore determinato in precedenza (considerando i beni in condizioni di "**libero mercato**") stimabile prudenzialmente nella misura del **15%**.

Ne consegue pertanto che il **prezzo "a base d'asta"** dei beni in precedenza descritti costituenti il **lotto n° 7** (così nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano) può essere indicato in **€ 103.000,00 in conto tondo (€ 121.000,00 - 15%)**.

---------- § ----------

PARTE SEDICESIMA

Rapporto di valutazione del lotto n° 8

- Unità immobiliare di civile abitazione (mapp. **613 sub. 611**) posta al piano secondo dell'edificio "B", avente accesso dal nc. 57 di via XXVI Luglio, contraddistinta dal numero interno 10
- unità immobiliare ad uso cantina/deposito (mapp. **613 sub. 568**) al piano interrato
- unità immobiliare ad uso autorimessa (mapp. **613 sub. 518**) al piano interrato

16.1 - Descrizione dei beni

Diritti di piena proprietà spettanti alla Società "**La Valle - Società Cooperativa Edificatrice**" con sede in Firenze codice fiscale 05616500483, sopra porzioni del fabbricato condominiale posto in **Comune di Certaldo** (FI), via XXVI luglio (comparti "A" e "B"), e precisamente:

- **unità immobiliare di civile abitazione** dislocata al piano secondo e contraddistinta con il numero **interno 10** dell'edificio convenzionalmente

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

indicato come "comparto B", avente accesso dall'ultima porta sulla sinistra per chi esce dall'ascensore al citato piano secondo della scala condominiale contraddistinta dal nc. 57 di via XXVI Luglio (scala "A"), composta da ingresso - pranzo - soggiorno con angolo cottura, camera da letto, bagno, disimpegno, oltre loggia sul lato nord-ovest e locale lavanderia-ripostiglio avente accesso dalla loggia anzidetta;

- **unità immobiliare ad uso cantina/deposito** dislocata al piano interrato dell'edificio convenzionalmente indicato come "comparto B", composta da un unico locale collocato in adiacenza alla parete lato sud dell'edificio, avente accesso dal corridoio delle cantine (corridoio contraddistinto dal mappale n. 613 sub. 635) arrivando dal disimpegno condominiale collegato con il vano scala ed ascensore condominiale contraddistinto dal nc. 57 di via XXVI Luglio;
- **unità immobiliare ad uso autorimessa** dislocata al piano interrato dell'edificio condominiale indicato come "comparto B" situata sul lato ovest (lato giardino interno), percorrendo il corsello condominiale per chi vi giunge dall'accesso carrabile contraddistinto dal nc. 79 di via XXVI Luglio.

Le tre unità immobiliari usufruiscono dei proporzionali diritti di comproprietà sulle parti ed impianti comuni del fabbricato condominiale, ai sensi di legge, consuetudine e destinazione.

Per quanto concerne le finiture ed impianti presenti all'interno delle stesse, lo scrivente rimanda al contenuto della "**Parte quarta**" che precede con la precisazione che:

- i locali di abitazione sono interamente pavimentati con mattonelle in gres porcellanato delle dimensioni di cm. 33 x 33;
- il bagno è pavimentato e rivestito a parete fino ad un'altezza di mt. 2,20 con mattonelle di ceramica smaltata;
- è stato installato nell'ambito del quartiere di abitazione, un impianto di condizionamento estivo, costituito da split all'interno del locale pranzo-soggiorno e gruppo frigo all'esterno.

Le unità immobiliari si presentano in mediocre stato di conservazione; le stesse risultano nella disponibilità della Società "**La Valle - Società Cooperativa Edificatrice**"; in precedenza erano locate al signor [redacted] nato a [redacted] codice fiscal[redacted] in base a contratto di locazione abitativa agevolata sottoscritto in data 18/06/2009 con la Società "**La Valle - Società Cooperativa Edificatrice**" con sede in Firenze in

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

persona del legale rappresentante signor [redacted]o, registrato all'Agenzia delle Entrate di "Firenze 2" il 16/07/2009 al n. 7831 serie 3°, attualmente risolto.

Il sottoscritto precisa che:

* le dichiarazioni di conformità alla regola dell'arte relative agli impianti presenti all'interno dell'unità immobiliare e relative parti condominiali, sono state allegate alla Attestazione di Abitabilità/Agibilità; tuttavia, stante la incompletezza delle stesse per la mancanza degli schemi e relazioni degli impianti eseguiti e di altri allegati obbligatori per legge, i beni costituenti il presente **lotto n° 8** dovranno essere posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, senza alcuna garanzia in ordine agli impianti stessi;
* l'unità immobiliare di civile abitazione è dotata dell'Attestato di Prestazione Energetica (allegato sotto lettera "**H1**") redatto il 30/10/2014 dall'arch. Paola Baldari, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Firenze al n. 7245, trasmesso a mezzo PEC al Comune di Certaldo in data 14/11/2014 (privo degli estremi di trasmissione alla Regione Toscana) dal quale risulta che il bene ricade nella classe energetica globale "G" con un indice di prestazione energetica globale pari a 199.6 KWh/m^{2}anno.

  In relazione a quanto previsto dall'articolo 3 comma 3 del D.Lgs 192 del 2005 si precisa che non risulta obbligatorio dotare l'autorimessa (rappresentata dal mappale n. **613 sub. 518**) e la cantina/deposito (rappresentata dal mappale n. **613 sub. 568**) dell'Attestato di Prestazione Energetica trattandosi di unità immobiliari non comprese nelle categorie di immobili classificati sulla base della destinazione d'uso di cui all'articolo 3 del D.P.R. 26 agosto 1993 n. 412, il cui utilizzo standard non prevede l'installazione e l'impiego di sistemi termici.
* Le tre unità immobiliari dovranno essere poste in vendita, e quindi alienate, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, secondo lo stato di possesso già goduto dalla Società "**La Valle - Società Cooperativa Edificatrice**" e suoi autori con tutti gli annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, usi, diritti, ragioni e servitù attive e passive comunque costituite, apparenti e non apparenti, esistenti o per destinazione ed in particolare:
  - con i vincoli nascenti dalla Convenzione Urbanistica e dall'atto d'obbligo in precedenza menzionati;
  - con i vincoli nascenti dal citato contratto di locazione;
  - con i vincoli e gli obblighi derivanti dal frazionamento del fabbricato in più unità;
  - con i vincoli nascenti dal Regolamento di Condominio con allegate tabelle millesimali;

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

- con l'assenza di garanzia per vizi e la mancanza della polizza assicurativa indennitaria decennale postuma su eventuali gravi vizi e difetti di costruzione (ex art. 4 D.Lgs n. 122/05).

Lo scrivente allega:

- sotto lettera "H2", una documentazione fotografica che ritrae lo stato di fatto degli interni delle tre unità immobiliari costituenti il **lotto n° 8**;
- sotto lettera "H3", un elaborato grafico in scala 1:100 che raffigura la consistenza e distribuzione interna delle tre unità immobiliari di proprietà della Società "La Valle - Società Cooperativa Edificatrice" costituenti il presente **lotto n° 8** (evidenziate con perimentazione di colore arancio).

16.2 - Rappresentazione catastale

Quanto descritto risulta censito all'**Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Firenze - Territorio - Servizi Catastali** al giusto conto della Società **"La Valle - Società Cooperativa Edificatrice"** ed è rappresentato al **Catasto Fabbricati** del **Comune di Certaldo** sul foglio di mappa nº **51** dai mappali:

- ❖ nº **613 sub. 611**, via XXVI Luglio nc. 57, piano 2º, interno 10, categoria A/2, classe 3º, consistenza vani 3 e RC Euro 278,89, per quanto attiene l'**unità immobiliare di civile abitazione**;
- ❖ nº **613 sub. 568**, via XXVI Luglio nc. 57, piano S1, categoria C/2, classe 7º, consistenza mq. 3 e RC Euro 9,92, per quanto attiene l'**unità immobiliare ad uso cantina/deposito**;
- ❖ nº **613 sub. 518**, via XXVI Luglio nc. 79, piano S1, categoria C/6, classe 5º, consistenza mq. 16 e RC Euro 42,14, per quanto attiene l'**unità immobiliare ad uso autorimessa**.

I beni comuni non censibili, catastalmente individuabili, cui hanno diritto le unità immobiliari anzidette, sono rappresentati al Catasto Fabbricati dello stesso Comune sul foglio di mappa nº **51** dai mappali:

- nº **613 sub. 624**, B.C.N.C. – rampa comune ai sub. da 500 a 537 e al sub. 626;
- nº **613 sub. 625**, B.C.N.C. – corsello e spazio di manovra comune ai sub. da 500 a 537 e al sub. 627;
- nº **613 sub. 626**, B.C.N.C. – centrale termica comune a tutti i subalterni;
- nº **613 sub. 627**, B.C.N.C. – centrale idrica e locale autoclave comuni a tutti i sub;
- nº **613 sub. 634**, B.C.N.C. – vano scala, locale ascensore e ripostiglio comuni ai sub. 586, 587, 596, 597, 598, 599, 608, 609, 610, 611, 620, 621, 622, 623 et 635;
- nº **613 sub. 635**, B.C.N.C. – corridoio cantine comune ai sub. da 562 a 575.

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

- nº **613 sub. 636**, B.C.N.C. – scannafosso e corridoio di accesso comuni a tutti i sub;
- nº **613 sub. 637**, B.C.N.C. – porticato e spazi esterni comuni ai sub. da 576 a 623.

Lo scrivente precisa che i dati catastali e le planimetrie sono conformi allo stato di fatto ed in particolare che non sussistono difformità rilevanti, tali da influire sul calcolo della rendita catastale e da dar luogo all'obbligo di presentazione di nuove planimetrie catastali ai sensi della vigente normativa e che l'intestazione catastale delle unità immobiliari urbane in oggetto è conforme alle risultanze dei Registri Immobiliari.

Sotto lettera "**H4**" il sottoscritto allega la documentazione catastale afferente le unità immobiliari costituenti il presente **lotto nº 8**.

16.3 - Confini

Nell'insieme i beni confinano con altra proprietà della Società "La Valle - Società Cooperativa Edificatrice" su più lati, parti e distacchi condominiali, salvo se altri.

16.4 - Provenienza del beni

Quanto in oggetto è pervenuto in proprietà alla Società "**La Valle - Società Cooperativa Edificatrice**" tra maggiore consistenza, per accessione ad area di sedime di complesso industriale acquistato mediante atto pubblico di compravendita ricevuto dal notaio Mario Piccinini di Firenze in data **13/03/2003** rep. 54648/21936, registrato all'Agenzia delle Entrate di Firenze 2 il 13/03/2003 al n. 1118 serie 1T e trascritto a Volterra in data 15/03/2003 al n. 1636 del Registro Particolare, per acquisto fattone dalla Società [redacted]

A sua volta la Società [redacted] era pervenuta in proprietà con la primitiva denominazione "[redacted]" in virtù di atto ricevuto dal notaio Andrea Pescatori di Poggibonsi in data **30/12/1991** rep. 25057, registrato a Poggibonsi in data 15/01/1992 al n. 193 e trascritto a Volterra in data 15/01/1992 al n. 587 del Registro Particolare, per acquisto fattone dalla Società [redacted]

16.5 - Formalità passive ed iscrizioni ipotecarie gravanti sui beni

Le indagini condotte presso l'**Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Pisa - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Volterra**, hanno permesso di rilevare che le unità immobiliari in precedenza descritte costituenti il presente

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

lotto n° 8 risultano gravate dalle seguenti trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli:

- **Iscrizione Reg. Part. 2923 del 24/11/2007**

  Ipoteca volontaria derivante da contratto di mutuo fondiario ai rogiti del notaio Mario Piccinini in data **15/11/2007** rep. 60049/25538 registrato all'Agenzia delle Entrate di "Firenze 2" in data 21/11/2007 al nº 11346 serie 1T, a favore della "**Cariprato – Cassa di Risparmio di Prato S.P.A.**" con sede in Prato (PO) codice fiscale 00515340974, contro la Società "**La Valle - Società Cooperativa Edificatrice**" con sede in Firenze codice fiscale 01447920487.

  A margine della suddetta Iscrizione Ipotecaria risulta riportato, tra gli altro, il seguente annotamento di interesse per i beni costituenti il presente **lotto n° 8**:

  - Domanda di annotazione Reg. Part. 1474 del 09/11/2009, derivanti da atto pubblico di rinuncia ad ulteriori erogazioni della somma mutuata e consolidamento, riduzione di ipoteca e frazionamento ricevuto dal notaio Mario Piccinini di Firenze in data 30/10/2009 rep. 61968/26740, con il quale è stato provveduto, tra l'altro, al frazionamento del mutuo in n° 27 quote.
    Le tre unità immobiliari costituenti il **lotto n° 8** {unità immobiliare di civile abitazione (mappale n° **613 sub. 611**), cantina (mappale n° **613 sub. 568**) ed autorimessa (mappale n° **613 sub. 518**)} sono comprese, tra maggiore consistenza, nella **QUOTA n° 1** garantita da ipoteca di Euro 3.000.000,00 di cui Euro 1.500.000,00 per capitale.

- **Iscrizione Reg. Part. 131 del 08/02/2013**

  Ipoteca giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Firenze in data 07/02/2013 rep. 1472/2013 a favore della "**Banca di Credito Cooperativo di Impruneta Soc. Coop.**" con sede in Impruneta (FI) codice fiscale 00517140489 contro la Società "**La Valle - Società Cooperativa Edificatrice**" con sede in Firenze (FI) codice fiscale 05616500483, a garanzia della complessiva somma di Euro 340.000,00 di cui Euro 271.683,29 per capitale ed il resto per interessi e spese.
  L'ipoteca giudiziale colpisce, tra maggiore consistenza, le tre unità immobiliari costituenti il presente **lotto n° 8** (mappali n° **613 sub. 611** - n° **613 sub. 568** et n° **613 sub. 518**).

- **Trascrizione Reg. Part. 1255 del 19/03/2014**

  Verbale di pignoramento immobili emesso dagli Ufficiali Giudiziari della Corte di Appello di Firenze in data 27/02/2014 rep. 2994/2014, a favore della "**Banca Popolare di Vicenza Società Cooperativa per Azioni**" con sede

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

in Vicenza (VI) codice fiscale 00204010243, contro la Società "**La Valle - Società Cooperativa Edificatrice**" con sede in Firenze (FI) codice fiscale 05616500483.
Il pignoramento colpisce, tra maggiore consistenza, le tre unità immobiliari costituenti il presente **lotto n° 8** (mappali n° **613 sub. 611** - n° **613 sub. 568** et n° **613 sub. 518**).

16.6 - Legge n. 47 del 28/02/1985 e DPR n. 380/2001

Da un confronto sommario tra il contenuto degli elaborati grafici allegati ai titoli abilitativi menzionati nella "**parte quarta**" che precede con quanto effettivamente riscontrato in loco e restituito graficamente nell'elaborato grafico già unito sotto lettera "**H3**", è stato possibile rilevare che sussiste una sostanziale conformità.
Infatti le misure prese a campione hanno mostrato, rispetto alle misure graficizzate nei disegni, scostamenti moderati o comunque entro le tolleranze di cui all'art. 206 comma 4 della L.R. 65/2014, ovvero nei disposti del Decreto Legislativo nº 115/2008.

Lo scrivente dichiara pertanto che allo stato attuale per le tre unità immobiliari ad uso civile abitazione, autorimessa e cantina costituenti il presente **lotto n° 8**, sussiste la regolarità edilizia ai fini della commerciabilità.

16.7 - Consistenza dei beni

La superficie "commerciale" dei beni è stata determinata applicando alla consistenza degli stessi, rilevata dall'elaborato grafico sopra citato i coefficienti previsti dall'allegato "C" del DPR nº 138/1998, secondo il seguente prospetto:

Unità immobiliare ad uso civile abitazione (mappale n° **613 sub. 611**)	*All. "C" DPR 23/03/1998 n. 138*		
Descrizione	**Superficie utile lorda mq.**	**Coefficiente di ragguaglio**	**Superficie commerciale mq.**
Locali di abitazione al piano secondo	62,00	1,00	62,00
Loggia al piano secondo	5,00	0,30	1,50
	Totale sup. commerciale		**mq. 63,50**

Unità immobiliare ad uso cantina/deposito (mappale n° **613 sub. 568**)

Locale cantina al piano interrato mq. 3,00 x 0,25 = **mq. 0,75**

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

geometra Felice Bisogni
Via XX settembre nc. 5 - 51100 PISTOIA
Tel. - Fax (0573) 20797

Unità immobiliare ad uso autorimessa (mappale n° **613 sub. 518**)

Locale ad uso autorimessa al piano interrato mq. 18,00 x 0,50 = mq. 9,00

16.8 - Valutazione dei beni

- UNITÀ IMMOBILIARE AD USO CIVILE ABITAZIONE (MAPPALE N° 613 SUB. 611)
- UNITÀ IMMOBILIARE AD USO CANTINA/DEPOSITO (MAPPALE N° 613 SUB. 568)
- UNITÀ IMMOBILIARE AD USO AUTORIMESSA (MAPPALE N° 613 SUB. 518)

TABELLA DEI DATI

Prezzo e caratteristiche	Comparables 1	Comparables 2	Comparables 3	Subject	Unità di misura
Ubicazione	centrale	centrale	centrale	centrale	zona
Tipologia/destinazione dell'immobile	appartamento	appartamento	appartamento	appartam.	/
Prezzo rilevato	148.000,00	195.000,00	140.000,00	----------	Euro
Tipologia di rilevamento del prezzo	offerta	offerta	offerta	----------	/
Data (mesi dal rilevamento)	1	4	7	----------	mesi
Sconto sul prezzo rilevato	15%	15%	15%	----------	%
Prezzo adottato	125.800,00	165.750,00	119.000,00	----------	Euro
Superficie commerciale abitazione	78,00	100,00	78,00	63,50	mq.
Superficie commerciale cantina	----------	----------	----------	3,00	mq.
Superficie commerciale autorimessa	16,00	20,00	----------	18,00	mq.
Posto auto	1	0	0	0	n.
Livello di piano	1	3	2	2	n.
Bagno	1	1	1	1	n.
Manutenzione (1,2,3,4,5) 1=scadente, 2=trascurato, 3=normale, 4=buono, 5=ottimo	2	2	2	2	n.
Zona (es. +1,+2...,-1,-2,...)	1	2	3	0	n.
Qualità (es. +1,+2...,-1,-2..)	4	5	6	0	n.

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

geometra Felice Bisogni
Via XX settembre nc. 5 - 51100 PISTOIA
Tel. - Fax (0573) 20797

TABELLA DEI SAGGI DEI RAPPORTI

Posto auto	valore commerciale (€/cad.)	5.000,00

Coefficenti di ragguaglio superfici	
Superficie commerciale cantina	25%
Superficie commerciale autorimessa	50%

Bagno	costo a nuovo del bagno (€)	15.000,00
	vetustà dei servizi igienici (anni)	8
	vita utile dei servizi igienici (anni)	25

Stato di manutenzione	costo per passaggio di stato (€)	20.000,00

Data – saggio annuo di rivalutazione (%)	- 0,80%
Zona – saggio di incremento (%)	1,00%
Qualità – saggio di incremento (%)	1,00%
Livello di piano – saggio di incremento (%)	1,00%

Comparables n. 1			
Superficie commerciale	86,00	Prezzo marginale (€/mq.)=	1.462,79
Comparables n. 2			
Superficie commerciale	110,00	Prezzo marginale (€/mq.)=	1.506,82
Comparables n. 3			
Superficie commerciale	78,00	Prezzn marginale (€/mq.)=	1.525,64
Subject			
Superficie commerciale	73,25	Prezzo marginale (€/mq.)=	1.462,79

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Elementi di confronto	Comparables 1	Comparables 2	Comparables 3
Data	83,87	110,50	79,33
Superficie commerciale abitazione	1.462,79	1.462,79	1.462,79
Superficie commerciale cantina	365,70	365,70	365,70

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

geometra Felice Bisogni
Via XX settembre nc. 5 - 51100 PISTOIA
Tel. - Fax (0573) 20797

Superficie commerciale autorimessa	731,40	731,40	731,40
Posto auto	5.000,00	5.000,00	5.000,00
Bagno	10.200,00	10.200,00	10.200,00
Livello di piano	1.258,00	1.641,09	1.190,00
Qualità	1.258,00	1.657,50	1.190,00
Manutenzione	20.000,00	20.000,00	20.000,00
Zona	1.258,00	1.657,50	1.190,00

TABELLA DI VALUTAZIONE

Elementi di confronto	Comparables 1	Comparables 2	Comparables 3
Prezzo	125.800,00	165.750,00	119.000,00
Data	-83,87	-442,00	-555,33
Superficie commerciale abitazione	-21.210,47	-53.391,86	-21.210,47
Superficie commerciale cantina	1.097,09	1.097,09	1.097,09
Superficie commerciale autorimessa	1.462,79	-1.462,79	13.165,12
Posto auto	-5.000,00	0,00	0,00
Bagno	0,00	0,00	0,00
Livello di piano	0,00	-3.282,18	-3.570,00
Qualità	-5.032,00	-8.287,50	-7.140,00
Manutenzione	0,00	0,00	0,00
Zona	-1.258,00	-3.315,00	-3.570,00
Prezzo corretto	**97.033,55**	**98.306,85**	**100.786,41**

Prezzo corretto medio	**98.709,00**

Errore medio % sui prezzi corretti (divergenza % assoluta)	**3,87%**	errore < 6% accettabile

Valore stimato Subject (€)	**99.000,00**

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

geometra Felice Bisogni
Via XX settembre nc. 5 - 51100 PISTOIA
Tel. - Fax (0573) 20797

16.9 - Sintesi della valutazione

In conseguenza logica delle considerazioni, valutazioni e calcoli sin qui esposti, si può correttamente stimare il **valore commerciale** dei beni in precedenza descritti, costituenti il **lotto n° 8**, in complessivi **€ 99.000,00** secondo il seguente prospetto:

CALCOLO VALORE COMMERCIALE

Descrizione	Sup. commerciale mq.	Valore unitario €/mq.	Valore (inconto tondo) €
Unità immobiliare ad uso civile abitazione (mapp. n. 613 sub. 611)	63,50	1.350,00	86.000,00
Unità immobiliare ad uso Cantina/deposito (mapp. n. 613 sub. 568)	0,75	1.350,00	1.000,00
Unità immobiliare ad uso autorimessa (mapp. n. 613 sub. 518)	9,00	1.350,00	12.000,00
	somma il valore complessivo pari ad Euro		99.000,00

16.10 - Conclusioni

A seguito di quanto sopra illustrato ed esposto, tenuto conto delle verifiche e dei riscontri eseguiti, sulla base della metodologia estimativa adottata, il valore "commerciale" in condizioni di libero mercato dei beni costituenti il presente **lotto n° 8**, così nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, può essere determinato in complessivi **Euro 99.000,00**

Nel caso di specie trattandosi di una Procedura di Liquidazione Coatta Amministrativa e considerati ulteriormente:

- i tempi di vendita dei beni generalmente non brevi, che determinano, quale conseguenza, un degrado dovuto alla totale assenza di opere di manutenzione, anche ordinaria;
- le condizioni economiche particolarmente sfavorevoli imposte in sede di vendita che obbligano l'aggiudicatario a versare l'intero prezzo in un lasso di tempo brevissimo;
- assenza di garanzia per vizi;
- mancanza della polizza assicurativa indennitaria decennale postuma sui gravi vizi e difetti di costruzione (ex art. 4 D.Lgs 122/'05)
- incertezze circa l'immissione nel possesso;
- condizioni e vincoli previsti per l'edilizia agevolata;

lo scrivente è del parere che le suesposte condizioni di vendita comportino un **deprezzamento** rispetto al valore determinato in precedenza

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

geometra Felice Bisogni
Via XX settembre nc. 5 - 51100 PISTOIA
Tel. - Fax (0573) 20797

(considerando i beni in condizioni di "**libero mercato**") stimabile prudenzialmente nella misura del 15%.

Ne consegue pertanto che il **prezzo "a base d'asta"** dei beni in precedenza descritti costituenti il **lotto n° 8** (così nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano) può essere indicato in **€ 84.000,00 in conto tondo** (**€ 99.000,00 - 15%**).

---------- § ----------

PARTE DICIASSETTESIMA

Rapporto di valutazione del lotto n° 9

- Unità immobiliare di civile abitazione (mapp. **613 sub. 620**) posta al piano terzo "sottotetto" dell'edificio "B", avente accesso dal nc. 57 di via XXVI Luglio, contraddistinta dal numero interno 11
- unità immobiliare ad uso cantina/deposito (mapp. **613 sub. 566**) al piano interrato
- unità immobiliare ad uso autorimessa (mapp. **613 sub. 522**) al piano interrato

17.1 - Descrizione dei beni

Diritti di piena proprietà spettanti alla Società "**La Valle - Società Cooperativa Edificatrice**" con sede in Firenze codice fiscale 05616500483, sopra porzioni del fabbricato condominiale posto in **Comune di Certaldo** (FI), via XXVI luglio (comparti "A" e "8"), e precisamente:

- **unità immobiliare di civile abitazione** dislocata al piano terzo "sottotetto" e contraddistinta con il numero **interno 11** dell'edificio convenzionalmente indicato come "comparto B", avente accesso dalla prima porta sulla sinistra per chi arriva al citato piano dalla scala condominiale contraddistinta dal nc. 57 di via XXVI Luglio (scala "A"), composta da ingresso - pranzo - soggiorno con angolo cottura, due camere da letto, doccia-w.c., ripostiglio/lavanderia, disimpegno notte, oltre logge sui lati est ed ovest;
- **unità immobiliare ad uso cantina/deposito** dislocata al piano interrato dell'edificio convenzionalmente indicato come "comparto B", composta da un unico locale collocato in adiacenza alla parete lato sud dell'edificio, avente accesso dal corridoio delle cantine (corridoio contraddistinto dal mappale n. 613 sub. 635) arrivando dal disimpegno condominiale collegato con il vano scala ed ascensore condominiale contraddistinto dal nc. 57 di via XXVI Luglio;
- **unità immobiliare ad uso autorimessa** dislocata al piano interrato dell'edificio condominiale indicato come "comparto B" situata sul lato ovest (lato giardino interno), percorrendo il corsello condominiale per chi vi giunge dall'accesso carrabile contraddistinto dal nc. 79 di via XXVI Luglio.

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

Le tre unità immobiliari usufruiscono dei proporzionali diritti di comproprietà sulle parti ed impianti comuni del fabbricato condominiale, ai sensi di legge, consuetudine e destinazione.

Per quanto concerne le finiture ed impianti presenti all'interno delle stesse, lo scrivente rimanda al contenuto della "**Parte quarta**" che precede con la precisazione che:

- i locali di abitazione sono interamente pavimentati con mattonelle in gres porcellanato delle dimensioni di cm. 30 x 30;
- il locale doccia-w.c. è pavimentato e rivestito a parete fino ad un'altezza di mt. 2,20 con mattonelle di ceramica smaltata;

Le unità immobiliari si presentano in mediocre stato di conservazione; le stesse risultano condotte in locazione dalla signora [redacted] nato in [redacted] codice fiscale [redacted] in base a contratto di locazione abitativa agevolata (allegato sotto lettera "H5") sottoscritto in data 18/06/2009 con la Società "**La Valle - Società Cooperativa Edificatrice**" con sede in Firenze in persona del legale rappresentante signo[redacted] registrato all'Agenzia delle Entrate di "Firenze 2" il 15/07/2009 al n. 7770 serie 3A.

La locazione risulta regolata dalle seguenti pattuizioni:

- la durata è prevista in anni 6 a partire dal 01/07/2009 fino al 30/06/2015, decorsi i quali dovrà intendersi rinnovato di diritto per uletriori anni due se non interverrà una delle condizioni indicate nell'art. 1 comma 2;
- il canone è stabilito in Euro 4.889,76 all'anno, oltre Iva da pagare in rate mensili anticipate di Euro 407,48 oltre Iva ciascuna e da aggiornare annualmente sulla base delle variazioni dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati verificatesi nell'anno precedente.

Il sottoscritto precisa che:

- le dichiarazioni di conformità alla regola dell'arte relative agli impianti presenti all'interno dell'unità immobiliare e relative parti condominiali, sono state allegate alla Attestazione di Abitabilità/Agibilità; tuttavia, stante la incompletezza delle stesse per la mancanza degli schemi e relazioni degli impianti eseguiti e di altri allegati obbligatori per legge, i beni costituenti il presente **lotto n° 9** dovranno essere posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, senza alcuna garanzia in ordine agli impianti stessi;
- l'unità immobiliare di civile abitazione è dotata dell'Attestato di Prestazione Energetica (allegato sotto lettera "H6") redatto il 01/11/2014 dall'arch. Paola Baldari, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Firenze al n. 7245, trasmesso a mezzo PEC al Comune di Certaldo in data 14/11/2014 (privo degli estremi di

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

trasmissione alla Regione Toscana) dal quale risulta che il bene ricade nella classe energetica globale "G" con un indice di prestazione energetica globale pari a 199.7 KWh/m²anno.

In relazione a quanto previsto dall'articolo 3 comma 3 del D.Lgs 192 del 2005 si precisa che non risulta obbligatorio dotare l'autorimessa (rappresentata dal mappale n. **613 sub. 522**) e la cantina/deposito (rappresentata dal mappale n. **613 sub. 566**) dell'Attestato di Prestazione Energetica trattandosi di unità immobiliari non comprese nelle categorie di immobili classificati sulla base della destinazione d'uso di cui all'articolo 3 del D.P.R. 26 agosto 1993 n. 412, il cui utilizzo standard non prevede l'installazione e l'impiego di sistemi termici.

* Le tre unità immobiliari dovranno essere poste in vendita, e quindi alienate, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, secondo lo stato di possesso già goduto dalla Società "**La Valle - Società Cooperativa Edificatrice**" e suoi autori con tutti gli annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, usi, diritti, ragioni e servitù attive e passive comunque costituite, apparenti e non apparenti, esistenti o per destinazione ed in particolare:
  - con i vincoli nascenti dalla Convenzione Urbanistica e dall'atto d'obbligo in precedenza menzionati;
  - con i vincoli nascenti dal citato contratto di locazione;
  - con i vincoli e gli obblighi derivanti dal frazionamento del fabbricato in più unità;
  - con i vincoli nascenti dal Regolamento di Condominio con allegate tabelle millesimali;
  - con l'assenza di garanzia per vizi e la mancanza della polizza assicurativa indennitaria decennale postuma su eventuali gravi vizi e difetti di costruzione (ex art. 4 D.Lgs n. 122/05).

Lo scrivente allega:

- sotto lettera "H7", una documentazione fotografica che ritrae lo stato di fatto degli interni delle tre unità immobiliari costituenti il **lotto nº 9**;
- sotto lettera "H8", un elaborato grafico in scala 1:100 che raffigura la consistenza e distribuzione interna delle tre unità immobiliari di proprietà della Società "La Valle - Società Cooperativa Edificatrice" costituenti il presente **lotto nº 9** (evidenziate con perimentazione di colore arancio).

17.2 - Rappresentazione catastale

Quanto descritto risulta censito all'**Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Firenze - Territorio - Servizi Catastali** al giusto conto della Società **"La Valle - Società Cooperativa Edificatrice"** ed è rappresentato al **Catasto Fabbricati** del **Comune di Certaldo** sul foglio di mappa nº **51** dai mappali:

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

geometra Felice Bisogni
Via XX settembre nc. 5 - 51100 PISTOIA
Tel. - Fax (0573) 20797

- nº **613 sub. 620**, via XXVI Luglio nc. 57, piano 3º, interno 11, categoria A/2, classe 3º, consistenza vani 5 e RC Euro 464,81, per quanto attiene l'**unità immobiliare di civile abitazione**;
- nº **613 sub. 566**, via XXVI Luglio nc. 57, piano S1, categoria C/2, classe 7º, consistenza mq. 3 e RC Euro 9,92, per quanto attiene l'**unità immobiliare ad uso cantina/deposito**;
- nº **613 sub. 522**, via XXVI Luglio nc. 79, piano S1, categoria C/6, classe 5º, consistenza mq. 16 e RC Euro 42,14, per quanto attiene l'**unità immobiliare ad uso autorimessa**.

I beni comuni non censibili, catastalmente individuabili, cui hanno diritto le unità immobiliari anzidette, sono rappresentati al Catasto Fabbricati dello stesso Comune sul foglio di mappa nº **51** dai mappali:

- nº **613 sub. 624**, B.C.N.C. – rampa comune ai sub. da 500 a 537 e al sub. 626;
- nº **613 sub. 625**, B.C.N.C. – corsello e spazio di manovra comune ai sub.da 500 a 537 e al sub. 627;
- nº **613 sub. 626**, B.C.N.C. – centrale termica comune a tutti i subalterni;
- nº **613 sub. 627**, B.C.N.C. – centrale idrica e locale autoclave comuni a tutti i subalterni;
- nº **613 sub. 634**, B.C.N.C. – vano scala, locale ascensore e ripostiglio comuni ai sub. 586, 587, 596, 597, 598, 599, 608, 609, 610, 611, 620, 621, 622, 623 et 635;
- nº **613 sub. 635**, B.C.N.C. – corridoio cantine comune ai sub. da 562 a 575.
- nº **613 sub. 636**, B.C.N.C. – scannafosso e corridoio di accesso comuni a tutti i subalterni;
- nº **613 sub. 637**, B.C.N.C. – porticato e spazi esterni comuni ai sub. da 576 a 623.

Lo scrivente precisa che i dati catastali e le planimetrie sono conformi allo stato di fatto ed in particolare che non sussistono difformità rilevanti, tali da influire sul calcolo della rendita catastale e da dar luogo all'obbligo di presentazione di nuove planimetrie catastali ai sensi della vigente normativa e che l'intestazione catastale delle unità immobiliari urbane in oggetto è conforme alle risultanze dei Registri Immobiliari.

Sotto lettera "**H9**" il sottoscritto allega la documentazione catastale afferente le unità immobiliari costituenti il presente **lotto nº 9**.

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

geometra Felice Bisogni
Via XX settembre nc. 5 - 51100 PISTOIA
Tel. - Fax (0573) 20797

17.3 - Confini

Nell'insieme i beni confinano con altra proprietà della Società "La Valle - Società Cooperativa Edificatrice" su più lati, parti e distacchi condominiali, salvo se altri.

17.4 - Provenienza del beni

Quanto in oggetto è pervenuto in proprietà alla Società "**La Valle - Società Cooperativa Edificatrice**" tra maggiore consistenza, per accessione ad area di sedime di complesso industriale acquistato mediante atto pubblico di compravendita ricevuto dal notaio Mario Piccinini di Firenze in data **13/03/2003** rep. 54648/21936, registrato all'Agenzia delle Entrate di Firenze 2 il 13/03/2003 al n. 1118 serie 1T e trascritto a Volterra in data 15/03/2003 al n. 1636 del Registro Particolare, per aquisto fattone dalla Società [redacted]

A sua volta la Società [redacted] era pervenuta in proprietà con la primitiva denominazione "[redacted]" in virtù di atto ricevuto dal notaio Andrea Pescatori di Poggibonsi in data **30/12/1991** rep. 25057, registrato a Poggibonsi in data 15/01/1992 al n. 193 e trascritto a Volterra in data 15/01/1992 al n. 587 del Registro Particolare, per acquisto fattone dalla Società "[redacted]

17.5 - Formalità passive ed iscrizioni ipotecarie gravanti sui beni

Le indagini condotte presso **l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Pisa - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Volterra**, hanno permesso di rilevare che le unità immobiliari in precedenza descritte costituenti il presente **lotto n° 9** risultano gravate dalle seguenti trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli:

- **Iscrizione Reg. Part. 2923 del 24/11/2007**
  Ipoteca volontaria derivante da contratto di mutuo fondiario ai rogiti del notaio Mario Piccinini in data **15/11/2007** rep. 60049/25538 registrato all'Agenzia delle Entrate di "Firenze 2" in data 21/11/2007 al nº 11346 serie 1T, a favore della "**Cariprato – Cassa di Risparmio di Prato S.P.A.**" con sede in Prato (PO) codice fiscale 00515340974, contro la Società "**La Valle - Società Cooperativa Edificatrice**" con sede in Firenze codice fiscale 01447920487.
  A margine della suddetta Iscrizione Ipotecaria risulta riportato, tra gli altri, il seguente annotamento di interesse per i beni costituenti il presente **lotto n° 9**:

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

- Domanda di annotazione Reg. Part. 1474 del 09/11/2009, derivante da atto pubblico di rinuncia ad ulteriori erogazioni della somma mutuata e consolidamento, riduzione di ipoteca e frazionamento ricevuto dal notaio Mario Piccinini di Firenze in data 30/10/2009 rep. 61968/26740, con il quale è stato provveduto, tra l'altro, al frazionamento del mutuo in n° 27 quote.
  Le tre unità immobiliari costituenti il **lotto n° 9** {unità immobiliare di civile abitazione (mappale n° **613 sub. 620**), cantina (mappale n° **613 sub. 566**) ed autorimessa (mappale n° **613 sub. 522**)} sono comprese, tra maggiore consistenza, nella **QUOTA n° 1** garantita da ipoteca di Euro 3.000.000,00 di cui Euro 1.000.000,00 per capitale.

