

**TRIBUNALE ORDINARIO DI AREZZO
ESECUZIONI IMMOBILIARI**

N.186/2020 R.G.E.

**ILL.MO GIUDICE ESECUZIONE
DOTT.SA BRUNI LUCIA**

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA
PER VALUTAZIONE E STIMA IMMOBILIARE

IL CTU NOMINATO ESPERTO:
DOTT.ARCH. ORIETTA MENCI

**Firmato digitalmente da
Arch. Orietta Menci**



PARTI NEL PROCEDIMENTO DI PIGNORAMENTO:**Esecuzione Immobiliare N° 186/2020 R.G.E.****Promossa da**

Prelios Credit Servicing S.p.a con sede in Milano (MI) Via Valtelina n.15/17 Cap 20159
Codice fiscale, Partita Iva e N. Iscrizione presso il registro delle Imprese di 08360630159,
rappresentata e difesa dagli avvocati Giovanni Gomez Paloma (GMZGNN71D24F839R)
giovanni.gomez@lcgpec.it, Annalisa Esposito (SPSNLS73M71H224M)
annalisa.esposito@pec.it, Giuseppe Cardona (CRDGPP88R04H224Q)
giuseppe.cardona@avvocatirc.legalmail.it elettivamente domiciliata presso lo studio di
questi ultimi in Milano , Corso Magenta n.84 (LMS STUDIO LEGALE)

in qualità di mandataria di

BCC NPLS 2018 S.r.l. con sede in Conegliano (TV) Via V. Alfieri, 1 iscritta al registro delle
imprese di Treviso Belluno 04942020266

Quest'ultima successore a titolo particolare di

Banca del Valdarno Credito Cooperativo Società Cooperativa CF/P.IVA
00135410515, con sede legale in San Giovanni valdarno, Piazza della Libertà n.26

Contro

***** **s.r.l. con sede in Terranuova Bracciolini (AR)** con sede
legale in Terranuova Bracciolini, Via ***** C.F./P.IVA ***** E
del legale rappresentante *pro tempore*
Nonché contro

***** (*****) residente in via ***** , 52028
Terranuova Bracciolini (AR) *****

***** residente in Via ***** 52028 Terranuova Bracciolini
***** (*****) residente in Via ***** 50063 Figline
e Incisa Valdarno (FI)

***** (*****) residente in via
***** , 52027 San Giovanni Valdarno (AR)

***** (*****) residente in Via ***** ,
52038 Terranuova Bracciolini(AR), rappresentato e difeso dall'Avv. *****
(*****) San Giovanni Valdarno [*****](#)

Creditore intervenuto:

Agenzia Entrate-Riscossione, con sede in Roma, Via Giuseppe Grezar n.14, C.F. e
P.IVA 13756881002, domiciliata ai fini del presente atto presso: AGENZIA ENTRATE –
RISCOSSIONE, Direzione Regionale Toscana, Viale Giacomo Matteotti n.16 Firenze (FI)
pct@pec.agenziariscossione.gov.it



Banca del Valdarno Credito Cooperativo Società Cooperativa CF/P.IVA 00135410515, con sede legale in San Giovanni Valdarno, Piazza della Libertà n.26, iscritta alla CCIAA di Arezzo, rappresentata e difesa dall'Avv. Luca Spallieri (SPLLCU84E30B963I) luca.spallieri@firenze.pecavvocati.it e dall'avv. Alessandro Donati (DNTLSN64M09F656M) avvalessandrodonati@puntopec.it presso i quali elegge domicilio in San Giovanni Valdarno(AR), Piazza della Libertà n.22

IFIS NPL INVESTING S.p.a. con sede in Venezia Mestre, Via Terraglio n.63, codice fiscale e numero iscrizione alt Registro delle Imprese di Venezia Rovigo al n. 04494710272, rappresentt e difesa dall'Avv. Carlotta Casamorata (CSMCLT78M52A944X) carlotta.casamorata@ordineavvocatiravenna.eu e dall'Avv. Marina Vandini (VNDMRN78D48H199Z) marina.vandini@ordineavvocatiravenna.eu presso lo studio delle quali ha eletto domicili, in Ravenna (RA), Via Alfredo Baccarini n.52

NOMINA E QUESITI :

Il Giudice, Dott.ssa Bruni Lucia, con proprio provvedimento del 25/02/2021 nominava il sottoscritto, Arch. Orietta Menci, con studio in Castiglion Fiorentino Via del Mercato n.7, iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Arezzo al n° 394, Esperto per la valutazione di stima dei beni pignorati, nella causa di cui all'oggetto, con l'incarico di rispondere ai seguenti quesiti:

1) *Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione ex art.567 c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice e al creditore procedente i documenti e gli atti mancanti o inidonei.*

Nella verifica della completezza della documentazione, l'esperto dovrà in particolare verificare:

- *la corretta ed esatta individuazione dei beni oggetto della espropriazione in relazione ai dati catastali e a quelli emergenti dai registri immobiliari;*
- *i dati catastali effettivamente risultanti e la corrispondenza/ non corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati nell'atto di pignoramento e le eventuali regolarizzazioni occorrenti;*
- *le note di trascrizione e i titoli di trasferimento (in particolare l'atto di provenienza) con specifico riferimento ad eventuali servitù o altri vincoli trascritti (ad esempio regolamento condominiale contrattuale) o eventuali iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento)*
- *se sussista o meno la continuità delle trascrizioni nel ventennio antecedente al pignoramento: qualora in particolare non risulti trascritto un atto (ad esempio, accettazione tacita della eredità) necessario ai fini della continuità delle trascrizioni ai sensi e per gli effetti dell'art. 2650 commi 1 e 2 c.c., l'esperto dovrà segnalare la circostanza al creditore procedente e al giudice, il quale assegnerà al creditore procedente un termine per integrare la documentazione, o per depositare un atto introduttivo di un giudizio (con relativa nota di trascrizione) avente ad oggetto l'accertamento della titolarità del diritto di proprietà sull'immobile pignorato acquistato "mortis causa"*

2) *Integri la documentazione eventualmente mancante, acquisendo, ove non depositate: a) planimetria catastale e planimetria allegata all'ultimo progetto approvato o alla concessione edilizia in sanatoria; b) anche se anteriore al ventennio, copia integrale del titolo di provenienza al debitore dell'immobile pignorato;*

3) *Rediga elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli(ipoteche pignoramenti, sequestri, domande giudiziali) gravanti sul bene (descrivendole specificamente nel corpo della relazione, ed*



indicando i soggetti in favore dei quali le iscrizioni sono state prese) ivi compresi: i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso, i vincoli connessi con il carattere storico-artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso (oneri reali, servitù, uso, abitazione, obblighi propter rem ecc.); indichi l'esistenza sui beni pignorati di vincoli – artistici storici o alberghieri- di inaccessibilità o di indivisibilità;

4) accerti l'esistenza di vincoli o oneri condominiali (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); in particolare, indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, eventuali spese straordinarie già deliberate (anche se il relativo debito non sia ancora scaduto), eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, eventuali procedimenti giuridici relativi al bene pignorato;

5) rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto, nonché indichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e vi sia stata affrancazione di tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

6) riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri che saranno cancellati o comunque risulteranno non opponibili all'acquirente (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli), indicando i costi a ciò necessari; verifichi presso la cancelleria civile del Tribunale:

- a) l'attuale pendenza delle cause relative a domande trascritte (se risultanti dai RR.II)
- b) la data di emissione e il contenuto dell'eventuale provvedimento di assegnazione della casa coniugale al coniuge separato o all'ex-coniuge dell'esecutato che occupa l'immobile (e acquisirne copia)

più in particolare, per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente :

- le domande giudiziali (indicando se la causa è ancora in corso);
- gli atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
- gli altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, servitù, diritto d'uso e abitazione, assegnazione al coniuge, etc.)

Per i vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura:

- le iscrizioni
- i pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli;
- le difformità urbanistico-catastali;

7) descriva l'immobile pignorato, previo necessario accesso all'interno, ed accurata verifica toponomastica presso il comune, indicando con esattezza : il comune, la frazione o località, l'indirizzo completo di numero civico, l'interno, il piano e l'eventuale scala; caratteristiche esterne ed interne, superficie commerciale in metri quadrati, altezza interna utile, esposizione, condizioni di manutenzione, confini (nel caso di terreni), dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e i millesimi di parti comuni. Qualora si tratti di più immobili pignorati, fornisca la descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto (un paragrafo per ciascuna porzione: abitazione, magazzino, etc.) Specifici se il debitore sia titolare di beni comuni non pignorati, posti a servizio dei beni pignorati;

8) accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento, evidenziando, in casi di rilevata difformità:

- se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;
- se i dati indicati in pignoramento, ancorchè erronei, consentano comunque l'individuazione del bene;
- se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, abbiano in precedenza individuato l'immobile; in quest'ultimo caso rappresenti la storia catastale del compendio pignorato;



9) Proceda , previa segnalazione al creditore procedente e autorizzazione del giudice, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate, anche senza il consenso del proprietario;

10) Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale, acquisendo, nel caso di terreni, il certificato di destinazione urbanistica;

11) indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico - edilizia, l'Esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto degli artt. 40, comma 6° della L.28 Febbraio 1985 N.47, e 46 comma 5° del DPR 6 Giugno 2001 n.380, indicando i costi per l'eventuale ripristino nel caso in cui l'abuso non sia sanabile; dovrà altresì procedere alla verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali somme già corrisposte o da corrispondere;

12) accerti lo stato di occupazione del bene, con riferimento sia al momento della perizia, sia alla data della notificazione dell'atto di pignoramento, estraendo (e trasmettendo senza ritardo anche al custode giudiziario) certificati storici di residenza anagrafica e di stato di famiglia. Se l'immobile è occupato da terzi, indichi il titolo in base al quale l'immobile è occupato; ove il bene sei occupato da terzi in base a contratto di affitto o locazione verifichi la data di registrazione, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio. Determini altresì, in ogni caso, il giusto canone di locazione, anche ai fini dell'art.2923 del c.c., precisando, in particolare, se il canone pattuito tra le parti risulti inferiore di oltre un terzo rispetto al giusto prezzo della locazione medesima. Proceda altresì a quantificare l'indennità di occupazione (determinata in ragione della metà del giusto prezzo della locazione), allorché gli immobili siano occupati da terzi in difetto di titoli opponibili alla procedura ovvero in difetto di titolo alcuno, nonché allorquando il debitore esecutato eserciti attività imprenditoriale presso gli immobili da egli detenuti ovvero, comunque, occupi singole porzioni del compendio immobiliare pignorato diverse dall'abitazione da egli adibita a residenza principale sua e della sua famiglia (ai fini dell'individuazione dei componenti della famiglia e dell'iscrizione presso la porzione immobiliare della residenza anagrafica, varranno le risultanze del certificato di residenza e di stato di famiglia).

