

TRIBUNALE DI FIRENZE

Cancelleria Fallimentare

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

- COMPLESSO EDILIZIO UBICATO NEL COMUNE DI VOLTERRA,

LOCALITA' MAZZOLLA -

AL FALLIMENTO S.R.L. IN LIQUIDAZIONE

R.F. 213/2015

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

Premesso

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

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

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

- che i beni immobili, in base alla loro distinta ubicazione ed alla loro diversa tipologia edilizio-architettonica, sono così costituiti: immobili ubicati nel Comune di Montaione via Giacomo Matteotti di cui alla perizia giurata ed inviata tramite posta certificata al Tribunale di Firenze in data 01 agosto 2016 (RTID:CTM1_2016_64263 e 64266); immobili ubicati nel Comune di Montaione, località Nicchio, via Palmiro Togliatti n.21 di cui alla perizia giurata ed inviata al Tribunale di Firenze in data 14 ottobre 2016 (RTID:CTM1 80755, 80761 e 80764); immobili ubicati nel Comune di Montaione, via Comiti; immobili ubicati nel Comune di Gambassi Terme, località Borgoforte; immobili ubicati nel Comune di Gambassi Terme, via dei Frantoi di cui alla perizia giurata ed inviata tramite posta certificata al Tribunale di Firenze in data 20 settembre 2016 (RTID:CTM1 _2016 _72780, 72781 e 72782); complesso edilizio ubicato nel Comune di Volterra, località Mazzolla ed immobili ubicati nel Comune La Maddalena, Regione Guardioli. In base all'ubicazione degli immobili è redatta singola perizia estimativa per rendere facilmente comprensibile ed allegabile la relativa documentazione;

ciò premesso

la sottoscritta, esaminati gli atti e i documenti, effettuati i sopralluoghi in data 15 dicembre 2015 e 05 settembre 2016 presso i beni ubicati nel

Comune di Volterra, località Mazzolla, alla presenza rispettivamente del sig.re , per constatare visivamente gli immobili, presenta la propria

PERIZIA ESTIMATIVA

- COMPLESSO EDILIZIO UBICATO NEL COMUNE DI VOLTERRA, LOCALITA' MAZZOLLA -

Complesso edilizio residenziale, ubicato nel Comune di Volterra, località Mazzolla, strada Comunale di Mazzolla, costituito da otto edifici con lavori edili ed impiantistici in parte ultimati ed in parte da completare, con aree di pertinenza esclusiva, parti a comune, oltre ad appezzamento di terreno su cui insiste piscina pertinenziale non completata (allegato 1: foto da n.1 a n. 66).

In particolare quattro edifici, prospicienti la strada Comunale di Mazzolla, hanno accesso diretto da detta strada tramite spazio a comune e/o indipendente, mentre i restanti quattro, prospicienti la valle, hanno accesso dalla suddetta strada tramite successiva viabilità interna privata a servizio di tutto il complesso.

Cinque edifici sono e/o sono previsti costituiti da una unità ad uso abitazione, mentre tre edifici da due unità abitative.

Le finiture esterne ed interne presentano per ogni edificio un diverso stato di finitura in base al rispettivo stato di avanzamento dei lavori.

Tali edifici sono distinti in lotti contrassegnati dalla stessa lettera con cui sono indicati nelle pratiche edilizie di cui al relativo paragrafo, e precisamente:

- **Lotto A:** Edificio prospiciente la strada Comunale di Mazzolla, contraddistinto dalla lettera "A" nelle pratiche edilizie, con opere edili ed impiantistiche non ultimate, costituito da un'unità immobiliare ad uso abitazione distribuita ai piani terra, primo e soppalco, con annesso resede esclusivo (allegato 1: foto da n.3 a n.8).

- **Lotto B:** Edificio prospiciente la strada Comunale di Mazzolla, contraddistinto dalla lettera "B" nelle pratiche edilizie, con opere edili ed impiantistiche non ultimate, costituito da un'unità immobiliare ad uso abitazione distribuita ai piani terra, primo e soppalco, con annesso resede esclusivo (allegato 1: foto da n.9 a n.12).

- **Lotto C:** Edificio prospiciente la strada Comunale di Mazzolla, contraddistinto dalla lettera "C" nelle pratiche edilizie, con opere edili ed impiantistiche non ultimate, costituito da due unità immobiliari ad uso abitazione, con ingresso indipendente, di cui una distribuita al piano terra e soppalco (contrassegnata con lettera e numero C1) ed una ai piani terra e primo (contrassegnata con lettera e numero C2), entrambe con annesso resede esclusivo (allegato 1: foto da n.13 a n.22).

- **Lotto D:** Edificio prospiciente la strada Comunale di Mazzolla, contraddistinto dalla lettera "D" nelle pratiche edilizie, costituito da un'unità immobiliare ad uso abitazione distribuita ai piani terra, primo e soppalco con annesso resede esclusivo, con opere completate (allegato 1: foto da n.23 a n.30).

- **Lotto E:** Edificio prospiciente la strada interna a comune, contraddistinto dalla lettera "E" nelle pratiche edilizie, con opere edili ed impiantistiche non ultimate, urbanisticamente previsto costituito da una unità immobiliare ad uso abitazione, distribuita ai piani terra, primo e soppalco con annesso resede esclusivo (allegato 1: foto da n.31 a n.38).

- **Lotto F:** Edificio prospiciente la strada interna a comune, contraddistinto dalla lettera "F" nelle pratiche edilizie, con opere edili ed impiantistiche non ultimate, costituito da due unità immobiliari ad uso abitazione, con ingresso indipendente e resede esclusivo.

Si precisa che l'unità abitativa contrassegnata con lettera e numero "F1", non è oggetto della presente perizia in quanto di altra proprietà, mentre quella contrassegnata con lettera e numero "F2" da completare è oggetto di perizia e si sviluppa ai piani terra e primo (allegato 1: foto da n.39 a n. 44).

- **Lotto G:** Edificio prospiciente la strada interna a comune, contraddistinto dalla lettera "G" nelle pratiche edilizie, con opere edili ed impiantistiche non ultimate, urbanisticamente previsto costituito da due unità immobiliari ad uso abitazione, di cui una distribuita al piano terra e soppalco (contrassegnata con lettera e numero G1) ed una ai piani terra e primo (contrassegnata con lettera e numero G2), entrambe con annesso resede esclusivo (allegato 1: foto da n.45 a n. 56).
- **Lotto H:** Edificio prospiciente la strada interna a comune, contraddistinto dalla lettera "H" nelle pratiche edilizie, con opere edili ed impiantistiche non ultimate, urbanisticamente previsto costituito da un'unità immobiliare ad uso abitazione, distribuita ai piani terra, primo e soppalco con annesso resede esclusivo (allegato 1: foto da n.57 a n. 62).
- **Lotto I :** Appezamento di terreno con le caratteristiche derivanti dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Volterra in data 10 novembre 2016, su cui insiste la piscina e locali interrati di pertinenza del complesso immobiliare, con opere edili ed impiantistiche da completare, compreso la sistemazione esterna con parcheggio e percorsi di accesso da realizzare (allegato 1: foto da n.63 a n. 66 ed allegato 5.37).

Contesto insediativo

Il complesso residenziale è inserito in una zona periferica rispetto al Comune di Volterra, nella frazione di Mazzolla, collocato su un terreno con andamento degradante verso valle, in un contesto agricolo-collinare e panoramico con scarsa presenza di servizi ed infrastrutture (allegato 1: foto n.1). Da lato opposto, della strada Comunale di Mazzolla, è presente la cabina Enel.

Situazione urbanistico-edilizia

Nella Variante Gestionale al Regolamento Urbanistico del Comune di Volterra vigente, approvata con Deliberazione del Consiglio Comunale

n.90 del 20 dicembre 2013, l'area su cui insiste il complesso edilizio in oggetto, è classificata, nella cartografia Tav. A5 – Territorio Aperto in zona *“E.3: Aree di trasformazione limitata di primo livello”* di cui agli articoli 81, 84 e 86 delle Norme Tecniche (allegati 4.1 e 4.2) e nella cartografia *“Vincoli e tutele sovraordinati”*, Tav. B.5b Mazzolla-Berignone, in *“aree sottoposte a vincolo idrogeologico”* (allegato 4.3).

Nella cartografia, Regione Toscana, del Piano di Indirizzo Territoriale (PIT) con valenza di piano paesaggistico, approvato con Delibera Consiglio Regionale n. 37 del 27 marzo 2015, ricade all'interno delle aree tutelate per legge *“lett. h: Le zone gravate da usi civici”* di cui all' art. 142 del Decreto Legislativo del 22/01/2004 n.42 e s.m.i, Codice dei beni culturali e del paesaggio (allegato 4.4).

Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Urbanistica e Edilizia del Comune di Volterra il complesso edilizio con opere edili non ultimate è stato oggetto dei seguenti titoli e/o procedimenti urbanistico-edilizi:

- Licenza di Costruzione n.1349 rilasciata dal Sindaco del Comune di Volterra in data 31 agosto 1970 per la *“costruzione di un fienile in frazione Mazzolla – mappale 95 -”* (allegato 5.1).
- Licenza di Costruzione n.1518 rilasciata dal Sindaco del Comune di Volterra in data 27 aprile 1972 per la costruzione di *“una stalla e di una concimaia nel podere denominato Pian della Casa frazione Mazzolla-Volterra”* (allegato 5.2).
- Concessione per la Esecuzione di Lavori n.608 rilasciata dal Sindaco del Comune di Volterra in data 03 dicembre 1981 per la *“ristrutturazione annessi agricoli”* (allegato 5.3).
- Parere favorevole Commissione Edilizia Comunale del 10 novembre 2005 n. 526, atto n.11 per esame *“progetto di richiesta preliminare per recupero volumetrico ex annessi agricoli in civili abitazioni posto in Loc. Mazzolla Pod. Pian della Casa”*, presentato dai sig.ri , proprietari all'epoca (allegato 5.4).
- Parere favorevole Commissione Edilizia Comunale del 08 marzo 2006 n. 528, atto n.10 per *“Progetto di demolizione e ricostruzione di volumi*

ad uso civili abitazioni posto in Volterra, fraz. Mazzolla, loc. Pian della Casa", presentato dai sig.ri

proprietari all'epoca (allegati 5.5, 5.5.1 e 5.5.2).

- Verbale di Deliberazione della Giunta Comunale n.66 del 11 maggio 2006 con cui è stata accolta la richiesta presentata al Comune di Volterra in data 22 novembre 2005 dai sig.ri

in qualità di frontisti della strada vicinale

del Luoghino per il declassamento del tratto della suddetta strada da strada vicinale ad uso pubblico a strada vicinale ad uso privato (allegato 5.6).

- Autorizzazione Vincolo Idrogeologico n.99 del 09 febbraio 2006 per demolizione e ricostruzione di volumi ad uso civile abitazione, pratica n. 139 (allegato 5.7).

- Denuncia di Inizio Attività presentata al Comune di Volterra, dai sig.ri proprietari all'epoca, in data 14

aprile 2006 protocollo n. 5495, pratica D.I.A. n. 3270 del 26 aprile 2006 per *"Demolizione di Volumetrie, come da prescrizioni della Commissione Edilizia n.528 del 08/03/2006 per il progetto di ristrutturazione a fini abitativi del complesso edilizio sito in Volterra, Frazione Mazzolla, Località Pian della Casa"* (allegati 5.8 e 5.8.1) e successivo Certificato di Collaudo Finale delle opere eseguite con pratica D.I.A. n.3270 del 26/04/2016, presentato al Comune di Volterra in data 03 agosto 2006 protocollo n. 11034 (allegato 5.8.2).

- Nulla Osta per *"lavori di apertura accesso cantiere ed allargamento accesso esistente lungo la strada comunale di Mazzolla in loc.tà Pian della Casa "* rilasciato dal Funzionario Responsabile del Servizio 3.1 Manutenzioni del Comune di Volterra in data 30 settembre 2006 prot. 13622 (allegati 5.9 e 5.9.1).

- Permesso di Costruire n.3505 rilasciato dal Responsabile del Servizio Urbanistica ed Edilizia Privata del Comune di Volterra in data 06 novembre 2006, per lavori di *"demolizione e ricostruzione di volumi ad uso ex annessi agricoli in edifici per abitazione (1° Lotto) Edifici A-B-C-D*

posti in fraz. Mazzola loc. Pian della Casa”, a in

qualità di legale rappresentate della società,

proprietaria all'epoca del rilascio, in seguito all'atto di compravendita rogato notaio Stella Bartoletti del 31 luglio 2006 repertorio n.23543 raccolta n.8495 e successiva istanza di voltura presentata al Comune di Volterra in data 08 settembre 2006 protocollo n.12546 (allegati 5.10, 5.10.1 ed allegato 3.4).

- Deposito progetto alla Regione Toscana, Ufficio Regionale per la Tutela dell'Acqua e del Territorio di Pisa, Pratica n.279/06/III, prot. n°264354 del 29 settembre 2006 (allegato 5.11).

- Verbale di Deliberazione della Giunta Comunale n.2 del 18 gennaio 2007 per *“Delimitazione del centro abitato art.4 D.Lgs.30/04/1992 n.285. Nuovo Codice della Strada. Ampliamento del centro abitato della frazione di Mazzolla”*, in seguito all'istanza presentata dall'impresa ., titolare del

Permesso di Costruire n.3505 del 06/11/2006 inerente il recupero volumetrico di ex annessi agricoli da trasformare in abitazioni ubicate nei pressi dell'abitato di Mazzolla in loc. podere Pian della Casa, con la quale veniva richiesto di comprendere anche la suddetta zona all'interno del centro abitato di Mazzolla (allegato 5.12).

- Comunicazione di inizio lavori presentata al Comune di Volterra in data 21 maggio 2007 protocollo 7378 , relativa al Permesso di Costruire n.3505/2006 (allegato 5.13).

- Permesso di Costruire n.3560 rilasciato dal Responsabile del Servizio Urbanistica ed Edilizia Privata del Comune di Volterra in data 23 maggio 2007, per lavori di *“ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione di volumi ad uso civile abitazione relativi al II° Lotto “*, (edifici E-F-G-H) a

, proprietaria all'epoca del

rilascio, in seguito all'atto di compravendita rogato notaio Stella Bartoletti del 31 luglio 2006 repertorio n.23543 raccolta n.8495 e successiva istanza di voltura presentata al Comune di Volterra in data 09 maggio 2007 protocollo n.6672 (allegati 5.14, 5.14.1 ed allegato 3.4).

- Deposito progetto alla Regione Toscana Ufficio Regionale per la Tutela dell'Acqua e del Territorio di Pisa Pratica n.358/3/07, prot. n.258298 del 05 ottobre 2007 (allegato 5.15).
- Comunicazione di inizio lavori presentata al Comune di Volterra in data 27 ottobre 2007 protocollo 15349, relativa al Permesso di Costruire n.3560/2007 (allegato 5.16).
- Denuncia di Inizio Attività Edilizia (D.I.A.) presentata al Comune di Volterra in data 08 novembre 2007 protocollo 15965, pratica D.I.A. n. 3883 del 15 novembre 2007, riferimento 9484 per *"1^ Variante al progetto di ristrutturazione ai fini abitativi del complesso edilizio "* (allegato 5.17), relativa a tutti gli edifici. Successiva Integrazione presentata al Comune di Volterra in data 12 febbraio 2009 protocollo 2006 (allegato 5.17.1).
- Deposito progetto alla Regione Toscana Ufficio Regionale per la Tutela dell'Acqua e del Territorio di Pisa Pratica n.30/3/08, prot. n. 61624 del 03 marzo 2008 (allegato 5.18).
- Denuncia di Inizio Attività Edilizia (D.I.A.) presentata al Comune di Volterra in data 12 agosto 2008 protocollo 11954, pratica D.I.A. n. 4132 del 21 agosto 2008, riferimento 9907 per *"2^ Variante al progetto di ristrutturazione ai fini abitativi del complesso edilizio "* (allegati 5.19, 5.19.1, 5.19.2, 5.19.3, 5.19.4, 5.19.5 e 5.19.6), relativa al 1° Lotto (edifici A-B-C-D).
- Autorizzazione Vincolo Idrogeologico n.297 del 11 giugno 2009 relativa alla 3^ Variante sotto indicata, pratica vincolo 376 (allegato 5.20).
- Denuncia di Inizio Attività Edilizia (D.I.A.) presentata al Comune di Volterra in data 03 giugno 2009 protocollo 7799, pratica D.I.A. n. 4394 del 11 giugno 2009, riferimento 10260 per *"3^ Variante al progetto di ristrutturazione ai fini abitativi del complesso edilizio"* (allegato 5.21, 5.21.1, 5.21.2, 5.21.3, 5.21.4 e 5.21.5), relativa al 2°Lotto (edifici E-F-G-H).
- Determinazione Dirigenziale n. 10510 del 13 aprile 2010 per Autorizzazione allo scarico fuori fognatura - Insediamento: Volterra – Fraz. Mazzolla, Loc. pian della Casa – Pratica n.528 (allegato 5.22).

