

TRIBUNALE DI GROSSETO
SEZIONE CIVILE

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE
N. 3/2024

Giudice Delegato: Dott.ssa Claudia Frosini

Curatore: Dott. Roberto Pellegrini

Consulente Stimatore: Dott. Ing. Pierluigi Melchionna

STRALCIO n.3:
RELAZIONE PERITALE
relativa alla stima di beni immobili
siti nel Comune di Follonica

Maggio 2026

DOTT. ING. PIERLUIGI MELCHIONNA
Via del Bernina, 13 - 58100 Grosseto
e-mail p.melchionna@gmail.com

SVOLGIMENTO DELL'INCARICO - QUESITI

Il sottoscritto Ingegnere Pierluigi Melchionna, libero professionista con Studio in Grosseto, Via del Bernina n.13, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Grosseto al n. 784, veniva incaricato dal Tribunale di Grosseto di eseguire una valutazione dei beni nell'ambito della Procedura di Liquidazione Giudiziale n. 3/2024 della società

In data 07.05.2024 lo scrivente veniva nominato dal Curatore della presente procedura, Dott. Roberto Pellegrini, ed in data 16.05.2024 veniva autorizzata la suddetta nomina dall'Ill.mo Giudice Delegato Dott. Claudia Frosini.

Le operazioni peritali sono iniziate il giorno 20.05.2024, per poi proseguire in date successive, ed in data 10.10.2024 è stato effettuato il primo sopralluogo presso gli immobili oggetto di stima congiuntamente al Curatore nominato della procedura in oggetto, Dott. Roberto Pellegrini.

Le operazioni peritali del sottoscritto C.T.U. sono state completate in date successive.

PREMESSA

I beni immobili oggetto della presente perizia di stima sono inseriti in un fabbricato a destinazione residenziale costituito da **n. 44 unità immobiliari** di cui **n. 22** (ventidue) appartamenti corredati da **n. 22** (ventidue) posti auto pertinenziali oltre accessori e diritti sulle parti comuni, sito in via della Pace n. 149 – 151 nel Comune di Follonica (GR).

I sopra citati immobili sono censiti al N.C.E.U. del Comune di Follonica come segue:

- 1) **Appartamento** censito al Foglio **26** particella **1912** sub. **7**, ctg. A/2, classe 2, consistenza 3,5 vani, rendita € 361,52 (piano T).
- 2) **Appartamento** censito al Foglio **26** particella **1912** sub. **8**, ctg. A/2, classe 2, consistenza 4,5 vani, rendita € 464,81 (piano T).
- 3) **Appartamento** censito al Foglio **26** particella **1912** sub. **9**, ctg. A/2, classe 2, consistenza 3,5 vani, rendita € 361,52 (piano T).
- 4) **Appartamento** censito al Foglio **26** particella **1912** sub. **10**, ctg. A/2, classe 2, consistenza 4,0 vani, rendita € 413,17 (piano T).
- 5) **Appartamento** censito al Foglio **26** particella **1912** sub. **11**, ctg. A/2, classe 2, consistenza 3,5 vani, rendita € 361,52 (piano T-I).
- 6) **Appartamento** censito al Foglio **26** particella **1912** sub. **12**, ctg. A/2, classe 2, consistenza 4,0 vani, rendita € 413,17 (piano T-I).
- 7) **Appartamento** censito al Foglio **26** particella **1912** sub. **13**, ctg. A/2, classe 2, consistenza 4,0 vani, rendita € 413,17 (piano T-I).
- 8) **Appartamento** censito al Foglio **26** particella **1912** sub. **14**, ctg. A/2, classe 2, consistenza 4,5 vani, rendita € 464,81 (piano T-I).

- 9) **Appartamento** censito al Foglio **26** particella **1912** sub. **15**, ctg. A/2, classe 2, consistenza 3,0 vani, rendita € 309,87 (piano T-1).
- 10) **Appartamento** censito al Foglio **26** particella **1912** sub. **16**, ctg. A/2, classe 2, consistenza 4,0 vani, rendita € 413,17 (piano T-1).
- 11) **Appartamento** censito al Foglio **26** particella **1912** sub. **17**, ctg. A/2, classe 2, consistenza 3,5 vani, rendita € 361,52 (piano T-2).
- 12) **Appartamento** censito al Foglio **26** particella **1912** sub. **18**, ctg. A/2, classe 2, consistenza 4,0 vani, rendita € 413,17 (piano T-2).
- 13) **Appartamento** censito al Foglio **26** particella **1912** sub. **19**, ctg. A/2, classe 2, consistenza 4,0 vani, rendita € 413,17 (piano T-2).
- 14) **Appartamento** censito al Foglio **26** particella **1912** sub. **20**, ctg. A/2, classe 2, consistenza 4,0 vani, rendita € 413,17 (piano T-2).
- 15) **Appartamento** censito al Foglio **26** particella **1912** sub. **21**, ctg. A/2, classe 2, consistenza 3,5 vani, rendita € 361,52 (piano T-2).
- 16) **Appartamento** censito al Foglio **26** particella **1912** sub. **22**, ctg. A/2, classe 2, consistenza 4,0 vani, rendita € 413,17 (piano T-2).
- 17) **Appartamento** censito al Foglio **26** particella **1912** sub. **23**, ctg. A/2, classe 2, consistenza 3,5 vani, rendita € 361,52 (piano T-3).
- 18) **Appartamento** censito al Foglio **26** particella **1912** sub. **24**, ctg. A/2, classe 2, consistenza 4,0 vani, rendita € 413,17 (piano T-3).
- 19) **Appartamento** censito al Foglio **26** particella **1912** sub. **25**, ctg. A/2, classe 2, consistenza 4,0 vani, rendita € 413,17 (piano T-3).
- 20) **Appartamento** censito al Foglio **26** particella **1912** sub. **26**, ctg. A/2, classe 2, consistenza 4,0 vani, rendita € 413,17 (piano T-3).
- 21) **Appartamento** censito al Foglio **26** particella **1912** sub. **27**, ctg. A/2, classe 2, consistenza 3,0 vani, rendita € 309,87 (piano T-3).
- 22) **Appartamento** censito al Foglio **26** particella **1912** sub. **28**, ctg. A/2, classe 2, consistenza 4,0 vani, rendita € 413,17 (piano T-3).
- 23) **Posto auto** censito al Foglio **26** particella **1912** sub. **29**, ctg. C/6, classe 1, consistenza mq. 17, rendita € 29,85 (piano T).
- 24) **Posto auto** censito al Foglio **26** particella **1912** sub. **30**, ctg. C/6, classe 1, consistenza mq. 17, rendita € 29,85 (piano T).
- 25) **Posto auto** censito al Foglio **26** particella **1912** sub. **31**, ctg. C/6, classe 1, consistenza mq. 17, rendita € 29,85 (piano T).
- 26) **Posto auto** censito al Foglio **26** particella **1912** sub. **32**, ctg. C/6, classe 1, consistenza mq. 17, rendita € 29,85 (piano T).
- 27) **Posto auto** censito al Foglio **26** particella **1912** sub. **33**, ctg. C/6, classe 1, consistenza mq. 17, rendita € 29,85 (piano T).

- 28) **Posto auto** censito al Foglio **26** particella **1912** sub. **34**, ctg. C/6, classe 1, consistenza mq. 17, rendita € 29,85 (piano T).
- 29) **Posto auto** censito al Foglio **26** particella **1912** sub. **35**, ctg. C/6, classe 1, consistenza mq. 17, rendita € 29,85 (piano T).
- 30) **Posto auto** censito al Foglio **26** particella **1912** sub. **36**, ctg. C/6, classe 1, consistenza mq. 17, rendita € 29,85 (piano T).
- 31) **Posto auto** censito al Foglio **26** particella **1912** sub. **37**, ctg. C/6, classe 1, consistenza mq. 17, rendita € 29,85 (piano T).
- 32) **Posto auto** censito al Foglio **26** particella **1912** sub. **38**, ctg. C/6, classe 1, consistenza mq. 17, rendita € 29,85 (piano T).
- 33) **Posto auto** censito al Foglio **26** particella **1912** sub. **39**, ctg. C/6, classe 1, consistenza mq. 17, rendita € 29,85 (piano T).
- 34) **Posto auto** censito al Foglio **26** particella **1912** sub. **40**, ctg. C/6, classe 1, consistenza mq. 17, rendita € 29,85 (piano T).
- 35) **Posto auto** censito al Foglio **26** particella **1912** sub. **41**, ctg. C/6, classe 1, consistenza mq. 17, rendita € 29,85 (piano T).
- 36) **Posto auto** censito al Foglio **26** particella **1912** sub. **42**, ctg. C/6, classe 1, consistenza mq. 17, rendita € 29,85 (piano T).
- 37) **Posto auto** censito al Foglio **26** particella **1912** sub. **43**, ctg. C/6, classe 1, consistenza mq. 17, rendita € 29,85 (piano T).
- 38) **Posto auto** censito al Foglio **26** particella **1912** sub. **44**, ctg. C/6, classe 1, consistenza mq. 17, rendita € 29,85 (piano T).
- 39) **Posto auto** censito al Foglio **26** particella **1912** sub. **45**, ctg. C/6, classe 1, consistenza mq. 17, rendita € 29,85 (piano T).
- 40) **Posto auto** censito al Foglio **26** particella **1912** sub. **46**, ctg. C/6, classe 1, consistenza mq. 17, rendita € 29,85 (piano T).
- 41) **Posto auto** censito al Foglio **26** particella **1912** sub. **47**, ctg. C/6, classe 1, consistenza mq. 17, rendita € 29,85 (piano T).
- 42) **Posto auto** censito al Foglio **26** particella **1912** sub. **48**, ctg. C/6, classe 1, consistenza mq. 17, rendita € 29,85 (piano T).
- 43) **Posto auto** censito al Foglio **26** particella **1912** sub. **49**, ctg. C/6, classe 1, consistenza mq. 17, rendita € 29,85 (piano T).
- 44) **Posto auto** censito al Foglio **26** particella **1912** sub. **50**, ctg. C/6, classe 1, consistenza mq. 17, rendita € 29,85 (piano T).

I suddetti immobili sono intestati a:

- **COMUNE DI FOLLONICA** con sede in Follonica (GR), C.F. 00080490535, per il diritto di proprietà per l'area per la quota di 1/1.

- [REDACTED] per il diritto di proprietà superficiaria per la quota di 1/1.

Di seguito si riassumono i dati necessari per rispondere ai quesiti formulati e per individuare il più probabile valore dei beni di cui si tratta.

1. ELENCO DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

Oggetto: Immobili in Follonica (GR)

- **Immobili a destinazione residenziale** N.C.E.U. al Foglio 26 particella 1912 subalterni da n. 7 a n. 28, Ctg. A/2, (piano T-1-2-3).
- **Immobili destinati a posti auto** N.C.E.U. al Foglio 26 particella 1912 subalterni da n. 29 a n. 50, Ctg. C/6, (piano terra).

Dalle indagini effettuate dallo scrivente presso gli uffici pubblici competenti fino alla data del 25.11.2025, sono state rilevate, per gli immobili oggetto della procedura esecutiva, le formalità a favore e contro di seguito riportate.

Per maggiori informazioni si veda Allegato 08 – Ispezioni Ipotecarie

ELENCO DELLE ISCRIZIONI IPOTECARIE GRAVANTI SUGLI IMMOBILI

- **Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato** di cui all'atto del Pubblico Ufficiale SENSI Costanza del 02.04.2008 rep. n. 14592/8769 iscritta in data 03.04.2008 al reg. gen. 4851 e reg. part. 924.
Annotazione n. 1125 del 20.05.2008 (Erogazione parziale)
Annotazione n. 35 del 07.01.2009 (Restrizione di beni)
Annotazione n. 1220 del 01.06.2009 (Erogazione a saldo)
- **Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario** di cui all'atto del Pubblico Ufficiale GIORGETTI LUCIANO di Grosseto del 11.06.2019 rep. n. 30183/17796 iscritta in data 12.06.2019 al reg. gen. 8083 e reg. part. 1187, di capitale € 630.000,00 per un totale di € 1.260.000,00, durata di anni 30 (dieci), a favore di [REDACTED] in qualità di CREDITORE IPOTECARIO, relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà superficiaria per la quota di 1/1, e relativamente all'unità negoziale n. 2 per il diritto di proprietà superficiaria, contro [REDACTED] in qualità di [REDACTED]

di DEBITORE IPOTECARIO, relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà superficiaria per la quota di 1/1, e relativamente all'unità negoziale n. 2 per il diritto di proprietà superficiaria.

Nota: I beni oggetto della presente memoria sono inseriti fra gli immobili dell'unità negoziale n. 1 e nello specifico gli immobili censiti al NCEU del Comune di Follonica al foglio 26 part. 1912 subalterni da n.7 a n.50. I beni facenti parte dell'unità negoziale n. 2 sono costituiti dai beni comuni non censibili del fabbricato oggetto della presente memoria, censiti al NCEU al foglio 26 part. 1912 subalterni 1-2-3-4-5-6.

Si riporta di seguito le ulteriori informazioni della **Sezione D:**

"La banca concede a titolo di mutuo fondiario, nel rispetto delle condizioni e dei limiti degli artt. 38 e seguenti del d.lgs. n. 385 del 1 settembre 1993 e delle relative disposizioni attuative, alla parte mutuataria, società "serenissima abitare società a responsabilità limitata" o in forma abbreviata "serenissima abitare srl", che a mezzo del come sopra costituito suo legale rappresentante accetta, con vincolo di solidarietà ed indivisibilità, anche con i propri aventi causa a qualsiasi titolo, la somma di euro seicentotrentamila (euro 630.000,00). L'importo del mutuo viene erogato mediante accredito sul conto corrente fruttifero n. 16/214554 intestato alla parte mutuataria e posto presso la banca, al netto dell'imposta sostitutiva prevista dal D.P.R. n. 601/1973 e di quanto spettante alla banca stessa per commissioni e spese di istruttoria, nonché per quant'altro indicato al successivo art. 10 e da corrispondere all'atto dell'erogazione, nel rispetto delle condizioni e dei limiti dei citati artt. 38 e seguenti del d.lgs. n. 385 del 1 settembre 1993 e relative disposizioni attuative. Le parti, nei nomi, in ogni caso, espressamente attestano la propria volontà di stipulare il presente mutuo con garanzia ipotecaria anche se non ricorressero le suddette condizioni, con particolare riguardo anche al superamento del limite di finanziabilità, peraltro non verificatosi. La parte mutuataria dichiara di ricevere la suddetta somma e con la sottoscrizione del presente atto ne dà piena e liberatoria quietanza alla banca. - obbligo di restituzione del finanziamento e interessi corrispettivi: 1. Sulla somma di denaro mutuata la parte mutuataria, come sopra rappresentata, si obbliga a corrispondere alla banca un tasso di interesse nominale annuo posticipato indicizzato, variabile per ogni mese solare, in base al seguente parametro: "media mensile Euribor sei mesi, sulla base del criterio giorni effettivi/360, arrotondato al primo decimale superiore", riferito al mese precedente a quello di applicazione pubblicato da "il sole 24 ore" o da pubblicazioni equipollenti, maggiorato di uno virgola cinquanta (1,50) punti percentuali (cd. Spread). Per il calcolo degli interessi si fa riferimento all'anno civile. Nel caso in cui ad una data di rilevazione il parametro dovesse essere inferiore allo zero per cento (0,00%), le parti, nei nomi, concordano che il tasso di interesse che regolerà il periodo di interessi successivo sarà pari allo spread. Tenuto conto pertanto che il parametro suddetto attualmente è pari a meno zero virgola venti per cento (-0,20%) e considerato il tasso minimo sopra indicato, la misura iniziale dell'interesse sarà quindi pari all'uno virgola cinquanta per cento (1,50%) ed il tasso così determinato varierà in relazione alle oscillazioni mensili del parametro suddetto con decorrenza il giorno uno (1) di ogni mese di ogni anno. 2. gli interessi di preammortamento sono calcolati alle medesime condizioni degli interessi di ammortamento; detti interessi dovranno essere pagati in numero trentasei (36) rate mensili a partire dal giorno 11 luglio 2019 fino all'inizio del periodo di ammortamento, La prima rata sarà di euro settecentosettantasei virgola ottantuno (euro 776,81) calcolata al tasso attualmente vigente. Con riferimento al periodo di

preammortamento come sopra indicato le parti, nei nomi, concordano che gli interessi maturati alla scadenza del periodo di preammortamento, ove non pagati alle rispettive scadenze, verranno cumulati all'importo da rimborsare secondo il piano di ammortamento. Terminato detto periodo di preammortamento, la parte mutuataria, come sopra rappresentata, si obbliga per se', successori ed aventi causa, in via solidale ed indivisibile tra tutti, a restituire la somma di euro seicentotrentamila (euro 630.000,00), ovvero il maggior importo dovuto per eventuali interessi non pagati nel periodo di preammortamento, nel termine di ventisette (27) anni, mediante il pagamento di numero trecentoventiquattro (324) rate mensili consecutive e posticipate, a partire dal giorno 11 luglio 2022 tutte comprensive di quota capitale, quota interesse come da piano di ammortamento, inserito nel "documento di sintesi" che si allega a questo atto sotto la lettera "c" per farne parte integrante e sostanziale. L'importo delle rate, comprensivo di capitale ed interessi calcolato al tasso attualmente vigente, sarà di euro duemilatrecentosessantasei virgola ventiquattro (euro 2.366,24). Il predetto piano di ammortamento ha valore puramente indicativo, essendo stato elaborato in base alla misura del tasso di interesse applicato al momento della stipula del presente contratto ed ipotizzandone la costanza nel tempo. 3. l'importo delle rate, comprensivo di capitale, interessi e spese per eventuali costi aggiuntivi, è meglio specificato e dettagliato nel piano di ammortamento, di cui al precedente comma 2. Tuttavia, per effetto delle variazioni subite dal tasso di interesse applicato e dal fatto che il numero delle rate resterà fisso, l'importo delle rate potrà risultare maggiore di quello indicato. In ogni caso, in occasione di ogni variazione del suddetto tasso di interesse, il nuovo piano di ammortamento sarà fornito, su richiesta, alla parte mutuataria. 4. Le parti, nei nomi, espressamente convengono che, qualora per qualsiasi motivo non fosse più possibile fare riferimento al suddetto parametro di riferimento scelto per la determinazione del tasso di interesse o qualora intervenissero sostanziali variazioni dello stesso parametro di riferimento, dal momento in cui verrà interrotta la determinazione dello stesso indice e a decorrere dall'inizio del primo giorno del primo mese successivo alla scomparsa o modifica sostanziale del parametro in parola, quest'ultimo sarà sostituito dal parametro individuato dalla banca secondo le modalità e i criteri contenuti nel proprio piano interno redatto ai sensi del regolamento UE 2016/1011 del giorno 8 giugno 2016 (cd. BMR) e l'eventuale differenziale tra il citato parametro di riferimento prescelto e il parametro che la banca adotterà in sua sostituzione, dovrà essere aggiunto (se costituito da un numero positivo) ovvero sottratto (se costituito da un numero negativo) allo spread come sopra pattuito. La misura risultante dalla predetta operazione andrà a costituire il nuovo spread contrattuale da praticare sul nuovo parametro di riferimento. In tal caso la banca comunicherà al cliente il parametro sostitutivo prescelto secondo le modalità di cui all'art. 11 del presente contratto allegando un piano di ammortamento aggiornato sulla base del nuovo parametro. Il predetto piano di ammortamento avrà comunque valore puramente indicativo in quanto sarà elaborato in base alla misura del nuovo parametro di riferimento rilevato al momento dell'adozione dello stesso e ipotizzandone la costanza nel tempo. Il predetto piano interno è reso noto dalla banca nell'apposita sezione di trasparenza pubblicata sul sito internet della banca. Resta ferma, in ogni caso, la facoltà della parte mutuataria di estinguere anticipatamente il rapporto ai sensi di quanto previsto all' art. 4. 5. il pagamento delle singole rate dovrà avvenire con addebito dell'importo delle rate di rimborso e degli eventuali accessori sul conto corrente n. 16/214554 intestato alla parte mutuataria che, come sopra rappresentata, si impegna a preconstituire i fondi necessari. 6. la banca si riserva di rifiutare pagamenti in conto capitale o rate che fossero fatti da terzi a proprio nome qualora da tali pagamenti potessero derivare surrogazioni a favore di chi intendesse farli, a meno che questi dichiarino

espressamente di subordinare, nei riguardi della garanzia ipotecaria, le loro ragioni creditorie a quelle della banca. - interessi di mora: 1. La parte mutuataria senza necessità di alcuna preventiva costituzione in mora cui espressamente rinuncia, si obbliga a corrispondere alla banca, sugli importi complessivamente dovuti e non pagati alle rispettive scadenze, a decorrere dal giorno della scadenza fino a quello dell'effettivo pagamento, l'interesse di mora nella misura del tasso contrattuale corrente, come sopra determinato, comma 1, aumentato di due (2) punti percentuali. Su questi interessi non è consentita la capitalizzazione periodica. - garanzia ipotecaria: a garanzia del totale pagamento di tutto quanto dovuto alla banca in dipendenza del mutuo concesso, ed anche quando fossero accordate dalla banca stessa in qualsiasi tempo e forma dilazioni di pagamento, la società " [REDACTED] " o in forma abbreviata " [REDACTED] ", offre il diritto di ipoteca sulla proprietà superficaria descritta di seguito al presente articolo, con le relative adiacenze, pertinenze, accessioni, nuove costruzioni, ampliamenti, sopraelevazioni e su tutto quanto è comunque ritenuto gravabile ai sensi di legge e vi sarà in seguito introdotto, nulla escluso o eccettuato. L'ipoteca viene iscritta per la complessiva somma di euro unmilione duecentosessantamila (euro 1.260.000,00) di cui: euro seicentotrentamila (euro 630.000,00) per capitale ed euro seicentotrentamila (euro 630.000,00) per interessi, anche di preammortamento e di mora, per spese ed accessori oltre spese giudiziarie ed extragiudiziarie di qualsiasi genere, alle quali la banca dovesse andare incontro per la conservazione ed il realizzo del proprio credito, che non trovassero collocazione ipotecaria, ai sensi del primo comma dell'art. 2855 codice civile. La concedente l'ipoteca, società " [REDACTED] " o in forma abbreviata " [REDACTED] ", consente che la stessa venga iscritta a richiesta della banca esonerando espressamente il competente conservatore dei registri immobiliari da qualunque personale responsabilità in ordine alle relative formalità da espletarsi. La parte mutuataria nonché concedente l'ipoteca ed i suoi aventi causa sono obbligati a mantenere, con la diligenza del buon padre di famiglia, in buono stato l'immobile ipotecato e quindi a fare tutte le operazioni occorrenti per la conservazione ed il miglioramento dello stesso secondo la sua natura, ad effettuare puntualmente e giustificare, a richiesta, il regolare soddisfacimento di qualsiasi tassa od imposta gravante su detto immobile e a non fare cosa alcuna che possa menomarne il valore. È altresì loro obbligo informare, senza ritardo, la banca di ogni mutamento che fosse apportato all'immobile, sia per attentato al diritto di proprietà, sia per infortunio o per qualunque altra causa, compresi i casi di demolizione anche parziale del fabbricato ipotecato, sia per la sua ricostruzione. La banca potrà, in ogni momento, fare ispezionare l'immobile ipotecato da persona di propria fiducia. La somma iscritta s'intende automaticamente aumentata a norma dell'art. 39, 3 comma del d.lgs. 385/1993 per effetto della clausola di indicizzazione sopra prevista. Le parti, nei nomi, chiedono che il presente patto venga inserito nella nota di iscrizione ipotecaria. Descrizione dell'immobile: proprietà superficaria su un intero fabbricato sito a follonica in via della Pace nn. 149 e 151 sviluppantesi ai piani terreno, primo, secondo e terzo, composto da ventidue (22) appartamenti di civile abitazione e da ventidue (22) posti auto scoperti identificati all'agenzia entrate direzione provinciale di grosseto ufficio provinciale - territorio servizi catastali - catasto fabbricati del comune di follonica e precisamente: 1) appartamento posto al piano terreno composto da ingresso-soggiorno con angolo cottura, una camera, un servizio igienico, ripostiglio e disimpegno, corredato da una corte di pertinenza esclusiva e da un vano ad uso cantina di pertinenza esclusiva, entrambi al piano terreno; 2) appartamento posto al piano terreno composto da ingresso-soggiorno con angolo cottura, due camere, un servizio igienico e disimpegno, corredato da una corte di