In caso di beni di natura agricola, e comunque in genere, lo stimatore assumerà informazioni presso il debitore, il terzo occupante, i vicini o le associazioni di categoria, effettuando ricerche presso l'Ufficio del Registro con il nominativo ottenuto attraverso le informazioni assunte;

13) allegghi, avendone fatto richiesta presso incompetenti uffici dello stato civile, il certificato di stato libero o l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio degli esecutati titolari degli immobili pignorati (nel caso in cui non sia noto il comune in cui è stato contratto il matrimonio tale luogo sarà desunto dal certificato di matrimonio richiedibile nel Comune di residenza); in caso di convenzioni matrimoniali particolari (non di semplice convenzione di separazione dei beni) acquisisca copia delle stesse presso i competenti uffici;

14) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale (verificando se lo stesso è stato trascritto in favore del coniuge assegnatario);

15) precisi le caratteristiche degli impianti elettrico, idrico, termico, specificando la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento;

16) dica se sia possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti. Provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, possibilmente rispettando la tipologia complessiva del bene come originariamente acquistato dal debitore esecutato (appartamento con garage e soffitta, villetta, ecc.) e comunque evitando eccessive frammentazioni in lotti (le quali possono anche determinare una perdita di valore del compendio). In ogni caso descriva le vie di accesso (pedonale e carraio)



ai lotti (passaggio pedonale e/o carraio sugli altri lotti, o su beni di terzi) evitando la creazione di lotti interclusi e redigendo apposita planimetria esplicativa.

Qualora abbia formato più lotti, l'esperto verifica se gli impianti elettrico, idrico, termico, risultino o meno in comune ai vari lotti; se risultano in comune, indichi le spese necessarie per la loro separazione. All'atto della descrizione dei lotti, l'esperto specifichi nuovamente le tipologie di beni inseriti nei medesimi, oltre che i relativi dati catastali (ad es: lotto 1: appartamento ubicato in..., censito..., con terreno ubicato in..., censito.. ecc.)

17) determini il valore dell'immobile , con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima, considerando lo stato di conservazione dello stesso immobile e come opponibili alla procedura i soli contratti di locazione, muniti di data certa anteriore alla notifica del pignoramento al debitore e, se di durata ultranovennale, trascritti in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento.

Quanto ai provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, l'assegnazione dovrà essere ritenuta opponibile alla procedura solo se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento; in questo caso l'immobile verrà valutato tenendo conto che l'immobile resterà nel godimento dell'ex coniuge e dei figli fino al raggiungimento dell'indipendenza economica dell'ultimo dei figli; con la precisazione che il provvedimento di assegnazione non ha effetto riguardo al creditore ipotecario che abbia acquistato il suo diritto sull'immobile in base ad un atto iscritto anteriormente alla trascrizione del provvedimento di assegnazione, il quale perciò può fare vendere coattivamente l'immobile come libero.

Nella determinazione del valore di stima, il perito dovrà procedere al calcolo della superficie dell'immobile (previ rilievi metrici), specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (normalmente pari al 15%) previa decurtazione dal valore commerciale complessivo delle spese necessarie alla sanatoria degli abusi od alla demolizione degli abusi non sanabili, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;

18) se l'immobile è pignorato solo pro quota:

- verifichi l'esistenza di eventuali trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli anche nelle quote non pignorate a carico di tutti i comproprietari;

- verifichi se l'immobile sia divisibile in natura e proceda , in questo caso, alla formazione dei singoli lotti indicando il valore di ciascuno di essi, tenendo conto delle quote dei singoli proprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro;

- in caso di terreni, predisponga in allegato alla perizia un'ipotesi di frazionamento, e solo una volta intervenuta l'approvazione da parte del giudice, sentite le parti, proceda alla conseguente pratica, anche senza il consenso del proprietario, allegando i tipi debitamente approvati dall'Ufficio competente;

- se l'immobile non è divisibile proceda alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c.; fornisca altresì la valutazione della sola quota, quale mera frazione del valore stimato per l'intero immobile;

19) nel caso di pignoramento della sola nuda proprietà o del solo usufrutto determini il valore del diritto pignorato applicando i coefficienti fiscali al valore stimato dell'intero;

20) nel caso di immobili abusivi, e non sanabili indichi il valore del terreno, al netto dei costi di demolizione.

OPERAZIONI PERITALI

Io sottoscritta Arch. Orietta Menci, prestato il giuramento di nomina in data 11/03/2021, ho estratto copia del fascicolo della procedura; in data 01 Luglio 2021 alle ore 10,30, ed in data 02 agosto 2021 alle ore 15,00, congiuntamente con il Dott. Matteo Rossi in qualità di incaricato dell'I.V.G., ho effettuato i primi accessi di ricognizione, durante i quali sono state



eseguite le misurazioni in loco con il sopralluogo generale per valutare e rispondere ai quesiti.

Munita dei documenti necessari all'espletamento dell'incarico affidatogli, dopo aver preso visione degli immobili, aver compiuto i necessari accertamenti ed aver assunto le informazioni relative ai quesiti posti, è in grado di riferire quanto segue:

I beni oggetto di pignoramento comprendono un complesso immobiliare diruto con circostanti terreni di varia natura ubicati nel Comune di Montevarchi, una unità immobiliare residenziale in Terranuova Bracciolini e due residui di aree urbane nel comune di ***** , con diverse quote di proprietà ed intestazioni

Pertanto, per semplicità ed al fine di una migliore valutazione si ritiene conveniente di distinguere le proprietà pignorate in lotti da esaminare separatamente:

- A) **LOTTO "A"** piena proprietà per quota dell'intero di ***** di unità immobiliare posta a piano terreno ad uso abitativo, posta in Terranuova Bracciolini Via *****
- B) **LOTTO "B"** – complesso immobiliare costituito da più fabbricati per attività agricola, dismessi e diruti, circondati da numerosi terreni seminativi ed a bosco, posti nel Comune di Montevarchi loc. *****
- C) **LOTTO "C"** due piccole aree urbane nel comune di Piandisico'

LOTTO "A"

Risposta Quesito n.1

Con riferimento all'art. 567 del c.p.c. la documentazione risulta completa ed i beni in oggetto risultano individuati correttamente dal punto di vista catastale.

Risposta Quesito n.2

Documentazione catastale

L'unità immobiliare, oggetto di pignoramento, risulta così censita al N.C.E.U. del Comune di Terranuova Bracciolini:

- **Appartamento:** Catasto fabbricati Comune di Terranuova Bracciolini Fg. *** P.Illa **** Sub. **, Cat.A/3, cl.3, Cons.vani 6,5, Sup.cat. 132 mq, Rendita € 386,05 Via ***** Piano T

L'immobile, effettuate le visure catastali, risulta intestato al Sig.:

****** nato ad Arezzo il ***** (Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni)*

(Allegato 1 : estratto di mappa, visure catastali e visure storiche, elenco subalterni)

Sono state acquisite le **planimetrie catastali** presso l'Agenzia del Territorio della Provincia di Arezzo, poiché esse risultano indispensabili ad una corretta identificazione del bene ed in quanto facilitano le operazioni di verifica tra lo storico depositato e lo stato attuale, e per riscontrare le eventuali modifiche apportate.

(Allegato 2: Elaborato Planimetrico, planimetrie catastali, elenco subalterni)



Planimetrie allegate al titolo autorizzativo

Per la verifica della conformità urbanistica, la sottoscritta ha inoltre presentato istanza di accesso agli atti all'Ufficio Edilizia del Comune di Terranuova Bracciolini per visionare ed estrarre copia della documentazione urbanistico-edilizia relativa alle pratiche edilizie inerenti il fabbricato e del relativo certificato di abitabilità.

L'ultimo progetto depositato all'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Terranuova Bracciolini per l'appartamento in oggetto è individuato dalla **Pratica D.I.A. n.***** del *******.

Si precisa che l'elenco completo dei titoli autorizzativi è riportato nella risposta al quesito n.11

PLANIMETRIA ULTIMO PROGETTO APPROVATO : D.I.A PROT. del *******

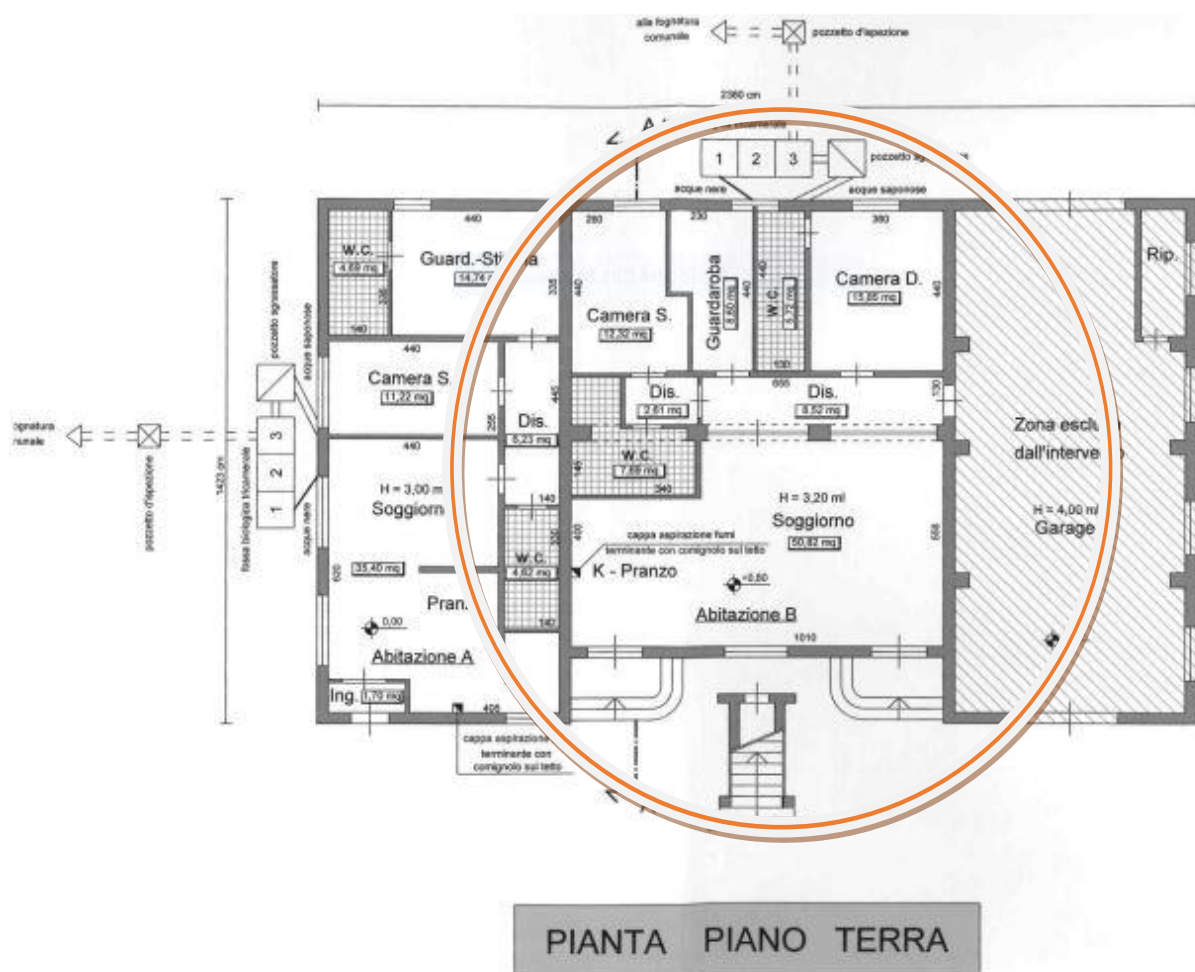


Figura: Piano Terreno- rialzato DIA n.*****



Titoli di provenienza

Al Sig. ***** l'immobile è pervenuto in virtù dei seguenti atti:

- Atto di compravendita rogito notaio Dott. Giuseppe Notaro in Montevarchi del ***** Rep.**** trascritto ad Arezzo il *****;
- Atto di divisione della proprietà cointestate con la Sig.ra ***** con atto di divisione notaio Roberto Pisapia, stipulato in Montevarchi, il ***** Rep.***** Racc.***** **(Allegato 3 : copie atti)**

Risposta Quesito n.3

Formalità pregiudizievoli ; nel ventennio preso in esame, gli immobili hanno formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli **(Allegato 7 : note di iscrizione/ trascrizione)**

1) TRASCRIZIONE N.*** del 07/10/2011**

Atto notarile pubblico

Notaio Pisapia Roberto Rep.***** del 04/10/2011

Atto tra vivi :divisione – Unità negoziali:Comune di Terranuova Bracciolini Fg. ***2 P.Ila ** Sub 5-6-7-8-9-10

A favore :

***** nato ad Arezzo il ***** (*****)

***** nata a Montevarchi il ***** (*****)

Contro :

***** nato ad Arezzo il ***** (*****)

***** nata a Montevarchi il ***** (*****)

2) TRASCRIZIONE N.*** del 07/10/2011**

Atto notarile pubblico

Notaio Pisapia Roberto Rep.***** del 04/10/2011

Atto tra vivi :costituzione di diritti reali a titolo oneroso – Unità negoziali Comune di Terranuova Bracciolini Fg. ** P.Ila ** Sub 8-5-6

A favore :

***** nato ad Arezzo il ***** (*****) relativamente alle unità negoziali Fg.** P.Ila *** Sub.5-6

Contro:

***** nata a Montevarchi il ***** (*****) relativamente alla unità negoziale Fg.** P.Ila ** sub.8

3) ISCRIZIONE N.*** del 15/06/2012**

Atto notarile pubblico

Notaio Napoli Diego Alberto Rep.***** del 25.05.2012

Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario

Mutuo di € 964.800,00 Ipoteca 2.200.000,00

Gravante sull'immobile Fg.** P.Ila *** sub.6

A favore:

BANCA DEL VALDARNO – CREDITO COOPERATIVO SOCIETA' COOPERATIVA con sede in San Giovanni Valdarno (AR) Cod.Fisc. 00135410512 Domicilio Ipotecario eletto in San Giovanni Valdarno(AR) Piazza della Libertà n.26



Contro :

***** nato ad Arezzo il ***** (*****) in qualità di *terzo datore d'ipoteca*

Debitore non datore di ipoteca: *****S.r.l.con sede in Terranuova Bracciolini (AR) Cod Fisc.*****

4) ISCRIZIONE *** del 13/01/2017**

Atto giudiziario Rep.*** del 04/04/2016

Tribunale di Arezzo Cod.fisc. 800 139 80513

Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo

Capitale € 68.711,58 Interessi € 15.288,42 Spese €16.000,00 Totale €100.000,00

A favore : UNICREDIT S.P.A. con sede in ROMA (RM) Cod.Fisc.0348170101

Domicilio Ipotecario eletto presso:Avvocato Raffaello Farsetti Via Eritrea n°9 Arezzo (AR)

Contro :

***** nato ad Arezzo il ***** (*****)

5) ISCRIZIONE *** del 13/02/2017**

Atto giudiziario Rep.***** del 30/01/2017

Tribunale di Arezzo Cod.fisc. 800 139 80513

Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo

Capitale € 290.000,00 interessi variabili Totale €300.000,00

A favore:

BANCA DEL VALDARNO – CREDITO COOPERATIVO SOCIETA' COOPERATIVA con sede in San Giovanni Valdarno Cod.Fisc. 00135410512 Domicilio Ipotecario eletto in San Giovanni Valdarno (AR) Piazza della Libertà n.26

Contro :

***** nato ad Arezzo il ***** (*****)

*Annotazione del 03/03/2022 Reg.***** Cessione dell'Ipoteca*

6) ISCRIZIONE N.*** del 26/01/2017**

Atto giudiziario Rep. ***** del 23/01/2017

Tribunale di Arezzo Cod.fisc. 800 139 80513

Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo

Capitale € 490.000,00 tasso interesse 4% Totale € 500.000,00

A favore:

BANCA DEL VALDARNO – CREDITO COOPERATIVO SOCIETA' COOPERATIVA con sede in San Giovanni Valdarno (AR) Cod.Fisc. 00135410512

Contro :

- ***** con sede in Terranuova Bracciolini (AR) Cod.Fisc. *****
- ***** nato a San Giovanni Valdarno (AR) il ***** (*****)
- ***** nato a Terranuova Bracciolini (AR) il ***** (*****)
- ***** nato Terranuova Bracciolini (AR) il ***** (*****)
- ***** nato ad Arezzo (AR) il ***** (*****)
- ***** nato a Figline Valdarno (FI) il ***** (*****)



7) TRASCRIZIONE N.*** del 19/11/2020**

Atto giudiziario Rep. ***** del 10/09/2020

Tribunale di Arezzo Cod.fisc. 800 139 80513

Atto esecutivo cautelare Verbale di Pignoramento Immobili

Valore complessivo € 1.472.103,10

A favore:

BCC NPLS 2018 S.R.L.

con sede in Conegliano Veneto (TV) Cod.Fisc. 04942020266

Contro :

- ***** S.r.l. con sede in Terranuova Bracciolini (AR) Cod.Fisc. *****
- ***** nato a San Giovanni Valdarno (AR) il ***** (*****)
- ***** nato a Figline Valdarno (FI) il ***** (*****)
- ***** nato a Terranuova Bracciolini(AR) il ***** (*****)
- ***** nato Terranuova Bracciolini (AR) il ***** (*****)
- ***** nato ad Arezzo (AR) il ***** (*****)

Gli immobili non risultano soggetti a vincoli di natura storico-artistica, né sono ubicati in zona sottoposta a Vincolo Paesaggistico di cui alla L.1497/1939, né sono presenti atti di asservimento urbanistici.

Sono presenti : servitù a favore di Enel ed una servitù per lo scarico di un depuratore. E' presente Servitù di elettrodotto costituita con atto rogito Notaio Pisapia del ***** Rep.n.***** registrato ad Montevarchi il 28/09/1993 al n.***** Vol.90.

Sul bene non sussistono altri vincoli, né pesi o limitazioni d'uso, convenzioni matrimoniali, né altro tipo di provvedimento di assegnazione della casa al coniuge.

Risposta Quesiti n.4-5

L'unità immobiliare risulta comunque facente parte di un fabbricato a blocco che comprende quattro unità abitative, ma non ha natura di fabbricato condominiale, pertanto non esistono oneri e vincoli di natura condominiale, se non la ripartizione delle spese per lavori di manutenzione straordinaria relativi a parti comuni (es. tetto)

L'accesso al fabbricato avviene tramite un resede, individuato con il **sub. 8, BCNC comune peraltro solo ai sub. 9 e 10**, pertanto al fine di garantire l'accesso alle altre due unità abitative del piano terra, tra cui il sub.6 in oggetto, con l'atto di divisione del 2011 è stata anche costituita a carico del sub.8 una servitù di passo (esclusivamente pedonale) a favore e per accedere ai sub. 5 e 6.

Non è stata riscontrata l'esistenza di diritti demaniali od usi civici.

Risposta Quesito n.6

Per quanto è stato possibile accertare, non risultano altre formalità oltre a quelle elencate nella risposta al quesito n.3 e non ci sono vincoli od oneri che possano gravare sull'acquirente. Non vi sono quindi formalità che saranno opponibili all'acquirente, in quanto il giudice ne disporrà la cancellazione nel decreto di trasferimento all'acquirente.



Per quanto attiene ai costi di cancellazione delle formalità pregiudizievoli accese si rimanda al conteggio che verrà effettuato, al momento effettivo della vendita, dal competente Ufficio Finanziario preposto, per le cancellazioni delle varie iscrizioni, pignoramento ed altre trascrizioni pregiudizievoli gravanti sui beni immobili oggetto di pignoramento.

Risposta Quesito n.7

Individuazione e descrizione del bene

Trattasi di porzione immobiliare, facente parte di un fabbricato a blocco , che si trova lungo Via ***** nel Comune di Terranuova Bracciolini, in prossimità del centro del paese, si compone di quattro unità abitative due al piano primo e due a piano terra oltre ad un garage.

Al fabbricato completamente recitato, si accede da Via Vittorio Veneto tramite un **resede** dal quale **la unità abitativa, oggetto del presente pignoramento, ha diritto di accesso esclusivamente pedonale.**

Infatti il resede, individuato con il **sub. 8 (BCNC)** è **comune solo ai sub. 9 e 10**, pertanto al fine di garantire l'accesso alle altre due unità abitative del piano terra, tra cui il **sub.6 in oggetto**, con l'atto di divisione del 04/11/2011 è stata anche costituita a carico del sub.8 una servitù di passo (esclusivamente pedonale) a favore e per accedere ai sub. 5 e 6.

L'unità immobiliare ***oggetto di pignoramento*** è un appartamento di civile abitazione situato in Via ***** nel Comune di Terranuova Bracciolini

L'**appartamento**, posto al piano terra- rialzato con due logge di accesso, si sviluppa su un unico livello, è composto da ingresso – soggiorno, cucina, disimpegno, due camere di cui una con bagno interno, un vano guardaroba ed un servizio igienico; ha altezza utile interna di mt.3,20.

Caratteristiche costruttive dell'immobile e finiture interne ed esterne:

- Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare è di vecchia costruzione ed è stato realizzato in muratura portante, solai in latero cemento, copertura con tetto a padiglione e manto in laterizio.
- L'unità abitativa è stata oggetto di lavori di ristrutturazione e cambio d'uso nel 2011
- La pavimentazione è realizzata in piastrelle di monocottura e nel bagno sia il pavimento che il rivestimento sono realizzati con piastrelle in ceramica colorata.
- Le facciate risultano finite con intonaco di tipo civile con tinteggiatura di colori pastello, gli infissi interni ed esterni in legno con persiane. Il portone di ingresso è anch'esso in legno
- L'unità immobiliare è provvista di impianto di riscaldamento a pavimento alimentato da caldaia murale; la stessa viene anche utilizzata per riscaldare l'acqua calda sanitaria.
- Esiste ed è funzionante l'allacciamento alle utenze elettriche, rete idrica, rete fognaria con fossa biologica,
- Esistono e sono funzionanti gli impianti: distribuzione della corrente elettrica, impianto citofonico, telefonico, impianto di riscaldamento e idrotermo-sanitaio.