- **Iscrizione Reg. Part. 131 del 08/02/2013**

  Ipoteca giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Firenze in data 07/02/2013 rep. 1472/2013 a favore della "**Banca di Credito Cooperativo di Impruneta Soc. Coop.**" con sede in Impruneta (FI) codice fiscale 00517140489 contro la Società "**La Valle - Società Cooperativa Edificatrice**" con sede in Firenze (FI) codice fiscale 05616500483, a garanzia della complessiva somma di Euro 340.000,00 di cui Euro 271.683,29 per capitale ed il resto per interessi e spese.
  L'ipoteca giudiziale colpisce, tra maggiore consistenza, le tre unità immobiliari costituenti il presente **lotto n° 9** (mappali n° **613 sub. 620** - n° **613 sub. 566** et n° **613 sub. 522**).

- **Trascrizione Reg. Part. 1255 del 19/03/2014**

  Verbale di pignoramento immobili emesso dagli Ufficiali Giudiziari della Corte di Appello di Firenze in data 27/02/2014 rep. 2994/2014, a favore della "**Banca Popolare di Vicenza Società Cooperativa per Azioni**" con sede in Vicenza (VI) codice fiscale 00204010243, contro la Società "**La Valle - Società Cooperativa Edificatrice**" con sede in Firenze (FI) codice fiscale 05616500483.
  Il pignoramento colpisce, tra maggiore consistenza, le tre unità immobiliari costituenti il presente **lotto n° 9** (mappali n° **613 sub. 620** - n° **613 sub. 566** et n° **613 sub. 522**).

17.6 - Legge n. 47 del 28/02/1985 e DPR n. 380/2001

Da un confronto sommario tra il contenuto degli elaborati grafici allegati ai titoli abilitativi menzionati nella "**parte quarta**" che precede con quanto effettivamente riscontrato in loco e restituito graficamente nell'elaborato grafico già unito sotto lettera "**Hg**", è stato possibile rilevare che sussiste una sostanziale conformità. Infatti le misure prese a campione hanno mostrato, rispetto alle misure graficizzate nei disegni, scostamenti moderati o comunque

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

entro le tolleranze di cui all'art. 206 comma 4 della L.R. 65/2014, ovvero nei disposti del Decreto Legislativo nº 115/2008. Lo scrivente dichiara pertanto che allo stato attuale per le tre unità immobiliari ad uso civile abitazione, autorimessa e cantina costituenti il presente **lotto nº 9**, sussiste la regolarità edilizia ai fini della commerciabilità.

17.7 - Consistenza dei beni

La superficie "commerciale" dei beni è stata determinata applicando alla consistenza degli stessi, rilevata dall'elaborato grafico sopra citato i coefficienti previsti dall'allegato "C" del DPR nº 138/1998, secondo il seguente prospetto:

Unità immobiliare ad uso civile abitazione (mappale nº **613 sub. 620**)	*All. "C" DPR 23/03/1998 n. 138*		
Descrizione	**Superficie utile lorda mq.**	**Coefficiente di ragguaglio**	**Superficie commerciale mq.**
Locali di abitazione al piano terzo "sottotetto"	78,00	1,00	78,00
Logge al piano terzo "sottotetto"	18,00	0,30	5,40
	Totale sup. commerciale		**mq. 83,40**

Unità immobiliare ad uso cantina/deposito (mappale nº **613 sub. 566**)

Locale cantina al piano interrato mq. 3,00 x 0,25 = **mq. 0,75**

Unità immobiliare ad uso autorimessa (mappale nº **613 sub. 522**)

Locale ad uso autorimessa al piano interrato mq. 18,00 x 0,50 = **mq. 9,00**

17.8 - Valutazione dei beni

- **UNITÀ IMMOBILIARE AD USO CIVILE ABITAZIONE (MAPPALE Nº 613 SUB. 620)**
- **UNITÀ IMMOBILIARE AD USO CANTINA/DEPOSITO (MAPPALE Nº 613 SUB. 566)**
- **UNITÀ IMMOBILIARE AD USO AUTORIMESSA (MAPPALE Nº 613 SUB. 522)**

TABELLA DEI DATI

Prezzo e caratteristiche	Comparables 1	Comparables 2	Comparables 3	Subject	Unità di misura
Ubicazione	centrale	centrale	centrale	centrale	zona
Tipologia/destinazione dell'immobile	appartamento	appartamento	appartamento	appartam.	/
Prezzo rilevato	148.000,00	195.000,00	140.000,00	----------	Euro
Tipologia di rilevamento del prezzo	offerta	offerta	offerta	----------	/

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

geometra Felice Bisogni
Via XX settembre nc. 5 - 51100 PISTOIA
Tel. - Fax (0573) 20797

Data (mesi dal rilevamento)	1	4	7	----------	mesi
Sconto sul prezzo rilevato	15%	15%	15%	----------	%
Prezzo adottato	125.800,00	165.750,00	119.000,00	----------	Euro
Superficie commerciale abitazione	78,00	100,00	78,00	83,40	mq.
Superficie commerciale cantina	----------	----------	----------	3,00	mq.
Superficie commerciale autorimessa	16,00	20,00	----------	18,00	mq.

Posto auto	1	0	0	0	n.
Livello di piano	1	3	2	3	n.
Bagno	1	1	1	1	n.
Manutenzione (1,2,3,4,5) 1=scadente, 2=trascurato, 3=nurmale, 4=buono, 5=ottimo	2	2	2	2	n.
Zona (es. +1,+2,...,-1,-2,...)	1	2	3	0	n.
Qualità (es. +1,+2..,-1,-2..)	5	6	7	0	n.

TABELLA DEI SAGGI DEI RAPPORTI

Posto auto	valore commerciale (€/cad.)	5.000,00

Coefficenti di ragguaglio superfici	
Superficie commerciale cantina	25%
Superficie commerciale autorimessa	50%

Bagno	costo a nuovo del bagno (€)	15.000,00
	vetustà dei servizi igienici (anni)	8
	vita utile dei servizi igienici (anni)	25

Locale doccia - w.c.	costo a nuovo del locale doccia - w.c. (€)	9.500,00
	vetustà dei servizi igienici (anni)	8
	vita utile dei servizi igienici (anni)	25

Stato di manutenzione	costo per passaggio di stato (€)	30.000,00

Data – saggio annuo di rivalutazione (%)	- 0,80%

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

geometra Felice Bisogni
Via XX settembre nc. 5 - 51100 PISTOIA
Tel. - Fax (0573) 20797

Zona – saggio di incremento (%)	1,00%
Qualità – saggio di incremento (%)	1,00%
Livello di piano – saggio di incremento (%)	1,00%

Comparables n. 1			
Superficie commerciale	86,00	Prezzo marginale (€/mq.)=	1.462,79

Comparables n. 2			
Superficie commerciale	110,00	Prezzo marginale (€/mq.)=	1.506,82

Comparables n. 3			
Superficie commerciale	78,00	Prezzo marginale (€/mq.)=	1.525,64

Subject			
Superficie commerciale	93,15	Prezzo marginale (€/mq.)=	1.462,79

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Elementi di confronto	Comparables 1	Comparables 2	Comparables 3
Data	83,87	110,50	79,33
Superficie commerciale abitazione	1.462,79	1.462,79	1.462,79
Superficie commerciale cantina	365,70	365,70	365,70
Superficie commerciale autorimessa	731,40	731,40	731,40
Posto auto	5.000,00	5.000,00	5.000,00
Bagno	10.200,00	10.200,00	10.200,00
Livello di piano	1.258,00	1.657,50	1.190,00
Qualità	1.258,00	1.657,50	1.190,00
Manutenzione	30.000,00	30.000,00	30.000,00
Zona	1.258,00	1.657,50	1.190,00

TABELLA DI VALUTAZIONE

Elementi di confronto	Comparables 1	Comparables 2	Comparables 3
Prezzo	125.800,00	165.750,00	119.000,00
Data	-83,87	-442,00	-555,33
Superficie commerciale			

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

geometra Felice Bisogni
Via XX settembre nc. 5 - 51100 PISTOIA
Tel. - Fax (0573) 20797

abitazione	7.899,07	-24.282,33	7.899,07
Superficie commerciale cantina	1.097,09	1.097,09	1.097,09
Superficie commerciale autorimessa	1.462,79	-1.462,79	13.165,12
Posto auto	-5.000,00	0,00	0,00
Bagno	0,00	0,00	0,00
Livello di piano	2.516,00	0,00	1.190,00
Qualità	-6.290,00	-9.945,00	-8.330,00
Manutenzione	0,00	0,00	0,00
Zona	-1.258,00	-3.315,00	-3.570,00
Prezzo corretto	**126.143,09**	**127.399,98**	**129.895,95**

Prezzo corretto medio	**127.813,00**

Errore medio % sui prezzi corretti (divergenza % assoluta)	**2,53%**	errore < 6% accettabile

Valore stimato Subject (€)	**128.000,00**

17.9 - Sintesi della valutazione

In conseguenza logica delle considerazioni, valutazioni e calcoli sin qui esposti, si può correttamente stimare il **valore commerciale** dei beni in precedenza descritti, costituenti il **lotto n° 9**, in complessivi **€ 128.000,00** secondo il seguente prospetto:

CALCOLO VALORE COMMERCIALE

Descrizione	Sup. commerciale mq.	Valore unitario €/mq.	Valore (in conto lordo) €
Unità immobiliare ad uso civile abitazione (mapp. n. **613 sub. 620**)	83,40	1.375,00	115.000,00
Unità immobiliare ad uso cantina/deposito (mapp. n. **613 sub. 566**)	0,75	1.375,00	1.000,00
Unità immobiliare ad uso autorimessa (mapp. n. **613 sub. 522**)	9,00	1.375,00	12.000,00
	somma il valore complessivo pari ad Euro		**128.000,00**

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

geometra Felice Bisogni
Via XX settembre nc. 5 - 51100 PISTOIA
Tel. - Fax (0573) 20797

17.10 - Conclusioni

A seguito di quanto sopra illustrato ed esposto, tenuto conto delle verifiche e dei riscontri eseguiti, sulla base della metodologia estimativa adottata, il valore "commerciale" in condizini di libero mercato dei beni costituenti il presente **lotto n° 9**, così nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, può essere determinato in complessivi **Euro 128.000,00**.

Nel caso di specie trattandosi di una Procedura di Liquidazione Coatta Amministrativa e considerati ulteriormente:

- i tempi di vendita dei beni generalmente non brevi, che determinano, quale conseguenza, un degrado dovuto alla totale assenza di opere di manutenzione, anche ordinaria;
- le condizioni economiche particolarmente sfavorevoli imposte in sede di vendita che obbligano l'aggiudicatario a versare l'intero prezzo in un lasso di tempo brevissimo;
- assenza di garanzia per vizi;
- mancanza della polizza assicurativa indennitaria decennale postuma sui gravi vizi e difetti di costruzione (ex art. 4 D.Lgs 122/'05)
- incertezze circa l'immissione nel possesso;
- condizioni e vincoli previsti per l'edilizia agevolata;

lo scrivente è del parere che le suesposte condizioni di vendita comportino un **deprezzamento** rispetto al valore determinato in precedenza (considerando i beni in condizioni di **"libero mercato"**) stimabile prudenzialmente nella misura del **15%**.

Ne consegue pertanto che il **prezzo "a base d'asta"** dei beni in precedenza descritti costituenti il **lotto n° 9** (così nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano) può essere indicato in **€ 109.000,00 in conto tondo (€ 128.000,00 - 15%)**.

---------- § ----------

PARTE DICIOTTESIMA

Rapporto di valutazione del lotto n° 10

- Unità immobiliare di civile abitazione (mapp. **613 sub. 623**) posta al piano terzo dell'edificio "B", avente accesso dal nc. 57 di via XXVI Luglio, contraddistinta dal numero interno 14
- unità immobiliare ad uso cantina/deposito (mapp. **613 sub. 564**) al piano interrato
- unità immobiliare ad uso autorimessa (mapp. **613 sub. 521**) al piano interrato

18.1 - Descrizione dei beni

Diritti di piena proprietà spettanti alla Società "**La Valle - Società Cooperativa Edificatrice**" con sede in Firenze codice fiscale 05616500483, sopra porzioni del

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

fabbricato condominiale posto in **Comune di Certaldo** (FI), via XXVI luglio (comparti "A" e "B"), e precisamente:

- **unità immobiliare di civile abitazione** dislocata al piano terzo "sottotetto" e contraddistinta con il numero **interno 14** dell'edificio convenzionalmente indicato come "comparto B", avente accesso dall'ultima porta sulla destra per chi arriva al citato piano terzo con la scala condominiale contraddistinta dal nc. 57 di via XXVI Luglio (scala "A"), composta da ingresso - pranzo - soggiorno con angolo cottura, camera da letto, bagno, disimpegno, oltre loggia sul lato nord-ovest e locale lavanderia/ripostiglio avente accesso dalla loggia anzidetta;
- **unità immobiliare ad uso cantina/deposito** dislocata al piano interrato dell'edificio convenzionalmente indicato come "comparto B", composta da un unico locale avente accesso dalla terza porta posta sulla sinistra per chi entra nel corridoio delle cantine (corridoio contraddistinto dal mappale n. 613 sub. 635) arrivando dal disimpegno condominiale collegato con il vano scala ed ascensore condominiale contraddistinto dal nc. 57 di via XXVI Luglio;
- **unità immobiliare ad uso autorimessa** dislocata al piano interrato dell'edificio condominiale indicato come "comparto B" situata sul lato ovest (lato giardino interno), percorrendo il corsello condominiale per chi vi giunge dall'accesso carrabile contraddistinto dal nc. 79 di via XXVI Luglio.

Le tre unità immobiliari usufruiscono dei proporzionali diritti di comproprietà sulle parti ed impianti comuni del fabbricato condominiale, ai sensi di legge, consuetudine e destinazione.

Per quanto concerne le finiture ed impianti presenti all'interno delle stesse, lo scrivente rimanda al contenuto della "**Parte quarta**" che precede con la precisazione che:

- i locali di abitazione sono interamente pavimentati con mattonelle in gres porcellanato delle dimensioni di cm. 33 x 33;
- il locale bagno risulta pavimentato e rivestito a parete con mattonelle di ceramica smaltata.

Le unità immobiliari si presentano in mediocre stato di conservazione; risultano nella disponibilità della Procedura di Liquidazione Coatta Amministrativa della Società "**La Valle - Società Cooperativa Edificatrice**".

In precedenza risultavano utilizzate dal signo[redacted] in virtù di contratto di locazione sottoscritto in data 30/11/2009 e registrato all'Agenzia delle

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

geometra Felice Bisogni
Via XX settembre nc. 5 - 51100 PISTOIA
Tel. - Fax (0573) 20797

Entrate di "Firenze 3" in data 07/12/2009 al n. 7541 serie 3 (attualmente risolto).

Il sottoscritto precisa che:

* le dichiarazioni di conformità alla regola dell'arte relative agli impianti presenti all'interno dell'unità immobiliare e relative parti condominiali, sono state allegate alla Attestazione di Abitabilità/Agibilità; tuttavia, stante la incompletezza delle stesse per la mancanza degli schemi e relazioni degli impianti eseguiti e di altri allegati obbligatori per legge, i beni costituenti il presente **lotto n° 10** dovranno essere posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, senza alcuna garanzia in ordine agli impianti stessi;
* l'unità immobiliare di civile abitazione è dotata dell'Attestato di Prestazione Energetica (allegato sotto lettera "**H10**") redatto il 4/11/2014 dall'arch. Paola Baldari, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Firenze al n. 7245, trasmesso a mezzo PEC al Comune di Certaldo in data 14/11/2014 (privo degli estremi di trasmissione alla Regione Toscana) dal quale risulta che il bene ricade nella classe energetica globale "G" con un indice di prestazione energetica globale pari a 232.1 KWh/m^2 anno.

  In relazione a quanto previsto dall'articolo 3 comma 3 del D.Lgs 192 del 2005 si precisa che non risulta obbligatorio dotare l'autorimessa (rappresentata dal mappale n. **613 sub. 521**) e la cantina/deposito (rappresentata dal mappale n. **613 sub. 564**) dell'Attestato di Prestazione Energetica trattandosi di unità immobiliari non comprese nelle categorie di immobili classificati sulla base della destinazione d'uso di cui all'articolo 3 del D.P.R. 26 agosto 1993 n. 412, il cui utilizzo standard non prevede l'installazione e l'impiego di sistemi termici.
* Le tre unità immobiliari dovranno essere poste in vendita, e quindi alienate, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, secondo lo stato di possesso già goduto dalla Società "**La Valle - Società Cooperativa Edificatrice**" e suoi autori con tutti gli annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, usi, diritti, ragioni e servitù attive e passive comunque costituite, apparenti e non apparenti, esistenti o per destinazione ed in particolare:
  - con i vincoli nascenti dalla Convenzione Urbanistica e dall'atto d'obbligo in precedenza menzionati;
  - con i vincoli e gli obblighi derivanti dal frazionamento del fabbricato in più unità;
  - con i vincoli nascenti dal Regolamento di Condominio con allegate tabelle millesimali;
  - con l'assenza di garanzia per vizi e la mancanza della polizza assicurativa indennitaria decennale postuma su eventuali gravi vizi e difetti di costruzione (ex art. 4 D.Lgs n. 122/05).

Lo scrivente allega:

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

- sotto lettera "**H11**", una documentazione fotografica che ritrae lo stato di fatto degli interni delle tre unità immobiliari costituenti il **lotto n° 10**;
- sotto lettera "**H12**", un elaborato grafico in scala 1:100 che raffigura la consistenza e distribuzione interna delle tre unità immobiliari di proprietà della Società "La Valle - Società Cooperativa Edificatrice" costituenti il presente **lotto n° 10** (evidenziate con perimentazione di colore arancio).

18.2 - Rappresentazione catastale

Quanto descritto risulta censito all'**Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Firenze - Territorio - Servizi Catastali** al giusto conto della Società **"La Valle - Società Cooperativa Edificatrice"** ed è rappresentato al **Catasto Fabbricati** del **Comune di Certaldo** sul foglio di mappa n° **51** dai mappali:

- ❖ n° **613 sub. 623**, via XXVI Luglio nc. 57, piano 3°, interno 14, categoria A/2, classe 3°, consistenza vani 3 e RC Euro 278,89, per quanto attiene l'**unità immobiliare di civile abitazione**;
- ❖ n° **613 sub. 564**, via XXVI Luglio nc. 57, piano S1, categoria C/2, classe 7°, consistenza mq. 3 e RC Euro 9,92, per quanto attiene l'**unità immobiliare ad uso cantina/deposito**;
- ❖ n° **613 sub. 521**, via XXVI Luglio nc. 79, piano S1, categoria C/6, classe 5°, consistenza mq. 15 e RC Euro 39,51, per quanto attiene l'**unità immobiliare ad uso autorimessa**.

I beni comuni non censibili, catastalmente individuabili, cui hanno diritto le unità immobiliari anzidette, sono rappresentati al Catasto Fabbricati dello stesso Comune sul foglio di mappa n° **51** dai mappali:

- n° **613 sub. 624**, B.C.N.C. – rampa comune ai sub. da 500 a 537 e al sub. 626;
- n° **613 sub. 625**, B.C.N.C. – corsello e spazio di manovra comune ai sub. da 500 a 537 e al sub. 627;
- n° **613 sub. 626**, B.C.N.C. – centrale termica comune a tutti i subalterni;
- n° **613 sub. 627**, B.C.N.C. – centrale idrica e locale autoclave comuni a tutti i sub;
- n° **613 sub. 634**, B.C.N.C. – vano scala, locale ascensore e ripostiglio comuni ai sub. 586, 587, 596, 597, 598, 599, 608, 609, 610, 611, 620, 621, 622, 623 et 635;
- n° **613 sub. 635**, B.C.N.C. – corridoio cantine comune ai sub. da 562 a 575.
- n° **613 sub. 636**, B.C.N.C. – scannafosso e corridoio di accesso comuni a tutti i sub;
- n° **613 sub. 637**, B.C.N.C. – porticato e spazi esterni comuni ai sub. da 576 a 623.

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

geometra Felice Bisogni
Via XX settembre nc. 5 - 51100 PISTOIA
Tel. - Fax (0573) 20797

Lo scrivente precisa che i dati catastali e le planimetrie sono conformi allo stato di fatto ed in particolare che non sussistono difformità rilevanti, tali da influire sul calcolo della rendita catastale e da dar luogo all'obbligo di presentazione di nuove planimetrie catastali ai sensi della vigente normativa e che l'intestazione catastale delle unità immobiliari urbane in oggetto è conforme alle risultanze dei Registri Immobiliari.
Sotto lettera "H13" il sottoscritto allega la documentazione catastale afferente le unità immobiliari costituenti il presente **lotto n° 10**.

18.3 - Confini
Nell'insieme i beni confinano con altra proprietà della Società "La Valle - Società Cooperativa Edificatrice" su più lati, parti e distacchi condominiali, salvo se altri.

18.4 - Provenienza del beni
Quanto in oggetto è pervenuto in proprietà alla Società "**La Valle - Società Cooperativa Edificatrice**" tra maggiore consistenza, per accessione ad area di sedime di complesso industriale acquistato mediante atto pubblico di compravendita ricevuto dal notaio Mario Piccinini di Firenze in data **13/03/2003** rep. 54648/21936, registrato all'Agenzia delle Entrate di Firenze 2 il 13/03/2003 al n. 1118 serie 1T e trascritto a Volterra in data 15/03/2003 al n. 1636 del Registro Particolare, per acquisto fattone dalla Società [redacted]

A sua volta la Società [redacted]" ne era pervenuta in proprietà con la primitiva denominazione "[redacted]" in virtù di atto ricevuto dal notaio Andrea Pescatori di Poggibonsi in data **30/12/1991** rep. 25057, registrato a Poggibonsi in data 15/01/1992 al n. 193 e trascritto a Volterra in data 15/01/1992 al n. 587 del Registro Particolare, per acquisto fattone dalla Società [redacted]

18.5 - Formalità passive ed iscrizioni ipotecarie gravanti sui beni
Le indagini condotte presso l'**Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Pisa - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Volterra**, hanno permesso di rilevare che le unità immobiliari in precedenza descritte costituenti il presente **lotto n° 10** risultano gravate dalle seguenti trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli:

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

geometra Felice Bisogni
Via XX settembre nc. 5 - 51100 PISTOIA
Tel. - Fax (0573) 20797

- **Iscrizione Reg. Part. 2923 del 24/11/2007**

  Ipoteca volontaria derivante da contratto di mutuo fondiario ai rogiti del notaio Mario Piccinini in data **15/11/2007** rep. 60049/25538 registrato all'Agenzia delle Entrate di "Firenze 2" in data 21/11/2007 al **nº** 11346 serie 1T, a favore della "**Cariprato – Cassa di Risparmio di Prato S.P.A.**" con sede in Prato (PO) codice fiscale 00515340974, contro la Società "**La Valle - Società Cooperativa Edificatrice**" con sede in Firenze codice fiscale 01447920487.

  A margine della suddetta iscrizione ipotecaria risulta riportato, tra l'altro, il seguente annotamento di interesse per i beni costituenti il presente **lotto nº 10**:

  - Domanda di annotazione Reg. Part. 1474 del 09/11/2009, derivante da atto pubblico di rinuncia ad ulteriori erogazioni della somma mutuata e consolidamento, riduzione di ipoteca e frazionamento ricevuto dal notaio Mario Piccinini di Firenze in data 30/10/2009 rep. 61968/26740, con il quale è stato provveduto, tra l'altro, al frazionamento del mutuo in nº 27 quote.
    Le tre unità immobiliari costituenti il **lotto nº 10** {unità immobiliare di civile abitazione (mappale nº **613 sub. 623**), cantina (mappale nº **613 sub. 564**) ed autorimessa (mappale nº **613 sub. 521**)} sono comprese, tra maggiore consistenza, nella **QUOTA nº 1** garantita da ipoteca di Euro 3.000.000,00 di cui Euro 1.500.000,00 per capitale.

- **Iscrizione Reg. Part. 131 del 08/02/2013**

  Ipoteca giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Firenze in data 07/02/2013 rep. 1472/2013 a favore della "**Banca di Credito Cooperativo di Impruneta Soc. Coop.**" con sede in Impruneta (FI) codice fiscale 00517140489 contro la Società "**La Valle - Società Cooperativa Edificatrice**" con sede in Firenze (FI) codice fiscale 05616500483, a garanzia della complessiva somma di Euro 340.000,00 di cui Euro 271.683,29 per capitale ed il resto per interessi e spese.
  L'ipoteca giudiziale colpisce, tra maggiore consistenza, le tre unità immobiliari costituenti il presente **lotto nº 10** (mappali nº **613 sub. 623** - nº **613 sub. 564** ed nº **613 sub. 521**).

- **Trascrizione Reg. Part. 1255 del 19/03/2014**

  Verbale di pignoramento immobili emesso dagli Ufficiali Giudiziari della Corte di Appello di Firenze in data 27/02/2014 rep. 2994/2014, a favore della "**Banca Popolare di Vicenza Società Cooperativa per Azioni**" con sede in Vicenza (VI) codice fiscale 00204010243, contro la Società "**La Valle - Società Cooperativa Edificatrice**" con sede in Firenze (FI) codice fiscale

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

geometra Felice Bisogni
Via XX settembre nc. 5 - 51100 PISTOIA
Tel. - Fax (0573) 20797

05616500483.
Il pignoramento colpisce, tra maggiore consistenza, le tre unità immobiliari costituenti il presente **lotto n° 10** (mappali n° **613 sub. 623** - n° **613 sub. 564** et n° **613 sub. 521**).

18.6 - Legge n. 47 del 28/02/1985 e DPR n. 380/2001

Da un confronto sommario tra il contenuto degli elaborati grafici allegati ai titoli abilitativi menzionati nella "**parte quarta**" che precede con quanto effettivamente riscontrato in loco e restituito graficamente nell'elaborato grafico già unito sotto lettera "H12", è stato possibile rilevare che sussiste una sostanziale conformità.
Infatti le misure prese a campione hanno mostrato, rispetto alle misure graficizzate nei disegni, scostamenti moderati o comunque entro le tolleranze di cui all'art. 206 comma 4 della L.R. 65/2014, ovvero nei disposti del Decreto Legislativo nº 115/2008.
Lo scrivente dichiara pertanto che allo stato attuale per le tre unità immobiliari ad uso civile abitazione, autorimessa e cantina costituenti il presente **lotto n° 10**, sussiste la regolarità edilizia ai fini della commerciabilità.

18.7 - Consistenza dei beni

La superficie "commerciale" dei beni è stata determinata applicando alla consistenza degli stessi, rilevata dall'elaborato grafico sopra citato i coefficienti previsti dall'allegato "C" del DPR nº 138/1998, secondo il seguente prospetto:

Unità immobiliare ad uso civile abitazione (mappale n° **613 sub. 623**)	*All. "C" DPR 23/03/1998 n. 138*		
Descrizione	**Superficie utile lorda mq.**	**Coefficiente di ragguaglio**	**Superficie commerciale mq.**
Locali di abitazione al piano terzo "sottotetto"	62,00	1,00	62,00
Loggia al piano terzo "sottotetto"	5,00	0,30	1,50
	Totale sup. commerciale		**mq. 63,50**

Unità immobiliare ad uso cantina/deposito (mappale n° **613 sub. 564**)

Locale cantina al piano interrato mq. 3,00 x 0,25 = **mq. 0,75**

Unità immobiliare ad uso autorimessa (mappale n° **613 sub. 521**)

Locale ad uso autorimessa al piano interrato mq. 18,00 x 0,50 = mq. **9,00**

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

geometra Felice Bisogni
Via XX settembre nc. 5 - 51100 PISTOIA
Tel. - Fax (0573) 20797

18.8 - Valutazione dei beni

- UNITÀ IMMOBILIARE AD USO CIVILE ABITAZIONE (MAPPALE Nº 613 SUB. 623)
- UNITÀ IMMOBILIARE AD USO CANTINA/DEPOSITO (MAPPALE Nº 613 SUB. 564)
- UNITÀ IMMOBILIARE AD USO AUTORIMESSA (MAPPALE Nº 613 SUB. 521)

TABELLA DEI DATI

Prezzo e caratteristiche	Comparables 1	Comparables 2	Comparables 3	Subject	Unità di misura
Ubicazione	centrale	centrale	centrale	centrale	zona
Tipologia/destinazione dell'immobile	appartamento	appartamento	appartamento	appartam.	/
Prezzo rilevato	148.000,00	195.000,00	140.000,00	----------	Euro
Tipologia di rilevamento del prezzo	offerta	offerta	offerta	----------	/
Data (mesi dal rilevamento)	1	4	7	----------	mesi
Sconto sul prezzo rilevato	15%	15%	15%	----------	%
Prezzo adottato	125.800,00	165.750,00	119.000,00	----------	Euro
Superficie commerciale abitazione	78,00	100,00	78,00	63,50	mq.
Superficie commerciale cantina	----------	----------	----------	3,00	mq.
Superficie commerciale autorimessa	16,00	20,00	----------	18,00	mq.
Posto auto	1	0	0	0	n.
Livello di piano	1	3	2	3	n.
Bagno	1	1	1	1	n.
Manutenzione (1,2,3,4,5) 1=scadente, 2=trascurato, 3=normale, 4=buono, 5=ottimo	2	2	2	2	n.
Zona (es. +1,+2,..,-1,-2,...)	1	2	3	0	n.
Qualità (es. +1,+2..,-1,-2..)	4	5	6	0	n.

TABELLA DEI SAGGI DEI RAPPORTI

Posto auto	valore commerciale (€/cad.)	5.000,00

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

geometra Felice Bisogni
Via XX settembre nc. 5 - 51100 PISTOIA
Tel. - Fax (0573) 20797

Coefficenti di ragguaglio superfici	
Superficie commerciale cantina	25%
Superficie commerciale autorimessa	50%

Bagno	costo a nuovo del bagno (€)	15.000,00
	vetustà dei servizi igienici (anni)	8
	vita utile dei servizi igienici (anni)	25

Stato di manutenzione	costo per passaggio di stato (€)	25.000,00

Data - saggio annuo di rivalutazione (%)	- 0,80%
Zona - saggio di incremento (%)	1,00%
Qualità - saggio di incremento (%)	1,00%
Livello di piano - saggio di incremento (%)	1,00%

Comparables n. 1			
Superficie commerciale	86,00	Prezzo marginale (€/mq.)=	1.462,79

Comparables n. 2			
Superficie commerciale	110,00	Prezzo marginale (€/mq.)=	1.506,82

Comparables n. 3			
Superficie commerciale	78,00	Prezzo marginale (€/mq.)=	1.525,64

Subject			
Superficie commerciale	73,25	Prezzo marginale (€/mq.)=	**1.462,79**

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Elementi di confronto	Comparables 1	Comparables 2	Comparables 3
Data	83,87	110,50	79,33
Superficie commerciale abitazione	1.462,79	1.462,79	1.462,79
Superficie commerciale cantina	365,70	365,70	365,70
Superficie commerciale autorimessa	731,40	731,40	731,40
Posto auto	5.000,00	5.000,00	5.000,00

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

Bagno	10.200,00	10.200,00	10.200,00
Livello di piano	1.258,00	1.657,50	1.190,00
Qualità	1.258,00	1.657,50	1.190,00
Manutenzione	25.000,00	25.000,00	25.000,00
Zona	1.258,00	1.657,50	1.190,00

TABELLA DI VALUTAZIONE

Elementi di confronto	Comparables 1	Comparables 2	Comparables 3
Prezzo	125.800,00	165.750,00	119.000,00
Data	-83,87	-442,00	-555,33
Superficie commerciale abitazione	-21.210,47	-53.391,86	-21.210,47
Superficie commerciale cantina	1.097,09	1.097,09	1.097,09
Superficie commerciale autorimessa	1.462,79	-1.462,79	13.165,12
Posto auto	-5.000,00	0,00	0,00
Bagno	0,00	0,00	0,00
Livello di piano	2.516,00	0,00	1.190,00
Qualità	-6.290,00	-9.945,00	-8.330,00
Manutenzione	0,00	0,00	0,00
Zona	-1.258,00	-3.315,00	-3.570,00
Prezzo corretto	**97.033,55**	**98.290,44**	**100.786,41**

Prezzo corretto medio	**98.703,00**

Errore medio % sui prezzi corretti (divergenza % assoluta)	**3,87%**	errore < 6% accettabile

Valore stimato Subject (€)	**98.000,00**

18.9 - Sintesi della valutazione

In conseguenza logica delle considerazioni, valutazioni e calcoli sin qui esposti, si può correttamente stimare il **valore commerciale** dei beni in precedenza descritti, costituenti il **lotto n° 10**, in complessivi **€ 98.000,00** secondo il seguente prospetto:

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

geometra Felice Bisogni
Via XX settembre nc. 5 - 51100 PISTOIA
Tel. - Fax (0573) 20797

CALCOLO VALORE COMMERCIALE

Descrizione	Sup. commerciale mq.	Valore unitario €/mq.	Valore (in conto tondo) €
Unità immobiliare ad uso civile abitazione (mapp. n. 613 sub. 623)	63,50	1.340,00	85.000,00
Unità immobiliare ad uso cantina/deposito (mapp. n. 613 sub. 564)	0,75	1.340,00	1.000,00
Unità immobiliare ad uso autorimessa (mapp. n. 613 sub. 521)	9,00	1.340,00	12.000,00
	somma il valore complessivo pari ad Euro		98.000,00

18.10 - Conclusioni

A seguito di quanto sopra illustrato ed esposto, tenuto conto delle verifiche e dei riscontri eseguiti, sulla base della metodologia estimativa adottata, il valore "commerciale" in condizioni di libero mercato dei beni costituenti il presente **lotto n° 10**, così nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, può essere determinato in complessivi **Euro 98.000,00**.

Nel caso di specie trattandosi di una Procedura di Liquidazione Coatta Amministrativa e considerati ulteriormente:

- i tempi di vendita dei beni generalmente non brevi, che determinano, quale conseguenza, un degrado dovuto alla totale assenza di opere di manutenzione, anche ordinaria;
- le condizioni economiche particolarmente sfavorevoli imposte in sede di vendita che obbligano l'aggiudicatario a versare l'intero prezzo in un lasso di tempo brevissimo;
- assenza di garanzia per vizi;
- mancanza della polizza assicurativa indennitaria decennale postuma sui gravi vizi e difetti di costruzione (ex art. 4 D.Lgs 122/'05)
- incertezze circa l'immissione nel possesso;
- condizioni e vincoli previsti per l'edilizia agevolata;

lo scrivente è del parere che le suesposte condizioni di vendita comportino un **deprezzamento** rispetto al valore determinato in precedenza (considerando i beni in condizioni di "**libero mercato**") stimabile prudenzialmente nella misura del **15%**.