pertinenza esclusiva e da un vano ad uso cantina di pertinenza esclusiva, entrambi al piano terreno; 3) appartamento posto al piano terreno composto da ingresso-soggiorno con angolo cottura, una camera, un servizio igienico, ripostiglio e disimpegno, corredato da una corte di pertinenza esclusiva e da un vano ad uso cantina di pertinenza esclusiva, entrambi al piano terreno; 4) appartamento posto al piano terreno composto da ingresso-soggiorno con angolo cottura, due camere, un servizio igienico e disimpegno, corredato da una corte di pertinenza esclusiva e da un vano ad uso cantina di pertinenza esclusiva, entrambi al piano terreno; 5) appartamento posto al piano primo composto da ingresso-soggiorno con angolo cottura, una camera, un servizio igienico, ripostiglio, disimpegno e terrazza, corredato da un vano ad uso cantina di pertinenza esclusiva al piano terreno; 6) appartamento posto al piano primo composto da ingresso-soggiorno con angolo cottura, due camere, un servizio igienico, disimpegno e terrazza, corredato da un vano ad uso cantina di pertinenza esclusiva al piano terreno; 7) appartamento posto al piano primo composto da ingresso-soggiorno con angolo cottura, due camere, un servizio igienico, disimpegno e terrazza, corredato da un vano ad uso cantina di pertinenza esclusiva al piano terreno; 8) appartamento posto al piano primo composto da ingresso/soggiorno con angolo cottura, due camere, un servizio igienico, disimpegno e due terrazze, corredato da un vano ad uso cantina di pertinenza esclusiva al piano terreno; 9) appartamento posto al piano primo composto da ingresso-soggiorno con angolo cottura, una camera, un servizio igienico, ripostiglio e disimpegno, corredato da un vano ad uso cantina di pertinenza esclusiva al piano terreno; 10) appartamento posto al piano primo composto da ingresso-soggiorno con angolo cottura, due camere, un servizio igienico, disimpegno e terrazza, corredato da un vano ad uso cantina di pertinenza esclusiva al piano terreno; 11) appartamento posto al piano secondo composto da ingresso- soggiorno con angolo cottura, una camera, un servizio igienico, ripostiglio, disimpegno e terrazza, corredato da un vano ad uso cantina di pertinenza esclusiva al piano terreno; 12) appartamento posto al piano secondo composto da ingresso- soggiorno con angolo cottura, due camere, un servizio igienico, disimpegno e terrazza, corredato da un vano ad uso cantina di pertinenza esclusiva al piano terreno; 13) appartamento posto al piano secondo composto da ingresso- soggiorno con angolo cottura, due camere, un servizio igienico, disimpegno e due terrazze, corredato da un vano ad uso cantina di pertinenza esclusiva al piano terreno; 14) appartamento posto al piano secondo composto da ingresso- soggiorno con angolo cottura, due camere, un servizio igienico, disimpegno e due terrazze, corredato da un vano ad uso cantina di pertinenza esclusiva al piano terreno; 15) appartamento posto al piano secondo composto da ingresso- soggiorno con angolo cottura, una camera, un servizio igienico, ripostiglio, disimpegno e terrazza, corredato da un vano ad uso cantina di pertinenza esclusiva al piano terreno; 16) appartamento posto al piano secondo composto da ingresso- soggiorno con angolo cottura, due camere, un servizio igienico, disimpegno e terrazza, corredato da un vano ad uso cantina di pertinenza esclusiva al piano terreno; 17) appartamento posto al piano terzo composto da ingresso-soggiorno con angolo cottura, una camera, un servizio igienico, ripostiglio, disimpegno e terrazza, corredato da un vano ad uso cantina di pertinenza esclusiva al piano terreno; 18) appartamento posto al piano terzo composto da ingresso-soggiorno con angolo cottura, due camere, un servizio igienico, disimpegno e terrazza, corredato da un vano ad uso cantina di pertinenza esclusiva al piano terreno; 19) appartamento posto al piano terzo composto da ingresso-soggiorno con angolo cottura, due camere, un servizio igienico, disimpegno e due terrazze, corredato da un vano ad uso cantina di pertinenza esclusiva al piano terreno; 20) appartamento posto al piano terzo composto da ingresso-soggiorno con angolo cottura, due camere, un servizio igienico, disimpegno e due terrazze, corredato da un vano ad uso cantina di pertinenza esclusiva al

piano terreno; 21) appartamento posto al piano terzo composto da ingresso-soggiorno con angolo cottura, una camera, un servizio igienico, ripostiglio, disimpegno e terrazza, corredato da un vano ad uso cantina di pertinenza esclusiva al piano terreno; 22) appartamento posto al piano terzo composto da ingresso-soggiorno con angolo cottura, due camere, un servizio igienico, disimpegno e terrazza, corredato da un vano ad uso cantina di pertinenza esclusiva al piano terreno; dal n.23) al n. 44) sono tutti posti auto al piano terreno della consistenza catastale di metri quadrati diciassette (mq. 17), ciascuno. Costituiscono oggetto della presente garanzia ipotecaria anche gli enti comuni: - la corsia-pedonale-pilotis; - il locale tecnico; - l'atrio, la scala e l'ascensore; - l'atrio, la scala e l'ascensore; - i disimpegni, come meglio identificati al quadro "b". - elezione di domicilio: a tutti gli effetti del contratto ed anche per le notifiche di qualsiasi titolo ed atto e di diffida, anche non giudiziale, le parti, nei nomi, eleggono domicilio, quanto alla banca, presso la sua sede quale in epigrafe indicata e quanto alla parte mutuataria presso la sede sociale anch'essa in epigrafe indicata. Le parti potranno comunicare la variazione del suddetto domicilio mediante apposita comunicazione scritta."

ELENCO DELLE TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

- **Domanda giudiziale – revoca atti soggetti a trascrizione** di cui alla nota di trascrizione del 23.03.2018 al reg. gen. 4044 e al reg. part. 2965 dell'atto giudiziario notificato dal Pubblico Ufficiale del TRIBUNALE DI GROSSETO in data 23.03.2018 rep. -, a favore di n. 15 soggetti, contro [REDACTED]

[REDACTED] gravante, oltre ad altri, sui beni oggetto della presente memoria per il diritto di proprietà superficiaria.

Nota: I beni oggetto della presente memoria sono inseriti fra gli immobili dell'unità negoziale n. 1. Le parti comuni del fabbricato distinte distinto al NCEU Comune Follonica foglio 26 p.IIIa 1912 subb. 1-2-3-4-5-6 sono inserite nell'unità negoziale n. 2.

Annotazione a trascrizione – CANCELLAZIONE – di cui alla domanda di annotazione del 02.04.2026 al reg. gen. n. 5171 e al reg. part. n. 402 dell'atto giudiziario notificato dal Pubblico Ufficiale del TRIBUNALE DI GROSSETO in data 27.05.2025 rep. n. 811.

- **Domanda giudiziale – revoca atti soggetti a trascrizione** di cui alla nota di trascrizione del 18.04.2019 al reg. gen. 5361 e al reg. part. 3878 dell'atto giudiziario notificato dal Pubblico Ufficiale del TRIBUNALE DI GROSSETO in data 16.04.2019 rep. n. 2613/2019, a favore di [REDACTED]

[REDACTED] contro [REDACTED]
[REDACTED] relativamente all'unità negoziale n. 3 (immobili non oggetto della presente procedura) per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, e contro [REDACTED] sopra generalizzata, gravante, oltre ad altri, sui beni

oggetto della presente memoria per il diritto di proprietà superficiaria (all'unità negoziale n. 1), e relativamente all'unità negoziale n. 2 (immobili non oggetto della presente procedura) per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

Nota: I beni oggetto della presente memoria, comprensivi delle parti comuni del fabbricato distinto al NCEU Comune Follonica foglio 16 particella 1912, sono inseriti fra gli immobili dell'unità negoziale n. 1.

Annotazione n. 2050 del 08.11.20122 (Restrizione di beni)

Annotazione a trascrizione – CANCELLAZIONE – di cui alla domanda di annotazione del 02.04.2026 al reg. gen. n. 5189 e al reg. part. n. 420 dell'atto giudiziario notificato dal Pubblico Ufficiale del TRIBUNALE DI GROSSETO in data 15.04.2025 rep. n. 1034.

- **Domanda giudiziale – revoca atti soggetti a trascrizione** di cui alla nota di trascrizione del 31.01.2022 al reg. gen. 1291 e al reg. part. 1012 dell'atto giudiziario notificato dal Pubblico Ufficiale del TRIBUNALE DI GROSSETO in data 21.01.2022 rep. n. 329, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] sopra generalizzata, e contro [REDACTED]

[REDACTED], gravante, oltre ad altri, sui beni oggetto della presente memoria per il diritto di proprietà superficiaria per la quota di 1/1 (unità negoziale n.1) e su immobili non oggetto della presente procedura per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 (unità negoziale n. 2).

- **Nota:** I beni oggetto della presente memoria, comprensivi delle parti comuni del fabbricato distinto al NCEU Comune Follonica foglio 16 particella 1912, sono inseriti fra gli immobili dell'unità negoziale n. 1.

Annotazione a trascrizione – CANCELLAZIONE – di cui alla domanda di annotazione del 02.04.2026 al reg. gen. n. 5170 e al reg. part. n. 401 dell'atto giudiziario notificato dal Pubblico Ufficiale del TRIBUNALE DI GROSSETO in data 15.04.2025 rep. n. 165.

- **Atto esecutivo o cautelare – Verbale di pignoramento immobili** di cui alla nota di trascrizione del 24.01.2024 al reg. gen. 992 e al reg. part. 767 dell'atto giudiziario notificato dal Pubblico Ufficiale del UNEP TRIBUNALE DI GROSSETO in data 09.01.2024 rep. n. 45, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] [REDACTED] gravante, oltre ad altri, sui beni oggetto della presente memoria per il diritto di proprietà superficiaria.

Nota: I beni oggetto della presente memoria sono inseriti fra gli immobili dell'unità negoziale n. 2.

Si riporta di seguito quanto descritto nella Sezione D della sopra indicata nota di trascrizione:
“Sezione D – Ulteriori informazioni: “SI PRECISA QUANTO SEGUE - GLI IMMOBILI, MEGLIO DESCRITTI NELLA SEZIONE B - IMMOBILI DELLA PRESENTE NOTA, VENGONO SOTTOPOSTI A PIGNORAMENTO E LO STESSO DEVE INTENDERSI ESTESO A TUTTI I DIRITTI, LE SERVITÙ, PER TINENZE, RELATIVE ACCESSIONI, ACCESSORI E FRUTTI COME PER LEGGE. - IL PIGNORAMENTO VIENE TRASCRITTO PER EURO 2.397.526,52 OLTRE INTERESSI E SPESE FINO AL SODDISFO. -

APPRESENTA E DIFESA DALL' AVV. [REDACTED]

DOVE ELEGGE DOMICILIO”.

- **Atto giudiziario – Sentenza di dichiarazione di apertura della liquidazione giudiziale della società** di cui alla nota di trascrizione del 19.04.2024 al reg. gen. 5975 e al reg. part. 4745 dell'atto giudiziario notificato dal Pubblico Ufficiale del TRIBUNALE DI GROSSETO in data 04.04.2024 rep. n. 8, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] relativamente, oltre ad altri, ai beni oggetto della presente procedura.

PROVENIENZA ULTRAVENTENNALE

Gli immobili in oggetto sono così pervenuti:

- **Atto tra vivi – Compravendita** (“CONVENZIONE ai sensi dell'art.35 Legge 865/71 tra COMUNE DI FOLLONICA E SOGGETTO ATTUATORE su area destinata ad edilizia economica e popolare nel PEE di Follonica in attuazione del programma integrato di intervento”) di cui all'atto del Notaio GRAZIOSI Sergio del 23.04.2007 rep. n. 30980/13363, registrato a Massa Marittima (GR) il 24.04.2007 al n. 565 Serie 1T, trascritto in data 06.12.2007 al reg. gen. n. 7246 e al reg. part. n. 4201, a favore di [REDACTED] relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di superficie per la quota di $\frac{1}{2}$ (un mezzo), e relativamente all'unità negoziale n. 2 per il diritto di proprietà per la quota di $\frac{1}{2}$ (un mezzo), e a favore di [REDACTED] relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di superficie per la quota di $\frac{1}{2}$ (un mezzo), e relativamente all'unità negoziale n. 2 per il diritto di proprietà per la quota di $\frac{1}{2}$ (un mezzo), contro il COMUNE DI FOLLONICA con sede in Follonica (GR) C.F. 00080490535, relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di superficie per la quota di $\frac{1}{1}$, e relativamente all'unità negoziale n. 2 per il diritto di proprietà per la quota di $\frac{1}{1}$.

Nota: I beni oggetto della presente memoria sono inseriti fra gli immobili dell'unità negoziale n. 1 (terreni al NCT Comune di Follonica foglio 26 part. 1910-1912-1914).

Per maggiori informazioni si veda allegato n. 05

- **Atto tra vivi – divisione** di cui alla nota di trascrizione del 31.05.2007 al reg. gen. 9551 e al reg. part. 5526 dell'atto giudiziario notificato dal Pubblico Ufficiale GRAZIOSI Sergio in data 26.05.2007 rep. n. 31122/13459, a favore di [REDACTED]
[REDACTED]
relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di superficie per la quota di 1/1, e a favore di [REDACTED]
[REDACTED] relativamente all'unità negoziale n. 2 per il diritto di superficie per la quota di 1/1, contro [REDACTED]
relativamente all'unità negoziale n. 2 per il diritto di superficie per la quota di ½ (un mezzo), e relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota di ½ (un mezzo), e contro [REDACTED]
relativamente all'unità negoziale n. 2 per il diritto di superficie per la quota di ½ (un mezzo), e relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota di ½ (un mezzo).

Nota: I beni oggetto della presente memoria sono inseriti fra gli immobili dell'unità negoziale n. 2 (terreni al NCT Comune di Follonica foglio 26 part. 1910-1912-1914).

- **Atto tra vivi – costituzione di diritti reali a titolo oneroso** di cui alla nota di trascrizione del 13.10.2009 al reg. gen. 14568 e al reg. part. 9527 dell'atto giudiziario notificato dal Pubblico Ufficiale DETTI Bruno in data 08.10.2009 rep. n. 88348/7301, a favore di [REDACTED]
relativamente all'unità negoziale n. 2 per il diritto di SERVITU' DI PASSAGGIO PEDONALE E CARRAIO e contro [REDACTED]
[REDACTED] relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di SERVITU' DI PASSAGGIO PEDONALE E CARRAIO.

Nota: Il bene oggetto della presente memoria (NCEU comune di follonica foglio 26 part. 1912 sub. 1 - bene comune non censibile) costituisce l'unità negoziale n. 1; l'unità negoziale n. 2 è costituito dall'immobile di categoria D/1 - opici (cabina elettrica) NCEU foglio 26 part. 1930.

- **Atto tra vivi – costituzione di diritti reali a titolo oneroso** di cui alla nota di trascrizione del 13.10.2009 al reg. gen. 14569 e al reg. part. 9528 dell'atto giudiziario notificato dal Pubblico Ufficiale DETTI Bruno in data 08.10.2009 rep. n. 88348/7301, a favore di [REDACTED]
relativamente all'unità negoziale n. 2 per il diritto di SERVITU' INAMOVIBILE DI

ELETTRODOTTO e contro [REDACTED]

[REDACTED] relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di SERVITU' INAMOVIBILE DI ELETTRODOTTO

Nota: Il bene oggetto della presente memoria (NCEU comune di follonica foglio 26 part. 1912 sub. 1 - bene comune non censibile) costituisce l'unità negoziale n. 1; l'unità negoziale n. 2 è costituito dall'immobile di categoria D/1 - opici (cabina elettrica) NCEU foglio 26 part. 1930.

Si riporta di seguito quanto descritto nella Sezione D della sopra indicata nota di trascrizione:

"Sezione D – Ulteriori informazioni: "LA [REDACTED] CHE, COSTITUIVA A FAVORE DELLA [REDACTED] ACCETTAVA, A CARICO DEL TERRENO DI SUA PROPRIETA' INDICATO NELLA NOTA COME FONDO SERVENTE: - SERVITU' DI PASSAGGIO PEDONALE E CARRAIO PER CONSENTIRE, IN QUALSIASI ORA E CON QUALSIASI MEZZO D'OPERA, L'ACCESSO ALLA CABINA ELETTRICA PER LA MANUTENZIONE E L'ESERCIZIO DELLA STESSA. TALE ACCESSO AVVERRA' DALLA VIA PUBBLICA IN CORSO DI REALIZZAZIONE COME MEGLIO EVIDENZIATO IN COLORE GIALLO NELLA PLANIMETRIA ALLEGATA AL TITOLO. LA PARTE CONCEDENTE CONSEGNAVA ALLA [REDACTED] LE CHIAVI DELL'EVENTUALE CANCELLO DI RECINZIONE PER ACCEDERE ALLA CABINA ELETTRICA ED AUTORIZZAVA L'INSTALLAZIONE DI UN APPOSITO CONTENITORE SULLA RECINZIONE IN CUI ALLOGGIARE LE STESSE. IL PERSONALE DELL' [REDACTED] AVRA' L'ESCLUSIVO ACCESSO AL LOCALE CABINA IN QUALSIASI ORA DEL GIORNO E DELLA NOTTE; - SERVITU' INAMOVIBILE DI ELETTRODOTTO RELATIVA ALLA LINEA DI MEDIA TENSIONE CONNESSA ALLA CABINA ELETTRICA DEL CUI TRACCIATO E RELATIVA FASCIA LA PARTE CONCEDENTE DICHIARAVA DI AVERE PRESO CONOSCENZA E RISULTAVANO EVIDENZIATE IN TRATTEGGIO DI COLORE ROSSO NELLA PLANIMETRIA ALLEGATA AL TITOLO. LA PARTE CONCEDENTE RICONOSCEVA ALL' [REDACTED] LA FACOLTA' DI MODIFICARE IN QUALSIASI TEMPO LA TENSIONE D'ESERCIZIO, LA SEZIONE ED IL NUMERO DEI CONDUTTORI E DEI CAVI, SALVO LA CORRESPONSIONE DI UN'ULTERIORE INDENNITA' NEI LIMITI DELL'EVENTUALE AGGRAVIO. LE SERVITU' DI ELETTRODOTTO RELATIVE ALLA CABINA, ALLE CONDUTTURE ELETTRICHE E DI PASSAGGIO PEDONALE E CARRAIO COSTITUITE CON L'ATTO IN OGGETTO SONO INAMOVIBILI PER ESPRESSO PATTO CONTRATTUALE E PERTANTO LA PARTE CONCEDENTE RINUNCIAVA AD AVVALERSI DELLA FACOLTA' DI CUI AL QUARTO COMMA DELL'ART. 122 DEL TESTO UNICO SULLE ACQUE E SUGLI IMPIANTI ELETTRICI 11 DICEMBRE 1933 N. 1775. LA PARTE CONCEDENTE, FATTE SALVE LE LIMITAZIONI DI LEGGE E QUELLE ESPOSTE NEI SUCCESSIVI ARTICOLI DEL TITOLO, POTRA' ESEGUIRE SUL FONDO ASSERVITO QUALUNQUE INNOVAZIONE, COSTRUZIONE OD IMPIANTO, MA SOLTANTO SE CIO' NON COMPORTI UNA MODIFICA DELL'IMPIANTO DI [REDACTED] O SIA PREGIUDIZIEVOLE ALL'ESERCIZIO DELLO STESSO. PER EFFETTO DELLE COSTITUITE SERVITU', L'ENEL DISTRIBUZIONE S.P.A. HA FACOLTA' DI: -FAR ACCEDERE E TRANSITARE SUL FONDO ASSERVITO IL PROPRIO PERSONALE O CHI PER ESSO, CON I MEZZI D'OPERA E DI TRASPORTO NECESSARI ALLA COSTRUZIONE, ALL'ESERCIZIO, ALLA MANUTENZIONE E ALLA RIPARAZIONE DELLA CABINA E DELLE CONDUTTURE ELETTRICHE ALLA STESSA CONNESSE, AL FINE DI COMPIERVI I RELATIVI LAVORI; - MANTENERE LIBERO DA PIANTE DI ALTO FUSTO E DA COLTIVAZIONI E DA PIANTAGIONI LE AREE ASSERVITE E PERTANTO LA PARTE CONCEDENTE AUTORIZZAVA FIN DA ORA LA SOCIETA' ENEL DISTRIBUZIONE S.P.A. A SFRONDARE, CAPITOZZARE E ABBATTERE, IN QUALSIASI TEMPO, QUELLE PIANTE

ARBOREE CHE, NELL'AMBITO DELLA ZONA ASSERVITA, POSSANO OSTACOLARE E/O DIMINUIRE, IL REGOLARE ESERCIZIO DELLA SERVITU' DI CUI AL TITOLO IN OGGETTO. QUALSIASI RESPONSABILITA' O DANNO CONNESSO E CONSEGUENTE ALL'ALLESTIMENTO, ALL'ESERCIZIO, ALLA MANUTENZIONE O ALLA MODIFICA DELLA CABINA ELETTRICA E DELLE LINEE ELETTRICHE OGGETTO DEL TITOLO SARANNO A CARICO DELL'ENEL DISTRIBUZIONE S.P.A.. I DANNI SUBITI DALLA PARTE CONCEDENTE DURANTE LA FASE DI STUDIO E LA FASE DI COSTRUZIONE DELLE OPERE ELETTRICHE DI CUI ALL'ATTO IN OGGETTO SARANNO VALUTATI E LIQUIDATI SEPARATAMENTE. SARANNO VALUTATI E LIQUIDATI A LAVORI ULTIMATI I DANNI CAUSATI IN OCCASIONE DI RIPARAZIONI DI CARATTERE STRAORDINARIO ED ECCEZIONALE O DI MODIFICHE ALLE OPERE ELETTRICHE, ESCLUSI QUELLI DERIVANTI DAL NORMALE E REGOLARE ESERCIZIO DELLE STESSE. L' [REDACTED] SI OBBLIGAVA A RIMETTERE IN PRISTINO STATO I MANUFATTI EVENTUALMENTE MANOMESSI O DANNEGGIATI IN OCCASIONE DELLE PREDETTE RIPARAZIONI O MODIFICHE. IN CASO DI CONTROVERSIE CHE DOVESSERO INSORGERE TRA LE PARTI, IN VIA ESCLUSIVA E CON ESCLUSIONE DI QUALSIASI ALTRO, SARA' COMPETENTE IL FORO DI GROSSETO.

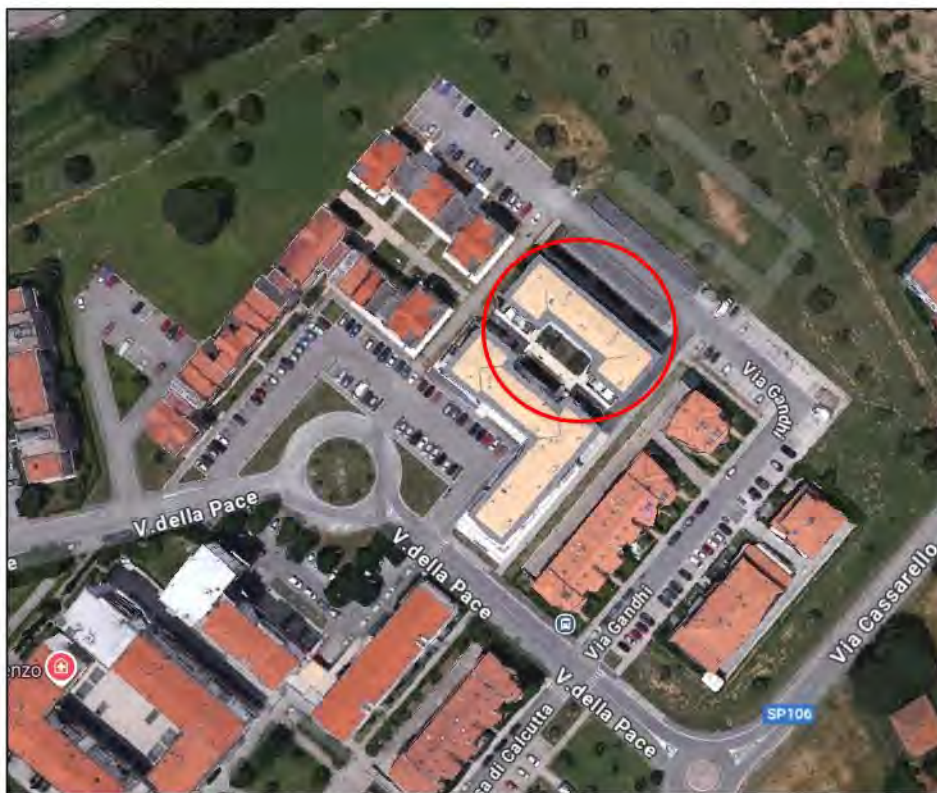
- **Atto tra vivi – conferimento in società** di cui alla nota di trascrizione del 14.12.2017 al reg. gen. 15825 e al reg. part. 11618 dell'atto giudiziario notificato dal Pubblico Ufficiale GIORGETTI Luciano in data 05.12.2017 rep. n. 28538/16840, a favore di [REDACTED]
[REDACTED] relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà superficiaria per la quota di 1/1, contro [REDACTED]
[REDACTED] relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà superficiaria per la quota di 1/1,
Nota: I beni oggetto della presente memoria sono inseriti fra gli immobili dell'unità negoziale n. 1.

2. DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

I beni immobiliari oggetto della presente relazione peritale sono costituiti da **n. 44 unità immobiliari** di cui n. 22 immobili destinati a civili abitazioni e n. 22 immobili destinati a posti auto pertinenziali. I suddetti immobili insistono sul medesimo fabbricato ubicato in via della Pace n. 149-151 nel Comune di Follonica.

Il fabbricato in cui insistono le unità immobiliari in oggetto è stato realizzato in forza della Concessione Edilizia n. 1117/06 e Successiva Variante di Consistenza Finale con Abitabilità del 2009. Il terreno su cui è stato edificato l'edificio è stato assegnato in **diritto di superficie** alla società [REDACTED] tramite il frazionamento del Lotto 7 del PEEP Est, che prevedeva l'assegnazione del sub-lotto 1 alla [REDACTED] stessa, mentre il sub-lotto 2 è stato assegnato al [REDACTED], come stabilito nella Convenzione stipulata fra le medesime società con il Comune di Follonica di cui all'atto del Notaio Sergio Grazioni del 23.04.2007 rep. 30980/13363 (*cf. Allegato 05*). La concessione del diritto di superficie ha durata e validità per 99 (novantanove) anni a partire dalla data della stipula dell'atto ed è rinnovabile alle condizioni di cui all'art. 4 comma 2 della presente Convenzione.