Stato di manutenzione e/o di conservazione:

- L'unità immobiliare si presenta in un discreto stato di conservazione,
- Non si evidenziano particolari danni alle strutture né alle tamponature
- Internamente sono presenti solo alcune leggere macchie di umidità di risalita
- In alcuni punti delle facciate esterne, si riscontrano parti deteriorate con distacco dell'intonaco
- Tutte le lievi condizioni di degrado riscontrate sono comunque legate all'uso negli anni dell'immobile ad al normale processo di degrado delle facciate legato nel corso degli anni all'azione degli agenti atmosferici.

(Allegato 4 : documentazione fotografica interna ed esterna)

Confini

La prozione immobiliare confina con:

Sub. 5 : ***** _ *****

Sub. 7 : *****

Sub. 9 : *****

Sub. 10 : *****

Dati tecnici

Nella tabella vengono riportate le consistenze dei beni oggetto di pignoramento considerando le **superfici commerciali** (S.C.) comprensive delle murature esterne e divisori interni, per i muri confinanti con altre U.I. si è considerata la mezzeria degli stessi.

SUB	Piano	Destinazione	S.C.mq	Coeff. ragguglio	di S.C. Raggugliata	H mt
2	T	Abitativo	129,00	100%	129,00	3,20
TOTALE			129,00		129,00	

Risposta Quesito n.8

I dati e la descrizione del bene riportati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli risultanti dalla documentazione e consentendo una univoca individuazione dei beni.



Risposta Quesito n.9

L'immobile risulta regolarmente censito all'agenzia del Territorio Docfa AR***** del 06/09/2011 risultano rappresentati nella sezione catasto fabbricati del Comune di Terranuova Bracciolini ed è in titolo a:

***** nato ad Arezzo il ***** ***** (Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni)

CATASTO FABBRICATI						
FOGLIO **			PARTICELLA ***			
Sub	Piani	Categoria	Classe	Cons.	Sup.catastale	Rendita
6	T	A/3	3	6,5 vani	132 mq	€ 386,05

Verifica della corrispondenza catastale:

La verifica è stata effettuata confrontando lo stato dei luoghi con gli elaborati grafici depositati presso l'agenzia del territorio e le planimetrie che risultano legittimate dal punto di vista edilizio.

Si fa presente, in quanto riscontrata, solo una lieve difformità nella distribuzione interna, poiché risulta presente nello stato di fatto, un divisorio tra la zona del pranzo-soggiorno con la cucina. Va precisato comunque che tale difformità non incide nella consistenza dell'unità immobiliare e pertanto nella rendita della stessa, si può quindi ritenere non rilevante ai fini della stima.

Per avere, comunque, la esatta corrispondenza con lo stato di fatto e procedere alla alienazione del bene occorrerà **aggiornare la posizione catastale: procedura DOCFA per elaborazione e presentazione di nuova planimetria conforme allo stato dei luoghi.**

L'importo degli oneri e compensi professionali necessari sono di seguito specificati :

• Diritti d'ufficio	€ 50,00
• Compensi professionali(rilievi, restituzione grafica, compilazione modelli)	€ 650,00
TOTALE	€ 700,00



Risposta Quesito n.10

Gli immobili ricadono in una zona classificata dallo strumento urbanistico come zona “B” sottozona “B3, zone di saturazione degli abitati, normate all’art.19 che prevede norme di carattere generale per le zone “B” ed all’art.23 per le sottozone “B3” delle N.T.A. del Regolamento Urbanistico.



Risposta Quesito n.11

A seguito di accesso agli atti presso l'ufficio tecnico – edilizia del Comune di Terranuova Bracciolini, è stato riscontrato che il fabbricato nel corso degli anni, a partire dal 1977, è stato oggetto di interventi di manutenzione straordinaria che hanno interessato sia l'esterno del fabbricato sia l'interno delle unità immobiliari. I titoli abilitativi per la esecuzione dei lavori sono di seguito riportati:

- **Concessione n.** del 1977** per realizzazione di recinzione del resede ed apertura nel prospetto
- **Concessione n.** del 1979** per rifacimento del tetto, realizzazione di balconi e modifica di aperture
- **Concessione n.**del 1984** Intonaci delle facciate
- **Concessione n.*** del 1985** Sanatoria per modifica di finestre al P.T. e P.1 e modifiche interne
- **Concessione n.** del 2000** manutenzione esterna e ristrutturazione del P.T.
- **Concessione n.** del 2003** Variante alla C.E. n. */2000



- **D.I.A. N.** del ****** con la quale oltre a modifiche distributive interne è stato previsto e realizzato il cambio di destinazione d'uso dell'unità immobiliare da uffici a civile abitazione
- Successivamente alla fine dei lavori è stata presentata richiesta di : **Attestazione di Abitabilità Prot.** del ******* alla quale sono allegati anche le certificazioni degli impianti (**Allegato 5 : D.I.A. e Abitabilità**)

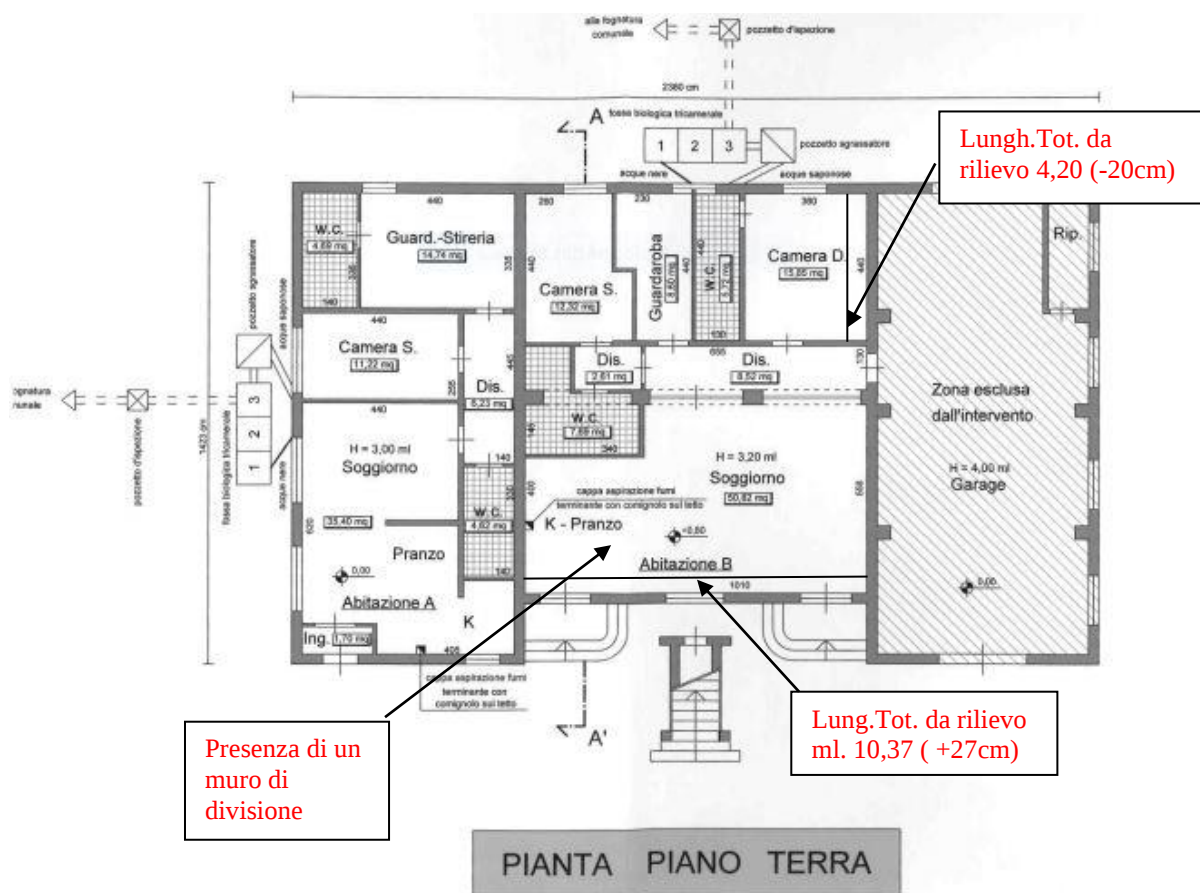
Verifica della conformità urbanistico - edilizia:

A seguito della consultazione delle sopra elencate pratiche e della verifica dello stato dei luoghi effettuata durante il sopralluogo, ho riscontrato alcune incongruenze tra le misure riportate nel titolo autorizzativo e quelle rilevate. Poiché di fatto le dimensioni complessive del fabbricato non possono essere state oggetto di modifica, ciò potrebbe essere attribuito ad un errore di restituzione grafica, ma a tutti gli effetti risulta comunque difforme e pertanto ritengo che si dovrebbe procedere ad una regolarizzazione di tali difformità attraverso una sanatoria.

Le **difformità rilevate** consistono in :

- Maggiore larghezza complessiva dell'unità abitativa (circa + 30 cm) e Minore profondità complessiva dell'unità abitativa (circa - 20 cm)
- Il divisorio tra la zona pranzo e la cucina non è stato demolito come previsto

INDIVIDUAZIONE DELLE DIFFORMITA'



Costi per la conformità edilizia :

Le difformità riscontrate possono essere sanate presentando istanza all'Ufficio Edilizia del Comune di Terranuova Bracciolini e i costi sono stimati in via preventiva in

- | | |
|--|-------------------|
| • Diritti d'ufficio e sanzioni | € 1.600,00 |
| • Compensi professionali (per elaborazione atti tecnico amministrativi) | € 2.000,00 |
| TOTALE | € 3.600,00 |

Risposta Quesiti n.12 -13 - 14

La sottoscritta C.T.U. ha accertato che non vi sono contratti di locazione registrati.
Al momento del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal Sig. *****

In merito allo stato civile il Sig. ***** risulta libero per divorzio dalla Sig.ra ***** il 06/03/2018

(All.6 Certificato storico residenza, Stato di famiglia e estratto per riassunto dell'atto di matrimonio)

Risposta Quesito n.15

Gli impianti, sono funzionanti, risultano essere certificati in sede di presentazione della abitabilità dell'unità abitativa in data 19/09/2011 e pertanto conformi alla Normativa vigente alla data della loro realizzazione.

Risposta Quesito n.16

Trattandosi di unica unità abitativa la procedura di vendita forzata dovrà avvenire in un unico lotto

Risposta Quesito n.18

Il debitore, Sig. *****, è attualmente proprietario degli immobili sopra descritti per la quota dell'intero.

