GEOMETRA
Stefano Franchi

Follonica lì 06/07/2016

via dell'artigianato 621 Follonica 0566 871001 P. Iva 01110580535 C.F. FRNSFN69A19E202Z

PERIZIA GIURATA

Il sottoscritto Stefano Franchi, libero professionista con studio in Follonica, Via dell'Artigianato 621, inscritto al n° 850 dell'Albo dei Geometri di Grosseto, veniva incaricato il signor Giovannetti Massimo, nato a Massa Marittima l'11/03/1961 c.f. GVNMSM61C11F032Y nella sua qualità di Presidente del consiglio di amministrazione della cooperativa PLT produzione lavoro trasporti con sede in Scarlino località Scalo Via Verdi 7 cf. 00069240539, di redigere la presente relazione allo scopo di quantificare, in base ai valori di mercato, le proprietà (sia terreni che immobili) della cooperativa stessa.

Innanzi tutto è stato necessario confrontare gli immobili presenti nelle visure catastali e quelli presenti nel bilancio consuntivo della società per verificare il loro allineamento.

Di seguito sono passato all'analisi e la verifica di ogni singolo immobile.

La superficie di riferimento che è stata utilizzata per il calcolo del valore di mercato è la superficie commerciale.

Per Superficie Commerciale Vendibile (SCV) deve intendersi una superficie basata sulla somma delle "superfici ponderate" che compongono l'immobile. Rappresenta un parametro di mercato oggettivo al quale attenersi per le valutazioni patrimoniali.

Criteri per il calcolo della Superficie Commerciale

Documento riepilogativo del sistema di calcolo della "superficie commerciale", redatto secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari (edito da Agenzia delle entrate)

Superfici principali

Descrizione	Incidenza	Annotazioni
Superficie utile netta	100%	

calpestabile		
Muri perimetrali	100%	calcolare fino allo spessore max di 50 cm
Muri perimetrali in comunione	50%	calcolare fino allo spessore max di 25 cm
Mansarde	75%	altezza media minima mt 2,40
Sottotetti non abitabili (mansarda)	35%	altezza media minima inferiore a mt 2,40 ed altezza minima di mt 1,50
Soppalchi abitabili (con finiture analoghe ai vani principali)	80%	altezza media minima mt 2,40
Soppalchi non abitabili	15%	
Verande (con finiture analoghe ai vani principali)	80%	
Verande (senza finiture analoghe ai vani principali)	60%	
Taverne e Locali seminterrati abitabili (collegati ai vani principali)	60%	altezza media minima mt 2,40

Precisazioni Per il calcolo della superficie commerciale non potendo provvedere ad uno specifico rilievo, con molta approssimazione e limitatamente alle abitazioni, si potranno quindi considerare le murature (interne/esterne/comuni) uguali ad una maggiorazione della superficie utile netta pari al 10%.

Superfici di ornamento

Descrizione	Incidenza	Annotazioni
Balconi e Lastrici solari	25%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%
Terrazzi e Logge	35%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%
Terrazzi di attici (a tasca)	40%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%
Portici e Patii	35%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%

Corti e Cortili	10%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 2%
Giardini e aree di pertinenza di "appartamento"	15%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 5%
Giardini e aree di pertinenza di "ville e villini"	10%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 2%
Precisazioni per le superfici non comunicanti con i vani principali considerare il 50% dell'incidenza		

Superfici vani accessori e parcheggi

Descrizione	Incidenza	Annotazioni
Cantine, Soffitte e Locali accessori (non collegati ai dei vani principali)	20%	altezza minima di mt 1,50
Locali accessori (collegati ai dei vani principali)	35%	altezza minima 2,40
Locali tecnici	15%	altezza minima di mt 1,50
Box (in autorimessa collettiva)	45%	dimensioni tipo di posto auto mt 2,50 x 5,00 = 12,50 mq
Box (non collegato ai vani principali)	50%	
Box (collegato ai vani principali)	60%	
Posti auto coperti (in autorimessa collettiva)	35%	
Posti auto scoperti	20%	

Nella superficie commerciale degli appartamenti, quindi, saranno compresi i ripostigli, i terrazzi, le logge, i portici e le corti esclusive.

I singoli garage e le singole cantine e magazzini saranno valutati come unità immobiliari a se stanti in quanto verrà calcolato a parte il loro valore unitario.

L'aspetto economico da valutare è quello del più probabile valore di mercato e cioè il rapporto di equivalenza che intercorre tra il bene e la moneta in una libera contrattazione di compravendita, ipotizzata al momento della stesura della presente perizia, che si potrebbe verificare.

Il criterio di stima adottato è quello sintetico comparativo.

Durante la ricerca e la verifica vengono presi in considerazione dati relativi a contratti di recente compravendita stipulati nella stessa zona di verifica con unità immobiliari analoghe, per dimensioni e caratteristiche, a quelle oggetto di valutazione.

In mancanza di tali dati si ricorre all'utilizzo dei valuti unitari al mq dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'agenzia delle entrate ed ai valori medi, espressi per ettaro in riferimento ad ogni singola qualità di terreno, della Provincia di Grosseto per i terreni.

La valutazione viene fatta considerando le unità immobiliari libere.

Le unità immobiliari intestate alla cooperativa "PLT produzione lavoro trasporti" sono ubicati nella provincia di Grosseto e più precisamente nel comune di Monterotondo Marittimo, comune di Scarlino, comune di Santa Fiora, comune di Semproniano e comune di Massa Marittima.

Di seguito è riportato l'elenco, i dati catastali, la descrizione ed il calcolo del valore di mercato delle unità immobiliari di proprietà della cooperativa PLT.

UNITA' IMMOBILIARI UBICATE NEL COMUNE DI MONTEROTONDO MARITTIMO.

Le unità immobiliari di proprietà della coop PLT sono rappresentate da 4 appartamenti, 5 magazzini cantine, un garage, un negozio ed un piccolo podere.

Un appartamento, un garage ed un magazzino sono ubicati in via Garibaldi, cioè nella parte a valle dell'abitato di Monterotondo Marittimo. L'appartamento ed il magazzino sono locati a favore della telecom, che li utilizza come magazzini e non si trovano in buono stato di manutenzione.

Tre appartamenti, quattro magazzini ed un negozio sono ubicati nel centro del paese di Monterotondo e più precisamente in via Bardelloni.

Si tratta di un edificio che per molti anni è stato adibito a Caserma Carabinieri di Monterotondo Marittimo. Nell'anno 2006 è stato completamente ristrutturato e trasformato in appartamenti. Gli infissi sono in legno con vetro camera ed i pavimenti in ceramica.

L'immobile è ubicato nel centro storico di fronte al palazzo Comunale e risulta completamente ristrutturato e dotato di teleriscaldamento. L'accesso agli appartamenti e

alle cantine avviene con un unico ingresso da Via Licurgo Bardelloni. L'accesso al negozio avviene anch'esso da Via Bardelloni.

In riferimento alle ricerche e verifiche effettuate il prezzo unitario dell'appartamento di via Garibaldi è di €/mq 1000,00, del magazzino e del garage è di €/mq 500,00.

Il valore degli appartamenti e del negozio di via Bardelloni è di €/mq 1500,00, mentre delle cantine è di €/mq 800,00.

UNITA' IMMOBILIARI CAPOLUOGO
via garibaldi

FOGLIO	PARTICELLA	SUB	CATEGORIA	CONSISTENZA	RENDITA
23	262	2	A/4 2	2,5 vani	Euro 94,25
superficie commerciale mq 66,56 x€/mq 1000,00= € 66.560,00					
23	262	1	C/6 7	68 m²	Euro 105,36
superficie commerciale mq 78 x€/mq 500,00= € 39.000,00					
23	262	3	C/2 3	96 m²	Euro 69,41
superficie commerciale mq 40,99 x€/mq 500,00= € 20.495,00					

TOTALE UNITA' IMMOBILIARI via Garibaldi = € 126.055,00

UNITA' IMMOBILIARI CAPOLUOGO
via Bardelloni

FOGLIO	PARTICELLA	SUB	CATEGORIA	CONSISTENZA	RENDITA
3	145	6	C/1 6	13 m²	Euro 98,69
superficie commerciale mq 16 x€/mq 1500,00 = € 24.000,00					
23	145	7	C/2 7	6 m²	Euro 8,99
superficie commerciale mq 9 x€/mq 800,00 = € 7.200,00					
23	145	8	C/2 6	4 m²	Euro 4,96
superficie commerciale mq 4 x€/mq 800,00 = € 3.200,00					
23	145	9	C/2 6	4 m²	Euro 4,96
superficie commerciale mq 5 x€/mq 800,00 = € 4.000,00					
23	144	6	A/2 1	5 vani	Euro 258,23
superficie commerciale mq 85 x€/mq 1500,00 = € 127.000,00					
23	144	7	A/2 1	5 vani	Euro 258,23
superficie commerciale mq 86 x€/mq 1500,00 = € 129.000,00					
23	144	8	A/2 1	6,5 vani	Euro 335,70

superficie commerciale mq 114 x€/mq 1500,00 = € 171.000,00

23	144	13	C/2 6	15 m²	Euro 18,59

superficie commerciale mq 4 x€/mq 800,00 = € 3.200,00

TOTALE UNITA' IMMOBILIARI MONTEROTONDO CAPOLUOGO € 468.600,00

PODERE LOCALITÀ FORNACE BALDASARINI

Il podere Fornace Baldasarini situato in Comune di Monterotondo Marittimo (GR), comunemente denominato "La Fornace", svolgeva in passato la funzione di abitazione nei pressi di una piccola fornace adibita alla fabbricazione di mattoni, ancora visibile vicino al podere. E' situato sulla Strada Provinciale del Frassine a circa 2Km dal centro abitato di Monterotondo.

Il Podere è caratterizzato da un fabbricato di forma rettangolare a due piani, interamente realizzato a pietra faccia vista, con solai tipici toscani in travi e correnti in legno e scempiato in mezzane. Al piano terra sono situati la cucina ed il soggiorno con un ampio camino realizzato a mattoni in cotto faccia vista. Da una scala a chiocciola in legno si sale al piano primo, dove vi sono le due camere e il bagno e un secondo ingresso che, attraverso una scala esterna, porta direttamente al retro del podere.

Il podere è dotato di acqua, energia elettrica, smaltimento acque nere con fossa settica del tipo Imhoff.

Il riscaldamento e l'acqua calda sanitaria sono ottenuti mediante una caldaia a GPL.

Intorno al podere vi è tutta una zona boschiva, eccetto nella parte frontale dove si trova un'area piana in parte inghiaiata ed in parte a verde che in passato veniva utilizzata come orto.

L'unità immobiliare risulta censita ancora nella categoria speciale D/1 e deve essere variata attribuendogli la categoria appartamento.

Il valore unitario del podere è di €/mq 1200,00

APPARTAMENTO LOCALITA' FORNACE

FOGLIO	PARTICELLA	SUB	CATEGORIA	CONSISTENZA	RENDITA
24	97		D/1		Euro 1.377,39
24	98				

superficie commerciale mq 230x€/mq 1200,00= € 276.000,00

TOTALE APPARTAMENTO LOCALITA' FORNACE € 276.000,00

UNITA' IMMOBILIARI UBICATE NEL COMUNE DI SCARLINO

La maggior parte delle unità immobiliari di proprietà di coop PLT sono ubicate nel comune di Scarlino in virtù degli ultimi interventi effettuati proprio dalla cooperativa.

Nel comune di Scarlino in località Scalo sono ubicati anche la sede e gli uffici.

Le unità immobiliari sono ubicate in località Borgo alla Fonte in prossimità del Puntone di Scarlino ed in località Col di Sasso, lungo la strada regionale che collega Scarlino con Gavorrano.

UFFICI SCARLINO SCALO

Come già detto gli uffici sono ubicati in località Scalo in una zona artigianale vicina alle principali via di collegamento.

L'immobile è realizzato con struttura prefabbricata di buona qualità ed è diviso in due unità immobiliari. La principale è la sede della cooperativa ed è formata dal piano terra e dal piano primo; le rifiniture sono di buona qualità così come il livello di manutenzione.

L'altra unità immobiliare è la sede di un società che vende materiale idraulico, arredi, pavimenti e rivestimenti per cucine e bagni.

La loro valutazione unitaria, considerando le parti destinate a magazzino e le parti con destinazione direzionale, è di €/mq 500,00.

SEDE E UFFICI

FOGLIO	PARTICELLA	SUB	CATEGORIA	CONSISTENZA	RENDITA
14	300	8	D/8		Euro 5.433,75

superficie commerciale mq 939 x€/mq 500,00= € 469.500,00

14	300	9	D/8		Euro 8.509,55

superficie commerciale mq 1.628 x €/mq 500,00= € 814.000,00

TOTALE SEDE E UFFICI € 1.283.500,00

COL DI SASSO BORGO ETRUSCO

L'intervento realizzato in località Col di Sasso è una casa affitto vacanze (cav), come stabilito dall'art. 54 della L.R.T. n° 42 del 2000, la quale individua, dimensiona e regolamenta questi tipi di intervento. Coloro che acquistano i singoli appartamenti non potranno considerarli loro residenza e la gestione di tutte le unità immobiliari realizzate sarà unitaria. Vi è presente, infatti una reception. Il complesso è una struttura turistico-ricettiva.

Il villaggio turistico in cui sono ubicate le unità abitative residue (tutte le altre sono già state vendute) di proprietà della coop. PLT prende il nome di Borgo Etrusco e si compone di 7 fabbricati con appartamenti di varie tipologie. Sono presenti monolocali

bilocali e trilocali. I fabbricati sono realizzati con struttura portante in c.a., tamponatura in muratura, tetto a falde inclinate e sono due piani fuori terra ed un interrato dove troviamo i garage e le cantine. Gli appartamenti sono dotati di impianto di riscaldamento e raffreddamento con pompa di calore, infissi in legno con vetro-camera, pavimento in gres e sono dotati di arredamento. Lo smaltimento ed il trattamento dei reflui avviene grazie al depuratore privato della struttura stessa. L'acqua depurata viene riutilizzata per l'irrigazione delle aree a verde.

Lungo quasi tutto il perimetro del villaggio c'è una strada carrabile lungo la quale troviamo anche i posti auto scoperti. All'interno del villaggio la viabilità è solo pedonale o percorsa da golf car.

Il villaggio si trova in ottimo stato di manutenzione anche perchè di recente realizzazione. Il primo fabbricato è stato terminato nell'anno 2007, mentre l'ultimo è stato terminato alla fine del 2009.

Il valore unitario degli appartamenti è di €/mq 3.200,00, dei garage €/mq 1.200,00, delle cantine è di €/mq 800,0 mentre dei posti auto è di €/mq 350,00.

Il valore finale viene abbattuto del 15% in conseguenza del fatto che si tratta di unità immobiliari all'interno di un villaggio turistico.

Alcuni appartamenti, garage e posti auto sono intestati alla coop. PLT solo per la quota di 1/3.