- Permesso di Costruire n.3750 rilasciato dal Responsabile del Servizio Urbanistica ed Edilizia Privata del Comune di Volterra in data 15 novembre 2010, relativo a lavori di *“rinnovo del Permesso di Costruire n.3505 del 06.11.06 per lavori di demolizione e ricostruzione di volumi ad uso ex annessi agricoli in edifici per abitazione (1° Lotto) edifici A, B,C,D”*, a in qualità di legale rappresentate della società , all'epoca proprietaria (allegato 5.23).

- Rinnovo Autorizzazione Vincolo Idrogeologico n.340 del 24 novembre 2010, pratica vincolo 432 (allegato 5.24).

- Permesso di Costruire n.3752 rilasciato dal Responsabile del Servizio Urbanistica ed Edilizia Privata del Comune di Volterra in data 03 dicembre 2010, relativo a lavori di *“rinnovo del Permesso di Costruire n.3560 del 23.05.07 per lavori di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione di volumi ad uso civile abitazione relativi al II° lotto edifici (E-F-G-H)”*, a in qualità di legale rappresentate della società, all'epoca proprietaria (allegato 5.25).

- Relazione di Fine Lavori e Certificato di Rispondenza relativa al solo edificio “F” presentata alla Regione Toscana, Ufficio Tecnico del Genio Civile , Area vasta LI-LU-PI Sede di Pisa, in data 07 dicembre 2010 protocollo n. 313365 e contestuale Verbale di Visita – Certificato di Collaudo parziale, relativo all'edificio “F” protocollo n. 313428 (allegati 5.26 e 5.26.1).

- Richiesta di Abitabilità presentata al Comune di Volterra in data 26 gennaio 2011 protocollo n.794, relativa all' unità immobiliare “F1” posta nell'edificio “F”, identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Volterra nel Foglio di Mappa 179 particella 168, di altra proprietà non oggetto di perizia (allegato 5.27).

- Permesso di Costruire n.3860 rilasciato dal Responsabile del Servizio Urbanistica ed Edilizia Privata del Comune di Volterra in data 14 ottobre 2014, per lavori di *“rinnovo del Permesso di Costruire n.3505 del 06.11.06 per lavori di demolizione e ricostruzione di volumi ad uso ex annessi agricoli in edifici per abitazione (1° Lotto) edifici A, B, C, D”*, a

in qualità di legale rappresentate della società

., proprietaria in seguito all'atto rogato notaio

Giovanni Cerbioni del 26 giugno 2014 repertorio n.337, raccolta n.253, (allegato 3.1) e successiva richiesta di Voltura presentata al Comune di Volterra in data 07 ottobre 2014 protocollo 12859 (allegati 5.28 e 5.28.1). Tale permesso risulta ad oggi decaduto (termine massimo del 15 novembre 2015 ivi indicato per l'ultimazione lavori).

- Permesso di Costruire n.3861 rilasciato dal Responsabile del Servizio Urbanistica ed Edilizia Privata del Comune di Volterra in data 14 ottobre 2014, per lavori di *“rinnovo del Permesso di Costruire n.3560 del 23.05.07 per demolizione di ex annessi agricoli con recupero dei volumi per realizzazione di edifici ad uso civile abitazione (II° lotto) edifici E-F-G-H”*, a in qualità di legale rappresentate della società

, proprietaria in seguito all'atto rogato notaio

Giovanni Cerbioni del 26 giugno 2014 repertorio n.337, raccolta n.253 (allegato 3.1) e successiva richiesta di Voltura presentata al Comune di Volterra in data 07 ottobre 2014 protocollo 12859 (allegati 5.29 e 5.28.1). Tale permesso risulta ad oggi decaduto (termine massimo del 03 dicembre 2015 ivi indicato per l'ultimazione lavori).

Gli elaborati grafici allegati alle pratiche edilizie di cui sopra non sempre sono apprezzabili sotto il profilo dell'esatta rappresentazione grafica dello stato di fatto delle unità immobiliari, con incongruenze anche tra gli stessi elaborati.

Ai fini della conformità urbanistico-edilizia dovrà essere presentata al Comune di Volterra idonea pratica di sanatoria ai sensi della Legge Regione Toscana n.65 del 10/11/2014 e s.m.i., per alcuni edifici come indicato nei rispettivi paragrafi per sanare la situazione urbanistica allo stato dei luoghi.

L'espletamento delle pratiche edilizie di sanatoria comporta costi relativi sia agli onorari dei tecnici abilitati per gli adempimenti necessari presso i vari uffici, sia quelli relativi al pagamento di eventuali contributi, sanzioni amministrative determinate dagli enti stessi interessati e dei diritti di segreteria vigenti, come infra indicato.

I permessi edilizi rilasciati risultano ad oggi decaduti. Pertanto, successivamente al rilascio delle sanatorie sopradette, per completare i lavori sarà necessario presentare nuova pratica edilizia conforme alla normativa in vigore al momento della presentazione. Anche per i pergolati non completati e presenti alla data dei sopralluoghi solo i pilastri, se completati, dovranno rispettare i limiti indicati dalla normativa vigente al momento della presentazione della pratica di completamento, ad oggi prescritti dall'art. 86 delle Norme Tecniche vigenti (allegato 4.2) e quindi con superfici anche inferiori rispetto a quelle previste nelle pratiche edilizie decadute di cui sopra.

A completezza di esposizione, si precisa che le difformità urbanistico-edilizie riportate per alcuni edifici non sempre corrispondono anche alle difformità catastali indicate nei rispettivi paragrafi.

Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Urbanistica e Edilizia del Comune di Volterra la piscina con lavori non ultimati è stata oggetto dei seguenti titoli e/o procedimenti urbanistico-edilizi:

- Autorizzazione Vincolo Idrogeologico n.291 del 30 aprile 2009 per realizzazione di piscina, pratica vincolo 370 (allegato 5.30).
- Determinazione Dirigenziale n. 10510 del 13 aprile 2010 per Autorizzazione allo scarico fuori fognatura - Insediamento: Volterra – Fraz. Mazzolla, Loc. pian della Casa – Pratica n.528 (allegato 5.22).
- Permesso di Costruire n.3720 rilasciato dal Responsabile del Servizio Urbanistica ed Edilizia Privata del Comune di Volterra in data 09 settembre 2009, per *“realizzazione di piscina e locali interrati di pertinenza del complesso edilizio denominato Pian della Casa”*, a , all'epoca proprietaria (allegato 5.31).
- Comunicazione inizio lavori della piscina del 25 settembre 2009 protocollo 11413 (allegato 5.32).
- Denuncia di Inizio Attività Edilizia (D.I.A.) presentata al Comune di Volterra in data 07 ottobre 2009 protocollo 11898, pratica D.I.A. n. 4483 del 14 ottobre 2009, riferimento 10386 per *“1^ Variante al progetto*

per la realizzazione di piscina e locali interrati di pertinenza del complesso edilizio “ (allegati 5.33, 5.33.1, 5.33.2 e 5.33.3).

- Comunicazione inizio lavori strutturali in data 23 ottobre 2009 protocollo 12571 (allegato 5.34).

- Permesso di Costruire n.3814 rilasciato dal Responsabile del Servizio Urbanistica ed Edilizia Privata del Comune di Volterra in data 10 ottobre 2012, relativo a lavori di *“rinnovo del Permesso di Costruire n.3720 del 09.09.2009 per realizzazione di piscina e locali interrati di pertinenza del complesso denominato Pian della Casa”*, a in qualità di legale rappresentate della società .a.s., all'epoca proprietaria (allegato 5.35).

- Permesso di Costruire n.3859 rilasciato dal Responsabile del Servizio Urbanistica ed Edilizia Privata del Comune di Volterra in data 14 ottobre 2014, relativo a lavori di *“voltura del Permesso di Costruire n.3720 del 09.09.2009 e successivo rinnovo n.3814 del 10.10.2012 per realizzazione di piscina e locali interrati di pertinenza del complesso denominato Pian della Casa”*, a in qualità di legale rappresentate della società proprietaria in seguito all'atto rogato notaio Giovanni Cerbioni del 26 giugno 2014 repertorio n.337, raccolta n.253 (allegato 3.1) e successiva richiesta di Voltura presentata al Comune di Volterra in data 07 ottobre 2014 protocollo 12859 (allegati 5.36 e 5.20.1). Tale permesso risulta ad oggi decaduto (termine massimo del 10 ottobre 2015 ivi indicato per l'ultimazione lavori), pertanto per completare i lavori dovrà essere presentata adeguata pratica edilizia conforme alla normativa vigente al momento della presentazione.

L'appezzamento di terreno della superficie complessiva catastale di Ha 02.09.07 (corrispondenti a mq 20.907) su cui vi insiste la piscina, ha le caratteristiche e le prescrizioni risultanti dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Volterra in data 10 novembre 2016, in corso di validità, e che dalla data del rilascio ad oggi non sono intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici (allegato 5.37).

Il terreno identificato nel Foglio di Mappa 179 dalle particelle 134, 175, 180, 181, 196 e 210 della superficie catastale di mq 20.907 risulta inserito nel vigente Regolamento Urbanistico (R.U.) come Zona Territoriale Omogenea (Z.T.O.) di tipo "E" (*Zona destinata ad usi agricoli - Territorio Rurale*), di cui all'art.5 delle Norme Tecniche del vigente R.U. Inoltre il terreno ricade:

- nella sottozona di tipo "E3" (*Aree di trasformazione limitata di primo livello*) di cui agli artt. 81,84 e 86 delle Norme Tecniche del vigente R.U.;
 - nel *Sistema Ambientale "V" come Sottosistema "V5" (Aree agricole coltivate) – Ambito "V5-3" (Ambito dell'agricolo dei calanchi)*, disciplinato dagli artt. 71 e 76 delle Norme Tecniche del vigente R.U.;
- ed ai fini della paesaggistica ricade nel tipo di paesaggio "c" (*Paesaggi calanchiferi*), regolamentato dal Capo II – Disciplina Paesaggistica – art. 80 commi 1 e 4 delle Norme Tecniche del vigente R.U. (allegati 4.2 e 5.37).

Lotto A

Edificio isolato, prospiciente la strada Comunale di Mazzolla, con tipologia terratetto costituita dall'aggregazione di due corpi di fabbrica, di cui uno elevato su due piani fuori terra e l'altro su un piano fuori terra oltre a soppalco, posti a quote diverse e collegati da scale interne ed esterne. L'edificio è composto da un'unità immobiliare ad uso abitazione, con annesso circostante resede esclusivo (allegato 1: foto da n.3 a n.8).

Nelle pratiche edilizie sopra riportate è contraddistinto dalla lettera "A".

Tipologia e caratteristiche costruttive e tecnologiche

L'edificio, alla data dei sopralluoghi non risulta completato.

La tecnica costruttiva è con struttura mista in cemento armato ed acciaio, solai in parte a voltine in laterizio ed in parte con travi e travicelli in legno, copertura a falde con manto in laterizio (allegato 1: foto n.3, n.4, n.5, n.6 , n.7 e n.8).

Le finiture esterne dell'edificio presentano paramenti in pietra a faccia vista con ricorsi in mattoni, infissi in metallo verniciato e grigliati in laterizio tipici dell'architettura rurale (allegato 1: foto n.3 , n.4 e n.5).

Le finiture interne presentano pavimenti in cotto e pareti intonacate, installati controtelai per porte scorrevoli (allegato 1: foto n.6 , n.7 e n.8).

Alla data dei sopralluoghi risultano realizzate le canalizzazioni degli impianti idrico, termico ed elettrico, e vano esterno per il generatore di calore autonomo da alimentare a GPL, oltre alla predisposizione dell'impianto di condizionamento (allegato 1: foto n.6, n.7 e n.8).

Stato di manutenzione e disponibilità dell'immobile

L'edificio alla data dei sopralluoghi risulta libero con lavori edili ed impiantistici non ultimati.

Identificazione catastale

All'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Pisa, Ufficio Provinciale - Territorio, Servizi Catastali, Catasto Fabbricati del Comune di Volterra, l'unità abitativa in oggetto, risulta correttamente intestata ad n proprietà per 1/1 ed è geometricamente rappresentata nel **Foglio di Mappa 179 dalla particella 159**, Villaggio Mazzolla, piano T-1, categoria A/2 (*abitazione di tipo civile*), classe 3, consistenza vani 6, superficie catastale totale mq 218, superficie catastale escluse aree scoperte mq 172, rendita catastale € 718,91 (allegati 2.1 e 2.2).

La planimetria ultima in atti, del 24/02/2014 protocollo n.PI0028031, non corrisponde allo stato dei luoghi (allegato 2.3), in particolare la scala al piano terra, interna al vano tergaie, è priva di sottoscala con porta ivi indicato ed al posto delle tettoie sono presenti pergolati privi di copertura impermeabile. Pertanto si rende necessario ai fini della conformità catastale presentare adeguata pratica catastale all'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Pisa, Ufficio Provinciale – Territorio.

In atti anche relativo elaborato planimetrico ed elenco subalterno assegnato del 24/02/2014 protocollo n.PI0028031 (allegato 2.4).

L'area su cui insiste l'edificio con le relative pertinenze esterne è al Catasto Terreni del Comune di Volterra rappresentata nel Foglio di Mappa 179 dalla particella 159, qualità Ente Urbano, superficie mq 1184 in seguito al frazionamento del 24/11/2010 protocollo n.PI0210106 in atti dal 24/11/2010 presentato il 22/11/2010 (n.210106.1/2010) (allegato 2.5).

Confini: strada Comunale di Mazzolla, stessa proprietà, parti a comune, salvo se altri o migliori confini (allegato 2.4).

Situazione urbanistico-edilizia

Gli elaborati grafici allegati alla pratica edilizia, D.I.A. n.4132 del 21/08/2008, di cui sopra, non rappresentano correttamente lo stato dei luoghi del bene in oggetto, per difformità consistenti prevalentemente in una diversa sistemazione esterna, modifiche di prospetto ed interne. Sono presenti anche alcune incongruenze tra le superficie calcolate e le quotature nominali indicate. Inoltre è stato realizzato un pergolato a sbalzo sul fronte prospiciente la strada comunale di Mazzolla, privo di copertura impermeabile, senza titolo edilizio e di superficie superiore a quanto consentito dalla normativa ad oggi vigente e quindi dovrà essere rimosso (allegati 5.19.2 e 5.19.3).

Ai fini della conformità urbanistico-edilizia dovrà essere presentata al Comune di Volterra idonea pratica di sanatoria ai sensi della Legge Regione Toscana n.65 del 10/11/2014 e s.m.i.

L'espletamento delle pratiche catastali ed edilizie sopraindicate comporta costi relativi sia agli onorari dei tecnici abilitati per gli adempimenti necessari presso i vari uffici, sia quelli relativi al pagamento di contributi, sanzioni e diritti di segreteria vigenti, oltre ai costi relativi alla rimozione ed alla rimessa in pristino, stimabili complessivamente in circa **€ 5.000,00 (Euro cinquemila/00)**.

Successivamente al rilascio della sanatoria, dovrà essere presentata al Comune di Volterra nuova pratica edilizia per completamento lavori conforme alla normativa vigente al momento della presentazione.

Consistenza

Considerando che l'unità immobiliare, pur non essendo ultimata, è fisicamente definita, si ritiene opportuno descriverne la consistenza nel seguente modo:

- Unità immobiliare ad uso abitazione avente due accessi indipendenti dalla strada Comunale di Mazzolla, composta al piano terra, della superficie lorda di circa mq 103, da soggiorno-pranzo con posto cottura ed in parte a doppio volume, ripostiglio-sottoscala, bagno, camera, due vani scala di collegamento uno con il piano primo, della superficie lorda di circa mq 40, composto da camera con bagno ed uno con il soppalco della superficie lorda di circa mq 33, aperto sul soggiorno-pranzo.

Annessi all'unità abitativa due pergolati realizzati con pilastri in laterizio a vista e struttura orizzontale in legno, privi di copertura impermeabile, di cui uno posto sul lato ed uno sul retro dell'edificio, della superficie complessiva di circa mq 47, un porticato tergale della superficie di circa mq 23 ed un resede circostante esclusivo della superficie di circa mq 1.058 (comprensivo dei pergolati, del volume tecnico esterno fuori terra per caldaia e dello scannafosso), in parte pavimentato ed in parte sistemato a giardino.