Risposta Quesiti n.19-20

Nulla in proposito



Risposta Quesito n.17

Criterio di stima e valutazione

La stima immobiliare è stata effettuata in base al più probabile valore attuale di mercato, secondo il criterio della stima sintetico-comparativa, basato sul confronto diretto tra il bene stimato ed altri simili che nella zona hanno formato oggetto di contrattazione nel mercato immobiliare.

Sono stati esclusi altri criteri come quello basato sul calcolo del costo di costruzione o sulla capitalizzazione del reddito poiché non fornirebbero un dato attendibile rispetto alla effettiva possibilità di realizzo nel libero mercato, tenendo conto anche del generale andamento del mercato immobiliare attualmente influenzato dal periodo economico-politico.

Altri parametri considerati per la determinazione del valore sono l'ubicazione, l'età e stato di conservazione, il grado di finitura e la posizione dell'immobile, cioè tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile: e in questo caso specifico il limite è rappresentato dall'avere la possibilità esclusivamente di un accesso pedonale al resede circostante la abitazione.

Nel caso in esame, sulla base delle indagini svolte, confrontando l'andamento del mercato immobiliare della zona, con le quotazioni OMI (Agenzia Entrate) che riportano valori che vanno da €/mq 1050 a €/mq 1400 riferiti ad un immobile di tipo civile in condizioni ordinarie, la sottoscritta C.T.U. ritiene, in base alle proprie considerazioni e valutazioni, a carattere discrezionale attribuire, per il bene in oggetto, un prezzo equo unitario di €/mq 1.300,00

Valore Unitario €/mq 1.300,00

Superficie Commerciale mq. 129,00



CONCLUSIONI

Avremo per calcolo analitico un **valore complessivo**, restituito dal prezzo unitario attribuito, moltiplicato per la superficie commerciale precedentemente dedotta

€/mq 1.300 x mq 129,00 = € 167.700,00

VALORE COMPLESSIVO

€ 167.700,00

Oneri incidenti sul ricavo della vendita

Da tale importo andrà detratto l'ammontare degli oneri necessari per le regolarizzazioni urbanistico-edilizie e catastali, come precedentemente indicati:
e così distinti come precedentemente calcolati :

• Oneri per l'ottenimento della sanatoria	€ 3.600,00
• Oneri per l'aggiornamento catastale	€ 700,00
TOTALE	€ 4.300,00

VALORE COMPLESSIVO

€ 167.700,00

DETRAZIONE PER ONERI DI REGOLARIZZAZIONE

€ 4.300,00

TOTALE

€ 163.400,00

ABBATTIMENTO FORFETTARIO 15%

€ 24.510,00

VALORE DEL LOTTO

€ 138.890,00

Arrotondato

€ 138.000,00



LOTTO "B"**Risposta Quesito n.1**

Con riferimento all'art. 567 del c.p.c. la documentazione risulta completa ed i beni in oggetto risultano individuati correttamente dal punto di vista catastale.

Risposta Quesito n.2**Documentazione catastale**

Le unità immobiliari, oggetto di pignoramento, risultano così censite al N.C.E.U. del Comune di Montevarchi, come di seguito specificato :

- **Unità immobiliare con funzioni produttive legate alla attività agricola:** Catasto fabbricati Comune di Montevarchi Fg. ***P.Illa *** Sub.2, Cat.D/10 , GRAFFATA con le particelle ***** del Foglio ****, Rendita € 19.732,00 Via di ***** snc
- **Unità abitativa:** Catasto fabbricati Comune di Montevarchi Fg. ** P.Illa ** Sub.3, Cat.A/3 , cl.1 Vani 7, Rendita € 322,84, Via di ***** snc PT-1
- **Terreni** censiti al N. C.T. del Comune di Montevarchi
 - 1.Fg. ** p.Illa ****- bosco ceduo, cl.3, mq.390 R.D. € 0,18 R.A. € 0,06
 - 2.Fg. ** p.Illa ***- bosco ceduo, cl.2, mq.210 R.D. € 0,13 R.A. € 0,03
 - 3.Fg. ** p.Illa ***- seminativo, cl.4, mq.5720 R.D. € 10,34 R.A. € 8,86
 - 4.Fg. ** p.Illa ***- sem.arborato, cl.3, mq.11380 R.D. € 58,77 R.A. € 29,39
 - 5.Fg. ** p.Illa **- seminativo, cl.3, mq.1050 R.D. € 5,42 R.A. € 3,25
 - 6.Fg. ** p.Illa ***- bosco ceduo, cl.1, mq.5280 R.D. € 5,45 R.A. € 1,64
 - 7.Fg. ** p.Illa ***- bosco ceduo, cl.2, mq.1500 R.D. € 0,93 R.A. € 0,23
 - 8.Fg. ** p.Illa ***- bosco ceduo, cl.5, mq.2070 R.D. € 0,32 R.A. € 0,32
 - 9.Fg. ** p.Illa ***- seminativo, cl.5, mq.1180 R.D. € 0,91 R.A. € 0,91
 - 10.Fg. ** p.Illa ***- bosco ceduo, cl.5, mq.2160 R.D. € 0,33 R.A. € 0,33
 - 11.Fg. ** p.Illa ***- prato, cl.1, mq.9690 R.D. € 22,52 R.A. € 10,01
 - 12.Fg. **p.Illa ***- bosco misto, cl.2, mq.654 R.D. € 0,68 R.A. € 0,10
 - 13.Fg. **p.Illa ***- vigneto, cl.1, mq.1810 R.D. € 13,09 R.A. € 9,35
 - 14.Fg. ** p.Illa ***- bosco misto, cl.3, mq.14264 R.D. € 10,31 R.A. € 2,21
 - 15.Fg. ** p.Illa ***- seminativo, cl.5, mq.3329 R.D. € 2,58 R.A. € 2,58
 - 16.Fg. ** p.Illa ***- sem.arborato, cl.4, mq.11866 R.D. € 21,45 R.A. € 15,32
 - 17.Fg. ** p.Illa ***- vigneto, cl.1, mq.11526 R.D. € 83,34 R.A. € 59,53
 - 18.Fg. ** p.Illa ***- sem.arborato, cl.3, mq.2890 R.D. € 14,93 R.A. € 7,46

Tutte le unità immobiliari di cui sopra, effettuate le visure catastali, risultano intestate a.:

***** con sede in Terranuova Via ***** P.Iva *****

(Allegato 1 : estratto di mappa, visure catastali e visure storiche)

Sono state acquisite, per i fabbricati, le **planimetrie catastali** presso l'Agenzia del Territorio della Provincia di Arezzo, poiché esse risultano indispensabili ad una corretta identificazione del bene ed in quanto facilitano le operazioni di verifica tra lo storico depositato e lo stato attuale o autorizzato. **(Allegato 2: elaborato e planimetrie catastali)**



Planimetrie allegate al titolo autorizzativo

Trattasi di un compendio immobiliare con al suo interno una serie di immobili di vario tipo: il fabbricato principale, costituito da un vecchio edificio colonico e una serie di costruzioni e volumi a carattere produttivo, funzionali per l'allevamento intensivo di suini ormai in disuso. A parte il fabbricato colonico che è di antica costruzione per le altre strutture: capannoni, tettoie e annessi, si sono succedute nel tempo numerose richieste di titoli autorizzativi.

A partire dalla istanza per la realizzazione di un primo capannone: Licenza Edilizia n.***** del *****, sono state presentate varie richieste per costruzione di ulteriori volumi ed ampliamenti, la cabina elettrica ed l'impianto di depurazione.

Le opere eseguite in difformità od assenza di titolo sono state oggetto di Condonò edilizio.

L'istanza, alla quale si deve fare riferimento come **ultimo titolo autorizzativo**, ai fini della verifica della conformità Edilizia dei diversi manufatti è la Concessione Edilizia in Sanatoria che riguarda la maggior parte delle costruzioni, ad eccezione del fabbricato colonico, che costituiscono il complesso immobiliare: **Concessione Edilizia in sanatoria n. ***** del ***** (Allegato 3 : Planimetrie unite alla CE in sanatoria n.*****)**

Titoli di provenienza

Alla Soc. ***** S.r.l. il complesso immobiliare, che comprende terreni e fabbricati, è pervenuto in virtù del seguente atto:

- Atto di compravendita e permuta rogito notaio Pisapia Roberto notaio in Montevarchi del ***** Rep.***** Registrato a Montevarchi al n. ** il *****
(**Allegato 4: Copia atto**)

Risposta Quesito n.3

Formalità pregiudizievoli; nel ventennio preso in esame, gli immobili hanno formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli (**Allegato 8 Note di iscrizione/ trascrizione**)

1. ISCRIZIONE N.*** del 18/07/2000**

Atto notarile pubblico

Notaio Notaro Giuseppe Rep. ***** del 17/07/2000

Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo condizionato

Capitale € 350.000,00 tasso interesse 6,266% Totale € 700.000,00

A favore:

BANCA DI ROMA S.P.A. con sede in Roma (RM) Cod.Fisc. 00644990582 Domicilio

Ipotecario eletto in Arezzo presso la propria filiale

Contro :

***** nato ad Montevarchi ***** (*****)

***** nata a Bucine il ***** (*****)

Annotazione del 04/07/2007 Reg.***** Cancellazione totale

2. ISCRIZIONE N.*** del 18/07/2000**

Atto notarile pubblico

Notaio Notaro Giuseppe Rep. ***** del 17/07/2000

Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo condizionato

Capitale € 150.000,00 tasso interesse 6,266% Totale € 300.000,00

A favore:



BANCA DI ROMA S.P.A. con sede in Roma (RM) Cod.Fisc. 00644990582 Domicilio Ipotecario eletto in Arezzo presso la propria filiale

Contro :

***** nato ad Montevarchi ***** (*****)

***** nata a Bucine il ***** (*****)

Annotazione del 04/07/2007 Reg.***** Cancellazione totale

3. ISCRIZIONE ***** del 26/05/2007

Atto giudiziario Rep. ***** del 25/05/2007

Tribunale di Firenze Cod.fisc. 800 278 30480

Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo

Capitale € 111.078,50 interessi 8.330,89 Spese € 10.590,61 Totale €130.000,00

A favore:

CASSA DI RISPARMIO DI FIRENZE S.P.A.

con sede in Firenze (FI) Cod.Fisc. 04385190485 Domicilio Ipotecario eletto in Banca CR Firenze filiale di Montevarchi

Contro :

***** nato ad Montevarchi ***** (*****)

***** nata a Bucine il ***** (*****)

Annotazione del 24/07/2007 Reg.***** Cancellazione Totale

4. TRASCRIZIONE N.***** del 07/06/2007

Atto notarile pubblico

Notaio Pisapia Roberto Rep.***** del 06/06/2007

Atto tra vivi : compravendita – Unità negoziali: Comune di Montevarchi : terreni

A favore :

***** S.r.l. con sede in Terranuova Bracciolini (AR) Cod.Fisc. *****

Contro :