BORGO ETRUSCO
APPARTAMENTI

FOGLIO	PARTICELLA	SUB	CATEGORIA	CONSISTENZA	RENDITA
23	126	15	A/2 3	2 vani	Euro 268,56
superficie commerciale mq 44 x€/mq 3.200,00 = € 140.800,00					
23	133	12	A/2 2	4 vani	Euro 454,48
superficie commerciale mq 70 x€/mq 3.200,00 = € 224.000,00					
23	133	14	A/2 2	4 vani	Euro 454,48
superficie commerciale mq 66 x€/mq 3.200,00 = € 211.200,00					
23	133	15	A/2 2	3,5 vani	Euro 397,67
superficie commerciale mq 64 x€/mq 3.200,00 = € 204.800,00					
23	133	20	A/2 2	4 vani	Euro 454,48
superficie commerciale mq 74 x€/mq 3.200,00 = € 236.800,00					
23	133	21	A/2 2	4 vani	Euro 454,48

superficie commerciale mq 69 x€/mq 3.200,00 = € 220.800,00

23 134 14 A/2 2 4 vani Euro 454,48
superficie commerciale mq 70 x€/mq 3.200,00 = € 224.000,00

23 134 17 A/2 2 4 vani Euro 454,48
superficie commerciale mq 68 x€/mq 3.200,00 = € 217.600,00

23 134 19 A/2 2 2,5 vani Euro 284,05
superficie commerciale mq 46 x€/mq 3.200,00 = € 147.200,00

23 152 11 A/2 2 4,5 vani Euro 511,29
superficie commerciale mq 78 x€/mq 3.200,00 = € 249.600,00

23 152 12 A/2 2 3,5 vani Euro 397,67
superficie commerciale mq 62 x€/mq 3.200,00 = € 198.400,00

23 152 16 A/2 2 3 vani Euro 340,86
superficie commerciale mq 45 x€/mq 3.200,00 = € 144.000,00

23 152 18 A/2 2 4 vani Euro 454,48
superficie commerciale mq 72 x€/mq 3.200,00 = € 230.400,00

23 152 20 A/2 2 3,5 vani Euro 397,67
superficie commerciale mq 61 x€/mq 3.200,00 = € 195.200,00

23 152 23 A/2 2 3,5 vani Euro 397,67
superficie commerciale mq 67 x€/mq 3.200,00 = € 214.400,00

23 152 15 A/2 2 3,5 vani Euro 397,67
superficie commerciale mq 68 x€/mq 3.200,00 = € 217.600,00

23 152 28 A/2 2 2,5 vani Euro 284,05
superficie commerciale mq 50 x€/mq 3.200,00 = € 160.000,00

23 152 14 A/2 2 3 vani Euro 340,86
superficie commerciale mq 65 x€/mq 3.200,00 = € 208.000,00

23 152 17 A/2 2 3,5 vani Euro 397,67
superficie commerciale mq 59 x€/mq 3.200,00 = € 188.800,00

23 152 19 A/2 2 3,5 vani Euro 397,67
superficie commerciale mq 66 x€/mq 3.200,00 = € 211.200,00

23 152 26 A/2 2 3 vani Euro 340,86
superficie commerciale mq 58 x€/mq 3.200,00 = € 185.600,00

TOTALE APPARTAMENTI BORGO ETRUSCO € 4.230.400,00
RIDUZIONE DEL 15% = € 3.595.840,00

BORGO ETRUSCO
MAGAZZINI – CANTINE

FOGLIO	PARTICELLA	SUB	CATEGORIA	CONSISTENZA	RENDITA
23	126	25	C/2 1	11 m²	Euro 15,34
superficie commerciale mq 13 x€/mq 800,00				= € 10.400,00	
23	126	26	C/2 1	12 m²	Euro 16,73
superficie commerciale mq 13 x€/mq 8200,00				= € 10.400,00	
23	133	33	C/2 1	8 m²	Euro 11,16
superficie commerciale mq 9 x€/mq 800,00				= € 7.200,00	
23	133	38	C/2 1	13 m²	Euro 18,13
superficie commerciale mq 15 x€/mq 800,00				= € 12.000,00	
23	133	39	C/2 1	12 m²	Euro 16,73
superficie commerciale mq 13 x€/mq 800,00				= € 10.400,00	
23	133	40	C/2 1	15 m²	Euro 20,92
superficie commerciale mq 17 x€/mq 800,00				= € 13.600,00	
23	133	41	C/2 1	15 m²	Euro 20,92
superficie commerciale mq 17 x€/mq 800,00				= € 13.600,00	
23	133	43	C/2 1	8 m²	Euro 11,16
superficie commerciale mq 10 x€/mq 800,00				= € 8.000,00	
23	133	45	C/2 1	8 m²	Euro 11,16
superficie commerciale mq 9 x€/mq 800,00				= € 7.200,00	
23	149	27	C/2 1	5 m²	Euro 6,97
superficie commerciale mq 6 x€/mq 800,00				= € 4.800,00	
23	149	28	C/2 1	5 m²	Euro 6,97
superficie commerciale mq 6 x€/mq 800,00				= € 4.800,00	
23	149	29	C/2 1	5 m²	Euro 6,97
superficie commerciale mq 6 x€/mq 800,00				= € 4.800,00	
23	149	30	C/2 1	5 m²	Euro 6,97
superficie commerciale mq 6 x€/mq 800,00				= € 4.800,00	

23	149	38	C/2 1	7 m²	Euro 9,76
superficie commerciale mq 9 x€/mq 800,00 = € 7.200,00					
23	149	39	C/2 1	7 m²	Euro 9,76
superficie commerciale mq 9 x€/mq 800,00 = € 7.200,00					
23	149	40	C/2 1	7 m²	Euro 9,76
superficie commerciale mq 8 x€/mq 800,00 = € 6.400,00					

TOTALE CANTINE BORGO ETRUSCO € 132.800,00
RIDUZIONE DEL 15% = € 112.880,00

BORGO ETRUSCO
GARAGE

FOGLIO	PARTICELLA	SUB	CATEGORIA	CONSISTENZA	RENDITA
23	126	35	C/6 1	28 m²	Euro 36,15
superficie commerciale mq 30 x€/mq 1.200,00 = € 36.000,00					
23	134	30	C/6 2	32 m²	Euro 49,58
superficie commerciale mq 34 x€/mq 1.200,00 = € 40.800,00					
23	134	35	C/6 2	32 m²	Euro 49,58
superficie commerciale mq 35 x€/mq 1.200,00 = € 42.000,00					
23	134	36	C/6 2	32 m²	Euro 49,58
superficie commerciale mq 34 x€/mq 3.200,00 = € 40.800,00					
23	134	37	C/6 2	23 m²	Euro 35,64
superficie commerciale mq 27 x€/mq 1.200,00 = € 32.400,00					
23	134	39	C/6 2	28 m²	Euro 43,38
superficie commerciale mq 30 x€/mq 1.200,00 = € 36.000,00					
23	134	40	C/6 2	25 m²	Euro 38,73
superficie commerciale mq 28 x€/mq 1.200,00 = € 33.600,00					
23	149	22	C/6 1	21 m²	Euro 27,11
superficie commerciale mq 23 x€/mq 1.200,00 = € 25.600,00					
23	149	23	C/6 1	24 m²	Euro 30,99
superficie commerciale mq 26 x€/mq 1.200,00 = € 31.200,00					
23	149	24	C/6 1	24 m²	Euro 30,99
superficie commerciale mq 26 x€/mq 1.200,00 = € 31.200,00					

23	149	25	C/6 1	24 m²	Euro 30,99
superficie commerciale mq		26 x€/mq	1.200,00	= € 31.200,00	
23	149	31	C/6 1	19 m²	Euro 24,53
superficie commerciale mq		21 x€/mq	1.200,00	= € 25.200,00	
23	149	32	C/6 1	22 m²	Euro 28,41
superficie commerciale mq		24 x€/mq	1.200,00	= € 28.800,00	
23	149	34	C/6 1	22 m²	Euro 28,41
superficie commerciale mq		24 x€/mq	1.200,00	= € 28.800,00	
23	149	35	C/6 1	32 m²	Euro 41,32
superficie commerciale mq		35 x€/mq	1.200,00	= € 42.000,00	
23	149	36	C/6 1	22 m²	Euro 28,41
superficie commerciale mq		24 x€/mq	1.200,00	= € 38.800,00	
23	149	37	C/6 1	20 m²	Euro 25,82
superficie commerciale mq		22 x€/mq	1.200,00	= € 26.400,00	
23	152	35	C/6 2	21 m²	Euro 32,54
superficie commerciale mq		24 x€/mq	1.200,00	= € 28.800,00	
23	152	36	C/6 2	27 m²	Euro 41,83
superficie commerciale mq		30 x€/mq	1.200,00	= € 36.000,00	
23	152	37	C/6 2	25 m²	Euro 38,73
superficie commerciale mq		28 x€/mq	1.200,00	= € 33.600,00	
23	152	38	C/6 2	29 m²	Euro 44,93
superficie commerciale mq		32 x€/mq	1.200,00	= € 38.400,00	
23	152	39	C/6 2	20 m²	Euro 30,99
superficie commerciale mq		22 x€/mq	1.200,00	= € 26.400,00	
23	152	40	C/6 2	19 m²	Euro 29,44
superficie commerciale mq		22 x€/mq	1.200,00	= € 26.400,00	
23	152	42	C/6 2	25 m²	Euro 38,73
superficie commerciale mq		22 x€/mq	1.200,00	= € 26.400,00	
23	152	43	C/6 2	25 m²	Euro 38,73
superficie commerciale mq		28 x€/mq	1.200,00	= € 33.600,00	

TOTALE GARAGE BORGO ETRUSCO € 820.400,00

RIDUZIONE DEL 15% = € 697.340,00

BORGO ETRUSCO
POSTI AUTO

FOGLIO	PARTICELLA	SUB	CATEGORIA	CONSISTENZA	RENDITA
23	68	2	C/6 1	13 m²	Euro 16,78
superficie commerciale mq		13 x€/mq 350,00		= € 4.550,00	
23	141	5	C/6 1	12 m²	Euro 15,49
superficie commerciale mq		12 x€/mq 3500,00		= € 4.200,00	
23	141	35	C/6 1	12 m²	Euro 15,49
superficie commerciale mq		12 x€/mq 3500,00		= € 4.200,00	
23	141	36	C/6 1	12 m²	Euro 15,49
superficie commerciale mq		12 x€/mq 350,00		= € 4.200,00	
23	139	1	C/6 1	12 m²	Euro 15,49
superficie commerciale mq		12 x€/mq 350,00		= € 4.200,00	
23	139	2	C/6 1	12 m²	Euro 15,49
superficie commerciale mq		12 x€/mq 350,00		= € 4.200,00	
23	139	6	C/6 1	12 m²	Euro 15,49
superficie commerciale mq		12 x€/mq 350,00		= € 4.200,00	
23	139	8	C/6 1	12 m²	Euro 15,49
superficie commerciale mq		12 x€/mq 350,00		= € 4.200,00	
23	139	9	C/6 1	12 m²	Euro 15,49
superficie commerciale mq		12 x€/mq 350,00		= € 4.200,00	
23	141	40	C/6 1	13 m²	Euro 16,78
superficie commerciale mq		13 x€/mq 3.200,00		= € 4.550,00	
23	153	3	C/6 1	12 m²	Euro 15,49
superficie commerciale mq		12 x€/mq 350,00		= € 4.200,00	
23	153	4	C/6 1	12 m²	Euro 15,49
superficie commerciale mq		12 x€/mq 350,00		= € 4.200,00	
23	156	4	C/6 1	12 m²	Euro 15,49
superficie commerciale mq		12 x€/mq 350,00		= € 4.200,00	
23	156	5	C/6 1	12 m²	Euro 15,49
superficie commerciale mq		12 x€/mq 350,00		= € 4.200,00	

23	156	8	C/6 1	12 m²	Euro 15,49
superficie commerciale mq	12 x€/mq 350,00	= € 4.200,00			
23	141	42	C/6 1	12 m²	Euro 15,49
superficie commerciale mq	12 x€/mq 350,00	= € 4.200,00			
23	156	9	C/6 1	12 m²	Euro 15,49
superficie commerciale mq	12 x€/mq 350,00	= € 4.200,00			
23	141	45	C/6 1	12 m²	Euro 15,49
superficie commerciale mq	12 x€/mq 350,00	= € 4.200,00			
23	155	2	C/6 1	13 m²	Euro 16,78
superficie commerciale mq	13 x€/mq 350,00	= € 4.550,00			
23	156	6	C/6 1	12 m²	Euro 15,49
superficie commerciale mq	12 x€/mq 350,00	= € 4.200,00			
23	156	10	C/6 1	12 m²	Euro 15,49
superficie commerciale mq	12 x€/mq 350,00	= € 4.200,00			

TOTALE POSTI AUTO BORGO ETRUSCO € 89.250,00
RIDUZIONE DEL 15% = 75.862,50

LE SEGUENTI UNITA' IMMOBILIARI SONO INTESTATE A PLT SOLO PER 1/3

BORGO ETRUSCO
APPARTAMENTI

FOGLIO	PARTICELLA	SUB	CATEGORIA	CONSISTENZA	RENDITA
23	152	25	A/2 2	4 vani	Euro 454,48
superficie commerciale mq	73 x€/mq 3.200,00/3 = € 77.867,00				
23	152	30	A/2 2	4 vani	Euro 454,48
superficie commerciale mq	71 x€/mq 3.200,00/3 = € 75.733,00				
23	152	31	A/2 2	3,5 vani	Euro 397,67
superficie commerciale mq	61 x€/mq 3.200,00/3 = € 65.067,00				
23	152	32	A/2 2	4 vani	Euro 454,48
superficie commerciale mq	67 x€/mq 3.200,00/3 = € 71.467,00				
23	125	29	A/2 2	3,5 vani	Euro 397,67
superficie commerciale mq	66 x€/mq 3.200,00/3 = € 70.400,00				

23 125 30 A/2 2 4 vani Euro 454,48
superficie commerciale mq 66 x€/mq 3.200,00/3 = € 70.400,00

23 125 34 A/2 2 4 vani Euro 454,48
superficie commerciale mq 67 x€/mq 3.200,00/3 = € 71.467,00

23 125 36 A/2 2 4 vani Euro 454,48
superficie commerciale mq 75 x€/mq 3.200,00/3 = € 80.000,00

TOTALE APPARTAMENTI PROPRIETA' 1/3 BORGO ETRUSCO € 582.401,00
RIDUZIONE DEL 15% = 495.040,85

LE SEGUENTI UNITA' IMMOBILIARI SONO INTESTATE A PLT SOLO PER 1/3

BORGO ETRUSCO
GARAGE

FOGLIO	PARTICELLA	SUB	CATEGORIA	CONSISTENZA	RENDITA
23	134	33	C/6 2	22 m²	Euro 34,09

superficie commerciale mq 24 x€/mq 1.200,00/3 = € 9.600,00

23 134 34 C/6 2 22 m² Euro 34,09
superficie commerciale mq 23 x€/mq 1.200,00/3 = € 9.200,00

TOTALE GARAGE PROPRIETA' 1/3 BORGO ETRUSCO € 18.800,00
RIDUZIONE DEL 15% = 15.980,00

LE SEGUENTI UNITA' IMMOBILIARI SONO INTESTATE A PLT SOLO PER 1/3

BORGO ETRUSCO
POSTI AUTO

FOGLIO	PARTICELLA	SUB	CATEGORIA	CONSISTENZA	RENDITA
23	80	3	C/6 1	12 m²	Euro 15,49

superficie commerciale mq 12 x€/mq 350,00/3 = € 1.400,00

23 80 4 C/6 1 12 m² Euro 15,49
superficie commerciale mq 12 x€/mq 350,00/3 = € 1.400,00

23 80 5 C/6 1 12 m² Euro 15,49
superficie commerciale mq 12 x€/mq 350,00/3 = € 1.400,00

23 80 7 C/6 1 12 m² Euro 15,49
superficie commerciale mq 12 x€/mq 350,00/3 = € 1.400,00

23 141 9 C/6 1 12 m² Euro 15,49

superficie commerciale mq 12 x€/mq 350,00/3 = € 1.400,00

23 141 11 C/6 1 13 m² Euro 16,78
superficie commerciale mq 13 x€/mq 350,00/3 = € 1.517,00

23 141 43 C/6 1 12 m² Euro 15,49
superficie commerciale mq 12 x€/mq 350,00/3 = € 1.400,00

23 141 44 C/6 1 12 m² Euro 15,49
superficie commerciale mq 12 x€/mq 3.50,00/3 = € 1.400,00

23 141 47 C/6 1 12 m² Euro 15,49
superficie commerciale mq 12 x€/mq 350,00/3 = € 1.400,00

23 155 3 C/6 1 13 m² Euro 16,78
superficie commerciale mq 13 x€/mq 350,00/3 = € 1.517,00

TOTALE POSTI AUTO PROPRIETA' 1/3 BORGO ETRUSCO € 14.234,00
RIDUZIONE DEL 15% = 12.098,90

BORGO ALLA FONTE

L'intervento di Borgo alla Fonte è ubicato lungo la strada che da Scarlino arriva alla località Puntone, nei pressi del porto turistico di Scarlino. Con la progettazione è stato effettuato un piano di recupero di volumetrie esistenti, dalle quali sono stati individuati otto lotti edificabili. Due di questi lotti (lotto 2 e lotto 7) sono stati edificati dalla coop. PLT.