Ne consegue pertanto che il **prezzo "a base d'asta"** dei beni in precedenza descritti costituenti il **lotto n° 10** (così nello stato di fatto e di diritto in cui

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

attualmente si trovano) può essere indicato in **€ 83.000,00 in conto tondo** (**€ 98.000,00 - 15%**).

---------- § ----------

PARTE DICIANNOVESIMA

Rapporto di valutazione del lotto n° 11

- Unità immobiliare di civile abitazione (mapp. **613 sub. 588**) posta al piano primo dell'edificio "A", avente accesso dal nc. 75 di via XXVI Luglio, contraddistinta dal numero interno 6
- unità immobiliare ad uso cantina/deposito (mapp. **613 sub. 545**) al piano interrato
- unità immobiliare ad uso autorimessa (mapp. **613 sub. 501**) al piano interrato

19.1 - Descrizione dei beni

Diritti di piena proprietà spettanti alla Società "**La Valle - Società Cooperativa Edificatrice**" con sede in Firenze codice fiscale 05616500483, sopra porzioni del fabbricato condominiale posto in **Comune di Certaldo** (FI), via XXVI luglio (comparti "A" e "8"), e precisamente:

- **unità immobiliare di civile abitazione** dislocata al piano primo e contraddistinta con il numero **interno 6** dell'edificio convenzionalmente indicato come "comparto A", avente accesso dall'ultima porta sulla sinistra per chi arriva al citato piano primo con la scala condominiale contraddistinta dal nc. 75 di via XXVI Luglio (scala "D"), composta da ingresso - pranzo - soggiorno con angolo cottura, camera da letto, bagno, disimpegno, oltre loggia sul lato sud e locale lavanderia avente accesso dalla loggia anzidetta;
- **unità immobiliare ad uso cantina/deposito** dislocata al piano interrato dell'edificio convenzionalmente indicato come "comparto A", composta da un unico locale avente accesso dalla penultima porta posta sulla destra per chi entra nel corridoio delle cantine (corridoio contraddistinto dal mappale n. 613 sub. 629) arrivando dal disimpegno condominiale collegato con il vano scala ed ascensore condominiale contraddistinto dal nc. 75 di via XXVI Luglio;
- **unità immobiliare ad uso autorimessa** dislocata al piano interrato dell'edificio condominiale indicato come "comparto A" situata in adiacenza alla parete nord (lato rampa carrabile), percorrendo il corsello condominiale per chi vi giunge dall'accesso carrabile contraddistinto dal nc. 79 di via XXVI Luglio.

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

geometra Felice Bisogni
Via XX settembre nc. 5 - 51100 PISTOIA
Tel. - Fax (0573) 20797

Le tre unità immobiliari usufruiscono dei proporzionali diritti di comproprietà sulle parti ed impianti comuni del fabbricato condominiale, ai sensi di legge, consuetudine e destinazione.

Per quanto concerne le finiture ed impianti presenti all'interno delle stesse, lo scrivente rimanda al contenuto della "**Parte quarta**" che precede con la precisazione che:

- i locali di abitazione sono interamente pavimentati con mattonelle in gres porcellanato delle dimensioni di cm. 33 x 33;
- il bagno è pavimentato con mattonelle di ceramica smaltata delle dimensioni di cm. 20 x 20 e rivestito a parete fino ad un'altezza di mt. 2,20 con mattonelle di ceramica smalta con disegno a mosaico.

Le unità immobiliari si presentano in mediocre stato di conservazione; le stesse risultano nella disponibilità della Procedura di Liquidazione Coatta Amministrativa della Società "**La Valle - Società Cooperativa Edificatrice**".

In precedenza risultavano utilizzate dalla signora [redacted] in virtù di contratto di locazione sottoscritto in data 18/06/2009 e registrato all'Agenzia delle Entrate di "Firenze 2" in data 15/07/2009 al n. 7792 serie 3 (attualmente risolto).

Il sottoscritto precisa che:

* le dichiarazioni di conformità alla regola dell'arte relative agli impianti presenti all'interno dell'unità immobiliare e relative parti condominiali, sono state allegate alla Attestazione di Abitabilità/Agibilità; tuttavia, stante la incompletezza delle stesse per la mancanza degli schemi e relazioni degli impianti eseguiti e di altri allegati obbligatori per legge, i beni costituenti il presente **lotto n° 11** dovranno essere posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, senza alcuna garanzia in ordine agli impianti stessi;
* l'unità immobiliare di civile abitazione è dotata dell'Attestato di Prestazione Energetica (allegato sotto lettera "**H14**") redatto il 18/10/2014 dall'arch. Paola Baldari, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Firenze al n. 7245, trasmesso a mezzo PEC al Comune di Certaldo in data 14/11/2014 (privo degli estremi di trasmissione alla Regione Toscana) dal quale risulta che il bene ricade nella classe energetica globale "G" con un indice di prestazione energetica globale pari a 181.4 KWh/m^2anno.

  In relazione a quanto previsto dall'articolo 3 comma 3 del D.Lgs 192 del 2005 si precisa che non risulta obbligatorio dotare l'autorimessa (rappresentata dal mappale n. **613 sub. 501**) e la cantina/deposito (rappresentata dal mappale n. **613 sub. 545**) dell'Attestato di Prestazione Energetica trattandosi di unità immobiliari non

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

comprese nelle categorie di immobili classificati sulla base della destinazione d'uso di cui all'articolo 3 del D.P.R. 26 agosto 1993 n. 412, il cui utilizzo standard non prevede l'installazione e l'impiego di sistemi termici.

* Le tre unità immobiliari dovranno essere poste in vendita, e quindi alienate, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, secondo lo stato di possesso già goduto dalla Società "**La Valle - Società Cooperativa Edificatrice**" e suoi autori con tutti gli annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, usi, diritti, ragioni e servitù attive e passive comunque costituite, apparenti e non apparenti, esistenti o per destinazione ed in particolare:
  - con i vincoli nascenti dalla Convenzione Urbanistica e dall'atto d'obbligo in precedenza menzionati;
  - con i vincoli e gli obblighi derivanti dal frazionamento del fabbricato in più unità;
  - con i vincoli nascenti dal Regolamento di Condominio con allegate tabelle millesimali;
  - con l'assenza di garanzia per vizi e la mancanza della polizza assicurativa indennitaria decennale postuma su eventuali gravi vizi e difetti di costruzione (ex art. 4 D.Lgs n. 122/05).

Lo scrivente allega:

- sotto lettera "**H15**", una documentazione fotografica che ritrae lo stato di fatto degli interni delle tre unità immobiliari costituenti il **lotto n° 11**;
- sotto lettera "**H16**", un elaborato grafico in scala 1:100 che raffigura la consistenza e distribuzione interna delle tre unità immobiliari di proprietà della Società "La Valle - Società Cooperativa Edificatrice" costituenti il presente **lotto n° 11** (evidenziate con perimentazione di colore arancio).

19.2 - Rappresentazione catastale

Quanto descritto risulta censito all'**Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Firenze - Territorio - Servizi Catastali** al giusto conto della Società "**La Valle - Società Cooperativa Edificatrice**" e rappresentato al **Catasto Fabbricati** del **Comune di Certaldo** sul foglio di mappa n° **51** dai mappali:

- ❖ n° **613 sub. 588**, via XXVI Luglio nc. 75, piano 1°, interno 3, categoria A/2, classe 3°, consistenza vani 3 e RC Euro 278,89, per quanto attiene l'**unità immobiliare di civile abitazione**;
- ❖ n° **613 sub. 545**, via XXVI Luglio nc. 75, piano S1, categoria C/2, classe 7°, consistenza mq. 2 e RC Euro 6,61, per quanto attiene l'**unità immobiliare ad uso cantina/deposito**.

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

- nº **613 sub. 501**, via XXVI Luglio nc. 79, piano S1, categoria C/6, classe 5ª, consistenza mq. 17 e RC Euro 44,78, per quanto attiene l'**unità immobiliare ad uso autorimessa.**

I beni comuni non censibili, catastalmente individuabili, cui hanno diritto le unità immobiliari anzidette, sono rappresentati al Catasto Fabbricati dello stesso Comune sul foglio di mappa nº **51** dai mappali:

- nº **613 sub. 624**, B.C.N.C. - rampa comune ai sub. da 500 a 537 e al sub. 626;
- nº **613 sub. 625**, B.C.N.C. - corsello e spazio di manovra comune ai sub. da 500 a 537 e al sub. 627;
- nº **613 sub. 626**, B.C.N.C. - centrale termica comune a tutti i subalterni;
- nº **613 sub. 627**, B.C.N.C. - centrale idrica e locale autoclave comuni a tutti i subalterni;
- nº **613 sub. 628**, B.C.N.C. - vano scala , locale ascensore e ripostiglio comune ai sub . 576 , 577 , 588 , 589 , 590 , 600 , 601 , 602 , 612 , 613 , 614 , 615 E 629;
- nº **613 sub. 629**, B.C.N.C. - corridoio cantine comune ai sub. da 538 a 549.
- nº **613 sub. 636**, B.C.N.C. - scannafosso e corridoio di accesso comuni a tutti i subalterni;
- nº **613 sub. 637**, B.C.N.C. - porticato e spazi esterni comuni ai sub. da 576 a 623.

Lo scrivente precisa che i dati catastali e le planimetrie sono conformi allo stato di fatto ed in particolare che non sussistono difformità rilevanti, tali da influire sul calcolo della rendita catastale e da dar luogo all'obbligo di presentazione di nuove planimetrie catastali ai sensi della vigente normativa e che l'intestazione catastale delle unità immobiliari urbane in oggetto è conforme alle risultanze dei Registri Immobiliari.

Sotto lettera "**H_{17}**" il sottoscritto allega la documentazione catastale afferente le unità immobiliari costituenti il presente **lotto nº 11**.

19.3 - Confini

Nell'insieme i beni confinano con altra proprietà della Società "La Valle - Società Cooperativa Edificatrice" su più lati, parti e distacchi condominiali, salvo se altri.

19.4 - Provenienza dei beni

Quanto in oggetto è pervenuto in proprietà alla Società "**La Valle - Società Cooperativa Edificatrice**" tra maggiore consistenza, per accessione ad area di sedime di complesso industriale acquistato mediante atto pubblico di compravendita ricevuto dal notaio Mario Piccinini di Firenze in data

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

13/03/2003 rep. 54648/21936, registrato all'Agenzia delle Entrate di Firenze 2 il 13/03/2003 al n. 1118 serie 1T e trascritto a Volterra in data 15/03/2003 al n. 1636 del Registro Particolare, per acquisto fattone dalla Società [redacted]

A sua volta la Società [redacted] ne era pervenuta in proprietà con la primitiva denominazione [redacted] virtù di atto ricevuto dal notaio Andrea Pescatori di Poggibonsi in data **30/12/1991** rep. 25057, registrato a Poggibonsi in data 15/01/1992 al n. 193 e trascritto a Volterra in data 15/01/1992 al n. 587 del Registro Particolare, per acquisto fattone dalla Società [redacted]

19.5 - Formalità passive ed iscrizioni ipotecarie gravanti sui beni

Le indagini condotte presso l'**Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Pisa - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Volterra**, hanno permesso di rilevare che le unità immobiliari in precedenza descritte costituenti il presente **lotto n° 11** risultano gravate dalle seguenti trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli:

- **Iscrizione Reg. Part. 2923 del 24/11/2007**

  Ipoteca volontaria derivante da contratto di mutuo fondiario ai rogiti del notaio Mario Piccinini in data **15/11/2007** rep. 60049/25538 registrato all'Agenzia delle Entrate di "Firenze 2" in data 21/11/2007 al nº 11346 serie 1T, a favore della "**Cariprato – Cassa di Risparmio di Prato S.P.A.**" con sede in Prato (PO) codice fiscale 00515340974, contro la Società "**La Valle - Società Cooperativa Edificatrice**" con sede in Firenze codice fiscale 01447920487.

  A margine della suddetta Iscrizione Ipotecaria risulta riportato, tra gli altri, il seguente annotamento di interesse per i beni costituenti il presente **lotto n° 11**:

  - Domanda di annotazione Reg. Part. 1474 del 09/11/2009, derivante da atto pubblico di rinuncia ad ulteriori erogazioni della somma mutuata e consolidamento, riduzione di ipoteca e frazionamento ricevuto dal notaio Mario Piccinini di Firenze in data 30/10/2009 rep. 61968/26740, con il quale è stato provveduto, tra l'altro, al frazionamento del mutuo in n° 27 quote.
    Le tre unità immobiliari costituenti il **lotto n° 11** {unità immobiliare di civile abitazione (mappale nº **613 sub. 588**), cantina (mappale nº **613 sub. 545**) ed autorimessa (mappale nº **613 sub. 501**)} sono comprese, tra maggiore consistenza, nella **QUOTA n° 1** garantita da ipoteca di Euro 3.000.000,00 di cui Euro 1.500.000,00 per capitale.

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

- **Iscrizione Reg. Part. 131 del 08/02/2013**

  Ipoteca giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Firenze in data 07/02/2013 rep. 1472/2013 a favore della "**Banca di Credito Cooperativo di Impruneta Soc. Coop.**" con sede in Impruneta (FI) codice fiscale 00517140489 contro la Società "**La Valle - Società Cooperativa Edificatrice**" con sede in Firenze (FI) codice fiscale 05616500483, a garanzia della complessiva somma di Euro 340.000,00 di cui Euro 271.683,29 per capitale ed il resto per interessi e spese.
  L'ipoteca giudiziale colpisce, tra maggiore consistenza, le tre unità immobiliari costituenti il presente **lotto n° 11** (mappali n° **613 sub. 588** - n° **613 sub. 545** ed n° **613 sub. 501**).

- **Trascrizione Reg. Part. 1255 del 19/03/2014**

  Verbale di pignoramento immobili emesso dagli Ufficiali Giudiziari della Corte di Appello di Firenze in data 27/02/2014 rep. 2994/2014, a favore della "**Banca Popolare di Vicenza Società Cooperativa per Azioni**" con sede in Vicenza (VI) codice fiscale 00204010243, contro la Società "**La Valle - Società Cooperativa Edificatrice**" con sede in Firenze (FI) codice fiscale 05616500483.
  Il pignoramento colpisce, tra maggiore consistenza, le tre unità immobiliari costituenti il presente **lotto n° 11** (mappali n° **613 sub. 588** - n° **613 sub. 545** ed n° **613 sub. 501**).

19.6 - Legge n. 47 del 28/02/1985 e DPR n. 380/2001

Da un confronto sommario tra il contenuto degli elaborati grafici allegati ai titoli abilitativi menzionati nella "**parte quarta**" che precede con quanto effettivamente riscontrato in loco e restituito graficamente nell'elaborato grafico già unito sotto lettera "**H16**", è stato possibile rilevare che sussiste una sostanziale conformità.
Infatti le misure prese a campione hanno mostrato, rispetto alle misure graficizzate nei disegni, scostamenti moderati o comunque entro le tolleranze di cui all'art. 206 comma 4 della L.R. 65/2014, ovvero nei disposti del Decreto Legislativo nº 115/2008.
Lo scrivente dichiara pertanto che allo stato attuale per le tre unità immobiliari ad uso civile abitazione, autorimessa e cantina costituenti il presente **lotto n° 11**, sussiste la regolarità edilizia ai fini della commerciabilità.

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

geometra Felice Bisogni
Via XX settembre nc. 5 - 51100 PISTOIA
Tel. - Fax (0573) 20797

19.7 - Consistenza dei beni

La superficie "commerciale" dei beni è stata determinata applicando alla consistenza degli stessi, rilevata dall'elaborato grafico sopra citato i coefficienti previsti dall'allegato "C" del DPR nº 138/1998, secondo il seguente prospetto:

Unità immobiliare ad uso civile abitazione (mappale nº **613 sub. 588**)	*All. "C" DPR 23/03/1998 n. 138*		
Descrizione	**Superficie utile lorda mq.**	**Coefficiente di ragguaglio**	**Superficie commerciale mq.**
Locali di abitazione al piano primo	54,00	1,00	54,00
Loggia al piano primo	6,00	0,30	1,80
	Totale sup. commerciale		**mq. 55,80**

Unità immobiliare ad uso cantina/deposito (mappale nº **613 sub. 545**)

Locale cantina al piano interrato mq. 3,00 x 0,25 = **mq. 0,75**

Unità immobiliare ad uso autorimessa (mappale nº **613 sub. 501**)

Locale ad uso autorimessa al piano interrato mq. 18,00 x 0,50 = **mq. 9,00**

19.8 - Valutazione dei beni

- **UNITÀ IMMOBILIARE AD USO CIVILE ABITAZIONE (MAPPALE Nº 613 SUB. 588)**
- **UNITÀ IMMOBILIARE AD USO CANTINA/DEPOSITO (MAPPALE Nº 613 SUB. 545)**
- **UNITÀ IMMOBILIARE AD USO AUTORIMESSA (MAPPALE Nº 613 SUB. 501)**

TABELLA DEI DATI

Prezzo e caratteristiche	Comparables 1	Comparables 2	Comparables 3	Subject	Unità di misura
Ubicazione	centrale	centrale	centrale	centrale	zona
Tipologia/destinazione dell'immobile	appartamento	appartamento	appartamento	appartam.	/
Prezzo rilevato	148.000,00	195.000,00	140.000,00	----------	Euro
Tipologia di rilevamento del prezzo	offerta	offerta	offerta	----------	/
Data (mesi dal rilevamento)	1	4	7	----------	mesi
Sconto sul prezzo rilevato	15%	15%	15%	----------	%
Prezzo adottato	125.800,00	165.750,00	119.000,00	----------	Euro
Superficie commerciale abitazione	78,00	100,00	78,00	55,80	mq.

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

geometra Felice Bisogni
Via XX settembre nc. 5 - 51100 PISTOIA
Tel. - Fax (0573) 20797

Superficie commerciale cantina	.....	.....	.....	3,00	mq.
Superficie commerciale autorimessa	16,00	20,00	.....	18,00	mq.

Posto auto	1	0	0	0	n.
Livello di piano	1	3	2	1	n.
Bagno	1	1	1	1	n.
Manutenzione (1,2,3,4,5) 1=scadente, 2=trascurato, 3=normale, 4=buono, 5=ottimo	2	2	2	2	n.
Zona (es. +1,+2,..,-1,-2,...)	1	2	3	0	n.
Qualità (es. +1,+2..,-1,-2..)	2	3	4	0	n.

TABELLA DEI SAGGI DEI RAPPORTI

Posto auto	valore commerciale (€/cad.)	5.000,00

Coefficenti di ragguaglio superfici	
Superficie commerciale cantina	25%
Superficie commerciale autorimessa	50%

Bagno	costo a nuovo del bagno (€)	15.000,00
	vetustà dei servizi igienici (anni)	8
	vita utile dei servizi igienici (anni)	25

Stato di manutenzione	costo per passaggio di stato (€)	20.000,00

Data - saggio annuo di rivalutazione (%)	- 0,80%
Zona - saggio di incremento (%)	1,00%
Qualità - saggio di incremento (%)	1,00%
Livello di piano - saggio di incremento (%)	1,00%

Comparables n. 1			
Superficie commerciale	86,00	Prezzo marginale (€/mq.)=	1.462,79

Comparables n. 2

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

geometra Felice Bisogni
Via XX settembre nc. 5 - 51100 PISTOIA
Tel. - Fax (0573) 20797

Superficie commerciale	110,00	Prezzo marginale (€/mq.)=	1.506,82

Comparables n. 3			
Superficie commerciale	78,00	Prezzo marginale (€/mq.)=	1.525,64

Subject			
Superficie commerciale	65,55	Prezzo marginale (€/mq.)=	1.462,79

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Elementi di confronto	Comparables 1	Comparables 2	Comparables 3
Data	83,87	110,50	79,33
Superficie commerciale abitazione	1.462,79	1.462,79	1.462,79
Superficie commerciale cantina	365,70	365,70	365,70
Superficie commerciale autorimessa	731,40	731,40	731,40
Posto auto	5.000,00	5.000,00	5.000,00
Bagno	10.200,00	10.200,00	10.200,00
Livello di piano	1.258,00	1.641,09	1.178,22
Qualità	1.258,00	1.657,50	1.190,00
Manutenzione	20.000,00	20.000,00	20.000,00
Zona	1.258,00	1.657,50	1.190,00

TABELLA DI VALUTAZIONE

Elementi di confronto	Comparables 1	Comparables 2	Comparables 3
Prezzo	125.800,00	165.750,00	119.000,00
Data	-83,87	-442,00	-555,33
Superficie commerciale abitazione	-32.473,95	-64.655,35	-32.473,95
Superficie commerciale cantina	1.097,09	1.097,09	1.097,09
Superficie commerciale autorimessa	1.462,79	-1.462,79	13.165,12
Posto auto	-5.000,00	0,00	0,00
Bagno	0,00	0,00	0,00
Livello di piano	0,00	-3.282,18	-1.178,22

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

Qualità	-2.516,00	-4.972,50	-4.760,00
Manutenzione	0,00	0,00	0,00
Zona	-1.258,00	-3.315,00	-3.570,00
Prezzo corretto	87.028,06	88.717,28	90.724,70

Prezzo corretto medio	88.823,00

Errore medio % sui prezzi corretti (divergenza % assoluta)	4,25%	errore < 6% accettabile

Valore stimato Subject (€)	89.000,00

19.9 - Sintesi della valutazione

In conseguenza logica delle considerazioni, valutazioni e calcoli sin qui esposti, si può correttamente stimare il **valore commerciale** dei beni in precedenza descritti, costituenti il **lotto n° 11**, in complessivi **€ 89.000,00** secondo il seguente prospetto:

CALCOLO VALORE COMMERCIALE

Descrizione	Sup. commerciale mq.	Valore unitario €/mq.	Valore (in conto tondo) €
Unità immobiliare ad uso civile abitazione (mapp. n. 613 sub. 588)	55,80	1.360,00	76.000,00
Unità immobiliare ad uso cantina/deposito (mapp. n. 613 sub. 545)	0,75	1.360,00	1.000,00
Unità immobiliare ad uso autorimessa (mapp. n. 613 sub. 501)	9,00	1.360,00	12.000,00
	somma il valore complessivo pari ad Euro		89.000,00

19.10 - Conclusioni

A seguito di quanto sopra illustrato ed esposto, tenuto conto delle verifiche e dei riscontri eseguiti, sulla base della metodologia estimativa adottata, il valore "commerciale" in condizioni di libero mercato dei beni costituenti il presente **lotto n° 11**, così nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, può essere determinato in complessivi **Euro 89.000,00**.

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

Nel caso di specie trattandosi di una Procedura di Liquidazione Coatta Amministrativa e considerati ulteriormente:

- i tempi di vendita dei beni generalmente non brevi, che determinano, quale conseguenza, un degrado dovuto alla totale assenza di opere di manutenzione, anche ordinaria;
- le condizioni economiche particolarmente sfavorevoli imposte in sede di vendita che obbligano l'aggiudicatario a versare l'intero prezzo in un lasso di tempo brevissimo;
- assenza di garanzia per vizi;
- mancanza della polizza assicurativa indennitaria decennale postuma sui gravi vizi e difetti di costruzione (ex art. 4 D.Lgs 122/'05)
- incertezze circa l'immissione nel possesso;
- condizioni e vincoli previsti per l'edilizia agevolata;

lo scrivente è del parere che le suesposte condizioni di vendita comportino un **deprezzamento** rispetto al valore determinato in precedenza (considerando i beni in condizioni di **"libero mercato"**) stimabile prudenzialmente nella misura del **15%**.

Ne consegue pertanto che il **prezzo "a base d'asta"** dei beni in precedenza descritti costituenti il **lotto n° 11** (così nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano) può essere indicato in **€ 76.000,00 in conto tondo (€ 89.000,00 - 15%)**.

---------- § ----------

PARTE VENTESIMA

Rapporto di valutazione del lotto n° 12

- Unità immobiliare di civile abitazione (mapp. **613 sub. 589**) posta al piano primo dell'edificio "A", avente accesso dal nc. 75 di via XXVI Luglio, contraddistinta dal numero interno 5
- unità immobiliare ad uso cantina/deposito (mapp. **613 sub. 544**) al piano interrato
- unità immobiliare ad uso autorimessa (mapp. **613 sub. 500**) al piano interrato

20.1 - Descrizione del beni

Diritti di piena proprietà spettanti alla Società **"La Valle - Società Cooperativa Edificatrice"** con sede in Firenze codice fiscale 05616500483, sopra porzioni del fabbricato condominiale posto in **Comune di Certaldo** (FI), via XXVI luglio (comparti "A" e "B"), e precisamente:

- **unità immobiliare di civile abitazione** dislocata al piano primo e contraddistinta con il numero **interno 5** dell'edificio convenzionalmente indicato come "comparto A", avente accesso dalla seconda porta sulla destra per esce dall'ascensore al citato piano primo della scala condominiale

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

contraddistinta dal nc. 75 di via XXVI Luglio (scala "D"), composta da ingresso - pranzo - soggiorno con angolo cottura, camera da letto, bagno, disimpegno, ripostiglio, oltre loggia sul lato nord;

- **unità immobiliare ad uso cantina/deposito** dislocata al piano interrato dell'edificio convenzionalmente indicato come "comparto A", composta da un unico locale avente accesso dall'ultima porta posta sulla destra per chi entra nel corridoio delle cantine (corridoio contraddistinto dal mappale n. 613 sub. 629) arrivando dal disimpegno condominiale collegato con il vano scala ed ascensore condominiale contraddistinto dal nc. 75 di via XXVI Luglio;
- **unità immobiliare ad uso autorimessa** dislocata al piano interrato dell'edificio condominiale indicato come "comparto A" situata in adiacenza alla parete nord (lato rampa carrabile), percorrendo il corsello condominiale per chi vi giunge dall'accesso carrabile contraddistinto dal nc. 79 di via XXVI Luglio.

Le tre unità immobiliari usufruiscono dei proporzionali diritti di comproprietà sulle parti ed impianti comuni del fabbricato condominiale, ai sensi di legge, consuetudine e destinazione.

Per quanto concerne le finiture ed impianti presenti all'interno delle stesse, lo scrivente rimanda al contenuto della "**Parte quarta**" che precede con la precisazione che:

- i locali di abitazione sono interamente pavimentati con mattonelle in gres porcellanato delle dimensioni di cm. 33 x 33;
- il bagno è pavimentato e rivestito a parete fino ad un'altezza di mt. 2,20 con mattonelle di ceramica smaltata.

Le unità immobiliari si presentano in mediocre stato di conservazione; le stesse risultano nella disponibilità della Procedura di Liquidazione Coatta Amministrativa della Società "**La Valle - Società Cooperativa Edificatrice**".

Il sottoscritto precisa che:

* le dichiarazioni di conformità alla regola dell'arte relative agli impianti presenti all'interno dell'unità immobiliare e relative parti condominiali, sono state allegate alla Attestazione di Abitabilità/Agibilità; tuttavia, stante la incompletezza delle stesse per la mancanza degli schemi e relazioni degli impianti eseguiti e di altri allegati obbligatori per legge, i beni costituenti il presente **lotto n° 12** dovranno essere posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, senza alcuna garanzia in ordine agli impianti stessi;

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

geometra Felice Bisogni
Via XX settembre nc. 5 - 51100 PISTOIA
Tel. - Fax (0573) 20797

* l'unità immobiliare di civile abitazione è dotata dell'Attestato di Prestazione Energetica (allegato sotto lettera "I1") redatto il 25/10/2014 dall'arch. Paola Baldari, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Firenze al n. 7245, trasmesso a mezzo PEC al Comune di Certaldo in data 14/11/2014 (privo degli estremi di trasmissione alla Regione Toscana) dal quale risulta che il bene ricade nella classe energetica globale "G" con un indice di prestazione energetica globale pari a 198.3 KWh/m² anno.
  In relazione a quanto previsto dall'articolo 3 comma 3 del D.Lgs 192 del 2005 si precisa che non risulta obbligatorio dotare l'autorimessa (rappresentata dal mappale n. **613 sub. 500**) e la cantina/deposito (rappresentata dal mappale n. **613 sub. 544**) dell'Attestato di Prestazione Energetica trattandosi di unità immobiliari non comprese nelle categorie di immobili classificati sulla base della destinazione d'uso di cui all'articolo 3 del D.P.R. 26 agosto 1993 n. 412, il cui utilizzo standard non prevede l'installazione e l'impiego di sistemi termici.
* Le tre unità immobiliari dovranno essere poste in vendita, e quindi alienate, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, secondo lo stato di possesso già goduto dalla Società "**La Valle - Società Cooperativa Edificatrice**" e suoi autori con tutti gli annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, usi, diritti, ragioni e servitù attive e passive comunque costituite, apparenti e non apparenti, esistenti o per destinazione ed in particolare:
  - con i vincoli nascenti dalla Convenzione Urbanistica e dall'atto d'obbligo in precedenza menzionati;
  - con i vincoli e gli obblighi derivanti dal frazionamento del fabbricato in più unità;
  - con i vincoli nascenti dal Regolamento di Condominio con allegate tabelle millesimali;
  - con l'assenza di garanzia per vizi e la mancanza della polizza assicurativa indennitaria decennale postuma su eventuali gravi vizi e difetti di costruzione (ex art. 4 D.Lgs n. 122/05).

Lo scrivente allega:

- sotto lettera "I2", una documentazione fotografica che ritrae lo stato di fatto degli interni delle tre unità immobiliari costituenti il **lotto n° 12**;
- sotto lettera "I3", un elaborato grafico in scala 1:100 che raffigura la consistenza e distribuzione interna delle tre unità immobiliari di proprietà della Società "La Valle - Società Cooperativa Edificatrice" costituenti il presente **lotto n° 12** (evidenziate con perimentazione di colore arancio).

20.2 - Rappresentazione catastale

Quanto descritto risulta censito all'**Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Firenze - Territorio - Servizi Catastali** al giusto conto della Società "**La Valle -**

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

Società Cooperativa Edificatrice" e rappresentato al **Catasto Fabbricati** del **Comune di Certaldo** sul foglio di mappa nº **51** dai mappali:

- nº **613 sub. 589**, via XXVI Luglio nc. 75, piano 1º, interno 4, categoria A/2, classe 3ª, consistenza vani 3 e RC Euro 278,89, per quanto attiene l'**unità immobiliare di civile abitazione**;
- nº **613 sub. 544**, via XXVI Luglio nc. 75, piano S1, categoria C/2, classe 7ª, consistenza mq. 2 e RC Euro 6,61, per quanto attiene l'**unità immobiliare ad uso cantina/deposito**.
- nº **613 sub. 500**, via XXVI Luglio nc. 79, piano S1, categoria C/6, classe 5ª, consistenza mq. 17 e RC Euro 44,78, per quanto attiene l'**unità immobiliare ad uso autorimessa**.

I beni comuni non censibili, catastalmente individuabili, cui hanno diritto le unità immobiliari anzidette, sono rappresentati al Catasto Fabbricati dello stesso Comune sul foglio di mappa nº **51** dai mappali:

- nº **613 sub. 624**, B.C.N.C. – rampa comune ai sub. da 500 a S37 e al sub. 626;
- nº **613 sub. 625**, B.C.N.C. – corsello e spazio di manovra comune ai sub. da 500 a 537 e al sub. 627;
- nº **613 sub. 626**, B.C.N.C. – centrale termica comune a tutti i subalterni;
- nº **613 sub. 627**, B.C.N.C. – centrale idrica e locale autoclave comuni a tutti i subalterni;
- nº **613 sub. 628**, B.C.N.C. – vano scala , locale ascensore e ripostiglio comune ai sub . 576 , 577 , 588 , S89 , 590 , 600 , 601 , 602 , 612 , 613 , 614 , 615 E 629;
- nº **613 sub. 629**, B.C.N.C. – corridoio cantine comune ai sub. da 538 a 549.
- nº **613 sub. 636**, B.C.N.C. – scannafosso e corridoio di accesso comuni a tutti i subalterni;
- nº **613 sub. 637**, B.C.N.C. – porticato e spazi esterni comuni ai sub. da 576 a 623.

Lo scrivente precisa che i dati catastali e le planimetrie sono conformi allo stato di fatto ed in particolare che non sussistono difformità rilevanti, tali da influire sul calcolo della rendita catastale e da dar luogo all'obbligo di presentazione di nuove planimetrie catastali ai sensi della vigente normativa e che l'intestazione catastale delle unità immobiliari urbane in oggetto è conforme alle risultanze dei Registri Immobiliari.

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

geometra Felice Bisogni
Via XX settembre nc. 5 - 51100 PISTOIA
Tel. - Fax (0573) 20797

Sotto lettera "**I4**" il sottoscritto allega la documentazione catastale afferente le unità immobiliari costituenti il presente **lotto n° 12.**

20.3 - Confini

Nell'insieme i beni confinano con altra proprietà della Società "La Valle - Società Cooperativa Edificatrice" su più lati, parti e distacchi condominiali, salvo se altri.

20.4 - Provenienza dei beni

Quanto in oggetto è pervenuto in proprietà alla Società "**La Valle - Società Cooperativa Edificatrice**" tra maggiore consistenza, per accessione ad area di sedime di complesso industriale acquistato mediante atto pubblico di compravendita ricevuto dal notaio Mario Piccinini di Firenze in data **13/03/2003** rep. 54648/21936, registrato all'Agenzia delle Entrate di Firenze 2 il 13/03/2003 al n. 1118 serie 1T e trascritto a Volterra in data 15/03/2003 al n. 1636 del Registro Particolare, per acquito fattone dalla Società [redacted].

A sua volta la Società [redacted] ne era pervenuta in proprietà con la primitiva denominazione [redacted] virtù di atto ricevuto dal notaio Andrea Pescatori di Poggibonsi in data **30/12/1991** rep. 25057, registrato a Poggibonsi in data 15/01/1992 al n. 193 e trascritto a Volterra in data 15/01/1992 al n. 587 del Registro Particolare, per acquisto fattone dalla Società "[redacted]

20.5 - Formalità passive ed iscrizioni ipotecarie gravanti sui beni

Le indagini condotte presso l'**Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Pisa - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Volterra**, hanno permesso di rilevare che le unità immobiliari in precedenza descritte costituenti il presente **lotto n° 12** risultano gravate dalle seguenti trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli:

- **Iscrizione Reg. Part. 2923 del 24/11/2007**
  Ipoteca volontaria derivante da contratto di mutuo fondiario ai rogiti del notaio Mario Piccinini in data **15/11/2007** rep. 60049/25538 registrato all'Agenzia delle Entrate di "Firenze 2" in data 21/11/2007 al nº 11346 serie 1T, a favore della "**Cariprato – Cassa di Risparmio di Prato S.P.A.**" con sede in Prato (PO) codice fiscale 00515340974, contro la Società "**La Valle -**

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

Società Cooperativa Edificatrice" con sede in Firenze codice fiscale 01447920487.

A margine della suddetta Iscrizione Ipotecaria risulta riportato, tra gli altri, il seguente annotamento di interesse per i beni costituenti il presente **lotto n° 12**:

- Domanda di annotazione Reg. Part. 1474 del 09/11/2009, derivante da atto pubblico di rinuncia ad ulteriori erogazioni della somma mutuata e consolidamento, riduzione di ipoteca e frazionamento ricevuto dal notaio Mario Piccinini di Firenze in data 30/10/2009 rep. 61968/26740, con il quale è stato provveduto, tra l'altro, al frazionamento del mutuo in n° 27 quote.
  Le tre unità immobiliari costituenti il **lotto n° 12** {unità immobiliare di civile abitazione (mappale n° **613 sub. 589**), cantina (mappale n° **613 sub. 544**) ed autorimessa (mappale n° **613 sub. 500**)} sono comprese, tra maggiore consistenza, nella **QUOTA n° 1** garantita da ipoteca di Euro 3.000.000,00 di cui Euro 1.500.000,00 per capitale.