***** nato ad Montevarchi ***** (*****)

***** nata a Bucine il ***** (*****)

5. TRASCRIZIONE N.***** del 07/06/2007

Atto notarile pubblico

Notaio Pisapia Roberto Rep.***** del 06/06/2007

Atto tra vivi : PERMUTA – Unità negoziali:Comune di Montevarchi: Terreni e fabbricati – Comune di Castelfranco-Piandisco: fabbricati

A favore :

***** nato ad Montevarchi ***** (*****)

***** S.r.l. con sede in Terranuova Bracciolini (AR) Cod.Fisc. *****

Contro :

***** nato ad Montevarchi ***** (*****)

***** S.r.l. con sede in Terranuova Bracciolini (AR) Cod.Fisc.



6. ISCRIZIONE N.*** del 31/07/2007**

Atto notarile pubblico

Notaio Pisapia Roberto Rep. ***** del 27/07/2007

Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di apertura credito

Capitale € 2.000.000,00 tasso interesse 4,656% Spese 2.000.000,00 Totale €4.000.000,00

A favore:

BANCA DEL VALDARNO – CREDITO COOPERATIVO SOCIETA' COOPERATIVA
con sede in San Giovanni Valdarno (AR) Cod.Fisc. 00135410512 Domicilio
Ipotecario eletto in San Giovanni Valdarno(AR) Piazza della Libertà n.26

Contro :

*****S.r.l. con sede in Terranuova Bracciolini (AR) Cod.Fisc.
*******7. ISCRIZIONE N.***** del 22/02/2008**

Atto notarile pubblico

Notaio Pisapia Roberto Rep. ***** del 20/02/2008

Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di apertura credito

Capitale € 2.000.000,00 tasso interesse 6,23% Totale €4.000.000,00

A favore:

BANCA DEL VALDARNO – CREDITO COOPERATIVO SOCIETA' COOPERATIVA
con sede in San Giovanni Valdarno (AR) Cod.Fisc. 00135410512 Domicilio
Ipotecario eletto in San Giovanni Valdarno(AR) Piazza della Libertà n.26

Contro :

***** S.r.l. con sede in Terranuova Bracciolini (AR) Cod.Fisc.
*******8. ISCRIZIONE N.***** del 13/11/2009**

Atto notarile pubblico

Notaio Pisapia Roberto Rep. ***** del 12/11/2009

Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di amutuo fondiario

Capitale € 2.100.000,00 tasso interesse 3,364% Totale €4.200.000,00

A favore:

BANCA DEL VALDARNO – CREDITO COOPERATIVO SOCIETA' COOPERATIVA
con sede in San Giovanni Valdarno (AR) Cod.Fisc. 00135410512 Domicilio
Ipotecario eletto in San Giovanni Valdarno(AR) Piazza della Libertà n.26

Contro :

***** S.r.l. con sede in Terranuova Bracciolini (AR) Cod.Fisc.
*******9. TRASCRIZIONE N.***** del 19/11/2020**

Atto giudiziario Rep. ***** del 10/09/2020

Tribunale di Arezzo Cod.fisc. 800 139 80513

Atto esecutivo cautelare Verbale di Pignoramento Immobili

Valore complessivo € 1.472.103,10

A favore:

BCC NPLS 2018 S.R.L.

con sede in Conegliano Veneto (TV) Cod.Fisc. 04942020266



Contro :

- ***** S.r.l. con sede in Terranuova Bracciolini (AR) Cod.Fisc. *****
- ***** nato a San Giovanni Valdarno (AR) il *****
(*****)
- ***** nato a Figline Valdarno (FI) il ***** (*****)
- ***** nato a Terranuova Bracciolini (AR) il ***** (*****)
- ***** nato Terranuova Bracciolini (AR) il ***** (*****)
- ***** nato ad Arezzo (AR) il ***** (*****)

Si riporta l'esistenza di una servitù passiva a favore del Comune di Montevarchi (atto autenticato dal notaio Giuseppe Notaro di Montevarchi in data 21/12/1978 Rep.*****) per diritto di passo per transito di mezzi comunali per ispezione e manutenzione del deposito di acqua ad uso dell'acquedotto comunale

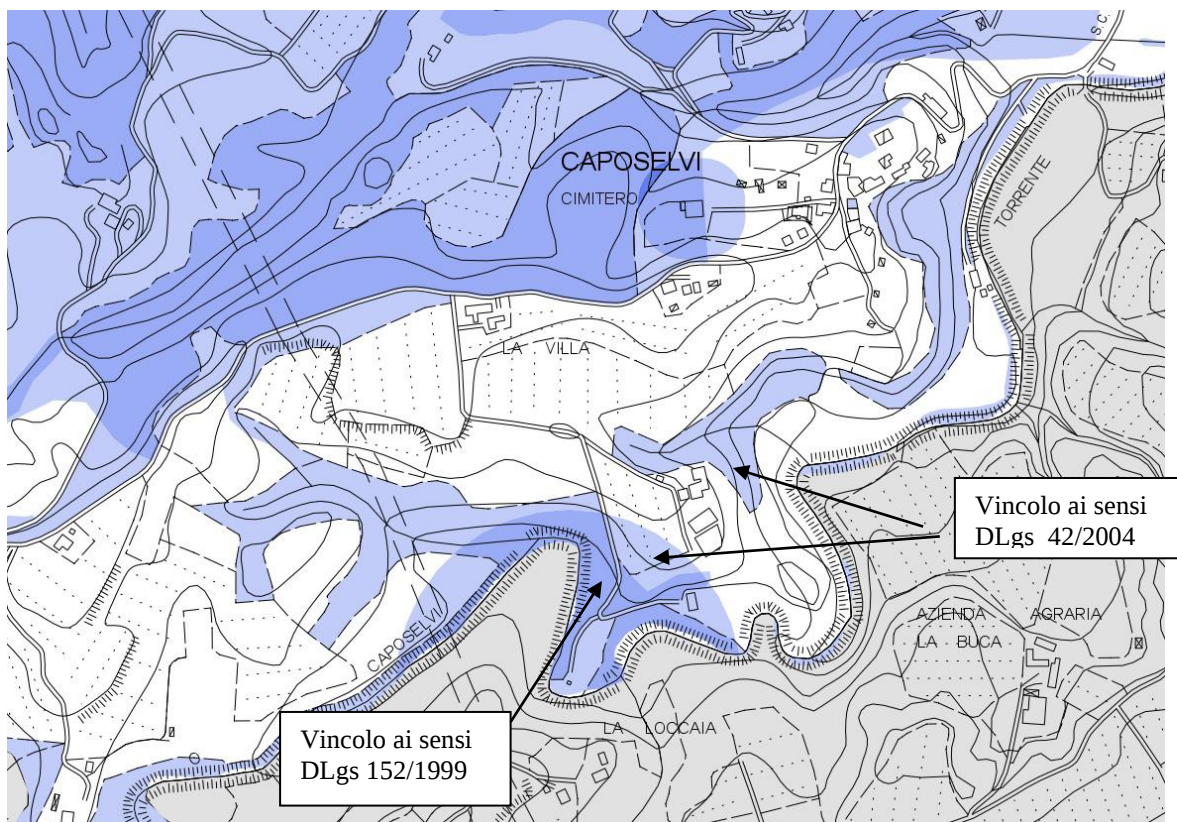
Servitù attiva di passo, anche con mezzi pesanti, insistente sulla P.lla ** Fg.***, servitù usucapita per uso ultraventennale pubblico, pacifico e continuato

Gli edifici non risultano soggetti a vincoli di natura storico-artistica, né sono ubicati in zona sottoposta a Vincolo Paesaggistico di cui alla L.1497/1939, né sono sottoposti ad atti di asservimento urbanistici.

Per il fabbricato principale, pur non essendo sottoposto a vincolo diretto, è ammesso solo l'intervento di restauro e risanamento conservativo.

Parte dei terreni ed il depuratore, ricadono invece in zona sottoposta a vincoli sovraordinati di natura paesaggistica come meglio si evidenzia nell'immagine sottostante:

- *Vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs. 22.05.2004 n.42 art. 142 lett.g) aree boscate*
- *Aree di salvaguardia delle acque destinate al consumo umano D.Lgs 11.05.1999 n.152*



Risposta Quesiti n.4-5

Il complesso immobiliare composto da terreni e fabbricati, non ha natura condominiale e costituisce una ex azienda agricola di allevamento di suini.

Non è stata riscontrata l'esistenza di diritti demaniali od usi civici.

Risposta Quesito n.6

Per quanto è stato possibile accertare, non risultano altre formalità oltre a quelle elencate nella risposta al quesito n.3 e non ci sono vincoli od oneri che possano gravare sull'acquirente. Non vi sono quindi formalità che saranno opponibili all'acquirente, in quanto il giudice ne disporrà la cancellazione nel decreto di trasferimento all'acquirente.

Per quanto attiene ai costi di cancellazione delle formalità pregiudizievoli accese si rimanda ad un conteggio preciso, al momento effettivo della vendita, che sarà effettuato, per le cancellazioni delle varie iscrizioni, pignoramento ed altre trascrizioni pregiudizievoli gravanti sui beni immobili oggetto di pignoramento, dal competente Ufficio Finanziario preposto.

Risposta Quesito n.7

Individuazione e descrizione dei beni, stato di conservazione e consistenza

Trattasi di un compendio immobiliare situato in zona agricola collinare nei pressi di Montevarchi, in Loc. *****. Più precisamente si tratta di un grande appezzamento di terreno di circa 9 ha, con al suo interno una serie di immobili di vario tipo.

Il fabbricato principale è costituito da un vecchio edificio colonico di impianto leopoldino e da una serie di costruzioni e volumi a carattere produttivo, funzionali per l'allevamento intensivo di suini ormai in disuso. **(vedi Allegato 5: individuazione del complesso)**

L'obiettivo, come previsto dallo strumento di pianificazione, dovrà essere quello di una riqualificazione di un'area produttiva incongrua fortemente degradata. L'area ricade in un ambito di trasformazione denominato " *****" (***).

L'intervento di riqualificazione e recupero edilizio prevede che il 50% della potenzialità edificatoria derivante dalla demolizione dei volumi possa essere inserita nell'albo dei crediti edilizi mentre il restante 50% possa essere utilizzato in loco.

Per il fabbricato principale, pur non essendo sottoposto a vincolo diretto, è ammesso solo l'intervento di restauro e risanamento conservativo.

Per quanto attiene alla descrizione degli immobili, occorre partire dalla premessa che tutta la zona risulta completamente in stato di abbandono e presenta un alto livello di degrado.

Trattasi per lo più di manufatti precari, in parte crollati e realizzati con materiali di diverso tipo: muratura, metallo e legno . Alcune delle coperture dei manufatti sono realizzate in eternit per le quali occorrerà un adeguato piano di smaltimento.