Gli alloggi sono stati realizzati al fine di essere assegnati in locazione permanente ai soci della [REDACTED] con le condizioni di cui al decreto Dirigenziale n. 4114/2005, attraverso la stipula di contratti di locazione agevolata ai sensi dell'art. 2 comma 3 Legge 431/1998.



Vista aerea del fabbricato (fonte Google Maps 2025)

2.1 Caratteristiche generali

Il fabbricato in cui insistono gli immobili è ubicato nella parte periferica est di Follonica, al termine di via della Pace che si collega tramite il viale di circonvallazione al centro urbano della cittadina. L'edificio è realizzato con struttura portante in cemento armato con orizzontamenti (solai) in latero cemento, pareti esterne costituite da muratura di blocchi forati rivestite di intonaco per esterni colore chiaro, tamponamenti interni in muratura forata, infissi in PVC con vetro camera, oscuramenti di tipo avvolgibile color grigio in PVC e/o alluminio, pavimenti in gres monocottura, parapetti delle terrazze realizzati in parte in muratura ed in parte in vetro opalino rinforzato satinato. La copertura dell'edificio è a doppia falda con sovrastante manto in laterizio.

Il fabbricato si sviluppa su quattro piani fuori terra con tipologia "in linea", su cui si sviluppano n. 22 alloggi abitativi accessibili da due vani scala condominiali (civico n. 149 e 151) dotati entrambi di ascensore e così distribuiti: n. 4 al piano terra, n. 6 al piano primo, n. 6 al piano secondo e n. 6 al piano terzo. Al piano terra sono altresì presenti n. 22 cantine pertinenziali ubicate nel blocco realizzato fra i due vani scala ed i camminamenti comuni di accesso, oltre a n. 22 posti auto esterni a servizio delle unità abitative, ubicati di fronte all'edificio lungo via Gandhi e coperti con struttura leggera.

Gli alloggi hanno una consistenza che varia da 3 vani (n. 2 alloggi), a 3,5 vani (n. 6 alloggi), a 4 vani (n. 12 alloggi) e 4,5 vani (n. 2 alloggi). Ciascun alloggio è dotato di posto auto esterno di consistenza pari a circa mq. 17,00 e da una piccola cantina posta al piano terra (superficie media circa mq. 3,50).

Gli immobili sono censiti al NCEU del Comune di Follonica al foglio 26 particella 1912 subalterni da n. 7 a n. 28 di categoria A/2 e da n. 29 a n. 50 di categoria C/6. Le parti comuni del fabbricato, censite con i subalterni da n. 1 a n. 6, sono costituite da due vani scala, passaggi comuni, locale tecnico, atrio, e due disimpegni comuni di accesso alle cantine.

Le unità immobiliari sono costituite da ingresso/soggiorno corredato da angolo cottura, una/due camere da letto e/o locale uso ripostiglio, disimpegno e servizio igienico sanitario; gli alloggi al piano terra sono dotati di corte esclusiva, quelli ai piani superiori di una o due terrazze, ad eccezione del subalterno 15 che non è dotato di terrazze (*cfr. descrizione di ciascun alloggio – par. 2.1*).

Negli appartamenti sono stati realizzati impianti per la distribuzione del gas che alimenta il piano cottura e la caldaie murali, dotate di elementi radianti installati su pareti, per il riscaldamento e per la produzione di acqua calda sanitaria. Gli immobili sono dotati di impianti elettrici realizzati con posa sotto traccia e dotati ciascuno di quadro elettrico di distribuzione. Negli alloggi sono stati realizzati impianti idrici per la distribuzione di acqua calda e acqua fredda.

La superficie utile calpestabile degli alloggi varia da circa mq. 46,00 a mq. 64,00, L'altezza utile interna rilevato è pari a circa ml. 2,70. Tutte le unità immobiliari si sviluppano su un unico livello. La superficie commerciale complessiva risulta pari a circa mq 1.593,19.

Costituiscono pertinenze esclusive di ciascuna unità immobiliare tutti i proporzionali diritti di comproprietà spettanti al proprietario di una porzione di fabbricato sulle parti comuni.

Di seguito di riporta una breve descrizione di ciascun alloggio, comprensivo delle pertinenze ed accessori, e dello stato di fatto al momento dei sopralluoghi effettuati dallo scrivente.

Nel paragrafo 2.2 sono riportati gli indici metrici di ciascuna unità immobiliare ai fini del calcolo della superficie commerciale complessiva del fabbricato.

APPARTAMENTO - Comune di Follonica - Foglio 26 p.lla 1912 sub. 7 - ctg. A/2 - PT

POSTO AUTO - sub 30 - ctg. C/6 - PT

L'immobile *de quo*, a cui si accede dalla scala comune identificata con il civico n. 149, è posto al piano terra ed è costituito da soggiorno corredato di angolo cottura, disimpegno, ripostiglio, bagno, e camera matrimoniale; l'immobile è dotato di ampia corte accessibile dal soggiorno e dalla camera da letto. Completano le dotazioni dell'unità immobiliare una piccola cantina al piano terra ed il posto auto ubicato di fronte all'ingresso del fabbricato lungo via Gandhi.

La superficie utile calpestabile è pari a circa mq. 46,55, con altezza utile interna pari a ml. 2,72. La corte ha consistenza pari a circa mq. 106,40. La superficie commerciale desunta è pari a 70,76 mq.

Pertinenze

Costituiscono pertinenze esclusive dell'unità immobiliare tutti i proporzionali diritti di comproprietà spettanti al proprietario di una porzione di edificio sulle parti comuni del fabbricato oltre alla cantina al piano terra e il posto auto esterno distinto con il subalterno 30.

Stato di manutenzione

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava in sufficiente stato di conservazione ad eccezione della presenza di muffa visibile in alcune porzioni dell'intonaco della camera da letto per le quali necessita di opere di manutenzione ordinaria. Inoltre l'occupante dichiarava che vi erano problemi dello scarico del wc e del lavello della cucina.

APPARTAMENTO - Comune di Follonica - Foglio 26 p.lla 1912 sub. 8 - ctg. A/2 - PT

POSTO AUTO - sub 29 - ctg. C/6 - PT

L'immobile *de quo*, a cui si accede dalla scala comune identificata con il civico n. 149, è posto al piano terra ed è costituito da soggiorno corredato di angolo cottura, disimpegno,

bagno, camera singola e camera matrimoniale; l'immobile è dotato di ampia corte accessibile dal soggiorno e dalle camere da letto. Completano le dotazioni dell'unità immobiliare una piccola cantina al piano terra ed il posto auto ubicato di fronte all'ingresso del fabbricato lungo via Gandhi.

La superficie utile calpestabile è pari a circa mq. 53,95, con altezza utile interna pari a ml. 2,72. La corte ha consistenza pari a circa mq. 80,18. La superficie commerciale desunta è pari a 76,73 mq.

Pertinenze

Costituiscono pertinenze esclusive dell'unità immobiliare tutti i proporzionali diritti di comproprietà spettanti al proprietario di una porzione di edificio sulle parti comuni del fabbricato oltre alla cantina al piano terra e il posto auto esterno distinto con il subalterno 29.

Stato di manutenzione

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava in normale stato di conservazione.

APPARTAMENTO - Comune di Follonica - Foglio 26 p.lla 1912 sub. 9 - ctg. A/2 - PT

POSTO AUTO - sub 32 - ctg. C/6 - PT

L'immobile *de quo*, a cui si accede dalla scala comune identificata con il civico n. 151, è posto al piano terra ed è costituito da soggiorno corredato di angolo cottura, disimpegno, ripostiglio, bagno, e camera matrimoniale; l'immobile è dotato di ampia corte accessibile dal soggiorno. Completano le dotazioni dell'unità immobiliare una piccola cantina al piano terra ed il posto auto ubicato di fronte all'ingresso del fabbricato lungo via Gandhi.

La superficie utile calpestabile è pari a circa mq. 46,95, con altezza utile interna pari a ml. 2,72. La corte ha consistenza pari a circa mq. 49,00. La superficie commerciale desunta è pari a 65,63 mq.

Pertinenze

Costituiscono pertinenze esclusive dell'unità immobiliare tutti i proporzionali diritti di comproprietà spettanti al proprietario di una porzione di edificio sulle parti comuni del fabbricato oltre alla cantina al piano terra e il posto auto esterno distinto con il subalterno 32.

Stato di manutenzione

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava in normale stato di conservazione ad eccezione della presenza di porzioni di intonaco sfogliato per umidità di risalita ai piedi della parete esterna che si affaccia sulla corte di pertinenza. L'appartamento è dotato di impianto di condizionamento costituito da pompa di calore di marca *Daikin* installata in esterno con un'unità interna tipo *split* installato nel locale soggiorno.

APPARTAMENTO - Comune di Follonica - Foglio 26 p.lla 1912 sub. 10 - ctg. A/2 - PT

POSTO AUTO - sub 31 - ctg. C/6 - PT

L'immobile *de quo*, a cui si accede dalla scala comune identificata con il civico n. 151, è posto al piano terra ed è costituito da soggiorno corredato di angolo cottura, disimpegno, bagno, camera da letto e camera matrimoniale; l'immobile è dotato di ampia corte accessibile dal soggiorno e dalle camere da letto. Completano le dotazioni dell'unità immobiliare una piccola cantina al piano terra ed il posto auto ubicato di fronte all'ingresso del fabbricato lungo via Gandhi.

La superficie utile calpestabile è pari a circa mq. 54,06, con altezza utile interna pari a ml. 2,72. La corte ha consistenza pari a circa mq. 37,50. La superficie commerciale desunta è pari a 72,59 mq.

Pertinenze

Costituiscono pertinenze esclusive dell'unità immobiliare tutti i proporzionali diritti di comproprietà spettanti al proprietario di una porzione di edificio sulle parti comuni del fabbricato oltre alla cantina al piano terra e il posto auto esterno distinto con il subalterno 31.

Stato di manutenzione

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava in normale stato di conservazione. L'appartamento è dotato di impianto di condizionamento costituito da due pompe di calore, di marca una *Electroline* l'altra *Argo*, installata in esterno con due unità interne tipo *split* installate una nel locale soggiorno e l'altra nella camera da letto.

APPARTAMENTO - Comune di Follonica - Foglio 26 p.lla 1912 sub. 11 - ctg. A/2 – P1

POSTO AUTO - sub 34 - ctg. C/6 - PT

L'immobile *de quo*, a cui si accede dalla scala comune identificata con il civico n. 149, è posto al piano primo ed è costituito da soggiorno corredato di angolo cottura, disimpegno, ripostiglio, bagno, e camera matrimoniale; l'immobile è dotato di ampia terrazza accessibile dal soggiorno. Completano le dotazioni dell'unità immobiliare una piccola cantina al piano terra ed il posto auto ubicato di fronte all'ingresso del fabbricato lungo via Gandhi.

La superficie utile calpestabile è pari a circa mq. 46,42, con altezza utile interna pari a ml. 2,72. La terrazza ha consistenza pari a circa mq. 24,35. La superficie commerciale desunta è pari a 67,53 mq.

Pertinenze

Costituiscono pertinenze esclusive dell'unità immobiliare tutti i proporzionali diritti di comproprietà spettanti al proprietario di una porzione di edificio sulle parti comuni del fabbricato oltre alla cantina al piano terra e il posto auto esterno distinto con il subalterno 34.

Stato di manutenzione

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava in normale stato di conservazione. L'appartamento è dotato di impianto di condizionamento costituito da pompa di calore di marca *Samsung* installata in esterno con un'unità interna tipo *split* installato nel locale soggiorno.

APPARTAMENTO - Comune di Follonica - Foglio 26 p.lla 1912 sub. 12 - ctg. A/2 – P1

POSTO AUTO - sub 33 - ctg. C/6 - PT

L'immobile *de quo*, a cui si accede dalla scala comune identificata con il civico n. 149, è posto al piano primo ed è costituito da soggiorno corredato di angolo cottura, disimpegno, bagno, camera da letto e camera matrimoniale; l'immobile è dotato di terrazza accessibile dal soggiorno e dalla camera da letto. Completano le dotazioni dell'unità immobiliare una piccola cantina al piano terra ed il posto auto ubicato di fronte all'ingresso del fabbricato lungo via Gandhi.

La superficie utile calpestabile è pari a circa mq. 53,67, con altezza utile interna pari a ml. 2,72. La terrazza ha consistenza pari a circa mq. 9,43. La superficie commerciale desunta è pari a 70,48 mq.

Pertinenze

Costituiscono pertinenze esclusive dell'unità immobiliare tutti i proporzionali diritti di comproprietà spettanti al proprietario di una porzione di edificio sulle parti comuni del fabbricato oltre alla cantina al piano terra e il posto auto esterno distinto con il subalterno 33.

Stato di manutenzione

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava in normale stato di conservazione ad eccezione della presenza di umidità visibile nella porzione di parete lato cucina sovrastante gli arredi. L'appartamento è dotato di impianto di condizionamento costituito da pompa di calore installata in esterno con un'unità interna tipo *split* installato nel disimpegno.

APPARTAMENTO - Comune di Follonica - Foglio 26 p.lla 1912 sub. 13 - ctg. A/2 – P1

POSTO AUTO - sub 35 - ctg. C/6 - PT

L'immobile *de quo*, a cui si accede dalla scala comune identificata con il civico n. 149, è posto al piano primo ed è costituito da soggiorno corredato di angolo cottura, disimpegno, bagno, camera da letto e camera matrimoniale; l'immobile è dotato di piccola terrazza

accessibile dal bagno. Completano le dotazioni dell'unità immobiliare una piccola cantina al piano terra ed il posto auto ubicato di fronte all'ingresso del fabbricato lungo via Gandhi.

La superficie utile calpestabile è pari a circa mq. 64,00, con altezza utile interna pari a ml. 2,72. La terrazza ha consistenza pari a circa mq. 4,14. La superficie commerciale desunta è pari a 67,53 mq.

Pertinenze

Costituiscono pertinenze esclusive dell'unità immobiliare tutti i proporzionali diritti di proprietà spettanti al proprietario di una porzione di edificio sulle parti comuni del fabbricato oltre alla cantina al piano terra e il posto auto esterno distinto con il subalterno 35.

Stato di manutenzione

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava in normale stato di conservazione.

L'appartamento è dotato di impianto di condizionamento costituito da pompa di calore installata in esterno con un'unità interna tipo *split* installato nel soggiorno.

APPARTAMENTO - Comune di Follonica - Foglio 26 p.lla 1912 sub. 14 - ctg. A/2 – P1

POSTO AUTO - sub 36 - ctg. C/6 - PT

L'immobile *de quo*, a cui si accede dalla scala comune identificata con il civico n. 151, è posto al piano primo ed è costituito da soggiorno corredato di angolo cottura, disimpegno, bagno, camera da letto e camera matrimoniale; l'immobile è dotato di ampia terrazza accessibile dal soggiorno e da una seconda terrazza accessibile dalla camera da letto. Completano le dotazioni dell'unità immobiliare una piccola cantina al piano terra ed il posto auto ubicato di fronte all'ingresso del fabbricato lungo via Gandhi.

La superficie utile calpestabile è pari a circa mq. 64,50, con altezza utile interna pari a ml. 2,72. La terrazza più grande ha consistenza pari a circa mq. 24,88, la seconda a circa mq. 8,14. La superficie commerciale desunta è pari a 88,52 mq.

Pertinenze

Costituiscono pertinenze esclusive dell'unità immobiliare tutti i proporzionali diritti di proprietà spettanti al proprietario di una porzione di edificio sulle parti comuni del fabbricato oltre alla cantina al piano terra e il posto auto esterno distinto con il subalterno 36.

Stato di manutenzione

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava in normale stato di conservazione.

L'appartamento è dotato di impianto di condizionamento costituito da pompa di calore installata in esterno con un'unità interna tipo *split* installato nel soggiorno.

APPARTAMENTO - Comune di Follonica - Foglio 26 p.lla 1912 sub. 15 - ctg. A/2 – P1

POSTO AUTO - sub 37 - ctg. C/6 - PT

L'immobile *de quo*, a cui si accede dalla scala comune identificata con il civico n. 151, è posto al piano primo ed è costituito da soggiorno corredato di angolo cottura, disimpegno, ripostiglio, bagno, e camera matrimoniale. Completano le dotazioni dell'unità immobiliare una piccola cantina al piano terra ed il posto auto ubicato di fronte all'ingresso del fabbricato lungo via Gandhi.

La superficie utile calpestabile è pari a circa mq. 46,70, con altezza utile interna pari a ml. 2,72. La superficie commerciale desunta è pari a 60,17 mq.

Pertinenze

Costituiscono pertinenze esclusive dell'unità immobiliare tutti i proporzionali diritti di comproprietà spettanti al proprietario di una porzione di edificio sulle parti comuni del fabbricato oltre alla cantina al piano terra e il posto auto esterno distinto con il subalterno 37.

Stato di manutenzione

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava in normale stato di conservazione.

APPARTAMENTO - Comune di Follonica - Foglio 26 p.lla 1912 sub. 16 - ctg. A/2 – P1

POSTO AUTO - sub 38 - ctg. C/6 - PT

L'immobile *de quo*, a cui si accede dalla scala comune identificata con il civico n. 151, è posto al piano primo ed è costituito da soggiorno corredato di angolo cottura, disimpegno, bagno, camera da letto e camera matrimoniale; l'immobile è dotato di terrazza accessibile dal soggiorno e dalla camera da letto. Completano le dotazioni dell'unità immobiliare una piccola cantina al piano terra ed il posto auto ubicato di fronte all'ingresso del fabbricato lungo via Gandhi.

La superficie utile calpestabile è pari a circa mq. 53,88, con altezza utile interna pari a ml. 2,72, la terrazza di circa mq. 9,95. La superficie commerciale desunta è pari a 70,81 mq.

Pertinenze

Costituiscono pertinenze esclusive dell'unità immobiliare tutti i proporzionali diritti di comproprietà spettanti al proprietario di una porzione di edificio sulle parti comuni del fabbricato oltre alla cantina al piano terra e il posto auto esterno distinto con il subalterno 38.

Stato di manutenzione

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava in normale stato di conservazione.

APPARTAMENTO - Comune di Follonica - Foglio 26 p.lla 1912 sub. 17 - ctg. A/2 – P2

POSTO AUTO - sub 40 - ctg. C/6 - PT

L'immobile *de quo*, a cui si accede dalla scala comune identificata con il civico n. 149, è posto al piano secondo ed è costituito da soggiorno corredato di angolo cottura, disimpegno, ripostiglio, bagno, e camera matrimoniale; l'immobile è dotato di terrazza accessibile dal soggiorno. Completano le dotazioni dell'unità immobiliare una piccola cantina al piano terra ed il posto auto ubicato di fronte all'ingresso del fabbricato lungo via Gandhi.

La superficie utile calpestabile è pari a circa mq. 46,42, con altezza utile interna pari a ml. 2,72. La terrazza ha consistenza pari a circa mq. 10,62. La superficie commerciale desunta è pari a 63,18 mq.

Pertinenze

Costituiscono pertinenze esclusive dell'unità immobiliare tutti i proporzionali diritti di comproprietà spettanti al proprietario di una porzione di edificio sulle parti comuni del fabbricato oltre alla cantina al piano terra e il posto auto esterno distinto con il subalterno 40.

Stato di manutenzione

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava in normale stato di conservazione.

APPARTAMENTO - Comune di Follonica - Foglio 26 p.lla 1912 sub. 18 - ctg. A/2 – P2

POSTO AUTO - sub 39 - ctg. C/6 - PT

L'immobile *de quo*, a cui si accede dalla scala comune identificata con il civico n. 149, è posto al piano secondo ed è costituito da soggiorno corredato di angolo cottura, disimpegno, bagno, camera da letto e camera matrimoniale; l'immobile è dotato di terrazza accessibile dal soggiorno e dalla camera da letto. Completano le dotazioni dell'unità immobiliare una piccola cantina al piano terra ed il posto auto ubicato di fronte all'ingresso del fabbricato lungo via Gandhi.

La superficie utile calpestabile è pari a circa mq. 53,72, con altezza utile interna pari a ml. 2,72, la terrazza di circa mq. 9,43. La superficie commerciale desunta è pari a 70,44 mq.

Pertinenze

Costituiscono pertinenze esclusive dell'unità immobiliare tutti i proporzionali diritti di comproprietà spettanti al proprietario di una porzione di edificio sulle parti comuni del fabbricato oltre alla cantina al piano terra e il posto auto esterno distinto con il subalterno 39.

Stato di manutenzione

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava in sufficiente stato di conservazione ad eccezione della presenza di muffa visibile in alcune porzioni dell'intonaco della camera da letto oltre alla presenza di umidità nella parete della cucina in prossimità dei pensili (rimossi) per le quali necessita di opere di manutenzione ordinaria.

APPARTAMENTO - Comune di Follonica - Foglio 26 p.lla 1912 sub. 19 - ctg. A/2 – P2

POSTO AUTO - sub 41 - ctg. C/6 - PT

L'immobile *de quo*, a cui si accede dalla scala comune identificata con il civico n. 149, è posto al piano secondo ed è costituito da soggiorno corredato di angolo cottura, disimpegno, bagno, camera da letto e camera matrimoniale; l'immobile è dotato di una terrazza accessibile dal soggiorno e da una seconda terrazza lato zona notte accessibile dalla camera da letto. Completano le dotazioni dell'unità immobiliare una piccola cantina al piano terra ed il posto auto ubicato di fronte all'ingresso del fabbricato lungo via Gandhi.

La superficie utile calpestabile è pari a circa mq. 64,00, con altezza utile interna pari a ml. 2,72. La terrazza lato soggiorno ha consistenza pari a circa mq. 13,95, quella lato zona notte è pari a circa mq. 8,75. La superficie commerciale desunta è pari a 84,78 mq.

Pertinenze

Costituiscono pertinenze esclusive dell'unità immobiliare tutti i proporzionali diritti di comproprietà spettanti al proprietario di una porzione di edificio sulle parti comuni del fabbricato oltre alla cantina al piano terra e il posto auto esterno distinto con il subalterno 41.

Stato di manutenzione

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava in normale stato di conservazione.

APPARTAMENTO - Comune di Follonica - Foglio 26 p.lla 1912 sub. 20 - ctg. A/2 – P2

POSTO AUTO - sub 42 - ctg. C/6 - PT

L'immobile *de quo*, a cui si accede dalla scala comune identificata con il civico n. 151, è posto al piano secondo ed è costituito da soggiorno corredato di angolo cottura, disimpegno, bagno, camera da letto e camera matrimoniale; l'immobile è dotato di una terrazza accessibile dal soggiorno e da una seconda terrazza lato zona notte accessibile dalla camera da letto. Completano le dotazioni dell'unità immobiliare una piccola cantina al piano terra ed il posto auto ubicato di fronte all'ingresso del fabbricato lungo via Gandhi.

La superficie utile calpestabile è pari a circa mq. 64,50, con altezza utile interna pari a ml. 2,72. La terrazza lato soggiorno ha consistenza pari a circa mq. 11,73, quella lato zona notte è pari a circa mq. 8,15. La superficie commerciale desunta è pari a 84,45 mq.

Pertinenze

Costituiscono pertinenze esclusive dell'unità immobiliare tutti i proporzionali diritti di comproprietà spettanti al proprietario di una porzione di edificio sulle parti comuni del fabbricato oltre alla cantina al piano terra e il posto auto esterno distinto con il subalterno 42.

Stato di manutenzione

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava in sufficiente stato di conservazione ad eccezione della presenza di umidità visibile in alcune porzioni dell'intonaco della camera matrimoniale per le quali necessita di opere di manutenzione ordinaria.

L'appartamento è dotato di impianto di condizionamento costituito da pompa di calore di marca *Ferrolì* installata in esterno nella terrazza lato soggiorno con un'unità interna tipo *split* installata nel soggiorno.

APPARTAMENTO - Comune di Follonica - Foglio 26 p.lla 1912 sub. 21 - ctg. A/2 – P2

POSTO AUTO - sub 43 - ctg. C/6 - PT

L'immobile *de quo*, a cui si accede dalla scala comune identificata con il civico n. 151, è posto al piano secondo ed è costituito da soggiorno corredato di angolo cottura, disimpegno, ripostiglio, bagno, e camera matrimoniale; l'immobile è dotato di terrazza accessibile dal soggiorno. Completano le dotazioni dell'unità immobiliare una piccola cantina al piano terra ed il posto auto ubicato di fronte all'ingresso del fabbricato lungo via Gandhi.

La superficie utile calpestabile è pari a circa mq. 46,70, con altezza utile interna pari a ml. 2,72. La terrazza ha consistenza pari a circa mq. 11,08. La superficie commerciale desunta è pari a 63,33 mq.

Pertinenze

Costituiscono pertinenze esclusive dell'unità immobiliare tutti i proporzionali diritti di comproprietà spettanti al proprietario di una porzione di edificio sulle parti comuni del fabbricato oltre alla cantina al piano terra e il posto auto esterno distinto con il subalterno 43.

Stato di manutenzione

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava in normale stato di conservazione.