La struttura è in c.a. e la tamponatura in muratura. I due edifici sono formati da dodici appartamenti ciascuno (sei ap piano terra e sei al paino primo) e dieci garage ciascuno al piano seminterrato. Gli appartamenti del piano terra hanno l'ingresso esclusivo, mentre per l'accesso al piano primo, in ogni fabbricato, ci sono tre scale che servono ciascuna due appartamenti.

All'interno della lottizzazione sono presenti strade interne che rimarranno di proprietà comune a tutti i fabbricati, posti auto comuni e posti auto esclusivi. Nella sistemazione esterna, oltre a spazi verdi, è stata realizzata una piscina a servizio di tutte la unità immobiliari. Come già detto la zona è prossima al porto di turistico di Scarlino e gli appartamenti sono vendibili sia a famiglie per la residenza sia come seconda casa per il mare. Infatti sono state progettate e realizzate diverse tipologie di appartamenti come monolocali, bilocali e trilocali. Le costruzioni sono in ottimo stato di manutenzione in quanto recentissime, infatti il lotto 2 è stato terminato nel 2014 e sono state vendute tre unità immobiliari, mentre il lotto 7 non è ancora stato censito al catasto fabbricati, ma

necessita ancora di piccoli interventi per poter renderlo abitabile. La valutazione, anche del lotto 7, è stata fatta considerandolo finito.

Il valore unitario degli appartamenti è di €/mq 3.300,00, dei garage €/mq 1.200,00, mentre dei posti auto è di €/mq 350,00.

BORGO ALLA FONTE
LOTTO 2
APPARTAMENTI

FOGLIO	PARTICELLA	SUB	CATEGORIA	CONSISTENZA	RENDITA
40	405	6	A/2 2	3,5 vani	Euro 397,67
superficie commerciale mq 62 x€/mq 3.300,00 = € 204.600,00					
40	405	7	A/2 2	3,5 vani	Euro 397,67
superficie commerciale mq 61 x€/mq 3.300,00 = € 201.300,00					
40	405	8	A/2 2	3 vani	Euro 340,86
superficie commerciale mq 49 x€/mq 3.300,00 = € 161.700,00					
40	405	10	A/2 2	3,5 vani	Euro 397,67
superficie commerciale mq 61 x€/mq 3.300,00 = € 201.300,00					
40	405	11	A/2 2	3,5 vani	Euro 397,67
superficie commerciale mq 62 x€/mq 3.300,00 = € 204.600,00					
40	405	14	A/2 2	3 vani	Euro 340,86
superficie commerciale mq 47 x€/mq 3.300,00 = € 155.100,00					
40	405	15	A/2 2	3 vani	Euro 340,86
superficie commerciale mq 47 x€/mq 3.300,00 = € 155.100,00					
40	405	16	A/2 2	3,5 vani	Euro 397,67
superficie commerciale mq 60 x€/mq 3.300,00 = € 198.000,00					
40	405	17	A/2 2	3,5 vani	Euro 397,67
superficie commerciale mq 69 x€/mq 3.300,00 = € 227.700,00					

TOTALE APPARTAMENTI BORGO ALLA FONTE LOTTO 2 € 1.709.400,00

BORGO ALLA FONTE
LOTTO 2
GARAGE

FOGLIO	PARTICELLA	SUB	CATEGORIA	CONSISTENZA	RENDITA

40 405 20 C/6 6 18 m² Euro 52,99
superficie commerciale mq 20 x€/mq 1.200,00 = € 24.000,00

40 405 21 C/6 6 17 m² Euro 50,04
superficie commerciale mq 19 x€/mq 1.200,00 = € 22.800,00

40 405 23 C/6 6 19 m² Euro 55,93
superficie commerciale mq 20 x€/mq 1.200,00 = € 24.000,00

40 405 24 C/6 6 28 m² Euro 82,43
superficie commerciale mq 29 x€/mq 1.200,00 = € 34.800,00

40 405 25 C/6 6 28 m² Euro 82,43
superficie commerciale mq 30 x€/mq 1.200,00 = € 36.000,0

40 405 26 C/6 6 18 m² Euro 52,99
superficie commerciale mq 20 x€/mq 1.200,00 = € 24.000,00

40 405 27 C/6 6 18 m² Euro 52,99
superficie commerciale mq 19 x€/mq 1.200,00 = € 22.800,00

40 405 28 C/6 6 18 m² Euro 52,99
superficie commerciale mq 20 x€/mq 1.200,00 = € 24.000,00

40 405 29 C/6 6 17 m² Euro 50,04
superficie commerciale mq 21 x€/mq 1.200,00 = € 25.200,00

40 407 12 C/6 2 19 m² Euro 29,44
408 3
superficie commerciale mq 21 x€/mq 1.200,00 = € 25.200,00

TOTALE GARAGE BORGO ALLA FONTE LOTTO 2 € 262.800,00

BORGO ALLA FONTE
LOTTO 7
APPARTAMENTI

Appartamento A1
superficie commerciale mq 62 x€/mq 3.300,00 = € 204.600,00

Appartamento A2
superficie commerciale mq 61 x€/mq 3.300,00 = € 201.300,00

Appartamento A3
superficie commerciale mq 49 x€/mq 3.300,00 = € 161.700,00

Appartamento A4
superficie commerciale mq 49 x€/mq 3.300,00 = € 161.700,00

Appartamento A5
superficie commerciale mq 61 x€/mq 3.300,00 = € 201.300,00

Appartamento A6
superficie commerciale mq 62 x€/mq 3.300,00 = € 204.600,00

Appartamento A7
superficie commerciale mq 62 x€/mq 3.300,00 = € 204.600,00

Appartamento A8
superficie commerciale mq 61 x€/mq 3.300,00 = € 201.300,00

Appartamento A9
superficie commerciale mq 47 x€/mq 3.300,00 = € 155.100,00

Appartamento A10
superficie commerciale mq 47 x€/mq 3.300,00 = € 155.100,00

Appartamento A11
superficie commerciale mq 60 x€/mq 3.300,00 = € 198.000,00

Appartamento A12
superficie commerciale mq 69 x€/mq 3.300,00 = € 227.600,00

TOTALE APPARTAMENTI BORGO ALLA FONTE LOTTO 7 = € 2.276.900,00

BORGO ALLA FONTE
LOTTO 7
GARAGE

Garage G1
superficie commerciale mq 21 x€/mq 1.200,00 = € 25.200,00

Garage G2
superficie commerciale mq 20 x€/mq 1.200,00 = € 24.000,00

Garage G3
superficie commerciale mq 20 x€/mq 1.200,00 = € 24.000,00

Garage G4
superficie commerciale mq 20 x€/mq 1.200,00 = € 24.000,00

Garage G5

superficie commerciale mq 30 x€/mq 1.200,00 = € 36.000,00

Garage G6
superficie commerciale mq 30 x€/mq 1.200,00 = € 36.000,00

Garage G7
superficie commerciale mq 20 x€/mq 1.200,00 = € 24.000,00

Garage G8
superficie commerciale mq 20 x€/mq 1.200,00 = € 24.000,00

Garage G9
superficie commerciale mq 20 x€/mq 1.200,00 = € 24.000,00

Garage G10
superficie commerciale mq 21 x€/mq 1.200,00 = € 25.200,00

TOTALE GARAGE BORGO ALLA FONTE LOTTO 7 = € 266.400,00

BORGO ALLA FONTE
POSTI AUTO

FOGLIO	PARTICELLA	SUB	CATEGORIA	CONSISTENZA	RENDITA
40	431	1	C/6 1	13 m²	Euro 16,78
superficie commerciale mq 13 x€/mq 350,00 = € 4.550,00					
40	431	2	C/6 1	13 m²	Euro 16,78
superficie commerciale mq 13 x€/mq 350,00 = € 4.550,00					
40	431	3	area urbana	3 m²	
superficie commerciale mq 3 x€/mq 350,00 = € 1.050,00					
40	432	1	area urbana	10 m²	
superficie commerciale mq 10 x€/mq 350,00 = € 3.500,00					
40	432	2	C/6 1	13 m²	Euro 16,78
superficie commerciale mq 13 x€/mq 3500,00 = € 4.550,00					
40	432	3	C/6 1	13 m²	Euro 16,78
superficie commerciale mq 13 x€/mq 350,00 = € 4.550,00					
40	433	1	C/6 1	13 m²	Euro 16,78
superficie commerciale mq 13 x€/mq 350,00 = € 4.550,00					
40	433	2	C/6 1	13 m²	Euro 16,78

superficie commerciale mq 13 x€/mq 350,00 = € 4.550,00

40 433 3 C/6 1 13 m² Euro 16,78
superficie commerciale mq 13 x€/mq 350,00 = € 4.550,00

40 433 4 C/6 1 13 m² Euro 16,78
superficie commerciale mq 13 x€/mq 350,00 = € 4.550,00

40 433 5 C/6 1 13 m² Euro 16,78
superficie commerciale mq 13 x€/mq 350,00 = € 4.550,00

40 433 6 C/6 1 13 m² Euro 16,78
superficie commerciale mq 13 x€/mq 350,00 = € 4.550,00

40 435 1 C/6 1 13 m² Euro 16,78
superficie commerciale mq 13 x€/mq 350,00 = € 4.550,00

40 435 2 C/6 1 13 m² Euro 16,78
superficie commerciale mq 13 x€/mq 350,00 = € 4.550,00

40 435 3 C/6 1 13 m² Euro 16,78
superficie commerciale mq 13 x€/mq 350,00 = € 4.550,00

40 434 1 area urbana 10 m²
superficie commerciale mq 10 x€/mq 350,00 = € 3.500,00

TOTALE POSTI AUTO BORGO ALLA FONTE € 67.200,00

TERRENI EDIFICABILI ED AGRICOLI

La coop PLT possiede anche terreni, in parte agricoli ed in parte edificabili, nei comuni di Monterotondo Marittimo, Massa Marittima, Scarlino, Santa Fiora e Semproniano.

I terreni edificabili sono ubicati a Scarlino località Scalo, in un'area antistante la sede della società, con destinazione artigianale per una superficie di mq 4180.

Nel comune di Monterotondo Marittimo è presente un terreno edificabile della superficie di mq 8528 e si stratta di un terreno residuo della lottizzazione "Griccioni" nel quale è prevista ancora la realizzazione di dodici unità abitative.

Sempre nel comune di Monterotondo Marittimo è presente, all'interno del centro abitato, un'area della superficie di 91 mq collegata ad un intervento già terminato.

Nel comune di Massa Marittima in località Valpiana è presente un'area di mq 6 collegata ad un'area più ampia dove è prevista una nuova lottizzazione.

Il resto dei terreni in proprietà alla coop PLT sono terreni agricoli, di scarso valore commerciale ed in stato di abbandono.

Di seguito è riportato l'elenco, l'individuazione catastale, la superficie ed il calcolo del valore di mercato di tutti i terreni intestasti alla società.

TERRENI SCARLINO SCALO EDIFICABILE

Foglio 14 Particelle 673, 674, 675, 676, 302
Superficie totale mq 4180 x€/mq 40,00= € **167.200,00**

TOTALE TERRENI SCARLINO SCALO EDIFICABILE =€ 167.200,00

TERRENI SCARLINO PUNTONE

Foglio 44 Particelle 10, 11, 12, 96
Superficie totale mq 46550 x€/mq 0,67= € **31.189,00**

TOTALE TERRENI SCARLINO PUNTONE =€ 31.189,00

TERRENI SEMPRONIANO

Foglio 40 Particelle12,44,46,49,99,100,101,172,173,297,299,300
Foglio 41 Particelle 270,273
Superficie totale mq 78370,00 x€/mq 0,12 = € **9.404,40**

TOTALE TERRENI SEMPRONIANO =€ 9.404,40

TERRENI MONTEROTONDO MARITTIMO GRICCIONI NON EDIFICABILE

Foglio 25 Particelle 16,164,165,166,167, 168, 169,
Superficie totale mq 8600 x€/mq 1 = € **8.600,00**

TOTALE TERRENI MONTEROTONDO MARITTIMO GRICCIONI NON EDIFICABILE =€ 8.600,00

TERRENI MONTEROTONDO MARITTIMO GRICCIONI EDIFICABILE

Foglio 26 Particelle 17,18,121,122,124, 125, 126, 127, 128, 129, 130, 137, 138
Superficie totale mq 8528 x€/mq 20,00 = € **170.560,00**

TOTALE TERRENI MONTEROTONDO MARITTIMO GRICCIONI EDIFICABILE = € 170.560,00

TERRENI MONTEROTONDO MARITTIMO
FORNACE

Foglio 38 Particella 6
Foglio 22 Particella 44
Foglio 24 Particella 90, 91, 96
Superficie totale mq 72430 x€/mq 0,67 = **€ 48.258,10**

TOTALE TERRENI MONTEROTONDO MARITTIMO FORNACE = € 48.258,10

TERRENI MONTEROTONDO MARITTIMO
CASTAGNETO DA FRUTTO

Foglio 9 Particella 74
Superfici totale mq 2150 x€/mq 0,50 = **€ 1.075,00**

TOTALE TERRENI MONTEROTONDO MARITTIMO CASTAGNETO DA FRUTTO =€ 1.075,00

TERRENI MONTEROTONDO MARITTIMO
AREA EDIFICABILE NEL PAESE

Foglio 11 Particella 349
Superficie totale mq 91 x€/mq 20,00 = **€ 1.820,00**

TOTALE TERRENI MONTEROTONDO MARITTIMO AREA EDIFICABILE AL CAPOLUOGO = € 1.820,00

TERRENI MASSA MARITTIMA
LOCALITA' VALPIANA
AREA URBANA EDIFICABILE

Foglio 204 Particella 329
Superficie totale mq 6 x€/mq 40,00 = **€ 240,00**

TOTALE TERRENI MASSA MARITTIMA LOCALITA' VALPIANA AREA URBANA EDIFICABILE = € 240,00

TERRENI SANTA FIORA

Foglio 7 Particella 712
Superficie totale mq 1009 x€/mq 0,11 = **€ 110,99**

TOTALE TERRENI SANTA FIORA =€ 110,99

RIEPILOGO GENERALE

TOTALE UNITA' IMMOBILIARI MONTEROTONDO CAPOLUOGO	=	€ 594.655,00
TOTALE APPARTAMENTO LOCALITA' FORNACE	=	€ 276.000,00
TOTALE SEDE E UFFICI	=	€ 1.283.500,00
TOTALE APPARTAMENTI BORGO ETRUSCO	=	€ 3.595.840,00
TOTALE CANTINE BORGO ETRUSCO	=	€ 112.880,00
TOTALE GARAGE BORGO ETRUSCO	=	€ 697.340,00
TOTALE POSTI AUTO BORGO ETRUSCO	=	€ 75.862,50
TOTALE APPARTAMENTI PROPRIETA' 1/3 BORGO ETRUSCO	=	€ 495.040,85
TOTALE GARAGE PROPRIETA' 1/3 BORGO ETRUSCO	=	€ 15.980,00
TOTALE POSTI AUTO PROPRIETA' 1/3 BORGO ETRUSCO	=	€ 12.098,90
TOTALE APPARTAMENTI BORGO ALLA FONTE LOTTO 2	=	€ 1.709.400,00
TOTALE GARAGE BORGO ALLA FONTE LOTTO 2	=	€ 262.800,00
TOTALE APPARTAMENTI BORGO ALLA FONTE LOTTO 7	=	€ 2.276.900,00
TOTALE GARAGE BORGO ALLA FONTE LOTTO 7	=	€ 266.400,00
TOTALE POSTI AUTO BORGO ALLA FONTE	=	€ 67.200,00
TOTALE TERRENI SCARLINO SCALO EDIFICABILE	=	€ 167.200,00
TOTALE TERRENI SCARLINO PUNTONE	=	€ 31.189,00
TOTALE TERRENI SEMPRONIANO	=	€ 9.404,40
TOTALE TERRENI MONTEROTONDO MARITTIMO LOCALITA' GRICCIONI EDIFICABILE	=	€ 170.560,00
TOTALE TERRENI MONTEROTONDO MARITTIMO FORNACE	=	€ 48.258,10
TOTALE TERRENI MONTEROTONDO MARITTIMO QUALITA' CASTAGNETO DA FRUTTO	=	€ 1.075,00
TOTALE TERRENI MONTEROTONDO MARITTIMO AREA EDIFICABILE AL CAPOLUOGO	=	€ 1.820,00

TOTALE TERRENI MASSA MARITTIMA LOCALITA' VALPIANA AREA URBANA EDIFICABILE	=	€ 240,00
TOTALE TERRENI SANTA FIORA	=	€ 110,99
TOTALE GENERALE	=€12.180.624,24	

TOTALE ARROTONDATO = € 12.180.000,00 (dodicimilionicentoottantamila/00 euro).