Alla data dei sopralluoghi, da quanto constatato visivamente dalla sottoscritta, visionando l'immobile, le opere eseguite consistono in:

- scavi e fondazioni
- strutture verticali portanti
- strutture di collegamento (vani scala)
- strutture orizzontali (solai, soppalco, gronde ecc.)
- copertura
- tamponamenti e paramenti esterni
- tramezzature interne
- intonaco interno
- pavimenti e rivestimenti scale
- controtelai interni
- infissi esterni

- tubazioni e canalizzazioni impianti elettrico, idrico-sanitario, termico e predisposizione impianto di condizionamento
- pergolati e porticato
- sistemazione esterna

Da tale elenco si ritiene che lo stato avanzamento lavori sia pari a circa 85% della costruzione ultimata.

Lotto B

Edificio prospiciente la strada Comunale di Mazzolla, con tipologia terratetto costituita dall'aggregazione di due corpi di fabbrica, di cui uno elevato su due piani fuori terra e l'altro su un piano fuori terra oltre a soppalco, posti a quote diverse e collegati da scale interne ed esterne. L'edificio è composto da un'unità immobiliare ad uso abitazione, con annesso resede esclusivo (allegato 1: foto da n.9 a n.12).

Nelle pratiche edilizie sotto riportate è contraddistinto dalla lettera "B".

Tipologia e caratteristiche costruttive e tecnologiche

L'edificio, alla data dei sopralluoghi non risulta completato.

La tecnica costruttiva è con struttura mista in cemento armato ed acciaio, solai prevalentemente con travi e travicelli in legno, copertura a falde con manto in laterizio (allegato 1: foto n.9, n.10, n.11 e n.12).

Le finiture esterne dell'edificio presentano paramenti in pietra a vista con ricorsi in mattoni e superfici intonacate e tinteggiate, infissi in metallo verniciato e grigliati in laterizio tipici dell'architettura rurale (allegato 1: foto n.9 e n.10).

Le finiture interne presentano pavimenti in cotto, pareti intonacate, installati controtelai per porte scorrevoli (allegato 1: foto n.11 e n.12).

Alla data dei sopralluoghi risultano realizzate le canalizzazione degli impianti idrico, termico ed elettrico, con autonomi contatori ed apposito vano esterno per il generatore di calore da alimentare a GPL oltre alla predisposizione dell'impianto di condizionamento (allegato 1: foto n.11 e n.12).

Stato di manutenzione e disponibilità dell'immobile

L'edificio alla data dei sopralluoghi risulta libero con lavori edili ed impiantistici non ultimati.

Identificazione catastale

All'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Pisa Ufficio Provinciale - Territorio, Servizi Catastali, Catasto Fabbricati del Comune di Volterra, l'unità abitativa in oggetto, risulta correttamente intestata ad n proprietà per 1/1 ed è

geometricamente rappresentata nel **Foglio di Mappa 179 dalla particella 158**, Villaggio Mazzolla, piano T-1, categoria A/2 (*abitazione di tipo civile*), classe 3, consistenza vani 6, superficie catastale totale mq 190, superficie catastale totale escluse aree scoperte mq 148, rendita catastale € 718,91 (allegati 2.1 e 2.6).

La planimetria ultima in atti del 24/02/2014 protocollo n.PI0028032, non corrisponde allo stato dei luoghi (allegato 2.7), in particolare non è rappresentato il vano tecnico esterno fuori terra per caldaia, ed è presente un pergolato privo di copertura impermeabile, di minore superficie, al posto della tettoia ivi indicata, pertanto si rende necessario ai fini della conformità catastale presentare adeguata pratica catastale all'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Pisa, Ufficio Provinciale – Territorio.

In atti anche relativo elaborato planimetrico ed elenco subalterno assegnato del 24/02/2014 protocollo n.PI0028032 (allegato 2.8).

L'area su cui insiste l'edificio con le relative pertinenze esterne è al Catasto Terreni del Comune di Volterra rappresentata nel Foglio di Mappa 179 dalla particella 158, qualità Ente Urbano, superficie mq 1083 in seguito al Tipo Mappale del 24/11/2010 protocollo n.PI0210106 in atti dal 24/11/2010 presentato il 22/11/2010 (n.210106.2/2010) (allegato 2.9).

Confini: strada Comunale di Mazzolla, stessa proprietà su più lati, parti a comune, salvo se altri o migliori confini (allegato 2.8).

Si precisa che l'accesso a tale unità immobiliare avviene tramite l'area urbana identificata dalla particella 157 del Foglio di Mappa 179 (allegato 2.8).



Situazione urbanistico-edilizia

Gli elaborati grafici allegati alla pratica edilizia, D.I.A. n.4132 del 21/08/2008 di cui sopra, non rappresentano correttamente lo stato dei luoghi del bene in oggetto, per difformità consistenti prevalentemente in una diversa sistemazione esterna, modifiche di prospetto ed interne (allegati 5.19.1 e 5.19.4). Pertanto ai fini della conformità urbanistico-edilizia dovrà essere presentata al Comune di Volterra idonea pratica di sanatoria ai sensi della Legge Regione Toscana n.65 del 10/11/2014 e s.m.i.

L'espletamento delle pratiche catastali ed edilizie sopraindicate comporta costi relativi sia agli onorari dei tecnici abilitati per gli adempimenti necessari presso i vari uffici, sia quelli relativi al pagamento di sanzioni e diritti di segreteria vigenti, stimabili complessivamente in circa **€ 4.000,00 (Euro quattromila/00)**.

Successivamente al rilascio della sanatoria dovrà essere presentata al Comune di Volterra nuova pratica edilizia per completamento lavori conforme alla normativa vigente al momento della presentazione.

Consistenza

Considerando che l'unità immobiliare, pur non essendo ultimata, risulta fisicamente definita, si ritiene opportuno descriverne la consistenza nel seguente modo:

- Unità immobiliare ad uso abitazione avente accesso dalla strada Comunale di Mazzolla tramite area urbana, che consente l'accesso anche al lotto C/1, identificata catastalmente dalla particella 157 del Foglio di mappa 179, e successivo resede esclusivo. L'unità immobiliare in oggetto è composta al piano terra della superficie lorda di circa mq 82 da disimpegno, pranzo con posto cottura ed in parte a doppio volume, due bagni di cui uno con antibagno, soggiorno, camera,

ripostiglio sotto la scala posta nella zona pranzo, due vani scala di collegamento uno con il piano primo della superficie lorda di circa mq 39 composto da disimpegno, bagno e camera ed uno con il piano soppalco della superficie lorda di circa mq 20, aperto sul pranzo.

Annessi all'unità abitativa un pergolato laterale realizzato con struttura verticale ed orizzontale in legno, privo di copertura impermeabile, della superficie di circa mq 20, minore rispetto a quanto indicato nell'elaborato grafico "Tav.3" della pratica edilizia sopracitata (allegato 5.19.4), un porticato laterale ed uno tergalé della superficie complessiva di circa mq 34 ed un resede esclusivo circostante della superficie di circa mq 967 in parte pavimentato ed in parte a giardino (comprensivo dello scannafosso, del vano tecnico esterno per caldaia e del pergolato).

Alla data dei sopralluoghi, da quanto constatato visivamente dalla sottoscritta, visionando l'immobile, le opere eseguite consistono in:

- scavi e fondazioni
- strutture verticali portanti
- strutture di collegamento (vani scala)
- strutture orizzontali (solai, soppalco, gronde ecc.)
- copertura
- tamponamenti, paramenti esterni ed intonaco esterno
- tramezzature interne
- intonaco interno
- pavimenti e rivestimenti scale
- controtelai per porte interne
- infissi esterni
- tubazioni e canalizzazioni impianti elettrico, idrico-sanitario, termico e predisposizione impianto di condizionamento
- pergolato e porticati
- sistemazione esterna

Da tale elenco si ritiene che lo stato avanzamento lavori alla data dei sopralluoghi sia pari a circa 85% della costruzione ultimata.

Lotto C

Edificio prospiciente la strada Comunale di Mazzolla, con tipologia costituita dall'aggregazione di quattro corpi di fabbrica con diversa altezza e quota, composto da due unità immobiliari ad uso abitazione, con ingresso indipendente, di cui una distribuita al piano terra e soppalco, contraddistinta con lettera e numero "C1", ed una ai piani terra e primo, contraddistinta con lettera e numero "C2", entrambe con annesso resede esclusivo (allegato 1: foto da n.13 a n.22).

Tipologia e caratteristiche costruttive e tecnologiche

L'edificio, alla data dei sopralluoghi risulta non completato.

La tecnica costruttiva è con struttura mista in cemento armato ed acciaio, solai prevalentemente con travi e travicelli in legno, copertura a falde con manto in laterizio (allegato 1: foto n.13, n.14, n.15, n.16, n.17, n.18, n.19, n.20, n.21 e n.22).

Le finiture esterne dell'edificio presentano paramenti in pietra a vista e ricorsi in mattoni alternati a superfici intonacate e tinteggiate, infissi in metallo verniciato e grigliati in laterizio tipici dell'architettura rurale (allegato 1: foto n.13, n.14, n.15, n.17, n.18 e n.19).

Le finiture interne presentano pavimenti in cotto e pareti intonacate per entrambe le unità immobiliari (allegato 1: foto n.16, n.20, n.21 e n.22).

Alla data dei sopralluoghi risultano realizzate le canalizzazione degli impianti idrico, termico ed elettrico, con autonomi contatori ed alloggio esterno per il generatore di calore da alimentare a GPL oltre alla predisposizione dell'impianto di condizionamento per entrambe le unità immobiliari.

Stato di manutenzione e disponibilità dell'immobile

L'edificio alla data dei sopralluoghi risulta libero con lavori edili ed impiantistici non ultimati.

Identificazione catastale

All'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Pisa Ufficio

Provinciale - Territorio, Servizi Catastali, Catasto Fabbricati del Comune di Volterra, le unità immobiliari in oggetto risultano correttamente intestate ad in proprietà per 1/1 e sono geometricamente rappresentate nel **Foglio di Mappa 179** dalle seguenti particelle:

Unità immobiliare C1

- **p.lla 154** , Villaggio Mazzolla, piano T-1, categoria A/2 (*abitazione di tipo civile*), classe 3, consistenza vani 4, superficie catastale totale mq 117, superficie catastale totale escluse aree scoperte mq 93, rendita catastale € 479,27 (allegati 2.1 e 2.10).

La planimetria ultima in atti del 24/02/2014 protocollo n.PI0028034, non corrisponde allo stato dei luoghi, in particolare al posto della tettoia tergale indicata è presente un pergolato privo di copertura impermeabile pertanto si rende necessario ai fini della conformità catastale presentare adeguata pratica catastale all'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Pisa, Ufficio Provinciale – Territorio (allegato 2.11).

In atti anche relativo elaborato planimetrico ed elenco subalterno assegnato del 24/02/2014 protocollo n.PI0028034 (allegato 2.12).

L'area su cui insiste tale unità con le relative pertinenze esterne è al Catasto Terreni del Comune di Volterra rappresentata nel Foglio di Mappa 179 dalla particella 154, qualità Ente Urbano , superficie mq 480, in seguito al Tipo mappale del 24/11/2010 protocollo n.PI0210106 in atti dal 24/11/2010 presentato il 22/11/2010 (n.210106.2/2010) (allegato 2.13).

Confini: strada Comunale di Mazzolla, stessa proprietà su più lati, parti a comune, salvo se altri o migliori confini (allegato 2.12).

Si precisa che l'accesso a tale unità immobiliare avviene tramite l'area urbana identificata dalla particella 157 del F. di M. 179 (allegato 2.12).

Unità immobiliare C2

- **p.lla 152**, Villaggio Mazzolla, piano T-1, categoria A/2 (*abitazione di*

tipo civile), classe 3 , consistenza vani 5,5 , superficie catastale totale mq 162, superficie catastale totale escluse aree scoperte mq 126, rendita catastale € 659,00 (allegati 2. 1 e 2.14).

La planimetria ultima in atti del 24/02/2002 protocollo n.PI0028033, non corrisponde fedelmente allo stato dei luoghi, in quanto è presente sul lato destro del fronte prospiciente la strada Comunale di Mazzolla un pergolato privo di copertura impermeabile al posto del porticato ivi indicato e non è rappresentato il vano tecnico esterno fuori terra per caldaia posto su tale lato. Inoltre nella planimetria catastale sul lato sinistro rispetto al fronte è indicata "tettoia" al posto di pergolato privo di copertura impermeabile. Pertanto, ai fini della conformità catastale, all'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Pisa, Ufficio Provinciale – Territorio dovrà essere presentata adeguata pratica (allegato 2.15).

In atti anche relativo elaborato planimetrico ed elenco subalterno assegnato del 24/02/2014 protocollo n.PI0028033 (allegato 2.16).

L'area su cui insiste tale unità immobiliare con le relative pertinenze esterne è al Catasto Terreni del Comune di Volterra rappresentata nel Foglio di Mappa 179 dalla particella 152, qualità Ente Urbano , superficie mq 869, in seguito al Tipo mappale del 24/11/2010 protocollo n.PI0210106 in atti dal 24/11/2010 presentato il 22/11/2010 (n.210106.2/2010) (allegato 2.17).

Confini: strada Comunale di Mazzolla, stessa proprietà su più lati, parti a comune, salvo se altri o migliori confini (allegato 2.16).

Si precisa che l'accesso a tale unità immobiliare avviene tramite l'area urbana identificata dalla particella 151 del F. di M. 179 (allegato 2.16).

Situazione urbanistico-edilizia

unità immobiliare C1

Gli elaborati grafici allegati alla pratica edilizia D.I.A. n. 4132 del 21/08/2008, di cui sopra (allegati 5.19.1 e 5.19.5), non rappresentano correttamente lo stato dei luoghi del bene C1 in oggetto, per difformità

consistenti prevalentemente in una diversa sistemazione esterna, modifiche interne e di prospetto, inoltre sono presenti alcune incongruenze tra le superficie calcolate e le quotature nominali indicate nella "Tav.6" in particolare relative ai pergolati e porticati (allegato 5.19.5).

Pertanto ai fini della conformità urbanistico-edilizia dovrà essere presentata al Comune di Volterra idonea pratica di sanatoria ai sensi della Legge Regione Toscana n.65 del 10/11/2014 e s.m.i.

L'espletamento delle pratiche catastali ed edilizie sopraindicate comporta costi relativi sia agli onorari dei tecnici abilitati per gli adempimenti necessari presso i vari uffici, sia quelli relativi al pagamento di sanzioni, diritti di segreteria vigenti, stimabili complessivamente in circa **€ 4.000,00 (Euro quattromila/00)**.

Successivamente dovrà essere presentata al Comune di Volterra nuova pratica edilizia per completamento lavori conforme alla normativa vigente al momento della presentazione.

unità immobiliare C2

Gli elaborati grafici allegati alla pratica edilizia D.I.A. n.4132 del 21/08/2008, di cui sopra (allegati 5.19.1 e 5.19.5), non rappresentano correttamente lo stato dei luoghi del bene C2 in oggetto, per difformità consistenti prevalentemente in una diversa sistemazione esterna, modifiche interne e di prospetto, sono presenti alcune incongruenze tra quanto rappresentato nel prospetto "*nord - ovest (lato monte)*" rispetto alla pianta del piano terra, dove non è indicato il pergolato, privo di copertura impermeabile, posto sul lato destro rispetto al fronte prospiciente la strada Comunale di Mazzolla, rappresentato invece nella pianta del piano primo (allegato 5.19.5).

Pertanto ai fini della conformità urbanistica-edilizia dovrà essere presentata al Comune di Volterra idonea pratica di sanatoria ai sensi della Legge Regione Toscana n.65 del 10/11/2014 e s.m.i.

L'espletamento delle pratiche catastali ed edilizie sopraindicate

comporta costi relativi sia agli onorari dei tecnici abilitati per gli adempimenti necessari presso i vari uffici, sia quelli relativi al pagamento di sanzioni e diritti di segreteria vigenti, stimabili complessivamente in circa **€ 4.000,00 (Euro quattromila/00)**.

Successivamente dovrà essere presentata al Comune di Volterra nuova pratica edilizia per completamento lavori conforme alla normativa vigente al momento della presentazione.

Consistenza

Considerando che le unità immobiliari, pur non essendo ultimate, risultano fisicamente definite, si ritiene opportuno descriverne la consistenza nel seguente modo:

Unità immobiliare C1

- Unità immobiliare ad uso abitazione contraddistinta con la lettera ed il numero "C1" avente accesso dalla strada Comunale di Mazzolla tramite area urbana che consente l'accesso anche al lotto B, identificata catastalmente dalla particella 157 del Foglio di Mappa 179, e successivo resede esclusivo. Tale unità è composta al piano terra, della superficie lorda di circa mq 70, da soggiorno-pranzo-posto cottura, disimpegno, bagno, camera e scala per accedere al piano soppalco della superficie lorda di circa mq 22.