- **Iscrizione Reg. Part. 131 del 08/02/2013**

  Ipoteca giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Firenze in data 07/02/2013 rep. 1472/2013 a favore della "**Banca di Credito Cooperativo di Impruneta Soc. Coop.**" con sede in Impruneta (FI) codice fiscale 00517140489 contro la Società "**La Valle - Società Cooperativa Edificatrice**" con sede in Firenze (FI) codice fiscale 05616500483, a garanzia della complessiva somma di Euro 340.000,00 di cui Euro 271.683,29 per capitale ed il resto per interessi e spese.
  L'ipoteca giudiziale colpisce, tra maggiore consistenza, le tre unità immobiliari costituenti il presente **lotto n° 12** (mappali n° **613 sub. 589** - n° **613 sub. 544** et n° **613 sub. 500**).

- **Trascrizione Reg. Part. 1255 del 19/03/2014**

  Verbale di pignoramento immobili emesso dagli Ufficiali Giudiziari della Corte di Appello di Firenze in data 27/02/2014 rep. 2994/2014, a favore della "**Banca Popolare di Vicenza Società Cooperativa per Azioni**" con sede in Vicenza (VI) codice fiscale 00204010243, contro la Società "**La Valle - Società Cooperativa Edificatrice**" con sede in Firenze (FI) codice fiscale 05616500483.
  Il pignoramento colpisce, tra maggiore consistenza, le tre unità immobiliari costituenti il presente **lotto n° 12** (mappali n° **613 sub. 589** - n° **613 sub. 544** et n° **613 sub. 500**).

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

geometra Felice Bisogni
Via XX settembre nc. 5 - 51100 PISTOIA
Tel. - Fax (0573) 20797

20.6 - Legge n. 47 del 28/02/1985 e DPR n. 380/2001

Da un confronto sommario tra il contenuto degli elaborati grafici allegati ai titoli abilitativi menzionati nella "**parte quarta**" che precede con quanto effettivamente riscontrato in loco e restituito graficamente nell'elaborato grafico già unito sotto lettera "I3", è stato possibile rilevare che sussiste una sostanziale conformità.

Infatti le misure prese a campione hanno mostrato, rispetto alle misure graficizzate nei disegni, scostamenti moderati o comunque entro le tolleranze di cui all'art. 206 comma 4 della L.R. 65/2014, ovvero nei disposti del Decreto Legislativo nº 115/2008.

Lo scrivente dichiara pertanto che allo stato attuale per le tre unità immobiliari ad uso civile abitazione, autorimessa e cantina costituenti il presente **lotto nº 12**, sussiste la regolarità edilizia ai fini della commerciabilità.

20.7 - Consistenza del beni

La superficie "commerciale" dei beni è stata determinata applicando alla consistenza degli stessi, rilevata dall'elaborato grafico sopra citato i coefficienti previsti dall'allegato "C" del DPR nº 138/1998, secondo il seguente prospetto:

Unità immobiliare ad uso civile abitazione (mappale nº **613 sub. 589**)	*All. "C" DPR 23/03/1998 n. 138*		
Descrizione	**Superficie utile lorda mq.**	**Coefficiente di ragguaglio**	**Superficie commerciale mq.**
Locali di abitazione al piano primo	63,00	1,00	63,00
Loggia al piano primo	5,00	0,30	1,50
	Totale sup. commerciale		**mq. 64,50**

Unità immobiliare ad uso cantina/deposito (mappale nº **613 sub. 544**)

Locale cantina al piano interrato mq. 3,00 x 0,25 = mq. 0,75

Unità immobiliare ad uso autorimessa (mappale nº **613 sub. 500**)

Locale ad uso autorimessa al piano interrato mq. 19,00 x 0,50 = mq. 9,50

20.8 - Valutazione dei beni

- UNITÀ IMMOBILIARE AD USO CIVILE ABITAZIONE (MAPPALE Nº 613 SUB. 589)
- UNITÀ IMMOBILIARE AD USO CANTINA/DEPOSITO (MAPPALE Nº 613 SUB. 544)
- UNITÀ IMMOBILIARE AD USO AUTORIMESSA (MAPPALE Nº 613 SUB. 500)

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

geometra Felice Bisogni
Via XX settembre nc. 5 - 51100 PISTOIA
Tel. - Fax (0573) 20797

TABELLA DEI DATI

Prezzo e caratteristiche	Comparables 1	Comparables 2	Comparables 3	Subject	Unità di misura
Ubicazione	centrale	centrale	centrale	centrale	zona
Tipologia/destinazione dell'immobile	appartamento	appartamento	appartamento	appartam.	/
Prezzo rilevato	148.000,00	195.000,00	140.000,00	----------	Euro
Tipologia di rilevamento del prezzo	offerta	offerta	offerta	----------	/
Data (mesi dal rilevamento)	1	4	7	----------	mesi
Sconto sul prezzo rilevato	15%	15%	15%	----------	%
Prezzo adottato	125.800,00	165.750,00	119.000,00	----------	Euro
Superficie commerciale abitazione	78,00	100,00	78,00	64,50	mq.
Superficie commerciale cantina	----------	----------	----------	3,00	mq.
Superficie commerciale autorimessa	16,00	20,00	----------	19,00	mq.
Posto auto	1	0	0	0	n.
Livello di piano	1	3	2	1	n.
Bagno	1	1	1	1	n.
Manutenzione (1,2,3,4,5) 1=scadente, 2=trascurato, 3=normale, 4=buono, 5=ottimo	2	2	2	2	n.
Zona (es. +1,+2,..,-1,-2,...)	1	2	3	0	n.
Qualità (es. +1,+2..,-1,-2..)	2	3	4	0	n.

TABELLA DEI SAGGI DEI RAPPORTI

Posto auto	valore commerciale (€/cad.)	5.000,00

Coefficenti di ragguaglio superfici	
Superficie commerciale cantina	25%
Superficie commerciale autorimessa	50%

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

geometra Felice Bisogni
Via XX settembre nc. 5 - 51100 PISTOIA
Tel. - Fax (0573) 20797

Bagno	costo a nuovo del bagno (€)	15.000,00
	vetustà dei servizi igienici (anni)	8
	vita utile dei servizi igienici (anni)	25

Stato di manutenzione	costo per passaggio di stato (€)	20.000,00

Data - saggio annuo di rivalutazione (%)	- 0,80%
Zona - saggio di incremento (%)	1,00%
Qualità - saggio di incremento (%)	1,00%
Livello di piano - saggio di incremento (%)	1,00%

Comparables n. 1			
Superficie commerciale	86,00	Prezzo marginale (€/mq.)=	1.462,79
Comparables n. 2			
Superficie commerciale	110,00	Prezzo marginale (€/mq.)=	1.506,82
Comparables n. 3			
Superficie commerciale	78,00	Prezzo marginale (€/mq.)=	1.525,64
Subject			
Superficie commerciale	74,75	Prezzo marginale (€/mq.)=	1.462,79

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Elementi di confronto	Comparables 1	Comparables 2	Comparables 3
Data	83,87	110,50	79,33
Superficie commerciale abitazione	1.462,79	1.462,79	1.462,79
Superficie commerciale cantina	365,70	365,70	365,70
Superficie commerciale autorimessa	731,40	731,40	731,40
Posto auto	5.000,00	5.000,00	5.000,00
Bagno	10.200,00	10.200,00	10.200,00
Livello di piano	1.258,00	1.641,09	1.178,22
Qualità	1.258,00	1.657,50	1.190,00
Manutenzione	20.000,00	20.000,00	20.000,00

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

Zona	1.258,00	1.657,50	1.190,00

TABELLA DI VALUTAZIONE

Elementi di confronto	Comparables 1	Comparables 2	Comparables 3
Prezzo	125.800,00	165.750,00	119.000,00
Data	-83,87	-442,00	-555,33
Superficie commerciale abitazione	-19.747,67	-51.929,07	-19.747,67
Superficie commerciale cantina	1.097,09	1.097,09	1.097,09
Superficie commerciale autorimessa	2.194,19	-731,40	13.896,51
Posto auto	-5.000,00	0,00	0,00
Bagno	0,00	0,00	0,00
Livello di piano	0,00	-3.282,18	-1.178,22
Qualità	-2.516,00	-4.972,50	-4.760,00
Manutenzione	0,00	0,00	0,00
Zona	-1.258,00	-3.315,00	-3.570,00
Prezzo corretto	**100.485,74**	**102.174,95**	**104.182,38**

Prezzo corretto medio	**102.281,00**

Errore medio % sui prezzi corretti (divergenza % assoluta)	**3,68%**	errore < 6% accettabile

Valore stimato Subject (€)	**102.000,00**

20.9 - Sintesi della valutazione

In conseguenza logica delle considerazioni, valutazioni e calcoli sin qui esposti, si può correttamente stimare il **valore commerciale** dei beni in precedenza descritti, costituenti il **lotto n° 12**, in complessivi **€ 102.000,00** secondo il seguente prospetto:

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

geometra Felice Bisogni
Via XX settembre nc. 5 - 51100 PISTOIA
Tel. - Fax (0573) 20797

CALCOLO VALORE COMMERCIALE

Descrizione	Sup. commerciale mq.	Valore unitario €/mq.	Valore (in conto tondo) €
Unità immobiliare ad uso civile abitazione (mapp. n. **613 sub. 589**)	64,50	1.370,00	88.000,00
Unità immobiliare ad uso Cantina/deposito (mapp. n. **613 sub. 544**)	0,75	1.370,00	1.000,00
Unità immobiliare ad uso autorimessa (mapp. n. **613 sub. 500**)	9,50	1.370,00	13.000,00
	somma il valore complessivo pari ad Euro		102.000,00

20.10 - Conclusioni

A seguito di quanto sopra illustrato ed esposto, tenuto conto delle verifiche e dei riscontri eseguiti, sulla base della metodologia estimativa adottata, il valore "commerciale" in condizioni di libero mercato dei beni costituenti il presente **lotto n° 12**, così nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, può essere determinato in complessivi **Euro 102.000,00**.

Nel caso di specie trattandosi di una Procedura di Liquidazione Coatta Amministrativa e considerati ulteriormente:

- i tempi di vendita dei beni generalmente non brevi, che determinano, quale conseguenza, un degrado dovuto alla totale assenza di opere di manutenzione, anche ordinaria;
- le condizioni economiche particolarmente sfavorevoli imposte in sede di vendita che obbligano l'aggiudicatario a versare l'intero prezzo in un lasso di tempo brevissimo;
- assenza di garanzia per vizi;
- mancanza della polizza assicurativa indennitaria decennale postuma sui gravi vizi e difetti di costruzione (ex art. 4 D.Lgs 122/'05)
- incertezze circa l'immissione nel possesso;
- condizioni e vincoli previsti per l'edilizia agevolata;

lo scrivente è del parere che le suesposte condizioni di vendita comportino un **deprezzamento** rispetto al valore determinato in precedenza (considerando i beni in condizioni di "**libero mercato**") stimabile prudenzialmente nella misura del **15%**.

Ne consegue pertanto che il **prezzo "a base d'asta"** dei beni in precedenza descritti costituenti il **lotto n° 12** (così nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano) può essere indicato in **€ 87.000,00** in conto tondo (**€ 102.000,00 - 15%**).

---------- § ----------

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

geometra Felice Bisogni
Via XX settembre nc. 5 - 51100 PISTOIA
Tel. - Fax (0573) 20797

PARTE VENTUNESIMA

Rapporto di valutazione del lotto n° 13

- Unità immobiliare di civile abitazione (mapp. **613 sub. 590**) posta al piano primo dell'edificio "A", avente accesso dal nc. 75 di via XXVI Luglio, contraddistinta dal numero interno 4
- unità immobiliare ad uso cantina/deposito (mapp. **613 sub. 546**) al piano interrato
- unità immobiliare ad uso autorimessa (mapp. **613 sub. 502**) al piano interrato

21.1 - Descrizione dei beni

Diritti di piena proprietà spettanti alla Società "**La Valle - Società Cooperativa Edificatrice**" con sede in Firenze codice fiscale 0S616500483, sopra porzioni del fabbricato condominiale posto in **Comune di Certaldo** (FI), via XXVI luglio (comparti "A" e "B"), e precisamente:

- **unità immobiliare di civile abitazione** dislocata al piano primo e contraddistinta con il numero **interno 4** dell'edificio convenzionalmente indicato come "comparto A", avente accesso dalla prima porta sulla destra per chi esce dall'ascensore al citato piano primo della scala condominiale contraddistinta dal nc. 75 di via XXVI Luglio (scala "D"), composta da ingresso - pranzo - soggiorno con angolo cottura, camera da letto, bagno con adiacente locale lavanderia oltre ripostiglio;
- **unità immobiliare ad uso cantina/deposito** dislocata al piano interrato dell'edificio convenzionalmente indicato come "comparto A", composta da un unico locale avente accesso dalla quarta porta posta sulla destra per chi entra nel corridoio delle cantine (corridoio contraddistinto dal mappale n. 613 sub. 629) arrivando dal disimpegno condominiale collegato con il vano scala ed ascensore condominiale contraddistinto dal nc. 75 di via XXVI Luglio;
- **unità immobiliare ad uso autorimessa** dislocata al piano interrato dell'edificio condominiale indicato come "comparto A" situata in adiacenza alla parete nord (lato rampa carrabile), percorrendo il corsello condominiale per chi vi giunge dall'accesso carrabile contraddistinto dal nc. 79 di via XXVI Luglio.

Le tre unità immobiliari usufruiscono dei proporzionali diritti di comproprietà sulle parti ed impianti comuni del fabbricato condominiale, ai sensi di legge, consuetudine e destinazione.

Per quanto concerne le finiture ed impianti presenti all'interno delle stesse, lo scrivente rimanda al contenuto della "**Parte quarta**" che precede con la precisazione che:

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

- i locali di abitazione sono interamente pavimentati con mattonelle in gres porcellanato delle dimensioni di cm. 33 x 33;
- il bagno è pavimentato e rivestito a parete fino ad un'altezza di mt. 2,20 con mattonelle di ceramica smaltata delle dimensioni di cm. 20 x 20.

Le unità immobiliari si presentano in mediocre stato di conservazione; risultano utilizzate dalla signora [redacted] codice fiscale [redacted] in base a contratto di locazione abitativa agevolata (allegato sotto lettera "15") sottoscritto in data 01/04/2014 con la Società "**La Valle - Società Cooperativa Edificatrice**" con sede in Firenze in persona del legale rappresentante signor [redacted] registrato all'Agenzia delle Entrate di "Firenze 2" il 30/04/2014 al n. 952.

Il citato contratto di locazione essendo stato stipulato in data 01/04/2014, e perciò in epoca successiva alla data di dichiarazione della Liquidazione Coatta Amministrativa (**06/03/2014**), non risulta opponibile alla procedura ed è pertanto del tutto inefficace ai sensi di legge ed in particolare dell'articolo 44 della L.F.

Lo scrivente precisa che per mero errore nel citato contatto di locazione l'identificativo dell'unità immobiliare di civile abitazione è stato indicato nel subalterno 589 anzichè nel subalterno corretto 590.

La locazione risulta regolata dalle seguenti pattuizioni:

* la durata è prevista in anni 6 a partire dal 01/04/2014 fino al 31/03/2020, decorsi i quali dovrà intendersi rinnovato di diritto per ulteriori anni due se non interverrà una delle condizioni indicate al comma 2;
* il canone è stabilito in Euro 3.266,40 all'anno, oltre Iva da pagare in rate mensili anticipate di Euro 272,20 oltre Iva ciascuna e da aggiornare annualmente sulla base delle variazioni dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati verificatesi nell'anno precedente.

Il sottoscritto precisa che:

* le dichiarazioni di conformità alla regola dell'arte relative agli impianti presenti all'interno dell'unità immobiliare e relative parti condominiali, sono state allegate alla Attestazione di Abitabilità/Agibilità; tuttavia, stante la incompletezza delle stesse per la mancanza degli schemi e relazioni degli impianti eseguiti e di altri allegati obbligatori per legge, i beni costituenti il presente **lotto n° 13** dovranno essere posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, senza alcuna garanzia in ordine agli impianti stessi;
* l'unità immobiliare di civile abitazione è dotata dell'Attestato di Prestazione Energetica (allegato sotto lettera "16") redatto il 23/10/2014 dall'arch. Paola Baldari, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Firenze al n. 7245, trasmesso a

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

mezzo PEC al Comune di Certaldo in data 14/11/2014 (privo degli estremi di trasmissione alla Regione Toscana) dal quale risulta che il bene ricade nella classe energetica globale "G" con un indice di prestazione energetica globale pari a 10775 KWh/m^2anno.

In relazione a quanto previsto dall'articolo 3 comma 3 del D.Lgs 192 I 2005 si precisa che non risulta obbligatorio dotare l'autorimessa (rappresentata dal mappale n. **613 sub. 502**) e la cantina/deposito (rappresentata dal mappale n. **613 sub. 546**) dell'Attestato di Prestazione Energetica trattandosi di unità immobiliari non comprese nelle categorie di immobili classificati sulla base della destinazione d'uso di cui all'articolo 3 del D.P.R. 26 agosto 1993 n. 412, il cui utilizzo standard non prevede l'installazione e l'impiego di sistemi termici.

* Le tre unità immobiliari dovranno essere poste in vendita, e quindi alienate, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, secondo lo stato di possesso già goduto dalla Società "**La Valle - Società Cooperativa Edificatrice**" e suoi autori con tutti gli annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, usi, diritti, ragioni e servitù attive e passive comunque costituite, apparenti e non apparenti, esistenti o per destinazione ed in particolare:
  - con i vincoli nascenti dalla Convenzione Urbanistica e dall'atto d'obbligo in precedenza menzionati;
  - con i vincoli nascenti dal citato contratto di locazione (ove lo stesso venga ritenuto efficace);
  - con i vincoli e gli obblighi derivanti dal frazionamento del fabbricato in più unità;
  - con i vincoli nascenti dal Regolamento di Condominio con allegate tabelle millesimali;
  - con l'assenza di garanzia per vizi e la mancanza della polizza assicurativa indennitaria decennale postuma su eventuali gravi vizi e difetti di costruzione (ex art. 4 D.Lgs n. 122/05).

Lo scrivente allega:

- sotto lettera "**I7**", una documentazione fotografica che ritrae lo stato di fatto degli interni delle tre unità immobiliari costituenti il **lotto n° 13**;
- sotto lettera "**I8**", un elaborato grafico in scala 1:100 che raffigura la consistenza e distribuzione interna delle tre unità immobiliari di proprietà della Società "La Valle - Società Cooperativa Edificatrice" costituenti il presente **lotto n° 13** (evidenziate con perimentazione di colore arancio).

21.2 - Rappresentazione catastale

Quanto descritto risulta censito all'**Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Firenze - Territorio - Servizi Catastali** al giusto conto della Società **"La Valle -**

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

geometra Felice Bisogni
Via XX settembre nc. 5 - 51100 PISTOIA
Tel. - Fax (0573) 20797

Società Cooperativa Edificatrice" e rappresentato al **Catasto Fabbricati** del **Comune di Certaldo** sul foglio di mappa nº **51** dai mappali:

- nº **613 sub. 590**, via XXVI Luglio nc. 75, piano 1º, interno 5, categoria A/2, classe 3º, consistenza vani 3,5 e RC Euro 325,37, per quanto attiene l'**unità immobiliare di civile abitazione**;
- nº **613 sub. 546**, via XXVI Luglio nc. 75, piano S1, categoria C/2, classe 7º, consistenza mq. 2 e RC Euro 6,61, per quanto attiene l'**unità immobiliare ad uso cantina/deposito**.
- nº **613 sub. 502**, via XXVI Luglio nc. 79, piano S1, categoria C/6, classe 5º, consistenza mq. 15 e RC Euro 39,51, per quanto attiene l'**unità immobiliare ad uso autorimessa**.

I beni comuni non censibili, catastalmente individuabili, cui hanno diritto le unità immobiliari anzidette, sono rappresentati al Catasto Fabbricati dello stesso Comune sul foglio di mappa nº **51** dai mappali:

- nº **613 sub. 624**, B.C.N.C. – rampa comune ai sub. da 500 a 537 e al sub. 626;
- nº **613 sub. 625**, B.C.N.C. – corsello e spazio di manovra comune ai sub. da 500 a 537 e al sub. 627;
- nº **613 sub. 626**, B.C.N.C. – centrale termica comune a tutti i subalterni;
- nº **613 sub. 627**, B.C.N.C. – centrale idrica e locale autoclave comuni a tutti i subalterni;
- nº **613 sub. 628**, B.C.N.C. – vano scala , locale ascensore e ripostiglio comune ai sub . 576 , 577 , 588 , 5B9 , 590 , 600 , 601 , 602 , 612 , 613 , 614 , 615 E 629;
- nº **613 sub. 629**, B.C.N.C. – corridoio cantine comune ai sub. da 538 a 549.
- nº **613 sub. 636**, B.C.N.C. – scannafosso e corridoio di accesso comuni a tutti i subalterni;
- nº **613 sub. 637**, B.C.N.C. – porticato e spazi esterni comuni ai sub. da 576 a 623.

Lo scrivente precisa che i dati catastali e le planimetrie sono conformi allo stato di fatto ed in particolare che non sussistono difformità rilevanti, tali da influire sul calcolo della rendita catastale e da dar luogo all'obbligo di presentazione di nuove planimetrie catastali ai sensi della vigente normativa e che l'intestazione catastale delle unità immobiliari urbane in oggetto è conforme alle risultanze dei Registri Immobiliari.

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

geometra Felice Bisogni
Via XX settembre nc. 5 - 51100 PISTOIA
Tel. - Fax (0573) 20797

Sotto lettera "I9" il sottoscritto allega la documentazione catastale afferente le unità immobiliari costituenti il presente **lotto n° 13.**

21.3 - Confini

Nell'insieme i beni confinano con altra proprietà della Società "La Valle - Società Cooperativa Edificatrice" su più lati, parti e distacchi condominiali, salvo se altri.

21.4 - Provenienza dei beni

Quanto in oggetto è pervenuto in proprietà alla Società **"La Valle - Società Cooperativa Edificatrice"** tra maggiore consistenza, per accessione ad area di sedime di complesso industriale acquistato mediante atto pubblico di compravendita ricevuto dal notaio Mario Piccinini di Firenze in data **13/03/2003** rep. 54648/21936, registrato all'Agenzia delle Entrate di Firenze 2 il 13/03/2003 al n. 1118 serie 1T e trascritto a Volterra in data 15/03/2003 al n. 1636 del Registro Particolare, per acquisto fattone dalla Società "[redacted]

A sua volta la Società [redacted]" ne era pervenuta in proprietà con la primitiva denominazione "[redacted]" in virtù di atto ricevuto dal notaio Andrea Pescatori di Poggibonsi in data **30/12/1991** rep. 25057, registrato a Poggibonsi in data 15/01/1992 al n. 193 e trascritto a Volterra in data 15/01/1992 al n. 587 del Registro Particolare, per acquisto fattone dalla Società "[redacted]

21.5 - Formalità passive ed iscrizioni ipotecarie gravanti sui beni

Le indagini condotte presso l'**Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Pisa - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Volterra**, hanno permesso di rilevare che le unità immobiliari in precedenza descritte costituenti il presente **lotto n° 13** risultano gravate dalle seguenti trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli:

- **Iscrizione Reg. Part. 2923 del 24/11/2007**
  Ipoteca volontaria derivante da contratto di mutuo fondiario ai rogiti del notaio Mario Piccinini in data **15/11/2007** rep. 60049/25538 registrato all'Agenzia delle Entrate di "Firenze 2" in data 21/11/2007 al n° 11346 serie 1T, a favore della **"Cariprato – Cassa di Risparmio di Prato S.P.A."** con sede in Prato (PO) codice fiscale 00515340974, contro la Società **"La Valle -**

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

Società Cooperativa Edificatrice" con sede in Firenze codice fiscale 01447920487.

A margine della suddetta Iscrizione Ipotecaria risulta riportato, tra gli altri, il seguente annotamento di interesse per i beni costituenti il presente **lotto n° 13**:

- **Domanda di annotazione Reg. Part. 1474** del 09/11/2009, derivante da atto pubblico di rinuncia ad ulteriori erogazioni della somma mutuata e consolidamento, riduzione di ipoteca e frazionamento ricevuto dal notaio Mario Piccinini di Firenze in data 30/10/2009 rep. 61968/26740, con il quale è stato provveduto, tra l'altro, al frazionamento del mutuo in n° 27 quote.
  Le tre unità immobiliari costituenti il **lotto n° 13** {unità immobiliare di civile abitazione (mappale n° **613 sub. 590**), cantina (mappale n° **613 sub. 546**) ed autorimessa (mappale n° **613 sub. 502**)} sono comprese, tra maggiore consistenza, nella **QUOTA n° 1** garantita da ipoteca di Euro 3.000.000,00 di cui Euro 1.500.000,00 per capitale.

- **Iscrizione Reg. Part. 131 del 08/02/2013**

Ipoteca giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Firenze in data 07/02/2013 rep. 1472/2013 a favore della "**Banca di Credito Cooperativo di Impruneta Soc. Coop.**" con sede in Impruneta (FI) codice fiscale 00517140489 contro la Società "**La Valle - Società Cooperativa Edificatrice**" con sede in Firenze (FI) codice fiscale 0S616500483, a garanzia della complessiva somma di Euro 340.000,00 di cui Euro 271.683,29 per capitale ed il resto per interessi e spese.
L'ipoteca giudiziale colpisce, tra maggiore consistenza, le tre unità immobiliari costituenti il presente **lotto n° 13** (mappali n° **613 sub. 590** - n° **613 sub. 546** et n° **613 sub. 502**).

- **Trascrizione Reg. Part. 1255 del 19/03/2014**

Verbale di pignoramento immobili emesso dagli Ufficiali Giudiziari della Corte di Appello di Firenze in data 27/02/2014 rep. 2994/2014, a favore della "**Banca Popolare di Vicenza Società Cooperativa per Azioni**" con sede in Vicenza (VI) codice fiscale 00204010243, contro la Società "**La Valle - Società Cooperativa Edificatrice**" con sede in Firenze (FI) codice fiscale 05616500483.
Il pignoramento colpisce, tra maggiore consistenza, le tre unità immobiliari costituenti il presente **lotto n° 13** (mappali n° **613 sub. 590** - n° **613 sub. 546** et n° **613 sub. 502**).

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

geometra Felice Bisogni
Via XX settembre nc. 5 - 51100 PISTOIA
Tel. - Fax (0573) 20797

21.6 - Legge n. 47 del 28/02/1985 e DPR n. 380/2001

Da un confronto sommario tra il contenuto degli elaborati grafici allegati ai titoli abilitativi menzionati nella "**parte quarta**" che precede con quanto effettivamente riscontrato in loco e restituito graficamente nell'elaborato grafico già unito sotto lettera "**Ia**", è stato possibile rilevare che sussiste una sostanziale conformità.

Infatti le misure prese a campione hanno mostrato, rispetto alle misure graficizzate nei disegni, scostamenti moderati o comunque entro le tolleranze di cui all'art. 206 comma 4 della L.R. 65/2014, ovvero nei disposti del Decreto Legislativo nº 115/2008.

Lo scrivente dichiara pertanto che allo stato attuale per le tre unità immobiliari ad uso civile abitazione, autorimessa e cantina costituenti il presente **lotto nº 13**, sussiste la regolarità edilizia ai fini della commerciabilità.

21.7 - Consistenza dei beni

La superficie "commerciale" dei beni è stata determinata applicando alla consistenza degli stessi, rilevata dall'elaborato grafico sopra citato i coefficienti previsti dall'allegato "C" del DPR nº 138/1998, secondo il seguente prospetto:

Unità immobiliare ad uso civile abitazione (mappale nº **613 sub. 590**)	*All. "C" DPR 23/03/1998 n. 138*		
Descrizione	**Superficie utile lorda mq.**	**Coefficiente di ragguaglio**	**Superficie commerciale mq.**
Locali di abitazione al piano primo	55,00	1,00	65,00

Unità immobiliare ad uso cantina/deposito (mappale nº **613 sub. 546**)

Locale cantina al piano interrato mq. 3,00 x 0,25 = mq. 0,75

Unità immobiliare ad uso autorimessa (mappale nº **613 sub. 502**)

Locale ad uso autorimessa al piano interrato mq. 17,00 x 0,50 = mq. 8,50

21.8 - Valutazione dei beni

- UNITÀ IMMOBILIARE AD USO CIVILE ABITAZIONE (MAPPALE Nº 613 SUB. 590)
- UNITÀ IMMOBILIARE AD USO CANTINA/DEPOSITO (MAPPALE Nº 613 SUB. 546)
- UNITÀ IMMOBILIARE AD USO AUTORIMESSA (MAPPALE Nº 613 SUB. 502)

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

geometra Felice Bisogni
Via XX settembre nc. 5 - 51100 PISTOIA
Tel. - Fax (0573) 20797

TABELLA DEI DATI

Prezzo e caratteristiche	Comparables 1	Comparables 2	Comparables 3	Subject	Unità di misura
Ubicazione	centrale	centrale	centrale	centrale	zona
Tipologia/destinazione dell'immobile	appartamento	appartamento	appartamento	appartam.	/
Prezzo rilevato	148.000,00	195.000,00	140.000,00	----------	Euro
Tipologia di rilevamento del prezzo	offerta	offerta	offerta	----------	/
Data (mesi dal rilevamento)	1	4	7	----------	mesi
Sconto sul prezzo rilevato	15%	15%	15%	----------	%
Prezzo adottato	125.800,00	165.750,00	119.000,00	----------	Euro
Superficie commerciale abitazione	78,00	100,00	78,00	65,00	mq.
Superficie commerciale cantina	----------	----------	----------	3,00	mq.
Superficie commerciale autorimessa	16,00	20,00	----------	17,00	mq.
Posto auto	1	0	0	0	n.
Livello di piano	1	3	2	1	n.
Bagno	1	1	1	1	n.
Manutenzione (1,2,3,4,5) 1=scadente, 2=trascurato, 3=normale, 4=buono, 5=ottimo	2	2	2	2	n.
Zona (es. +1,+2,..,-1,-2,...)	1	2	3	0	n.
Qualità (es. +1,+2..,-1,-2..)	2	3	4	0	n.

TABELLA DEI SAGGI DEI RAPPORTI

Posto auto	valore commerciale (€/cad.)	5.000,00

Coefficenti di ragguaglio superfici	
Superficie commerciale cantina	25%
Superficie commerciale autorimessa	50%

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

geometra Felice Bisogni
Via XX settembre nc. 5 - 51100 PISTOIA
Tel. - Fax (0573) 20797

Bagno	costo a nuovo del bagno (€)	15.000,00
	vetustà dei servizi igienici (anni)	8
	vita utile dei servizi igienici (anni)	25

Stato di manutenzione	costo per passaggio di stato (€)	25.000,00

Data - saggio annuo di rivalutazione (%)	- 0,80%
Zona - saggio di incremento (%)	1,00%
Qualità - saggio di incremento (%)	1,00%
Livello di piano - saggio di incremento (%)	1,00%

Comparables n. 1			
Superficie commerciale	86,00	Prezzo marginale (€/mq.)=	1.462,79

Comparables n. 2			
Superficie commerciale	110,00	Prezzo marginale (€/mq.)=	1.506,82

Comparables n. 3			
Superficie commerciale	78,00	Prezzo marginale (€/mq.)=	1.525,64

Subject			
Superficie commerciale	74,25	Prezzo marginale (€/mq.)=	**1.462,79**

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Elementi di confronto	Comparables 1	Comparables 2	Comparables 3
Data	83,87	110,50	79,33
Superficie commerciale abitazione	1.462,79	1.462,79	1.462,79
Superficie commerciale cantina	365,70	365,70	365,70
Superficie commerciale autorimessa	731,40	731,40	731,40
Posto auto	5.000,00	5.000,00	5.000,00
Bagno	10.200,00	10.200,00	10.200,00
Livello di piano	1.258,00	1.641,09	1.178,22
Qualità	1.258,00	1.657,50	1.190,00

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

Manutenzione	25.000,00	25.000,00	25.000,00
Zona	1.258,00	1.657,50	1.190,00

TABELLA DI VALUTAZIONE

Elementi di confronto	Comparables 1	Comparables 2	Comparables 3
Prezzo	125.800,00	165.750,00	119.000,00
Data	-83,87	-442,00	-555,33
Superficie commerciale abitazione	-19.016,28	-51.197,67	-19.016,28
Superficie commerciale cantina	1.097,09	1.097,09	1.097,09
Superficie commerciale autorimessa	731,40	-2.194,19	12.433,72
Posto auto	-5.000,00	0,00	0,00
Bagno	0,00	0,00	0,00
Livello di piano	0,00	-3.282,18	-1.178,22
Qualità	-2.516,00	-4.972,50	-4.760,00
Manutenzione	0,00	0,00	0,00
Zona	-1.258,00	-3.315,00	-3.570,00
Prezzo corretto	**99.754,34**	**101.443,55**	**103.450,98**

Prezzo corretto medio	**101.550,00**

Errore medio % sui prezzi corretti (divergenza % assoluta)	**3,71%**	errore < 6% accettabile

Valore stimatoSubject (€)	**102.000,00**

21.9 - Sintesi della valutazione

In conseguenza logica delle considerazioni, valutazioni e calcoli sin qui esposti, si può correttamente stimare il **valore commerciale** dei beni in precedenza descritti, costituenti il **lotto n° 13**, in complessivi **€ 102.000,00** secondo il seguente prospetto:

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

geometra Felice Bisogni
Via XX settembre nc. 5 - 51100 PISTOIA
Tel. - Fax (0573) 20797

CALCOLO VALORE COMMERCIALE

Descrizione	Sup. commerciale mq.	Valore unitario €/mq.	Valore (in conto tondo) €
Unità immobiliare ad uso civile abitazione (mapp. n. 613 sub. 590)	65,00	1.375,00	89.000,00
Unità immobiliare ad uso cantina/deposito (mapp. n. 613 sub. 546)	0,75	1.375,00	1.000,00
Unità immobiliare ad uso autorimessa (mapp. n. 613 sub. 502)	8,50	1.375,00	12.000,00
	somma il valore complessivo pari ad Euro		102.000,00

21.10 - Conclusioni

A seguito di quanto sopra illustrato ed esposto, tenuto conto delle verifiche e dei riscontri eseguiti, sulla base della metodologia estimativa adottata, il valore "commerciale" in condizioni di libero mercato dei beni costituenti il presente **lotto n° 13**, così nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, può essere determinato in complessivi **Euro 102.000,00**.

Nel caso di specie trattandosi di una Procedura di Liquidazione Coatta Amministrativa e considerati ulteriormente:

- i tempi di vendita dei beni generalmente non brevi, che determinano, quale conseguenza, un degrado dovuto alla totale assenza di opere di manutenzione, anche ordinaria;
- le condizioni economiche particolarmente sfavorevoli imposte in sede di vendita che obbligano l'aggiudicatario a versare l'intero prezzo in un lasso di tempo brevissimo;
- assenza di garanzia per vizi;
- mancanza della polizza assicurativa indennitaria decennale postuma sui gravi vizi e difetti di costruzione (ex art. 4 D.Lgs 122/'05)
- incertezze circa l'immissione nel possesso;
- condizioni e vincoli previsti per l'edilizia agevolata;

lo scrivente è del parere che le suesposte condizioni di vendita comportino un **deprezzamento** rispetto al valore determinato in precedenza (considerando i beni in condizioni di "**libero mercato**") stimabile prudenzialmente nella misura del **15%**.

Ne consegue pertanto che il **prezzo "a base d'asta"** dei beni in precedenza descritti costituenti il **lotto n° 13** (così nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano) può essere indicato in **€ 87.000,00 in conto tondo** (**€ 102.000,00 - 15%**).