Il tecnico

Repertorio n° 41328

ASSEVERAZIONE DI PERIZIA
REPUBBLICA ITALIANA

In Follonica, via Amorotti 16, il giorno sei luglio duemilasedici.
Avanti a me Dr. SERGIO GRAZIOSI Notaio in Follonica, iscritto al Ruolo del Collegio Notarile del distretto di Grosseto è presente il signor:
- FRANCHI Stefano, nato a Grosseto il 19 Gennaio 1969 residente in Follonica via Aldo Moro n. 29,libero professionista;
della cui identità personale io notaio sono certo e previa rinuncia dei testimoni, il quale mi ha presentato la perizia che precede, chiedendo di asseverarla con il giuramento.
Aderendo alla richiesta, ammonisco, ai sensi di legge il comparente, il quale presta, quindi, il giuramento di rito ripedendo la formula:
"GIURO DI AVERE BENE E FEDELMENTE PROCEDUTO NELLA FUNZIONE COMMESSAMI E DI NON AVERE AVUTO ALTRO SCOPO CHE QUELLO DI FAR CONOSCERE LA VERITA'"
Del che ho redatto il presente verbale che scritto da persona di mia fiducia viene da me letto al comparente, il quale lo approva.
Consta di un foglio.

Collegio Provinciale Geometri e Geometri Laureati
Iscrizione Albo N. 560
Geometra Franchi Stefano

GRAZIOSI SERGIO DI GAETANO NOTAIO IN FOLLONICA

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Grosseto

Dichiarazione protocollo n. GR0068096 del 21/11/2016

Planimetria di u.i.u. in Comune di Scarlino

Localita' Podere Fonte Al Cerro (punto civ. SNC

Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 40
Particella: 426
Subalterno: 24

Compilata da:
Franchi Stefano

Iscritto all'albo:
Geometri

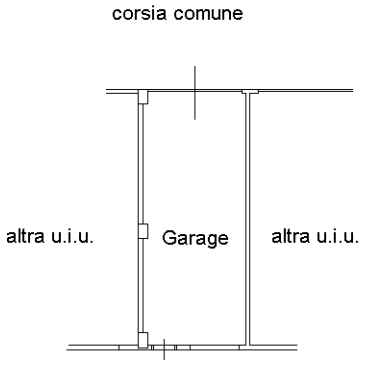
Prov. Grosseto N. 850

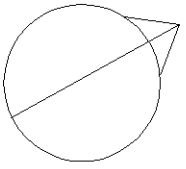
Scheda n. 1 Scala 1:200

G7

PIANO PRIMOSOTTOSTRADA

H=2,40





Ultima planimetria in atti

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 21/05/2023 - Comune di SCARLINO(I510) - < Foglio 40 - Particella 426 - Subalterno 24 >
LOCALITA' FONTE AL CERRO n. SNC Interno G7 Piano S1

GEOMETRA
Stefano Franchi

Follonica lì 20/07/2023

via dell'artigianato 621 Follonica 0566 871001 P. Iva 01110580535 C.F. FRNSFN69A19E202Z

Relazione tecnica di conformità dell'unità immobiliare ubicata al piano primosottostrada del complesso "Borgo alla Fonte" Edificio 7 in località Puntone nel comune di Scarlino. Garage G7 foglio 40, particella 426, subalterno 24.

Io sottoscritto geom. Franchi Stefano iscritto al n° 850 dell'Albo dei Geometri della provincia di Grosseto, ho ricevuto incarico dal Rag. Fiorentini Sergio in qualità di Liquidatore Giudiziale del C.P. n.15/24 della cooperativa PLT produzione lavoro trasporti con sede in Scarlino località Scalo Via Verdi 7 cf. 00069240539, di redigere una relazione tecnica di conformità urbanistica e catastale, dell'unità immobiliare ubicata al piano primosottostrada del complesso denominato "Borgo alla Fonte" Edificio 7 località Puntone nel comune di Scarlino.

Il fabbricato principale (Edificio 7) è stato costruito in forza del Permesso di costruire n°2369 in data 03/01/2008 rilasciato dal Responsabile del Settore Sviluppo ed Assetto del Territorio del Comune di Scarlino. In data 23/04/2012 è stata presentata al protocollo del comune di Scarlino lo stato di definitiva consistenza e la comunicazione di fine lavori evidenziando, però, che alcune categorie di lavori non erano ancora terminate. A completamento di tali lavori è stata presentata una SCIA (Segnalazione Certificata di Inizio Attività) al Comune di Scarlino in data 07/09/2012. Tuttavia sia per l'intero fabbricato che per la singola unità immobiliare sono ancora da completare alcune opere, in assenza delle quali, non è stato possibile presentare "l'attestazione asseverata di agibilità" ai sensi degli articoli 149 e 150 della L. R. T. 65/2014 e successive modifiche ed integrazioni.

Per il rilascio del Permesso a Costruire era stata richiesta la rateizzazione del pagamento degli oneri concessori da corrispondere al Comune di Scarlino e risulta ancora da saldare l'ultima rata del costo di costruzione che corrisponde

ad € 3292,92 che dovrà essere divisa in quota parte per ogni unità immobiliare del lotto 7.

In data 10/09/2013 al n° 5730 è stata depositata presso il Genio Civile di Grosseto la Certificazione del collaudo statico relativo alla realizzazione della struttura in cemento armato.

Gli interventi ancora da realizzare sono:

- collegamento dell'impianto elettrico condominiale al vano di alloggiamento contatori. Sono presenti i pozzini ed i cavidotti, ma non sono presenti i cavi che dall'impianto condominiale esistente dovrebbero arrivare al vano contatori;
- Tappi dei pozzini della corsia dei garage;
- Pompa smaltimento acque meteoriche;

I lavori da realizzare e necessari per "l'attestazione asseverata di agibilità" rientrano nell'attività libera ai sensi dell'art. 136 della L. R. T. 65/2014 e successive modifiche ed integrazioni.

L'attestazione asseverata di agibilità" potrà essere richiesta anche per la singola unità immobiliare ai sensi dell'art. 150 della L. R. T. 65/2014 e successive modifiche ed integrazioni.

L'unità immobiliare in oggetto è un garage la cui superficie commerciale è di mq 20 ed è dotato di impianto elettrico ed impianto idraulico; la pavimentazione è di tipo "industriale" in calcestruzzo, le pareti sono in blocchi di calcestruzzo a faccia vista e la porta di accesso è del tipo basculante in lamiera zincata.

Nella consistenza sono compresi i diritti proporzionali sulle parti comuni del fabbricato e dell'intero complesso immobiliare che sono rappresentati dalla viabilità carrabile, viabilità pedonale, aree a verde, piscina comune. La realizzazione delle parti comuni e delle opere di urbanizzazione è avvenuta in

seguito al rilascio del permesso a costruire n° 2334 del 18/06/2007 e successiva proroga ed al premesso a costruire in variante n° 2681 del 03/04/2013.

L'unità immobiliare risulta intestata in PIENA PROPRIETA' a PLT SOCIETA' COOPERATIVA con sede in SCARLINO (GR) c.f. 00069240539 ed individuata nel foglio 40, particella 426, subalterno 24, categoria C/6, classe 6^, consistenza 18 mq, rendita catastale € 52,99 in seguito all'accatastamento presentato presso l'ufficio del territorio di Grosseto al protocollo 68096 del 21/11/2016.

Quanto sopra descritto viene venduto nello stato di fatto in cui si trova, con tutti gli inerenti diritti, azioni e ragioni, usi, libero da servitù attive e passive, pertinenze e libero da ipoteche, arretrati di imposte e gravami pregiudizievoli, ad eccezione dell'ipoteca iscritta al Registro Generale n° 8582, registro particolare 1676 presentazione n° 84 del 13/06/2008 e relativa alla concessione a garanzia di mutuo condizionato relativo alle particelle 241, 304, 365 e 369 del catasto terreni del foglio 40. Dette particelle sono state soppresse e sostituite dalla particella 426, passata al catasto fabbricati con tipo mappale presentato ed approvato in data 26/06/2014 al n° di protocollo 54195/14.

Oltre al regolamento del condomino del lotto 7, che verrà redatto ed approvato dopo la costituzione dello stesso condominio, è necessario rispettare il regolamento del supercondominio dell'intero complesso registrato all'Agenzia delle Entrate, sportello di Follonica il 26/09/2014 al n° 3573 serie 3.

Sulla base delle suddette informazioni si dichiara la conformità urbanistica dell'unità immobiliare in oggetto.

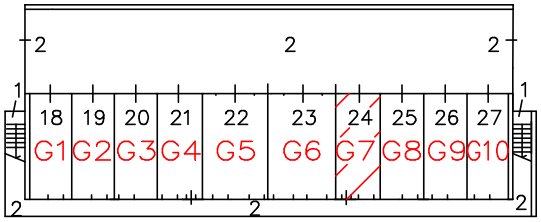
Il tecnico

Collegio Provinciale Geometri e Geometri Laureati di Grosseto
Iscrizione Albo N. 80
Geometra Franchi Stefano

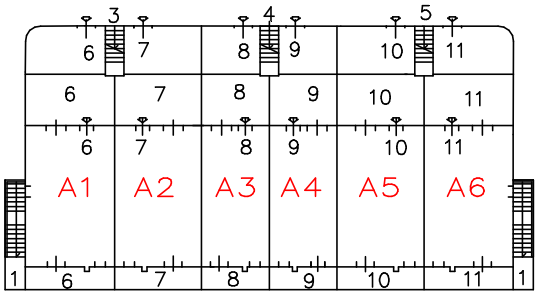
geom. Franchi Stefano

COMUNE DI SCARLINO
ELABORATO PANIMETRICO
FOGLIO 40 PARTICELLA 426

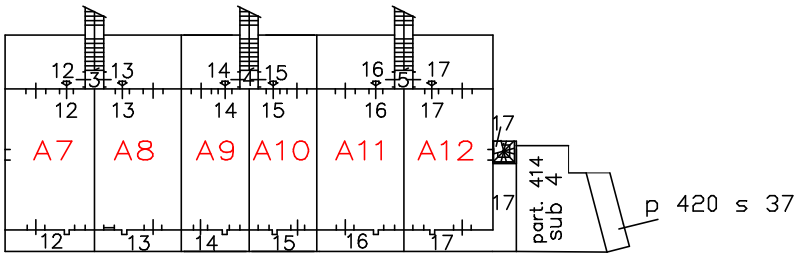
PIANO PRIMOSOTTOSTRADA



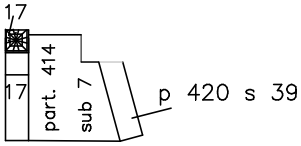
PIANO TERRA

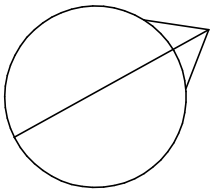


PIANO PRIMO



PIANO SECONDO





Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Grosseto

Dichiarazione protocollo n. GR0068096 del 21/11/2016

Planimetria di u.i.u. in Comune di Scarlino

Localita' Podere Fonte Al Cerro (punto civ. SNC

Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 40
Particella: 426
Subalterno: 24

Compilata da:
Franchi Stefano

Iscritto all'albo:
Geometri

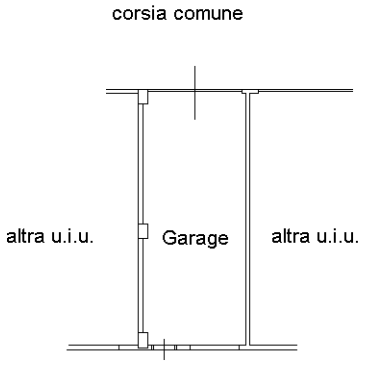
Prov. Grosseto N. 850

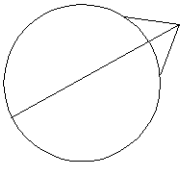
Scheda n. 1 Scala 1:200

G7

PIANO PRIMOSOTTOSTRADA

H=2,40





Ultima planimetria in atti

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 21/05/2023 - Comune di SCARLINO(I510) - < Foglio 40 - Particella 426 - Subalterno 24 >
LOCALITA' FONTE AL CERRO n. SNC Interno G7 Piano S1

Ispezione telematica

n. T1 450680 del 07/06/2023

Inizio ispezione 07/06/2023 21:41:34

Richiedente FRNSFN

Tassa versata € 3,60

Nota di iscrizione

Registro generale n. 8582
Registro particolare n. 1676 *Presentazione n.* 84 *del* 13/06/2008

Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione ATTO NOTARIL PUBBLICO
Data 10/06/2008 *Numero di repertorio* 32789/14646
Notaio GRAZIOSI SERGIO *Codice fiscale* GRZ SRG 56S04 H501 R
Sede FOLLONICA (GR)

Dati relativi all'ipoteca o al privilegio

Specie dell'ipoteca o del privilegio IPOTECA VOLONTARIA
Derivante da 0170 CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO
Capitale € 2.445.000,00 *Tasso interesse annuo* 5,657% *Tasso interesse semestrale* -
Interessi € 2.445.000,00 *Spese* - *Totale* € 4.890.000,00
Importi variabili SI *Valuta estera* - *Somma iscritta da aumentare automaticamente* SI
Presenza di condizione risolutiva - *Durata* 7 anni

Altri dati

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione A e sezione C

Dati riepilogativi

Unità negoziali 1 *Soggetti a favore* 1 *Soggetti contro* 1

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1
Comune I510 - SCARLINO (GR)
Catasto TERRENI
Foglio 40 *Particella* 241 *Subalterno* -
Natura T - TERRENO *Consistenza* 13 centiare
Indirizzo LOC.FONTE AL CERRO *N. civico* -