Il fabbricato principale risulta presente già nel catasto leopoldino del 1821 anche se non nella attuale consistenza, poi in seguito, tra la fine dell'800 e gli inizi del 1900 è stato trasformato ed ampliato, arrivando alla attuale volumetria ed ha assunto la configurazione attuale di casa leopoldina con la torretta.



Si compone di vani di servizio (stalle e cantine) al piano terra; al piano primo si accede da scala esterna e si trovano i locali originariamente destinati ad uso abitativo, ormai completamente in disuso e fatiscenti, ovviamente privi di impianti.

I solai sono in legno ma in condizioni di precarietà statica.

Tutto il fabbricato necessita di un radicale intervento di ristrutturazione ed adeguamento.

(Allegato 6 : documentazione fotografica)

Consistenza degli immobili

La situazione in essere non ha consentito un accesso adeguato poiché si è potuti giungere solo in prossimità del fabbricato principale perciò non è stato possibile verificare sul luogo la effettiva consistenza dei diversi manufatti, sia per la loro inaccessibilità, sia perché alcuni risultano in parte o totalmente crollati.

Anche nel fabbricato principale (casa Leopoldina) le condizioni di precarietà statica hanno reso impossibile accedere in sicurezza per un rilievo di dettaglio.

Occorre perciò attenersi a quanto riportato nelle pratiche presentate e reperite presso l'ufficio edilizia del comune che prevedevano la riconversione dell'azienda agricola in attività ricettiva mediante il recupero di volumetrie e superfici esistenti.

Le pratiche presentate sia per l'intento di riconversione dell'azienda sia per il recupero dei fabbricati (D.I.A. *****, SCIA *****), se pur non più efficaci in quanto non attuate, con i loro allegati permettono di definire la consistenza degli immobili oggetto di intervento di recupero.

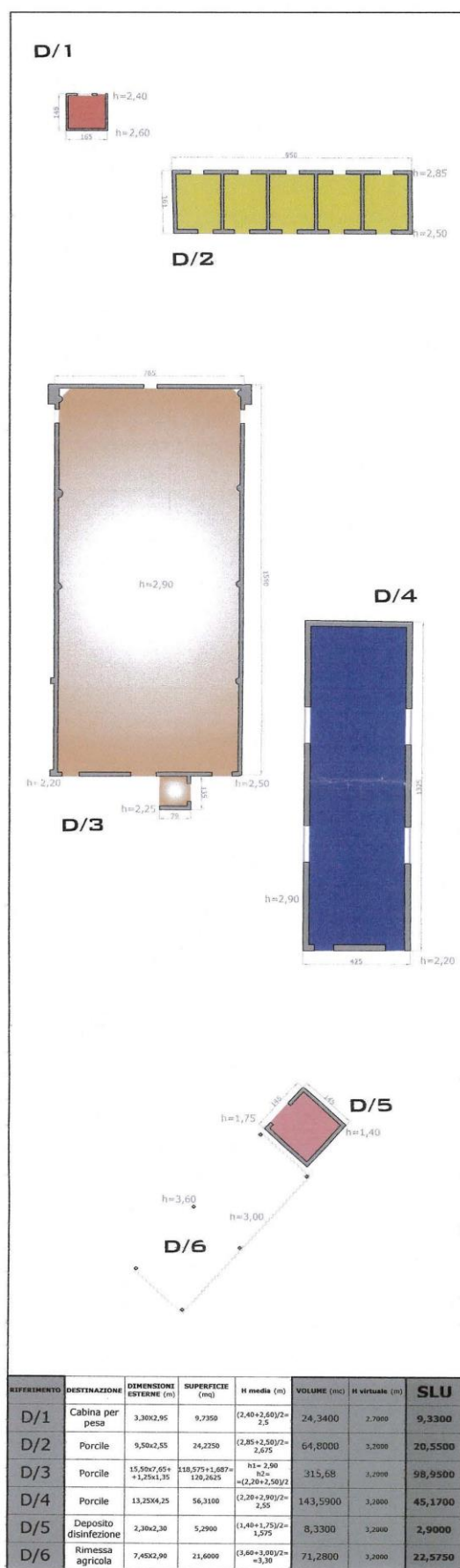
Partendo da esse, si può riscontrare la consistenza volumetrica riportata nelle tabelle allegate e che, come verificato, corrisponde a quanto autorizzato con le diverse Licenze Edilizie e con le Concessioni in Sanatoria.