---------- § ----------

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

geometra Felice Bisogni
Via XX settembre nc. 5 - 51100 PISTOIA
Tel. - Fax (0573) 20797

PARTE VENTIDUESIMA

Rapporto di valutazione del lotto n° 14

- Unità immobiliare di civile abitazione (mapp. **613 sub. 600**) posta al piano secondo dell'edificio "A", avente accesso dal nc. 75 di via XXVI Luglio, contraddistinta dal numero interno 10
- unità immobiliare ad uso cantina/deposito (mapp. **613 sub. 541**) al piano interrato
- unità immobiliare ad uso autorimessa (mapp. **613 sub. 503**) al piano interrato

22.1 - Descrizione dei beni

Diritti di piena proprietà spettanti alla Società "**La Valle - Società Cooperativa Edificatrice**" con sede in Firenze codice fiscale 05616500483, sopra porzioni del fabbricato condominiale posto in **Comune di Certaldo** (FI), via XXVI luglio (comparti "A" e "B"), e precisamente:

- **unità immobiliare di civile abitazione** dislocata al piano secondo e contraddistinta con il numero **interno 10** dell'edificio convenzionalmente indicato come "comparto A", avente accesso dall'ultima porta sulla sinistra per chi arriva al citato piano primo con la scala condominiale contraddistinta dal nc. 75 di via XXVI Luglio (scala "D"), composta da ingresso - pranzo - soggiorno con angolo cottura, camera da letto, bagno, disimpegno, oltre loggia sul lato sud e locale lavanderia avente accesso dalla loggia anzidetta;
- **unità immobiliare ad uso cantina/deposito** dislocata al piano interrato dell'edificio convenzionalmente indicato come "comparto A", composta da un unico locale avente accesso dalla quarta porta posta sulla sinistra per chi entra nel corridoio delle cantine (corridoio contraddistinto dal mappale n. 613 sub. 629) arrivando dal disimpegno condominiale collegato con il vano scala ed ascensore condominiale contraddistinto dal nc. 75 di via XXVI Luglio;
- **unità immobiliare ad uso autorimessa** dislocata al piano interrato dell'edificio condominiale indicato come "comparto A" situata in adiacenza alla parete nord (lato rampa carrabile), percorrendo il corsello condominiale per chi vi giunge dall'accesso carrabile contraddistinto dal nc. 79 di via XXVI Luglio.

Le tre unità immobiliari usufruiscono dei proporzionali diritti di comproprietà sulle parti ed impianti comuni del fabbricato condominiale, ai sensi di legge, consuetudine e destinazione.

Le unità immobiliari si presentano in mediocre stato di conservazione; le stesse risultano nella disponibilità della Procedura di Liquidazione Coatta Amministrativa della Società "**La Valle - Società Cooperativa Edificatrice**".

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

geometra Felice Bisogni
Via XX settembre nc. 5 - 51100 PISTOIA
Tel. - Fax (0573) 20797

Per quanto concerne le finiture ed impianti presenti all'interno delle stesse, lo scrivente rimanda al contenuto della "**Parte quarta**" che precede con la precisazione che:

- i locali di abitazione sono interamente pavimentati con mattonelle in gres porcellanato delle dimensioni di cm. 33 x 33;
- il bagno è pavimentato e rivestito a parete fino ad un'altezza di mt. 2,20 con mattonelle di ceramica smaltata delle dimensioni di cm. 20 x 20 con disegno a mosaico,
- i locali presentano danneggiamenti agli intonaci dei soffitti causati da infiltrazioni di acqua meteorica proveniente dalla terrazza a livello sovrastante;

* le dichiarazioni di conformità alla regola dell'arte relative agli impianti presenti all'interno dell'unità immobiliare e relative parti condominiali, sono state allegate alla Attestazione di Abitabilità/Agibilità; tuttavia, stante la incompletezza delle stesse per la mancanza degli schemi e relazioni degli impianti eseguiti e di altri allegati obbligatori per legge, i beni costituenti il presente **lotto n° 14** dovranno essere posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, senza alcuna garanzia in ordine agli impianti stessi;
* l'unità immobiliare di civile abitazione è dotata dell'Attestato di Prestazione Energetica (allegato sotto lettera "I10") redatto il 25/10/2014 dall'arch. Paola Baldari, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Firenze al n. 7245, trasmesso a mezzo PEC al Comune di Certaldo in data 14/11/2014 (privo degli estremi di trasmissione alla Regione Toscana) dal quale risulta che il bene ricade nella classe energetica globale "G" con un indice di prestazione energetica globale pari a 190.8 KWh/m^{2}anno.
  In relazione a quanto previsto dall'articolo 3 comma 3 del D.Lgs 192 del 2005 si precisa che non risulta obbligatorio dotare l'autorimessa (rappresentata dal mappale n. **613 sub. 503**) e la cantina/deposito (rappresentata dal mappale n. **613 sub. 541**) dell'Attestato di Prestazione Energetica trattandosi di unità immobiliari non comprese nelle categorie di immobili classificati sulla base della destinazione d'uso di cui all'articolo 3 del D.P.R. 26 agosto 1993 n. 412, il cui utilizzo standard non prevede l'installazione e l'impiego di sistemi termici.
* Le tre unità immobiliari dovranno essere poste in vendita, e quindi alienate, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, secondo lo stato di possesso già goduto dalla Società "**La Valle - Società Cooperativa Edificatrice**" e suoi autori con tutti gli annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, usi, diritti, ragioni e servitù attive e passive comunque costituite, apparenti e non apparenti, esistenti o per destinazione ed in particolare:

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

geometra Felice Bisogni
Via XX settembre nc. 5 - 51100 PISTOIA
Tel. - Fax (0573) 20797

- con i vincoli nascenti dalla Convenzione Urbanistica e dall'atto d'obbligo in precedenza menzionati;
- con i vincoli e gli obblighi derivanti dal frazionamento del fabbricato in più unità;
- con i vincoli nascenti dal Regolamento di Condominio con allegate tabelle millesimali;
- con l'assenza di garanzia per vizi e la mancanza della polizza assicurativa indennitaria decennale postuma su eventuali gravi vizi e difetti di costruzione (ex art. 4 D.Lgs n. 122/05).

Lo scrivente allega:

- sotto lettera "**I11**", una documentazione fotografica che ritrae lo stato di fatto degli interni delle tre unità immobiliari costituenti il **lotto n° 14**;
- sotto lettera "**I12**", un elaborato grafico in scala 1:100 che raffigura la consistenza e distribuzione interna delle tre unità immobiliari di proprietà della Società "La Valle - Società Cooperativa Edificatrice" costituenti il presente **lotto n° 14** (evidenziate con perimentazione di colore arancio).

22.2 - Rappresentazione catastale

Quanto descritto risulta censito all'**Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Firenze - Territorio - Servizi Catastali** al giusto conto della Società "**La Valle - Società Cooperativa Edificatrice**" e rappresentato al **Catasto Fabbricati** del **Comune di Certaldo** sul foglio di mappa n° **51** dai mappali:

- n° **613 sub. 600**, via XXVI Luglio nc. 75, piano 2°, interno 7, categoria A/2, classe 3°, consistenza vani 3 e RC Euro 278,89, per quanto attiene l'**unità immobiliare di civile abitazione**;
- n° **613 sub. 541**, via XXVI Luglio nc. 75, piano S1, categoria C/2, classe 7°, consistenza mq. 2 e RC Euro 6,61, per quanto attiene **l'unità immobiliare ad uso cantina/deposito**;
- n° **613 sub. 503**, via XXVI Luglio nc. 79, piano S1, categoria C/6, classe 5°, consistenza mq. 15 e RC Euro 39,51, per quanto attiene l'**unità immobiliare ad uso autorimessa**.

I beni comuni non censibili, catastalmente individuabili, cui hanno diritto le unità immobiliari anzidette, sono rappresentati al Catasto Fabbricati dello stesso Comune sul foglio di mappa n° **51** dai mappali:

- n° **613 sub. 624**, B.C.N.C. – rampa comune ai sub. da 500 a 537 e al sub. 626;
- n° **613 sub. 625**, B.C.N.C. – corsello e spazio di manovra comune ai sub. da 500 a 537 e al sub. 627;

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

- nº **613 sub. 626**, B.C.N.C. – centrale termica comune a tutti i subalterni;
- nº **613 sub. 627**, B.C.N.C. – centrale idrica e locale autoclave comuni a tutti i sub;
- nº **613 sub. 628**, B.C.N.C. – vano scala , locale ascensore e ripostiglio comune ai sub . 576 , 577 , 588 , 589 , 590 , 600 , 601 , 602 , 612 , 613 , 614 , 615 e 629;
- nº **613 sub. 629**, B.C.N.C. – corridoio cantine comune ai sub. da 538 a 549.
- nº **613 sub. 636**, B.C.N.C. – scannafosso e corridoio di accesso comuni a tutti i sub;
- nº **613 sub. 637**, B.C.N.C. – porticato e spazi esterni comuni ai sub. da 576 a 623.

Lo scrivente precisa che i dati catastali e le planimetrie sono conformi allo stato di fatto ed in particolare che non sussistono difformità rilevanti, tali da influire sul calcolo della rendita catastale e da dar luogo all'obbligo di presentazione di nuove planimetrie catastali ai sensi della vigente normativa e che l'intestazione catastale delle unità immobiliari urbane in oggetto è conforme alle risultanze dei Registri Immobiliari.
Sotto lettera "I13" il sottoscritto allega la documentazione catastale afferente le unità immobiliari costituenti il presente **lotto n° 14**.

22.3 - Confini

Nell'insieme i beni confinano con altra proprietà della Società "La Valle - Società Cooperativa Edificatrice" su più lati, parti e distacchi condominiali, salvo se altri.

22.4 - Provenienza dei beni

Quanto in oggetto è pervenuto in proprietà alla Società "**La Valle - Società Cooperativa Edificatrice**" tra maggiore consistenza, per accessione ad area di sedime di complesso industriale acquistato mediante atto pubblico di compravendita ricevuto dal notaio Mario Piccinini di Firenze in data **13/03/2003** rep. 54648/21936, registrato all'Agenzia delle Entrate di Firenze 2 il 13/03/2003 al n. 1118 serie 1T e trascritto a Volterra in data 15/03/2003 al n. 1636 del Registro Particolare, per acquisto fattone dalla Società [redacted]

A sua volta la Società [redacted] ne era pervenuta in proprietà con la primitiva denominazione [redacted] in virtù di atto ricevuto dal notaio Andrea Pescatori di Poggibonsi in data **30/12/1991** rep. 25057, registrato a Poggibonsi in data 15/01/1992 al n. 193 e trascritto a Volterra in data 15/01/1992 al n. 587 del Registro Particolare, per acquisto fattone dalla Società [redacted]

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

geometra Felice Bisogni
Via XX settembre nc. 5 - 51100 PISTOIA
Tel. - Fax (0573) 20797

22.5 - Formalità passive ed iscrizioni ipotecarie gravanti sui beni

Le indagini condotte presso l'**Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Pisa - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Volterra**, hanno permesso di rilevare che le unità immobiliari in precedenza descritte costituenti il presente **lotto n° 14** risultano gravate dalle seguenti trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli:

- **Iscrizione Reg. Part. 2923 del 24/11/2007**

  Ipoteca volontaria derivante da contratto di mutuo fondiario ai rogiti del notaio Mario Piccinini in data **15/11/2007** rep. 60049/25538 registrato all'Agenzia delle Entrate di "Firenze 2" in data 21/11/2007 al n° 11346 serie 1T, a favore della "**Cariprato – Cassa di Risparmio di Prato S.P.A.**" con sede in Prato (PO) codice fiscale 00515340974, contro la Società "**La Valle - Società Cooperativa Edificatrice**" con sede in Firenze codice fiscale 01447920487.

  A margine della suddetta Iscrizione Ipotecaria risulta riportato, tra gli altri, il seguente annotamento di interesse per i beni costituenti il presente **lotto n° 14**:

  - Domanda di annotazione Reg. Part. 1474 del 09/11/2009, derivante da atto pubblico di rinuncia ad ulteriori erogazioni della somma mutuata e consolidamento, riduzione di ipoteca e frazionamento ricevuto dal notaio Mario Piccinini di Firenze in data 30/10/2009 rep. 61968/26740, con il quale è stato provveduto, tra l'altro, al frazionamento del mutuo in n° 27 quote.
    Le tre unità immobiliari costituenti il **lotto n° 14** {unità immobiliare di civile abitazione (mappale n° **613 sub. 600**), cantina (mappale n° **613 sub. 541**) ed autorimessa (mappale n° **613 sub. 503**)} sono comprese, tra maggiore consistenza, nella **QUOTA n° 1** garantita da ipoteca di Euro 3.000.000,00 di cui Euro 1.500.000,00 per capitale.

- **Iscrizione Reg. Part. 131 del 08/02/2013**

  Ipoteca giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Firenze in data 07/02/2013 rep. 1472/2013 a favore della "**Banca di Credito Cooperativo di Impruneta Soc. Coop.**" con sede in Impruneta (FI) codice fiscale 00517140489 contro la Società "**La Valle - Società Cooperativa Edificatrice**" con sede in Firenze (FI) codice fiscale 05616500483, a garanzia della complessiva somma di Euro 340.000,00 di cui Euro 271.683,29 per capitale ed il resto per interessi e spese.
  L'ipoteca giudiziale colpisce, tra maggiore consistenza, le tre unità immobiliari costituenti il presente **lotto n° 14** (mappali n° **613 sub. 600** - n° **613 sub. 541** et n° **613 sub. 503**).

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

- **Trascrizione Reg. Part. 1255 del 19/03/2014**
  Verbale di pignoramento immobili emesso dagli Ufficiali Giudiziari della Corte di Appello di Firenze in data 27/02/2014 rep. 2994/2014, a favore della "**Banca Popolare di Vicenza Società Cooperativa per Azioni**" con sede in Vicenza (VI) codice fiscale 00204010243, contro la Società "**La Valle - Società Cooperativa Edificatrice**" con sede in Firenze (FI) codice fiscale 05616500483.
  Il pignoramento colpisce, tra maggiore consistenza, le tre unità immobiliari costituenti il presente **lotto n° 14** (mappali n° **613 sub. 600** - n° **613 sub. 541** et n° **613 sub. 503**).

22.6 - Legge n. 47 del 28/02/1985 e DPR n. 380/2001

Da un confronto sommario tra il contenuto degli elaborati grafici allegati ai titoli abilitativi menzionati nella "**parte quarta**" che precede con quanto effettivamente riscontrato in loco e restituito graficamente nell'elaborato grafico già unito sotto lettera "I12", è stato possibile rilevare che sussiste una sostanziale conformità.

Infatti le misure prese a campione hanno mostrato, rispetto alle misure graficizzate nei disegni, scostamenti moderati o comunque entro le tolleranze di cui all'art. 206 comma 4 della L.R. 65/2014, ovvero nei disposti del Decreto Legislativo nº 115/2008.

Lo scrivente dichiara pertanto che allo stato attuale per le tre unità immobiliari ad uso civile abitazione, autorimessa e cantina costituenti il presente **lotto n° 14**, sussiste la regolarità edilizia ai fini della commerciabilità.

22.7 – Consistenza dei beni

La superficie "commerciale" dei beni è stata determinata applicando alla consistenza degli stessi, rilevata dall'elaborato grafico sopra citato i coefficienti previsti dall'allegato "C" del DPR nº 138/1998, secondo il seguente prospetto:

Unità immobiliare ad uso civile abitazione (mappale n° **613 sub. 600**)	*All. "C" DPR 23/03/1998 n. 138*		
Descrizione	**Superficie utile lorda mq.**	**Coefficiente di ragguaglio**	**Superficie commerciale mq.**
Locali di abitazione al piano secondo	54,00	1,00	54,00
Loggia al piano secondo	6,00	0,30	1,80
	Totale sup. commerciale		**mq. 55,80**

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

geometra Felice Bisogni
Via XX settembre nc. 5 - 51100 PISTOIA
Tel. - Fax (0573) 20797

Unità immobiliare ad uso cantina/deposito (mappale n° **613 sub. 541**)

Locale cantina al piano interrato mq. 3,00 x 0,25 = mq. 0,75

Unità immobiliare ad uso autorimessa (mappale n° **613 sub. 503**)

Locale ad uso autorimessa al piano interrato mq. 18,00 x 0,50 = mq. 9,00

21.8 - Valutazione dei beni

- UNITÀ IMMOBILIARE AD USO CIVILE ABITAZIONE (MAPPALE Nº 613 SUB. 600)
- UNITÀ IMMOBILIARE AD USO CANTINA/DEPOSITO (MAPPALE Nº 613 SUB. 541)
- UNITÀ IMMOBILIARE AD USO AUTORIMESSA (MAPPALE Nº 613 SUB. 503)

TABELLA DEI DATI

Prezzo e caratteristiche	Comparables 1	Comparables 2	Comparables 3	Subject	Unità di misura
Ubicazione	centrale	centrale	centrale	centrale	zona
Tipologia/destinazione dell'immobile	appartamento	appartamento	appartamento	appartam.	/
Prezzo rilevato	148.000,00	195.000,00	140.000,00	----------	Euro
Tipologia di rilevamento del prezzo	offerta	offerta	offerta	----------	/
Data (mesi dal rilevamento)	1	4	7	----------	mesi
Sconto sul prezzo rilevato	15%	15%	15%	----------	%
Prezzo adottato	125.800,00	165.750,00	119.000,00	----------	Euro
Superficie commerciale abitazione	78,00	100,00	78,00	55,80	mq.
Superficie commerciale cantina	----------	----------	----------	3,00	mq.
Superficie commerciale autorimessa	16,00	20,00	----------	18,00	mq.
Posto auto	1	0	0	0	n.
Livello di piano	1	3	2	2	n.
Bagno	1	1	1	1	n.
Manutenzione (1,2,3,4,5) 1=scadente, 2=trascurato, 3=normale, 4=buono, 5=ottimo	2	2	2	2	n.

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

geometra Felice Bisogni
Via XX settembre nc. 5 - 51100 PISTOIA
Tel. - Fax (0573) 20797

Zona (es. +1,+2,..,-1,-2,...)	1	2	3	0	n.
Qualità (es. +1,+2..,-1,-2..)	3	4	5	0	n.

TABELLA DEI SAGGI DEI RAPPORTI

Posto auto	valore commerciale (€/cad.)	5.000,00

Coefficenti di ragguaglio superfici	
Superficie commerciale cantina	25%
Superficie commerciale autorimessa	50%

Bagno	costo a nuovo del bagno (€)	15.000,00
	vetustà dei servizi igienici (anni)	8
	vita utile dei servizi igienici (anni)	25

Stato di manutenzione	costo per passaggio di stato (€)	20.000,00

Data - saggio annuo di rivalutazione (%)	- 0,80%
Zona - saggio di incremento (%)	1,00%
Qualità - saggio di incremento (%)	1,00%
Livello di piano - saggio di incremento (%)	1,00%

Comparables n. 1			
Superficie commerciale	86,00	Prezzo marginale (€/mq.)=	1.462,79
Comparables n. 2			
Superficie commerciale	110,00	Prezzo marginale (€/mq.)=	1.506,82
Comparables n. 3			
Superficie commerciale	78,00	Prezzo marginale (€/mq.)=	1.525,64
Subject			
Superficie commerciale	65,55	Prezzo marginale (€/mq.)=	1.462,79

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Elementi di confronto	Comparables 1	Comparables 2	Comparables 3
Data	83,87	110,50	79,33
Superficie commerciale			

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

geometra Felice Bisogni
Via XX settembre nc. 5 - 51100 PISTOIA
Tel. - Fax (0573) 20797

abitazione	1.462,79	1.462,79	1.462,79
Superficie commerciale cantina	365,70	365,70	365,70
Superficie commerciale autorimessa	731,40	731,40	731,40
Posto auto	5.000,00	5.000,00	5.000,00
Bagno	10.200,00	10.200,00	10.200,00
Livello di piano	1.258,00	1.641,09	1.190,00
Qualità	1.258,00	1.657,50	1.190,00
Manutenzione	20.000,00	20.000,00	20.000,00
Zona	1.258,00	1.657,50	1.190,00

TABELLA DI VALUTAZIONE

Elementi di confronto	Comparables 1	Comparables 2	Comparables 3
Prezzo	125.800,00	165.750,00	119.000,00
Data	-83,87	-442,00	-555,33
Superficie commerciale abitazione	-32.473,95	-64.655,35	-32.473,95
Superficie commerciale cantina	1.097,09	1.097,09	1.097,09
Superficie commerciale autorimessa	1.462,79	-1.462,79	13.165,12
Posto auto	-5.000,00	0,00	0,00
Bagno	0,00	0,00	0,00
Livello di piano	1.258,00	-1.641,09	0,00
Qualità	-2.516,00	-4.972,50	-4.760,00
Manutenzione	0,00	0,00	0,00
Zona	-1.258,00	-3.315,00	-3.570,00
Prezzo corretto	87.028,06	88.700,86	90.712,92

Prezzo corretto medio	88.814,00

Errore medio % sui prezzi corretti (divergenza % assoluta)	4,23%	errore < 6% accettabile

Valore stimato Subject (€)	89.000,00

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

geometra Felice Bisogni
Via XX settembre nc. 5 - 51100 PISTOIA
Tel. - Fax (0573) 20797

22.9 - Sintesi della valutazione

In conseguenza logica delle considerazioni, valutazioni e calcoli sin qui esposti, si può correttamente stimare il **valore commerciale** dei beni in precedenza descritti, costituenti il **lotto n° 14**, in complessivi **€ 89.000,00** secondo il seguente prospetto:

CALCOLO VALORE COMMERCIALE

Descrizione	Sup. commerciale mq.	Valore unitario €/mq.	Valore (in conto tondo) €
Unità immobiliare ad uso civile abitazione (mapp. n. 613 sub. 600)	55,80	1.360,00	76.000,00
Unità immobiliare ad uso cantina/deposito (mapp. n. 613 sub. 541)	0,75	1.360,00	1.000,00
Unità immobiliare ad uso autorimessa (mapp. n. 613 sub. 503)	9,00	1.360,00	12.000,00
	somma il valore complessivo pari ad Euro		89.000,00

22.10 - Conclusioni

A seguito di quanto sopra illustrato ed esposto, tenuto conto delle verifiche e dei riscontri eseguiti, sulla base della metodologia estimativa adottata, il valore "commerciale" in condizioni di libero mercato dei beni costituenti il presente **lotto n° 14**, così nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, può essere determinato in complessivi **Euro 89.000,00**.

Nel caso di specie trattandosi di una Procedura di Liquidazione Coatta Amministrativa e considerati ulteriormente:

- i tempi di vendita dei beni generalmente non brevi, che determinano, quale conseguenza, un degrado dovuto alla totale assenza di opere di manutenzione, anche ordinaria;
- le condizioni economiche particolarmente sfavorevoli imposte in sede di vendita che obbligano l'aggiudicatario a versare l'intero prezzo in un lasso di tempo brevissimo;
- assenza di garanzia per vizi;
- mancanza della polizza assicurativa indennitaria decennale postuma sui gravi vizi e difetti di costruzione (ex art. 4 D.Lgs 122/'05)
- incertezze circa l'immissione nel possesso;
- condizioni e vincoli previsti per l'edilizia agevolata;

lo scrivente è del parere che le suesposte condizioni di vendita comportino un **deprezzamento** rispetto al valore determinato in precedenza

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

geometra Felice Bisogni
Via XX settembre nc. 5 - 51100 PISTOIA
Tel. - Fax (0573) 20797

(considerando i beni in condizioni di "**libero mercato**") stimabile prudenzialmente nella misura del **15%**.

Ne consegue pertanto che il **prezzo "a base d'asta"** dei beni in precedenza descritti costituenti il **lotto n° 14** (così nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano) può essere indicato in **€ 76.000,00 in conto tondo** (€ 89.000,00 - 15%).

---------- § ----------

PARTE VENTITREESIMA

Rapporto di valutazione del lotto n° 15

- Unità immobiliare di civile abitazione (mapp. **613 sub. 601**) posta al piano secondo dell'edificio "A", avente accesso dal nc. 75 di via XXVI Luglio, contraddistinta dal numero interno 9
- unità immobiliare ad uso cantina/deposito (mapp. **613 sub. 540**) al piano interrato
- unità immobiliare ad uso autorimessa (mapp. **613 sub. 537**) al piano interrato

23.1 - Descrizione dei beni

Diritti di piena proprietà spettanti alla Società "**La Valle - Società Cooperativa Edificatrice**" con sede in Firenze codice fiscale 05616500483, sopra porzioni del fabbricato condominiale posto in **Comune di Certaldo** (FI), via XXVI luglio (comparti "A" e "B"), e precisamente:

- **unità immobiliare di civile abitazione** dislocata al piano secondo e contraddistinta con il numero **interno 9** dell'edificio convenzionalmente indicato come "comparto A", avente accesso dalla seconda porta sulla destra per chi esce dall'ascensore al citato piano secondo della scala condominiale contraddistinta dal nc. 75 di via XXVI Luglio (scala "D"), composta da ingresso - pranzo - soggiorno con angolo cottura, camera da letto, bagno, disimpegno, ripostiglio, oltre loggia sul lato nord;
- **unità immobiliare ad uso cantina/deposito** dislocata al piano interrato dell'edificio convenzionalmente indicato come "comparto A", composta da un unico locale avente accesso dalla terza porta posta sulla sinistra per chi entra nel corridoio delle cantine (corridoio contraddistinto dal mappale n. 613 sub. 629) arrivando dal disimpegno condominiale collegato con il vano scala ed ascensore condominiale contraddistinto dal nc. 75 di via XXVI Luglio;
- **unità immobiliare ad uso autorimessa** dislocata al piano interrato dell'edificio condominiale indicato come "comparto A" e precisamente il

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

primo locale posto di fronte, percorrendo il corsello condominiale per chi vi giunge dall'accesso carrabile contraddistinto dal nc. 79 di via XXVI Luglio.

Le tre unità immobiliari usufruiscono dei proporzionali diritti di comproprietà sulle parti ed impianti comuni del fabbricato condominiale, ai sensi di legge, consuetudine e destinazione.

Per quanto concerne le finiture ed impianti presenti all'interno delle stesse, lo scrivente rimanda al contenuto della "**Parte quarta**" che precede con la precisazione che:

- i locali di abitazione sono interamente pavimentati con mattonelle in gres porcellanato delle dimensioni di cm. 33 x 33;
- il bagno è pavimentato e rivestito a parete fino ad un'altezza di mt. 2,20 con mattonelle di ceramica smaltata delle dimensioni di cm. 20 x 20.

Le unità immobiliari si presentano in mediocri condizioni di conservazione e necessitano di interventi manutentori; risultano nella disponibilità della Procedura di Liquidazione Coatta Amministrativa della Società "**La Valle - Società Cooperativa Edificatrice**".

Il sottoscritto precisa che:

* le dichiarazioni di conformità alla regola dell'arte relative agli impianti presenti all'interno dell'unità immobiliare e relative parti condominiali, sono state allegate alla Attestazione di Abitabilità/Agibilità; tuttavia, stante la incompletezza delle stesse per la mancanza degli schemi e relazioni degli impianti eseguiti e di altri allegati obbligatori per legge, i beni costituenti il presente **lotto n° 15** dovranno essere posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, senza alcuna garanzia in ordine agli impianti stessi;
* l'unità immobiliare di civile abitazione è dotata dell'Attestato di Prestazione Energetica (allegato sotto lettera "**I14**") redatto il 25/10/2014 dall'arch. Paola Baldari, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Firenze al n. 7245, trasmesso a mezzo PEC al Comune di Certaldo in data 14/11/2014 (privo degli estremi di trasmissione alla Regione Toscana) dal quale risulta che il bene ricade nella classe energetica globale "G" con un indice di prestazione energetica globale pari a 198 KWh/m²anno.

  In relazione a quanto previsto dall'articolo 3 comma 3 del D.Lgs 192 del 2005 si precisa che non risulta obbligatorio dotare l'autorimessa (rappresentata dal mappale n. **613 sub. 537**) e la cantina/deposito (rappresentata dal mappale n. **613 sub. 540**) dell'Attestato di Prestazione Energetica trattandosi di unità immobiliari non comprese nelle categorie di immobili classificati sulla base della destinazione d'uso di

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

cui all'articolo 3 del D.P.R. 26 agosto 1993 n. 412, il cui utilizzo standard non prevede l'installazione e l'impiego di sistemi termici.

* Le tre unità immobiliari dovranno essere poste in vendita, e quindi alienate, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, secondo lo stato di possesso già goduto dalla Società "**La Valle - Società Cooperativa Edificatrice**" e suoi autori con tutti gli annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, usi, diritti, ragioni e servitù attive e passive comunque costituite, apparenti e non apparenti, esistenti o per destinazione ed in particolare:
  - con i vincoli nascenti dalla Convenzione Urbanistica e dall'atto d'obbligo in precedenza menzionati;
  - con i vincoli e gli obblighi derivanti dal frazionamento del fabbricato in più unità;
  - con i vincoli nascenti dal Regolamento di Condominio con allegate tabelle millesimali;
  - con l'assenza di garanzia per vizi e la mancanza della polizza assicurativa indennitaria decennale postuma su eventuali gravi vizi e difetti di costruzione (ex art. 4 D.Lgs n. 122/05).

Lo scrivente allega:

- sotto lettera "I15", una documentazione fotografica che ritrae lo stato di fatto degli interni delle tre unità immobiliari costituenti il **lotto n° 15**;
- sotto lettera "I16", un elaborato grafico in scala 1:100 che raffigura la consistenza e distribuzione interna delle tre unità immobiliari di proprietà della Società "La Valle - Società Cooperativa Edificatrice" costituenti il presente **lotto n° 15** (evidenziate con perimentazione di colore arancio).

23.2 - Rappresentazione catastale

Quanto descritto risulta censito all'**Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Firenze - Territorio - Servizi Catastali** al giusto conto della Società **"La Valle - Società Cooperativa Edificatrice"** e rappresentato al **Catasto Fabbricati** del **Comune di Certaldo** sul foglio di mappa **nº 51** dai mappali:

- ❖ nº **613 sub. 601**, via XXVI Luglio nc. 75, piano 2º, interno 8, categoria A/2, classe 3º, consistenza vani 3 e RC Euro 278,89, per quanto attiene l'**unità immobiliare di civile abitazione**;
- ❖ nº **613 sub. 540**, via XXVI Luglio nc. 75, piano S1, categoria C/2, classe 7º, consistenza mq. 2 e RC Euro 6,61, per quanto attiene l'**unità immobiliare ad uso cantina/deposito**;

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

❖ nº **613 sub. 537**, via XXVI Luglio nc. 79, piano S1, categoria C/6, classe 5ª, consistenza mq. 15 e RC Euro 39,51, per quanto attiene l'**unità immobiliare ad uso autorimessa**.

I beni comuni non censibili, catastalmente individuabili, cui hanno diritto le unità immobiliari anzidette, sono rappresentati al Catasto Fabbricati dello stesso Comune sul foglio di mappa nº **51** dai mappali:

- nº **613 sub. 624**, B.C.N.C. – rampa comune ai sub. da 500 a 537 e al sub. 626;
- nº **613 sub. 625**, B.C.N.C. – corsello e spazio di manovra comune ai sub. da 500 a 537 e al sub. 627;
- nº **613 sub. 626**, B.C.N.C. – centrale termica comune a tutti i subalterni;
- nº **613 sub. 627**, B.C.N.C. – centrale idrica e locale autoclave comuni a tutti i subalterni;
- nº **613 sub. 628**, B.C.N.C. – vano scala , locale ascensore e ripostiglio comune ai sub . 576 , 577 , 588 , 589 , 590 , 600 , 601 , 602 , 612 , 613 , 614 , 615 E 629;
- nº **613 sub. 629**, B.C.N.C. – corridoio cantine comune ai sub. da 538 a 549.
- nº **613 sub. 636**, B.C.N.C. – scannafosso e corridoio di accesso comuni a tutti i subalterni;
- nº **613 sub. 637**, B.C.N.C. – porticato e spazi esterni comuni ai sub. da 576 a 623.

Lo scrivente precisa che i dati catastali e le planimetrie sono conformi allo stato di fatto ed in particolare che non sussistono difformità rilevanti, tali da influire sul calcolo della rendita catastale e da dar luogo all'obbligo di presentazione di nuove planimetrie catastali ai sensi della vigente normativa e che l'intestazione catastale delle unità immobiliari urbane in oggetto è conforme alle risultanze dei Registri Immobiliari.

Sotto lettera "I_{17}" il sottoscritto allega la documentazione catastale afferente le unità immobiliari costituenti il presente **lotto nº 15**.

23.3 - Confini

Nell'insieme i beni confinano con altra proprietà della Società "La Valle - Società Cooperativa Edificatrice" su più lati, parti e distacchi condominiali, salvo se altri.

23.4 - Provenienza dei beni

Quanto in oggetto è pervenuto in proprietà alla Società "**La Valle - Società Cooperativa Edificatrice**" tra maggiore consistenza, per accessione ad area di

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

sedime di complesso industriale acquistato mediante atto pubblico di compravendita ricevuto dal notaio Mario Piccinini di Firenze in data **13/03/2003** rep. 54648/21936, registrato all'Agenzia delle Entrate di Firenze 2 il 13/03/2003 al n. 1118 serie 1T e trascritto a Volterra in data 15/03/2003 al n. 1636 del Registro Particolare, per acquisto fattone dalla Società "[redacted]

A sua volta la Società "[redacted]" ne era pervenuta in proprietà con la primitiva denominazione "[redacted] in virtù di atto ricevuto dal notaio Andrea Pescatori di Poggibonsi in data **30/12/1991** rep. 25057, registrato a Poggibonsi in data 15/01/1992 al n. 193 e trascritto a Volterra in data 15/01/1992 al n. 587 del Registro Particolare, per acquisto fattone dalla Società [redacted]

23.5 - Formalità passive ed iscrizioni ipotecarie gravanti sui beni

Le indagini condotte presso l'**Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Pisa - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Volterra**, hanno permesso di rilevare che le unità immobiliari in precedenza descritte costituenti il presente **lotto n° 15** risultano gravate dalle seguenti trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli:

- **Iscrizione Reg. Part. 2923 del 24/11/2007**
  Ipoteca volontaria derivante da contratto di mutuo fondiario ai rogiti del notaio Mario Piccinini in data **15/11/2007** rep. 60049/25538 registrato all'Agenzia delle Entrate di "Firenze 2" in data 21/11/2007 al n° 11346 serie 1T, a favore della "**Cariprato – Cassa di Risparmio di Prato S.P.A.**" con sede in Prato (PO) codice fiscale 00515340974, contro la Società "**La Valle - Società Cooperativa Edificatrice**" con sede in Firenze codice fiscale 01447920487.
  A margine della suddetta Iscrizione Ipotecaria risulta riportato, tra gli altri, il seguente annotamento di interesse per i beni costituenti il presente **lotto n° 15**:
  - Domanda di annotazione Reg. Part. 1474 del 09/11/2009, derivante da atto pubblico di rinuncia ad ulteriori erogazioni della somma mutuata e consolidamento, riduzione di ipoteca e frazionamento ricevuto dal notaio Mario Piccinini di Firenze in data 30/10/2009 rep. 61968/26740, con il quale è stato provveduto, tra l'altro, al frazionamento del mutuo in n° 27 quote.
    Le tre unità immobiliari costituenti il **lotto n° 15** {unità immobiliare di civile abitazione (mappale n° **613 sub. 601**), cantina (mappale n° **613 sub. 540**) ed autorimessa (mappale n° **613 sub. 537**)} sono comprese, tra maggiore

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

consistenza, nella **QUOTA n° 1** garantita da ipoteca di Euro 3.000.000,00 di cui Euro 1.500.000,00 per capitale.