APPARTAMENTO - Comune di Follonica - Foglio 26 p.lla 1912 sub. 22 - ctg. A/2 – P2

POSTO AUTO - sub 44 - ctg. C/6 - PT

L'immobile *de quo*, a cui si accede dalla scala comune identificata con il civico n. 151, è posto al piano secondo ed è costituito da soggiorno corredato di angolo cottura, disimpegno, bagno, camera da letto e camera matrimoniale; l'immobile è dotato di terrazza accessibile dal soggiorno e dalla camera da letto. Completano le dotazioni dell'unità immobiliare una piccola cantina al piano terra ed il posto auto ubicato di fronte all'ingresso del fabbricato lungo via Gandhi.

La superficie utile calpestabile è pari a circa mq. 53,88, con altezza utile interna pari a ml. 2,72. La terrazza ha consistenza pari a circa mq. 8,90. La superficie commerciale desunta è pari a 70,34 mq.

Pertinenze

Costituiscono pertinenze esclusive dell'unità immobiliare tutti i proporzionali diritti di proprietà spettanti al proprietario di una porzione di edificio sulle parti comuni del fabbricato oltre alla cantina al piano terra e il posto auto esterno distinto con il subalterno 44.

Stato di manutenzione

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava in normale stato di conservazione.

APPARTAMENTO - Comune di Follonica - Foglio 26 p.lla 1912 sub. 23 - ctg. A/2 – P3

POSTO AUTO - sub 46 - ctg. C/6 - PT

L'immobile *de quo*, a cui si accede dalla scala comune identificata con il civico n. 149, è posto al piano terzo ed è costituito da soggiorno corredato di angolo cottura, disimpegno, ripostiglio, bagno, e camera matrimoniale; l'immobile è dotato di terrazza accessibile dal soggiorno. Completano le dotazioni dell'unità immobiliare una piccola cantina al piano terra ed il posto auto ubicato di fronte all'ingresso del fabbricato lungo via Gandhi.

La superficie utile calpestabile è pari a circa mq. 46,42, con altezza utile interna pari a ml. 2,72, la terrazza di circa mq. 7,04. La superficie commerciale desunta è pari a 62,26 mq.

Pertinenze

Costituiscono pertinenze esclusive dell'unità immobiliare tutti i proporzionali diritti di proprietà spettanti al proprietario di una porzione di edificio sulle parti comuni del fabbricato oltre alla cantina al piano terra e il posto auto esterno distinto con il subalterno 46.

Stato di manutenzione

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava in normale stato di conservazione.

APPARTAMENTO - Comune di Follonica - Foglio 26 p.lla 1912 sub. 24 - ctg. A/2 – P3

POSTO AUTO - sub 45 - ctg. C/6 - PT

L'immobile *de quo*, a cui si accede dalla scala comune identificata con il civico n. 149, è posto al piano terzo ed è costituito da soggiorno corredato di angolo cottura, bagno, camera da letto e camera matrimoniale; l'immobile è dotato di terrazza accessibile dalla camera da letto. Completano le dotazioni dell'unità immobiliare una piccola cantina al piano terra ed il posto auto ubicato di fronte all'ingresso del fabbricato lungo via Gandhi.

La superficie utile calpestabile è pari a circa mq. 53,72, con altezza utile interna pari a ml. 2,71. La terrazza ha consistenza pari a circa mq. 7,60. La superficie commerciale desunta è pari a 7,05 mq.

Pertinenze

Costituiscono pertinenze esclusive dell'unità immobiliare tutti i proporzionali diritti di proprietà spettanti al proprietario di una porzione di edificio sulle parti comuni del fabbricato oltre alla cantina al piano terra e il posto auto esterno distinto con il subalterno 45.

Stato di manutenzione

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava in sufficiente stato di conservazione ad eccezione della presenza di umidità visibile in alcune porzioni delle camere da letto.

L'occupante dichiarava che vi erano problemi dello scarico della lavastoviglie.

APPARTAMENTO - Comune di Follonica - Foglio 26 p.lla 1912 sub. 25 - ctg. A/2 – P3

POSTO AUTO - sub 47 - ctg. C/6 - PT

L'immobile *de quo*, a cui si accede dalla scala comune identificata con il civico n. 151, è posto al piano terzo ed è costituito da soggiorno corredato di angolo cottura, disimpegno, bagno, camera da letto e camera matrimoniale; l'immobile è dotato di una terrazza accessibile dal soggiorno e da una seconda terrazza lato zona notte accessibile dalla camera da letto. Completano le dotazioni dell'unità immobiliare una piccola cantina al piano terra ed il posto auto ubicato di fronte all'ingresso del fabbricato lungo via Gandhi.

La superficie utile calpestabile è pari a circa mq. 64,00, con altezza utile interna pari a ml. 2,72. La terrazza lato soggiorno ha consistenza pari a circa mq. 11,28, quella lato zona notte è pari a circa mq. 8,84. La superficie commerciale desunta è pari a 84,16 mq.

Pertinenze

Costituiscono pertinenze esclusive dell'unità immobiliare tutti i proporzionali diritti di proprietà spettanti al proprietario di una porzione di edificio sulle parti comuni del fabbricato oltre alla cantina al piano terra e il posto auto esterno distinto con il subalterno 47.

Stato di manutenzione

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava in normale stato di conservazione.

APPARTAMENTO - Comune di Follonica - Foglio 26 p.lla 1912 sub. 26 - ctg. A/2 – P3

POSTO AUTO - sub 48 - ctg. C/6 - PT

L'immobile *de quo*, a cui si accede dalla scala comune identificata con il civico n. 151, è posto al piano terzo ed è costituito da soggiorno corredato di angolo cottura, disimpegno,

bagno, camera da letto e camera matrimoniale; l'immobile è dotato di una terrazza accessibile dal soggiorno e da una seconda terrazza lato zona notte accessibile dalla camera da letto. Completano le dotazioni dell'unità immobiliare una piccola cantina al piano terra ed il posto auto ubicato di fronte all'ingresso del fabbricato lungo via Gandhi.

La superficie utile calpestabile è pari a circa mq. 64,50, con altezza utile interna pari a ml. 2,72. La terrazza lato soggiorno ha consistenza pari a circa mq. 11,18, quella lato zona notte è pari a circa mq. 9,00. La superficie commerciale desunta è pari a 84,69 mq.

Pertinenze

Costituiscono pertinenze esclusive dell'unità immobiliare tutti i proporzionali diritti di proprietà spettanti al proprietario di una porzione di edificio sulle parti comuni del fabbricato oltre alla cantina al piano terra e il posto auto esterno distinto con il subalterno 48.

Stato di manutenzione

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava in sufficiente stato di conservazione ad eccezione di alcune porzioni del pavimento in gres porcellanato del bagno che risultava saltato per le quali necessita di opere di manutenzione ordinaria.

APPARTAMENTO - Comune di Follonica - Foglio 26 p.lla 1912 sub. 27 - ctg. A/2 – P3

POSTO AUTO - sub 49 - ctg. C/6 - PT

L'immobile *de quo*, a cui si accede dalla scala comune identificata con il civico n. 151, è posto al piano terzo ed è costituito da soggiorno corredato di angolo cottura, disimpegno, ripostiglio, bagno, e camera matrimoniale; l'immobile è dotato di terrazza accessibile dal soggiorno. Completano le dotazioni dell'unità immobiliare una piccola cantina al piano terra ed il posto auto ubicato di fronte all'ingresso del fabbricato lungo via Gandhi.

La superficie utile calpestabile è pari a circa mq. 46,70, con altezza utile interna pari a ml. 2,72. La terrazza ha consistenza pari a circa mq. 8,30. La superficie commerciale desunta è pari a 62,65 mq.

Pertinenze

Costituiscono pertinenze esclusive dell'unità immobiliare tutti i proporzionali diritti di proprietà spettanti al proprietario di una porzione di edificio sulle parti comuni del fabbricato oltre alla cantina al piano terra e il posto auto esterno distinto con il subalterno 49.

Stato di manutenzione

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava in sufficiente stato di conservazione ad eccezione di alcune porzioni di intonaco sfogliato nel soffitto del soggiorno e della camera da letto. L'appartamento è dotato di impianto di condizionamento costituito da pompa di calore installata nella terrazza con un'unità interna tipo *split* installata nel soggiorno.

APPARTAMENTO - Comune di Follonica - Foglio 26 p.lla 1912 sub. 28 - ctg. A/2 – P3

POSTO AUTO - sub 50 - ctg. C/6 - PT

L'immobile *de quo*, a cui si accede dalla scala comune identificata con il civico n. 151, è posto al piano terzo ed è costituito da soggiorno corredato di angolo cottura, disimpegno, bagno, camera da letto e camera matrimoniale; l'immobile è dotato di terrazza accessibile dal soggiorno e dalla camera da letto. Completano le dotazioni dell'unità immobiliare una piccola cantina al piano terra ed il posto auto ubicato di fronte all'ingresso del fabbricato lungo via Gandhi.

La superficie utile calpestabile è pari a circa mq. 53,88, con altezza utile interna pari a ml. 2,71. La terrazza ha consistenza pari a circa mq. 8,15. La superficie commerciale desunta è pari a 70,26 mq.

Pertinenze

Costituiscono pertinenze esclusive dell'unità immobiliare tutti i proporzionali diritti di proprietà spettanti al proprietario di una porzione di edificio sulle parti comuni del fabbricato oltre alla cantina al piano terra e il posto auto esterno distinto con il subalterno 50.

Stato di manutenzione

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava in normale stato di conservazione ad eccezione di una tenda della terrazza che risultava non regolarmente funzionante.

2.2 Indici metrici e superficie commerciale

Si precisa che ai fini della determinazione dei coefficienti riduttivi si è fatto riferimento a:

- *Norma UNI 10750 del 1998 "Servizi Agenzie Immobiliari. Requisiti del servizio" par. 4.4 Criteri per la valutazione patrimoniale*
- *Manuale della Banca Dati Quotazioni OMI aggiornata al 19.01.2017 – Allegato 2 "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del mercato immobiliare.*

In base alle sopracitate norme ed istruzioni, ai fini del computo della superficie commerciale, si considera il 100% della superficie lorda dei vani dei fabbricati principali, dato dalla somma delle superfici coperte calpestabili comprensiva dei muri interni ed esterni perimetrali, quest'ultime considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare), sommate alle superfici ponderate delle pertinenze esclusive di ornamento (balconi, terrazzi e similari) da considerarsi nella misura del 30% qualora direttamente comunicanti coi vani principali o del 15% se non comunicanti, o accessorie (depositi, cantine, box, posti auto coperti o scoperti etc) a servizio dell'unità principale, da considerarsi nella misura del 50% qualora direttamente comunicanti coi vani principali o del 25% se non comunicanti.

Infine per le aree scoperte va considerata la misura del 10% fino alla superficie dei vani/fabbricati principali, e del 2% per le superfici eccedenti tale limite.

Si riassumono di seguito gli indici metrici di ciascuna unità immobiliare. La superficie commerciale è stata calcolata tenendo conto di muri interni e perimetrali, metà delle murature confinanti con le parti condominiali o di altra proprietà adiacente, incluso le superfici lorde dei vani accessori e delle pertinenze ridotte con applicazione dei debiti coefficienti.

sub. A/2	sup. netta (mq)	sup lorda (mq) coeff. 1/1	corte terrazza (mq)	10% 30%	rip. (mq)	25%	sub. C/6	posto auto (mq)	25%	sup. commerciale (mq)
7	46,55	55,11	106,40	10,64	3,40	0,85	30	16,65	4,16	70,76
8	53,95	63,67	80,18	8,02	3,52	0,88	29	16,65	4,16	76,73
9	46,95	55,73	49,00	4,90	3,36	0,84	32	16,65	4,16	65,63
10	54,06	63,84	37,51	3,75	3,33	0,83	31	16,65	4,16	72,59
11	46,42	55,11	24,35	7,31	3,80	0,95	34	16,65	4,16	67,53
12	53,67	62,66	9,43	2,83	3,33	0,83	33	16,65	4,16	70,48
13	64,00	73,11	4,14	1,24	3,33	0,83	35	16,65	4,16	79,35
14	64,50	73,64	33,02	9,91	3,26	0,82	36	16,65	4,16	88,52
15	46,70	55,16	0,00	0,00	3,40	0,85	37	16,65	4,16	60,17
16	53,88	62,82	9,95	2,99	3,38	0,85	38	16,65	4,16	70,81
17	46,42	55,11	10,62	3,19	2,90	0,73	40	16,65	4,16	63,18
18	53,72	62,66	9,43	2,83	3,14	0,79	39	16,65	4,16	70,44
19	64,00	73,11	22,70	6,81	2,80	0,70	41	16,65	4,16	84,78
20	64,50	73,64	19,88	5,96	2,75	0,69	42	16,65	4,16	84,45
21	46,70	55,16	11,08	3,32	2,75	0,69	43	16,65	4,16	63,33
22	53,88	62,82	8,91	2,67	2,75	0,69	44	16,65	4,16	70,34
23	46,42	55,11	7,04	2,11	3,52	0,88	46	16,65	4,16	62,26
24	53,72	62,66	7,60	2,28	3,80	0,95	45	16,65	4,16	70,05
25	64,00	73,11	20,12	6,04	3,40	0,85	47	16,65	4,16	84,16
26	64,50	73,64	20,18	6,05	3,33	0,83	48	16,65	4,16	84,69
27	46,70	55,16	8,30	2,49	3,36	0,84	49	16,65	4,16	62,65
28	53,88	62,82	8,15	2,45	3,33	0,83	50	16,65	4,16	70,26
Superficie commerciale complessiva del fabbricato (mq)										1593,19

Indici metrici delle superfici commerciali delle n.44 unità immobiliari

3. DATI CATASTALI E CONFINI

Di seguito si riportano i dati e i confini catastali dei n. 44 immobili siti nel Comune di Follonica (GR) ed intestati a:

- **COMUNE DI FOLLONICA** con sede in Follonica (GR), C.F. 00080490535, per il diritto di proprietà per l'area per la quota di 1/1.



Dati Identificativi			Dati Classamento				note
Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
26	1912	7	A/2	2	3,5 vani	€ 361,52	
Indirizzo: VIA DELLA PACE n. 149 Interno 11 Piano T							

Confini: BCNC sub. 1 (corsia-pedonale); BCNC sub. 3 (vano scala civ. 149); sub. 8; s.s.a.;

Dati Identificativi			Dati Classamento				note
Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
26	1912	8	A/2	2	4,5 vani	€ 464,81	
Indirizzo; VIA DELLA PACE n. 149 Interno 7 Piano T							

Confini: BCNC sub. 1 (corsia-pedonale); BCNC sub. 3 (vano scala civ. 149); sub. 7; s.s.a.;

Dati Identificativi			Dati Classamento				note
Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
26	1912	9	A/2	2	3,5 vani	€ 361,52	
Indirizzo: VIA DELLA PACE n. 151 Interno 9 Piano T							

Confini: BCNC sub. 1 (corsia-pedonale); BCNC sub. 4 (vano scala civ. 151); sub. 10; s.s.a.;

Dati Identificativi			Dati Classamento				note
Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
26	1912	10	A/2	2	4,0 vani	€ 413,17	
Indirizzo: VIA DELLA PACE n. 151 Interno 8 Piano T							

Confini: BCNC sub. 1 (corsia-pedonale); BCNC sub. 4 (vano scala civ. 151); sub. 9; s.s.a.;

Dati Identificativi			Dati Classamento				note
Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
26	1912	11	A/2	2	3,5 vani	€ 361,52	
Indirizzo: VIA DELLA PACE n. 149 Interno 5 Piano 1-T							

Confini: BCNC sub. 1 (corsia-pedonale); BCNC sub. 3 (vano scala civ. 149); sub. 12; s.s.a.;

Dati Identificativi			Dati Classamento				note
Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
26	1912	12	A/2	2	4,0 vani	€ 413,17	
Indirizzo: VIA DELLA PACE n. 149 Interno 2 Piano 1-T							

Confini: BCNC sub. 1 (corsia-pedonale); BCNC sub. 3 (vano scala civ. 149); sub. 11; s.s.a.;

Dati Identificativi			Dati Classamento				note
Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
26	1912	13	A/2	2	3,5 vani	€ 361,52	
Indirizzo: VIA DELLA PACE n. 149 Interno 1 Piano 1-T							

Confini: BCNC sub 3 (vano scala civ. 149); sub. 12; sub. 14; s.s.a.;

Dati Identificativi			Dati Classamento				note
Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
26	1912	14	A/2	2	4,5 vani	€ 464,81	
Indirizzo: VIA DELLA PACE n. 151 Interno 5 Piano 1-T							

Confini: BCNC sub 4 (vano scala civ. 151); sub. 13; sub. 16; s.s.a.;

Dati Identificativi			Dati Classamento				note
Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
26	1912	15	A/2	2	3,0 vani	€ 309,87	
Indirizzo: VIA DELLA PACE n. 151 Interno 4 Piano 1-T							

Confini: BCNC sub 4 (vano scala civ. 151); sub. 14; sub. 16; s.s.a.;

Dati Identificativi			Dati Classamento				note
Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
26	1912	16	A/2	2	4,0 vani	€ 413,17	
Indirizzo: VIA DELLA PACE n. 151 Interno 6 Piano 1-T							

Confini: BCNC sub 4 (vano scala civ. 151); sub. 14; sub. 15; s.s.a.;

Dati Identificativi			Dati Classamento				note
Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
26	1912	17	A/2	2	3,5 vani	€ 361,52	
Indirizzo: VIA DELLA PACE n. 149 Interno 10 Piano 2-T							

Confini: BCNC (corsia-pedonale) sub. 1; BCNC (vano scala civ. 149) sub. 3; sub. 18; s.s.a.;

Dati Identificativi			Dati Classamento				note
Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
26	1912	18	A/2	2	4,0 vani	€ 413,17	
Indirizzo: VIA DELLA PACE n. 149 Interno 11 Piano 2-T							

Confini: BCNC sub. 3; (vano scala civ. 149); sub. 17; sub. 19; s.s.a.;

Dati Identificativi			Dati Classamento				note
Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
26	1912	19	A/2	2	4,0 vani	€ 413,17	
Indirizzo: VIA DELLA PACE n. 149 Interno 3 Piano 2-T							

Confini: BCNC sub. 3; (vano scala civ. 149); sub. 18; sub. 20; s.s.a.;

Dati Identificativi			Dati Classamento				note
Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
26	1912	20	A/2	2	4,0 vani	€ 413,17	
Indirizzo: VIA DELLA PACE n. 151 Interno 2 Piano 2-T							

Confini: BCNC sub. 4 (vano scala civ. 151); sub. 19; sub. 22; s.s.a.;

Dati Identificativi			Dati Classamento				note
Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
26	1912	21	A/2	2	3,5 vani	€ 361,52	
Indirizzo: VIA DELLA PACE n. 151 Interno 9 Piano 2-T							

Confini: BCNC sub. 1 (corsia-pedonale); BCNC sub. 4 (vano scala civ. 151); sub. 22; s.s.a.;

Dati Identificativi			Dati Classamento				note
Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
26	1912	22	A/2	2	4,0 vani	€ 413,17	
Indirizzo: VIA DELLA PACE n. 151 Interno 10 Piano 2-T							

Confini: BCNC sub. 4 (vano scala civ. 151); sub. 20; sub. 21 s.s.a.;

Dati Identificativi			Dati Classamento				note
Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
26	1912	23	A/2	2	3,5 vani	€ 361,52	
Indirizzo: VIA DELLA PACE n. 149 Interno 6 Piano 3-T							

Confini: BCNC (corsia-pedonale) sub. 1; BCNC sub. 3 (vano scala civ. 149); sub. 24; s.s.a.;

Dati Identificativi			Dati Classamento				note
Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
26	1912	24	A/2	2	4,0 vani	€ 413,17	
Indirizzo: VIA DELLA PACE n. 149 Interno 4 Piano 3-T							

Confini: BCNC sub. 3 (vano scala civ. 149); sub. 23; sub. 25; s.s.a.;

Dati Identificativi			Dati Classamento				note
Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
26	1912	25	A/2	2	4,0 vani	€ 413,17	
Indirizzo: VIA DELLA PACE n. 149 Interno 7 Piano 3-T							

Confini: BCNC sub. 3 (vano scala civ. 149); sub. 24; sub. 26; s.s.a.;

Dati Identificativi			Dati Classamento				note
Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
26	1912	26	A/2	2	4,0 vani	€ 413,17	
Indirizzo: VIA DELLA PACE n. 151 Interno 8 Piano 3-T							

Confini: BCNC sub 4 (vano scala civ. 151); sub. 25; sub. 28; s.s.a.;

Dati Identificativi			Dati Classamento				note
Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
26	1912	27	A/2	2	3,0 vani	€ 309,87	
Indirizzo: VIA DELLA PACE n. 151 Interno 1 Piano 3-T							

Confini: BCNC sub. 1(corsia-pedonale); BCNC sub. 4 (vano scala civ. 151); sub. 28; s.s.a.;

Dati Identificativi			Dati Classamento				note
Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
26	1912	28	A/2	2	4,0 vani	€ 413,17	
Indirizzo: VIA DELLA PACE n. 151 Interno 3 Piano 3-T							

Confini: BCNC sub 4 (vano scala civ. 151); sub. 26; sub. 27; s.s.a.;

Dati Identificativi			Dati Classamento				note
Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Variazione del 05/02/2021 Pratica n. GR0006268 - Variazione toponomastica d'Ufficio (n.3197.1/2021).
26	1912	29	C/6	1	17 m²	€ 29,85	
Indirizzo: VIA DELLA PACE n. 149-151 Piano T							

Confini: Via Gandhi; BCNC sub. 1 (corsia-pedonale); sub. 30; s.s.a.;

Dati Identificativi			Dati Classamento				note
Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Variazione del 05/02/2021 Pratica n. GR0006269 - Variazione toponomastica d'Ufficio (n.3198.1/2021).
26	1912	30	C/6	1	17 m²	€ 29,85	
Indirizzo: VIA DELLA PACE n. 149-151 Piano T							

Confini: BCNC sub. 1 (corsia-pedonale); sub 29; sub. 31; s.s.a.;

Dati Identificativi			Dati Classamento				note
Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Variazione del 05/02/2021 Pratica n. GR0006270 - Variazione toponomastica d’Ufficio (n.3199.1/2021).
26	1912	31	C/6	1	17 m²	€ 29,85	
Indirizzo: VIA DELLA PACE n. 149-151 Piano T							

Confini: BCNC sub. 1 (corsia-pedonale); sub 30; sub. 32; s.s.a.;

Dati Identificativi			Dati Classamento				note
Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Variazione del 05/02/2021 Pratica n. GR0006271 - Variazione toponomastica d'Ufficio (n.3200.1/2021).
26	1912	32	C/6	1	17 m²	€ 29,85	
Indirizzo: VIA DELLA PACE n. 149-151 Piano T							

Confini: BCNC sub. 1 (corsia-pedonale); sub 31; sub. 33; s.s.a.;

Dati Identificativi			Dati Classamento				note
Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Variazione del 05/02/2021 Pratica n. GR0006272 - Variazione toponomastica d'Ufficio (n.3201.1/2021).
26	1912	33	C/6	1	17 m²	€ 29,85	
Indirizzo: VIA DELLA PACE n. 149-151 Piano T							

Confini: BCNC sub. 1 (corsia-pedonale); sub 32; sub. 34; s.s.a.;

Dati Identificativi			Dati Classamento				note
Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Variazione del 05/02/2021 Pratica n. GR0006273 - Variazione toponomastica d'Ufficio (n.3202.1/2021).
26	1912	34	C/6	1	17 m²	€ 29,85	
Indirizzo: VIA DELLA PACE n. 149-151 Piano T							

Confini: BCNC sub. 1 (corsia-pedonale); sub 33; sub. 35; s.s.a.;

Dati Identificativi			Dati Classamento				note
Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Variazione del 05/02/2021 Pratica n. GR0006274 - Variazione toponomastica d'Ufficio (n.3203.1/2021).
26	1912	35	C/6	1	17 m²	€ 29,85	
Indirizzo: VIA DELLA PACE n. 149-151 Piano T							

Confini: BCNC sub. 1 (corsia-pedonale); sub 34; sub. 36; s.s.a.;

Dati Identificativi			Dati Classamento				note
Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Variazione del 05/02/2021 Pratica n. GR0006275 - Variazione toponomastica d'Ufficio (n.3204.1/2021).
26	1912	36	C/6	1	17 m²	€ 29,85	
Indirizzo: VIA DELLA PACE n. 149-151 Piano T							

Confini: BCNC sub. 1 (corsia-pedonale); sub 35; sub. 37; s.s.a.;

Dati Identificativi			Dati Classamento				note
Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Variazione del 05/02/2021 Pratica n. GR0006276 - Variazione toponomastica d'Ufficio (n.3205.1/2021).
26	1912	37	C/6	1	17 m²	€ 29,85	
Indirizzo: VIA DELLA PACE n. 149-151 Piano T							

Confini: BCNC sub. 1 (corsia-pedonale); sub 36; sub. 38; s.s.a.;

Dati Identificativi			Dati Classamento				note
Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Variazione del 05/02/2021 Pratica n. GR0006277 - Variazione toponomastica d'Ufficio (n.3206.1/2021).
26	1912	38	C/6	1	17 m²	€ 29,85	
Indirizzo: VIA DELLA PACE n. 149-151 Piano T							

Confini: BCNC sub. 1 (corsia-pedonale); sub 37; sub. 39; s.s.a.;

Dati Identificativi			Dati Classamento				note
Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Variazione del 05/02/2021 Pratica n. GR0006278 - Variazione toponomastica d'Ufficio (n.3207.1/2021).
26	1912	39	C/6	1	17 m²	€ 29,85	
Indirizzo: VIA DELLA PACE n. 149-151 Piano T							