Annessi all'unità abitativa un loggiato laterale della superficie di circa mq 22 (compreso sottostante vano tecnico per caldaia del tipo incassata), due pergolati di cui uno posto sul retro dell'edificio realizzato con pilastri in laterizio a vista e struttura orizzontale in legno ed uno posto sul lato realizzato completamente in legno, entrambi privi di copertura impermeabile, della superficie complessiva di circa mq 30.

Si precisa che il pergolato laterale è stato realizzato di minore superficie rispetto a quella prevista. Annessi all'unità immobiliare anche un resede esclusivo tergale ed uno esclusivo frontale, della superficie complessiva di circa mq 388 (comprensiva dei pergolati) in parte pavimentati ed in parte a giardino.

Alla data dei sopralluoghi, da quanto constatato visivamente dalla sottoscritta, visionando l'immobile, le opere eseguite consistono in :

- scavi e fondazioni
- strutture verticali portanti
- strutture di collegamento (vani scala)
- strutture orizzontali (solai, soppalco, gronde ecc.)
- copertura
- tamponamenti, paramenti esterni ed intonaco esterno
- tramezzature interne
- intonaco interno
- pavimenti e rivestimenti scale
- controtelai per porte interne
- infissi esterni
- tubazioni e canalizzazioni impianti elettrico, idrico-sanitario, termico e predisposizione impianto di condizionamento
- pergolati e loggiato
- sistemazione esterna

Da tale elenco si ritiene che lo stato avanzamento lavori alla data dei sopralluoghi dell'unità immobiliare identificata dalla **particella 154 del Foglio di mappa 179** sia pari a circa 85% della costruzione ultimata.

Unità immobiliare C2

- Unità immobiliare ad uso abitazione contraddistinta con la lettera ed il numero "C2" avente accesso dalla strada Comunale di Mazzolla tramite area urbana da cui si accede anche al lotto D, identificata catastalmente dalla particella 151 del Foglio di Mappa 179, e successivo resede esclusivo. Tale unità è composta al piano terra della superficie lorda di circa mq 82 da soggiorno-pranzo con posto cottura, ripostiglio-sottoscala, disimpegno, bagno, camera e scala per accedere al piano primo della superficie lorda di circa mq 44, composto da disimpegno, bagno e camera con cabina armadio.

Annessi all'unità immobiliare un loggiato frontale della superficie di circa mq 21, due pergolati laterali realizzati con pilastri in laterizio a vista

e struttura orizzontale in legno privi di copertura impermeabile, di cui uno con sottostante vano tecnico per caldaia, della superficie complessiva di circa mq 38.

Resede esclusivo posto su tre lati della superficie di circa mq 766, comprensivo della pensilina triangolare a sbalzo, dello scannafosso e dei pergolati, in parte pavimentato ed in parte a giardino.

Alla data dei sopralluoghi, da quanto constatato visivamente dalla sottoscritta, visionando l'immobile, le opere eseguite consistono in :

- scavi e fondazioni
- strutture verticali portanti
- strutture di collegamento (vani scala)
- strutture orizzontali (solai, soppalco, gronde ecc.)
- copertura
- tamponamenti, paramenti esterni ed intonaco esterno
- tramezzature interne
- intonaco interno
- pavimenti e rivestimenti scale
- controtelai per porte interne
- infissi esterni
- tubazioni e canalizzazioni impianti elettrico, idrico-sanitario, termico e predisposizione impianto di condizionamento
- pergolati, pensilina a sbalzo e loggiato
- sistemazione esterna

Da tale elenco si ritiene che lo stato avanzamento lavori alla data dei sopralluoghi dell'unità immobiliare identificata dalla **particella 152 del Foglio di mappa 179** sia pari a circa 85% della costruzione ultimata.

Lotto D

Edificio prospiciente la strada Comunale di Mazzolla, con tipologia terratetto costituita dall'aggregazione di tre corpi di fabbrica posti a quote diverse e collegati da scale interne ed esterne. L'edificio è composto da un'unità immobiliare ad uso abitazione distribuita ai piani terra, primo oltre soppalco con annesso resede esclusivo (allegato 1:

foto da n.23 a n.30).

Nelle pratiche edilizie sotto riportate è contraddistinto dalla lettera "D".

Tipologia e caratteristiche costruttive e tecnologiche

L'edificio, alla data dei sopralluoghi risulta completato.

La tecnica costruttiva è con struttura mista in cemento armato ed acciaio, solai prevalentemente con travi e travicelli in legno , copertura a falde con manto in laterizio (allegato 1: foto n. 23, n.24, n.25, n.26, n.27, n.28, n.29 e n.30).

Le finiture esterne dell'edificio presentano paramenti in pietra a vista e ricorsi in mattoni alternati a superfici intonacate e tinteggiate, infissi in metallo verniciato, grigliati in laterizio tipici dell'architettura rurale e cancelli in legno automatici (allegato 1: foto n.23, n.24, n.25 e n.26).

Le finiture interne presentano pavimenti in cotto, rivestimenti dei bagni in ceramica, pareti intonacate e tinteggiate, porte in legno laccato (allegato 1: foto n. 27,n.28,n.29 e n.30).

Alla data dei sopralluoghi l'unità abitativa è dotata degli impianti idrico-sanitario completi di apparecchi igienico sanitari, termico con corpi scaldanti, elettrico, di allarme oltre a predisposizione di impianto di condizionamento con autonomi contatori ed alloggio esterno per il generatore di calore da alimentare a GPL.

Stato di manutenzione e disponibilità dell'immobile)

L'edificio alla data dei sopralluoghi risulta ultimato e libero.

Identificazione catastale

All'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Pisa Ufficio Provinciale - Territorio, Servizi Catastali, Catasto Fabbricati del Comune di Volterra, l' unità in oggetto risulta correttamente intestata ad in proprietà per 1/1 ed è geometricamente rappresentata nel **Foglio di Mappa 179 dalla particella 150** , Villaggio Mazzolla, piano T-1, categoria A/2 (*abitazione di tipo civile*), classe 3, consistenza vani 7, superficie catastale totale mq 213,

superficie catastale totale escluse aree scoperte mq 165, rendita catastale € 838,73 (allegati 2. 1 e 2.18).

La planimetria ultima in atti del 08/04/2011 protocollo n.PI0091998 (allegato 2.19) si può ritenere conforme, in quanto anche se presenti lievi modifiche rispetto allo stato dei luoghi, queste non hanno rilevanza catastale in quanto non incidono sulla rendita catastale come da Circolare Agenzia del Territorio n. 2 del 09/07/2010 protocollo n.36607.

Non presente in atti elaborato planimetrico.

L'area su cui insiste l'edificio con le relative pertinenze esterne è al Catasto Terreni del Comune di Volterra rappresentata nel Foglio di Mappa 179 dalla particella 150, qualità Ente Urbano , superficie mq 1.339, in seguito al Tipo Mappale del 24/11/2010 protocollo n.PI0210106 in atti dal 24/11/2010 presentato il 22/11/2010 (n.210106.2/2010) (allegato 2.20).

Confini: strada Comunale di Mazzolla, stessa proprietà su più lati, proprietà parti a comune, salvo se altri o migliori confini.

Si precisa che l'accesso a tale unità immobiliare avviene tramite l'area urbana identificata dalla particella 151 del Foglio di Mappa 179.

Situazione urbanistico-edilizia

Gli elaborati grafici allegati alla pratica edilizia D.I.A. n.4132 del 21/08/2008, di cui sopra (allegati 5.19.1 e 5.19.6), non rappresentano correttamente lo stato dei luoghi del bene D in oggetto, per difformità consistenti prevalentemente in una diversa sistemazione esterna, modifiche interne e di prospetto. Sono presenti anche alcune incongruenze sia tra le superficie calcolate e le quotature nominali indicate e tra quanto rappresentato nei prospetti rispetto alle piante, in queste non è indicato il pergolato frontale, privo di copertura impermeabile indicato nel prospetto "sud-ovest" (allegato 5.19.6).

Pertanto ai fini della conformità urbanistica ed edilizia dovrà essere presentata al Comune di Volterra idonea pratica di sanatoria ai sensi

della Legge Regione Toscana n.65 del 10/11/2014 e s.m.i.

L'espletamento della pratica edilizia sopraindicata comporta costi relativi sia agli onorari dei tecnici abilitati per gli adempimenti necessari presso i vari uffici, sia quelli relativi al pagamento di sanzioni e diritti di segreteria vigenti, stimabili complessivamente in circa **€ 3.500,00 (Euro tremilacinquecento/00)**.

Successivamente dovrà essere presentata al Comune di Volterra nuova pratica edilizia per completamento lavori conforme alla normativa vigente al momento della presentazione.

Consistenza

L'unità immobiliare è così costituita:

- Unità immobiliare ad uso abitazione avente accesso dalla strada Comunale di Mazzolla tramite area urbana da cui si accede anche al lotto C2, identificata catastalmente dalla particella 151 del Foglio di Mappa 179, e successivo resede esclusivo. Tale unità è composta al piano terra, della superficie lorda di circa mq 107, da soggiorno, cucina-pranzo e doppio volume, disimpegno, bagno, camera e scala per accedere al piano primo della superficie lorda di circa mq 35, composto da disimpegno, bagno, camera oltre a soppalco aperto sul pranzo della superficie lorda di circa mq 24.

Annessi all'unità abitativa un porticato tergale della superficie di circa mq 27, due pergolati realizzati con pilastri in laterizio a vista e struttura orizzontale in legno privi di copertura impermeabile, di cui uno posto sul fronte dell'edificio, non indicato nelle piante ma rappresentato nel prospetto "sud-ovest" ed uno laterale della superficie complessiva di circa mq 37, oltre ad un resede esclusivo circostante della superficie di circa mq 1.205, in parte pavimentato ed in parte a giardino (comprensivo del vano tecnico fuori terra per caldaia e dei pergolati).

Lotto E

Edificio contiguo su un lato, prospiciente la strada interna a comune, con tipologia terratetto costituito dall'aggregazione di due corpi di

fabbrica posti a quote diverse collegati da scale interne ed esterne.

L'edificio è previsto composto da un'unità immobiliare ad uso abitazione, non definita, distribuita ai piani terra, primo e soppalco con annesso resede esclusivo su tre lati (allegato 1: foto da n.31 a n.38).

Nelle pratiche edilizie sotto riportate è contraddistinto dalla lettera "E".

Tipologia e caratteristiche costruttive e tecnologiche

L'edificio, alla data dei sopralluoghi risulta con opere non completate.

La tecnica costruttiva è con struttura mista in cemento armato ed acciaio, solai prevalentemente con travi e travicelli in legno, copertura a falde con manto in laterizio e scale in cemento armato (allegato 1: foto da n.31, n.32, n.33, n.34, n.35, n.36, n.37 e n.38).

Le finiture esterne dell'edificio presentano paramenti in pietra a vista con ricorsi in mattoni e grigliati in laterizio tipici dell'architettura rurale (allegato 1: foto n.31, n.32 e n.33).

Le finiture interne sono da realizzare, in quanto allo stato grezzo (allegato 1: foto n.34, n.35, n.36, n.37 e n.38). Da realizzare anche gli impianti, presente invece il vano esterno per il generatore di calore da alimentare a GPL.

Stato di manutenzione e disponibilità dell'immobile

Alla data dei sopralluoghi l'edificio risulta internamente allo stato grezzo ed esternamente con opere non ultimate, ed occupato da rimanenze di materiali edili.

Identificazione catastale

All'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Pisa, Ufficio Provinciale -Territorio, Servizi Catastali, Catasto Fabbricati del Comune di Volterra, l'unità in oggetto risulta correttamente intestata ad in proprietà per 1/1 ed è geometricamente rappresentata nel **Foglio di Mappa 179 dalla particella 170**, Villaggio Mazzolla, piano T-1, categoria F/3 (*unità in corso di costruzione*) (allegati 2.1 e 2.21).

Tale unità non ultimata è riportata nell'elaborato planimetrico del 08/04/2011 protocollo n. PI0091984 (allegato 2.22). Si precisa che non è stato riportato il loggiato realizzato sul fronte dell'edificio.

Inoltre a fine lavori dovrà essere presentata all'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Pisa, Ufficio Provinciale - Territorio, pratica catastale per attribuzione della rendita.

L'area su cui insiste l'edificio con le relative pertinenze esterne è al Catasto Terreni del Comune di Volterra rappresentata nel Foglio di Mappa 179 dalla particella 170, qualità Ente Urbano, superficie mq 1688 in seguito al Tipo Mappale del 24/11/2010 protocollo n.PI0210106 in atti dal 24/11/2010 presentato il 22/11/2010 (n.210106.2/2010) (allegato 2.23).

Confini: stessa proprietà su più lati, parti a comune, proprietà , salvo se altri o migliori confini.

Situazione urbanistico-edilizia

Gli elaborati grafici allegati alla pratica edilizia D.I.A. n. 4394 del 11/06/2009 di cui sopra, non rappresentano correttamente lo stato dei luoghi del bene in oggetto, per difformità consistenti prevalentemente in una diversa sistemazione esterna, modifiche interne e di prospetto. Inoltre il loggiato tergale è stato realizzato di minore superficie rispetto a quella prevista ed un nuovo loggiato è stato realizzato sul fronte prospiciente la viabilità interna, in sostituzione della pensilina triangolare a sbalzo (allegati 5.21.1 e 5.21.2).

La superficie complessiva dei due loggiati è inferiore a quella prevista per quello tergale e comunque consentita dall'art.57 delle vigenti N.T. Pertanto ai fini della conformità urbanistica-edilizia dovrà essere presentata al Comune di Volterra idonea pratica di sanatoria ai sensi della Legge Regione Toscana n.65 del 10/11/2014 e s.m.i. L'espletamento della pratica edilizia sopraindicata comporta costi relativi sia agli onorari dei tecnici abilitati per gli adempimenti necessari presso i vari uffici, sia quelli relativi al pagamento di contributi, sanzioni e diritti di segreteria vigenti, stimabili complessivamente in circa **€ 3.500,00 (Euro)**

tremilacinquecento/00).

Successivamente dovrà essere presentata al Comune di Volterra nuova pratica edilizia per completamento lavori conforme alla normativa vigente al momento della presentazione.

Consistenza

In considerazione dello stato non definito dell'unità immobiliare, si ritiene opportuno descriverne la consistenza, desunta dalla tavola n. 3 "Edificio "E": piante, prospetti, sezioni - Stato di Variante" allegata alla Denuncia di Inizio Attività 3° Variante n. 4394 del 11/06/2009 sopra riportata, nel seguente modo (allegato 5.21.2):

- Unità immobiliare ad uso abitazione con accesso dalla strada Comunale di Mazzolla, e successiva strada interna a comune, prevista composta al piano terra della superficie lorda di circa mq 148 da ingresso, soggiorno-pranzo con posto cottura, in parte a doppio volume, due disimpegni, bagno, due camere entrambe con cabina armadio ed una anche con bagno, ripostiglio-sottoscala e due vani scala di cui uno per accedere al piano primo della superficie lorda di circa mq 44 previsto composto da disimpegno, camera con bagno ed uno per accedere al piano soppalco della superficie lorda di circa mq 44 previsto composto da disimpegno, bagno e soppalco con vista sul soggiorno-pranzo.

Annessi all'unità abitativa un loggiato tergale, realizzato di minore superficie rispetto a quella indicata nell'elaborato grafico di cui sopra, ed un loggiato, realizzato sul fronte prospiciente la viabilità interna, non previsto, in sostituzione della pensilina triangolare a sbalzo indicata in tale elaborato, della superficie complessiva di circa mq 25, oltre a resede esclusivo, posto su tre lati, della superficie di circa mq 1.515.

Alla data dei sopralluoghi, da quanto constatato visivamente dalla sottoscritta, visionando l'immobile, le opere eseguite consistono in:

- scavi e fondazioni
- strutture verticali portanti
- strutture di collegamento (vani scala)

- strutture orizzontali (solai, soppalco, gronde ecc.)
- copertura
- tamponamenti e paramenti esterni
- tramezzature interne in parte
- loggiati
- sistemazione esterna al grezzo
- predisposizione di alcune tubazioni di smaltimento liquami.

Da tale elenco si ritiene che lo stato avanzamento lavori alla data dei sopralluoghi sia pari a circa il 55% della costruzione ultimata.