- **Iscrizione Reg. Part. 131 del 08/02/2013**

  Ipoteca giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Firenze in data 07/02/2013 rep. 1472/2013 a favore della "**Banca di Credito Cooperativo di Impruneta Soc. Coop.**" con sede in Impruneta (FI) codice fiscale 00517140489 contro la Società "**La Valle - Società Cooperativa Edificatrice**" con sede in Firenze (FI) codice fiscale 05616500483, a garanzia della complessiva somma di Euro 340.000,00 di cui Euro 271.683,29 per capitale ed il resto per interessi e spese.
  L'ipoteca giudiziale colpisce, tra maggiore consistenza, le tre unità immobiliari costituenti il presente **lotto n° 15** (mappali n° **613 sub. 601** - n° **613 sub. 540** et n° **613 sub. 537**).

- **Trascrizione Reg. Part. 1255 del 19/03/2014**

  Verbale di pignoramento immobili emesso dagli Ufficiali Giudiziari della Corte di Appello di Firenze in data 27/02/2014 rep. 2994/2014, a favore della "**Banca Popolare di Vicenza Società Cooperativa per Azioni**" con sede in Vicenza (VI) codice fiscale 00204010243, contro la Società "**La Valle - Società Cooperativa Edificatrice**" con sede in Firenze (FI) codice fiscale 05616500483.
  Il pignoramento colpisce, tra maggiore consistenza, le tre unità immobiliari costituenti il presente **lotto n° 15** (mappali n° **613 sub. 601** - n° **613 sub. 540** et n° **613 sub. 537**).

23.6 - Legge n. 47 del 28/02/1985 e DPR n. 380/2001

Da un confronto sommario tra il contenuto degli elaborati grafici allegati ai titoli abilitativi menzionati nella "**parte quarta**" che precede con quanto effettivamente riscontrato in loco e restituito graficamente nell'elaborato grafico già unito sotto lettera "**I16**", è stato possibile rilevare che sussiste una sostanziale conformità.

Infatti le misure prese a campione hanno mostrato, rispetto alle misure graficizzate nei disegni, scostamenti moderati o comunque entro le tolleranze di cui all'art. 206 comma 4 della L.R. 65/2014, ovvero nei disposti del Decreto Legislativo nº 115/2008.

Lo scrivente dichiara pertanto che allo stato attuale per le tre unità immobiliari ad uso civile abitazione, autorimessa e cantina costituenti il presente **lotto n° 15**, sussiste la regolarità edilizia ai fini della commerciabilità.

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

geometra Felice Bisogni
Via XX settembre nc. 5 - 51100 PISTOIA
Tel. - Fax (0573) 20797

23.7 - Consistenza dei beni

La superficie "commerciale" dei beni è stata determinata applicando alla consistenza degli stessi, rilevata dall'elaborato grafico sopra citato i coefficienti previsti dall'allegato "C" del DPR nº 138/1998, secondo il seguente prospetto:

Unità immobiliare ad uso civile abitazione (mappale n° **613 sub. 601**)	*All. "C" DPR 23/03/1998 n. 138*		
Descrizione	**Superficie utile lorda mq.**	**Coefficiente di ragguaglio**	**Superficie commerciale mq.**
Locali di abitazione al piano secondo	63,00	1,00	63,00
Loggia al piano secondo	5,00	0,30	1,50
	Totale sup. commerciale		**mq. 64,50**

Unità immobiliare ad uso cantina/deposito (mappale n° **613 sub. 540**)

Locale cantina al piano interrato mq. 3,00 x 0,25 = mq. 0,75

Unità immobiliare ad uso autorimessa (mappale n° **613 sub. 537**)

Locale ad uso autorimessa al piano interrato mq. 15,00 x 0,50 = mq. 7,50

23.8 - Valutazione dei beni

- UNITÀ IMMOBILIARE AD USO CIVILE ABITAZIONE (MAPPALE Nº 613 SUB. 601)
- UNITÀ IMMOBILIARE AD USO CANTINA/DEPOSITO (MAPPALE Nº 613 SUB. 540)
- UNITÀ IMMOBILIARE AD USO AUTORIMESSA (MAPPALE Nº 613 SUB. 537)

TABELLA DEI DATI

Prezzo e caratteristiche	Comparables 1	Comparables 2	Comparables 3	Subject	Unità di misura
Ubicazione	centrale	centrale	centrale	centrale	zona
Tipologia/destinazione dell'immobile	appartamento	appartamento	appartamento	appartam.	/
Prezzo rilevato	148.000,00	195.000,00	140.000,00	----------	Euro
Tipologia di rilevamento del prezzo	offerta	offerta	offerta	----------	/
Data (mesi dal rilevamento)	1	4	7	----------	mesi
Sconto sul prezzo rilevato	15%	15%	15%	----------	%

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

geometra Felice Bisogni
Via XX settembre nc. 5 - 51100 PISTOIA
Tel. - Fax (0573) 20797

Prezzo adottato	125.800,00	165.750,00	119.000,00	----------	Euro
Superficie commerciale abitazione	78,00	100,00	78,00	64,50	mq.
Superficie commerciale cantina	----------	----------	----------	3,00	mq.
Superficie commerciale autorimessa	16,00	20,00	----------	19,00	mq.
Posto auto	1	0	0	0	n.
Livello di piano	1	3	2	2	n.
Bagno	1	1	1	1	n.
Manutenzione (1,2,3,4,5) 1=scadente, 2=trascurato, 3=normale, 4=buono, 5=ottimo	2	2	2	2	n.
Zona (es. +1,+2,..,-1,-2,...)	1	2	3	0	n.
Qualità (es. +1,+2..,-1,-2..)	3	4	5	0	n.

TABELLA DEI SAGGI DEI RAPPORTI

Posto auto	valore commerciale (€/cad.)	5.000,00

Coefficenti di ragguaglio superfici	
Superficie commerciale cantina	25%
Superficie commerciale autorimessa	50%

Bagno	costo a nuovo del bagno (€)	15.000,00
	vetustà dei servizi igienici (anni)	8
	vita utile dei servizi igienici (anni)	25

Stato di manutenzione	costo per passaggio di stato (€)	23.000,00

Data - saggio annuo di rivalutazione (%)	- 0,80%
Zona - saggio di incremento (%)	1,00%
Qualità - saggio di incremento (%)	1,00%
Livello di piano - saggio di incremento (%)	1,00%

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

geometra Felice Bisogni
Via XX settembre nc. 5 - 51100 PISTOIA
Tel. - Fax (0573) 20797

Comparables n. 1			
Superficie commerciale	86,00	Prezzo marginale (€/mq.)=	1.462,79

Comparables n. 2			
Superficie commerciale	110,00	Prezzo marginale (€/mq.)=	1.506,82

Comparables n. 3			
Superficie commerciale	78,00	Prezzo marginale (€/mq.)=	1.525,64

Subject			
Superficie commerciale	72,75	Prezzo marginale (€/mq.)=	1.462,79

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Elementi di confronto	Comparables 1	Comparables 2	Comparables 3
Data	83,87	110,50	79,33
Superficie commerciale abitazione	1.462,79	1.462,79	1.462,79
Superficie commerciale cantina	365,70	365,70	365,70
Superficie commerciale autorimessa	731,40	731,40	731,40
Posto auto	5.000,00	5.000,00	5.000,00
Bagno	10.200,00	10.200,00	10.200,00
Livello di piano	1.258,00	1.641,09	1.190,00
Qualità	1.258,00	1.657,50	1.190,00
Manutenzione	23.000,00	23.000,00	23.000,00
Zona	1.258,00	1.657,50	1.190,00

TABELLA DI VALUTAZIONE

Elementi di confronto	Comparables 1	Comparables 2	Comparables 3
Prezzo	125.800,00	165.750,00	119.000,00
Data	-83,87	-442,00	-555,33
Superficie commerciale abitazione	-19.747,67	-51.929,07	-19.747,67
Superficie commerciale cantina	1.097,09	1.097,09	1.097,09
Superficie commerciale autorimessa	-731,40	-3.656,98	10.970,93

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

geometra Felice Bisogni
Via XX settembre nc. 5 - 51100 PISTOIA
Tel. - Fax (0573) 20797

Posto auto	-5.000,00	0,00	0,00
Bagno	0,00	0,00	0,00
Livello di piano	1.258,00	-1.641,09	0,00
Qualità	-3.774,00	-6.630,00	-5.950,00
Manutenzione	0,00	0,00	0,00
Zona	-1.258,00	-3.315,00	-3.570,00
Prezzo corretto	**97.560,16**	**99.232,96**	**101.245,02**

Prezzo corretto medio	**99.346,00**

Errore medio % sui prezzi corretti (divergenza % assoluta)	**3,78%**	errore < 6% accettabile

Valore stimato Subject (€)	**99.000,00**

23.9 - Sintesi della valutazione

In conseguenza logica delle considerazioni, valutazioni e calcoli sin qui esposti, si può correttamente stimare il **valore commerciale** dei beni in precedenza descritti, costituenti il **lotto n° 15**, in complessivi **€ 99.000,00** secondo il seguente prospetto:

CALCOLO VALORE COMMERCIALE

Descrizione	Sup. commerciale mq.	Valore unitario €/mq.	Valore (in conto tondn) €
Unità immobiliare ad uso civile abitazione (mapp. n. 613 sub. 601)	64,50	1.360,00	88.000,00
Unità immobiliare ad uso cantina/deposito (mapp. n. 613 sub. 540)	0,75	1.360,00	1.000,00
Unità immobiliare ad uso autorimessa (mapp. n. 613 sub. 537)	7,50	1.360,00	10.000,00
	somma il valore complessivo pari ad Euro		99.000,00

23.10 - Conclusioni

A seguito di quanto sopra illustrato ed esposto, tenuto conto delle verifiche e dei riscontri eseguiti, sulla base della metodologia estimativa adottata, il valore

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

"commerciale" in condizioni di libero mercato dei beni costituenti il presente **lotto n° 15**, così nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, può essere determinato in complessivi **Euro 99.000,00**.

Nel caso di specie trattandosi di una Procedura di Liquidazione Coatta Amministrativa e considerati ulteriormente:

- i tempi di vendita dei beni generalmente non brevi, che determinano, quale conseguenza, un degrado dovuto alla totale assenza di opere di manutenzione, anche ordinaria;
- le condizioni economiche particolarmente sfavorevoli imposte in sede di vendita che obbligano l'aggiudicatario a versare l'intero prezzo in un lasso di tempo brevissimo;
- assenza di garanzia per vizi;
- mancanza della polizza assicurativa indennitaria decennale postuma sui gravi vizi e difetti di costruzione (ex art. 4 D.Lgs 122/'05)
- incertezze circa l'immissione nel possesso;
- condizioni e vincoli previsti per l'edilizia agevolata;

lo scrivente è del parere che le suesposte condizioni di vendita comportino un **deprezzamento** rispetto al valore determinato in precedenza (considerando i beni in condizioni di **"libero mercato"**) stimabile prudenzialmente nella misura del **15%**.

Ne consegue pertanto che il **prezzo "a base d'asta"** dei beni in precedenza descritti costituenti il **lotto n° 15** (così nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano) può essere indicato in **€ 84.000,00 in conto tondo (€ 99.000,00 - 15%)**.

---------- § ----------

PARTE VENTIQUATTRESIMA

Rapporto di valutazione del lotto n° 16

- Unità immobiliare di civile abitazione (mapp. **613 sub. 602**) posta al piano secondo dell'edificio "A", avente accesso dal nc. 75 di via XXVI Luglio, contraddistinta dal numero interno 8
- unità immobiliare ad uso cantina/deposito (mapp. **613 sub. 542**) al piano interrato
- unità immobiliare ad uso autorimessa (mapp. **613 sub. 536**) al piano interrato

24.1 - Descrizione dei beni

Diritti di piena proprietà spettanti alla Società **"La Valle - Società Cooperativa Edificatrice"** con sede in Firenze codice fiscale 05616500483, sopra porzioni del fabbricato condominiale posto in **Comune di Certaldo** (FI), via XXVI luglio (comparti "A" e "B"), e precisamente:

- **unità immobiliare di civile abitazione** dislocata al piano secondo e contraddistinta con il numero **interno** 8 dell'edificio convenzionalmente

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

indicato come "comparto A", avente accesso dalla prima porta sulla destra per chi esce dall'ascensore al citato piano secondo della scala condominiale contraddistinta dal nc. 75 di via XXVI Luglio (scala "D"), composta da ingresso - pranzo - soggiorno con angolo cottura, camera da letto, bagno con adiacente lavanderia/ripostiglio oltre loggia sul lato est;

- **unità immobiliare ad uso cantina/deposito** dislocata al piano interrato dell'edificio convenzionalmente indicato come "comparto A", composta da un unico locale avente accesso dalla quinta porta posta sulla sinistra per chi entra nel corridoio delle cantine (corridoio contraddistinto dal mappale n. 613 sub. 629) arrivando dal disimpegno condominiale collegato con il vano scala ed ascensore condominiale contraddistinto dal nc. 75 di via XXVI Luglio;
- **unità immobiliare ad uso autorimessa** dislocata al piano interrato dell'edificio condominiale indicato come "comparto A" e precisamente il 2º locale posto di fronte, percorrendo il corsello condominiale per chi vi giunge dall'accesso carrabile contraddistinto dal nc. 79 di via XXVI Luglio.

Le tre unità immobiliari usufruiscono dei proporzionali diritti di comproprietà sulle parti ed impianti comuni del fabbricato condominiale, ai sensi di legge, consuetudine e destinazione.

Per quanto concerne le finiture ed impianti presenti all'interno delle stesse, lo scrivente rimanda al contenuto della "**Parte quarta**" che precede con la precisazione che:

- i locali di abitazione sono interamente pavimentati con mattonelle in gres porcellanato delle dimensioni di cm. 33 x 33;
- il bagno è pavimentato e rivestito a parete fino ad un'altezza di mt. 2,20 con mattonelle di ceramica smaltata;

Le unità immobiliari si presentano in mediocre stato di conservazione; le stesse risultano utilizzate dalla signora [redacted] nata [redacted] codice fiscale [redacted] in base a contratto di locazione abitativa (allegato sotto lettera "L1") sottoscrittto in data 01/03/2014 con la Società "**La Valle - Società Cooperativa Edificatrice**" con sede in Firenze in persona del legale rappresentante signor [redacted] e registrato all'Agenzia delle Entrate di Firenze - Ufficio Territoriale di Firenze 2, il 25/03/2014 al n. 2965.

La locazione risulta regolata dalle seguenti pattuizioni:

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

geometra Felice Bisogni
Via XX settembre nc. 5 - 51100 PISTOIA
Tel. - Fax (0573) 20797

- la durata è prevista in anni 6 a partire dal 01/03/2014 fino al 28/02/2020, decorsi i quali dovrà intendersi rinnovato di diritto per uletriori anni due se non interverrà una delle condizioni indicate al comma 2;
- il canone è stabilito in Euro 3.266,40 all'anno, oltre Iva da pagare in rate mensili anticipate di Euro 272,20 oltre Iva ciascuna e da aggiornare annualmente sulla base delle variazioni dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati verificatesi nell'anno precedente.

Il citato contratto essendo stato registrato il 25/03/014 e perciò in epoca successiva alla data di dichiarazione della Liquidazione Coatta Anmministrativa (**06/03/2014**), non risulta opponibile alla procedura e pertanto è del tutto inefficace ai sensi di legge ed in particolare dell'articolo 44 della L.F.

Il sottoscritto precisa che:

- le dichiarazioni di conformità alla regola dell'arte relaive agli impianti presenti all'interno dell'unità immobiliare e relative parti condominiali, sono state allegate alla Attestazione di Abitabilità/Agibilità; tuttavia, stante la incompletezza delle stesse per la mancanza degli schemi e relazioni degli impianti eseguiti e di altri allegati obbligatori per legge, i beni costituenti il presente **lotto n° 16** dovranno essere posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, senza alcuna garanzia in ordine agli impianti stessi;
- l'unità immobiliare di civile abitazione è dotata dell'Attestato di Prestazione Energetica (allegato sotto lettera "L2") redatto il 25/10/2014 dall'arcb. Paola Baldari, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Firenze al n. 7245, trasmesso a mezzo PEC al Comune di Certaldo in data 14/11/2014 (privo degli estremi di trasmissione alla Regione Toscana) dal quale risulta che il bene ricade nella classe energetica globale "G" con un indice di prestazione energeica globale pari a 185.5 KWh/m^2anno.

  In relazione a quanto previsto dall'articolo 3 comma 3 del D.Lgs 192 I 2005 si precisa che non risulta obbligatorio dotare l'autorimessa (rappresentata dal mappale n. **613 sub. 536**) e la cantina/deposito (rappresentata dal mappale n. **613 sub. 542**) dell'Attestato di Prestazione Energetica trattandosi di unità immobiliari non comprese nelle categorie di immobili classificati sulla base della destinazione d'uso di cui all'articolo 3 del D.P.R. 26 agosto 1993 n. 412, il cui utilizzo standard non prevede l'installazione e l'impiego di sistemi termici.
- Le tre unità immobiliari dovranno essere poste in vendita, e quindi alienate, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, secondo lo stato di possesso già goduto dalla Società "**La Valle - Società Cooperativa Edificatrice**" e suoi autori con tutti gli annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, usi, diritti, ragioni e servitù attive e passive comunque costituite, apparenti e non apparenti, esistenti o per destinazione ed in particolare:

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

geometra Felice Bisogni
Via XX settembre nc. 5 - 51100 PISTOIA
Tel. - Fax (0573) 20797

- con i vincoli nascenti dalla Convenzione Urbanistica e dall'atto d'obbligo in precedenza menzionati;
- con i vincoli nascenti dal citato contratto di locazione (ove lo stesso venga ritenuto efficace);
- con i vincoli e gli obblighi derivanti dal frazionamento del fabbricato in più unità;
- con i vincoli nascenti dal Regolamento di Condominio con allegate tabelle millesimali;
- con l'assenza di garanzia per vizi e la mancanza della polizza assicurativa indennitaria decennale postuma su eventuali gravi vizi e difetti di costruzione (ex art. 4 D.Lgs n. 122/05).

Lo scrivente allega:

- sotto lettera "**L3**", una documentazione fotografica che ritrae lo stato di fatto degli interni delle tre unità immobiliari costituenti il **lotto n° 16**;
- sotto lettera "**L4**", un elaborato grafico in scala 1:100 che raffigura la consistenza e distribuzione interna delle tre unità immobiliari di proprietà della Società "La Valle - Società Cooperativa Edificatrice" costituenti il presente **lotto n° 16** (evidenziate con perimentazione di colore arancio).

24.2 - Rappresentazione catastale

Quanto descritto risulta censito all'**Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Firenze - Territorio - Servizi Catastali** al giusto conto della Società "**La Valle - Società Cooperativa Edificatrice**" ed è rappresentato al **Catasto Fabbricati** del **Comune di Certaldo** sul foglio di mappa n° **51** dai mappali:

- ❖ n° **613 sub. 602**, via XXVI Luglio nc. 75, piano 2°, interno 9, categoria A/2, classe 3°, consistenza vani 2,5 e RC Euro 232,41, per quanto attiene l'**unità immobiliare di civile abitazione**;
- ❖ n° **613 sub. 542**, via XXVI Luglio nc. 75, piano S1, categoria C/2, classe 7°, consistenza mq. 2 e RC Euro 6,61, per quanto attiene l'**unità immobiliare ad uso cantina/deposito**;
- ❖ n° **613 sub. 536**, via XXVI Luglio nc. 79, piano S1, categoria C/6, classe 5°, consistenza mq. 16 e RC Euro 42,14, per quanto attiene l'**unità immobiliare ad uso autorimessa**.

I beni comuni non censibili, catastalmente individuabili, cui hanno diritto le unità immobiliari anzidette, sono rappresentati al Catasto Fabbricati dello stesso Comune sul foglio di mappa n° **51** dai mappali:

- n° **613 sub. 624**, B.C.N.C. – rampa comune ai sub. da 500 a 537 e al sub. 626;

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

geometra Felice Bisogni
Via XX settembre nc. 5 - 51100 PISTOIA
Tel. - Fax (0573) 20797

- nº **613 sub. 625**, B.C.N.C. – corsello e spazio di manovra comune ai sub. da 500 a 537 e al sub. 627;
- nº **613 sub. 626**, B.C.N.C. – centrale termica comune a tutti i subalterni;
- nº **613 sub. 627**, B.C.N.C. – centrale idrica e locale autoclave comuni a tutti i subalterni;
- nº **613 sub. 628**, B.C.N.C. – vano scala , locale ascensore e ripostiglio comune ai sub. 576 , 577 , 588 , 589 , 590 , 600 , 601 , 602 , 612 , 613 , 614 , 615 e 629;
- nº **613 sub. 629**, B.C.N.C. – corridoio cantine comune ai sub. da 538 a 549.
- nº **613 sub. 636**, B.C.N.C. – scannafosso e corridoio di accesso comuni a tutti i subalterni;
- nº **613 sub. 637**, B.C.N.C. – porticato e spazi esterni comuni ai sub. da 576 a 623.

Lo scrivente precisa che i dati catastali e le planimetrie sono conformi allo stato di fatto ed in particolare che non sussistono difformità rilevanti, tali da influire sul calcolo della rendita catastale e da dar luogo all'obbligo di presentazione di nuove planimetrie catastali ai sensi della vigente normativa e che l'intestazione catastale delle unità immobiliari urbane in oggetto è conforme alle risultanze dei Registri Immobiliari.

Sotto lettera "L5" il sottoscritto allega la documentazione catastale afferente le unità immobiliari costituenti il presente **lotto nº 16**.

24.3 - Confini

Nell'insieme i beni confinano con altra proprietà della Società "La Valle - Società Cooperativa Edificatrice" su più lati, parti e distacchi condominiali, salvo se altri.

24.4 - Provenienza dei beni

Quanto in oggetto è pervenuto in proprietà alla Società "**La Valle - Società Cooperativa Edificatrice**" tra maggiore consistenza, per accessione ad area di sedime di complesso industriale acquistato mediante atto pubblico di compravendita ricevuto dal notaio Mario Piccinini di Firenze in data **13/03/2003** rep. 54648/21936, registrato all'Agenzia delle Entrate di Firenze 2 il 13/03/2003 al n. 1118 serie 1T e trascritto a Volterra in data 15/03/2003 al n. 1636 del Registro Particolare, per acquisto fattone dalla Società [redacted]

A sua volta la Società [redacted] era pervenuta in proprietà con la primitiva denominazione "[redacted] in virtù di atto ricevuto dal notaio Andrea Pescatori di Poggibonsi in data **30/12/1991** rep. 25057,

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

registrato a Poggibonsi in data 15/01/1992 al n. 193 e trascritto a Volterra in data 15/01/1992 al n. 587 del Registro Particolare, per acquisto fattone dalla Società "[redacted]

24.5 - Formalità passive ed iscrizioni ipotecarie gravanti sui beni

Le indagini condotte presso l'**Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Pisa - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Volterra**, hanno permesso di rilevare che le unità immobiliari in precedenza descritte costituenti il presente **lotto n° 16** risultano gravate dalle seguenti trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli:

- **Iscrizione Reg. Part. 2923 del 24/11/2007**

  Ipoteca volontaria derivante da contratto di mutuo fondiario ai rogiti del notaio Mario Piccinini in data **15/11/2007** rep. 60049/25538 registrato all'Agenzia delle Entrate di "Firenze 2" in data 21/11/2007 al nº 11346 serie 1T, a favore della "**Cariprato – Cassa di Risparmio di Prato S.P.A.**" con sede in Prato (PO) codice fiscale 00515340974, contro la Società "**La Valle - Società Cooperativa Edificatrice**" con sede in Firenze codice fiscale 01447920487.

  A margine della suddetta iscrizione ipotecaria risulta riportato, tra gli altri, il seguente annotamento di interesse per i beni costituenti il presente **lotto n° 16**:

  - Domanda di annotazione Reg. Part. 1474 del 09/11/2009, derivante da atto pubblico di rinuncia ad ulteriori erogazioni della somma mutuata e consolidamento, riduzione di ipoteca e frazionamento ricevuto dal notaio Mario Piccinini di Firenze in data 30/10/2009 rep. 61968/26740, con il quale è stato provveduto, tra l'altro, al frazionamento del mutuo in nº 27 quote.
    Le tre unità immobiliari costituenti il **lotto n° 16** {unità immobiliare di civile abitazione (mappale nº **613 sub. 602**), cantina (mappale nº **613 sub. 542**) ed autorimessa (mappale nº **613 sub. 536**)} sono comprese, tra maggiore consistenza, nella **QUOTA n° 1** garantita da ipoteca di Euro 3.000.000,00 di cui Euro 1.500.000,00 per capitale.

- **Iscrizione Reg. Part. 131 del 08/02/2013**

  Ipoteca giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Firenze in data 07/02/2013 rep. 1472/2013 a favore della "**Banca di Credito Cooperativo di Impruneta Soc. Coop.**" con sede in Impruneta (FI) codice fiscale 00517140489 contro la Società "**La Valle - Società Cooperativa Edificatrice**" con sede in Firenze (FI) codice fiscale 05616500483, a garanzia della complessiva somma di Euro 340.000,00 di cui Euro 271.683,29 per

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

capitale ed il resto per interessi e spese.
L'ipoteca giudiziale colpisce, tra maggiore consistenza, le tre unità immobiliari costituenti il presente **lotto n° 16** (mappali n° **613 sub. 602** - n° **613 sub. 542** et n° **613 sub. 536**).

- **Trascrizione Reg. Part. 1255 del 19/03/2014**
Verbale di pignoramento immobili emesso dagli Ufficiali Giudiziari della Corte di Appello di Firenze in data 27/02/2014 rep. 2994/2014, a favore della "**Banca Popolare di Vicenza Società Cooperativa per Azioni**" con sede in Vicenza (VI) codice fiscale 00204010243, contro la Società "**La Valle - Società Cooperativa Edificatrice**" con sede in Firenze (FI) codice fiscale 05616500483.
Il pignoramento colpisce, tra maggiore consistenza, le tre unità immobiliari costituenti il presente **lotto n° 16** (mappali n° **613 sub. 602** - n° **613 sub. 542** et n° **613 sub. 536**).

24.6 - Legge n. 47 del 28/02/1985 e DPR n. 380/2001

Da un confronto sommario tra il contenuto degli elaborati grafici allegati ai titoli abilitativi menzionati nella "**parte quarta**" che precede con quanto effettivamente riscontrato in loco e restituito graficamente nell'elaborato grafico già unito sotto lettera "L4", è stato possibile rilevare che sussiste una sostanziale conformità.
Infatti le misure prese a campione hanno mostrato, rispetto alle misure graficizzate nei disegni, scostamenti moderati o comunque entro le tolleranze di cui all'art. 206 comma 4 della L.R. 65/2014, ovvero nei disposti del Decreto Legislativo nº 115/2008.
Lo scrivente dichiara pertanto che allo stato attuale per le tre unità immobiliari ad uso civile abitazione, autorimessa e cantina/deposito costituenti il presente **lotto n° 16**, sussiste la regolarità edilizia ai fini della commerciabilità.

24.7 - Consistenza dei beni

La superficie "commerciale" dei beni è stata determinata applicando alla consistenza degli stessi, rilevata dall'elaborato grafico sopra citato i coefficienti previsti dall'allegato "C" del DPR nº 138/1998, secondo il seguente prospetto:

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

geometra Felice Bisogni
Via XX settembre nc. 5 - 51100 PISTOIA
Tel. - Fax (0573) 20797

Unità immobiliare ad uso civile abitazione (mappale n° **613 sub. 602**)	*All. "C" DPR 23/03/1998 n. 138*		
Descrizione	**Superficie utile lorda mq.**	**Coefficiente di ragguaglio**	**Superficie commerciale mq.**
Locali di abitazione al piano secondo	55,00	1,00	55,00
Loggia al piano secondo	9,00	0,30	2,70
	Totale sup. commerciale		**mq. 57,70**

Unità immobiliare ad uso cantina/deposito (mappale n° **613 sub. 542**)

Locale cantina al piano interrato mq. 3,00 x 0,25 = **mq. 0,75**

Unità immobiliare ad uso autorimessa (mappale n° **613 sub. 536**)

Locale ad uso autorimessa al piano interrato mq. 18,00 x 0,50 = **mq. 9,00**

24.8 - Valutazione dei beni

- UNITÀ IMMOBILIARE AD USO CIVILE ABITAZIONE (MAPPALE Nº **613 SUB. 602**)
- UNITÀ IMMOBILIARE AD USO CANTINA/DEPOSITO (MAPPALE Nº **613 SUB. 542**)
- UNITÀ IMMOBILIARE AD USO AUTORIMESSA (MAPPALE Nº **613 SUB. 536**)

TABELLA DEI DATI

Prezzo e caratteristiche	Comparables 1	Comparables 2	Comparables 3	Subject	Unità di misura
Ubicazione	centrale	centrale	centrale	centrale	zona
Tipologia/destinazione dell'immobile	appartamento	appartamento	appartamento	appartam.	/
Prezzo rilevato	148.000,00	195.000,00	140.000,00	----------	Euro
Tipologia di rilevamento del prezzo	offerta	offerta	offerta	----------	/
Data (mesi dal rilevamento)	1	4	7	----------	mesi
Sconto sul prezzo rilevato	15%	15%	15%	----------	%
Prezzo adottato	125.800,00	165.750,00	119.000,00	----------	Euro
Superficie commerciale abitazione	78,00	100,00	78,00	57,70	mq.
Superficie commerciale cantina	----------	----------	----------	3,00	mq.
Superficie commerciale autorimessa	16,00	20,00	----------	18,00	mq.

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

geometra Felice Bisogni
Via XX settembre nc. 5 - 51100 PISTOIA
Tel. - Fax (0573) 20797

Posto auto	1	0	0	0	n.
Livello di piano	1	3	2	2	n.
Bagno	1	1	1	1	n.
Manutenzione (1,2,3,4,5) 1=scadente, 2=trascurato, 3=normale, 4=buono, 5=ottimo	2	2	2	2	n.
Zona (es. +1,+2,..,-1,-2,...)	1	2	3	0	n.
Qualità (es. +1,+2..,-1,-2..)	3	4	5	0	n.

TABELLA DEI SAGGI DEI RAPPORTI

Posto auto	valore commerciale (€/cad.)	5.000,00

Coefficenti di ragguaglio superfici	
Superficie commerciale cantina	25%
Superficie commerciale autorimessa	50%

Bagno	costo a nuovo del bagno (€)	15.000,00
	vetustà dei servizi igienici (anni)	8
	vita utile dei servizi igienici (anni)	25

Stato di manutenzione	costo per passaggio di stato (€)	20.000,00

Data - saggio annuo di rivalutazione (%)	- 0,80%
Zona – saggio di incremento (%)	1,00%
Qualità - saggio di incremento (%)	1,00%
Livello di piano – saggio di incremento (%)	1,00%

Comparables n. 1			
Superficie commerciale	86,00	Prezzo marginale (€/mq.)=	1.462,79
Comparables n. 2			
Superficie commerciale	110,00	Prezzo marginale (€/mq.)=	1.506,82
Comparables n. 3			
Superficie commerciale	78,00	Prezzo marginale (€/mq.)=	1.525,64

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

geometra Felice Bisogni
Via XX settembre nc. 5 - 51100 PISTOIA
Tel. - Fax (0573) 20797

Subject			
Superficie commerciale	67,45	Prezzo marginale (€/mq.)=	1.462,79

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Elementi di confronto	Comparables 1	Comparables 2	Comparables 3
Data	83,87	110,50	79,33
Superficie commerciale abitazione	1.462,79	1.462,79	1.462,79
Superficie commerciale cantina	365,70	365,70	365,70
Superficie commerciale autorimessa	731,40	731,40	731,40
Posto auto	5.000,00	5.000,00	5.000,00
Bagno	10.200,00	10.200,00	10.200,00
Livello di piano	1.258,00	1.641,09	1.190,00
Qualità	1.258,00	1.657,50	1.190,00
Manutenzione	20.000,00	20.000,00	20.000,00
Zona	1.258,00	1.657,50	1.190,00

TABELLA DI VALUTAZIONE

Elementi di confronto	Comparables 1	Comparables 2	Comparables 3
Prezzo	125.800,00	165.750,00	119.000,00
Data	-83,87	-442,00	-555,33
Superficie commerciale abitazione	-29.694,65	-61.876,05	-29.694,65
Superficie commerciale cantina	1.097,09	1.097,09	1.097,09
Superficie commerciale autorimessa	1.462,79	-1.462,79	13.165,12
Posto auto	-5.000,00	0,00	0,00
Bagno	0,00	0,00	0,00
Livello di piano	1.258,00	-1.641,09	0,00
Qualità	-3.774,00	-6.630,00	-5.950,00
Manutenzione	0,00	0,00	0,00
Zona	-1.258,00	-3.315,00	-3.570,00

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

geometra Felice Bisogni
Via XX settembre nc. 5 - 51100 PISTOIA
Tel. - Fax (0573) 20797

Prezzo corretto	89.807,37	91.480,17	93.492,22

Prezzo corretto medio	91.593,00

Errore medio % sui prezzi corretti (divergenza % assoluta)	4,10%	errore < 6% accettabile

Valore stimato Subject (€)	92.000,00

24.9 - Sintesi della valutazione

In conseguenza logica delle considerazioni, valutazioni e calcoli sin qui esposti, si può correttamente stimare il **valore commerciale** dei beni in precedenza descritti, costituenti il **lotto n° 16**, in complessivi **€ 92.000,00** secondo il seguente prospetto:

CALCOLO VALORE COMMERCIALE

Descrizione	Sup. commerciale mq.	Valore unitario €/mq.	Valore (in cooto tondo) €
Unità immobiliare ad uso civile abitazione (mapp. n. 613 sub. 602)	57,70	1.360,00	79.000,00
Unità immobiliare ad uso cantina/deposito (mapp. n. 613 sub. 542)	0,75	1.360,00	1.000,00
Unità immobiliare ad uso autorimessa (mapp. n. 613 sub. 536)	9,00	1.360,00	12.000,00
	somma il valore complessivo pari ad Euro		92.000,00

24.10 - Conclusioni

A seguito di quanto sopra illustrato ed esposto, tenuto conto delle verifiche e dei riscontri eseguiti, sulla base della metodologia estimativa adottata, il valore "commerciale" in condizioni di libero mercato dei beni costituenti il presente **lotto n° 16**, così nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovan, può essere determinato in complessivi **Euro 92.000,00**.

Nel caso di specie trattandosi di una Procedura di Liquidazione Coatta Amministrativa e considerati ulteriormente:

- i tempi di vendita dei beni generalmente non brevi, che determinano, quale conseguenza, un degrado dovuto alla totale assenza di opere di manutenzione, anche ordinaria;
- le condizioni economiche particolarmente sfavorevoli imposte in sede di vendita che obbligano l'aggiudicatario a versare l'intero prezzo in un lasso di tempo brevissimo;

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

- assenza di garanzia per vizi;
- mancanza della polizza assicurativa indennitaria decennale postuma sui gravi vizi e difetti di costruzione (ex art. 4 D.Lgs 122/'05)
- incertezze circa l'immissione nel possesso;
- condizioni e vincoli previsti per l'edilizia agevolata;

lo scrivente è del parere che le suesposte condizioni di vendita comportino un **deprezzamento** rispetto al valore determinato in precedenza (considerando i beni in condizioni di **"libero mercato"**) stimabile prudenzialmente nella misura del **15%**.

Ne consegue pertanto che il **prezzo "a base d'asta"** dei beni in precedenza descritti costituenti il **lotto n° 16** (così nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano) può essere indicato in **€ 78.000,00 in conto tondo (€ 92.000,00 - 15%)**.