Confini: Via Gandhi; BCNC sub. 1 (corsia-pedonale); sub 38; s.s.a.;

Dati Identificativi			Dati Classamento				note
Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Variazione del 05/02/2021 Pratica n. GR0006279 - Variazione toponomastica d'Ufficio (n.3208.1/2021).
26	1912	40	C/6	1	17 m²	€ 29,85	
Indirizzo: VIA DELLA PACE n. 149-151 Piano T							

Confini: Via Gandhi; BCNC sub. 1 (corsia-pedonale); sub. 41; s.s.a.;

Dati Identificativi			Dati Classamento				note
Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Variazione del 05/02/2021 Pratica n. GR0006280 - Variazione toponomastica d'Ufficio (n.3209.1/2021).
26	1912	41	C/6	1	17 m²	€ 29,85	
Indirizzo: VIA DELLA PACE n. 149-151 Piano T							

Confini: BCNC sub. 1 (corsia-pedonale); sub 40; sub. 42; s.s.a.;

Dati Identificativi			Dati Classamento				note
Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Variazione del 05/02/2021 Pratica n. GR0006281 - Variazione toponomastica d'Ufficio (n.3210.1/2021).
26	1912	42	C/6	1	17 m²	€ 29,85	
Indirizzo: VIA DELLA PACE n. 149-151 Piano T							

Confini: BCNC sub. 1 (corsia-pedonale); sub 41; sub. 43; s.s.a.;

Dati Identificativi			Dati Classamento				note
Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Variazione del 05/02/2021 Pratica n. GR0006282 - Variazione toponomastica d'Ufficio (n.3211.1/2021).
26	1912	43	C/6	1	17 m²	€ 29,85	
Indirizzo: VIA DELLA PACE n. 149-151 Piano T							

Confini: BCNC sub. 1 (corsia-pedonale); sub 42; sub. 44; s.s.a.;

Dati Identificativi			Dati Classamento				note
Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Variazione del 05/02/2021 Pratica n. GR0006283 - Variazione toponomastica d’Ufficio (n.3212.1/2021).
26	1912	44	C/6	1	17 m²	€ 29,85	
Indirizzo: VIA DELLA PACE n. 149-151 Piano T							

Confini: Via Gandhi; BCNC sub. 1 (corsia-pedonale); sub 43; sub. 45; s.s.a.;

Dati Identificativi			Dati Classamento				note
Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Variazione del 05/02/2021 Pratica n. GR0006284 - Variazione toponomastica d'Ufficio (n.3213.1/2021).
26	1912	45	C/6	1	17 m²	€ 29,85	
Indirizzo: VIA DELLA PACE n. 149-151 Piano T							

Confini: BCNC sub. 1 (corsia-pedonale); sub 44; sub. 46; s.s.a.;

Dati Identificativi			Dati Classamento				note
Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Variazione del 05/02/2021 Pratica n. GR0006258 - Variazione toponomastica d'Ufficio (n.3214.1/2021).
26	1912	46	C/6	1	17 m²	€ 29,85	
Indirizzo: VIA DELLA PACE n. 149-151 Piano T							

Confini: BCNC sub. 1 (corsia-pedonale); sub 45; sub. 47; s.s.a.;

Dati Identificativi			Dati Classamento				note
Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Variazione del 05/02/2021 Pratica n. GR0006286 - Variazione toponomastica d'Ufficio (n.3215.1/2021).
26	1912	47	C/6	1	17 m²	€ 29,85	
Indirizzo: VIA DELLA PACE n. 149-151 Piano T							

Confini: BCNC sub. 1 (corsia-pedonale); sub 46; sub. 48; s.s.a.;

Dati Identificativi			Dati Classamento				note
Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Variazione del 05/02/2021 Pratica n. GR0006287 - Variazione toponomastica d'Ufficio (n.3216.1/2021).
26	1912	48	C/6	1	17 m²	€ 29,85	
Indirizzo: VIA DELLA PACE n. 149-151 Piano T							

Confini: BCNC sub. 1 (corsia-pedonale); sub 47; sub. 49; s.s.a.;

Dati Identificativi			Dati Classamento				note
Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Variazione del 05/02/2021 Pratica n. GR0006288 - Variazione toponomastica d'Ufficio (n.3217.1/2021).
26	1912	49	C/6	1	17 m²	€ 29,85	
Indirizzo: VIA DELLA PACE n. 149-151 Piano T							

Confini: BCNC sub. 1 (corsia-pedonale); sub 48; sub. 50; s.s.a.;

Dati Identificativi			Dati Classamento				note
Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Variazione del 05/02/2021 Pratica n. GR0006289 - Variazione toponomastica d’Ufficio (n.3218.1/2021).
26	1912	50	C/6	1	17 m²	€ 29,85	
Indirizzo: VIA DELLA PACE n. 149-151 Piano T							

Confini: Via Gandhi; BCNC sub. 1 (corsia-pedonale); sub 49; s.s.a.;

Nota: La rendita catastale complessiva delle 44 unità immobiliari oggetto di interesse ammonta a € 9.333,22.

4. INDAGINE CORRISPONDENZA E CATASTALE

4.1 INDAGINE CATASTALE

Oggetto: Immobili a destinazione residenziale NCEU di Follonica al Foglio 26 particella 1912 subalterni da n. 7 a n. 28, Ctg. A/2, (piano T-1-2-3).

Immobili destinati a posti auto NCEU di Follonica al Foglio 26 particella 1912 subalterni da n. 29 a n. 50, Ctg. C/6, (piano terra).

In merito al complesso immobiliare *de quo* è stato verificato quanto segue:

Gli immobili distinti al foglio 26 particella 1912 subalterni da n. 7 al n. 28 di categoria A/2 e dal n. 29 al n. 50 di categoria C/6 sono così censiti dalla COSTITUZIONE del 02/03/2009 Pratica n. GR0026940 in atti dal 02/03/2009 COSTITUZIONE (n. 607.1/2009).

L'ENTE URBANO censito al NCEU al foglio 26 particella 1912 di consistenza mq. 2.369,00, su cui è stato edificato il fabbricato su cui insistono gli immobili in oggetto, deriva da Tipo Mappale del 18/02/2009 Pratica n. GR0020649 in atti dal 18/02/2009 (n. 20649.1/2009).

Precedentemente l'ente urbano derivava da FRAZIONAMENTO del 30/01/2007 Pratica n. GR0016598 in atti dal 30/01/2007 (n. 16598.1/2007) del terreno destinato a giardino comune distinto con la particella 1903, a sua volta derivante dalla particella 1865 di consistenza Ha 1.2983 per FRAZIONAMENTO del 06/12/2006 Pratica n. GR0129051 in atti dal 06/12/2006 (n. 129051.1/2006).

La particella 1865 derivava dal terreno seminativo classe 1 per VARIAZIONE D'UFFICIO del 09/02/2005 Pratica n. GR0011626 in atti dal 09/02/2005 ISTANZA PARTI N.522/2005-FUSIONE E VARIAZ. QUALITA' SU DICHIARAZIONE DI PARTE (n. 749.1/2005).

La particella 1865 derivava da FRAZIONAMENTO del 04/10/2001 Pratica n. 118535 in atti dal 04/10/2001 (n. 1976.1/2001) del terreno distinto con la particella 71 di consistenza Ha 1.9020.

Il suddetto terreno derivava da VARIAZIONE D'UFFICIO in atti dal 04/10/1999 IST.PROT.10126\99 (n. 11.3/1999) da vigneto (mq. 1.820,00) a seminativo (mq. 13.600,00), da VARIAZIONE D'UFFICIO in atti dal 04/10/1999 IST.PROT.10126\99 (n. 11.1/1999), da FRAZIONAMENTO in atti dal 26/09/1986 (n. 48984) del vigneto con consistenza di mq. 2.010,00, e da FRAZIONAMENTO in atti dal 28/11/1985 (n. 60183) con consistenza di mq. 6.750,00.

Infine la particella 71 distinta al Catasto Terreni di qualità vigneto di consistenza mq. 6.750,00 era così censita fin dall'Impianto meccanografico del 11/06/1975.

4.2 CORRISPONDENZA CATASTALE

Confrontando la situazione catastale in essere alla data del conferimento dell'incarico con lo stato dei luoghi, si rileva che:

- L'immobile censito al N.C.E.U. del Comune di Follonica al Foglio di mappa **26** part. **1912** sub. **7** è rappresentato catastalmente con corrispondenza AGGIORNATA.
- L'immobile censito al N.C.E.U. del Comune di Follonica al Foglio di mappa **26** part. **1912** sub. **8** è rappresentato catastalmente con corrispondenza AGGIORNATA.
- L'immobile censito al N.C.E.U. del Comune di Follonica al Foglio di mappa **26** part. **1912** sub. **9** è rappresentato catastalmente con corrispondenza AGGIORNATA.
- L'immobile censito al N.C.E.U. del Comune di Follonica al Foglio di mappa **26** part. **1912** sub. **10** è rappresentato catastalmente con corrispondenza AGGIORNATA.
- L'immobile censito al N.C.E.U. del Comune di Follonica al Foglio di mappa **26** part. **1912** sub. **11** è rappresentato catastalmente con corrispondenza AGGIORNATA.
- L'immobile censito al N.C.E.U. del Comune di Follonica al Foglio di mappa **26** part. **1912** sub. **12** è rappresentato catastalmente con corrispondenza NON AGGIORNATA per quanto segue:
 - Nello stato dei luoghi, nel locale soggiorno, è presente una spalletta realizzata in cartongesso che delimita l'angolo cottura; detta spalletta non è presente nello stato legittimo rinvenuto in atti.

Per maggiori chiarimenti si veda Allegato n.3

Rilevato quanto sopra ed alla luce delle vigenti normative, si ritiene non necessaria la regolarizzazione della planimetria catastale, visto che, la difformità descritta sopra, non incidendo né sulla consistenza, né sulla rendita dell'unità stessa, risulta assolutamente non pregiudicante un eventuale atto di cessione.

La suddetta difformità è sanabile mediante rilascio di attestazione di Avvenuta Variazione Catastale con il pagamento di € **70,00** per diritti Catastali, oltre il pagamento delle spese tecniche inerenti la predisposizione della pratica.

In alternativa, l'avente titolo, una volta assegnato il bene, dovrà provvedere alla messa in pristino dello stato dei luoghi in conformità ai titoli abilitativi in atti.

- L'immobile censito al N.C.E.U. del Comune di Follonica al Foglio di mappa **26** part. **1912** sub. **13** è rappresentato catastalmente con corrispondenza AGGIORNATA.
- L'immobile censito al N.C.E.U. del Comune di Follonica al Foglio di mappa **26** part. **1912** sub. **14** è rappresentato catastalmente con corrispondenza AGGIORNATA.
- L'immobile censito al N.C.E.U. del Comune di Follonica al Foglio di mappa **26** part. **1912** sub. **15** è rappresentato catastalmente con corrispondenza AGGIORNATA.
- L'immobile censito al N.C.E.U. del Comune di Follonica al Foglio di mappa **26** part. **1912** sub. **16** è rappresentato catastalmente con corrispondenza AGGIORNATA.
- L'immobile censito al N.C.E.U. del Comune di Follonica al Foglio di mappa **26** part. **1912** sub. **17** è rappresentato catastalmente con corrispondenza AGGIORNATA.
- L'immobile censito al N.C.E.U. del Comune di Follonica al Foglio di mappa **26** part. **1912** sub. **18** è rappresentato catastalmente con corrispondenza AGGIORNATA.
- L'immobile censito al N.C.E.U. del Comune di Follonica al Foglio di mappa **26** part. **1912** sub. **19** è rappresentato catastalmente con corrispondenza AGGIORNATA.
- L'immobile censito al N.C.E.U. del Comune di Follonica al Foglio di mappa **26** part. **1912** sub. **20** è rappresentato catastalmente con corrispondenza AGGIORNATA.
- L'immobile censito al N.C.E.U. del Comune di Follonica al Foglio di mappa **26** part. **1912** sub. **21** è rappresentato catastalmente con corrispondenza AGGIORNATA.
- L'immobile censito al N.C.E.U. del Comune di Follonica al Foglio di mappa **26** part. **1912** sub. **22** è rappresentato catastalmente con corrispondenza AGGIORNATA ad eccezione di quanto segue:
 - Nello stato dei luoghi, nella terrazza è presente una ringhiera sul lato sud in luogo di un muretto, come diversamente raffigurato nell'elaborato grafico rinvenuto in atti.

Per maggiori chiarimenti si veda Allegato n.3

Rilevato quanto sopra ed alla luce delle vigenti normative, si ritiene non necessaria la regolarizzazione della planimetria catastale, visto che, la difformità sopra descritta non incide né sulla consistenza né sulla rendita dell'unità stessa ai sensi della Circolare n. 2/2020 dell'Agenzia del Territorio.

- L'immobile censito al N.C.E.U. del Comune di Follonica al Foglio di mappa **26** part. **1912** sub. **23** è rappresentato catastalmente con corrispondenza AGGIORNATA ad eccezione di quanto segue:
 - Nello stato dei luoghi, nella terrazza, la ringhiera e il muretto sono invertiti rispetto a quanto raffigurato nell'elaborato grafico rinvenuto in atti.

Per maggiori chiarimenti si veda Allegato n.3

Rilevato quanto sopra ed alla luce delle vigenti normative, si ritiene non necessaria la regolarizzazione della planimetria catastale, visto che, la difformità sopra descritta non incide né sulla consistenza né sulla rendita dell'unità stessa ai sensi della Circolare n. 2/2020 dell'Agenzia del Territorio.

- L'immobile censito al N.C.E.U. del Comune di Follonica al Foglio di mappa **26** part. **1912** sub. **24** è rappresentato catastalmente con corrispondenza AGGIORNATA ad eccezione di quanto segue:
 - Nello stato dei luoghi, nella terrazza, la ringhiera e il muretto sono invertiti rispetto a quanto raffigurato nell'elaborato grafico rinvenuto in atti.

Per maggiori chiarimenti si veda Allegato n.3

Rilevato quanto sopra ed alla luce delle vigenti normative, si ritiene non necessaria la regolarizzazione della planimetria catastale, visto che, la difformità sopra descritta non incide né sulla consistenza né sulla rendita dell'unità stessa ai sensi della Circolare n. 2/2020 dell'Agenzia del Territorio.

- L'immobile censito al N.C.E.U. del Comune di Follonica al Foglio di mappa **26** part. **1912** sub. **25** è rappresentato catastalmente con corrispondenza AGGIORNATA ad eccezione di quanto segue:
 - Nello stato dei luoghi, nella terrazza, la ringhiera e il muretto sono invertiti rispetto a quanto raffigurato nell'elaborato grafico rinvenuto in atti.

Per maggiori chiarimenti si veda Allegato n.3

Rilevato quanto sopra ed alla luce delle vigenti normative, si ritiene non necessaria la regolarizzazione della planimetria catastale, visto che, la difformità sopra descritta non incide né sulla consistenza né sulla rendita dell'unità stessa ai sensi della Circolare n. 2/2020 dell'Agenzia del Territorio.

- L'immobile censito al N.C.E.U. del Comune di Follonica al Foglio di mappa **26** part. **1912** sub. **26** è rappresentato catastalmente con corrispondenza AGGIORNATA ad eccezione di quanto segue:

- Nello stato dei luoghi, nella terrazza, la ringhiera e il muretto sono invertiti rispetto a quanto raffigurato nell'elaborato grafico rinvenuto in atti.

Per maggiori chiarimenti si veda Allegato n.3

Rilevato quanto sopra ed alla luce delle vigenti normative, si ritiene non necessaria la regolarizzazione della planimetria catastale, visto che, la difformità sopra descritta non incide né sulla consistenza né sulla rendita dell'unità stessa ai sensi della Circolare n. 2/2020 dell'Agenzia del Territorio.

- L'immobile censito al N.C.E.U. del Comune di Follonica al Foglio di mappa **26** part. **1912** sub. **27** è rappresentato catastalmente con corrispondenza AGGIORNATA ad eccezione di quanto segue:

- Nello stato dei luoghi, nella terrazza, la ringhiera e il muretto sono invertiti rispetto a quanto raffigurato nell'elaborato grafico rinvenuto in atti.

Per maggiori chiarimenti si veda Allegato n.3

Rilevato quanto sopra ed alla luce delle vigenti normative, si ritiene non necessaria la regolarizzazione della planimetria catastale, visto che, la difformità sopra descritta non incide né sulla consistenza né sulla rendita dell'unità stessa ai sensi della Circolare n. 2/2020 dell'Agenzia del Territorio.

- L'immobile censito al N.C.E.U. del Comune di Follonica al Foglio di mappa **26** part. **1912** sub. **28** è rappresentato catastalmente con corrispondenza AGGIORNATA ad eccezione di quanto segue:

- Nello stato dei luoghi, nella terrazza è presente una ringhiera sul lato nord in luogo di un muretto, come diversamente raffigurato nell'elaborato grafico rinvenuto in atti.

Per maggiori chiarimenti si veda Allegato n.3

Rilevato quanto sopra ed alla luce delle vigenti normative, si ritiene non necessaria la regolarizzazione della planimetria catastale, visto che, la difformità sopra descritta non incide né sulla consistenza né sulla rendita dell'unità stessa ai sensi della Circolare n. 2/2020 dell'Agenzia del Territorio.

Gli immobili censiti al N.C.E.U. del Comune di Follonica al Foglio di mappa **26** part. **1912** subalterni da **n. 29 a n. 50** di categoria C/6 (posti auto) sono rappresentati catastalmente con corrispondenza AGGIORNATA.

5. UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO VIGENTE

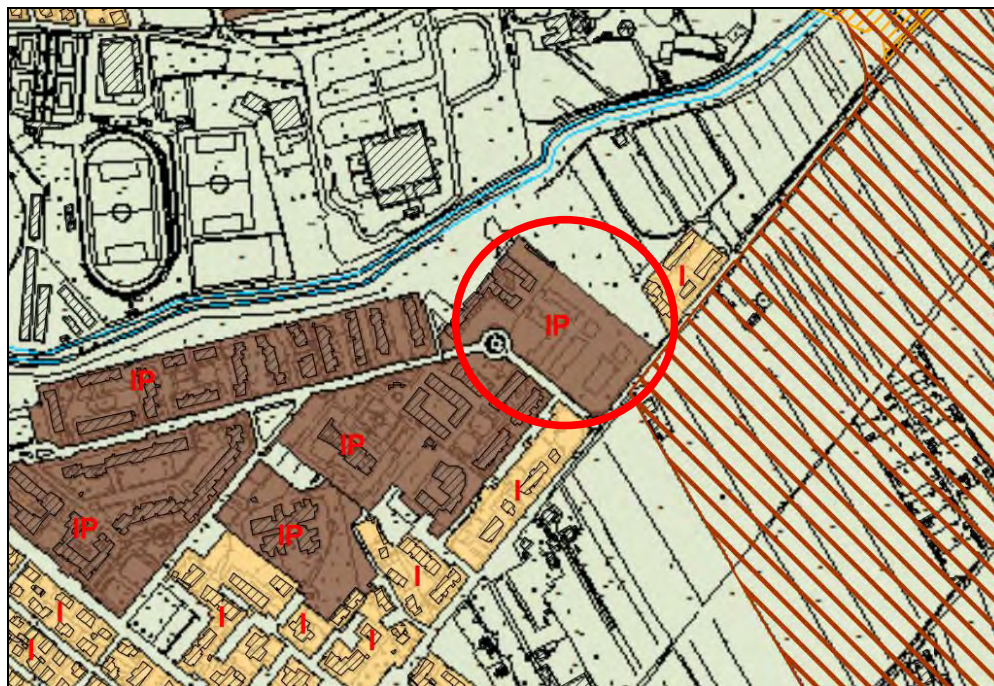
Dalla documentazione reperita presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Follonica (GR) si certifica che gli immobili *de quo* risultano disciplinati dal Piano Strutturale approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 57 del 29.11.2023, e dal Regolamento Urbanistico, approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 52 del 10.10.2010 e s.m.i., dal Regolamento Edilizio Comunale, approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale Giunta n. 33 del 21.11.2013 e vigente dal 05.01.2014.

Nelle Norme per l'Attuazione del Regolamento Urbanistico (N.T.A.) del Comune di Follonica gli immobili oggetto della procedura ricadono:

- nell'**Art. 133 – Isolati Preordinati**, di cui si riporta testo ed estratto cartografico della tavola n. 1 del R.U.
- nell'**Art. 5 – Aree CP/Edificazione di completamento**, e nello specifico gli immobili de quo sono identificati con la sigla di riferimento "**CP 5 – PEEP Est: Via Gandhi**" di cui si riporta testo ed estratto cartografico della tavola n. 2 del R.U.

Nell'ambito in cui ricadono le unità immobiliari oggetto di stima **non insiste** Vincolo Paesaggistico ai sensi dell'art.142 del D.Lgs. n. 42 del 22.01.2004 – Decreto per i Beni e le Attività Culturali.

Nell'ambito in cui ricadono le unità immobiliari in oggetto **non insiste** Vincolo Idrogeologico ai sensi del Regio Decreto n. 3267/1923.



Regolamento Urbanistico del Comune di Follonica –
Tavola 1 – Inquadramento generale

Art. 133 – Isolati preordinati.

1. Nei „tessuti preordinati” sono individuati gli ambiti denominati “Isolati preordinati” in cui sono ammesse le seguenti destinazioni d’uso:

- residenza
- attività artigianali di servizio in funzione della residenza
- attività turistico-ricettive
- ospitalità extralberghiera
- attività terziarie/direzionali
- attività private di servizio alla persona

Sono altresì consentite le attività pubbliche o di interesse pubblico.

2. Sul patrimonio edilizio compreso all’interno del perimetro degli isolati preordinati costituendo esito coerente e leggibile - quanto a materiali, caratteri tipologici e plano-altimetrici, finiture, sistemazione di pertinenze - di un progetto architettonico concepito unitariamente, gli edifici o complessi edilizi di cui al presente articolo presuppongono modalità corrispondentemente coerenti ed unitarie nelle trasformazioni ammissibili.

3. Sugli edifici e/o complessi edilizi all’interno del perimetro degli isolati preordinati sono consentite, nel rispetto delle limitazioni e/o prescrizioni di cui al presente articolo, le seguenti categorie di intervento edilizio:

- manutenzione ordinaria e straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia „R1” - „R2” - „R3”; R4, sostituzione edilizia
- incremento volumetrico una tantum, nel rispetto delle disposizioni di cui al successivo punto 4.
- demolizione e ricostruzione con incremento volumetrico una tantum, nel rispetto delle disposizioni di cui ai successivi punti 4 e 5.

Indipendentemente da quanto disposto dal successivo punto 4, sono consentiti:

- la modifica dei prospetti, ove si tratti di interventi coerenti con le caratteristiche dell’edificio;
- il frazionamento e l’accorpamento delle unità immobiliari.
- la realizzazione di terrazze a tasca, limitatamente ad edifici aggregati con tipologia a schiera;
- la realizzazione di cantine e/o volumi tecnici interrati o seminterrati sotto la proiezione dell’edificio, con possibilità di eccedere la sagoma della proiezione dell’edificio entro il limite massimo del 20% della superficie utile lorda del piano interrato o seminterrato di riferimento.
- La realizzazione di autorimesse pertinenziali interrate, senza limiti di superficie (Snr), fuori della proiezione dell’edificio principale di riferimento; nel rispetto del mantenimento, nel lotto di riferimento, della percentuale pari al 30% di superficie permeabile di pertinenza. Tali autorimesse pertinenziali dovranno essere a servizio di edifici localizzati nell’isolato o isolati limitrofi e destinate a pertinenza delle singole unità immobiliari. Non potranno essere cedute separatamente dall’unità immobiliare alla quale sono legati da vincolo pertinenziale ai sensi della legge 122/89 art. 9 comma 5, ciò dovrà essere documentato con specifico atto unilaterale d’obbligo registrato e trascritto.

È obbligatorio prevedere alla sistemazione esterna, a piazza e/o giardino, delle aree oggetto di intervento. A tal fine, le istanze finalizzate all’ottenimento del titolo abilitativo, dovranno essere corredate da una progettazione completa e dettagliata del lotto di riferimento che evidenzia in particolare, i punti di ingresso e uscita delle rampe, le eventuali interferenze con la viabilità preesistente, le sistemazioni esterne, gli elementi di arredo urbano.

Dovrà essere particolarmente curata la sistemazione a verde, anche in caso di realizzazione di parcheggi pertinenziali a raso, riportando nel dettaglio le pavimentazioni utilizzate, l’inserimento dei cancelli, recinzioni e arredi fissi in genere.

I parcheggi pertinenziali possono essere dotati di copertura costituita da elementi portanti in ferro o legno e telo ombreggiante.

Tali interventi devono risultare coerenti con gli elementi tipologici, formali e costruttivi caratterizzanti l’isolato e non comportare l’introduzione di elementi disarmonici nei prospetti dell’edificio o nella sua area di pertinenza.

4. Sugli edifici compresi all’interno del perimetro degli isolati, è consentito una tantum un incremento volumetrico - realizzabile mediante addizioni funzionali e/o volumetriche, come definite dalle presenti norme - finalizzato a migliorare e/o a razionalizzare l’utilizzo dell’immobile.

Tale incremento non può superare il 20% della S.u.l. dell’edificio di riferimento e comunque non può superare il massimo complessivo per l’intero edificio di 60 mq (sessanta mq) di S.u.l.