Lotto F - Unità immobiliare F2 -

Edificio contiguo su due lati, prospiciente la strada interna a comune, con tipologia costituita dall'aggregazione di quattro corpi di fabbrica a diversa altezza e quota, composto da due unità immobiliari ad uso abitazione, entrambe distribuite ai piano terra e primo con annesso resede esclusivo. Nelle pratiche edilizie sotto riportate l'edificio è contraddistinto dalla lettera "F", e le unità immobiliari anche dai numeri 1 e 2. Si precisa che l'unità abitativa "F1" non è oggetto della perizia, in quanto di altra proprietà (allegato 3.5).

Tipologia e caratteristiche costruttive e tecnologiche

L'edificio, alla data dei sopralluoghi risulta relativamente all'unità abitativa in oggetto, contraddistinta dalla lettera e dal numero "F2", con opere edili ed impiantistiche non ultimate (allegato 1: foto da n.39 a n.44)

La struttura dell'edificio è mista in cemento armato ed acciaio, copertura a falde con manto in laterizio e la porzione in oggetto presenta solai in parte a voltine in laterizio ed in parte con travi e travicelli in legno e scale in cemento armato (allegato 1 : foto n.39, n.40, n.41, n.42, n.43 e n.44).

Le finiture esterne dell'edificio presentano paramenti in pietra a vista con ricorsi in mattoni e grigliati in laterizio tipici dell'architettura rurale (allegato 1: foto n.39 e n.40).

Le finiture interne della porzione oggetto della perizia presentano intonaco, controtelai per porte scorrevoli mentre sono da realizzare i pavimenti ed i rivestimenti (allegato 1: foto n.41, n.42, n.43 e n.44).

Risultano realizzate le canalizzazioni degli impianti idrico, termico ed elettrico, con autonomi contatori e vano esterno per il generatore di calore da alimentare a GPL, oltre a predisposizione dell'impianto di condizionamento.

Stato di manutenzione e disponibilità dell'immobile

La porzione in oggetto alla data dei sopralluoghi risulta libera con lavori edili ed impiantistici non ultimati.

Identificazione catastale

All'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Pisa Ufficio Provinciale - Territorio, Servizi Catastali, Catasto Fabbricati del Comune di Volterra, quanto sopra non risulta correttamente intestato in quanto ancora in conto a in proprietà per 1/1

ed è geometricamente rappresentato nel **Foglio di Mappa 179 dalla particella 166**, Villaggio Mazzolla, piano T-1, categoria A/2 (*abitazione di tipo civile*), classe 2, consistenza vani 5, superficie catastale totale mq 149, superficie catastale totale escluse aree scoperte mq 125, rendita catastale € 498,38 (allegati 2.1 e 2.24).

La planimetria ultima in atti del 02/12/2010 protocollo n.PI0218445 (allegato 2.25) si può ritenere conforme in quanto anche se presenti lievi modifiche rispetto allo stato dei luoghi, e non realizzati i due pergolati ivi indicati (presenti per quello tergale solo i pilastri), tutto ciò non ha rilevanza catastale in quanto non incide sulla rendita catastale come da Circolare Agenzia del Territorio n. 2 del 09/07/2010 protocollo n.36607. Non presente in atti elaborato planimetrico.

L'area su cui insiste l'edificio con le relative pertinenze esterne è al Catasto Terreni del Comune di Volterra rappresentata nel Foglio di Mappa 179 dalla particella 166, qualità Ente Urbano, superficie mq 418, in seguito al Tipo Mappale del 24/11/2010 protocollo n.PI0210106 in atti dal 24/11/2010 presentato il 22/11/2010 (n.210106.2/2010) (allegato 2.26).

Confini: parti a comune, stessa proprietà, proprietà Bazoev Sergey e Bazoeva Zalina, salvo se altri o migliori confini.

Situazione urbanistico-edilizia

Gli elaborati grafici allegati alla pratica edilizia D.I.A. n. 4394 del 11/06/2009 di cui sopra, non rappresentano correttamente lo stato dei luoghi del bene F2 in oggetto, per difformità consistenti prevalentemente in una diversa sistemazione esterna, modifiche interne e di prospetto (allegati 5.21.1 e 5.21.3).

Pertanto ai fini della conformità urbanistico-edilizia dovrà essere presentata al Comune di Volterra idonea pratica di sanatoria ai sensi della Legge Regione Toscana n.65 del 10/11/2014 e s.m.i.

L'espletamento della pratica edilizia sopraindicata comporta costi relativi sia agli onorari dei tecnici abilitati per gli adempimenti necessari presso i vari uffici, sia quelli relativi al pagamento di sanzioni e diritti di segreteria vigenti, stimabili complessivamente in circa **€ 3.000,00 (Euro tremila/00)**.

Successivamente dovrà essere presentata al Comune di Volterra nuova pratica edilizia per completamento lavori conforme alla normativa vigente al momento della presentazione.

Consistenza

Considerando che l'unità immobiliare, pur non essendo ultimata, è fisicamente definita, si ritiene opportuno descriverne la consistenza nel seguente modo:

- Unità immobiliare ad uso abitazione con accesso dalla strada Comunale di Mazzolla e successiva strada interna a comune, composta al piano terra della superficie lorda di circa mq 81 da ingresso, soggiorno pranzo, posto cottura, disimpegno, due bagni, camera e scala per accedere al piano primo, della superficie lorda di circa mq 40, composto da disimpegno, camera con cabina armadio e bagno.

Annessi all'unità abitativa un resede esclusivo frontale ed un resede esclusivo tergale, della superficie complessiva di circa mq 337, in parte pavimentato ed in parte sistemato a verde.

Alla data dei sopralluoghi, da quanto constatato visivamente dalla sottoscritta, visionando l'unità, le opere eseguite consistono in :

- scavi e fondazioni
- strutture verticali portanti
- strutture di collegamento (vano scala)
- strutture orizzontali (solaio, gronde ecc.)
- copertura
- tamponamenti e paramenti esterni
- tramezzature interne
- intonaco interno
- massetti
- controtelai per porte interne
- tubazioni e canalizzazioni impianti elettrico, idrico-sanitario termico e predisposizione impianto di condizionamento
- sistemazione esterna

Da tale elenco si ritiene che lo stato avanzamento lavori alla data dei sopralluoghi sia pari a circa il 75% della costruzione ultimata.

Lotto G

Edificio contiguo su due lati, prospiciente la strada interna a comune, con tipologia costituita dall'aggregazione di quattro corpi di fabbrica ad diversa altezza e quota, previsto composto da due unità immobiliari ad uso abitazione, di cui una distribuita al piano terra e soppalco ed una ai piani terra e primo, entrambe con annesso resede esclusivo. Nelle pratiche edilizie sotto riportate l'edificio è contraddistinto dalla lettera "G" e le unità immobiliari anche dai numeri 1 e 2 (allegato 1: foto da n. 45 a n.56).

Tipologia e caratteristiche costruttive e tecnologiche

L'edificio, alla data dei sopralluoghi risulta non completato.

La tecnica costruttiva è con struttura mista in cemento armato ed acciaio, solai prevalentemente con travi e travicelli in legno , copertura a falde con manto in laterizio e scale in cemento armato (allegato 1: foto n.45, n.46, n.47, n.48, n.49, n.50, n.51, n.52, n.53, n.54, n.55 e n.56).

Le finiture esterne dell'edificio presentano paramenti in pietra a vista con ricorsi in mattoni e grigliati in laterizio tipici dell'architettura rurale (allegato 1: foto n.45, n.46, n.47, n.48, n.51, n.52 e n.53).

Le finiture interne per entrambe le unità immobiliari presentano intonaco, controtelai per porte scorrevoli da realizzare i pavimenti e rivestimenti (allegato 1: foto n.49, .50, n.54, n.55 e n.56).

Per entrambe le unità immobiliari risultano realizzate le canalizzazione degli impianti idrico, termico ed elettrico, con autonomi contatori e vano esterno per il generatore di calore da alimentare a GPL, oltre alla predisposizione dell'impianto di condizionamento.

Stato di manutenzione e disponibilità dell'immobile

L'edificio alla data dei sopralluoghi risulta libero con opere edili ed impiantistiche non ultimate.

Identificazione catastale

All'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Pisa Ufficio Provinciale - Territorio, Servizi Catastali, Catasto Fabbricati del Comune di Volterra, le unità di cui sopra risultano correttamente intestate ad in proprietà per 1/1 e sono geometricamente rappresentate nel **Foglio di Mappa 179** dalle seguenti particelle:

Unità immobiliare G1

- **p.IIa 208** , Villaggio Mazzolla, piano T-1, categoria F/3 (*unità in corso di costruzione*), (allegati 2.1 e 2.27).

Tale unità non ultimata è riportata nell'elaborato planimetrico del 08/04/2011 protocollo n. PI0092056 (allegato 2.28).

Si precisa che a fine lavori dovrà essere presentata all'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Pisa, Ufficio Provinciale - Territorio, pratica catastale per attribuzione della rendita.

L'area su cui insiste tale unità immobiliare con le relative pertinenze esterne è al Catasto Terreni del Comune di Volterra rappresentata nel F. di M.179 dalla particella 208, qualità Ente Urbano, superficie mq 609,

in seguito al Tipo Mappale del 24/11/2010 protocollo n.PI0210106 in atti dal 24/11/2010 presentato il 22/11/2010 (n.210106.2/2010) (allegato 2.29).

Confini: stessa proprietà su più lati, parti a comune salvo se altri o migliori confini.

Unità immobiliare G2

- **p.IIIa 204**, Villaggio Mazzolla, piano T-1, categoria F/3 (*unità in corso di costruzione*), (allegati 2.1 e 2.30).

Tale unità non ultimata è riportata nell'elaborato planimetrico del 08/04/2011 protocollo n. PI0092064 (allegato 2.31).

Si precisa che a fine lavori dovrà essere presentata all'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Pisa, Ufficio Provinciale - Territorio, pratica catastale per attribuzione della rendita.

L'area su cui insiste tale unità immobiliare con le relative pertinenze esterne è al Catasto Terreni del Comune di Volterra rappresentata nel Foglio di Mappa 179 dalla particella 204, qualità Ente Urbano, superficie mq 632 in seguito al Tipo mappale del 24/11/2010 protocollo n.PI0210106 in atti dal 24/11/2010 presentato il 22/11/2010 (n.210106.2/2010) (allegato 2.32).

Confini: stessa proprietà su più lati, parti a comune salvo se altri o migliori confini.

Situazione urbanistico-edilizia

unità immobiliare G1

L'unità immobiliare in oggetto si può ritenere sostanzialmente conforme. Dovrà essere presentata al Comune di Volterra nuova pratica edilizia per completamento lavori conforme alla normativa vigente al momento della presentazione.

unità immobiliare G2

Gli elaborati grafici allegati alla pratica edilizia D.I.A. n. 4394/2009, non rappresentano correttamente lo stato dei luoghi del bene in oggetto, per

difformità consistenti prevalentemente in una diversa sistemazione esterna, modifiche interne e di prospetto (allegati 5.21.1 e 5.21.4).

Pertanto ai fini della conformità urbanistica-edilizia dovrà essere presentata al Comune di Volterra idonea pratica di sanatoria ai sensi della Legge Regione Toscana n.65 del 10/11/2014 e s.m.i.

L'espletamento della pratica edilizia sopraindicata comporta costi relativi sia agli onorari dei tecnici abilitati per gli adempimenti necessari presso i vari uffici, sia quelli relativi al pagamento di sanzioni e diritti di segreteria vigenti, stimabili complessivamente in circa **€ 4.000,00 (Euro quattromila/00)**.

Successivamente dovrà essere presentata al Comune di Volterra nuova pratica edilizia per completamento lavori conforme alla normativa vigente al momento della presentazione.

Consistenza

In considerazione dello stato delle unità immobiliari, fisicamente non definite, con opere non ultimate, si ritiene opportuno descriverne la consistenza, desunta dalla Tav. n.5 "Edificio "G": piante, prospetti, sezioni - Stato di Variante" allegata alla Denuncia di inizio Attività 3° Variante n.4394 del 11/06/2009 sopra indicata, nel seguente modo (allegato 5.21.4):

Unità immobiliare G1

- Unità immobiliare ad uso abitazione, contraddistinta dalla lettera e dal numero "G1", avente accesso dalla strada Comunale di Mazzolla tramite strada interna a comune, composta al piano terra, della superficie lorda di circa mq 102, da ingresso, soggiorno-pranzo, posto cottura, ripostiglio-sottoscala, disimpegno, bagno, camera e scala per accedere al piano soppalco della superficie lorda di circa mq 35 composto da disimpegno, bagno e camera con vista sul soggiorno-pranzo.

Annessi all'unità abitativa un loggiato tergale della superficie di circa mq 30 oltre a resede tergale e frontale della superficie complessiva di circa

mq 477 (comprensivo della pensilina triangolare a sbalzo posta sul fronte), in parte pavimentato ed in parte sistemato a verde.

Alla data dei sopralluoghi, da quanto constatato visivamente dalla sottoscritta, visionando l'unità immobiliare, le opere eseguite consistono in :

- scavi e fondazioni
- strutture verticali portanti
- strutture di collegamento (vani scala)
- strutture orizzontali (solai, soppalco, gronde ecc.)
- copertura
- tamponamenti e paramenti esterni
- tramezzature interne
- intonaco interno
- massetti
- controtelai per porte interne
- tubazioni e canalizzazioni impianti elettrico, idrico-sanitario termico e predisposizione impianto di condizionamento
- loggiato e pensilina triangolare a sbalzo
- sistemazione esterna

Da tale elenco si ritiene che lo stato avanzamento lavori alla data dei sopralluoghi dell'unità immobiliare identificata dalla **particella 208 del Foglio di mappa 179** sia pari a circa il 75% della costruzione ultimata.

Unità immobiliare G2

- Unità immobiliare ad uso abitazione, contraddistinta dalla lettera e dal numero "G2", avente accesso dalla strada Comunale di Mazzolla tramite strada interna a comune, composta al piano terra, della superficie lorda di circa mq 118, da ingresso, bagno, soggiorno, disimpegno, cucina, camera con bagno e scala per accedere al piano primo, della superficie lorda di circa mq 41, composto da disimpegno, camera con bagno e cabina armadio.

Annessi all'unità immobiliare due pergolati tergalì della superficie complessiva di circa mq 43, con pilastri in laterizio a vista e struttura

orizzontale in legno, privi di copertura impermeabile, ed un loggiato frontale della superficie di circa mq 10, oltre a resede frontale e tergale esclusivo della superficie complessiva di circa mq 504 (comprensiva dei pergolati e del vano tecnico esterno per caldaia), in parte pavimentato ed in parte sistemato a giardino.

Alla data dei sopralluoghi, da quanto constatato visivamente dalla sottoscritta, visionando l'unità immobiliare, le opere eseguite consistono in :

- scavi e fondazioni
- strutture verticali portanti
- strutture di collegamento (vani scala)
- strutture orizzontali (solai, gronde ecc.)
- copertura
- tamponamenti e paramenti esterni
- tramezzature interne
- intonaco interno
- massetti
- controtelai per porte interne
- tubazioni e canalizzazioni impianti elettrico, idrico-sanitario termico e predisposizione impianto di condizionamento
- pergolati e loggiato
- sistemazione esterna

Da tale elenco si ritiene che lo stato avanzamento lavori alla data dei sopralluoghi dell'unità immobiliare identificata dalla **particella 204 del Foglio di mappa 179** sia pari a circa il 75% della costruzione ultimata.

Lotto H

Edificio contiguo su un lato, prospiciente la strada interna a comune , con tipologia terratetto costituita dall'aggregazione di due corpi di fabbrica posti a quote diverse e collegati da scale interne ed esterne.

L'edificio è previsto composto da un'unità immobiliare ad uso abitazione, distribuita ai piani terra, primo oltre a soppalco con annesso resede esclusivo (allegato 1: foto da n. 57 a n.62).

Nelle pratiche edilizie infra riportate è contraddistinto dalla lettera "H".

Tipologia e caratteristiche costruttive e tecnologiche

L'edificio, alla data dei sopralluoghi risulta non completato.

La tecnica costruttiva è con struttura mista in cemento armato ed acciaio, solai prevalentemente con travi e travicelli in legno, copertura a falde con manto in laterizio e scale in cemento armato (allegato 1: foto n.57, n.58, n.59, n.60, n.61 e n.62).

Le finiture esterne dell'edificio presentano paramenti in pietra a vista con ricorsi in mattoni e grigliati in laterizio tipici dell'architettura rurale (allegato 1: foto n.57, n.58, n.59 e n.60).

Le finiture interne presentano intonaco, controtelai per porte scorrevoli, realizzati in parte i pavimenti ed il rivestimento delle scale in cotto (allegato 1: foto n.61 e n.62).

Risultano realizzate le canalizzazione degli impianti idrico, termico ed elettrico, con autonomi contatori e vano esterno per il generatore di calore da alimentare a GPL, oltre alla predisposizione dell'impianto di condizionamento.