---------- § ----------

PARTE VENTICINQUESIMA

Rapporto di valutazione del lotto n° 17

- Unità immobiliare di civile abitazione (mapp. **613 sub. 603**) posta al piano secondo dell'edificio "A", avente accesso dal nc. 75 di via XXVI Luglio, contraddistinta dal numero interno 7
- unità immobiliare ad uso cantina/deposito (mapp. **613 sub. 543**) al piano interrato
- unità immobiliare ad uso autorimessa (mapp. **613 sub. 530**) al piano interrato

24.1 - Descrizione dei beni

Diritti di piena proprietà spettanti alla Società **"La Valle - Società Cooperativa Edificatrice"** con sede in Firenze codice fiscale 05616500483, sopra porzioni del fabbricato condominiale posto in **Comune di Certaldo** (FI), via XXVI luglio (comparti "A" e "B"), e precisamente:

- **unità immobiliare di civile abitazione** dislocata al piano secondo e contraddistinta con il numero **interno 7** dell'edificio convenzionalmente indicato come "comparto A", avente accesso dalla prima porta sulla destra per chi arriva al citato piano secondo con la scala condominiale contraddistinta dal nc. 75 di via XXVI Luglio (scala "D"), composta da ingresso - pranzo - soggiorno con angolo cottura e ripostiglio, due camere da letto, bagno, locale doccia - w.c., locale lavanderia/ripostiglio oltre loggia sul lato ovest;
- **unità immobiliare ad uso cantina/deposito** dislocata al piano interrato dell'edificio convenzionalmente indicato come "comparto A", composta da un unico locale avente accesso dall'ultima porta sulla sinistra per chi entra nel

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

corridoio delle cantine (corridoio contraddistinto dal mappale n. 613 sub. 629) arrivando dal disimpegno condominiale collegato con il vano scala ed ascensore condominiale contraddistinto dal nc. 75 di via XXVI Luglio;

- **unità immobiliare ad uso autorimessa** dislocata al piano interrato dell'edificio condominiale indicato come "comparto A" situata sul lato ovest (lato giardino interno), percorrendo il corsello condominiale per chi vi giunge dall'accesso carrabile contraddistinto dal nc. 79 di via XXVI Luglio.

Le tre unità immobiliari usufruiscono dei proporzionali diritti di comproprietà sulle parti ed impianti comuni del fabbricato condominiale, ai sensi di legge, consuetudine e destinazione.

Per quanto concerne le finiture ed impianti presenti all'interno delle stesse, lo scrivente rimanda al contenuto della "**Parte quarta**" che precede con la precisazione che:

- i locali di abitazione sono interamente pavimentati con mattonelle in gres porcellanato delle dimensioni di cm. 33 x 33;
- il bagno è pavimentato e rivestito a parete fino ad un'altezza di mt. 2,20 con mattonelle di ceramica smaltata;
- il locale doccia - w.c. è pavimentato con mattonelle di ceramica smaltata e rivestito a parete fino ad un'altezza di mt. 2,00 con mattonelle di ceramica smaltata con disegno a mosaico;
- per la produzione di acqua calda sanitaria è stato installato uno scaldabagno elettrico.

Le unità immobiliari si presentano in mediocre stato di conservazione; le stesse risultano condotte in locazione dai signori [redacted] nato in [redacted] codice fiscale [redacted] codice fiscale [redacted] in base a contratto di locazione abitativa agevolata (allegato sotto lettera "L6") sottoscritto nel mese di ottobre 2013 con la Società "**La Valle - Società Cooperativa Edificatrice**" con sede in Firenze in persona del legale rappresentante signor [redacted] registrato all'Agenzia delle Entrate di "Firenze 2" il 15/11/2013 al n. 9757 serie 3.

La locazione risulta regolata dalle seguenti pattuizioni:

- la durata è prevista in anni 6 a partire dal 01/10/2013 fino al 30/09/2019, decorsi i quali dovrà intendersi rinnovato di diritto per ulteriori anni due se non interverrà una delle condizioni indicate al comma 2;

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

geometra Felice Bisogni
Via XX settembre nc. 5 - 51100 PISTOIA
Tel. - Fax (0573) 20797

* il canone è stabilito in Euro 4.036,80 all'anno, oltre Iva da pagare in rate mensili anticipate di Euro 336,40 oltre Iva ciascuna e da aggiornare annualmente sulla base delle variazioni dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati verificatesi nell'anno precedente.

Il sottoscritto precisa che:

* le dichiarazioni di conformità alla regola dell'arte relative agli impianti presenti all'interno dell'unità immobiliare e relative parti condominiali, sono state allegate alla Attestazione di Abitabilità/Agibilità; tuttavia, stante la incompletezza delle stesse per la mancanza degli schemi e relazioni degli impianti eseguiti e di altri allegati obbligatori per legge, i beni costituenti il presente **lotto n° 17** dovranno essere posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, senza alcuna garanzia in ordine agli impianti stessi;
* l'unità immobiliare di civile abitazione è dotata dell'Attestato di Prestazione Energetica (allegato sotto lettera "**L7**") redatto il 27/10/2014 dall'arch. Paola Baldari, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Firenze al n. 7245, trasmesso a mezzo PEC al Comune di Certaldo in data 16/11/2014 (privo degli estremi di trasmissione alla Regione Toscana) dal quale risulta che il bene ricade nella classe energetica globale "G" con un indice di prestazione energetica globale pari a 126 KWh/m^{2}anno.

  In relazione a quanto previsto dall'articolo 3 comma 3 del D.Lgs 192 l 2005 si precisa che non risulta obbligatorio dotare l'autorimessa (rappresentata dal mappale n. **613 sub. 530**) e la cantina/deposito (rappresentata dal mappale n. **613 sub. 543**) dell'Attestato di Prestazione Energetica trattandosi di unità immobiliari non comprese nelle categorie di immobili classificati sulla base della destinazione d'uso di cui all'articolo 3 del D.P.R. 26 agosto 1993 n. 412, il cui utilizzo standard non prevede l'installazione e l'impiego di sistemi termici.
* Le tre unità immobiliari dovranno essere poste in vendita, e quindi alienate, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, secondo lo stato di possesso già goduto dalla Società "**La Valle - Società Cooperativa Edificatrice**" e suoi autori con tutti gli annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, usi, diritti, ragioni e servitù attive e passive comunque costituite, apparenti e non apparenti, esistenti o per destinazione ed in particolare:
  - con i vincoli nascenti dalla Convenzione Urbanistica e dall'atto d'obbligo in precedenza menzionati;
  - con i vincoli nascenti dal citato contratto di locazione;
  - con i vincoli e gli obblighi derivanti dal frazionamento del fabbricato in più unità;
  - con i vincoli nascenti dal Regolamento di Condominio con allegate tabelle millesimali;

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

geometra Felice Bisogni
Via XX settembre nc. 5 - 51100 PISTOIA
Tel. - Fax (0573) 20797

- con l'assenza di garanzia per vizi e la mancanza della polizza assicurativa indennitaria decennale postuma su eventuali gravi vizi e difetti di costruzione (ex art. 4 D.Lgs n. 122/05).

Lo scrivente allega:

- sotto lettera "L8", una documentazione fotografica che ritrae lo stato di fatto degli interni delle tre unità immobiliari costituenti il **lotto n° 17**;
- sotto lettera "L9", un elaborato grafico in scala 1:100 che raffigura la consistenza e distribuzione interna delle tre unità immobiliari di proprietà della Società "La Valle - Società Cooperativa Edificatrice" costituenti il presente **lotto n° 17** (evidenziate con perimentazione di colore arancio).

25.2 - Rappresentazione catastale

Quanto descritto risulta censito all'**Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Firenze - Territorio - Servizi Catastali** al giusto conto della Società "**La Valle - Società Cooperativa Edificatrice**" ed è rappresentato al **Catasto Fabbricati** del **Comune di Certaldo** sul foglio di mappa nº **51** dai mappali:

- nº **613 sub. 603**, via XXVI Luglio nc. 75, piano 2º, interno 10, categoria A/2, classe 4º, consistenza vani 5,5 e RC Euro 596,51, per quanto attiene l'**unità immobiliare di civile abitazione**;
- nº **613 sub. 543**, via XXVI Luglio nc. 75, piano S1, categoria C/2, classe 7º, consistenza mq. 2 e RC Euro 6,61, per quanto attiene l'**unità immobiliare ad uso cantina/deposito**;
- nº **613 sub. 530**, via XXVI Luglio nc. 79, piano S1, categoria C/6, classe 5º, consistenza mq. 17 e RC Euro 44,78, per quanto attiene l'**unità immobiliare ad uso autorimessa**.

I beni comuni non censibili, catastalmente individuabili, cui hanno diritto le unità immobiliari anzidette, sono rappresentati al Catasto Fabbricati dello stesso Comune sul foglio di mappa nº **51** dai mappali:

- nº **613 sub. 624**, B.C.N.C. – rampa comune ai sub. da 500 a 537 e al sub. 626;
- nº **613 sub. 625**, B.C.N.C. – corsello e spazio di manovra comune ai sub. da 500 a 537 e al sub. 627;
- nº **613 sub. 626**, B.C.N.C. – centrale termica comune a tutti i subalterni;
- nº **613 sub. 627**, B.C.N.C. – centrale idrica e locale autoclave comuni a tutti i subalterni;
- nº **613 sub. 628**, B.C.N.C. – vano scala , locale ascensore e ripostiglio comune ai sub , 576 , 577 , 588 , 589 , 590 , 600 , 601 , 602 , 612 , 613 , 614 , 615 e 629;

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

- nº **613 sub. 629**, B.C.N.C. – corridoio cantine comune ai sub. da 538 a 549.
- nº **613 sub. 636**, B.C.N.C. – scannafosso e corridoio di accesso comuni a tutti i subalterni;
- nº **613 sub. 637**, B.C.N.C. – porticato e spazi esterni comuni ai sub. da 576 a 623.

Lo scrivente precisa che i dati catastali e le planimetrie sono conformi allo stato di fatto ed in particolare che non sussistono difformità rilevanti, tali da influire sul calcolo della rendita catastale e da dar luogo all'obbligo di presentazione di nuove planimetrie catastali ai sensi della vigente normativa e che l'intestazione catastale delle unità immobiliari urbane in oggetto è conforme alle risultanze dei Registri Immobiliari.
Sotto lettera "L10" il sottoscritto allega la documentazione catastale afferente le unità immobiliari costituenti il presente **lotto n° 17**.

25.3 - Confini
Nell'insieme i beni confinano con altra proprietà della Società "La Valle - Società Cooperativa Edificatrice" su più lati, parti e distacchi condominiali, salvo se altri.

25.4 - Provenienza dei beni
Quanto in oggetto è pervenuto in proprietà alla Società "**La Valle - Società Cooperativa Edificatrice**" tra maggiore consistenza, per accessione ad area di sedime di complesso industriale acquistato mediante atto pubblico di compravendita ricevuto dal notaio Mario Piccinini di Firenze in data **13/03/2003** rep. 54648/21936, registrato all'Agenzia delle Entrate di Firenze 2 il 13/03/2003 al n. 1118 serie 1T e trascritto a Volterra in data 15/03/2003 al n. 1636 del Registro Particolare, per acquisto fattone dalla Società [redacted]

A sua volta la Società [redacted] ne era pervenuta in proprietà con la primitiva denominazione "[redacted]" in virtù di atto ricevuto dal notaio Andrea Pescatori di Poggibonsi in data **30/12/1991** rep. 25057, registrato a Poggibonsi in data 15/01/1992 al n. 193 e trascritto a Volterra in data 15/01/1992 al n. 587 del Registro Particolare, per acquisto fattone dalla Società "[redacted]".

25.5 - Formalità passive ed iscrizioni ipotecarie gravanti sui beni
Le indagini condotte presso l'**Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Pisa - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Volterra**, hanno permesso di

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

geometra Felice Bisogni
Via XX settembre nc. 5 - 51100 PISTOIA
Tel. - Fax (0573) 20797

rilevare che le unità immobiliari in precedenza descritte costituenti il presente **lotto n° 17** risultano gravate dalle seguenti trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli:

- **Iscrizione Reg. Part. 2923 del 24/11/2007**

  Ipoteca volontaria derivante da contratto di mutuo fondiario ai rogiti del notaio Mario Piccinini in data **15/11/2007** rep. 60049/25538 registrato all'Agenzia delle Entrate di "Firenze 2" in data 21/11/2007 al nº 11346 serie 1T, a favore della "**Cariprato – Cassa di Risparmio di Prato S.P.A.**" con sede in Prato (PO) codice fiscale 00515340974, contro la Società "**La Valle - Società Cooperativa Edificatrice**" con sede in Firenze codice fiscale 01447920487.

  A margine della suddetta Iscrizione Ipotecaria risulta riportato, tra gli altri, il seguente annotamento di interesse per i beni costituenti il presente **lotto n° 17**:

  - **Domanda di annotazione Reg. Part. 1474** del 09/11/2009, derivante da atto pubblico di rinuncia ad ulteriori erogazioni della somma mutuata e consolidamento, riduzione di ipoteca e frazionamento ricevuto dal notaio Mario Piccinini di Firenze in data 30/10/2009 rep. 61968/26740, con il quale è stato provveduto, tra l'altro, al frazionamento del mutuo in nº 27 quote.
    Le tre unità immobiliari costituenti il **lotto n° 17** {unità immobiliare di civile abitazione (mappale nº **613 sub. 603**), cantina (mappale nº **613 sub. 543**) ed autorimessa (mappale nº **613 sub. 530**)} sono comprese, tra maggiore consistenza, nella **QUOTA n° 1** garantita da ipoteca di Euro 3.000.000,00 di cui Euro 1.500.000,00 per capitale.

- **Iscrizione Reg. Part. 131 del 08/02/2013**

  Ipoteca giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Firenze in data 07/02/2013 rep. 1472/2013 a favore della "**Banca di Credito Cooperativo di Impruneta Soc. Coop.**" con sede in Impruneta (FI) codice fiscale 00517140489 contro la Società "**La Valle - Società Cooperativa Edificatrice**" con sede in Firenze (FI) codice fiscale 05616500483, a garanzia della complessiva somma di Euro 340.000,00 di cui Euro 271.683,29 per capitale ed il resto per interessi e spese.
  L'ipoteca giudiziale colpisce, tra maggiore consistenza, le tre unità immobiliari costituenti il presente **lotto n° 17** (mappali nº **613 sub. 603** - nº **613 sub. 543** ed nº **613 sub. 530**).

- **Trascrizione Reg. Part. 1255 del 19/03/2014**

  Verbale di pignoramento immobili emesso dagli Ufficiali Giudiziari della Corte di Appello di Firenze in data 27/02/2014 rep. 2994/2014, a favore

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

della "**Banca Popolare di Vicenza Società Cooperativa per Azioni**" con sede in Vicenza (VI) codice fiscale 00204010243, contro la Società "**La Valle - Società Cooperativa Edificatrice**" con sede in Firenze (FI) codice fiscale 05616500483.

Il pignoramento colpisce, tra maggiore consistenza, le tre unità immobiliari costituenti il presente **lotto n° 17** (mappali n° **613 sub. 603** - n° **613 sub. 543** et n° **613 sub. 530**).

25.6 - Legge n. 47 del 28/02/1985 e DPR n. 380/2001

Da un confronto sommario tra il contenuto degli elaborati grafici allegati ai titoli abilitativi menzionati nella "**parte quarta**" che precede con quanto effettivamente riscontrato in loco e restituito graficamente nell'elaborato grafico già unito sotto lettera "L9", è stato possibile rilevare che sussiste una sostanziale conformità.

Infatti le misure prese a campione hanno mostrato, rispetto alle misure graficizzate nei disegni, scostamenti moderati o comunque entro le tolleranze di cui all'art. 206 comma 4 della L.R. 65/2014, ovvero nei disposti del Decreto Legislativo nº 115/2008.

Lo scrivente dichiara pertanto che allo stato attuale per le tre unità immobiliari ad uso civile abitazione, autorimessa e cantina/deposito costituenti il presente **lotto n° 17**, sussiste la regolarità edilizia ai fini della commerciabilità.

25.7 - Consistenza dei beni

La superficie "commerciale" dei beni è stata determinata applicando alla consistenza degli stessi, rilevata dall'elaborato grafico sopra citato i coefficienti previsti dall'allegato "C" del DPR nº 138/1998, secondo il seguente prospetto:

Unità immobiliare ad uso civile abitazione (mappale n° **613 sub. 603**)	*All. "C" DPR 23/03/1998 n. 138*		
Descrizione	**Superficie utile lorda mq.**	**Coefficiente di ragguaglio**	**Superficie commerciale mq.**
Locali di abitazione al piano secondo	85,00	1,00	85,00
Loggia al piano secondo	10,00	0,30	3,00
	Totale sup. commerciale		**mq. 88,00**

Unità immobiliare ad uso cantina/deposito (mappale n° **613 sub. 543**)

Locale cantina al piano interrato mq. 3,00 x 0,25 = **mq. 0,75**

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

geometra Felice Bisogni
Via XX settembre nc. 5 - 51100 PISTOIA
Tel. - Fax (0573) 20797

Unità immobiliare ad uso autorimessa (mappale n° **613 sub. 530**)

Locale ad uso autorimessa al piano interrato mq. 18,00 x 0,50 = mq. 9,00

25.8 - Valutazione dei beni

- UNITÀ IMMOBILIARE AD USO CIVILE ABITAZIONE (MAPPALE Nº 613 SUB. 603)
- UNITÀ IMMOBILIARE AD USO CANTINA/DEPOSITO (MAPPALE Nº 613 SUB. 543)
- UNITÀ IMMOBILIARE AO USO AUTORIMESSA (MAPPALE Nº 613 SUB. 530)

TABELLA DEI DATI

Prezzo e caratteristiche	Comparables 1	Comparables 2	Comparables 3	Subject	Unità di misura
Ubicazione	centrale	centrale	centrale	centrale	zona
Tipologia/destinazione dell'immobile	appartamento	appartamento	appartamento	appartam.	/
Prezzo rilevato	148.000,00	195.000,00	140.000,00	----------	Euro
Tipologia di rilevamento del prezzo	offerta	offerta	offerta	----------	/
Data (mesi dal rilevamento)	1	4	7	----------	mesi
Sconto sul prezzo rilevato	15%	15%	15%	----------	%
Prezzo adottato	125.800,00	165.750,00	119.000,00	----------	Euro
Superficie commerciale abitazione	78,00	100,00	78,00	88,00	mq.
Superficie commerciale cantina	----------	----------	----------	3,00	mq.
Superficie commerciale autorimessa	16,00	20,00	----------	18,00	mq.
Posto auto	1	0	0	0	n.
Livello di piano	1	3	2	2	n.
Bagno	1	1	1	1	n.
Locale doccia - w.c.	0	0	0	1	n.
Manutenzione (1,2,3,4,5) 1=scadente, 2=trascurato, 3=normale, 4=buono, S=ottimo	2	2	2	2	n.
Zona (es. +1,+2,..,-1,-2,...)	1	2	3	0	n.
Qualità (es. +1,+2..,-1,-2..)	3	4	5	0	n.

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

geometra Felice Bisogni
Via XX settembre nc. 5 - 51100 PISTOIA
Tel. - Fax (0573) 20797

TABELLA DEI SAGGI DEI RAPPORTI

Posto auto	valore commerciale (€/cad.)	5.000,00

Coefficenti di ragguaglio superfici	
Superficie commerciale cantina	25%
Superficie commerciale autorimessa	50%

Bagno	costo a nuovo del bagno (€)	15.000,00
	vetustà dei servizi igienici (anni)	8
	vita utile dei servizi igienici (anni)	25

Locale doccia - w.c.	costo a nuovo del locale doccia - w.c. (€)	9.500,00
	vetustà dei servizi igienici (anni)	8
	vita utile dei servizi igienici (anni)	25

Stato di manutenzione	costo per passaggio di stato (€)	20.000,00

Data - saggio annuo di rivalutazione (%)	- 0,80%
Zona - saggio di incremento (%)	1,00%
Qualità - saggio di incremento (%)	1,00%
Livello di piano - saggio di incremento (%)	1,00%

Comparables n. 1			
Superficie commerciale	86,00	Prezzo marginale (€/mq.)=	1.462,79
Comparables n. 2			
Superficie commerciale	110,00	Prezzo marginale (€/mq.)=	1.506,82
Comparables n. 3			
Superficie commerciale	78,00	Prezzo marginale (€/mq.)=	1.525,64
Subject			
Superficie commerciale	97,75	Prezzo marginale (€/mq.)=	1.462,79

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Elementi di confronto	Comparables 1	Comparables 2	Comparables 3

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

geometra Felice Bisogni
Via XX settembre nc. 5 - 51100 PISTOIA
Tel. - Fax (0573) 20797

Data	83,87	110,50	79,33
Superficie commerciale abitazione	1.462,79	1.462,79	1.462,79
Superficie commerciale cantina	365,70	365,70	365,70
Superficie commerciale autorimessa	731,40	731,40	731,40
Posto auto	5.000,00	5.000,00	5.000,00
Bagno	10.200,00	10.200,00	10.200,00
Locale doccia - w.c.	6.460,00	6.460,00	6.460,00
Livello di piano	1.258,00	1.641,09	1.190,00
Qualità	1.258,00	1.657,50	1.190,00
Manutenzione	20.000,00	20.000,00	20.000,00
Zona	1.258,00	1.657,50	1.190,00

TABELLA DI VALUTAZIONE

Elementi di confronto	Comparables 1	Comparables 2	Comparables 3
Prezzo	125.800,00	165.750,00	119.000,00
Data	-83,87	-442,00	-555,33
Superficie commerciale abitazione	14.627,91	-17.553,49	14.627,91
Superficie commerciale cantina	1.097,09	1.097,09	1.097,09
Superficie commerciale autorimessa	1.462,79	-1.462,79	13.165,12
Posto auto	-5.000,00	0,00	0,00
Bagno	0,00	0,00	0,00
Locale doccia - w.c.	6.460,00	6.460,00	6.460,00
Livello di piano	1.258,00	-1.641,09	0,00
Qualità	-3.774,00	-6.630,00	-5.950,00
Manutenzione	0,00	0,00	0,00
Zona	-1.258,00	-3.315,00	-3.570,00
Prezzo corretto	140.589,92	142.262,72	144.274,78

Prezzo corretto medio	142.376,00

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

geometra Felice Bisogni
Via XX settembre nc. 5 - 51100 PISTOIA
Tel. - Fax (0573) 20797

Errore medio % sui prezzi corretti (divergenza % assoluta)	2,62%	errore < 6% accettabile

Valore stimato Subject (€)	142.000,00

25.9 - Sintesi della valutazione

In conseguenza logica delle considerazioni, valutazioni e calcoli sin qui esposti, si può correttamente stimare il **valore commerciale** dei beni in precedenza descritti, costituenti il **lotto n° 17**, in complessivi **€ 142.000,00** secondo il seguente prospetto:

CALCOLO VALORE COMMERCIALE

Descrizione	Sup. commerciale mq.	Valore unitario €/mq.	Valore (in conto lordo) €
Unità immobiliare ad uso civile abitazione (mapp. n. 613 sub. 603)	88,00	1.455,00	128.000,00
Unità immobiliare ad uso cantina/deposito (mapp. n. 613 sub. 543)	0,75	1.455,00	1.000,00
Unità immobiliare ad uso autorimessa (mapp. n. 613 sub. 530)	9,00	1.455,00	13.000,00
	somma il valore complessivo pari ad Euro		142.000,00

25.10 - Conclusioni

A seguito di quanto sopra illustrato ed esposto, tenuto conto delle verifiche e dei riscontri eseguiti, sulla base della metodologia estimativa adottata, il valore "commerciale" in condizione di libero mercato dei beni costituenti il presente **lotto n° 17**, così nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, può essere determinato in complessivi **Euro 142.000,00**.

Nel caso di specie trattandosi di una Procedura di Liquidazione Coatta Amministrativa e considerati ulteriormente:

- i tempi di vendita dei beni generalmente non brevi, che determinano, quale conseguenza, un degrado dovuto alla totale assenza di opere di manutenzione, anche ordinaria;
- le condizioni economiche particolarmente sfavorevoli imposte in sede di vendita che obbligano l'aggiudicatario a versare l'intero prezzo in un lasso di tempo brevissimo;
- assenza di garanzia per vizi;

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

- mancanza della polizza assicurativa indennitaria decennale postuma sui gravi vizi e difetti di costruzione (ex art. 4 D.Lgs 122/'05)
- incertezze circa l'immissione nel possesso;
- condizioni e vincoli previsti per l'edilizia agevolata;

lo scrivente è del parere che le suesposte condizioni di vendita comportino un **deprezzamento** rispetto al valore determinato in precedenza (considerando i beni in condizioni di "libero mercato") stimabile prudenzialmente nella misura del **15%**.

Ne consegue pertanto che il **prezzo "a base d'asta"** dei beni in precedenza descritti costituenti il **lotto n° 17** (così nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano) può essere indicato in **€ 121.000,00 in conto tondo (€ 142.000,00 - 15%)**.

---------- § ----------

PARTE VENTISEIESIMA

Rapporto di valutazione del lotto n° 18

- Unità immobiliare di civile abitazione (mapp. **613 sub. 613**) posta al piano terzo "sottotetto" dell'edificio "A", avente accesso dal nc. 75 di via XXVI Luglio, contraddistinta dal numero interno 13
- unità immobiliare ad uso cantina/deposito (mapp. **613 sub. 548**) al piano interrato

26.1 - Descrizione dei beni

Diritti di piena proprietà spettanti alla Società **"La Valle - Società Cooperativa Edificatrice"** con sede in Firenze codice fiscale 05616500483, sopra porzioni del fabbricato condominiale posto in **Comune di Certaldo** (FI), via XXVI luglio (comparti "A" e "B"), e precisamente:

- **unità immobiliare di civile abitazione** dislocata al piano terzo "sottotetto" e contraddistinta con il numero **interno 13** dell'edificio convenzionalmente indicato come "comparto A", avente accesso dalla prima porta sulla destra per chi esce dall'ascensore al citato piano terzo della scala condominiale contraddistinta dal nc. 75 di via XXVI Luglio (scala "D"), composta da ingresso, pranzo - soggiorno con angolo cottura, camera da letto, bagno, oltre piccola loggia sul lato est;
- **unità immobiliare ad uso cantina** dislocata al piano interrato dell'edificio convenzionalmente indicato come "comparto A", composta da un unico locale avente accesso dalla seconda porta sulla destra per chi entra nel corridoio delle cantine (corridoio contraddistinto dal mappale n. 613 sub. 629)

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

* l'unità immobiliare di civile abitazione è dotata dell'Attestato di Prestazione Energetica (allegato sotto lettera "**L12**") redatto il 01/11/2014 dall'arch. Paola Baldari, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Firenze al n. 7245, trasmesso a mezzo PEC al Comune di Certaldo in data 14/11/2014 (privo degli estremi di trasmissione alla Regione Toscana) dal quale risulta che il bene ricade nella classe energetica globale "G" con un indice di prestazione energetica globale pari a 301,1 KWh/m^2anno.
  In relazione a quanto previsto dall'articolo 3 comma 3 del D.Lgs 192 l 2005 si precisa che non risulta obbligatorio dotare la cantina/deposito (rappresentata dal mappale n. **613 sub. 548**) dell'Attestato di Prestazione Energetica trattandosi di unità immobiliare non compresa nelle categorie di immobili classificati sulla base della destinazione d'uso di cui all'articolo 3 del D.P.R. 26 agosto 1993 n. 412, il cui utilizzo standard non prevede l'installazione e l'impiego di sistemi termici.
* Le due unità immobiliari dovranno essere poste in vendita, e quindi alienate, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, secondo lo stato di possesso già goduto dalla Società "**La Valle - Società Cooperativa Edificatrice**" e suoi autori con tutti gli annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, usi, diritti, ragioni e servitù attive e passive comunque costituite, apparenti e non apparenti, esistenti o per destinazione ed in particolare:
  - con i vincoli nascenti dalla Convenzione Urbanistica e dall'atto d'obbligo in precedenza menzionati;
  - con i vincoli nascenti dal citato contratto di locazione;
  - con i vincoli e gli obblighi derivanti dal frazionamento del fabbricato in più unità;
  - con i vincoli nascenti dal Regolamento di Condominio con allegate tabelle millesimali;
  - con l'assenza di garanzia per vizi e la mancanza della polizza assicurativa indennitaria decennale postuma su eventuali gravi vizi e difetti di costruzione (ex art. 4 D.Lgs n. 122/05).

Lo scrivente allega:

- sotto lettera "**L13**", una documentazione fotografica che ritrae lo stato di fatto degli interni delle due unità immobiliari costituenti il **lotto n° 18**;
- sotto lettera "**L14**", un elaborato grafico in scala 1:100 che raffigura la consistenza e distribuzione interna delle due unità immobiliari di proprietà della Società "La Valle - Società Cooperativa Edificatrice" costituenti il presente **lotto n° 18** (evidenziate con perimentazione di colore arancio).

26.2 - Rappresentazione catastale

Quanto descritto risulta censito all'**Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Firenze - Territorio - Servizi Catastali** al giusto conto della Società **"La Valle -**

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

arrivando dal disimpegno condominiale collegato con il vano scala ed ascensore condominiale contraddistinto dal nc. 75 di via XXVI Luglio;

Le due unità immobiliari usufruiscono dei proporzionali diritti di comproprietà sulle parti ed impianti comuni del fabbricato condominiale, ai sensi di legge, consuetudine e destinazione.

Per quanto concerne le finiture ed impianti presenti all'interno delle stesse, lo scrivente rimanda al contenuto della "**Parte quarta**" che precede con la precisazione che:

- i locali di abitazione sono interamente pavimentati con mattonelle in gres porcellanato delle dimensioni di cm. 33 x 33;
- il bagno è pavimentato e rivestito a parete fino ad un'altezza di mt. 2,20 con mattonelle di ceramica smaltata;

Le unità immobiliari si presentano in mediocre stato di conservazione; le stesse risultano condotte in locazione dalla signora [redacted] nata a [redacted] codice fiscale [redacted] in base a contratto di locazione abitativa agevolata (allegato sotto lettera "**L11**") sottoscritto in data 18/06/2009 con la Società "**La Valle - Società Cooperativa Edificatrice**" con sede in Firenze in persona del legale rappresentante signor [redacted] registrato all'Agenzia delle Entrate di "Firenze 2" il 15/07/2009 al n. 7788 serie 3.

La locazione risulta regolata dalle seguenti pattuizioni:

* la durata è prevista in anni 6 a partire dal 01/07/2009 fino al 30/06/2015, decorsi i quali dovrà intendersi rinnovato di diritto per ulteriori anni due se non interverrà una delle condizioni indicate al comma 2;
* il canone è stabilito in Euro 2.561,64 all'anno, oltre Iva da pagare in rate mensili anticipate di Euro 213,47 oltre Iva ciascuna e da aggiornare annualmente sulla base delle variazioni dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati verificatesi nell'anno precedente.

Il sottoscritto precisa che:

* le dichiarazioni di conformità alla regola dell'arte relative agli impianti presenti all'interno dell'unità immobiliare e relative parti condominiali, sono state allegate alla Attestazione di Abitabilità/Agibilità; tuttavia, stante la incompletezza delle stesse per la mancanza degli schemi e relazioni degli impianti eseguiti e di altri allegati obbligatori per legge, i beni costituenti il presente **lotto n° 18** dovranno essere posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, senza alcuna garanzia in ordine agli impianti stessi;

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

Società Cooperativa Edificatrice" e rappresentato al **Catasto Fabbricati** del **Comune di Certaldo** sul foglio di mappa nº **51** dai mappali:

- ❖ nº **613 sub. 613**, via XXVI Luglio nc. 75, piano 3º, interno 12, categoria A/2, classe 3º, consistenza vani 2,5 e RC Euro 232,41, per quanto attiene l'**unità immobiliare di civile abitazione**;
- ❖ nº **613 sub. 548**, via XXVI Luglio nc. 75, piano S1, categoria C/2, classe 7º, consistenza mq. 2 e RC Euro 6,61, per quanto attiene l'**unità immobiliare ad uso cantina/deposito**.

I beni comuni non censibili, catastalmente individuabili, cui hanno diritto le unità immobiliari anzidette, sono rappresentati al Catasto Fabbricati dello stesso Comune sul foglio di mappa nº **51** dai mappali:

- nº **613 sub. 624**, B.C.N.C. - rampa comune ai sub. da 500 a 537 e al sub. 626;
- nº **613 sub. 625**, B.C.N.C. - corsello e spazio di manovra comune ai sub. da 500 a 537 e al sub. 627;
- nº **613 sub. 626**, B.C.N.C. - centrale termica comune a tutti i subalterni;
- nº **613 sub. 627**, B.C.N.C. - centrale idrica e locale autoclave comuni a tutti i subalterni;
- nº **613 sub. 628**, B.C.N.C. - vano scala , locale ascensore e ripostiglio comune ai sub . 576 , 577 , S88 , 589 , 590 , 600 , 601 , 602 , 612 , 613 , 614 , 615 e 629;
- nº **613 sub. 629**, B.C.N.C. - corridoio cantine comune ai sub. da 538 a 549.
- nº **613 sub. 636**, B.C.N.C. - scannafosso e corridoio di accesso comuni a tutti i subalterni;
- nº **613 sub. 637**, B.C.N.C. - porticato e spazi esterni comuni ai sub. da 576 a 623.

Lo scrivente precisa che i dati catastali e le planimetrie sono conformi allo stato di fatto ed in particolare che non sussistono difformità rilevanti, tali da influire sul calcolo della rendita catastale e da dar luogo all'obbligo di presentazione di nuove planimetrie catastali ai sensi della vigente normativa e che l'intestazione catastale delle unità immobiliari urbane in oggetto è conforme alle risultanze dei Registri Immobiliari.

Sotto lettera "L15" il sottoscritto allega la documentazione catastale afferente le due unità immobiliari costituenti il presente **lotto nº 18.**

26.3 - Confini

Nell'insieme i beni confinano con altra proprietà della Società "La Valle - Società Cooperativa Edificatrice" su più lati, parti e distacchi condominiali, salvo se altri.

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

geometra Felice Bisogni
Via XX settembre nc. 5 - 51100 PISTOIA
Tel. - Fax (0573) 20797

26.4 - Provenienza dei beni

Quanto in oggetto è pervenuto in proprietà alla Società "**La Valle - Società Cooperativa Edificatrice**" tra maggiore consistenza, per accessione ad area di sedime di complesso industriale acquistato mediante atto pubblico di compravendita ricevuto dal notaio Mario Piccinini di Firenze in data **13/03/2003** rep. 54648/21936, registrato all'Agenzia delle Entrate di Firenze 2 il 13/03/2003 al n. 1118 serie 1T e trascritto a Volterra in data 15/03/2003 al n. 1636 del Registro Particolare, per acquisto fattone dalla Società [redacted]

A sua volta la Società [redacted] era pervenuta in proprietà con la primitiva denominazione [redacted]." in virtù di atto ricevuto dal notaio Andrea Pescatori di Poggibonsi in data **30/12/1991** rep. 25057, registrato a Poggibonsi in data 15/01/1992 al n. 193 e trascritto a Volterra in data 15/01/1992 al n. 587 del Registro Particolare, per acquisto fattone dalla Società "[redacted]

26.5 - Formalità passive ed iscrizioni ipotecarie gravanti sui beni

Le indagini condotte presso l'**Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Pisa - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Volterra**, hanno permesso di rilevare che le unità immobiliari in precedenza descritte costituenti il presente **lotto n° 18** risultano gravate dalle seguenti trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli:

- **Iscrizione Reg. Part. 2923 del 24/11/2007**
  Ipoteca volontaria derivante da contratto di mutuo fondiario ai rogiti del notaio Mario Piccinini in data **15/11/2007** rep. 60049/25538 registrato all'Agenzia delle Entrate di "Firenze 2" in data 21/11/2007 al nº 11346 serie 1T, a favore della "**Cariprato – Cassa di Risparmio di Prato S.P.A.**" con sede in Prato (PO) codice fiscale 00515340974, contro la Società "**La Valle - Società Cooperativa Edificatrice**" con sede in Firenze codice fiscale 01447920487.
  A margine della suddetta Iscrizione Ipotecaria risulta riportato, tra gli altri, il seguente annotamento di interesse per i beni costituenti il presente **lotto n° 18**:
  - Domanda di annotazione Reg. Part. 1474 del 09/11/2009, derivante da atto pubblico di rinuncia ad ulteriori erogazioni della somma mutuata e consolidamento, riduzione di ipoteca e frazionamento ricevuto dal notaio Mario Piccinini di Firenze in data 30/10/2009 rep. 61968/26740, con il quale è stato

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

provveduto, tra l'altro, al frazionamento del mutuo in n° 27 quote.
Le due unità immobiliari costituenti il **lotto n° 18** {unità immobiliare di civile abitazione (mappale n° **613 sub. 613**) e cantina (mappale n° **613 sub. 548**)} sono comprese, tra maggiore consistenza, nella **QUOTA n° 1** garantita da ipoteca di Euro 3.000.000,00 di cui Euro 1.500.000,00 per capitale.