Immobile n. 2
Comune I510 - SCARLINO (GR)
Catasto TERRENI
Foglio 40 *Particella* 304 *Subalterno* -
Natura T - TERRENO *Consistenza* 1 are 61 centiare
Indirizzo LOC.FONTE AL CERRO *N. civico* -

Ispezione telematica

n. T1 450680 del 07/06/2023

Inizio ispezione 07/06/2023 21:41:34

Richiedente FRNSFN

Tassa versata € 3,60

Nota di iscrizione

Registro generale n. 8582

Registro particolare n. 1676 *Presentazione n.* 84 *del* 13/06/2008

Immobile n. 3

Comune I510 - SCARLINO (GR)
Catasto TERRENI
Foglio 40 *Particella* 365 *Subalterno* -
Natura T - TERRENO *Consistenza* 2 are 48 centiare
Indirizzo LOC.FONTE AL CERRO *N. civico* -

Immobile n. 4

Comune I510 - SCARLINO (GR)
Catasto TERRENI
Foglio 40 *Particella* 369 *Subalterno* -
Natura T - TERRENO *Consistenza* 1 are 5 centiare
Indirizzo LOC.FONTE AL CERRO *N. civico* -

Sezione C - Soggetti

A favore

Soggetto n. 1 *In qualità di* CREDITORE IPOTECARIO
Denominazione o ragione sociale BANCA POPOLARE DI NOVARA SPA
Sede NOVARA (NO)
Codice fiscale 01848410039 *Domicilio ipotecario eletto* -
Relativamente all'unità negoziale n. 1 *Per il diritto di* PROPRIETA'
Per la quota di 1/1

Contro

Soggetto n. 1 *In qualità di* DEBITORE IPOTECARIO
Denominazione o ragione sociale PLT SOCIETA' COOPERATIVA
Sede SCARLINO (GR)
Codice fiscale 00069240539
Relativamente all'unità negoziale n. 1 *Per il diritto di* PROPRIETA'
Per la quota di 1/1

Sezione D - Ulteriori informazioni

Descrizione della condizione risolutiva cui è sottoposta l'ipoteca e/o dei titoli di credito allegati (ovvero altri prospetti che si ritiene utile pubblicare)

1. LA BANCA MUTUANTE CONCEDE, AI SENSI DELL'ART.38 E SEGUENTI DEL T.U. 385/93 ALLA PARTE MUTUATARIA, CHE ACCETTA, UN MUTUO A MEDIO TERMINE PER L'IMPORTO DI EURO 2.445.000,00 (DUEMILIONIQUATTROCENTOQUARANTACINQUEMILA VIRGOLA ZEROZERO) DA ESTINGUERSI IN MESI 84 OLTRE AL PERIODO DI PREAMMORTAMENTO, DA INTENDERSI CON ASSUNZIONE DI IMPEGNO A FERMO DA PARTE DELLA BANCA SALVO QUANTO PREVISTO DALL'ART. 9 DEL "CAPITOLATO DELLE CONDIZIONI GENERALI DI CONTRATTO PER I FINANZIAMENTI IPOTECARI", GARANTITO DA ISCRIZIONE DI IPOTECA VOLONTARIA DI 1 GRADO SUI BENI DI SEGUITO DESCRITTI DI PROPRIETA' DELLA SOCIETA'

Ispezione telematica

n. T1 450680 del 07/06/2023

Inizio ispezione 07/06/2023 21:41:34

Richiedente FRNSFN

Tassa versata € 3,60

Nota di iscrizione

Registro generale n. 8582

Registro particolare n. 1676 *Presentazione n.* 84 *del* 13/06/2008

"PLT SOCIETA' COOPERATIVA". LA PARTE MUTUATARIA DICHIARA CHE IL MUTUO E' STATO RICHIESTO PER LA COSTRUZIONE/RISTRUTTURAZIONE DELL'IMMOBILE DI SUA PROPRIETA' POSTO IN LOCALITA' FONTE AL CERRO CHE SI OBBLIGA AD ULTIMARE ENTRO IL PERIODO DI PREAMMORTAMENTO E PER LA REALIZZAZIONE DI TALE SCOPO IL MUTUO VIENE ACCORDATO DALLA BANCA. LA PARTE MUTUATARIA DICHIARA DI RICEVERE, SULL'IMPORTO GLOBALE DEL MUTUO DI EURO 2.445.000,00, QUI ALL'ATTO MEDIANTE ACCREDITO SUL PROPRIO CONTO CORRENTE N. 1377 IN ESSERE PRESSO LA DIPENDENZA DI SCARLINO SCALO, LA SOMMA DI EURO 750.000,00 (SETTECENTOCINQUANTAMILA VIRGOLA ZEROZERO) DELLA QUALE RILASCIA ORA, COL PRESENTE ATTO, AMPIA E LIBERATORIA QUIETANZA, RICONOSCENDOSI PER CIO' STESSO DEBITRICE NEI CONFRONTI DELLA BANCA MUTUANTE ED OBBLIGATA AL RIMBORSO SECONDO QUANTO PREVISTO NEL SUCCESSIVO ART. 3). 1.2 LL RESIDUO IMPORTO DEL MUTUO VERRA' EROGATO DALLA BANCA ENTRO IL PERIODO DI PREAMMORTAMENTO AVENTE DURATA PARI ALLA FRAZIONE DI TRIMESTRE SOLARE IN CORSO PIU' ALTRI 12 TRIMESTRI SOLARI SUCCESSIVI IN UNA O PIU' SOLUZIONI MEDIANTE VERSAMENTI RATEALI ALLORCHE' IL FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE / RISTRUTTURAZIONE, PER LO STATO DI AVANZAMENTO LAVORI ESEGUITI, COSTITUISCA IDONEA GARANZIA. LE SPESE PER EVENTUALI ACCERTAMENTI DELLO STATO DEI LAVORI, A TERMINI E SECONDO LE MODALITA' DI CUI ALL'ART.4) DEL CAPITOLATO, SONO AD ESCLUSIVO CARICO DELLA PARTE MUTUATARIA. LE SUCCESSIVE EROGAZIONI VERRANNO EFFETTUATE, SALVO DIVERSO ACCORDO, MEDIANTE STIPULAZIONE DI ATTI PUBBLICI DI QUIETANZA. QUALORA I LAVORI SIANO ULTIMATI IN ANTICIPO RISPETTO AI TEMPI ORIGINARIAMENTE PREVISTI, SU RICHIESTA DELLA PARTE MUTUATARIA LA BANCA MUTUANTE AVRA' LA FACOLTA' DI EROGARE L'INTERO IMPORTO RESIDUO PRIMA DEL TERMINE SUINDICATO OVVERO POTRA' CONCEDERE UNA RIDUZIONE DEL PERIODO DI PREAMMORTAMENTO DI CUI SOPRA. 2) IL MUTUO DI CUI AL PRECEDENTE PUNTO 1) VIENE CONCESSO SOTTO L'OSSERVANZA DI TUTTE LE DISPOSIZIONI LEGISLATIVE E REGOLAMENTARI CHE DISCIPLINANO LE OPERAZIONI DI CREDITO FONDIARIO, NONCHE' DI TUTTE LE ALTRE NORME CHE POTRANNO ESSERE IN FUTURO EMANATE IN MATERIA, ED E' REGOLATO DALLE CONDIZIONI E DAI PATTI CONTENUTI NEL PRESENTE CONTRATTO E NEL "CAPITOLATO DELLE CONDIZIONI GENERALI DI CONTRATTO PER I FINANZIAMENTI IPOTECARI" CHE, PREVIA DISPENSA DALLA LETTURA DATAMI DALLE PARTI CONTRAENTI IN QUANTO NOTO E CONVENUTO TRA LE STESSE, SI ALLEGA, FIRMATO DALLE PARTI CONTRAENTI, ANCHE PER APPROVAZIONE SPECIFICA AGLI EFFETTI DEGLI ARTT.1341 E 1342 COD.CIV DELLE CLAUSOLE ONEROSE IN ESSO RIPORTATE, E DA ME NOTAIO, SOTTO LA LETTERA "B" AL PRESENTE ATTO, AFFINCHE' NE FORMI PARTE INTEGRANTE E SOSTANZIALE. CONFORMEMENTE ALLE NORME IN MATERIA DI TRASPARENZA DELLE CONDIZIONI CONTRATTUALI DELLE OPERAZIONI E DEI SERVIZI BANCARI, DI CUI ALLA DELIBERA DEL COMITATO INTERMINISTERIALE PER IL CREDITO ED IL RISPARMIO DEL 4 MARZO 2003 E ALLE SUCCESSIVE ISTRUZIONI DI VIGILANZA DELLA BANCA D'ITALIA, SI ALLEGA AL PRESENTE ATTO SOTTO LA LETTERA "C" - FIRMATO DAI CONTRAENTI E DA ME NOTAIO, PREVIA DISPENSA DALLA LETTURA DATAMI DALLE PARTI CONTRAENTI IN QUANTO NOTO E CONVENUTO TRA LE STESSE, - IL DOCUMENTO DI SINTESI, NEL QUALE SONO RIPORTATE LE CONDIZIONI MASSIME APPLICABILI ALLA PRESENTE OPERAZIONE. 3) IL MUTUO E' REGOLATO ALLE CONDIZIONI ECONOMICHE DI SEGUITO RIPORTATE: A) TASSO DI INTERESSE APPLICATO DURANTE IL PERIODO DI PREAMMORTAMENTO DI CUI AL SUCCESSIVO ARTICOLO 6 (SEI), PUNTO 1 (UNO): - 0,80 PUNTI IN PIU' DELL'EURIBOR - EURO INTERBANK OFFERED RATE - 3 MESI, MEDIA % MESE PRECEDENTE (MEDIA ARITMETICA SEMPLICE DELLE QUOTAZIONI RILEVATE GIORNALMENTE ALLE ORE 11, ORA DELL'EUROPA CENTRALE, DAL COMITATO DI GESTIONE DELL'EURIBOR (EURIBOR PANEL STEERING COMMITTEE), DIFFUSO SUI PRINCIPALI CIRCUITI TELEMATICI E PUBBLICATO SULLA STAMPA SPECIALIZZATA - IL CUI VALORE E' ATTUALMENTE PARI AL 4,857% - E QUINDI ALLA DATA ODIERNA NELLA MISURA DEL 5,657% (IN LETTERE), ANNUO NOMINALE CONVERTIBILE TRIMESTRALMENTE. B) TASSO DI INTERESSE APPLICATO DURANTE IL PERIODO DI AMMORTAMENTO DI CUI AL SUCCESSIVO ARTICOLO 6 (SEI),

Ispezione telematica

n. T1 450680 del 07/06/2023

Inizio ispezione 07/06/2023 21:41:34

Richiedente FRNSFN

Tassa versata € 3,60

Nota di iscrizione

Registro generale n. 8582

Registro particolare n. 1676 *Presentazione n.* 84 *del* 13/06/2008

PUNTO 2 (DUE): - 1,10 PUNTI IN PIU' DELL'EURIBOR - EURO INTERBANK OFFERED RATE - 3 MESI, MEDIA % MESE PRECEDENTE, COME SOPRA RILEVATO. NEL MESE IN CORSO VIENE APPLICATA LA MEDIA DEL MESE PRECEDENTE. IL TASSO VIENE PERTANTO AGGIORNATO OGNI MESE CON DECORRENZA INIZIO MESE. QUALORA NON FOSSE POSSIBILE EFFETTUARE LA RILEVAZIONE DI TALE TASSO, VERRA' PRESO IN CONSIDERAZIONE, QUALE PARAMETRO DI INDICIZZO, IL LIBOR 3 MESI, RIFERITO ALL'EURO, QUOTATO IL SECONDO GIORNO LAVORATIVO ANTECEDENTE LA FINE DI OGNI TRIMESTRE SOLARE, COME RILEVATO SULLA STAMPA SPECIALIZZATA, MAGGIORATO DELLO SPREAD DI CUI SOPRA; IN CASO DI AUMENTO O DIMINUZIONE DI QUEST'ULTIMO PARAMETRO DI RIFERIMENTO, IL TASSO DI INTERESSE VERRA' MODIFICATO NELLA MISURA DELLE INTERVENUTE VARIAZIONI, E RIMARRA' IN VIGORE PER LA DURATA DI OGNI TRIMESTRE SOLARE. TASSO DI MORA: IN RAGIONE DI 1,00 (UNO) PUNTI IN PIU' DEL TASSO DI INTERESSE COME SOPRA APPLICATO IN VIGORE IL DECIMO GIORNO LAVORATIVO DELLA QUINDICINA (DEL MESE) ANTECEDENTE LA SCADENZA DELLA RATA. FERME RESTANDO LE PREVISIONI DI CUI AL SUCCESSIVO ART. 7, NELL'EVENTUALITA' DI FRAZIONAMENTO E CONSEGUENTE SUDDIVISIONE IN QUOTE DEL MUTUO, SI RENDERANNO APPLICABILI LE SEGUENTI CONDIZIONI MASSIME DI TASSO D'INTERESSE, COMUNQUE NEL RISPETTO DELLA L. 108/96: -- PER OPERAZIONI REGOLATE A TASSO VARIABILE: IN CASO DI UNITA' IMMOBILIARE DA ADIBIRE AD ABITAZIONE: - 1,50 PUNTI IN PIU' DEL PARAMETRO COME SOPRA SPECIFICATO IN CASO DI DURATA FINO A 10 ANNI; - 1,75 PUNTI IN PIU' DEL PARAMETRO COME SOPRA SPECIFICATO IN CASO DI DURATA FINO A 15 ANNI; - 2,00 PUNTI IN PIU' DEL PARAMETRO COME SOPRA SPECIFICATO IN CASO DI DURATA FINO A 20 ANNI; IN CASO DI UNITA' IMMOBILIARE CON ALTRE DESTINAZIONI (NEGOZI, UFFICI, ECC.): - 1,50 PUNTI IN PIU' DEL PARAMETRO COME SOPRA SPECIFICATO; -- PER OPERAZIONI REGOLATE A TASSO FISSO: 2 PUNTI IN PIU' DELL'EUROIRS DI PARI PERIODO, TEMPO PER TEMPO VIGENTE. IN TALI EVENTUALITA' ANCHE LA DURATA DEL MUTUO POTRA' ESSRE PROROGATA FINO AD UN MASSIMO DI ANNI 20 (VENTI) DALLA DATA DI STIPULA DEL PRESENTE CONTRATTO. IN OGNI CASO VALGONO LE ALTRE CLAUSOLE E CONDIZIONI PREVISTE NEL PRESENTE CONTRATTO. C) SONO INOLTRE A CARICO DELLA PARTE MUTUATARIA LE SEGUENTI CONDIZIONI E SPESE: - PER ISTRUTTORIA PARI A EURO 1.250,00; - IMPOSTA SOSTITUTIVA EX DPR 601/73, NELLA MISURA DI EURO 6.112,50 CORRISPOSTE DALLA PARTE MUTUATARIA ALLA BANCA PROPORZIONALMENTE ALLE SOMME VIA VIA EROGATE; - PER INCASSO RATA PARI A EURO 2,75; - PER AVVISATURA (PREVISTE QUALORA IL PAGAMENTO DELLE RATE NON AVVENGA MEDIANTE ADDEBITO IN CONTO CORRENTE) NELLA MISURA DI EURO 3,00; - PER LA I PERIZIA TECNICO - ESTIMATIVA: EURO 300,00; PER PERIZIE SUCCESSIVE: EURO 150,00; - BOLLI POSTALI, IMPOSTE DIVERSE DA QUELLE SOPRAINDICATE, IN MISURA COME PER LEGGE; - PER MANCATA EROGAZIONE DELLE SOMME MUTUATE: 0,00% SULL'IMPORTO NON EROGATO; - COMMISSIONI DI ACCOLLO EURO 200,00 A CARICO DELL'ACCOLLANTE. LE SOMME DOVUTE IN CORSO DI RAPPORTO, SARANNO PAGATE DALLA PARTE MUTUATARIA ALLA BANCA, OVE NON DIVERSAMENTE PREVISTO, MEDIANTE MAGGIORAZIONE, PER IL CORRISPONDENTE IMPORTO, DELL'AMMONTARE DELLE RATE DI RIMBORSO. D) IL CONTRATTO E' INOLTRE REGOLATO ALLE CONDIZIONI ECONOMICHE RIPORTATE NELLA "TABELLA SPESE ED ALTRE CONDIZIONI ECONOMICHE", ALLEGATA AL PRESENTE ATTO SUB) "D" PER FORMARNE PARTE INTEGRANTE E SOSTANZIALE. L'ISC (INDICATORE SINTETICO DI COSTO) CORRISPONDE AL 6,0619%. 4) LA BANCA SI RISERVA LA FACOLTA' DI MODIFICARE LE CONDIZIONI ECONOMICHE APPLICATE AL MUTUO - DIVERSE DAL TASSO DI INTERESSE- RISULTANTI DALLA TABELLA 'SPESE ED ALTRE CONDIZIONI ECONOMICHE', ALLEGATA AL PRESENTE CONTRATTO SOTTO LA LETTERA "E" DI CUI COSTITUISCE PARTE INTEGRANTE E SOSTANZIALE, NONCHE' LE CONDIZIONI ECONOMICHE DI CUI AL PRECEDENTE ART. 3, LETTERA C), AD ECCEZIONE DELLE SPESE ISTRUTTORIE, RISPETTANDO IN CASO DI VARIAZIONI IN SENSO SFAVOREVOLE AL CLIENTE LE PRESCRIZIONI DI LEGGE IN MATERIA DI TRASPARENZA DELLE CONDIZIONI CONTRATTUALI, AI SENSI DELL'ART. 118 DEL TESTO UNICO BANCARIO; IL CLIENTE APPROVA SPECIFICAMENTE TALE FACOLTA' DELLA BANCA AI SENSI DELL'ART.