Stato di manutenzione e disponibilità dell'immobile

L'edificio alla data del sopralluogo risulta libero con lavori edili ed impiantistici non ultimati.

Identificazione catastale

All'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Pisa Ufficio Provinciale - Territorio, Servizi Catastali, Catasto Fabbricati del Comune di Volterra, l'unità in oggetto risulta correttamente intestata ad in proprietà per 1/1 ed è geometricamente rappresentata nel **Foglio di Mappa 179 dalla particella 202**, Villaggio Mazzolla, piano T-1, categoria F/3 (*unità in corso di costruzione*), (allegati 2.1 e 2.33).

Tale unità non ultimata è riportata nell'elaborato planimetrico del 08/04/2011 protocollo n. PI0092028 (allegato 2.34).

Si precisa che a fine lavori dovrà essere presentata all'Agenzia delle

Entrate, Direzione Provinciale di Pisa, Ufficio Provinciale - Territorio, pratica catastale con relativa planimetria per attribuzione della rendita.

L'area su cui insiste l'edificio con le relative pertinenze esterne è al Catasto Terreni del Comune di Volterra rappresentata nel Foglio di Mappa 179 dalla particella 202, qualità Ente Urbano, superficie mq 1191, in seguito al Tipo Mappale del 24/11/2010 protocollo n.PI0210106 in atti dal 24/11/2010 presentato il 22/11/2010 (n.210106.2/2010) (allegato 2.35).

Confini: stessa proprietà su più lati, salvo se altri o migliori confini.

Situazione urbanistico-edilizia

Gli elaborati grafici allegati alla pratica edilizia D.I.A. 4394/2009 di cui sopra, non rappresentano correttamente lo stato dei luoghi del bene in oggetto, per difformità consistenti prevalentemente in una diversa sistemazione esterna e modifiche di prospetto (allegati 5.21.1 e 5.21.5). Pertanto ai fini della conformità urbanistico-edilizia dovrà essere presentata al Comune di Volterra idonea pratica di sanatoria ai sensi della Legge Regione Toscana n.65 del 10/11/2014 e s.m.i.

L'espletamento della pratica edilizia sopraindicata comporta costi relativi sia agli onorari dei tecnici abilitati per gli adempimenti necessari presso i vari uffici, sia quelli relativi al pagamento di sanzioni e diritti di segreteria vigenti, stimabili complessivamente in circa **€ 3.000,00 (Euro tremila/00)**.

Successivamente dovrà essere presentata al Comune di Volterra nuova pratica edilizia per completamento lavori conforme alla normativa vigente al momento della presentazione.

Consistenza

In considerazione dello stato dell'unità immobiliare, fisicamente non definita, con opere non ultimate, si ritiene opportuno descriverne la consistenza, desunta dalla Tav.n.6 "Edificio "H": piante, prospetti, sezioni - Stato di Variante" allegata alla D.I.A n.4394 del 11/06/2009 di cui sopra, nel seguente modo (allegato 5.21.5):

- Unità immobiliare ad uso abitazione avente accesso dalla strada Comunale di Mazzolla tramite viabilità interna a comune, prevista composta al piano terra, della superficie lorda di circa mq 112, da ingresso, soggiorno-pranzo con posto cottura e doppio volume, ripostiglio-sottoscala, disimpegno, camera con disimpegno e bagno, due vani scala per accedere uno al piano primo, della superficie lorda di circa mq 41, previsto composto da disimpegno e camera con bagno ed uno per accedere al soppalco, della superficie lorda di circa mq 35, previsto composto da disimpegno, bagno e soppalco.

Annessi all'unità abitativa due loggiati tergalì della superficie complessiva di circa mq 37, due pergolati laterali realizzati con pilastri in laterizio a vista e struttura orizzontale in legno, privi di copertura impermeabile, separati tra loro da setto in laterizio, della superficie complessiva di circa mq 39, ed un resede esclusivo posto su tre lati della superficie di circa mq 1.042 (comprensivo della pensilina triangolare a sbalzo sovrastante la porta di ingresso e dei pergolati), in parte pavimentato ed in parte a giardino.

Alla data dei sopralluoghi, da quanto constatato visivamente dalla sottoscritta, visionando l'immobile, le opere eseguite consistono in:

- scavi e fondazioni
- strutture verticali portanti
- strutture di collegamento (vani scala)
- strutture orizzontali (solai, soppalco, gronde ecc.)
- copertura
- tamponamenti e paramenti esterni
- tramezzature interne
- intonaco interno
- pavimenti e rivestimento scale in parte
- controtelai per porte interne
- tubazioni e canalizzazioni impianti elettrico, idrico-sanitario termico e predisposizione impianto di condizionamento.
- pergolati, loggiati e pensilina a sbalzo triangolare
- sistemazione esterna

Da tale elenco si ritiene che lo stato avanzamento lavori alla data dei

sopralluoghi sia pari a circa 80% della costruzione ultimata.

Beni comuni non censibili (BCNC)

All'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Pisa Ufficio Provinciale - Territorio, Servizi Catastali, Catasto Fabbricati del Comune di Volterra, i beni comuni non censibili sono rappresentati **nel Foglio di Mappa 179** dalle seguenti particelle:

- **p.lla 160 sub.1**, comune alle particelle 150-152-154-158-159-166-168-170-202-204-208 (allegato 2.36); area adibita ad alloggio contatori gas, enel, telecom;
- **p.lla 161 sub.1**, comune alle particelle 150-152-154-158-159-166-168-170-202-204-208 (allegato 2.37), strada privata di accesso e parcheggio. Si precisa che il parcheggio deve essere completato.

Aree urbane

All'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Pisa Ufficio Provinciale - Territorio, Servizi Catastali, Catasto Fabbricati del Comune di Volterra, le aree urbane risultano correttamente intestate ad n proprietà per 1/1 e sono geometricamente rappresentate **nel Foglio di Mappa 179** dalle seguenti particelle:

- **p.lla 151**, Villaggio Mazzolla, piano T, categoria area urbana (F/1), consistenza mq 75 (allegati 2.38 e 2.39). Tale area costituisce l'accesso alle unità immobiliari identificate dalle particelle 150 (lotto D) e 152 (lotto C2) del Foglio di Mappa 179.

Pertanto dovrà essere attribuita ad entrambe le unità immobiliari.

- **p.lla 157**, Villaggio Mazzolla, piano T, categoria area urbana (F/1), consistenza mq 78 (allegati 2.40 e 2.41). Tale area urbana costituisce l'accesso alle unità immobiliari identificate dalle particelle 154 (lotto C1) e 158 (lotto B) del Foglio di Mappa 179.

Pertanto dovrà essere attribuita ad entrambe le unità immobiliari.

A completezza di esposizione si precisa che al Catasto Terreni del Comune di Volterra, nel Foglio di Mappa 179 è presente la particella 172

delimitata dalle p.lle 170, 175 e 180 insistenti sullo stesso F. di M. di cui sotto, ed intestate ad (allegato 2.1).

All'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Pisa Ufficio Provinciale - Territorio, Servizi Catastali, Catasto Terreni del Comune di Volterra, la **p.lla 172** è rappresentata nel **Foglio di Mappa 179**, qualità Ente Urbano, superficie mq 3, in seguito al Frazionamento del 24/11/2010 protocollo n. PI0210106 in atti dal 24/11/2010 presentato il 22/11/2010 (n.210106.1/2010), senza intestazione, in quanto "Ente Urbano", ma precedentemente intestata a F

. come indicato nella relativa visura

storica catastale (allegato 2.48). Tale p.lla deriva dalla p.lla 148 a sua volta derivata dalle p.lle 40 e 95 dello stesso F.di M., pertanto di proprietà della società fallita (allegati 2.49 e 3.4). La p.lla 172 non risulta nella banca dati al Catasto Fabbricati del Comune di Volterra.

Lotto I

Appezamento di terreno contiguo al complesso edilizio di cui sopra, con accesso sia dalla strada Comunale di Mazzolla che dalla sottostante strada vicinale del Luoghino, su cui insiste la piscina con locali tecnici interrati di pertinenza del complesso immobiliare, da ultimare, avente le caratteristiche indicate nel Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Volterra in data 10 novembre 2016 (allegato 1: foto n.63, 64,65 e 66 ed allegato 5.37).

Stato di manutenzione

Alla data dei sopralluoghi il terreno è abbandonato.

La piscina ed i locali tecnici interrati risultano allo stato grezzo.

Caratteristiche

Il terreno presenta una morfologia collinare, degradante verso la valle.

La piscina, con vasca di forma rettangolare, è realizzata con struttura in cemento armato, come la scala di accesso ai locali tecnici interrati.

Non presenti finiture, eccetto un muretto in pietra.

Identificazione catastale

All'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Pisa Ufficio Provinciale - Territorio, Servizi Catastali, Catasto Terreni del Comune di Volterra, l'appezzamento di terreno risulta rappresentato nel **Foglio di Mappa 179** dalle seguenti particelle (allegato 2.1):

- **p.lla 134**, qualità seminativo arborato, classe 3, superficie catastale Ha 00.21.05 (corrispondente a mq 2.105), Reddito Dominicale € 3,26, Reddito Agrario € 3,80, in seguito al Frazionamento del 27/04/2007 protocollo n.PI0083110 in atti dal 27/04/2007 (n.83110.1/2007) (allegato 2.42);

- **p.lla 175**, qualità seminativo arborato, classe 3, superficie catastale Ha 01.44.57 (corrispondente a mq 14.457), Reddito Dominicale € 22,40, Reddito Agrario € 26,13, in seguito al Frazionamento del 24/11/2010 protocollo n.PI0210106 in atti dal 24/11/2010 presentato il 22/11/2010 (n.210106.1/2010) (allegato 2.43), (ex porzione particella 103);

- **p.lla 180**, qualità seminativo, classe 4, superficie catastale Ha 00.15.72 (corrispondente a mq 1.572), Reddito Dominicale € 1,46, Reddito Agrario € 1,46, in seguito al Frazionamento del 24/11/2010 protocollo n.PI0210106 in atti dal 24/11/2010 presentato il 22/11/2010 (n.210106.1/2010) (allegato 2.44), (ex porzione particella 105);

- **p.lla 181**, qualità relitto stradale, superficie catastale Ha 00.05.08 (corrispondente a mq 508), senza Reddito Dominicale e Reddito Agrario, in seguito all'Istrumento (atto pubblico) del 30/12/2010 in atti dal 26/01/2011 (n.380.1/2011) e precedente Frazionamento del 24/11/2010 protocollo n.PI0210106 in atti dal 24/11/2010 presentato il 22/11/2010 (n.210106.1/2010) (allegato 2.45), (ex porzione particella 138);

- **p.lla 196**, qualità seminativo, classe 4, superficie catastale Ha 00.21.10 (corrispondente a mq 2.110), Reddito Dominicale € 1,96, Reddito Agrario € 1,96, in seguito al Frazionamento del 24/11/2010 protocollo n.PI0210106 in atti dal 24/11/2010 presentato il 22/11/2010 (n.210106.1/2010) (allegato 2.46), (ex porzione particella 144);

- **p.lla 210**, qualità seminativo, classe 4, superficie catastale Ha 00.01.55

(corrispondente a mq 155), Reddito Dominicale € 0,14, Reddito Agrario € 0,14, in seguito al Frazionamento del 24/11/2010 protocollo n.PI0210106 in atti dal 24/11/2010 presentato il 22/11/2010 (allegato 2.47), (ex porzione particella 131 derivante dal Frazionamento della p.lla 96 del 27/04/2007 n.83110.1/2007 in atti dal 27/04/2007 protocollo n. PI0083110);

Le particelle 134,175,180,181 e 196 risultano correttamente intestate ad in

proprietà per 1/1.

La piscina condominiale, non essendo ultimata, non risulta identificata catastalmente ma insiste sulla p.lla 175 (ex p.lla 103) del F.M.179.

Si precisa che a fine lavori dovranno essere presentati all'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Pisa, Ufficio Provinciale - Territorio, Tipo Mappale e successiva pratica catastale per costituzione bene comune a tutte le unità immobiliari che compongono il complesso edilizio.

Consistenza

L'appezzamento di terreno ha una superficie catastale di Ha 02.09.07, corrispondente a mq 20.907, comprensiva della superficie della piscina di circa mq 100.

Alla data dei sopralluoghi, da quanto constatato visivamente dalla sottoscritta, visionando la piscina, le opere eseguite consistono in:

- scavi e fondazioni
- struttura vasca e locali tecnici interrati
- struttura scala di collegamento

Da tale elenco si ritiene che lo stato avanzamento lavori sia pari a circa il 60% dell'opera ultimata.

Titolo di proprietà e provenienza

I beni di cui sopra sono pervenuti alla società

S, **in piena proprietà** in seguito ai seguenti atti:

- Atto rogato Giovanni Cerbioni, notaio in Lastra a Signa, del 26 giugno 2014 repertorio n.337, raccolta n.253, registrato a Firenze 1 in data 30 giugno 2014 al n.10863/1T, modifica denominazione sociale da (allegato 3.1). Si precisa che in tale atto non è indicata la particella 210 che risulta ancora intestata a
, in proprietà per 1/1.

- Alla società

beni erano pervenuti in piena proprietà con atto di trasformazione della società

rogato notaio Fabrizio Riccardo Frediani in data 30 dicembre 2010 rep. 30.801 raccolta n.15.932, trascritto all'Agenzia delle Entrate, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Volterra in data 26 gennaio 2011 al registro particolare 380 ed al registro generale 584 (allegato 3.2).

- Alla società

i beni in parte erano pervenuti in piena proprietà

con atto di permuta con congruaglio rogato Stella Bartoletti, notaio in Certaldo, in data 11 maggio 2007, repertorio n. 24410, raccolta n.9112, registrato ad Empoli in data 05 giugno 2007 al n.3466 serie 1T e trascritto all' Agenzia dell'Entrate-Servizi di Pubblicità Immobiliare di Volterra in data 07 giugno 2007 al n.3317 di registro particolare (allegato 3.3) con cui sono state acquistate le p.lle 103,105,134 e 144 del FM 179, ed in parte in piena proprietà con atto di compravendita rogato notaio Stella Bartoletti, del 31 luglio 2006 , repertorio n. 23543, raccolta n.8495, registrato ad Empoli in data 03 agosto 2006 al n.4293 serie 1T e trascritto all' Agenzia dell'Entrate-Servizi di Pubblicità Immobiliare di Volterra in data 05 agosto 2006 al n.5014 di registro particolare, con il quale è stato acquistato il terreno con sovrastanti fabbricati di cui alle p.lle 40, 95 e 96 del Foglio di Mappa 179 (allegati 3.4 e 6.1).

- Atto notaio Francesco Marcone del 21 novembre 2007 rep. 54941/19642 trascritto alla Conservatoria di Volterra il 04 dicembre 2007

al registro particolare n.7085, mediante il quale il Comune di Volterra ha consentito la dismissione del tracciato di un tratto della strada vicinale denominata del Luoghino, rinunciando all'uso pubblico del tratto della Via Vicinale del Luoghino rappresentata al Catasto dei Fabbricati del Comune di Volterra nel Foglio di Mappa 179 dalle particelle 135, 136, 137, 138 e 139, rimettendo il terreno nella piena disponibilità dei frontisti ed in particolare riconoscendo di piena proprietà della società il tratto di terreno

rappresentato nel F. di M. 179 dalle p.lle 137 e 138 da cui si evince che *“il tratto di terreno dismesso viene ad avere le stesse destinazioni urbanistiche dei terreni limitrofi”* (allegato 3.5).

- Atto rogato Stella Bartoletti del 05 maggio 2011 repertorio 28412/11864 trascritto alla Conservatoria di Volterra il 17 maggio 2011 al registro particolare 2308 con il quale sono state costituite servitù a favore del bene di altra proprietà identificato nel F.di M. 179 dalla p.la 168 e dei beni comuni non censibili identificati dalle p.lle 160 e 161, a carico delle p.lle 175, 180 e 181 dello stesso F. di M., *“per l'installazione ed il mantenimento della fognatura interrata”*, e della particella 134 *“per l'installazione ed il mantenimento del sistema di smaltimento delle acque reflue domestiche con trincea drenante”* (allegati 3.6 e 6.1).

Criteri di stima per la valutazione

Per la determinazione del valore di mercato dei beni in oggetto si è applicato il metodo comparativo con edifici simili in zona e di nuova costruzione, determinando il valore di mercato dell'edificio a costruzione ultimata ed utilizzando come parametro la superficie lorda espressa in metro quadrato (mq), intendendo comprese le pareti perimetrali, i pilastri, le pareti interne, computate per metà le pareti a comune tra unità immobiliari, mentre la superficie degli elementi di collegamento verticale, quali scale, interni alle unità immobiliari, sono computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero di piani collegati. Al valore di mercato così determinato è stata applicata la percentuale corrispondente allo stato dei lavori realizzati alla data dei

sopralluoghi rispettivamente per ogni edificio e/o unità immobiliare, ricavando così il valore di mercato corrispondente allo stato effettivo dell'edificio e/o unità immobiliare, decurtato del rispettivo costo stimato per gli adempimenti relativi alla conformità urbanistico-edilizia e catastale, se necessari.