Tale incremento è realizzabile solamente a condizione che:

- la volumetria aggiuntiva sia collocata preferibilmente in aderenza alla facciata posteriore dell'edificio, ovvero in sopraelevazione, interessando quando possibile la sola falda tergale di copertura;
- l'intervento sia compatibile con i caratteri tipologici, formali, costruttivi e strutturali dell'edificio preesistente e garantisca un corretto inserimento nel contesto di riferimento. A tal fine la soluzione progettuale analizza in particolare i rapporti plano-altimetrici dell'intervento sia con l'edificio che con l'edificato circostante (allineamenti, profili, etc.);

Dal volume (V) aggiuntivo di cui sopra deve essere detratto:

- l'eventuale volume (V) una tantum già realizzato in applicazione delle disposizioni di cui al precedente strumento urbanistico;
- l'eventuale volume (V) realizzato dopo la data di approvazione del previgente strumento urbanistico e legittimato a seguito di provvedimenti di sanatoria straordinaria;
- l'eventuale volume (V) una tantum già realizzato in applicazione delle Leggi (c.d. Piano Casa) recanti le misure urgenti e straordinarie volte al rilancio dell'economia e alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente (L.R.T. 24/09 con s.m.i.);

L'incremento volumetrico una tantum di cui sopra può essere ricompreso in un eventuale intervento di demolizione (parziale o totale) e successiva ricostruzione solo nell'ambito di un progetto proposto da tutti gli aventi titolo che prenda in considerazione unitariamente l'intero lotto urbanistico di riferimento con sensibile miglioramento dei valori architettonici e dei livelli prestazionali rispetto all'edificio preesistente.

5. Esclusivamente a seguito di interventi di totale demolizione e ricostruzione finalizzati prioritariamente a perseguire obiettivi di miglioramento della qualità edilizia, applicazione dei principi di edilizia sostenibile, adeguamento sismico e miglioramento acustico dei fabbricati, possono essere consentiti una tantum:

a) edifici aggregati con tipologia in linea o a blocco: interventi di addizione volumetrica in sopraelevazione, con creazione di un piano aggiuntivo avente altezza utile interna pari a ml 2,70, consentiti solo ove progettati e realizzati nel rispetto dei requisiti tecnico-costruttivi, tipologici ed impiantistici definiti dalle vigenti norme regionali in materia di edilizia sostenibile;

b) edifici aggregati con tipologia in linea o a blocco: interventi di totale demolizione con ricostruzione del volume preesistente e realizzazione di un piano aggiuntivo avente altezza utile interna pari a ml 2,70.

Alla volumetria così ottenuta può essere aggiunto un ulteriore incremento volumetrico pari al 10% del volume (V) legittimo dell'edificio preesistente, ove gli interventi di cui trattasi siano progettati e realizzati nel rispetto dei requisiti tecnico-costruttivi, tipologici ed impiantistici definiti dalle vigenti norme regionali in materia di edilizia sostenibile;

c) edifici aggregati con tipologia a schiera: addizioni funzionali in sopraelevazione, consistenti rialzamento del sottotetto praticabile nella misura strettamente necessaria a renderlo abitabile, con trasformazione parziale o totale di superficie non residenziale (Sn_r) esistente in superficie utile abitabile (Sua);

d) edifici aggregati con tipologia a schiera: addizioni funzionali in aderenza al corpo di fabbrica esistente, per un volume (V) aggiuntivo massimo pari al 10% del volume (V) legittimo esistente, da collocarsi preferibilmente sul lato tergale dell'edificio.

Gli interventi di cui alle lettere a) e b), da un lato, e gli interventi di cui alle lettere c) e d), dall'altro, sono da intendersi tra loro alternativi. I relativi progetti devono essere sottoscritti da tutti i soggetti interessati, ovvero assentiti dal condominio.

6. Gli interventi di cui sopra, comportano:

- la maggiore qualificazione architettonica dell'intero organismo edilizio, ed in particolare dei prospetti rivolti agli spazi pubblici, privilegiando i linguaggi e le tecniche costruttive proprie dell'architettura contemporanea;
- devono determinare l'adeguamento dei livelli prestazionali dell'intero organismo edilizio agli standard contemporanei dal punto di vista della sicurezza antisismica, del contenimento dei consumi energetici, dell'abbattimento delle barriere architettoniche etc.;

- negli edifici aggregati con tipologia in linea o a blocco: gli interventi di cui alla lett.b) favoriscono l'insediamento di attività commerciali, pubblici esercizi o attività di servizio negli spazi situati a piano terreno.

7. Negli edifici aggregati con tipologia in linea o a blocco, ove compatibili con le caratteristiche tipologiche e architettoniche dell'edificio oggetto di intervento nonché con il contesto di riferimento, sono altresì consentite una tantum addizioni funzionali per l'ampliamento di pubblici esercizi o di esercizi commerciali di vicinato, legittimamente insediati alla data di adozione del Regolamento Urbanistico, a condizione che:

- l'incremento complessivo non superi i mq 36,00 di superficie utile lorda (Sul) per edificio;
- non sia superato il rapporto di copertura (Rc) massimo consentito dalle norme per i singoli tessuti.

Le addizioni funzionali di cui trattasi sono da intendersi aggiuntive agli incrementi volumetrici una tantum di cui al precedente punto 5 lett. a) e b).

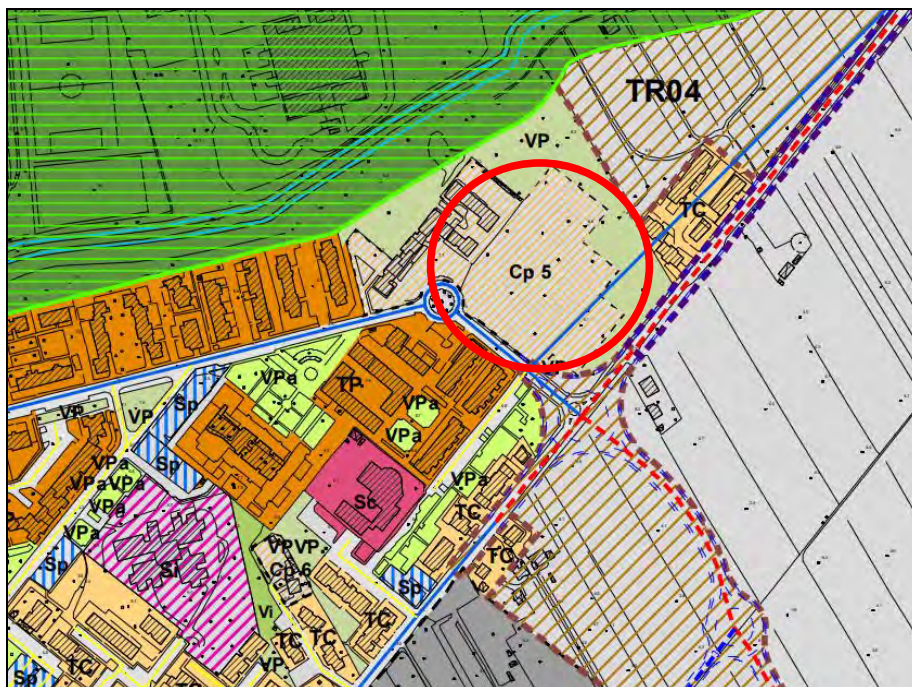
8. I progetti edilizi - in particolare quelli riferiti ad interventi di addizione volumetrica e/o funzionale o di demolizione e ricostruzione - debbono assicurare, documentandola con specifici elaborati, un'adeguata qualificazione degli interventi proposti attraverso soluzioni architettoniche finalizzate a garantire un corretto inserimento dell'intervento nel contesto. A tale scopo sono corredati da una ampia documentazione fotografica estesa all'intorno urbano di riferimento.

9. La realizzazione di consistenze pertinenziali e/o accessorie, sistemazioni arboree e arbustive, recinzioni, cancelli, pavimentazioni, elementi di arredo etc. nelle aree di pertinenza è attuata con criteri e tecniche costruttive coerenti con il contesto, nel rispetto delle limitazioni e/o prescrizioni contenute nelle norme che regolano i singoli tessuti o aree.

10. Gli interventi urbanistico-edilizi consentiti all'interno degli isolati devono in ogni caso garantire il rispetto dei seguenti parametri:

- Rapporto di copertura: Rc max 60%
- Rapporto di occupazione del sottosuolo: Ros max 75%

Per quanto riguarda le distanze minime tra fabbricati e le distanze minime dai confini, si rinvia alle disposizioni contenute al Titolo I, Capo V, delle presenti norme.



**Regolamento Urbanistico del Comune di Follonica –
Tavola 2 – Disciplina dei suoli e degli insediamenti**

Art.5 – Aree CP/ Edificazione di completamento. - Febbraio 2014, Norme per l'Attuazione del Regolamento Urbanistico.

1. Il Regolamento Urbanistico individua all'interno del territorio comunale le "Aree CP/Edificazione di completamento" sotto elencate, destinate a interventi edilizi di nuova edificazione con carattere puntuale, in parte già previsti dalla previgente strumentazione urbanistica.

2. Le seguenti "Aree CP/Edificazione di completamento" sono individuate negli elaborati con apposito segno grafico su base C.T.R. in scala 1:2.000. La tabella seguente ne descrive: la sigla di riferimento, l'ubicazione nel territorio, la destinazione attribuita dal Regolamento Urbanistico,

N°	Denominazione
CP01a	Bivio Rondelli
CP01b	Bivio Rondelli: Via Massetana
CP02a	Quartiere San Luigi: Via M.te Pasubio
CP02b	Quartiere San Luigi: Via M.te Grappa
CP03	Zona Industriale
CP04a	Quartiere il Capannino: Via Meucci
CP04b	Quartiere il Capannino: Via Galvani
CP04c	Quartiere il Capannino: Via Ferraris
CP05	PEEP Est: Via Gandhi
CP06	Quartiere Cassareello: Via Mosca
CP07	Via Amendola
CP08	PEEP Ovest: Via Nenni
CP09	PEEP Ovest: Via Bassi
CP10a	Quartiere Campi Alti: Via dei Tigli
CP10b	Quartiere Campi Alti: Via dell'Albatro
CP11	Loc.Podere San Giuseppe: Via dei Pioppi
CP12	Quartiere Pratoranieri: Via Litoranea
CP13a	Via Don S.Leone
CP 13b	Via Don S.Leone
CP 14	Via Dell'Elettronica
CP 15	Via Dell'Edilizia
CP 16a	Via Dell'Artigianato/Via del Turismo
CP 16b	Via dell'Industria
CP 16c	Via dell'Industria
CP 16d	Via del Fonditore
CP 17	Via Roma, Via Golino - Centro Urbano
CP 18	Quartiere Campi Alti: Via dei Pioppi
CP 19	Via Bicchocchi, via Puccini

3.La disciplina riferite alle “Aree CP/Edificazione di completamento” di cui sopra è definita da apposite schede normative e di indirizzo progettuale, il cui repertorio completo è contenuto nell’ **ALLEGATO A** alle presenti norme.

4.Le previsioni di cui sopra, nonché gli eventuali vincoli preordinati alla espropriazione ad esse correlate, perdono efficacia nel caso in cui, alla scadenza del quinquennio dall’approvazione del Regolamento Urbanistico, non siano stati approvati i relativi Piani Attuativi o Progetti Unitari. Per i Piani Attuativi o i Progetti Unitari di iniziativa privata indicati nelle singole ‘schede normative e di indirizzo progettuale’ di cui all’Allegato alle presenti norme, la perdita di efficacia dei vincoli preordinati alla espropriazione si verifica allorché entro cinque anni non sia stata stipulata la relativa convenzione ovvero i proponenti non abbiano formato un valido atto unilaterale d’obbligo a favore dell’Amm./ne Comunale.

6. REGOLARITA' EDILIZIA-AGIBILITA'/ABITABILITA'

Oggetto: FABBRICATO RESIDENZIALE in Via della Pace 149-151 nel Comune di Follonica - n. 44 immobiliari censite al NCEU al Foglio 26 part. 1912 subalterni da n. 7 a n. 50

REGOLARITA' EDILIZIA

A seguito degli accertamenti effettuati dallo scrivente presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Follonica, è stata riscontrata l'esistenza delle pratiche edilizie, di seguito elencate, che determinano lo stato legittimo delle unità immobiliari e del fabbricato in cui le stesse sono inserite (per maggiori informazioni si veda Allegato n.2):

- 1) **Permesso di costruire n. 1117 del 24.05.2007** per *"la realizzazione di alloggi in edilizia economica e popolare [...] per la realizzazione di n. 2 nuovi fabbricati per un totale di 44 alloggi (22 in agevolata in locazione sub-lotto 7/1), 8 in agevolata in proprietà e 14 in convenzionata (sub-lotto 7/2) nei terreni identificati al NCT al F. 26 p.lle 1909-1910-1911-1912-1913-1914"* rilasciata alla [REDACTED] quali co-assegnatari del lotto 7 comparto E del PEEP Est, giusta Determinazione Dirigenziale n. 100 del 31.01.2006.
- 2) **Variante di Consistenza Finale al PdC n. 1117/2006 – prot. n. 11858 del 18.06.2009** presentata dalla [REDACTED]

- **Inizio Lavori:** è stata reperita in atti la "Comunicazione di inizio lavori" in cui si dichiara che i lavori sono iniziati in data 11/06/2007
- **Fine Lavori:** è stata reperita in atti la "Comunicazione di fine lavori" del 17.06.2009 protocollata dal Comune di Follonica al n. 11853 in data 18.06.2009.

ABITABILITÀ

Si attesta che relativamente alle unità immobiliari oggetto di stima e al fabbricato in cui queste insistono è stato rinvenuto il Certificato di Abitabilità e d'Uso n. 724 del 2009 presentato in data 30.07.2009.

CONFORMITÀ EDILIZIA E REGOLARIZZAZIONE

Alloggio (NCEU del Comune di Follonica foglio 26 p.lla 1912 sub. 7)

Lo stato attuale dell'unità immobiliare oggetto di stima risulta **CONFORME** allo stato legittimo desunto dalle pratiche edilizie indicate al punto precedente.

Alloggio (NCEU del Comune di Follonica foglio 26 p.lla 1912 sub. 8)

Lo stato attuale dell'unità immobiliare oggetto di stima risulta **CONFORME** allo stato legittimo desunto dalle pratiche edilizie indicate al punto precedente.

Alloggio (NCEU del Comune di Follonica foglio 26 p.lla 1912 sub. 9)

Lo stato attuale dell'unità immobiliare oggetto di stima risulta **CONFORME** allo stato legittimo desunto dalle pratiche edilizie indicate al punto precedente.

Alloggio (NCEU del Comune di Follonica foglio 26 p.lla 1912 sub. 10)

Lo stato attuale dell'unità immobiliare oggetto di stima risulta **CONFORME** allo stato legittimo desunto dalle pratiche edilizie indicate al punto precedente.

Alloggio (NCEU del Comune di Follonica foglio 26 p.lla 1912 sub. 11)

Lo stato attuale dell'unità immobiliare oggetto di stima risulta **CONFORME** allo stato legittimo desunto dalle pratiche edilizie indicate al punto precedente.

Alloggio (NCEU del Comune di Follonica foglio 26 p.lla 1912 sub. 12)

Lo stato attuale dell'unità immobiliare oggetto di stima risulta parzialmente **NON CONFORME** allo stato legittimo desunto dalle pratiche edilizie indicate al punto precedente per quanto rilevato e di seguito indicato:

- Nello stato dei luoghi, nel locale soggiorno, è presente una spalletta realizzata in cartongesso che delimita l'angolo cottura; detta spalletta non è presente nello stato legittimo rinvenuto in atti.

Per maggiori chiarimenti si veda Allegato n.3

- La difformità riscontrata nell'unità immobiliare in oggetto e indicata sopra, ovvero opere realizzate in assenza di titolo, potrà essere regolarizzata ai sensi dell'art. 6 del DPR 380/01 (e s.m.) per la mancata presentazione dell'inizio dei lavori di cui all'art. 136 della L.R.T. n.65/2014, mediante deposito di **CILA per interventi già stati eseguiti**, a firma di tecnico abilitato, oltre il pagamento della relativa sanzione non inferiore a **€ 1.000,00** (art. 6 bis comma 5). In alternativa, l'avente titolo, una volta assegnato il compendio immobiliare, dovrà provvedere alla **rimessione in pristino** dello stato dei luoghi in conformità a quanto autorizzato. Saranno a carico dell'avente titolo, a seguito del decreto di trasferimento, le spese necessarie per la regolarizzazione/legittimazione della irregolarità descritta.

Alloggio (NCEU del Comune di Follonica foglio 26 p.lla 1912 sub. 13)

Lo stato attuale dell'unità immobiliare oggetto di stima risulta **CONFORME** allo stato legittimo desunto dalle pratiche edilizie indicate al punto precedente.

Alloggio (NCEU del Comune di Follonica foglio 26 p.lla 1912 sub. 14)

Lo stato attuale dell'unità immobiliare oggetto di stima risulta **CONFORME** allo stato legittimo desunto dalle pratiche edilizie indicate al punto precedente.

Alloggio (NCEU del Comune di Follonica foglio 26 p.lla 1912 sub. 15)

Lo stato attuale dell'unità immobiliare oggetto di stima risulta **CONFORME** allo stato legittimo desunto dalle pratiche edilizie indicate al punto precedente.

Alloggio (NCEU del Comune di Follonica foglio 26 p.lla 1912 sub. 16)

Lo stato attuale dell'unità immobiliare oggetto di stima risulta **CONFORME** allo stato legittimo desunto dalle pratiche edilizie indicate al punto precedente.

Alloggio (NCEU del Comune di Follonica foglio 26 p.lla 1912 sub. 17)

Lo stato attuale dell'unità immobiliare oggetto di stima risulta **CONFORME** allo stato legittimo desunto dalle pratiche edilizie indicate al punto precedente.

Alloggio (NCEU del Comune di Follonica foglio 26 p.lla 1912 sub. 18)

Lo stato attuale dell'unità immobiliare oggetto di stima risulta **CONFORME** allo stato legittimo desunto dalle pratiche edilizie indicate al punto precedente.

Alloggio (NCEU del Comune di Follonica foglio 26 p.lla 1912 sub. 19)

Lo stato attuale dell'unità immobiliare oggetto di stima risulta **CONFORME** allo stato legittimo desunto dalle pratiche edilizie indicate al punto precedente.

Alloggio (NCEU del Comune di Follonica foglio 26 p.lla 1912 sub. 20)

Lo stato attuale dell'unità immobiliare oggetto di stima risulta **CONFORME** allo stato legittimo desunto dalle pratiche edilizie indicate al punto precedente.

Alloggio (NCEU del Comune di Follonica foglio 26 p.lla 1912 sub. 21)

Lo stato attuale dell'unità immobiliare oggetto di stima risulta **CONFORME** allo stato legittimo desunto dalle pratiche edilizie indicate al punto precedente.

Alloggio (NCEU del Comune di Follonica foglio 26 p.lla 1912 sub. 22)

Lo stato attuale dell'unità immobiliare oggetto di stima risulta **CONFORME** allo stato legittimo desunto dalle pratiche edilizie indicate al punto precedente ad eccezione di quanto segue:

- Nello stato dei luoghi, nella terrazza è presente una ringhiera sul lato sud in luogo di un muretto, come diversamente raffigurato nello stato legittimo rinvenuto in atti.

Per maggiori chiarimenti si veda Allegato n.3

La difformità sopra riscontrata, ovvero la realizzazione di una ringhiera nella terrazza in luogo di un muretto, a parere dello scrivente, rientra nelle “tolleranze esecutive” di cui al comma 2 bis art. 34-bis D.P.R. 380/2001.

Alloggio (NCEU del Comune di Follonica foglio 26 p.lla 1912 sub. 23)

Lo stato attuale dell'unità immobiliare oggetto di stima risulta **CONFORME** allo stato legittimo desunto dalle pratiche edilizie indicate al punto precedente.

Alloggio (NCEU del Comune di Follonica foglio 26 p.lla 1912 sub. 24)

Lo stato attuale dell'unità immobiliare oggetto di stima risulta **CONFORME** allo stato legittimo desunto dalle pratiche edilizie indicate al punto precedente.

Alloggio (NCEU del Comune di Follonica foglio 26 p.lla 1912 sub. 25)

Lo stato attuale dell'unità immobiliare oggetto di stima risulta **CONFORME** allo stato legittimo desunto dalle pratiche edilizie indicate al punto precedente.

Alloggio (NCEU del Comune di Follonica foglio 26 p.lla 1912 sub. 26)

Lo stato attuale dell'unità immobiliare oggetto di stima risulta **CONFORME** allo stato legittimo desunto dalle pratiche edilizie indicate al punto precedente.

Alloggio (NCEU del Comune di Follonica foglio 26 p.lla 1912 sub. 27)

Lo stato attuale dell'unità immobiliare oggetto di stima risulta **CONFORME** allo stato legittimo desunto dalle pratiche edilizie indicate al punto precedente.

Alloggio (NCEU del Comune di Follonica foglio 26 p.lla 1912 sub. 28)

Lo stato attuale dell'unità immobiliare oggetto di stima risulta **CONFORME** allo stato legittimo desunto dalle pratiche edilizie indicate al punto precedente.

Posti auto (NCEU del Comune di Follonica foglio 26 p.lla 1912 subb. 29 – 30 – 31 – 32 – 33 – 34 – 35 – 36 – 37 – 38 – 39 – 40 – 41 – 42 – 43 – 44 – 45 – 46 – 47 – 48 – 49 e 50)

Lo stato attuale delle unità immobiliare in oggetto risulta **CONFORME** allo stato legittimo desunto dalle pratiche edilizie indicate al punto precedente.

7. DIVISIONE IN LOTTI

L'art 15 comma 5 della Convenzione del 23.04.2007 rep. 30980 stabilisce che “la cessione deve riguardare almeno un intero edificio ed essere effettuata da un unico soggetto”.

Per maggiori chiarimenti si rimanda al paragrafo 10 della presente memoria e all'Allegato n. 5 – Convenzione.

Per quanto visto sopra, in merito alla vendita delle unità immobiliari oggetto della presente memoria, lo scrivente ritiene giustificata ed opportuna la vendita dei beni in **un unico lotto** così costituito:

- **Intera proprietà superficiaria di fabbricato** costituita da N. 44 UNITÀ IMMOBILIARI di cui **n. 22 immobili destinati a civili abitazioni** e **n. 22 immobili destinati a posti auto pertinenziali**, oltre a diritti sulle parti comuni, posti dal piano terra al piano terzo ed ubicati in via della Pace n. 149-151, nel Comune di Follonica (NCEU foglio 26 particella 1912 subalterni da n. 7 a n. 50).

8. STATO LOCATIVO

Si premette che la Convenzione di cui al rep. n. 30980 del 23.04.2007 impone che gli alloggi oggetto della presente memoria siano destinati alla locazione permanente con le condizioni di cui al Decreto Dirigenziale della Regione Toscana n. 4114 del 25/07/2005, attraverso la stipula di contratti di locazione abitativa agevolata (art. 2 comma 3 della Legge 431/1998).

Per maggiori chiarimenti si veda allegato n. 5

Relativamente agli immobili oggetto della presente memoria sono presenti n. 18 contratti di locazione abitativa agevolata concessi dalla società [REDACTED]

I restanti n. 4 immobili a destinazione residenziale dovranno essere rilocati secondo la Convenzione sopra citata.

I contratti in essere sono stati forniti allo scrivente dal Curatore della presente procedura, Dott. Roberto Pellegrini.

Nota: I canoni di locazione sono stati determinati ai sensi dell'art. 14 della Convenzione sottoscritta in data 23.04.2007 con il Comune di Follonica. Salvo diversamente indicato di seguito, nei sopra indicati atti di locazione è stabilito che il canone venga aggiornato annualmente in misura pari al 75% della variazione del costo della vita come accertata dall'ISTAT nell'anno precedente.

Nota: Di seguito sono riportate le durate di ciascuna locazione. Alla prima scadenza i suddetti contratti sono prorogabili di anni due fatta salva la facoltà di disdetta da parte del locatore che intenda adibire l'immobile agli usi o effettuare sullo stesso le opere di cui all'art. 3 della Legge 431/1998, ovvero vendere l'immobile alle condizioni e con le modalità di cui all'articolo 3.

Per maggiori chiarimenti si veda allegato n. 6

Di seguito si riporta una breve descrizione degli stessi:

- Contratto di **locazione abitativa agevolata** ai sensi della Legge 431/98, stipulato in data 31.07.2009, registrato in data 31.08.2009 al n. 78 serie 3T, concesso in locazione al sig. [REDACTED], le unità immobiliari site in Follonica (GR), Via della Pace n. 149, censite al NCEU del predetto Comune al foglio 26 part. 1912 sub. 7 (ctg. A/2), e sub. 30 (ctg. C/6).
La fine del contratto è prevista in data 31.07.2035.
Il canone di locazione è concesso in Euro 3.030,60 annuali oltre IVA, da pagare in 12 rate mensili di Euro 252,55 oltre IVA.