- **Iscrizione Reg. Part. 131 del 08/02/2013**
  Ipoteca giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Firenze in data 07/02/2013 rep. 1472/2013 a favore della "**Banca di Credito Cooperativo di Impruneta Soc. Coop.**" con sede in Impruneta (FI) codice fiscale 00517140489 contro la Società "**La Valle - Società Cooperativa Edificatrice**" con sede in Firenze (FI) codice fiscale 05616500483, a garanzia della complessiva somma di Euro 340.000,00 di cui Euro 271.683,29 per capitale ed il resto per interessi e spese.
  L'ipoteca giudiziale colpisce, tra maggiore consistenza, le due unità immobiliari costituenti il presente **lotto n° 18** (mappali n° **613 sub. 613** et n° **613 sub. 548**).

- **Trascrizione Reg. Part. 1255 del 19/03/2014**
  Verbale di pignoramento immobili emesso dagli Ufficiali Giudiziari della Corte di Appello di Firenze in data 27/02/2014 rep. 2994/2014, a favore della "**Banca Popolare di Vicenza Società Cooperativa per Azioni**" con sede in Vicenza (VI) codice fiscale 00204010243, contro la Società "**La Valle - Società Cooperativa Edificatrice**" con sede in Firenze (FI) codice fiscale 05616500483.
  Il pignoramento colpisce, tra maggiore consistenza, le due unità immobiliari costituenti il presente **lotto n° 18** (mappali n° **613 sub. 613** et n° **613 sub. 548**).

26.6 - Legge n. 47 del 28/02/1985 e DPR n. 380/2001

Da un confronto sommario tra il contenuto degli elaborati grafici allegati ai titoli abilitativi menzionati nella "**parte quarta**" che precede con quanto effettivamente riscontrato in loco e restituito graficamente nell'elaborato grafico già unito sotto lettera "L14", è stato possibile rilevare che sussiste una sostanziale conformità.
Infatti le misure prese a campione hanno mostrato, rispetto alle misure graficizzate nei disegni, scostamenti moderati o comunque entro le tolleranze di cui all'art. 206 comma 4 della L.R. 65/2014, ovvero nei disposti del Decreto Legislativo nº 115/2008.

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

geometra Felice Bisogni
Via XX settembre nc. 5 - 51100 PISTOIA
Tel. - Fax (0573) 20797

Lo scrivente dichiara pertanto che allo stato attuale per le due unità immobiliari ad uso civile abitazione e cantina costituenti il presente **lotto nº 18**, sussiste la regolarità edilizia ai fini della commerciabilità.

26.7 - Consistenza dei beni

La superficie "commerciale" dei beni è stata determinata applicando alla consistenza degli stessi, rilevata dall'elaborato grafico sopra citato i coefficienti previsti dall'allegato "C" del DPR nº 138/1998, secondo il seguente prospetto:

Unità immobiliare ad uso civile abitazione (mappale nº **613 sub. 613**)	*All. "C" DPR 23/03/1998 n. 138*		
Descrizione	**Superficie utile lorda mq.**	**Coefficiente di ragguaglio**	**Superficie commerciale mq.**
Locali di abitazione al piano terzo "sottotetto"	48,00	1,00	48,00
Loggia al piano terzo "sottotetto"	5,00	0,30	1,50
	Totale sup. commerciale		**mq. 49,50**

Unità immobiliare ad uso cantina/deposito (mappale nº **613 sub. 548**)

Locale cantina al piano interrato mq. 3,00 x 0,25 = **mq. 0,75**

26.8 - Valutazione dei beni

- **UNITÀ IMMOBILIARE AD USO CIVILE ABITAZIONE (MAPPALE Nº 613 SUB. 613)**
- **UNITÀ IMMOBILIARE AD USO CANTINA/DEPOSITO (MAPPALE Nº 613 SUB. 548)**

TABELLA DEI DATI

Prezzo e caratteristiche	Comparables 1	Comparables 2	Comparables 3	Subject	Unità di misura
Ubicazione	centrale	centrale	centrale	centrale	zona
Tipologia/destinazione dell'immobile	appartamento	appartamento	appartamento	appartam.	/
Prezzo rilevato	148.000,00	195.000,00	140.000,00	----------	Euro
Tipologia di rilevamento del prezzo	offerta	offerta	offerta	----------	/
Data (mesi dal rilevamento)	1	4	7	----------	mesi
Sconto sul prezzo rilevato	15%	15%	15%	----------	%
Prezzo adottato	125.800,00	165.750,00	119.000,00	----------	Euro

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

geometra Felice Bisogni
Via XX settembre nc. 5 - 51100 PISTOIA
Tel. - Fax (0573) 20797

Superficie commerciale abitazione	78,00	100,00	78,00	49,50	mq.
Superficie commerciale cantina	.....	.....	.....	3,00	mq.
Superficie commerciale autorimessa	16,00	20,00	.....	.....	mq.

Posto auto	1	0	0	0	n.
Livello di piano	1	3	2	3	n.
Bagno	1	1	1	1	n.
Manutenzione (1,2,3,4,5) 1=scadente, 2=trascurato, 3=normale, 4=buono, 5=ottimo	2	2	2	2	n.
Zona (es. +1,+2,...,-1,-2,...)	1	2	3	0	n.
Qualità (es. +1,+2..,-1,-2..)	4	5	6	0	n.

TABELLA DEI SAGGI DEI RAPPORTI

Posto auto	valore commerciale (€/cad.)	5.000,00

Coefficenti di ragguaglio superfici	
Superficie commerciale cantina	25%
Superficie commerciale autorimessa	50%

Bagno	costo a nuovo del bagno (€)	15.000,00
	vetustà dei servizi igienici (anni)	8
	vita utile dei servizi igienici (anni)	25

Stato di manutenzione	costo per passaggio di stato (€)	15.000,00

Data - saggio annuo di rivalutazione (%)	- 0,80%
Zona - saggio di incremento (%)	1,00%
Qualità - saggio di incremento (%)	1,00%
Livello di piano - saggio di incremento (%)	1,00%

Comparables n. 1			
Superficie commerciale	86,00	Prezzo marginale (€/mq.)=	1.462,79

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

geometra Felice Bisogni
Via XX settembre nc. 5 - 51100 PISTOIA
Tel. - Fax (0573) 20797

Comparables n. 2			
Superficie commerciale	110,00	Prezzo marginale (€/mq.)=	1.506,82

Comparables n. 3			
Superficie commerciale	78,00	Prezzo marginale (€/mq.)=	1.525,64

Subject			
Superficie commerciale	50,25	Prezzo marginale (€/mq.)=	1.462,79

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Elementi di confronto	Comparables 1	Comparables 2	Comparables 3
Data	83,87	110,50	79,33
Superficie commerciale abitazione	1.462,79	1.462,79	1.462,79
Superficie commerciale cantina	365,70	365,70	365,70
Superficie commerciale autorimessa	731,40	731,40	731,40
Posto auto	5.000,00	5.000,00	5.000,00
Bagno	10.200,00	10.200,00	10.200,00
Livello di piano	1.258,00	1.657,50	1.190,00
Qualità	1.258,00	1.657,50	1.190,00
Manutenzione	15.000,00	15.000,00	15.000,00
Zona	1.258,00	1.657,50	1.190,00

TABELLA DI VALUTAZIONE

Elementi di confronto	Comparables 1	Comparables 2	Comparables 3
Prezzo	125.800,00	165.750,00	119.000,00
Data	-83,87	-442,00	-555,33
Superficie commerciale abitazione	-41.689,53	-73.870,93	-41.689,53
Superficie commerciale cantina	1.097,09	1.097,09	1.097,09
Superficie commerciale autorimessa	-11.702,33	-14.627,91	0,00
Posto auto	-5.000,00	0,00	0,00
Bagno	0,00	0,00	0,00
Livello di piano	2.516,00	0,00	1.190,00

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

geometra Felice Bisogni
Via XX settembre nc. 5 - 51100 PISTOIA
Tel. - Fax (0573) 20797

Qualità	-5.032,00	-8.287,50	-7.140,00
Manutenzione	0,00	0,00	0,00
Zona	-1.258,00	-3.315,00	-3.570,00
Prezzo corretto	64.647,37	66.303,76	68.332,22

Prezzo corretto medio	66.428,00

Errore medio % sui prezzi corretti (divergenza % assoluta)	5,70%	errore < 6% accettabile

Valore stimato Subject (€)	66.000,00

26.9 - Sintesi della valutazione

In conseguenza logica delle considerazioni, valutazioni e calcoli sin qui esposti, si può correttamente stimare il **valore commerciale** dei beni in precedenza descritti, costituenti il **lotto n° 18**, in complessivi **€ 66.000,00** secondo il seguente prospetto:

CALCOLO VALORE COMMERCIALE

Descrizione	Sup. commerciale mq.	Valore unitario €/mq.	Valore (in conto tondo) €
Unità immobiliare ad uso civile abitazione (mapp. n. 613 sub. 613)	49,50	1.320,00	65.000,00
Unità immobiliare ad uso cantina (mapp. n. 613 sub. 548)	0,75	1.320,00	1.000,00
	somma il valore complessivo pari ad Euro		66.000,00

26.10 - Conclusioni

A seguito di quanto sopra illustrato ed esposto, tenuto conto delle verifiche e dei riscontri eseguiti, sulla base della metodologia estimativa adottata, il valore "commerciale" in condizioni di libero mercato dei beni costituenti il presente **lotto n° 18**, così nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, può essere determinato in complessivi **Euro 66.000,00**.

Nel caso di specie trattandosi di una Procedura di Liquidazione Coatta Amministrativa e considerati ulteriormente:

- i tempi di vendita dei beni generalmente non brevi, che determinano, quale conseguenza, un degrado dovuto alla totale assenza di opere di manutenzione, anche ordinaria;

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

geometra Felice Bisogni
Via XX settembre nc. 5 - 51100 PISTOIA
Tel. - Fax (0573) 20797

- le condizioni economiche particolarmente sfavorevoli imposte in sede di vendita che obbligano l'aggiudicatario a versare l'intero prezzo in un lasso di tempo brevissimo;
- assenza di garanzia per vizi;
- mancanza della polizza assicurativa indennitaria decennale postuma sui gravi vizi e difetti di costruzione (ex art. 4 D.Lgs 122/'05)
- incertezze circa l'immissione nel possesso;
- condizioni e vincoli previsti per l'edilizia agevolata;

lo scrivente è del parere che le suesposte condizioni di vendita comportino un **deprezzamento** rispetto al valore determinato in precedenza (considerando i beni in condizioni di "**libero mercato**") stimabile prudenzialmente nella misura del **15%**.

Ne consegue pertanto che il **prezzo "a base d'asta"** dei beni in precedenza descritti costituenti il **lotto n° 18** (così nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano) può essere indicato in **€ 56.000,00 in conto tondo (€66.000,00 - 15%)**.

---------- § ----------

PARTE VENTISETTESIMA

Rapporto di valutazione del lotto n° 19

- Unità immobiliare di civile abitazione (mapp. **613 sub. 614**) posta al piano terzo "sottotetto" dell'edificio "A", avente accesso dal nc. 75 di via XXVI Luglio, contraddistinta dal numero interno 12
- unità immobiliare ad uso cantina/deposito (mapp. **613 sub. 562**) al piano interrato

27.1 - Descrizione dei beni

Diritti di piena proprietà spettanti alla Società "**La Valle - Società Cooperativa Edificatrice**" con sede in Firenze codice fiscale 05616500483, sopra porzioni del fabbricato condominiale posto in **Comune di Certaldo** (FI), via XXVI luglio (comparti "A" e "B"), e precisamente:

- **unità immobiliare di civile abitazione** dislocata al piano terzo "sottotetto" e contraddistinta con il numero **interno 12** dell'edificio convenzionalmente indicato come "comparto A", avente accesso dalla porta posta di fronte per chi arriva al citato piano terzo con la scala condominiale contraddistinta dal nc. 75 di via XXVI Luglio (scala "D"), composta da un alloggio monostanza corredato da bagno e piccola loggia sul lato est;
- **unità immobiliare ad uso cantina/deposito** dislocata al piano interrato dell'edificio convenzionalmente indicato come "comparto 8", composta da un unico locale avente accesso dalla prima porta posta sulla sinistra per chi entra nel corridoio delle cantine (corridoio contraddistinto dal mappale n.

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

613 sub. 635) arrivando dal disimpegno condominiale collegato con il vano scala ed ascensore condominiale contraddistinto dal nc. 57 di via XXVI Luglio (scala "A").

Le due unità immobiliari usufruiscono dei proporzionali diritti di comproprietà sulle parti ed impianti comuni del fabbricato condominiale, ai sensi di legge, consuetudine e destinazione.

Per quanto concerne le finiture ed impianti presenti all'interno delle stesse, lo scrivente rimanda al contenuto della "**Parte quarta**" che precede con la precisazione che:

- i locali di abitazione sono interamente pavimentati con mattonelle in gres porcellanato delle dimensioni di cm. 30 x 30;
- il bagno è pavimentato e rivestito a parete fino ad un'altezza di mt. 2,20 con mattonelle di ceramica smaltata e dotato di finestra "a tetto" comandata elettricamente;
- è stato installato un impianto di condizionamento costituito da split all'interno dell'alloggio e gruppo frigo all'esterno.

Le unità immobiliari si presentano in mediocre stato di conservazione; le stesse risultano condotte in locazione dalla signo[redacted] nata a[redacted] [redacted]codice fiscale[redacted]in base a contratto di locazione abitativa agevolata (allegato sotto lettera "**M1**") sottoscritto in data 30/11/2012 con la Società "**La Valle - Società Cooperativa Edificatrice**" con sede in Firenze in persona del legale rappresentante signo[redacted] registrato all'Agenzia delle Entrate di "Firenze 2" il 21/12/2012 al n. 10352.

La locazione risulta regolata dalle seguenti pattuizioni:

* la durata è prevista in anni 6 a partire dal 01/12/2012 fino al 30/11/2018, decorsi i quali dovrà intendersi rinnovato di diritto per uletriori anni due se non interverrà una delle condizioni indicate al comma 2;
* il canone è stabilito in Euro 1.992,96 all'anno, oltre Iva da pagare in rate mensili anticipate di Euro 166,08 oltre Iva ciascuna e da aggiornare annualmente sulla base delle variazioni dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati verificatesi nell'anno precedente.

Il sottoscritto precisa che:

* le dichiarazioni di conformità alla regola dell'arte relative agli impianti presenti all'interno dell'unità immobiliare e relative parti condominiali, sono state allegate alla Attestazione di Abitabilità/Agibilità; tuttavia, stante la incompletezza delle stesse per la mancanza degli schemi e relazioni degli impianti eseguiti e di altri allegati obbligatori per legge, i beni costituenti il presente **lotto n° 19** dovranno essere posti

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

geometra Felice Bisogni
Via XX settembre nc. 5 - 51100 PISTOIA
Tel. - Fax (0573) 20797

in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, senza alcuna garanzia in ordine agli impianti stessi;

* l'unità immobiliare di civile abitazione è dotata dell'Attestato di Prestazione Energetica (allegato sotto lettera "**M2**") redatto il 01/11/2014 dall'arch. Paola Baldari, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Firenze al n. 7245, trasmesso a mezzo PEC al Comune di Certaldo in data 14/11/2014 (privo degli estremi di trasmissione alla Regione Toscana) dal quale risulta che il bene ricade nella classe energetica globale "G" con un indice di prestazione energetica globale pari a 285.8 KWh/m^2anno.

  In relazione a quanto previsto dall'articolo 3 comma 3 del D.Lgs 192 l 2005 si precisa che non risulta obbligatorio dotare la cantina (rappresentata dal mappale n. **613 sub. 562**) dell'Attestato di Prestazione Energetica trattandosi di unità immobiliare non compresa nelle categorie di immobili classificati sulla base della destinazione d'uso di cui all'articolo 3 del D.P.R. 26 agosto 1993 n. 412, il cui utilizzo standard non prevede l'installazione e l'impiego di sistemi termici.

* Le due unità immobiliari dovranno essere poste in vendita, e quindi alienate, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, secondo lo stato di possesso già goduto dalla Società "**La Valle - Società Cooperativa Edificatrice**" e suoi autori con tutti gli annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, usi, diritti, ragioni e servitù attive e passive comunque costituite, apparenti e non apparenti, esistenti o per destinazione ed in particolare:
  - con i vincoli nascenti dalla Convenzione Urbanistica e dall'atto d'obbligo in precedenza menzionati;
  - con i vincoli nascenti dal citato contratto di locazione;
  - con i vincoli e gli obblighi derivanti dal frazionamento del fabbricato in più unità;
  - con i vincoli nascenti dal Regolamento di Condominio con allegate tabelle millesimali;
  - con l'assenza di garanzia per vizi e la mancanza della polizza assicurativa indennitaria decennale postuma su eventuali gravi vizi e difetti di costruzione (ex art. 4 D.Lgs n. 122/05).

Lo scrivente allega:

- sotto lettera "**M3**", una documentazione fotografica che ritrae lo stato di fatto degli interni delle due unità immobiliari costituenti il **lotto n° 19**;
- sotto lettera "**M4**", un elaborato grafico in scala 1:100 che raffigura la consistenza e distribuzione interna delle due unità immobiliari di proprietà della Società "La Valle - Società Cooperativa Edificatrice" costituenti il presente **lotto n° 19** (evidenziate con perimentazione di colore arancio).

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

geometra Felice Bisogni
Via XX settembre nc. 5 - 51100 PISTOIA
Tel. - Fax (0573) 20797

27.2 - Rappresentazione catastale

Quanto descritto risulta censito all'**Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Firenze - Territorio - Servizi Catastali** al giusto conto della Società **"La Valle - Società Cooperativa Edificatrice"** e rappresentato al **Catasto Fabbricati** del **Comune di Certaldo** sul foglio di mappa nº **51** dai mappali:

- nº **613 sub. 614**, via XXVI Luglio nc. 75, piano 3º, interno 13, categoria A/2, classe 3º, consistenza vani 1,5 e RC Euro 139,44, per quanto attiene **l'unità immobiliare di civile abitazione**;
- nº **613 sub. 562**, via XXVI Luglio nc. 57, piano S1, categoria C/2, classe 7º, consistenza mq. 3 e RC Euro 9,92, per quanto attiene **l'unità immobiliare ad uso cantina/deposito**.

I beni comuni non censibili, catastalmente individuabili, cui hanno diritto le unità immobiliari anzidette, sono rappresentati al Catasto Fabbricati dello stesso Comune sul foglio di mappa nº **51** dai mappali:

- nº **613 sub. 624**, B.C.N.C. – rampa comune ai sub. da 500 a 537 e al sub. 626;
- nº **613 sub. 625**, B.C.N.C. – corsello e spazio di manovra comune ai sub. da 500 a 537 e al sub. 627;
- nº **613 sub. 626**, B.C.N.C. – centrale termica comune a tutti i subalterni;
- nº **613 sub. 627**, B.C.N.C. – centrale idrica e locale autoclave comuni a tutti i subalterni;
- nº **613 sub. 628**, B.C.N.C. – vano scala , locale ascensore e ripostiglio comune ai sub . 576 , 577 , 588 , 589 , 590 , 600 , 601 , 602 , 612 , 613 , 614 , 615 e 629;
- nº **613 sub. 629**, B.C.N.C. – corridoio cantine comune ai sub. da 53B a 549;
- nº **613 sub. 634**, B.C.N.C. – vano scala, locale ascensore e ripostiglio comuni ai sub. 586, 587, 596, 597, 598, 599, 60B, 609, 610, 611, 620, 621, 622, 623 et 635;
- nº **613 sub. 635**, B.C.N.C. –corridoio cantine comune ai sub. da 562 a 575;
- nº **613 sub. 636**, B.C.N.C. – scannafosso e corridoio di accesso comuni a tutti i subalterni;
- nº **613 sub. 637**, B.C.N.C. – porticato e spazi esterni comuni ai sub. da 576 a 623.

Lo scrivente precisa che i dati catastali e le planimetrie sono conformi allo stato di fatto ed in particolare che non sussistono difformità rilevanti, tali da influire sul calcolo della rendita catastale e da dar luogo all'obbligo di presentazione di nuove planimetrie catastali ai sensi della vigente normativa e che l'intestazione catastale delle unità immobiliari urbane in oggetto è conforme alle risultanze dei Registri Immobiliari.

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

geometra Felice Bisogni
Via XX settembre nc. 5 - 51100 PISTOIA
Tel. - Fax (0573) 20797

Sotto lettera "M5" il sottoscritto allega la documentazione catastale afferente le unità immobiliari costituenti il presente **lotto n° 19**.

27.3 - Confini

Nell'insieme i beni confinano con altra proprietà della Società "La Valle - Società Cooperativa Edificatrice" su più lati, parti e distacchi condominiali, salvo se altri.

27.4 - Provenienza dei beni

Quanto in oggetto è pervenuto in proprietà alla Società "**La Valle - Società Cooperativa Edificatrice**" tra maggiore consistenza, per accessione ad area di sedime di complesso industriale acquistato mediante atto pubblico di compravendita ricevuto dal notaio Mario Piccinini di Firenze in data **13/03/2003** rep. 54648/21936, registrato all'Agenzia delle Entrate di Firenze 2 il 13/03/2003 al n. 1118 serie 1T e trascritto a Volterra in data 15/03/2003 al n. 1636 del Registro Particolare, per acquisto fattone dalla Società [redacted]

A sua volta la Società [redacted] era pervenuta in proprietà con la primitiva denominazione [redacted] in virtù di atto ricevuto dal notaio Andrea Pescatori di Poggibonsi in data **30/12/1991** rep. 25057, registrato a Poggibonsi in data 15/01/1992 al n. 193 e trascritto a Volterra in data 15/01/1992 al n. 587 del Registro Particolare, per acquisto fattone dalla Società [redacted]

27.5 - Formalità passive ed iscrizioni ipotecarie gravanti sui beni

Le indagini condotte presso **l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Pisa - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Volterra**, hanno permesso di rilevare che le unità immobiliari in precedenza descritte costituenti il presente **lotto n° 19** risultano gravate dalle seguenti trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli:

- **Iscrizione Reg. Part. 2923 del 24/11/2007**
  Ipoteca volontaria derivante da contratto di mutuo fondiario ai rogiti del notaio Mario Piccinini in data **15/11/2007** rep. 60049/25538 registrato all'Agenzia delle Entrate di "Firenze 2" in data 21/11/2007 al n° 11346 serie 1T, a favore della "**Cariprato - Cassa di Risparmio di Prato S.P.A.**" con sede in Prato (PO) codice fiscale 00515340974, contro la Società "**La Valle -**

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

Società Cooperativa Edificatrice" con sede in Firenze codice fiscale 01447920487.

A margine della suddetta Iscrizione Ipotecaria risulta riportato, tra gli altri, il seguente annotamento di interesse per i beni costituenti il presente **lotto n° 19**:

- **Domanda di annotazione Reg. Part. 1474** del 09/11/2009, derivante da atto pubblico di rinuncia ad ulteriori erogazioni della somma mutuata e consolidamento, riduzione di ipoteca e frazionamento ricevuto dal notaio Mario Piccinini di Firenze in data 30/10/2009 rep. 61968/26740, con il quale è stato provveduto, tra l'altro, al frazionamento del mutuo in n° 27 quote.
  Le due unità immobiliari costituenti il **lotto n° 19** {unità immobiliare di civile abitazione (mappale n° **613 sub. 614**) e cantina/deposito (mappale n° **613 sub. 562**)} sono comprese, tra maggiore consistenza, nella **QUOTA n° 1** garantita da ipoteca di Euro 3.000.000,00 di cui Euro 1.500.000,00 per capitale.

- **Iscrizione Reg. Part. 131 del 08/02/2013**
  Ipoteca giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Firenze in data 07/02/2013 rep. 1472/2013 a favore della "**Banca di Credito Cooperativo di Impruneta Soc. Coop.**" con sede in Impruneta (FI) codice fiscale 00517140489 contro la Società "**La Valle - Società Cooperativa Edificatrice**" con sede in Firenze (FI) codice fiscale 05616500483, a garanzia della complessiva somma di Euro 340.000,00 di cui Euro 271.683,29 per capitale ed il resto per interessi e spese.
  L'ipoteca giudiziale colpisce, tra maggiore consistenza, le due unità immobiliari costituenti il presente **lotto n° 19** (mappali n° **613 sub. 614** et n° **613 sub. 562**).

- **Trascrizione Reg. Part. 1255 del 19/03/2014**
  Verbale di pignoramento immobili emesso dagli Ufficiali Giudiziari della Corte di Appello di Firenze in data 27/02/2014 rep. 2994/2014, a favore della "**Banca Popolare di Vicenza Società Cooperativa per Azioni**" con sede in Vicenza (VI) codice fiscale 00204010243, contro la Società "**La Valle - Società Cooperativa Edificatrice**" con sede in Firenze (FI) codice fiscale 05616500483.
  Il pignoramento colpisce, tra maggiore consistenza, le due unità immobiliari costituenti il presente **lotto n° 19** (mappali n° **613 sub. 614** et n° **613 sub. 562**).

27.6 - Legge n. 47 del 28/02/1985 e DPR n. 380/2001

Da un confronto sommario tra il contenuto degli elaborati grafici allegati ai titoli abilitativi menzionati nella "**parte quarta**" che precede con quanto effettivamente riscontrato in loco e restituito graficamente nell'elaborato

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

geometra Felice Bisogni
Via XX settembre nc. 5 - 51100 PISTOIA
Tel. - Fax (0573) 20797

grafico già unito sotto lettera "M₄", è stato possibile rilevare che sussiste una sostanziale conformità.

Infatti le misure prese a campione hanno mostrato, rispetto alle misure graficizzate nei disegni, scostamenti moderati o comunque entro le tolleranze di cui all'art. 206 comma 4 della L.R. 65/2014, ovvero nei disposti del Decreto Legislativo nº 115/2008.

Lo scrivente dichiara pertanto che allo stato attuale per le due unità immobiliari ad uso civile abitazione e cantina/deposito costituenti il presente **lotto nº 19**, sussiste la regolarità edilizia ai fini della commerciabilità.

27.7 - Consistenza dei beni

La superficie "commerciale" dei beni è stata determinata applicando alla consistenza degli stessi, rilevata dall'elaborato grafico sopra citato i coefficienti previsti dall'allegato "C" del DPR nº 138/1998, secondo il seguente prospetto:

Unità immobiliare ad uso civile abitazione (mappale nº **613 sub. 614**)	*All. "C" DPR 23/03/1998 n. 138*		
Descrizione	**Superficie utile lorda mq.**	**Coefficiente di ragguaglio**	**Superficie Commerciale mq.**
Locali di abitazione al piano terzo "sottotetto"	35,00	1,00	35,00
Loggia al piano terzo "sottotetto"	11,00	0,30	3,30
	Totale sup. commerciale		**mq. 38,30**

Unità immobiliare ad uso cantina/deposito (mappale nº **613 sub. 562**)

Locale cantina al piano interrato mq. 3,00 x 0,25 = mq. 0,75

27.8 - Valutazione dei beni

- UNITÀ IMMOBILIARE AD USO CIVILE ABITAZIONE (MAPPALE Nº 613 SUB. 614)
- UNITÀ IMMOBILIARE AD USO CANTINA/DEPOSITO (MAPPALE Nº 613 SUB. 562)

TABELLA DEI DATI

Prezzo e caratteristiche	Comparables 1	Comparables 2	Comparables 3	Subject	Unità di misura
Ubicazione	centrale	centrale	centrale	centrale	zona
Tipologia/destinazione dell'immobile	appartamento	appartamento	appartamento	appartam.	/

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

geometra Felice Bisogni
Via XX settembre nc. 5 - 51100 PISTOIA
Tel. - Fax (0573) 20797

Prezzo rilevato	148.000,00	195.000,00	140.000,00	----------	Euro
Tipologia di rilevamento del prezzo	offerta	offerta	offerta	----------	/
Data (mesi dal rilevamento)	1	4	7	----------	mesi
Sconto sul prezzo rilevato	15%	15%	15%	----------	%
Prezzo adottato	125.800,00	165.750,00	119.000,00	----------	Euro
Superficie commerciale abitazione	78,00	100,00	78,00	38,30	mq.
Superficie commerciale cantina	----------	----------	----------	3,00	mq.
Superficie commerciale autorimessa	16,00	20,00	----------	----------	mq.

Posto auto	1	0	0	0	n.
Livello di piano	1	3	2	3	n.
Bagno	1	1	1	1	n.
Manutenzione (1,2,3,4,S) 1=scadente, 2=trascurato, 3=normale, 4=buono, S=ottimo	2	2	2	2	n.
Zona (es. +1,+2,..,-1,-2,...)	1	2	3	0	n.
Qualità (es. +1,+2..,-1,-2..)	1	3	4	0	n.

TABELLA DEI SAGGI DEI RAPPORTI

Posto auto	valore commerciale (€/cad.)	5.000,00

Coefficenti di ragguaglio superfici	
Superficie commerciale cantina	25%
Superficie commerciale autorimessa	50%

Bagno	costo a nuovo del bagno (€)	15.000,00
	vetustà dei servizi igienici (anni)	8
	vita utile dei servizi igienici (anni)	25

Stato di manutenzione	costo per passaggio di stato (€)	15.000,00

Data - saggio annuo di rivalutazione (%)	- 0,80%

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

geometra Felice Bisogni
Via XX settembre nc. 5 - 51100 PISTOIA
Tel. - Fax (0573) 20797

Zona – saggio di incremento (%)	1,00%
Qualità – saggio di incremento (%)	1,00%
Livello di piano – saggio di incremento (%)	1,00%

Comparables n. 1			
Superficie commerciale	86,00	Prezzo marginale (€/mq.)=	1.462,79
Comparables n. 2			
Superficie commerciale	110,00	Prezzo marginale (€/mq.)=	1.506,82
Comparables n. 3			
Superficie commerciale	78,00	Prezzo marginale (€/mq.)=	1.525,64

Subject			
Superficie commerciale	39,05	Prezzo marginale (€/mq.)=	1.462,79

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Elementi di confronto	Comparables 1	Comparables 2	Comparables 3
Data	83,87	110,50	79,33
Superficie commerciale abitazione	1.462,79	1.462,79	1.462,79
Superficie commerciale cantina	365,70	365,70	365,70
Superficie cummerciale autorimessa	731,40	731,40	731,40
Posto auto	5.000,00	5.000,00	5.000,00
Bagno	10.200,00	10.200,00	10.200,00
Livello di piano	1.258,00	1.657,50	1.190,00
Qualità	1.258,00	1.657,50	1.190,00
Manutenzione	15.000,00	15.000,00	15.000,00
Zona	1.258,00	1.657,50	1.190,00

TABELLA DI VALUTAZIONE

Elementi di confronto	Comparables 1	Comparables 2	Comparables 3
Prezzo	125.800,00	165.750,00	119.000,00
Data	-83,87	-442,00	-555,33

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

geometra Felice Bisogni
Via XX settembre nc. 5 - 51100 PISTOIA
Tel. - Fax (0573) 20797

Superficie commerciale abitazione	-58.072,79	-90.254,19	-58.072,79
Superficie commerciale cantina	1.097,09	1.097,09	1.097,09
Superficie commerciale autorimessa	-11.702,33	-14.627,91	0,00
Posto auto	-5.000,00	0,00	0,00
Bagno	0,00	0,00	0,00
Livello di piano	2.516,00	0,00	1.190,00
Qualità	-1.258,00	-4.972,50	-4.760,00
Manutenzione	0,00	0,00	0,00
Zona	-1.258,00	-3.315,00	-3.570,00
Prezzo corretto	52.038,11	53.235,50	54.328,97

Prezzo corretto medio	53.201,00

Errore medio % sui prezzi corretti (divergenza % assoluta)	4,40%	errore < 6% accettabile

Valore stimato Subject (€)	53.000,00

26.9 - Sintesi della valutazione

In conseguenza logica delle considerazioni, valutazioni e calcoli sin qui esposti, si può correttamente stimare il **valore commerciale** dei beni in precedenza descritti, costituenti il **lotto n° 19**, in complessivi **€ 53.000,00** secondo il seguente prospetto:

CALCOLO VALORE COMMERCIALE

Descrizione	Sup. commerciale mq.	Valore unitario €/mq.	Valore (in conto tondo) €
Unità immobiliare ad uso civile abitazione (mapp. n. 613 sub. 614)	38,30	1.360,00	52.000,00
Unità immobiliare ad uso cantina/deposito (mapp. n. 613 sub. 562)	0,75	1.360,00	1.000,00
somma il valore complessivo pari ad Euro			53.000,00

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

geometra Felice Bisogni
Via XX settembre nc. 5 - 51100 PISTOIA
Tel. - Fax (0573) 20797

27.10 - Conclusioni

A seguito di quanto sopra illustrato ed esposto, tenuto conto delle verifiche e dei riscontri eseguiti, sulla base della metodologia estimativa adottata, il valore "commerciale" in condizioni di libero mercato dei beni costituenti il presente **lotto n° 19**, così nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, può essere determinato in complessivi **Euro 53.000,00**.

Nel caso di specie trattandosi di una Procedura di Liquidazione Coatta Amministrativa e considerati ulteriormente:

- i tempi di vendita dei beni generalmente non brevi, che determinano, quale conseguenza, un degrado dovuto alla totale assenza di opere di manutenzione, anche ordinaria;
- le condizioni economiche particolarmente sfavorevoli imposte in sede di vendita che obbligano l'aggiudicatario a versare l'intero prezzo in un lasso di tempo brevissimo;
- assenza di garanzia per vizi;
- mancanza della polizza assicurativa indennitaria decennale postuma sui gravi vizi e difetti di costruzione (ex art. 4 D.Lgs 122/'05)
- incertezze circa l'immissione nel possesso;
- condizioni e vincoli previsti per l'edilizia agevolata;

lo scrivente è del parere che le suesposte condizioni di vendita comportino un deprezzamento rispetto al valore determinato in precedenza (considerando i beni in condizioni di "libero mercato") stimabile prudenzialmente nella misura del 15%.

Ne consegue pertanto che il **prezzo "a base d'asta"** dei beni in precedenza descritti costituenti il **lotto n° 19** (così nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano) può essere indicato in **€ 45.000,00 in conto tondo (€ 53.000,00 - 15%)**.

---------- § ----------

PARTE VENTOTTESIMA

Rapporto di valutazione del lotto n° 20

- Unità immobiliare di civile abitazione (mapp. **613 sub. 615**) posta al piano terzo "sottotetto" dell'edificio "A", avente accesso dal nc. 75 di via XXVI Luglio, contraddistinta dal numero interno 11
- unità immobiliare ad uso cantina/deposito (mapp. **613 sub. 539**) al piano interrato
- unità immobiliare ad uso autorimessa (mapp. **613 sub. 533**) al piano interrato

28.1 - Descrizione dei beni

Diritti di piena proprietà spettanti alla Società **"La Valle - Società Cooperativa Edificatrice"** con sede in Firenze codice fiscale 05616500483, sopra porzioni del fabbricato condominiale posto in **Comune di Certaldo** (FI), via XXVI luglio (comparti "A" e "B"), e precisamente:

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