In considerazione della procedura fallimentare in corso e della conseguente vendita con incanto, si attribuisce ai rispettivi valori dei beni in oggetto, determinati con le modalità sopraindicate, un coefficiente di riduzione per stabilire il rispettivo valore di partenza dell'incanto, differenziato in base alla vendita singola di ogni lotto e/o unità immobiliare rispetto alla vendita dell'intero complesso edilizio in un'unica soluzione. In particolare si attribuisce un coefficiente di riduzione del 10% nel caso di vendita singola di ogni lotto e/o unità immobiliare e del 15% nel caso di vendita dell'intero complesso edilizio. L'attribuzione di un maggiore coefficiente di riduzione è dovuta dai minori costi che saranno sostenuti dalla procedura fallimentare in tale fattispecie rispetto alla vendita di ogni singolo lotto oltre ad una più rapida transazione.

Determinazione del valore di mercato

Per quanto sopra esposto e considerando :

- che l'attuale situazione del mercato immobiliare in generale, ed in particolare nella zona in oggetto, mostra una contrazione delle transazioni, una dilatazione dei tempi di vendita, un ribasso dei prezzi degli immobili, ed un'offerta superiore rispetto all'attuale domanda di immobili in genere;
- che la superficie lorda è stata desunta dagli elaborati grafici allegati;
- che, per gli adempimenti, per la conformità edilizio-urbanistica e catastale, ove necessari, sono stati stimati costi per ogni unità immobiliare interessata, come indicato nel rispettivo paragrafo;
- che, in base alle indagini di mercato effettuate nella zona in oggetto per immobili di nuova costruzione, simili e con analoghe caratteristiche, si ritiene di stimare un valore al metro quadrato (mq) di superficie lorda, comprensivo dell'incidenza dei resedi esclusivi (comprensivi di pergolati,

pensiline a sbalzo, vani tecnici e scannafossi), delle parti a comune, delle aree e/o enti urbani determinando quanto di seguito:

Lotto A

- **Unità immobiliare identificata nel F.M. 179 p.IIa 159** -

- abitazione p.T-1°	mq 143 circa	a €/mq 2.400,00	€ 343.200,00
- soppalco p.1°	mq 33 circa	a €/mq 1.900,00	€ 62.700,00
- porticato p.T	mq 23 circa	a €/mq 900,00	€ 20.700,00

TOTALE € 426.600,00

Arrotondamento per eccesso ad € 427.000,00

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

Il valore di mercato relativo alla quota percentuale effettivamente realizzata rispetto all'intera costruzione dell'edificio è di € (427.000,00 x 85%)= € 362.950,00 arrotondato per eccesso ad € **363.000,00 (Euro trecentosessantatremila/00)**.

Il valore di mercato del lotto A, al netto del costo per gli adempimenti necessari per la regolarizzazione catastale ed edilizia, stimato in € 5.000,00 viene valutato in € (363.000,00 - 5.000,00) = € **358.000,00 (Euro trecentocinquantottomila/00)**.

In considerazione della procedura fallimentare in corso e della conseguente vendita con incanto, si ritiene di attribuire al valore dell'unità immobiliare in oggetto un coefficiente di riduzione di circa il 10% per stabilire il valore di partenza dell'incanto.

Pertanto il bene in oggetto viene stimato per un valore di partenza dell'incanto di € 322.200,00 arrotondato per difetto ad € **322.000,00 (Euro trecentoventiduemila/00)**.

Lotto B

- **Unità immobiliare identificata nel F.M. 179 p.IIa 158** -

- abitazione p.T-1°	mq 121 circa	a €/mq 2.300,00	= € 278.300,00
- soppalco p.1°	mq 20 circa	a €/mq 1.800,00	= € 36.000,00
- porticati p.T	mq 34 circa	a €/mq 800,00	= € 27.200,00

TOTALE € 341.500,00

Arrotondamento per eccesso ad € 342.000,00

in lettere (**Euro trecentoquarantaduemila/00**).

Il valore di mercato relativo alla quota percentuale effettivamente realizzata rispetto all'intera costruzione dell'edificio è di € (342.000,00 x 85%)= € 290.700,00 arrotondato per eccesso ad **€ 291.000,00 (Euro duecentonovantunmila/00)**.

Il valore commerciale del lotto B, al netto del costo per gli adempimenti necessari per la regolarizzazione catastale ed edilizia, stimato in € 4.000,00 viene valutato in € (291.000,00-4.000,00) = **€ 287.000,00 (Euro duecentoottantasettemila/00)**.

In considerazione della procedura fallimentare in corso e della conseguente vendita con incanto, si ritiene di attribuire al valore dell'unità immobiliare in oggetto un coefficiente di riduzione di circa il 10% per stabilire il valore di partenza dell'incanto.

Pertanto il bene in oggetto viene stimato per un valore di partenza dell'incanto di € 258.300,00 arrotondato per difetto ad **€ 258.000,00 (Euro duecentocinquantottomila/00)**.

Lotto C

- **Unità immobiliare identificata nel F.M. 179 p.IIa 154 (C1) -**

- abitazione p.T	mq 70 circa	a €/mq 2.200,00	€ 154.000,00
- soppalco p.1°	mq 22 circa	a €/mq 1.700,00	€ 37.400,00
- loggiato p.T	mq 22 circa	a €/mq 700,00	€ 15.400,00
TOTALE			€ 206.800,00
Arrotondamento per eccesso ad			€ 207.000,00

in lettere (**Euro duecentosettemila/00**).

Il valore di mercato relativo alla quota percentuale effettivamente realizzata rispetto all'intera costruzione dell'edificio è di € (207.000,00 x 85%)= € 175.950,00 arrotondato per eccesso ad **€ 176.000,00 (Euro centosettantaseimila/00)**.

Il valore di mercato dell'unità immobiliare C/1, al netto del costo per gli adempimenti necessari per la regolarizzazione catastale ed edilizia, stimato in € 4.000,00 viene valutato in € (176.000,00 - 4.000,00) = **€ 172.000,00 (Euro centosettantaduemila/00)**.

In considerazione della procedura fallimentare in corso e della conseguente vendita con incanto, si ritiene di attribuire al valore della

Unità immobiliare in oggetto un coefficiente di riduzione di circa il 10% per stabilire il valore di partenza dell'incanto.

Pertanto il bene in oggetto viene stimato per un valore di partenza dell'incanto di € 154.800,00 arrotondato per eccesso ad **€ 155.000,00 (Euro centocinquantacinquemila/00)**.

- Unità immobiliare identificata nel F.M. 179 p.IIa 152 (C2) -

- abitazione p.T-1°	mq 126 circa	a €/mq 2.200,00=	€ 277.200,00
- loggiato p.T	mq 21 circa	a €/mq 700,00=	€ 14.700,00
TOTALE			€ 291.900,00
Arrotondamento per eccesso ad			€ 292.000,00

in lettere **(Euro duecentonovantaduemila/00)**.

Il valore di mercato relativo alla quota percentuale effettivamente realizzata rispetto all'intera costruzione dell'edificio è di € (292.000,00 x 85%)= € 248.200,00 arrotondato per difetto ad **€ 248.000,00 (Euro duecentoquarantottomila/00)**.

Il valore commerciale dell'unità immobiliare C/1, al netto del costo per gli adempimenti necessari per la regolarizzazione catastale ed edilizia, stimato in € 4.000,00 viene valutato in € (248.000,00-4.000,00) = **€ 244.000,00 (Euro duecentoquarantaquattromila/00)**.

In considerazione della procedura fallimentare in corso e della conseguente vendita con incanto, si ritiene di attribuire al valore dell'unità immobiliare in oggetto un coefficiente di riduzione di circa il 10% per stabilire il valore di partenza dell'incanto.

Pertanto il bene in oggetto viene stimato per un valore di partenza dell'incanto di € 219.600,00 arrotondato per eccesso ad **€ 220.000,00 (Euro duecentoventimila/00)**.

Pertanto il valore di partenza dell'incanto del lotto C viene stimato complessivamente in € (155.000,00 +220.000,00)= **€ 375.000,00 (Euro trecentosettantacinquemila/00)**.

Lotto D

- Unità immobiliare identificata nel F.M. 179 p.IIa 150 -

- abitazione p.T-1°	mq 142 circa	a €/mq 2.300,00=	€ 326.600,00
- soppalco p.1°	mq 24 circa	a €/mq 1.800,00=	€ 43.200,00
- porticato p.T	mq 27 circa	a €/mq 800,00=	€ 21.600,00
TOTALE			€ 391.400,00
Arrotondamento per difetto ad			€ 391.000,00

in lettere (**Euro trecentonovantunmila/00**).

Il valore di mercato del bene D è di **€ 391.000,00 (Euro trecentonovantunmila/00)**.

Il valore di mercato del bene D, al netto del costo per gli adempimenti necessari per la regolarizzazione catastale ed edilizia, stimato in € 3.500,00 viene valutato in € (391.000,00 – 3.500,00) = € 387.500,00 arrotondato per eccesso ad **€ 388.000,00 (Euro trecentoottantottomila/00)**.

In considerazione della procedura fallimentare in corso e della conseguente vendita con incanto, si ritiene di attribuire al valore del bene in oggetto un coefficiente di riduzione di circa il 10% per stabilire il valore di partenza dell'incanto.

Pertanto il bene in oggetto viene stimato per un valore di partenza dell'incanto di € 349.200,00 arrotondato per difetto ad **€ 349.000,00 (Euro trecentoquarantanovemila/00)**.

Lotto E

- Unità immobiliare identificata nel F.M. 179 p.IIa 170 -

- abitazione p.T-1°	mq 192 circa	a €/mq 2.300,00	€ 441.600,00
- soppalco p.1°	mq 44 circa	a €/mq 1.800,00	€ 79.200,00
- loggiato p.T	mq 25 circa	a €/mq 800,00	€ 20.000,00
TOTALE			€ 540.800,00
Arrotondamento per eccesso ad			€ 541.000,00

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

Il valore di mercato relativo alla quota percentuale effettivamente realizzata rispetto all'intera costruzione dell'edificio è di € (541.000,00 x 55%) = € 297.550,00 arrotondato per eccesso ad **€ 298.000,00 (Euro**

duecentonovantottomila/00).

Il valore di mercato del lotto E, al netto del costo per gli adempimenti necessari per la regolarizzazione catastale ed edilizia, stimato in € 3.500,00 viene valutato in € $(298.000,00 - 3.500,00) = € 294.500,00$ arrotondato per eccesso ad **€ 295.000,00 (Euro duecentonovantacinquemila/00).**

In considerazione della procedura fallimentare in corso e della conseguente vendita con incanto, si ritiene di attribuire al valore dell'unità immobiliare in oggetto un coefficiente di riduzione di circa il 10% per stabilire il valore di partenza dell'incanto.

Pertanto il bene in oggetto viene stimato per un valore di partenza dell'incanto di € 265.500,00 arrotondato per eccesso ad **€ 266.000,00 (Euro duecentosessantaseimila/00).**

Lotto F - F2 -

- Unità immobiliare identificata nel F.M. 179 p.Ila 166 – (F/2)

- abitazione p.T-1°	mq 121 circa	a €/mq 2.200,00	€ 266.200,00
Arrotondamento per difetto ad			€ 266.000,00

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

Il valore di mercato relativo alla quota percentuale effettivamente realizzata rispetto all'intera costruzione dell'edificio è di € $(266.000,00 \times 75\%) = € 199.500,00$ arrotondato per eccesso ad **€ 200.000,00 (Euro duecentomila/00).**

Il valore di mercato del lotto F2, al netto del costo per gli adempimenti necessari per la regolarizzazione edilizia, stimato in € 3.000,00 viene valutato in € $(200.000,00 - 3.000,00) = € 197.000,00$ **(Euro centonovantasettemila/00).**

In considerazione della procedura fallimentare in corso e della conseguente vendita con incanto, si ritiene di attribuire al valore dell'unità immobiliare in oggetto un coefficiente di riduzione di circa il 10% per stabilire il valore di partenza dell'incanto.

Pertanto il bene in oggetto viene stimato per un valore di partenza dell'incanto di € 177.300,00 arrotondato per difetto ad **€ 177.000,00 (Euro centosettantasettemila/00).**

Lotto G

- Unità immobiliare identificata nel F.M. 179 p.IIa 208 (G1) -

- abitazione p.T	mq 102 circa	a €/mq 2.200,00	€ 224.400,00
- soppalco p.1°	mq 35 circa	a €/mq 1.700,00	€ 59.500,00
- loggiato p.T	mq 30 circa	a €/mq 700,00	€ 21.000,00
TOTALE			€ 304.900,00
Arrotondamento per eccesso ad			€ 305.000,00

in lettere (**Euro trecentocinquemila/00**).

Il valore di mercato relativo alla quota percentuale effettivamente realizzata rispetto all'intera costruzione dell'edificio è di € (305.000,00 x 75%)= € 228.750,00 arrotondato per eccesso ad **€ 229.000,00 (Euro duecentoventinovemila/00)**.

In considerazione della procedura fallimentare in corso e della conseguente vendita con incanto, si ritiene di attribuire al valore dell'unità immobiliare in oggetto un coefficiente di riduzione di circa il 10% per stabilire il valore di partenza dell'incanto.

Pertanto il bene in oggetto viene stimato per un valore di partenza dell'incanto di € 206.100,00 arrotondato per difetto ad **€ 206.000,00 (Euro duecentoseimila/00)**.

- Unità immobiliare identificata nel F.M. 179 p.IIa 204 (G2) -

- abitazione p.T-1°	mq 159 circa	a €/mq 2.200,00	€ 349.800,00
- loggiato p.T	mq 10 circa	a €/mq 700,00	€ 7.000,00
TOTALE			€ 356.800,00
Arrotondamento per eccesso ad			€ 357.000,00

in lettere (**Euro trecentocinquantasettemila/00**).

Il valore di mercato relativo alla quota percentuale effettivamente realizzata rispetto all'intera costruzione dell'edificio è di € (357.000,00 x 75%)= € 267.750,00 arrotondato per eccesso ad **€ 268.000,00 (Euro duecentosessantottomila/00)**.

Il valore di mercato del lotto G2, al netto del costo per gli adempimenti necessari per la regolarizzazione catastale ed edilizia, stimato in €4.000,00 viene valutato in € (268.000,00 – 4.000,00) = **€ 264.000,00 (Euro duecentosessantaquattromila/00)**.

In considerazione della procedura fallimentare in corso e della conseguente vendita con incanto, si ritiene di attribuire al valore dell'unità immobiliare in oggetto un coefficiente di riduzione di circa il 10% per stabilire il valore di partenza dell'incanto.

Pertanto il bene in oggetto viene stimato per un valore di partenza dell'incanto di € 237.600,00 arrotondato per eccesso ad **€ 238.000,00 (Euro duecentotrentottomila/00)**.

Pertanto il valore di partenza dell'incanto del lotto G viene stimato complessivamente in € (206.000,00 + 238.000,00) = **€ 444.000,00 (Euro quattrocentoquarantaquattromila/00)**.

Lotto H

- **Unità immobiliare identificata nel F.M. 179 p.la 202 -**

- abitazione p.T-1°	mq 153 circa	a €/mq 2.300,00	€ 351.900,00
- soppalco p.1°	mq 35 circa	a €/mq 1.800,00	€ 63.000,00
- loggiato p.T	mq 37 circa	a €/mq 800,00	€ 29.600,00
TOTALE			€ 444.500,00

Arrotondamento per eccesso ad **€ 445.000,00**

in lettere (**Euro quattrocentoquarantacinquemila/00**).

Il valore di mercato relativo alla quota percentuale effettivamente realizzata rispetto all'intera costruzione dell'edificio è di € (445.000,00 x 80%) = **€ 356.000,00 (Euro trecentocinquantaseimila/00)**.

Il valore di mercato del lotto H, al netto del costo per gli adempimenti necessari per la regolarizzazione catastale ed edilizia, stimato in € 3.000,00 viene valutato in € (356.000,00 – 3.000,00) = **€ 353.000,00 (Euro trecentocinquantatremila/00)**.

In considerazione della procedura fallimentare in corso e della conseguente vendita con incanto, si ritiene di attribuire al valore del bene in oggetto un coefficiente di riduzione di circa il 10% per stabilire il valore di partenza dell'incanto.