Ispezione telematica

n. T1 450680 del 07/06/2023

Inizio ispezione 07/06/2023 21:41:34

Richiedente FRNSFN

Tassa versata € 3,60

Nota di iscrizione

Registro generale n. 8582

Registro particolare n. 1676 *Presentazione n.* 84 *del* 13/06/2008

117, COMMA 5 DEL CITATO TESTO UNICO. 5) LA PARTE MUTUATARIA SI OBBLIGA A RIMBORSARE, ALLE DATE FISSATE, LE SOMME TUTTE DOVUTE IN DIPENDENZA DEL MUTUO CONCESSO. SARANNO CONTEGGIATI, SULL'IMPORTO COMPLESSIVAMENTE DOVUTO, GLI INTERESSI DI MORA NELLA MISURA CONTRATTUALMENTE PREVISTA, DAL GIORNO DEL DOVUTO PAGAMENTO E FINO A QUELLO DEL PAGAMENTO EFFETTIVO, IN CASO DI: - MANCATO PAGAMENTO A SCADENZA DELLE PREVISTE RATE DI RIMBORSO DEL MUTUO; - CESSAZIONE DEL RAPPORTO, IN SEGUITO A DECADENZA DAL BENEFICIO DEL TERMINE, RISOLUZIONE DEL CONTRATTO, O PER QUALSIVOGLIA ALTRA CAUSA. SU DETTI INTERESSI NON E' CONSENTITA LA CAPITALIZZAZIONE PERIODICA. LA PARTE MUTUATARIA APPROVA SPECIFICAMENTE LA PRESENTE CLAUSOLA AI SENSI DELL'ART. 6 DELLA DELIBERA CICR DEL 9.2.2000. L'ADEMPIMENTO DEGLI OBBLIGHI ASSUNTI IN FORZA DELL'ATTO DI FINANZIAMENTO NON POTRA' ESSERE RITARDATO NEPPURE NEL CASO IN CUI LA PARTE MUTUATARIA E/O I GARANTI SOLLEVASSERO CONTESTAZIONE IN VIA GIUDIZIARIA O STRAGIUDIZIARIA. 6) LA PARTE MUTUATARIA SI OBBLIGA A RIMBORSARE LA SOMMA MUTUATA IN 84 MESI, OLTRE AL PERIODO DI PREAMMORTAMENTO. 6.1) NEL PERIODO DI PREAMMORTAMENTO DEL MUTUO E CIOE' DA OGGI FINO ALLA FINE DEL 12 TRIMESTRE SOLARE SUCCESSIVO A QUELLO CORRENTE, LA PARTE MUTUATARIA DOVRA' CORRISPONDERE SULLE SOMME EROGATE I SOLI INTERESSI COMMISURATI ATTUALMENTE ALLA RAGIONE NOMINALE ANNUA DI CUI AL PRECEDENTE ART. 3) LETT. A). GLI INTERESSI DI PREAMMORTAMENTO DOVRANNO ESSERE CORRISPOSTI ALLA BANCA DALLA PARTE MUTUATARIA IN VIA POSTICIPATA MEDIANTE RIMBORSO DI N.13 RATE, SCADENTI L'ULTIMO GIORNO DI OGNI TRIMESTRE SOLARE, COME SPECIFICATO NEL PIANO DI AMMORTAMENTO ALLEGATO. 6.2) SUCCESSIVAMENTE, NEL PERIODO DI AMMORTAMENTO, LA SOMMA EROGATA VERRA' RIMBORSATA DALLA PARTE MUTUATARIA MEDIANTE PAGAMENTO DI N. 28 RATE POSTICIPATE CALCOLATE SECONDO IL METODO DELL'AMMORTAMENTO PROGRESSIVO (O FRANCESE), COMPRENSIVE DI IMPORTO CAPITALE E DI INTERESSI, ATTUALMENTE DELL'IMPORTO DI EURO 33.044,53 SCADENTI LA PRIMA IL 30 SETTEMBRE 2011 E L'ULTIMA IL 30 GIUGNO 2018, COME SPECIFICATO NEL PIANO DI AMMORTAMENTO CHE, FIRMATO DALLE PARTI, SI ALLEGA AL PRESENTE ATTO SOTTO LA LETTERA "E" PER FORMARNE PARTE INTEGRANTE E SOSTANZIALE, OMESSANE LA LETTURA PER ESPRESSA VOLONTA' DELLE PARTI. ALL'ATTO DELL'EROGAZIONE DEGLI ULTERIORI IMPORTI LA BANCA PROVVEDERA' A MODIFICARE L'AMMONTARE DELLE RATE IN RELAZIONE ALLE SOMME EFFETTIVAMENTE E COMPLESSIVAMENTE EROGATE, SECONDO QUANTO PRECISATO NELL'ATTO O NEGLI ATTI DI EROGAZIONE E QUIETANZA, DANDONE COMUNICAZIONE SCRITTA ALLA PARTE MUTUATARIA. LA BANCA HA LA FACOLTA', MA NON L'OBBLIGO, DI ADDEBITARE ALLE SINGOLE SCADENZE, SUL CONTO CORRENTE CHE LA STESSA PARTE MUTUATARIA INTRATTIENE PRESSO LA BANCA MUTUANTE, LE RATE DI RIMBORSO DEL MUTUO, ANCHE ALLO SCOPERTO; ANALOGAMENTE LA BANCA HA FACOLTA' DI PROVVEDERE PER IL RECUPERO DI OGNI ALTRO IMPORTO AD ESSA DOVUTO DALLA PARTE MUTUATARIA IN DIPENDENZA DEL FINANZIAMENTO. 7) AI SENSI E PER GLI EFFETTI DELL'ART.39, 6 COMMA DEL T.U. 385/93, LA PARTE MUTUATARIA SI RISERVA FIN D'ORA DI RICHIEDERE LA SUDDIVISIONE IN QUOTE DEL MUTUO ED IL FRAZIONAMENTO DELL'IPOTECA, CHE SARANNO EFFETTUATI IN RELAZIONE ALLA PERCENTUALE DEL MUTUO CONCESSO ED AL VALORE DELLE SINGOLE PORZIONI IMMOBILIARI RICONOSCIUTO DALLA BANCA; IL TUTTO A SPESE DELLA PARTE MUTUATARIA. LA PARTE MUTUATARIA PRENDE ATTO CHE, QUALORA GLI ACCOLLI DELLE QUOTE DI MUTUO, RISULTANTI DALLA SUDDIVISIONE E FRAZIONAMENTO DEL MEDESIMO, NON AVVENISSERO ENTRO IL TERMINE DEL 24 MESE DALL'INIZIO DELL'AMMORTAMENTO SARA' FACOLTA' DELLA BANCA: - RISOLVERE IL CONTRATTO, CON LE MODALITA' E GLI EFFETTI DI CUI ALL'ART. 9 DEL "CAPITOLATO DELLE CONDIZIONI GENERALI DI CONTRATTO PER I FINANZIAMENTI IPOTECARI", SENZA APPLICAZIONE DI COMMISSIONI O PENALITA'; OVVERO, IN ALTERNATIVA, - CONSENTIRNE IL MANTENIMENTO, CON RIDUZIONE DELLA DURATA ORIGINARIA DEL MUTUO, LA CUI SCADENZA VIENE FISSATA AL TERMINE DEL 72 MESE DALL'INIZIO DELL'AMMORTAMENTO; CON RIFERIMENTO A TALI IPOTESI, LA PARTE

Ispezione telematica

n. T1 450680 del 07/06/2023

Inizio ispezione 07/06/2023 21:41:34

Richiedente FRNSFN

Tassa versata € 3,60

Nota di iscrizione

Registro generale n. 8582

Registro particolare n. 1676 *Presentazione n.* 84 *del* 13/06/2008

MUTUATARIA SI IMPEGNA SIN D'ORA A SOTTOSCRIVERE LO SPECIFICO ATTO DI RIDUZIONE. 8) IN CASO DI ESTINZIONE ANTICIPATA DEL FINANZIAMENTO, AI TERMINI DI CUI ALL'ART. 11 DEL CAPITOLATO, LA PARTE MUTUATARIA SI OBBLIGA A CORRISPONDERE ALLA BANCA, OLTRE AL CAPITALE, GLI INTERESSI E GLI ALTRI ONERI MATURATI, SECONDO LE MODALITA' DA CONVENIRSI CON LA BANCA STESSA, ANCHE UNA COMMISSIONE PARI AL 0,00% DELL'IMPORTO ANTICIPATAMENTE ESTINTO IN LINEA CAPITALE, CORRISPONDENTE A EURO 0,00 PER MILLE (1.000 X 0,00 : 100). DETTA COMMISSIONE NON VERRA' APPLICATA QUALORA L'ESTINZIONE ANTICIPATA DOVESSE AVVENIRE DURANTE IL PERIODO DI PREAMMORTAMENTO E PRIMA DELL'ACCOLLO. DETTA COMMISSIONE NON VERRA' INOLTRE APPLICATA NEI CASI PREVISTI DALL'ARTICOLO 7 DELLA LEGGE 2 APRILE 2007 N. 40. 9) PREMESSO CHE - AI SENSI DEL 4 COMMA DELL'ART.39 DEL T.U. 385/93 - L'IPOTECA A GARANZIA DEL FINANZIAMENTO NON E' ASSOGGETTATA A REVOCATORIA FALLIMENTARE QUANDO SIA STATA ISCRITTA 10 GIORNI PRIMA DELLA PUBBLICAZIONE DELLA SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO E CHE AI PAGAMENTI EFFETTUATI A FRONTE DELL'OPERAZIONE DI CREDITO FONDIARIO NON SI APPLICANO LE DISPOSIZIONI DI CUI ALL'ART.67 DEL R.D. 16/3/42 N.267, A GARANZIA DEL PUNTUALE ED ESATTO ADEMPIMENTO DI TUTTE LE OBBLIGAZIONI ASSUNTE CON IL PRESENTE CONTRATTO DI MUTUO DALLA PARTE MUTUATARIA E DAI GARANTI VERSO LA BANCA - IVI INCLUSE QUELLE CONSEGUENTI AD EVENTUALI DILAZIONI E/O PROROGHE TOTALI O PARZIALI DELL'OPERAZIONE DI MUTUO, OD AL SUO RINNOVO, ANCORCHE' ESEGUITE IN QUALSIASI TEMPO E FORMA - ED IN PARTICOLARE A GARANZIA DEL PAGAMENTO DI QUANTO DOVUTO IN DIPENDENZA DELLA PRESENTE OPERAZIONE E FINO ALLA CONCORRENZA DELLA COMPLESSIVA SOMMA DI EURO 4.890.000,00 (QUATTROMILIONIOTTOCENTONOVANTAMILA VIRGOLA ZEROZERO) DELLA QUALE EURO 2.445.000,00 A GARANZIA DELLA RESTITUZIONE DEL CAPITALE MUTUATO E EURO 2.445.000,00 A GARANZIA DEL PAGAMENTO DEGLI INTERESSI CORRISPETTIVI E DI MORA PER IL PERIODO MASSIMO CONSENTITO COME PER LEGGE, DOVUTI A TERMINI DEL PRECEDENTE ART.3; DEL RIMBORSO DELLE SPESE, IVI INCLUSE QUELLE D'ATTO NONCHE' QUELLE PER IL FRAZIONAMENTO DELL'IPOTECA OVE ANTICIPATE DALLA BANCA, COMPETENZE ED ONERI GIUDIZIALI ED EXTRAGIUDIZIALI SIA RIPETIBILI CHE IRRIPETIBILI ANCHE SE PER LEGGE POSTI A CARICO DELLA BANCA MUTUANTE CHE LA STESSA DOVESSE SOSTENERE PER LA CONSERVAZIONE ED IL REALIZZO DEL PROPRIO CREDITO, E CHE NON TROVASSERO COLLOCAZIONE AI SENSI DELL'ART. 2855 1 COMMA COD. CIV., NONCHE' DELLE GARANZIE CHE LO ASSISTONO E PER EVENTUALI ONERI DI CUI ALL'ART. 8 DEL CAPITOLATO, LA SOCIETA' "PLT SOCIETA' COOPERATIVA" COME SOPRA RAPPRESENTATA, MENTRE GARANTISCE L'ESCLUSIVA E PIENA PROPRIETA' DEGLI IMMOBILI DESCRITTI DI SEGUITO, ED ASSICURA LA LIBERTA' DEI BENI MEDESIMI DA QUALSIASI GRAVAME PREGIUDIZIEVOLE ED IN PARTICOLARE DA IPOTECHE, PRIVILEGI, TRASCRIZIONI DI QUALSIASI NATURA, CANONI E LIVELLI COMUNQUE VANTATI DA TERZI, AD ECCEZIONE DELLA IPOTECA ISCRITTA A GROSSETO IL 4 AGOSTO 2003 AL N.2423 A FAVORE DELLA BANCA ANTONIANA POPOLARE VENETA SPA A GARANZIA DI UN MUTUO AD OGGI ESTINTO E PER IL QUALE E' STATA RICHIESTA LA RELATIVA CANCELLAZIONE CONCEDE IPOTECA DI 1 GRADO ALLA BANCA MUTUANTE, CHE ACCETTA, SUI BENI DESCRITTI IN CALCE AL PRESENTE CONTRATTO CON OGNI LORO ACCESSIONE E PERTINENZA ATTUALE O FUTURA E FABBRICA ATTUALE E/O COSTRUENDA A MENTE DELL'ART. 2811 COD.CIV.. L'IPOTECA DI CUI SOPRA DOVRA' CONSEGUIRE IL 1 GRADO, E, NEL TERMINE DI 30 GIORNI, LA PARTE MUTUATARIA DOVRA' FORNIRE ALLA BANCA LA CERTIFICAZIONE DEL COMPETENTE CONSERVATORE RIGUARDANTE L'AVVENUTA ISCRIZIONE, NONCHE' LA DICHIARAZIONE NOTARILE ATTESTANTE IL GRADO CONSEGUITO E COPIA DELL'ATTO DI MUTUO IN FORMA ESECUTIVA. LA SOMMA ISCRITTA S'INTENDE AUMENTATA DI DIRITTO A NORMA DELL'ART.39, 3 COMMA DEL T.U. 385/93 SINO A CONCORRENZA DELL'INTERO IMPORTO EFFETTIVAMENTE DOVUTO PER EFFETTO DELL'APPLICAZIONE DI CLAUSOLE DI INDICIZZAZIONE. 9 BIS) INOLTRE, A MAGGIOR GARANZIA DELLE OBBLIGAZIONI ASSUNTE DALLA PARTE MUTUATARIA, NONCHE' DAI SUOI SUCCESSORI O AVENTI CAUSA A QUALUNQUE TITOLO I SIGNORI CARLINI BRUNO E CARLINI MARIA GIUSEPPINA, COME SOPRA