- Contratto di **locazione abitativa agevolata** ai sensi della Legge 431/98, stipulato in data 23.03.2024, registrato in data 22.04.2024 al n. 1792 serie 3T, concesso in locazione alla signora [REDACTED], l'unità immobiliare sita in Follonica (GR), Via della Pace n. 149, censiti al NCEU del predetto Comune al foglio 26 part. 1912 sub. 8 (ctg. A/2).
La fine del contratto è prevista in data 30.03.2028.
Il canone di locazione è concesso in Euro 4.200,00 annue, da corrispondersi in 12 rate mensili di Euro 350,00. Il suddetto canone è esente IVA.
Nota: Dal sopralluogo è emerso che il conduttore ha in disponibilità la pertinenza del posto auto distinto con il sub. 29 (ctg. C/6) sebbene il suddetto immobile non sia citato nel predetto contratto di locazione

- Contratto di **locazione abitativa agevolata** ai sensi della Legge 431/98, stipulato in data 28.04.2017, registrato in data 02.05.2017 al n. 2074 serie 3T, concesso in locazione alla signora [REDACTED] le unità immobiliari site in Follonica (GR), Via della Pace n. 151, censite al NCEU del predetto Comune al foglio 26 part. 1912 sub. 9 (ctg. A/2), e sub. 32 (ctg. C/6).
La fine del contratto è prevista in data 27.04.2027.
Il canone di locazione è concesso in Euro 3.114,36 annuali oltre IVA, da pagare in 12 rate mensili di Euro 259,53 oltre IVA.

- Contratto di **locazione abitativa agevolata** ai sensi della Legge 431/98, stipulato in data 31.07.2009, registrato in data 31.08.2009 al n. 83 serie 3T, concesso in locazione alla signora [REDACTED] unità immobiliari site in Follonica (GR), Via della Pace n. 151, censite al NCEU del predetto Comune al foglio 26 part. 1912 sub. 10 (ctg. A/2), e sub. 31 (ctg. C/6).
La fine del contratto è prevista in data 31.07.2033.

Il canone di locazione è convento in Euro 3.196,56 annuali oltre IVA, da pagare in 12 rate mensili di Euro 266,38 oltre IVA.

- Contratto di **locazione abitativa agevolata** ai sensi della Legge 431/98, stipulato in data 31.07.2009, registrato in data 31.08.2009 al n. 80 serie 3T, concesso in locazione al sig. [REDACTED]
[REDACTED] unità immobiliari site in Follonica (GR), Via della Pace n. 149, censite al NCEU del predetto Comune al foglio 26 part. 1912 sub. 11 (ctg. A/2), e sub. 34 (ctg. C/6).
La fine del contratto è prevista in data 31.07.2033.
Il canone di locazione è convento in Euro 2.975,76 annuali oltre IVA, da pagare in 12 rate mensili di Euro 247,98 oltre IVA.
- Contratto di **locazione abitativa agevolata** ai sensi della Legge 431/98, stipulato in data 31.07.2009, registrato in data 31.08.2009 al n. 91 serie 3T, concesso in locazione al sig. [REDACTED]
[REDACTED] le unità immobiliari site in Follonica (GR), Via della Pace n. 149, censite al NCEU del predetto Comune al foglio 26 part. 1912 sub. 12 (ctg. A/2), e sub. 33 (ctg. C/6).
La fine del contratto è prevista in data 31.07.2033.
Il canone di locazione è convento in Euro 3.155,04 annuali oltre IVA, da pagare in 12 rate mensili di Euro 262,92 oltre IVA.
- Contratto di **locazione abitativa agevolata** ai sensi della Legge 431/98, stipulato in data 28.04.2021, registrato in data 28.04.2021 al n. 2037 serie 3T, concesso in locazione al sig. [REDACTED]
[REDACTED], le unità immobiliari site in Follonica (GR), Via della Pace n. 149, censite al NCEU del predetto Comune al foglio 26 part. 1912 sub. 13 (ctg. A/2), e sub. 35 (ctg. C/6).
La fine del contratto è prevista in data 30.04.2031.
Il canone di locazione è convento in Euro 4.184,00 annuali, da pagare in 12 rate mensili di Euro 348,67.
- Contratto di **locazione abitativa agevolata** ai sensi della Legge 431/98, stipulato in data 31.07.2009, registrato in data 31.08.2009 al n. 88 serie 3T, concesso in locazione alla signora [REDACTED]
[REDACTED] le unità immobiliari site in Follonica (GR), Via della Pace n. 151, censite al NCEU del predetto Comune al foglio 26 part. 1912 sub. 14 (ctg. A/2), e sub. 36 (ctg. C/6).
La fine del contratto è prevista in data 31.07.2033.

Il canone di locazione è convento in Euro 3.805,20 annuali oltre IVA, da pagare in 12 rate mensili di Euro 317,10 oltre IVA.

- Le unità immobiliari site in Follonica (GR), Via della Pace n. 151, censite al NCEU del predetto Comune al foglio 26 part. 1912 sub. 15 (ctg. A/2), e sub. 37 (ctg. C/6), alla data della presente memoria risultano libere ed in attesa di essere riconsegnate alla Liquidazione Giudiziale.
- Le unità immobiliari site in Follonica (GR), Via della Pace n. 151, censite al NCEU del predetto Comune al foglio 26 part. 1912 sub. 16 (ctg. A/2), e sub. 38 (ctg. C/6), alla data della presente memoria risultano libere e nella disponibilità della Liquidazione Giudiziale.
- Contratto di **locazione abitativa agevolata** ai sensi della Legge 431/98, stipulato in data 31.07.2009, registrato in data 31.08.2009 al n. 87 serie 3T, concesso in locazione al sig. [REDACTED] le unità immobiliari site in Follonica (GR), Via della Pace n. 149, censite al NCEU del predetto Comune al foglio 26 part. 1912 sub. 17 (ctg. A/2), e sub. 40 (ctg. C/6).
La fine del contratto è prevista in data 31.07.2033.
Il canone di locazione è convento in Euro 2.829,60 annuali oltre IVA, da pagare in 12 rate mensili di Euro 235,80 oltre IVA.
- Contratto di **locazione abitativa agevolata** ai sensi della Legge 431/98, stipulato in data 31.07.2009, registrato in data 31.08.2009 al n. 92 serie 3T, concesso in locazione alla signora [REDACTED] le unità immobiliari site in Follonica (GR), Via della Pace n. 149, censite al NCEU del predetto Comune al foglio 26 part. 1912 sub. 18 (ctg. A/2), e sub. 39 (ctg. C/6).
La fine del contratto è prevista in data 31.07.2033.
Il canone di locazione è convento in Euro 3.124,56 annuali oltre IVA, da pagare in 12 rate mensili di Euro 260,38 oltre IVA.
- Le unità immobiliari site in Follonica (GR), Via della Pace n. 149, censite al NCEU del predetto Comune al foglio 26 part. 1912 sub. 19 (ctg. A/2), e sub. 41 (ctg. C/6), alla data della presente memoria risultano libere e nella disponibilità della Liquidazione Giudiziale.

- Contratto di **locazione abitativa agevolata** ai sensi della Legge 431/98, stipulato in data 31.07.2009, registrato in data 31.08.2009 al n. 90 serie 3T, concesso in locazione al sig. [REDACTED], le unità immobiliari site in Follonica (GR), Via della Pace n. 151, censite al NCEU del predetto Comune al foglio 26 part. 1912 sub. 20 (ctg. A/2), e sub. 42 (ctg. C/6).
La fine del contratto è prevista in data 01.08.2029.
Il canone di locazione è concesso in Euro 3.757,44 annuali oltre IVA, da pagare in 12 rate mensili di Euro 313,12 oltre IVA.

- Contratto di **locazione abitativa agevolata** ai sensi della Legge 431/98, stipulato in data 31.07.2009, registrato in data 31.08.2009 al n. 79 serie 3T, concesso in locazione alla [REDACTED], le unità immobiliari site in Follonica (GR), Via della Pace n. 151, censite al NCEU del predetto Comune al foglio 26 part. 1912 sub. 21 (ctg. A/2), e sub. 43 (ctg. C/6).
La fine del contratto è prevista in data 31.07.2033.
Il canone di locazione è concesso in Euro 2.845,32 annuali oltre IVA, da pagare in 12 rate mensili di Euro 237,11 oltre IVA.

- Contratto di **locazione abitativa agevolata** ai sensi della Legge 431/98, stipulato in data 31.07.2009, registrato in data 31.08.2009 al n. 74 serie 3T, concesso in locazione alla signora [REDACTED], le unità immobiliari site in Follonica (GR), Via della Pace n. 151, censite al NCEU del predetto Comune al foglio 26 part. 1912 sub. 22 (ctg. A/2), e sub. 44 (ctg. C/6).
La fine del contratto è prevista in data 31.07.2033.
Il canone di locazione è concesso in Euro 3.150,84 annuali oltre IVA, da pagare in 12 rate mensili di Euro 262,57 oltre IVA.

- Contratto di **locazione abitativa agevolata** ai sensi della Legge 431/98, stipulato in data 24.05.2017, registrato in data 24.05.2017 al n. 2532 serie 3T, concesso in locazione alla signora [REDACTED], le unità immobiliari site in Follonica (GR), Via della Pace n. 151, censite al NCEU del predetto Comune al foglio 26 part. 1912 sub. 23 (ctg. A/2), e sub. 46 (ctg. C/6).
La fine del contratto è prevista in data 23.05.2027.
Il canone di locazione è concesso in Euro 2.976,12 annuali oltre IVA, da pagare in 12 rate mensili di Euro 248,01 oltre IVA.

- Contratto di **locazione abitativa agevolata** ai sensi della Legge 431/98, stipulato in data 31.07.2009, registrato in data 31.08.2009 al n. 85 serie 3T, concesso in locazione al sig. [REDACTED], le unità immobiliari site in Follonica (GR), Via della Pace n. 149, censite al NCEU del predetto Comune al foglio 26 part. 1912 sub. 24 (ctg. A/2), e sub. 45 (ctg. C/6).
La fine del contratto è prevista in data 31.07.2033.
Il canone di locazione è concesso in Euro 3.150,12 annuali oltre IVA, da pagare in 12 rate mensili di Euro 266,38 oltre IVA.

- Contratto di **locazione abitativa agevolata** ai sensi della Legge 431/98, stipulato in data 31.07.2009, registrato in data 31.08.2009 al n. 73 serie 3T, concesso in locazione al sig. [REDACTED]
[REDACTED] le unità immobiliari site in Follonica (GR), Via della Pace n. 149, censite al NCEU del predetto Comune al foglio 26 part. 1912 sub. 25 (ctg. A/2), e sub. 47 (ctg. C/6).
La fine del contratto è prevista in data 31.07.2033.
Il canone di locazione è concesso in Euro 3.773,76 annuali oltre IVA, da pagare in 12 rate mensili di Euro 314,48 oltre IVA.

- Le unità immobiliari site in Follonica (GR), Via della Pace n. 151, censite al NCEU del predetto Comune al foglio 26 part. 1912 sub. 26 (ctg. A/2), e sub. 48 (ctg. C/6), alla data della presente memoria risultano in possesso del Curatore dell'Eredità Giacente del sig. [REDACTED] e sono in attesa di essere riconsegnati alla Liquidazione Giudiziale.

- Contratto di **locazione abitativa agevolata** ai sensi della Legge 431/98, stipulato in data 15.02.2022, registrato in data 22.02.2022 al n. 852 serie 3T, concesso in locazione al sig. [REDACTED] le unità immobiliari site in Follonica (GR), Via della Pace n. 149, censite al NCEU del predetto Comune al foglio 26 part. 1912 sub. 27 (ctg. A/2), e sub. 49 (ctg. C/6).
La fine del contratto è prevista in data 14.02.2026.
Il canone di locazione è concesso in Euro 3.297,48, da pagare in 12 rate mensili di Euro 274,79. Il canone è esente Iva.
Nota: Non vi sono riferimenti relativi ad eventuali aggiornamenti del prezzo del canone.

- Contratto di **locazione abitativa agevolata** ai sensi della Legge 431/98, stipulato in data 31.07.2009, registrato in data 31.08.2009 al n. 84 serie 3T, concesso in locazione al sig.

[REDACTED] le
unità immobiliari site in Follonica (GR), Via della Pace n. 151, censite al NCEU del
predetto Comune al foglio 26 part. 1912 sub. 28 (ctg. A/2), e sub. 50 (ctg. C/6).

La fine del contratto è prevista in data 31.07.2033.

Il canone di locazione è convento in Euro 3.129,84 annuali oltre IVA, da pagare in 12 rate
mensili di Euro 260,82 oltre IVA.

9. ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA (APE)

Per quanto riguarda le n. 22 (ventidue) unità immobiliari a destinazione residenziale distinte
al NCEU del Comune di Follonica con i subalterni dal **n. 7 al n. 28** della particella **1912** del
foglio **26** (ctg. A/2), lo scrivente ha rinvenuto in atti gli Attestati di Prestazione Energetica (di
seguito APE) risalenti all'anno 2017 con scadenza per l'anno 2027.

Considerata la scadenza a breve e tenuto conto della tempistica delle procedure giudiziali,
considerate inoltre le eventuali variazioni rilevanti che potrebbero aver subito gli impianti dal
2017 alla data odierna, il Curatore ha richiesto allo scrivente di redigere nuovi APE.

Lo scrivente ha provveduto a predisporli e successivamente a depositarli presso il Sistema
Informatico della Regione Toscana (di seguito SIERT).

Nello specifico:

- l'APE relativo al subalterno 7 è stato trasmesso al SIERT in data 01.07.2025 con numero
identificativo 0000912057;
- l'APE relativo al subalterno 8 è stato trasmesso al SIERT in data 01.07.2025 con numero
identificativo 0000912075;
- l'APE relativo al subalterno 9 è stato trasmesso al SIERT in data 01.07.2025 con numero
identificativo 0000912081;
- l'APE relativo al subalterno 10 è stato trasmesso al SIERT in data 01.07.2025 con numero
identificativo 0000912088;
- l'APE relativo al subalterno 11 è stato trasmesso al SIERT in data 01.07.2025 con numero
identificativo 0000912089;
- l'APE relativo al subalterno 12 è stato trasmesso al SIERT in data 01.07.2025 con numero
identificativo 0000912096;
- l'APE relativo al subalterno 13 è stato trasmesso al SIERT in data 01.07.2025 con numero
identificativo 0000912104;
- l'APE relativo al subalterno 14 è stato trasmesso al SIERT in data 01.07.2025 con numero
identificativo 0000912117;
- l'APE relativo al subalterno 15 è stato trasmesso al SIERT in data 01.07.2025 con numero
identificativo 0000912130;

- l'APE relativo al subalterno 16 è stato trasmesso al SIERT in data 01.07.2025 con numero identificativo 0000912140;
- l'APE relativo al subalterno 17 è stato trasmesso al SIERT in data 01.07.2025 con numero identificativo 0000912152;
- l'APE relativo al subalterno 18 è stato trasmesso al SIERT in data 01.07.2025 con numero identificativo 0000912163;
- l'APE relativo al subalterno 19 è stato trasmesso al SIERT in data 01.07.2025 con numero identificativo 0000912169;
- l'APE relativo al subalterno 20 è stato trasmesso al SIERT in data 01.07.2025 con numero identificativo 0000912178;
- l'APE relativo al subalterno 21 è stato trasmesso al SIERT in data 01.07.2025 con numero identificativo 0000912183;
- l'APE relativo al subalterno 22 è stato trasmesso al SIERT in data 01.07.2025 con numero identificativo 0000912191;
- l'APE relativo al subalterno 23 è stato trasmesso al SIERT in data 01.07.2025 con numero identificativo 0000912196;
- l'APE relativo al subalterno 24 è stato trasmesso al SIERT in data 01.07.2025 con numero identificativo 0000912203;
- l'APE relativo al subalterno 25 è stato trasmesso al SIERT in data 01.07.2025 con numero identificativo 0000912209;
- l'APE relativo al subalterno 26 è stato trasmesso al SIERT in data 01.07.2025 con numero identificativo 0000912212;
- l'APE relativo al subalterno 27 è stato trasmesso al SIERT in data 01.07.2025 con numero identificativo 0000912219;
- l'APE relativo al subalterno 28 è stato trasmesso al SIERT in data 01.07.2025 con numero identificativo 0000912227;

I sopra indicati certificati APE vengono allegati alla presente memoria corredati delle rispettive ricevute di attestazione del SIERT.

Per maggiori informazioni si veda Allegato n. 07 – A.P.E.

Per quanto riguarda i n. 22 (ventidue) immobili destinati a posti auto esterni e distinti al NCEU del Comune di Follonica con i subalterni dal n. 29 al n. 50 della particella 1912 del foglio 26 del Comune di Follonica (ctg. C/6), non sussiste l'obbligo di dotare detti immobili dell'attestato di prestazione energetica, non essendo richiesti in relazione alla loro attuale destinazione d'uso.

10. VINCOLI, DIRITTI, SERVITU'

VINCOLI CATASTALI

Insiste su tutte le unità immobiliari oggetto della presente memoria vincolo di bene comune non censibile (b.c.n.c.) identificata con il subalterno 1 della particella 1912 del foglio 26 (corsia, pedonale, pilotis).

Insiste su tutte le unità immobiliari destinate a civile abitazione (subalterni da n. 7 a n. 28) vincolo di bene comune non censibile (b.c.n.c.) identificata con il subalterno 2 della particella 1912 del foglio 26 (locale tecnico).

Insiste sulle unità immobiliari distinte con i subalterni 7, 8, 11, 12, 13, 17, 18, 19, 23, 24 e 25 vincolo di bene comune non censibile identificata con il subalterno 3 della particella 1912 del foglio 26 (atrio, scala, ascensore, civico 149).

Insiste sulle unità immobiliari distinte con i subalterni 9, 10, 14, 15, 16, 20, 21, 22, 26, 27, e 28 vincolo di bene comune non censibile identificata con il subalterno 4 della particella 1912 del foglio 26 (atrio, scala, ascensore, civico 151).

Insiste sulle unità immobiliari distinte con i subalterni 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15 e 16 vincolo di bene comune non censibile identificata con il subalterno 5 della particella 1912 del foglio 26 (disimpegno cantine).

Insiste sulle unità immobiliari distinte con i subalterni 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27 e 28 vincolo di bene comune non censibile identificata con il subalterno 6 della particella 1912 del foglio 26 (disimpegno cantine).

Per maggiori informazioni si veda Allegato 01 – Documentazione Catastale

SERVITÙ

Insiste su tutta la particella 1912 vincolo di SERVITÙ DI PASSAGGIO PEDONALE E CARRAIO a favore di [REDACTED], di cui all'atto giudiziario notificato dal Pubblico Ufficiale DETTI Bruno in data 08.10.2009 rep. n. 88348/7301, trascritto in data 13.10.2009 al reg. gen. 14568 e al reg. part. 9527.

Insiste su tutta la particella 1912 vincolo di SERVITÙ INAMOVIBILE DI ELETRODOTTO a favore di [REDACTED] di cui all'atto giudiziario notificato dal Pubblico Ufficiale DETTI Bruno in data 08.10.2009 rep. n. 88348/7301, trascritto in data 13.10.2009 al reg. gen. 14569 e al reg. part. 9528.

Per maggiori informazioni si veda Allegato 08 – Ispezioni Ipotecarie

VINCOLI AMBIENTALI

Nell'ambito in cui ricadono le unità immobiliari oggetto di stima non insiste Vincolo Paesaggistico ai sensi dell'art.142 del D.Lgs. n. 42 del 22.01.2004 – Decreto per i Beni e le Attività Culturali.

Nell'ambito in cui ricadono le unità immobiliari in oggetto non insiste Vincolo Idrogeologico ai sensi del Regio Decreto n. 3267/1923.

GRAVAMI CONDOMINIALI

Le unità abitative in oggetto risultano costituite in un condominio pertanto lo scrivente ha provveduto a contattare l'Amministratore del suddetto condominio al fine di accertare la presenza di eventuali oneri di natura condominiale e per ricevere la tabella millesimale di ciascun bene immobile oltre alla copia del regolamento condominiale.

In data 15.11.2024 perveniva a mezzo mail, da parte dell'Amministrazione del Condominio, nella persona di [REDACTED], attestazione del rendiconto e riparto consuntivo dell'anno 2023-2024 e del rendiconto e riparto preventivo dell'anno 2024-2025.

In data 02.12.2025 perveniva a mezzo mail, da parte del Curatore della presente procedura, Dott. Roberto Pellegrini, attestazione del rendiconto e riparto consuntivo dell'anno 2024-2025 e del rendiconto e riparto preventivo dell'anno 2025-2026, che si allegano alla presente memoria.

Dai documenti pervenuti è emerso che alla data del 03.12.2025 l'ammontare dei gravami condominiali ammonta ad Euro 8.485,22 (ottomilaquattrocentottantacinque/22).

Per maggiori chiarimenti si veda Allegato n. 9 – Documentazione Condominiale

VINCOLI E OBBLIGHI DELLA CONVENZIONE (rep. n. 30980 del 23.04.2007)

In data 23.04.2007 con atto redatto dal Notaio GRAZIOSI Sergio di Follonica (GR), rep. n. 30980 raccolta n. 13363, è stata stipulata la “*CONVENZIONE ai sensi dell'art.35 Legge 865/71 tra COMUNE DI FOLLONICA E SOGGETTO ATTUATORE su area destinata ad edilizia economica e popolare nel PEE di Follonica in attuazione del programma integrato di intervento*” fra:



Il suddetto atto è stato registrato a Massa Marittima (GR) il 24.04.2007 al n. 565 Serie 1T, e trascritto all'Agenzia delle Entrate Provinciale di Grosseto in data 26.04.2007 al reg. gen. n. 7246 e al reg. part. m. 4201.

In premessa si specifica che

- *“Con delibera della Giunta Regionale n° 94 del 24/01/2005 la Regione Toscana ha approvato i criteri e le direttive per la predisposizione dell'Avviso Pubblico relativo all'assegnazione dei contributi destinati alla realizzazione di interventi finalizzati all'incremento e alla diversificazione dell'offerta di abitazioni in locazione;*
- *Con Decreto dirigenziale 25/07/2005 n.4114 la Regione Toscana ha approvato l'Avviso Pubblico riservato ai Comuni toscani per l'assegnazione dei contributi di cui alla citata delibera di G.R. n. 94/05;*
- *Il livello ottimale di esercizio (L.o.d.e.) di Grosseto con propria deliberazione del 03.10.2005, in conformità alle competenze allo stesso conferite dal D.D. n° 4114/05, ha localizzato e dimensionato le proposte del P.I.I. nel Comune di Follonica determinando le linee di politica abitativa e delle priorità sociali, l'ambito territoriale, i criteri per la determinazione del canone di locazione e i requisiti specifici dei beneficiari stanziando per lo stesso un contributo pari a Euro 2.001.079,00;*
- *[...]*
- *Che le aree oggetto di intervento, individuata come: lotto 7, comparto E del PEEP Est, avente una superficie di mq. 4.069 per una volumetria massima di mc. 11.000, corrisponde alle particelle 1909, 1910, 1911, 1912, 1913, 1914 del foglio di mappa 26;*
- *Che tali particelle risultano in proprietà del Comune di Follonica [...].*

Nell'art. 2 - **“Cessione Aree”** si specifica che il Comune di Follonica, quale proprietario dell'area indicata in premessa,

indicate come “soggetto attuatore”, il diritto di superficie dell'area corrispondente al lotto 7, sub-lotto 1 del PEEP Est, rappresentato al N.C.T. del Comune di Follonica al foglio di mappa 26 particelle 1910, 1912 e 1914 di complessivi mq. 2.400,00; il diritto di superficie dell'area corrispondente al lotto 7, sub-lotto 2 del PEEP Est, rappresentato al N.C.T. del Comune di Follonica al foglio di mappa 26 particelle 1909, 1911 e 1913 di complessivi mq. 1.669,00.

Le aree vengono concesse nello stato di fatto di diritto e libere da vincoli, pesi ed ipoteche, per costruire sulle stesse dei fabbricati ad uso residenziale così suddivisi:

- **Sub-lotto 1: 22 alloggi in edilizia agevolata destinati alla locazione permanente con le condizioni di cui al decreto Dirigenziale n. 4114 del 25.07.2005;**
- Sub-lotto 2: 22 alloggi di cui 14 in edilizia convenzionata ed 8 in agevolata di proprietà.

Nota: Gli immobili oggetto della presente memoria sono quelli individuati nel Sub-lotto 1.

Nell'art. 3 - **“Corrispettivo per la cessione in proprietà e del diritto di superficie”** si specifica che il corrispettivo per la cessione del diritto di superficie sul terreno indicato sopra come

sub-lotto 1 è stabilito ed accettato in Euro 36.000,00 (con valore unitario di Euro 15,00/mq per la dimensione del lotto stesso di mq. 2.400,00), e sul terreno identificato sopra sub-lotto 2 è stabilito ed accettato in Euro 100.140,00 (con valore unitario di Euro 60,00/mq per la dimensione del lotto stesso di mq. 1.669,00).

Al comma 2 si stabilisce che la Concessione del Diritto di Superficie ha durata e validità per 99 (novantanove) anni a partire dalla data di stipula del presente atto.

Nell'art. 4 - “**Scadenza della convenzione e condizioni per il rinnovo del diritto di superficie**” si stabilisce al comma 1 che “*alla scadenza della convenzione, la proprietà dell'edificio, degli impianti e delle loro pertinenza, come pure quanto altro costruito al di sopra o al di sotto del suolo dato in concessione, diverrà automaticamente di proprietà del Comune senza che ciascun cessionario possa vantare alcuna pretesa titolo di indennizzo o risarcimenti*”.