Pertanto il bene in oggetto viene stimato per un valore di partenza dell'incanto di € 317.700,00 arrotondato per eccesso ad **€ 318.000,00 (Euro trecentodiciottomila/00)**.

Lotto I

- Appezamento di terreno con piscina -

- Per l'appezamento di terreno, si ritiene di stimare un valore di mercato a corpo di **€ 50.000,00 (Euro cinquantamila/00)**.

- Per la piscina e relativi locali interrati si ritiene di stimare un valore di mercato a corpo, ad opera ultimata, di **€ 50.000,00 (Euro cinquantamila/00)**.

Il valore di mercato relativo alla quota percentuale effettivamente realizzata della piscina e dei locali interrati rispetto all'intera opera è di € $(50.000,00 \times 60\%) =$ **€ 30.000,00 (Euro trentamila/00)**.

Il valore di mercato del lotto I viene stimato in € $(50.000,00 + 30.000,00) =$ **€ 80.000,00 (Euro ottantamila/00)**.

In considerazione della procedura fallimentare in corso e della conseguente vendita con incanto, si ritiene di attribuire al valore del terreno in oggetto un coefficiente di riduzione di circa il 10% per stabilire il valore di partenza dell'incanto.

Pertanto il bene in oggetto viene stimato per un valore di partenza dell'incanto di **€ 72.000,00 (Euro settantaduemila/00)**.

Il valore di mercato del complesso edilizio è stimato in **€ 2.867.000,00 (Euro duemilioniottocentosessantasettemila/00)** al netto dei costi stimati per la regolarizzazione catastale ed edilizia.

- Nel caso di vendita di singoli lotti e/o unità immobiliari, il valore di partenza dell'incanto è stimato in **€ 2.581.000,00 (Euro duemilioni cinquecentottantunmila/00)**, in quanto è stato attribuito un coefficiente di riduzione del 10% al valore di mercato di ogni lotto e/o unità immobiliare.

- Nel caso di vendita del complesso edilizio in un unico lotto, il coefficiente di riduzione applicato al valore di mercato di cui sopra è del 15%, pertanto il valore di partenza dell'incanto è stimato in € $(2.867.000,00 - 430.050,00) =$ **€ 2.436.950,00 arrotondato per eccesso ad € 2.437.000,00 (Euro duemilioni quattrocentotrentasettemila/00)**.

RIEPILOGO VALUTAZIONE

- Lotto A -
- unità immobiliare F.M. 179 p.IIa 159 - Valore di mercato € 358.000,00 Valore di partenza dell'incanto € 322.000,00
- Lotto B -
- unità immobiliare F.M. 179 p.IIa 158 - Valore di mercato € 287.000,00 Valore di partenza dell'incanto € 258.000,00
- Lotto C -
- unità immobiliare F.M. 179 p.IIa 154 (C1) - Valore di mercato € 172.000,00 Valore di partenza dell'incanto € 155.000,00
- unità immobiliare F.M. 179 p.IIa 152 (C2) - Valore di mercato € 244.000,00 Valore di partenza dell'incanto € 220.000,00
TOTALE Lotto C Valore di mercato € 416.000,00 TOTALE Lotto C Valore di partenza dell'incanto € 375.000,00
- Lotto D -
- unità immobiliare F.M. 179 p.IIa 150 - Valore di mercato € 388.000,00 Valore di partenza dell'incanto € 349.000,00
- Lotto E -
- unità immobiliare F.M. 179 p.IIa 170 - Valore di mercato € 295.000,00 Valore di partenza dell'incanto € 266.000,00
- Lotto F2 -
- unità immobiliare F.M. 179 p.IIa 166 - Valore di mercato € 197.000,00 Valore di partenza dell'incanto € 177.000,00

- Lotto G -	
- unità immobiliare F.M. 179 p.Ila 208 (G1) -	
Valore di mercato € 229.000,00	
Valore di partenza dell'incanto € 206.000,00	
- unità immobiliare F.M. 179 p.Ila 204 (G2) -	
Valore di mercato € 264.000,00	
Valore di partenza dell'incanto € 238.000,00	
TOTALE Lotto G Valore di mercato € 493.000,00	
TOTALE Lotto G Valore di partenza dell'incanto € 444.000,00	
- Lotto H -	
- unità immobiliare F.M. 179 p.Ila 202 -	
Valore di mercato € 353.000,00	
Valore di partenza dell'incanto € 318.000,00	
- Lotto I -	
- appezzamento di terreno con piscina -	
Valore di mercato € 80.000,00	
Valore di partenza dell'incanto € 72.000,00	
Valore di mercato del complesso edilizio € 2.867.000,00	
Valore di partenza dell'incanto del complesso edilizio € 2.581.000,00	

UNICO LOTTO
Valore di mercato del complesso edilizio € 2.867.000,00
Valore di partenza dell'incanto € 2.437.000,00

La sottoscritta ritiene, con la presente relazione che si compone di n. 63 pagine, n. 6 allegati compresa la documentazione fotografica composta da n.66 fotografie, di aver assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione del Curatore e del Giudice Delegato per qualsiasi chiarimento.

Empoli, 16 dicembre 2016

Il C.T.U.

(arch. Mara Magnani)

DOCUMENTAZIONE ALLEGATA

- **Allegato 1:** Documentazione fotografica composta da n.66 fotografie

- **Allegato 2:** Documentazione catastale

2.1 – Estratto Foglio di Mappa 179

2.2 – Visura storica Catasto Fabbricati F.M.179 p.Ila 159

2.3 - Planimetria catastale p.Ila 159 Lotto A

2.4 - Elaborato planimetrico p.Ila 159 Lotto A

2.5 – Visura storica Catasto Terreni F.M.179 p.Ila 159 Lotto A

2.6 – Visura storica Catasto Fabbricati F.M.179 p.Ila 158 Lotto B

2.7 – Planimetria catastale p.Ila 158 Lotto B

2.8 - Elaborato planimetrico p.Ila 158 Lotto B

2.9 – Visura storica Catasto Terreni F.M.179 p.Ila 158 Lotto B

2.10 – Visura storica Catasto Fabbricati F.M.179 p.Ila 154 Lotto C/1

2.11 – Planimetria catastale p.Ila 154 Lotto C/1

2.12 - Elaborato planimetrico p.Ila 154 Lotto C/1

2.13 – Visura storica Catasto Terreni F.M.179 p.Ila 154 Lotto C/1

2.14 – Visura storica Catasto Fabbricati F.M.179 p.Ila 152 Lotto C/2

2.15 – Planimetria catastale p.Ila 152 Lotto C/2

2.16 - Elaborato planimetrico p.Ila 152 Lotto C/2

2.17 – Visura storica Catasto Terreni F.M.179 p.Ila 152 Lotto C/2

2.18 – Visura storica Catasto Fabbricati F.M.179 p.Ila 150 Lotto D

2.19 – Planimetria catastale p.Ila 150 Lotto D

2.20 – Visura storica Catasto Terreni F.M.179 p.Ila 150 Lotto D

2.21 – Visura storica Catasto Fabbricati F.M.179 p.Ila 170 Lotto E

2.22 – Elaborato planimetrico p.Ila 170 Lotto E

2.23 – Visura storica Catasto Terreni F.M.179 p.Ila 170 Lotto E

2.24 – Visura storica Catasto Fabbricati F.M.179 p.Ila 166 Lotto F2

2.25 – Planimetria catastale p.Ila 166 Lotto F2

2.26 – Visura storica Catasto Terreni F.M.179 p.Ila 166 Lotto F2

2.27 – Visura storica Catasto Fabbricati F.M.179 p.Ila 208 Lotto G1

2.28 – Elaborato planimetrico p.Ila 208 Lotto G1

2.29 – Visura storica Catasto Terreni F.M.179 p.Ila 208 Lotto G1

- 2.30** – Visura storica Catasto Fabbricati F.M.179 p.IIIa 204 Lotto G2
- 2.31** – Elaborato planimetrico p.IIIa 204 Lotto G2
- 2.32** – Visura storica Catasto Terreni F.M.179 p.IIIa 204 Lotto G2
- 2.33** – Visura storica Catasto Fabbricati F.M.179 p.IIIa 202 Lotto H
- 2.34** – Elaborato planimetrico p.IIIa 202 Lotto H
- 2.35** – Visura storica Catasto Terreni F.M.179 p.IIIa 202 Lotto H
- 2.36** – BCNC Elaborato planimetrico F.M. 179 p.IIIa 160 sub 1
- 2.37** – BCNC Elaborato planimetrico F.M. 179 p.IIIa 161 sub 1
- 2.38** – Visura storica Catasto Fabbricati F.M.179 p.IIIa 151
- 2.39** – Elaborato planimetrico p.IIIa 151
- 2.40** – Visura storica Catasto Fabbricati F.M.179 p.IIIa 157
- 2.41** – Elaborato planimetrico p.IIIa 157
- 2.42** – Visura storica Catasto Terreni F.M.179 p.IIIa 134
- 2.43** – Visura storica Catasto Terreni F.M.179 p.IIIa 175
- 2.44** – Visura storica Catasto Terreni F.M.179 p.IIIa 180
- 2.45** – Visura storica Catasto Terreni F.M.179 p.IIIa 181
- 2.46** – Visura storica Catasto Terreni F.M.179 p.IIIa 196
- 2.47** – Visura storica Catasto Terreni F.M.179 p.IIIa 210
- 2.48** – Visura storica Catasto Terreni F.M.179 p.IIIa 172
- 2.49** – Visure storiche Catasto Terreni F.M.179 p.IIIe 40, 95 e 148

- Allegato 3: Atti di provenienza

- 3.1** – Atto modifica denominazione sociale del 26/06/2014 rogato notaio G. Cerbioni rep.337/253
- 3.2** – Atto di trasformazione in s.r.l. della s.a.s del 30/12/2010 rogato notaio F.R. Frediani rep.30.801/15.932 e trascrizione del 26/01/2011 R.P. n. 380
- 3.3** – Atto di permuta con conguaglio rogato S. Bartoletti del 11/05/2007, rep. 24410/9112 e trascrizione del 07/06/2007 R.P. 3317
- 3.4** – Atto di compravendita rogato S. Bartoletti del 31/07/2006, rep. 23543/8495
- 3.5** – Nota di trascrizione del 04/12/2007 R.P. 7085 relativa all'atto notaio F. Marcone del 21/11/2007 rep. 54941/19642
- 3.6** - Atto rogato S.Bartoletti del 05/11/2011 rep. 28412/11864

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

4.1 - Estratto Regolamento Urbanistico Comunale

4.2 - Estratto Norme Tecniche di Attuazione

4.3 - Estratto cartografia "Vincoli e tutele sovraordinati"

4.4 - Estratto cartografia Regione Toscana, Piano di Indirizzo Territoriale

- **Allegato 5:** Documentazione edilizia

5.1 – Licenza di Costruzione n.1349 del 31/08/1970

5.2 – Licenza di Costruzione n.1518 del 27/04/1972

5.3 – Concessione n.608 del 03/12/1981

5.4 – Parere Commissione Edilizia Comunale del 10/11/2005 n. 526, atto n.11

5.5 - Parere Commissione Edilizia Comunale del 08/03/2006 n. 528, atto n.10

5.5.1 – Relazione Tecnica Descrittiva

5.5.2 – Tavola n.30 Riepilogo parametri urbanistici

5.6 - Verbale di Deliberazione della G.C. n.66 del 11/05/2006

5.7 - Autorizzazione Vincolo Idrogeologico n.99 del 09/02/2006 pratica n. 139

5.8 - Denuncia di Inizio Attività presentata in data 14/04/2006 prot.n. 5495, pratica D.I.A. n. 3270 del 26/04/2006

5.8.1 – Tav.1 Inquadramento cartografico

5.8.2 - Certificato di Collaudo Finale del 03/08/2006 prot. n. 11034

5.9 - Nulla Osta rilasciato in data 30/09/ 2006 prot. 13622

5.9.1- Tav.2 planimetria generale – Particolare accesso carrabile

5.10 - Permesso di Costruire n.3505 del 06/11/2006 relativo edifici (A-B-C-D)

5.10.1 – Istanza voltura per rilascio Permesso di Costruire 3505/2006

5.11- Deposito R.T.Pratica n.279/06/III, prot. n°264354 del 29/09/ 2006

5.12 - Verbale di Deliberazione della G. C. del 18 /01/2007 n.2

5.13 - Comunicazione di inizio lavori presentata il 21/05/2007 prot. 7378

5.14 - Permesso di Costruire n.3560 del 23/05/2007 relativo ad edifici (E-F-G-H)

5.14.1 – Istanza voltura per rilascio Permesso di Costruire 3560/2007

5.15 - Deposito R.T., Pratica n.358/3/07, prot. n.258298 del 05/10/2007

5.16 - Comunicazione di inizio lavori presentata il 27/10/2007 prot. 15349

5.17- D.I.A presentata in data 08/11/2007 prot. 15965, pratica n. 3883 del 15/11/2007, riferimento 9484

5.17.1 -

5.18 - Deposito R.T., Pratica n.30/3/08, prot. n. 61624 del 05/10/2007

5.19 – D.I.A. presentata in data 12/08/2008 prot. 11954, pratica n. 4132 del 21/08/2008, riferimento 9907

5.19.1 – Relazione Tecnica Descrittiva

5.19.2 – Estratto Tav.1 Planimetria Generale

5.19.3 – Tav.2 Edificio “A”: piante, prospetti, sezioni – Stato di Variante

5.19.4 - Tav. 3 Edificio “B”: piante, prospetti, sezioni – Stato di Variante

5.19.5 – Tav. 6 Edificio “C”: piante, prospetti, sezioni – Stato di Variante

5.19.6 – Tav. 8 Edificio “D”: piante, prospetti, sezioni – Stato di Variante

5.20 - Autorizzazione Vincolo Idrogeologico n.297 del 11/06/2009 pratica 376

5.21 - D.I.A. presentata il 03/06/2009 prot. 7799, pratica n. 4394 del 11/06/2009, riferimento 10260

5.21.1 – Estratto Tav.1 : Planimetria Generale – Stato di Variante

5.21.2 – Tav. 3 Edificio “E”: piante prospetti e sezioni – Stato di Variante

5.21.3 – Tav.4 Edificio “F2”: piante prospetti e sezioni – Stato di Variante

5.21.4 – Tav.5 Edificio “G”: piante prospetti e sezioni – Stato di Variante

5.21.5 – Tav.6 Edificio “H”: piante, prospetti, sezioni – Stato di Variante

5.22 - Determinazione Dirigenziale n. 10510 del 13/04/2010, Pratica n.528

5.23 - Permesso di Costruire n.3750 rilasciato il 15/11/2010 (Rinnovo P. di C. 3505/2006)

5.24 - Rinnovo Autorizzazione Vincolo Idrogeologico n.340 del 24/11/2010, pratica 432

5.25 - Permesso di Costruire n.3752 rilasciato il 03/12/2010 (Rinnovo P. di C. 3560/2007)

5.26 - Relazione di Fine Lavori e Certificato di Rispondenza presentata alla Regione Toscana il 07/12/2010 prot. n.313365

5.26.1 - Verbale di Visita Certificato di Collaudo parziale prot. n. 313428

5.27 - Richiesta di Abitabilità presentata il 26/01/2011 prot. n.794 (F1 venduto altra proprietà)

5.28 - Permesso di Costruire n.3860 rilasciato il 14/10/2014 (Rinnovo P. di C. 3560/2007 e 3750/2010)

5.28.1 - Voltura presentata il 07/10/2014 prot. 12859

5.29 - Permesso di Costruire n.3861 rilasciato il 14/10/2014 (Rinnovo P. di C. 3560/2007 e 3752/2010)

5.30 - Autorizzazione Vincolo Idrogeologico n.291 del 30/04/2009 pratica 370

5.31 - Permesso di Costruire n.3720 rilasciato il 09/09/2009 (piscina)

5.32 - Comunicazione inizio lavori del 25/09/2009 prot.11413

5.33 - D.I.A. presentata il 07/10/2009 prot.11898, pratica n.4483 del 14/10/2009, riferimento 10386

5.33.1 – Relazione Tecnica Descrittiva- Relazione igienico-sanitaria – Relazione L.13/89

5.33.2 – Tav.1 Inquadramento cartografico

5.33.3 – Estratto Tav.2 Stato di Variante

5.34 - Comunicazione inizio lavori strutturali del 23/10/2009 prot.12571

5.35 - Permesso di Costruire n.3814 rilasciato il 10/10/2012

5.36 - Permesso di Costruire n.3859 rilasciato il 14/10/2014

5.37 – Certificato di Destinazione Urbanistica del 10/11/2016

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

6.1 - Elenco sintetico delle formalità

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

IL CTU

(arch. Mara Magnani)