Ispezione telematica

n. T1 450680 del 07/06/2023

Inizio ispezione 07/06/2023 21:41:34

Richiedente FRNSFN

Tassa versata € 3,60

Nota di iscrizione

Registro generale n. 8582

Registro particolare n. 1676 *Presentazione n.* 84 *del* 13/06/2008

RAPPRESENTATI, SI COSTITUISCONO FIDEJUSSORI AL SOLO SCOPO DI TENERE INDENNE LA BANCA MUTUANTE DAI RISCHI DERIVANTI DA: A) ESERCIZIO DELL'AZIONE DI RIDUZIONE PER LESIONE DI LEGITTIMA EX ART.555 C.C.; B) REVOCA DELLA DONAZIONE EX ART.800 E SEGG. C.C.; C) EVIZIONE DELLA COSA DONATA EX ART.797 C.C.. 10) IL PRESENTE CONTRATTO FRUISCE DEL TRATTAMENTO TRIBUTARIO PREVISTO DALL'ART. 15 DEL TITOLO IV DEL D.P.R. 29/9/73 N. 601 E SUCCESSIVE MODIFICAZIONI E INTEGRAZIONI. 11) TUTTE LE CLAUSOLE DEL PRESENTE CONTRATTO, PREMESSE ED ALLEGATI COMPRESI, SONO ESSENZIALI ED INSCINDIBILI; AGGIUNTE E MODIFICHE ALLE PATTUIZIONI QUI CONTENUTE NON POSSONO ESSERE PROVATE CHE PER ISCRITTO. 12) PER OGNI EFFETTO DEL PRESENTE CONTRATTO LE PARTI ELEGGONO DOMICILIO ALL'INDIRIZZO SOPRAINDICATO. SALVO DIVERSA COMUNICAZIONE SCRITTA, L'INVIO DI LETTERE, LE EVENTUALI NOTIFICHE E QUALUNQUE ALTRA DICHIARAZIONE O COMUNICAZIONE DELLA BANCA SARANNO FATTE ALLA PARTE MUTUATARIA CON PIENO EFFETTO PRESSO TALE DOMICILIO. AGLI EFFETTI DELL'ART.39 COMMA 1 DEL DECRETO LEGISLATIVO 1/9/93 N 385. LA BANCA ELEGGE DOMICILIO PRESSO LA PROPRIA SEDE SEDE CENTRALE IN NOVARA, VIA NEGRONI, N. 12.

Ispezione telematica

n. T1 450680 del 07/06/2023

Inizio ispezione 07/06/2023 21:41:34

Richiedente FRNSFN

Tassa versata € 3,60

Elenco annotazioni, comunicazioni, rettifiche e formalità successive

Relative alla formalità: Nota di iscrizione *Numero di registro particolare* 1676 *del* 13/06/2008

Annotazioni

ANNOTAZIONE presentata il 14/04/2009 Servizio di P.I. di GROSSETO
Registro particolare n. 843 *Registro generale n.* 5365
Tipo di atto: 0809 - EROGAZIONE PARZIALE

ANNOTAZIONE presentata il 08/01/2010 Servizio di P.I. di GROSSETO
Registro particolare n. 37 *Registro generale n.* 207
Tipo di atto: 0809 - EROGAZIONE PARZIALE

ANNOTAZIONE presentata il 17/08/2010 Servizio di P.I. di GROSSETO
Registro particolare n. 1849 *Registro generale n.* 12378
Tipo di atto: 0809 - EROGAZIONE PARZIALE

ANNOTAZIONE presentata il 03/12/2010 Servizio di P.I. di GROSSETO
Registro particolare n. 2523 *Registro generale n.* 17289
Tipo di atto: 0809 - EROGAZIONE PARZIALE

ANNOTAZIONE presentata il 11/10/2011 Servizio di P.I. di GROSSETO
Registro particolare n. 1630 *Registro generale n.* 13222
Tipo di atto: 0809 - EROGAZIONE PARZIALE

ANNOTAZIONE presentata il 13/01/2012 Servizio di P.I. di GROSSETO
Registro particolare n. 81 *Registro generale n.* 459
Tipo di atto: 0809 - EROGAZIONE PARZIALE

Comunicazioni

Non sono presenti comunicazioni

Rettifiche

Non sono presenti rettifiche

Formalità successive (nelle quali la nota è formalità di riferimento)

Non sono presenti formalità successive

Comune di Scarlino
Provincia di Grosseto

Complesso Residenziale "Borgo alla Fonte"

Regolamento di supercondominio

PROPRIETA'

Borgo alla Fonte Srl
Via Monteleoni 58/a
58100 Grosseto
P. IVA e C.F. n°01351160534

PLT Società Cooperativa
Via Verdi 7
58020 Scarlino Scalo GR
P. IVA e C.F. n°00069240539

La Viola Srl
Via Della Repubblica 5
58020 Scarlino GR
P. IVA e C.F. n°01376860530

Meta Costruzioni Srl
Via Mosca 2
58022 Follonica GR
P. IVA e C.F. n°01369080534

Regolamento di supercondominio

Articolo 1 – costituzione del Supercondominio
Si costituisce il **Supercondominio Borgo Alla Fonte** sito in Comune di Scarlino, Frazione Puntone, Località Fonte Al Cerro.
Il presente Regolamento, redatto e deliberato dalle Società Costruttrici ed attuali proprietarie dei singoli edifici, come indicato al successivo Articolo 2, disciplina i diritti e gli obblighi dei Condomini dei singoli edifici circa l'uso delle cose comuni del supercondominio, i limiti all'uso delle stesse in relazione alla disciplina delle cose comuni, la ripartizione delle spese, la tutela del decoro dell'intero Complesso.
Il Regolamento è obbligatorio per tutti i singoli Condomini, per i loro eredi o aventi causa, nonché, per la parte che li riguarda, per tutti gli eventuali inquilini.
Il presente regolamento è fin d'ora vincolante anche per l'Edificio 4 e per l'Edificio 5 che, una volta realizzati, entreranno a far parte del Supercondominio.

Articolo 2 – composizione del Supercondominio
Il presente regolamento disciplina tutti i rapporti supercondominiali inerenti i seguenti condominii del Complesso denominato "Borgo alla Fonte" sito in Località Fonte al Cerro in Comune di Scarlino:

CONDOMINIO	PROPRIETA'	RIFERIMENTI CATASTALI
Edificio 1	La Viola Srl	Foglio 40 particella 415
Edificio 2	PLT Società Coop.	Foglio 40 particella 405
Edificio 3	Borgo alla Fonte Srl	Foglio 40 particella 417
Edificio 6	Borgo alla Fonte Srl	Foglio 40 particella 420
Edificio 7	PLT Società Coop.	Foglio 40 particella 426
Edificio 8	Meta Costruzioni Srl	Foglio 40 particella 413

Tutti gli Edifici formano autonomi condominii, ciascuno disciplinato da un proprio regolamento interno con gestione economica separata (anche agli effetti del riparto spese) e con autonomo elenco delle parti comuni di spettanza esclusiva ai condomini di ciascun fabbricato.
I regolamenti di condominio dei singoli Edifici non potranno in alcun modo contenere norme in contrasto con le disposizioni del presente Regolamento Supercondominiale.
Per quanto non previsto dal presente regolamento valgono le disposizioni di legge vigenti in materia.

Articolo 3 – uso delle unità immobiliari
Le singole unità immobiliari dei condominii facenti parte del Complesso, come meglio descritto al precedente articolo 1) devono essere esclusivamente adibite ad uso abitazione e ad autorimesse private.

È vietato destinare gli appartamenti a qualunque uso o destinazione contraria alla moralità, al buon costume, all'igiene, alla tranquillità ed al decoro degli Edifici.

Articolo 4 – cose comuni e indivisibili

Sono di proprietà comune del supercondominio, in modo indivisibile ed inalienabile, e dovranno restare indivisi al servizio degli edifici le seguenti aree individuate nella planimetria allegata al presente regolamento sotto la lettera "A" :

a) l'area adibita a viabilità carrabile colorata in **azzurro** ed individuata catastalmente al Foglio 40 particelle 371-307-361p-376p-335-306-414p-366-367-228-410p-238-231p-234-244-252-265-260p-271-287-325-313;

b) il giardino interno con la piscina colorato in **verde chiaro** ed individuata catastalmente al Foglio 40 particelle 356p-111p-358-414p-374p-359p-406p-407p;

c) i marciapiedi ed i camminamenti colorati in **giallo** ed individuati catastalmente al Foglio 40 particelle 361p-376p-414p-111p-356p-406p-410p-407p-359p-409-412-416-411p-408p-266-374p;

d) le aree a verde colorato in **verde scuro** ed individuate catastalmente al Foglio 40 particelle 230-233-235-232-237-236-246-254-257-260p-231p;

e) le aree destinate a posti auto in proprietà comune dei singoli condominii colorate in **arancione** ed individuate catastalmente al Foglio 40 particelle 312p-411p-291p-408p-275p-260p;

f) i locali tecnici ed i relativi impianti della piscina situati al piano interrato nell'area tra gli Edifici 6 e 7;

g) le aree corrispondenti al "fosso di scolo" della cassa d'espansione individuate catastalmente al Foglio 40 particelle 219, 258, 261, 272, 288, 310 e 322.

Sono inoltre di proprietà comune del supercondominio, in modo indivisibile ed inalienabile, e dovranno restare indivisi al servizio degli edifici gli impianti ed i servizi di carattere generale e comuni ai condominii del Complesso fra i quali:

h) l'impianto per l'illuminazione delle strade, dei camminamenti e del giardino interno;

i) l'impianto dell'acqua che serve per l'uso del giardino, con tutte le relative installazioni ed attrezzature (tubazioni, idranti, autoclave ecc.);

l) la rete di distribuzione dell'acqua potabile dal contatore generale del Gestore del servizio fino ai contatori rappresentanti l'utenze dei singoli condomini.

I posti auto di cui al punto e) potranno essere recintati o dotati di copertura secondo i criteri uniformati ed indicati dall'assemblea del supercondominio ma non potranno essere per nessun motivo ceduti in proprietà o in uso ad estranei del supercondominio.

Rimangono di proprietà ed uso esclusivo dei condominii di ogni singolo edificio (salve le eccezioni di cui al presente regolamento o indicate nei titoli di acquisto):

m) l'area sulla quale sorge ciascun edificio corrispondente alle porzioni colorate in tinta **marrone** nella planimetria allegata sotto la lettera "A";

n) le costruzioni, pertinenze ed accessioni esistenti sulle porzioni di area di cui alla precedente lettera a), salvo che dal titolo o dal presente regolamento risulti altrimenti;

o) tutte le opere, le installazioni, i manufatti di qualunque genere che servono all'uso e

godimento esclusivi di ogni singolo fabbricato, salve le deroghe espressamente contenute nel presente regolamento o nei titoli di acquisto.

Articolo 5 – manutenzione delle parti comuni

Alla manutenzione ordinaria ed alla conservazione delle parti comuni supercondominiali provvede l'Amministratore del Supercondominio.

Sono spese "supercondominiali" quelle inerenti all'uso dei beni comuni supercondominiali, nonché quelle che hanno lo scopo di mantenere in efficienza la proprietà supercondominiale, comprese le pulizie delle strade, dei marciapiedi e dei viali, e così pure le riparazioni sia ordinarie che straordinarie degli enti comuni supercondominiali.

Il Supercondominio ha l'obbligo di eseguire, con personale specializzato, tutte le opere necessarie al mantenimento dell'area adibita a giardino (tappeti verdi, viali, aiuole, fiori, cespugli, alberi anche di alto fusto, campi da giuoco per bambini ecc.) al fine di mantenere un'area formante un complesso armonico, decoroso ed esteticamente riposante.

Articolo 6 – ripartizione delle spese supercondominiali

Il riparto delle spese supercondominiali (illuminazione, irrigazione, spese generali ecc.) è effettuato secondo le quote millesimali per ciascun fabbricato, indicate nella tabella allegata sotto la lettera "B" e ciò indipendentemente dall'uso che ciascun fabbricato possa farne o dalla diretta utilità o meno che ciascun fabbricato possa trarne. In seno ad ogni fabbricato, la quota delle spese comuni supercondominiali di spettanza del fabbricato è ripartita fra i proprietari delle singole porzioni del fabbricato medesimo secondo quanto stabilito nel regolamento interno di condominio.

Il Supercondominio provvederà inoltre a ripartire i consumi dell'acqua potabile per ogni singola utenza. Le spese fisse saranno addebitate in parti uguali mentre le spese variabili (consumi) saranno addebitate proporzionalmente a quanto indicato dai contatori installati per i singoli appartamenti e gli altri locali.

L'Assemblea può adottare un criterio diverso di ripartizione, per la suddivisione delle spese derivanti da consumi anteriori all'applicazione del presente Regolamento.

Ciascun Condominio ripartirà le spese di spettanza del proprio fabbricato fra i proprietari delle singole porzioni del fabbricato medesimo secondo quanto stabilito nel regolamento interno di condominio.

Articolo 7 – ripartizione delle spese di manutenzione

Le spese per la manutenzione ordinaria, straordinaria, migliorie e quant'altro relative alle zone elencate e descritte al precedente articolo 3, così come quelle degli impianti ed i servizi generali elencate nello stesso articolo, sarà ripartita tra gli Edifici facenti parte del complesso come indicato nella tabella millesimale allegata al presente regolamento supercondominiale sotto la lettera "B".

Articolo 8 – Assemblea del Supercondominio
L'Assemblea del Supercondominio sarà formata da tutti i Condomini dei singoli Edifici.
Nel caso che il numero dei Condomini risulti maggiore di sessanta l'Assemblea sarà formata da un rappresentante per ogni singolo Condominio (articolo 1117bis C.C.) e provvederà alla gestione ordinaria ed alla nomina dell'Amministratore del Supercondominio.
Per le delibere di carattere straordinario l'Assemblea dovrà comunque essere costituita da tutti i Condomini con le maggioranze previste dal successivo Articolo 11.
L'Assemblea è convocata dall'Amministratore del Supercondominio ed è presieduta da persona designata tra gli intervenuti.