Inoltre si specifica al comma 2 che la presente convenzione è rinnovabile per una durata non superiore ad anni 99 (novantanove) alle seguenti condizioni:

- a) “Che ciascun concessionario abbia adempiuto agli obblighi assunti con la presente convenzione;*
- b) Che ciascun concessionario abbia inoltrato istanza per il rinnovo della concessione almeno un anno prima della scadenza del termine di cui al primo comma.*
- c) Che ciascun concessionario si impegni a versa al Comune il corrispettivo per il rinnovo della concessione determinato sulla base del prezzo di esproprio dell'area secondo la normativa vigente a quel momento, maggiorato dell'eventuale onere che il Comune dovrà sostenere per la ricostruzione, consolidamento ed il restauro delle opere di urbanizzazione”.*

Nell'art. 5 – “**Costituzione della servitù**” si stabilisce che “*il concessionario si obbliga [...] a costituire a favore del Comune di Follonica servitù di uso pubblico sulle strade, passaggi, parcheggi e verde attrezzato nelle aree [...]. Fino alla scadenza del dritto di superficie tutte le spese di manutenzione delle opere di cui al comma precedente saranno a carico del concessionario, nessuna esclusa*”.

La convenzione impone il rispetto di vincoli ed obbligazioni relativamente all'utilizzo e alla gestione degli immobili da concedere in locazione, per i quali si rimanda all'art. 11 – “**Requisiti dei beneficiari degli alloggi in edilizia agevolata in locazione (diritto di superficie) e in proprietà (diritto di proprietà)**” e all'art. 12 – “**Determinazione del prezzo di cessione degli alloggi di edilizia convenzionata e agevolata in diritto di proprietà**”.

L'art. 13 – “**Cessioni successive degli alloggi**” stabilisce che nelle cessioni degli alloggi il prezzo, come stabilito nell'art. 9, sarà oggetto di adeguamento ISTAT. Gli alloggi potranno essere venduti purchè siano decorsi almeno 5 anni dall'acquisto, esclusivamente a favore di soggetti che abbiano i requisiti previsti negli articoli precedenti. Decorsi 10 anni dall'acquisto il proprietario potrà trasferire la proprietà dell'alloggio a chiunque e ad un prezzo concordato

fra le parti, con l'obbligo di pagamento a favore del Comune di Follonica, che ha ceduto l'area, di una somma determinata ai sensi dell'art. 31 comma 48 della Legge 488/98 a cui sarà aggiunta una somma pari alla differenza tra quanto corrisposto alla data di cessione ed il valore di cessione del diritto di proprietà al metro quadro, come da bando di gara.

Nell'art. 15 comma 5 – ***“Locazione degli alloggi destinatari di contributo pubblico”*** si specifica che *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 a relative note di trascrizione. In ogni caso la cessione deve riguardare almeno un intero edificio ed essere effettuata da un unico soggetto.*

Per maggiori chiarimenti si veda Allegato n. 5 – Convenzione

11. CALCOLO DI INDENNITÀ PER LA TRASFORMAZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE

In data 09.10.2024 lo scrivente inviava a mezzo PEC richiesta al Comune di Follonica relativamente al calcolo del costo per la trasformazione del diritto di superficie in piena proprietà.

In data 13.01.2025 perveniva risposta del suddetto Comune con oggetto *“Trasmissione conteggio relativo all'indennità per la trasformazione in proprietà del diritto di superficie delle unità immobiliari site nel PEEP Est – Via della Pace - [REDACTED] Rep. 30980 de. 27.04.2007”*.

In relazione all'oggetto, il conteggio relativo all'indennità dovuta per procedere alla trasformazione, calcolato in conformità dei criteri stabiliti con D.C.C. n. 119/01, D.C.C. n. 3/21, D.D. n. 35/24, ammonta a: € 4.317,11 (Euro quattromilatrecentodiciassette/11).

Per maggiori chiarimenti si veda Allegato n. 10

Nota: In data 16 aprile 2025 lo scrivente inviava PEC (prot. n. 16219) al Comune di Follonica per chiedere conferma che l'importo pari ad Euro 4.317,11 è dovuto per l'intero fabbricato ubicato in Follonica Via della Pace nr. 149/151 al fine di riscattare la proprietà dell'area dal Comune di Follonica ottenendo così in capo alla [REDACTED] il 100% dell'intera piena proprietà di detto fabbricato. Si chiedeva altresì la conferma che resta in vigore la convenzione Rep. 30980 del 27.04.2007 per tutto quanto ulteriormente previsto. L'Ufficio competente rispondeva in data 25.05.2026 a mezzo mail confermando quanto sopra richiesto.

Per maggiori chiarimenti si veda Allegato n. 10

12. CRITERIO DI STIMA ADOTTATO

Nel caso di cui si tratta, dal mandato conferito si evince che l'aspetto economico da determinare è quello del più probabile valore di mercato, cioè il rapporto di equivalenza intercorrente tra il bene e la moneta che si potrebbe verificare in una libera contrattazione di compravendita, ipotizzata in riferimento all'epoca della stesura della presente memoria. Occorre tuttavia tener presente che la valutazione degli immobili della presente procedura esecutiva riguarda il solo **Diritto di Superficie**, in quanto le unità immobiliari oggetto di stima insistono su di un fabbricato edificato su terreno che è di proprietà del Comune di Follonica (GR).

Ai fini del calcolo del corrispettivo per la trasformazione di aree concesse in diritto di superficie in piena proprietà, lo scrivente ha provveduto a richiedere detto calcolo al Comune di Follonica, come descritto in dettaglio nel paragrafo precedente, che ammonta a € 4.317,11.

Calcolo del valore del diritto di superficie con formula estimativa

Al fine della individuazione del diritto di superficie, si ritiene di poter utilizzare la seguente formula estimativa che tiene conto della durata residua del diritto del superficario:

$$V_{ds} = \frac{(R - S) \times (q^{n-m} - 1)}{(r \times q^{n-m})} - S^1 - \frac{S^2}{q^{n-m}}$$

Dove:

R = Reddito complessivo delle unità immobiliari dedotto dalla somma delle rendite catastali.

S = Spese media annue affrontate dal Superficiario, mediamente pari al 20% di R.

n = durata in anni del diritto di Superficie.

m = anno a cui si riferisce la stima (anno 2026), per cui dalla ultimazione dei lavori (anno 2007) sono trascorsi 19 anni.

S¹ = E' il costo delle opere di costruzione ragguagliate al periodo di costruzione dei beni.

S² = spese occorrenti per l'estinzione del Diritto di Superficie.

q = (1 + r) ove r è il tasso di capitalizzazione del reddito, che di seguito si procede a ricavare:

Tasso di capitalizzazione del reddito (r)

Il tasso di capitalizzazione del reddito si ricava dal rapporto fra il reddito annuo dell'immobile, ovvero il prezzo annuo di affitto complessivo delle unità immobiliari, ed il valore di mercato del bene, ovvero:

r = Valore netto del reddito annuo/Valore di mercato attuale

Come descritto al precedente paragrafo 8, sulla maggior parte degli immobili insistono contratti di locazione abitativa agevolata, quindi il prezzo annuo di affitto si ricava direttamente dai contratti in essere.

Per quanto riguarda il valore di mercato dei beni si utilizza il metodo sintetico-comparativo, come segue:

Calcolo del valore della piena proprietà con metodo sintetico comparativo

Il criterio di stima adottato in questo caso è quello sintetico, tenuto conto che la valutazione degli immobili è supportata da parametri urbanistici certi, forniti dallo strumento urbanistico vigente. Individuato un certo numero di dati storici e cioè di prezzi effettivamente riscontrati o richiesti in operazioni di compravendita di beni analoghi, in questa scala di prezzi si inserirà il bene da stimare, in corrispondenza dello scalino che presenta maggiori analogie con lo stesso. In mancanza del riconoscimento di precisa analogia, i procedimenti consentiranno comunque di pervenire al più probabile valore di mercato.

Le variabili che incidono nella determinazione del più probabile valore venale sono state individuate nei precedenti paragrafi e riguardano le caratteristiche della zona, l'ubicazione dell'immobile, le caratteristiche costruttive, lo stato di conservazione e manutenzione, la regolarità edilizia, lo stato locativo, la consistenza dei beni, lo scopo della stima ed il mercato della domanda e dell'offerta.

In applicazione del metodo comparativo sopra descritto, si può riferire che attualmente nelle zone limitrofe a quella oggetto di esecuzione, per immobili aventi consistenza e caratteristiche pressoché analoghe a quelle oggetto della presente valutazione, per edifici con tipologia simile a quello analizzato, possono essere ritenuti attendibili i valori indicati dall'agenzia del Territorio della Provincia di Grosseto (OMI) anno 2025 primo semestre, compresi tra € 2.100,00 e € 2.300,00 al metro quadro di superficie commerciale, il cui valore mediano è pari a:

- € 2.200,00 al metro quadro di sup. commerciale per immobili a destinazione **RESIDENZIALE**

Tenuto ora conto che:

- tra i prezzi di unità offerte in vendita e quelli in cui si concretizza realmente la vendita si può stimare una differenza in meno di circa un 5-10%;
- L'art 15 comma 5 della Convenzione rep. 30980 del 23.04.2007 stabilisce che “la cessione deve riguardare almeno un intero edificio ed essere effettuata da un unico soggetto”, pertanto lo scrivente ha ritenuto giustificata ed opportuna la vendita dei beni **in un unico lotto**
- La convenzione impone il rispetto di vincoli ed obbligazioni relativamente all'utilizzo e alla gestione degli immobili da concedere in locazione, per i quali si rimanda all'art. 11

– “*Requisiti dei beneficiari degli alloggi in edilizia agevolata in locazione (diritto di superficie) e in proprietà (diritto di proprietà)*” e all’art. 12 – “*Determinazione del prezzo di cessione degli alloggi di edilizia convenzionata e agevolata in diritto di proprietà*”.

- il diritto di superficie è stato costituito con una durata fissata in anni 99 dalla ultimazione dei lavori (anno 2007), pertanto sono trascorsi 19 anni
- Il fabbricato su cui insistono le n. 22 unità abitative è stato ultimato nel 2007 e necessita di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, come descritto al punto 2.1.1 nello stato manutentivo degli immobili;
- In alcuni alloggi sono presenti difformità urbanistiche e catastali (cfr. paragrafo 4.2 e par. 6),
- lo scopo della stima è quello di determinare un valore venale, ma per una vendita giudiziale,

ai fini della presente valutazione, si ritiene che per gli immobili in questione possa essere applicata una diminuzione del 50% del valore mediano sopra indicato, pertanto si stima il valore unitario riferito alla Superficie Commerciale, considerando anche l’incidenza delle altre superfici pertinenti ed accessorie, pari a

- € 1.100,00 al metro quadro di superficie commerciale per immobili residenziali

VALORE COMPLESSIVO DELLA PIENA PROPRIETÀ DEGLI IMMOBILI CON METODO COMPARATIVO

Premesso quanto sopra, e conoscendo la Superficie Commerciale complessiva delle 22 unità immobiliari abitative, comprensive delle pertinenze comuni ed esclusive, pari a mq 1.593,19, come calcolata al § 2.2, si stima il più probabile valore attuale complessivo dei beni oggetto della presente memoria:

$$\underline{\text{mq } 1.593,19 \times 1.100,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 1.752.503,50}$$

Nella tabella sottostante si riporta, per ciascun immobile oggetto di interesse, la superficie commerciale comprensiva delle pertinenze comuni ed esclusive, la stima del valore di mercato attuale, il prezzo di affitto annuo lordo, il reddito netto considerando una diminuzione del 20% di spese sull’affitto lordo, ed il tasso di capitalizzazione del reddito, dedotto dal rapporto fra il reddito netto e il valore di mercato di ciascun immobile.

Infine si ricava il valore medio del tasso di capitalizzazione del reddito “r”.

Subb.	sup. commerciale (mq)	stima immobile	affitto lordo annuale	reddito netto annuale (affitto lordo detratto delle spese al 20%)	tasso di capitalizzazione
7-30	70,76	77.838,75 €	3.030,60 €	2.424,48 €	3,11%
8-29	76,73	84.403,55 €	4.200,00 €	3.360,00 €	3,98%
9-32	65,63	72.195,75 €	3.114,36 €	2.491,49 €	3,45%
10-31	72,59	79.843,50 €	3.196,56 €	2.557,25 €	3,20%
11-34	67,53	74.280,25 €	2.975,76 €	2.380,61 €	3,20%
12-33	70,48	77.532,40 €	3.155,04 €	2.524,03 €	3,26%
13-35	79,35	87.281,70 €	4.184,00 €	3.347,20 €	3,83%
14-36	88,52	97.375,85 €	3.805,20 €	3.044,16 €	3,13%
15-37	60,17	66.189,75 €		- €	
16-38	70,81	77.893,75 €		- €	
17-40	63,18	69.501,85 €	2.829,60 €	2.263,68 €	3,26%
18-39	70,44	77.480,15 €	3.124,56 €	2.499,65 €	3,23%
19-41	84,78	93.260,75 €		- €	
20-42	84,45	92.899,40 €	3.757,44 €	3.005,95 €	3,24%
21-43	63,33	69.667,40 €	2.845,32 €	2.276,26 €	3,27%
22-44	70,34	77.374,00 €	3.150,84 €	2.520,67 €	3,26%
23-46	62,26	68.490,95 €	2.976,12 €	2.380,90 €	3,48%
24-45	70,05	77.057,75 €	3.150,12 €	2.520,10 €	3,27%
25-47	84,16	92.574,35 €	3.773,76 €	3.019,01 €	3,26%
26-48	84,69	93.157,90 €		- €	
27-49	62,65	68.917,75 €	3.297,48 €	2.637,98 €	3,83%
28-50	70,26	77.286,00 €	3.129,84 €	2.503,87 €	3,24%
Stima complessiva piena proprietà		1.752.503,50 €	Valore medio del tasso di capitalizzazione del reddito (r)		3,36%

Calcolo del valore del diritto di superficie con formula estimativa

Si ricava il valore del diritto di superficie, come segue

$$V_{ds} = \frac{(R - S) \times (q^{n-m} - 1)}{(r \times q^{n-m})} - S^1 - \frac{S^2}{q^{n-m}}$$

Dove:

R = Reddito delle unità immobiliari dedotto dalla somma complessiva delle rendite catastali degli stessi che ammonta a € 9.333,22.

S = Spese media annue affrontate dal Superficiario, mediamente pari al 20% di R, per cui pari a: € 9.333,22 x 20% = € 1.866,64

n = durata in anni del diritto di Superficie, ovvero 99 decorrenti dalla data di ultimazione e dichiarata agibilità del primo stralcio funzionale (anno 2007)

m = anno a cui si riferisce la stima (anno 2026), per cui dalla ultimazione dei lavori (anno 2007) sono trascorsi 19 anni.

S¹ = E' il costo delle opere di costruzione ragguagliate al periodo di costruzione dei beni (anno 2007). Si prende come riferimento la "*Tabella dei costi di costruzione e ristrutturazione /restauro di manufatti edilizi*" della Provincia di Grosseto per l'anno 2007, che indica per edifici residenziali di tipo medio e/o economico un costo pari a €/mc 284,00 vuoto per pieno. Considerato che i metri cubi edificati sono pari a mc 4.705,82, come riportato nell'Attestazione fornita dal Comune di Follonica (cfr, Allegato 10), ovvero superiori a mc.3000,00, il prezzo di riferimento deve essere diminuito del 10%, si ottiene: 284,00 x 90% = 255,60 €/vuoto x pieno. In definitiva si ottiene il costo pari a:
(255,60 €/mc x 4.705,82 mc) = 1.202.807,59 €

S² = spese occorrenti per l'estinzione del Diritto di Superficie, fornito dall'Ufficio Urbanistica del Comune di Follonica (GR), che ammonta a € 4.317,11.

q = (1 + r) ove r è il tasso di capitalizzazione del reddito, che si assume pari a 0,036, quindi 1+0,036 = 1,036

Si ottiene il valore del diritto di superficie pari a:

Vds = € 1.701.500,07 arrotondabile 1.700.000,00

VALORE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE COMPLESSIVO DEL LOTTO DI VENDITA

€ 1.700.000,00

diconsi Euro unmilionesettecentomila/00

13. VALORE DEI LOTTI – PREZZO BASE

LOTTO n. 12

Intera proprietà superficiaria di fabbricato costituito da **N. 22 ALLOGGI AD USO RESIDENZIALE** posti al piano terra, primo, secondo e terzo, e corredato di **N. 22 POSTI AUTO**, ubicato in Via della Pace n. 149 – 151, nel Comune di Follonica.

Il fabbricato in cui insistono le unità immobiliari in oggetto è stato realizzato in forza della Concessione Edilizia n. 1117/06 e Successiva Variante di Consistenza Finale con Abitabilità del 2009. Il terreno su cui è stato edificato l'edificio è stato assegnato in **diritto di superficie** come stabilito nella Convenzione del 23.04.2007 rep. 30980/13363.

La concessione del diritto di superficie ha durata e validità per 99 (novantanove) anni a partire dalla data della stipula dell'atto ed è rinnovabile alle condizioni di cui all'art. 4 comma 2 della presente Convenzione (cfr. Allegato 05 - Convenzione).

Gli alloggi sono stati realizzati al fine di essere assegnati in locazione permanente con le condizioni di cui al decreto Dirigenziale n. 4114/2005, attraverso la stipula di contratti di locazione agevolata ai sensi dell'art. 2 comma 3 Legge 431/1998.

Il fabbricato in oggetto è ubicato nella parte periferica est di Follonica, al termine di via della Pace che si collega tramite il viale di circonvallazione al centro urbano della cittadina. L'edificio è realizzato con struttura portante in cemento armato con orizzontamenti (solai) in latero cemento, pareti esterne costituite da muratura di blocchi forati rivestite di intonaco per esterni colore chiaro, tamponamenti interni in muratura forata, infissi in PVC con vetro camera, oscuramenti di tipo avvolgibile color grigio in PVC e/o alluminio, pavimenti in gres monocottura, parapetti delle terrazze realizzati in parte in muratura ed in parte in vetro opalino rinforzato satinato. La copertura dell'edificio è a doppia falda con sovrastante manto in laterizio.

Il fabbricato si sviluppa su quattro piani fuori terra con tipologia "in linea", su cui si sviluppano n. 22 alloggi abitativi accessibili da due vani scala condominiali (civico n. 149 e 151) dotati entrambi di ascensore e così distribuiti: n. 4 al piano terra, n. 6 al piano primo, n. 6 al piano secondo e n. 6 al piano terzo. Al piano terra sono altresì presenti n. 22 cantine pertinenziali ubicate nel blocco realizzato fra i due vani scala ed i camminamenti comuni di accesso, oltre a n. 22 posti auto esterni a servizio delle unità abitative, ubicati di fronte all'edificio lungo via Gandhi e coperti con struttura leggera.

Gli alloggi hanno una consistenza che varia da 3 vani (n. 2 alloggi), a 3,5 vani (n. 6 alloggi), a 4 vani (n. 12 alloggi) e 4,5 vani (n. 2 alloggi). Ciascun alloggio è dotato di posto auto esterno di consistenza pari a circa mq. 17,00 e da una piccola cantina posta al piano terra (superficie media circa mq. 3,50).

Gli immobili sono censiti al NCEU del Comune di Follonica al foglio 26 particella 1912 subalterni da n. 7 a n. 28 di categoria A/2 e da n. 29 a n. 50 di categoria C/6. Le parti comuni

del fabbricato, censite con i subalterni da n. 1 a n. 6, sono costituite da due vani scala, passaggi comuni, locale tecnico, atrio, e due disimpegni comuni di accesso alle cantine.

Le unità immobiliari sono costituite da ingresso/soggiorno corredato da angolo cottura, una/due camere da letto e/o locale uso ripostiglio, disimpegno e servizio igienico sanitario; gli alloggi al piano terra sono dotati di corte esclusiva, quelli ai piani superiori di una o due terrazze, ad eccezione del subalterno 15 che non è dotato di terrazze (*cfr. descrizione di ciascun alloggio – par. 2.1*).

Negli appartamenti sono stati realizzati impianti per la distribuzione del gas che alimenta il piano cottura e le caldaie murali, dotate di elementi radianti installati su pareti, per il riscaldamento e per la produzione di acqua calda sanitaria. Gli immobili sono dotati di impianti elettrici realizzati con posa sotto traccia e dotati ciascuno di quadro elettrico di distribuzione. Negli alloggi sono stati realizzati impianti idrici per la distribuzione di acqua calda e acqua fredda.

La superficie utile calpestabile degli alloggi varia da circa mq. 46,00 a mq. 64,00, L'altezza utile interna rilevata è pari a circa ml. 2,70. Tutte le unità immobiliari si sviluppano su un unico livello. La superficie commerciale complessiva risulta pari a circa mq 1.593,19.

Costituiscono pertinenze esclusive di ciascuna unità immobiliare tutti i proporzionali diritti di proprietà spettanti al proprietario di una porzione di fabbricato sulle parti comuni.

N.B. Gli immobili oggetto di vendita sono gravati dalle prescrizioni e dei vincoli previsti nella Convenzione rep. n. 30980 del 23.04.2007 (*cfr. Allegato 05*).

N.B. Sulla particella 1912 insiste vincolo di servitù di passaggio pedonale e carroia e vincolo di servitù inamovibile di elettrodotto a favore di [REDACTED].

N.B. Sono presenti oneri di natura condominiali pari a Euro 8.485,22

N.B. Alcune unità immobiliari oggetto di interesse sono rappresentate catastalmente e urbanisticamente con corrispondenza NON AGGIORNATA (vedi relazione)

• **Dati catastali:** Le unità immobiliari in oggetto sono censite al N.C.E.U. del Comune di Follonica (GR) al foglio 26 part. 1912 subalterni nn. 7 – 8 – 9 – 10 – 11 – 12 – 13 – 14 – 15 – 16 – 17 – 18 – 19 – 20 – 21 – 22 – 23 – 24 – 25 – 26 – 27 e 28 di categoria A/2 (piano T-1-2-3), e subalterni nn. 29 – 30 – 31 – 32 – 33 – 34 – 35 – 36 – 37 – 38 – 39 – 40 – 41 – 42 – 43 – 44 – 45 – 46 – 47 – 48 – 49 e 50 di categoria C/6 (piano T), con rendita catastale complessiva delle n. 44 unità immobiliari che ammonta a € 9.333,22.

B.C.N.C.: Le parti comuni del fabbricato sono censite al N.C.E.U. del Comune di Follonica (GR) al foglio 26 part. 1912 subalterni nn. 1 – 2 – 3 – 4 – 5 e 6.

• **Confini catastali:** Via Gandhi; particella 1913; particella 1873; s.s.a.;

• **Quota di proprietà: Proprietà superficiaria (1/1)**

• **Stato d'uso:** immobili in parte occupati con contratti di locazione agevolata, in parte liberi

PREZZO BASE DEL LOTTO N. 12:

€ 1.700.000,00

diconsi Euro unmilionesettecentomila/00

In tale valutazione è compresa ogni pertinenza comune ed esclusiva

Alla presente relazione si allegano

- | | |
|---------------|---|
| ALLEGATO N.1 | Documentazione catastale |
| ALLEGATO N.2 | Documentazione urbanistica |
| ALLEGATO N.3 | Elaborati grafici |
| ALLEGATO N.4 | Documentazione fotografica |
| ALLEGATO N.5 | Convenzione rep. n. 30980 del 23/04/2007 |
| ALLEGATO N.6 | Contratti di locazione |
| ALLEGATO N.7 | Attestazione di prestazione energetica (APE) |
| ALLEGATO N.8 | Ispezioni ipotecarie |
| ALLEGATO N.9 | Documentazione condominiale |
| ALLEGATO N.10 | Conteggio relativo all'indennità per la trasformazione in proprietà del diritto di superficie |

Grosseto, li 27 maggio 2026

**Il Consulente Tecnico d'Ufficio
Ing. Pierluigi Melchionna**

SOMMARIO

	Pag
SVOLGIMENTO DELL'INCARICO – QUESITI.....	1
PREMESSA.....	1
1. ELENCO DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI	4
2. DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI	15
2.1 CARATTERISTICHE GENERALI.....	16
2.2 INDICI METRICI E SUPERFICIE COMMERCIALE.....	29
3. DATI CATASTALI E CONFINI	31
4. CORRISPONDENZA E INDAGINE CATASTALE	41
4.1 INDAGINE CATASTALE.....	41
4.2 CORRISPONDENZA CATASTALE	43
5. UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO VIGENTE	47
6. REGOLARITA' EDILIZIA AGIBILITA'/ABITABILITA'	52
7. DIVISIONE IN LOTTI.....	55
8. STATO LOCATIVO	56
9. CERTIFICAZIONE ENERGETICA – APE.....	62
10. VINCOLI, DIRITTI, SERVITU'	63
11. CALCOLO DI INDENNITÀ PER LA TRASFORMAZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE.....	68
12. CRITERIO DI STIMA ADOTTATO.....	69
13. VALORE LOTTO – PREZZO BASE	74

ALLEGATI

- | | |
|----------------------|---|
| ALLEGATO N.1 | Documentazione catastale |
| ALLEGATO N.2 | Documentazione urbanistica |
| ALLEGATO N.3 | Elaborati grafici |
| ALLEGATO N.4 | Documentazione fotografica |
| ALLEGATO N.5 | Convenzione rep. n. 30980 del 23/04/2007 |
| ALLEGATO N.6 | Contratti di locazione |
| ALLEGATO N.7 | Attestazione di prestazione energetica (APE) |
| ALLEGATO N.8 | Ispezioni ipotecarie |
| ALLEGATO N.9 | Documentazione condominiale |
| ALLEGATO N.10 | Conteggio relativo all'indennità per la trasformazione in proprietà del diritto di superficie |