Articolo 9 – compiti dell'Assemblea
L'Assemblea, costituita nelle forme e nei modi descritti al precedente articolo 8, delibera e dispone – con effetto obbligatorio e vincolante nei confronti di tutti i partecipanti al supercondominio, anche se dissenzienti – tutte le opere di manutenzione straordinaria ed in genere tutte le innovazioni dirette al miglioramento o all'uso più comodo o al maggior godimento dei beni di proprietà supercondominiale.
L'assemblea del supercondominio provvede:
a) alla nomina ed alla revoca dell'amministratore del supercondominio e alla sua retribuzione;
b) alla nomina ed alla revoca del consiglio di supercondominio di cui al successivo Articolo 16;
c) all'approvazione del preventivo delle spese occorrenti durante l'anno ed alla relativa ripartizione tra gli edifici del supercondominio;
d) all'approvazione del rendiconto annuale dell'amministratore e all'impiego dell'eventuale residuo attivo della gestione;
e) all'approvazione delle opere di manutenzione straordinaria ed alle innovazioni di cui al precedente articolo 10, costituendo, se occorre, un fondo speciale;
f) a quant'altro stabilito dalla legge o previsto dal presente regolamento.
Spetta inoltre all'Assemblea Supercondominiale la decisione in merito alla realizzazione di innovazioni e migliorie estetiche degli edifici.
L'amministratore non può ordinare lavori di manutenzione straordinaria, salvo che rivestano carattere urgente, ma in questo caso deve riferirne nella prima assemblea.

Articolo 10 – convocazione dell'Assemblea
L'assemblea di supercondominio è convocata, in prima ed in seconda convocazione, mediante avviso contenente specifica indicazione dell'ordine del giorno, deve essere comunicato almeno cinque giorni prima della data fissata per l'adunanza in prima convocazione, a mezzo posta raccomandata, posta elettronica certificata, fax o tramite consegna a mano, e deve contenere l'indicazione del luogo o dell'ora della riunione. Tra la prima e la seconda convocazione devono trascorrere almeno 24 ore ma non più di dieci giorni.

Chi ha diritto di intervenire alla riunione può farsi rappresentare con delega scritta.
In prima convocazione l'assemblea è validamente costituita con l'intervento di tanti partecipanti che rappresentino almeno i due terzi delle quote della tabella millesimale allegata al presente regolamento sotto la lettera "B" ed almeno i due terzi del numero dei rappresentanti dei condominii.

Articolo 11 – deliberazioni dell'Assemblea
L'Assemblea è regolarmente costituita:
a) in prima convocazione con l'intervento di tanti condomini che rappresentino i due terzi delle quote della tabella millesimale allegata al presente regolamento sotto la lettera "B";
b) in seconda convocazione con l'intervento di tanti condomini che rappresentino almeno un terzo delle quote della tabella millesimale allegata al presente regolamento sotto la lettera "B";
In prima convocazione le deliberazioni dell'assemblea sono valide se approvate con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti e più della metà delle quote della tabella millesimale allegata al presente regolamento sotto la lettera "B".
In seconda convocazione le deliberazioni dell'assemblea sono valide se approvate con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti e più di un terzo delle quote della tabella millesimale allegata al presente regolamento sotto la lettera "B".
Sia in prima che in seconda convocazione le deliberazioni che concernono la nomina e la revoca dell'amministratore o le liti attive e passive relative a materie che esorbitino dalle attribuzioni dell'amministratore medesimo, ovvero le deliberazioni che concernono riparazioni straordinarie di notevole entità, devono essere sempre prese con le maggioranze stabilite dal secondo comma del presente articolo.
Le deliberazioni che hanno per oggetto le innovazioni previste dall'Articolo 6 del presente regolamento devono essere sempre approvate con un numero di voti che rappresenti la maggioranza dei rappresentanti del supercondominio ed i due terzi delle quote millesimali di comproprietà sulle parti comuni supercondominiali.
Delle deliberazioni dell'assemblea si redige processo verbale da trascriversi in un registro tenuto dall'amministratore.
L'assemblea non può in alcun modo menomare i diritti di ciascun partecipante al supercondominio, i quali risultino dal presente regolamento, dai titoli di acquisto e dalle convenzioni, né modificare la destinazione delle parti comuni supercondominiali ed in genere la destinazione degli edifici supercondominiali.
Le deliberazioni prese dall'assemblea, a norma degli articoli precedenti, sono obbligatorie per tutti i partecipanti al supercondominio, anche se dissenzienti.
Contro le deliberazioni contrarie alla legge o al presente regolamento supercondominiale, ogni avente diritto può fare ricorso all'Autorità Giudiziaria, ma il ricorso non sospende il provvedimento, salvo che la sospensione sia ordinata dall'Autorità stessa.
Il ricorso deve essere proposto, sotto pena di decadenza, entro trenta giorni decorrenti dalla data di comunicazione della deliberazione.

Articolo 12 – Amministratore del Supercondominio
L'amministratore del supercondominio è nominato dall'assemblea supercondominiale. Se l'assemblea non provvede, la nomina è fatta dall'Autorità giudiziaria, su ricorso di uno o più titolari dei condomini del supercondominio.
L'amministratore del supercondominio dura in carica un anno, è rieleggibile, e può essere revocato in ogni tempo dall'assemblea supercondominiale.
L'amministratore può inoltre essere revocato dall'Autorità giudiziaria nei casi previsti dall'art. 1129, Codice civile.

Articolo 13 – compiti dell'Amministratore
L'amministratore del supercondominio deve:
a) eseguire le deliberazioni dell'assemblea supercondominiale e curare l'osservanza del presente regolamento;
b) disciplinare l'uso delle cose di proprietà comune supercondominiale e la prestazione dei servizi nell'interesse comune, in modo che ne sia assicurato il miglior godimento a tutti i partecipanti;
c) riscuotere i contributi ed erogare le spese occorrenti per la manutenzione ordinaria delle parti comuni supercondominiali e per l'esercizio dei servizi comuni;
d) compiere gli atti conservativi dei diritti inerenti alle parti comuni supercondominiali;
e) rendere il conto della sua gestione alla fine di ciascun anno;
f) rappresentare il supercondominio nei limiti dei poteri conferitigli dal presente regolamento ed agire in giudizio sia contro partecipanti al supercondominio, sia contro terzi.
L'amministratore del supercondominio può essere convenuto in giudizio per qualunque azione concernente le parti comuni supercondominiali; a lui sono notificati i provvedimenti dell'Autorità amministrativa che si riferiscono allo stesso oggetto.
Qualora la citazione o il provvedimento abbia un contenuto che esorbita dalle attribuzioni dell'amministratore, questi è tenuto a darne, senza indugio, notizia all'assemblea del supercondominio.
L'amministratore che non adempie a quest'obbligo può essere revocato ed è tenuto al risarcimento dei danni.
Per la riscossione dei contributi in base allo stato di ripartizione approvato dall'assemblea supercondominiale, l'amministratore può ottenere decreto d'ingiunzione immediatamente esecutivo nonostante opposizione.
I provvedimenti presi dall'amministratore nell'ambito dei suoi poteri sono obbligatori per tutti i partecipanti al supercondominio.
Contro i provvedimenti dell'amministratore è ammesso ricorso all'assemblea supercondominiale, senza pregiudizio del ricorso all'Autorità giudiziaria nei casi e nei termini previsti dall'art. 18 del presente regolamento.

Articolo 14 – spese non autorizzate
Il partecipante al supercondominio, che ha effettuato spese per le cose comuni

supercondominiali senza autorizzazione dell'amministratore o dell'assemblea supercondominiale, non ha diritto al rimborso, salvo che si tratti di spesa urgente.

Articolo 15 – esercizio supercondominiale
La gestione del supercondominio inizierà il 1° giugno di ogni anno e si chiuderà il 31 maggio dell'anno successivo.
Entro i tre mesi successivi alla chiusura di ciascun esercizio, l'amministratore dovrà convocare l'assemblea di supercondominio per l'approvazione del rendiconto annuale e del preventivo per l'esercizio successivo.
Unitamente all'avviso di convocazione per detta assemblea, dovrà essere inviato a ciascun partecipante al supercondominio – a cura dell'amministratore – una copia del rendiconto ed una copia del preventivo.

Articolo 16 – Consiglio del Supercondominio
Il Consiglio di supercondominio è composto da otto partecipanti al supercondominio, eletti dall'assemblea la quale dovrà obbligatoriamente sceglierli fra i condomini di tutti gli edifici affinché nessun singolo condominio rimanga escluso.
Il Consiglio di supercondominio dura in carica un anno.
Esso è l'organo consultivo dell'amministratore del supercondominio che lo convocherà almeno ogni tre mesi.
Il Consiglio di supercondominio deve anche esercitare il controllo amministrativo, tecnico e contabile sulla gestione del supercondominio e riferirne all'assemblea di supercondominio con motivata relazione.

Articolo 17 – norme comportamentali e divieti
Il Condomino deve astenersi dall'usare le proprietà comuni del Supercondominio in modo da danneggiarle o da impedire od ostacolare l'uso delle stesse da parte degli altri condomini. Deve rispettare la pulizia delle parti di uso comune ed osservare con reciproca tolleranza le norme di buon vicinato.
Ogni condomino è tenuto a:
a) non effettuare il lavaggio degli autoveicoli nelle parti di uso comune;
b) non sostare con autoveicoli, motoveicoli o biciclette nelle parti comuni e a non disporre gli stessi in modo che siano di intralcio ad altri;
c) non arrecare danni alle pavimentazioni delle parti comuni;
d) non ingombrare le parti comuni con oggetti propri;
e) non depositare immondizie o insudiciare comunque le strade, gli impianti o gli alberi;
f) non stendere panni o altro
L'eventuale acquisto e disposizione di beni comuni a favore del Supercondominio, quali piante, tende o altro, destinati alle parti comuni deve essere approvato dall'assemblea con la maggioranza prevista dalla normativa.

Articolo 18 – uso della piscina
L'uso della piscina è consentito solo ai residenti ed agli utilizzatori a qualunque titolo degli appartamenti del Complesso. E' tassativamente vietato l'uso della piscina ai bambini di età inferiore ai 12 anni se non accompagnati da una persona adulta.
L'uso della piscina è consentito tutti i giorni negli orari e nel rispetto dell'apposito regolamento che sarà approvato dall'Assemblea ed affisso nei pressi della stessa a cura dell'Amministratore.

Articolo 19 – opere di innovazione e migliorie estetiche degli edifici
Fermo restando che spetta all'Assemblea decidere in merito alla realizzazione di innovazioni e migliorie estetiche degli edifici, come stabilito dal precedente articolo 8, si stabilisce che le eventuali tende da sole dovranno essere di colore chiaro (color panna) e gli eventuali divisori da istallare tra i balconi dovranno essere in legno del tipo incrociato.

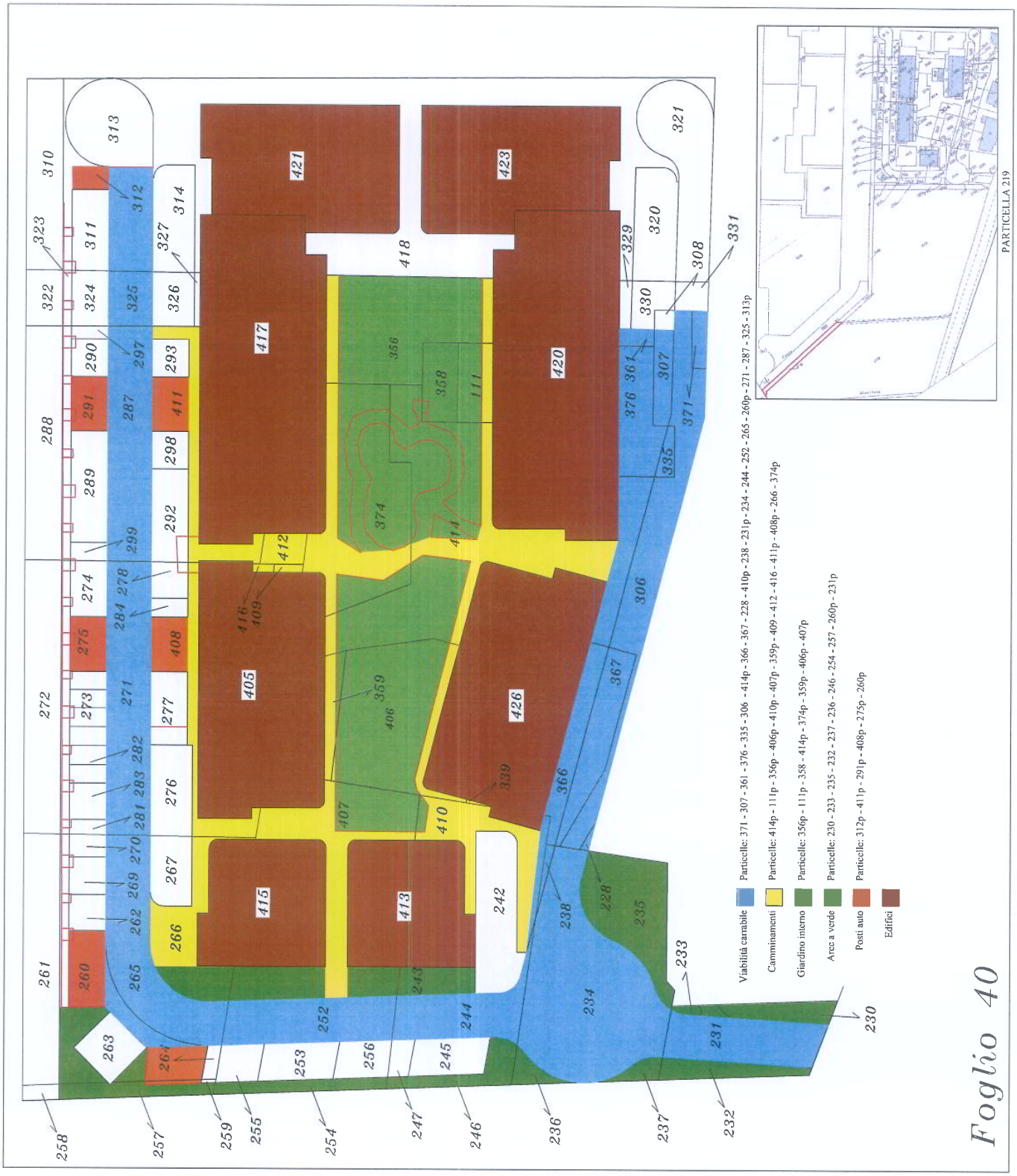
Borgo alla Fonte Srl

PLT Società Cooperativa

La Viola Srl

Meta Costruzioni Srl

Allegato "A"


Viabilità carrabile
Particelle: 371 - 307 - 361 - 376 - 335 - 306 - 414p - 366 - 367 - 228 - 410p - 238 - 231p - 234 - 244 - 252 - 265 - 260p - 271 - 287 - 325 - 313p
Camminamenti
Particelle: 414p - 111p - 356p - 406p - 410p - 407p - 359p - 409 - 412 - 416 - 411p - 408p - 266 - 374p
Giardino interno
Particelle: 356p - 111p - 358 - 414p - 374p - 359p - 406p - 407p
Aree a verde
Particelle: 230 - 233 - 235 - 232 - 237 - 236 - 246 - 254 - 257 - 260p - 231p
Posti auto
Particelle: 312p - 411p - 291p - 408p - 275p - 260p
Edifici
PARTICELLA 219
Foglio 40

Alle to "B"

Tabella millesimale ri artizione delle spese

	PROPRIETA'	n° app.	volume fabbricati	millesimi
Edificio 1	La Viola	6	907,50	95
Edificio 2	PLT Società Coo erat	12	1.815,00	189
Edificio 3	Bor o alla Fonte S.r.l.	14	2.067,50	216
Edificio 6	Bor o alla Fonte S.r.l.	14	2.067,50	216
Edificio 7	PLT Società Coo erati	12	1.815,00	189
Edificio 8	Meta Costruzioni S.r.l.	6	907,50	95
		64	**9.580,00**	**1.000**

Regione Toscana

GEOscopio

Regione Toscana - SITA: Cartoteca

Scala 1 :800