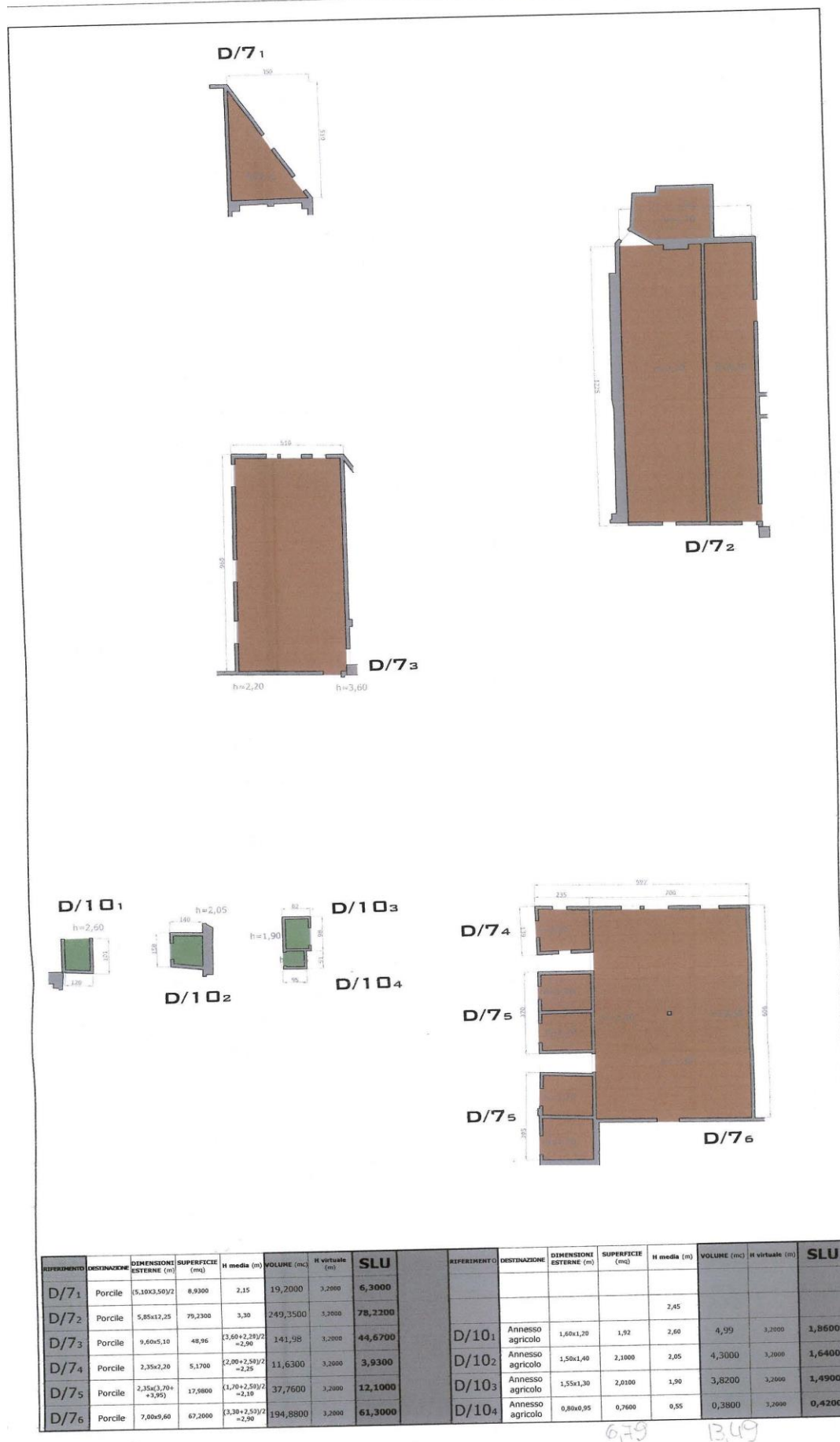




TABELLA 1 Totale Volumi 1296,31 Mc







**LOCALIZZAZIONE DEGLI IMMOBILI
ESISTENTI**

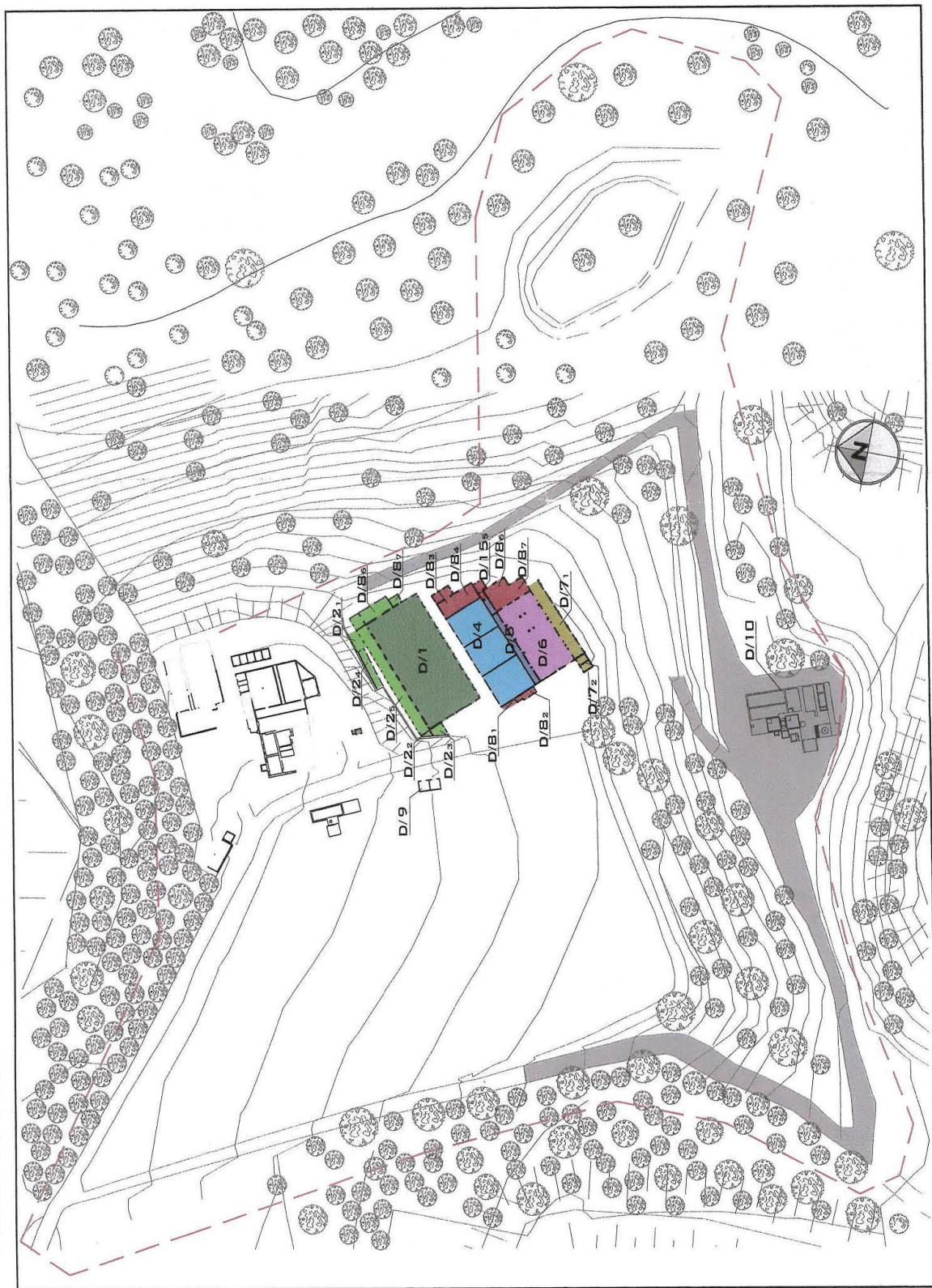
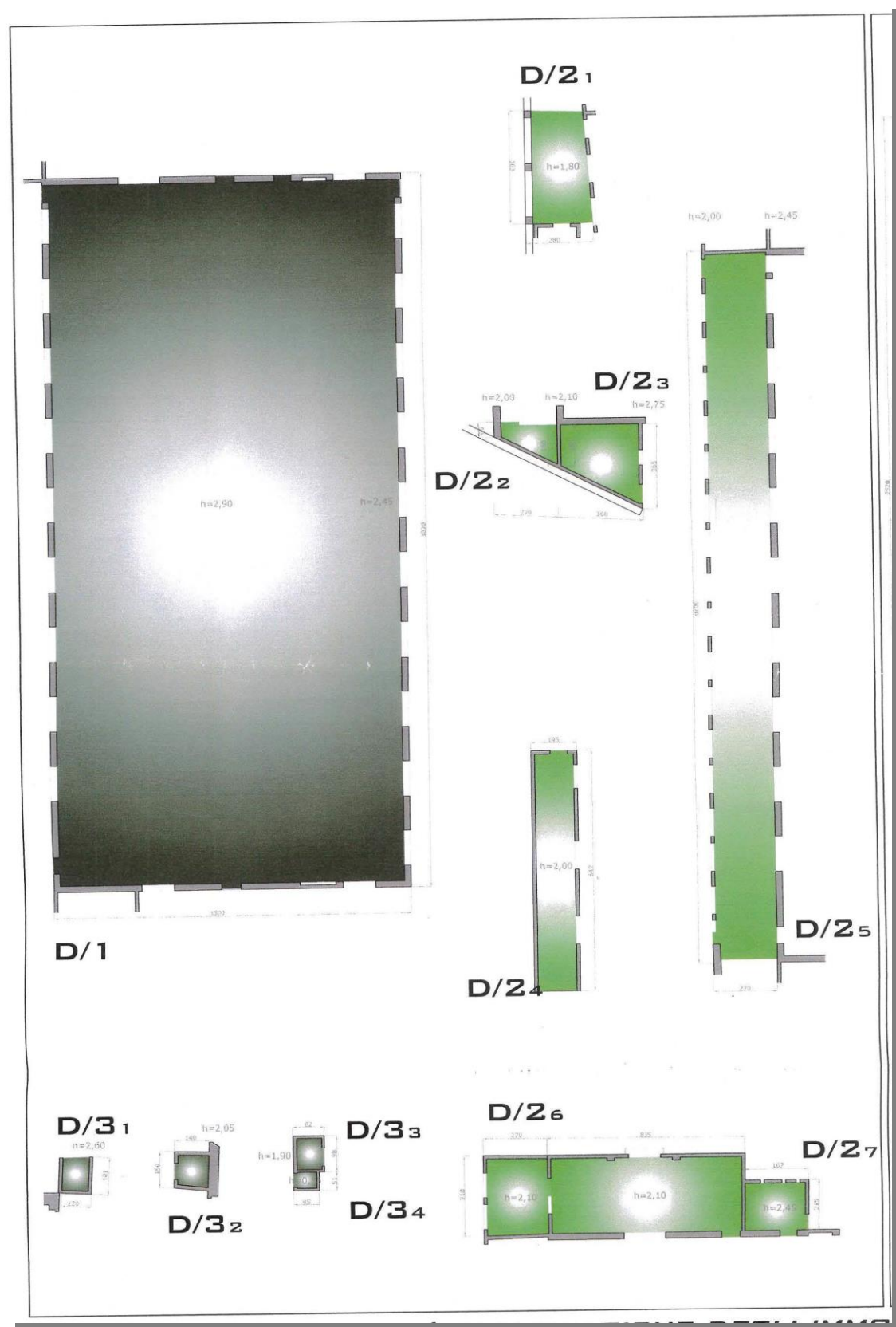


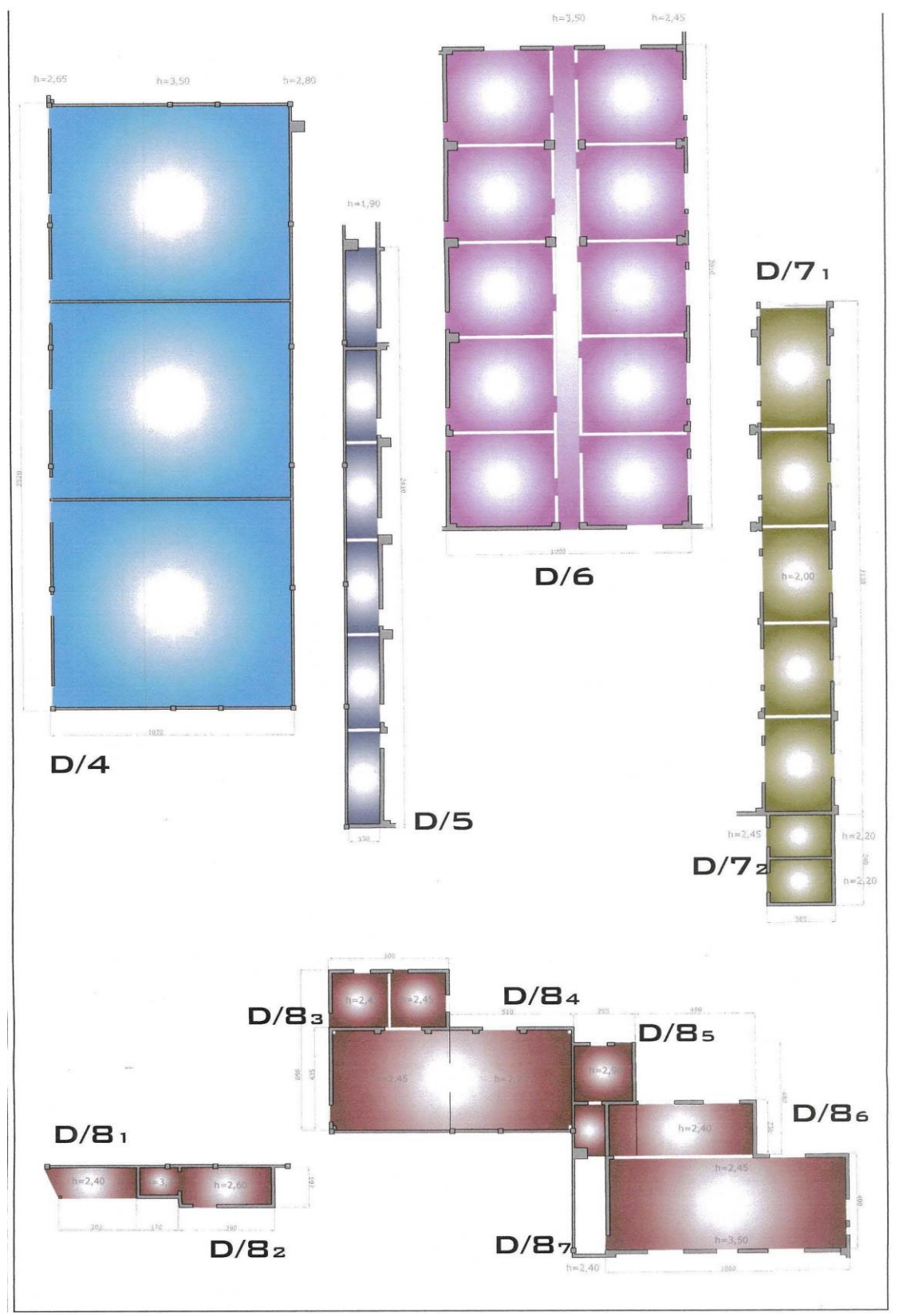
TABELLA 2 Totale volume 5116,22

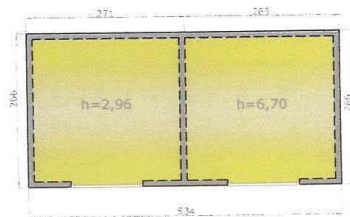


REFERIMENTO	DESTINAZIONE	DIMENSIONI ESTERNE (m)	SUPERFICIE (mq)	H media (m)	VOLUME (mc)	H virtuale (m)	SLU
D/1	Porcile	30,20x15,00	453,0000	$(4,90+2,45)/2 = 3,675$	1651,5000	3,675	57,3000
D/2	Porcile	2,80x4,80	13,4400	1,80	24,1920	1,8000	3,6000
D/2	Porcile	$2,70x \times (0,90+1,60)/2$	3,37	2,05	6,9015	2,0500	1,3500
D/2	Porcile	$3,60x \times (3,65+1,80)/2$	9,8100	$(2,10+2,75)/2 = 2,42$	23,7504	2,4200	5,7200
D/2	Porcile	10,25x1,95	19,9900	2,00	39,9800	2,0000	7,9900
D/2	Porcile	30,20x2,70	81,5400	$(2,00+2,45)/2 = 2,225$	181,4300	2,225	57,0000
REFERIMENTO	DESTINAZIONE	DIMENSIONI ESTERNE (m)	SUPERFICIE (mq)	H media (m)	VOLUME (mc)	H virtuale (m)	SLU
D/2	Porcile	$(8,35+2,70) \times 3,45$	38,1200	2,10	80,0520	2,1000	25,3200
D/2	Porcile	2,15x2,65	5,7000	2,45	13,9575	2,4500	3,6000
D/3	Annesso agricolo	1,60x1,20	1,92	2,60	4,9920	2,6000	1,6400
D/3	Annesso agricolo	1,50x1,40	2,1000	2,05	4,3050	2,0500	1,4000
D/3	Annesso agricolo	1,55x1,30	2,0100	1,90	3,9180	1,9000	1,5000
D/3	Annesso agricolo	0,80x0,95	0,7600	0,55	0,4180	0,5500	0,4700
REFERIMENTO	DESTINAZIONE	DIMENSIONI ESTERNE (m)	SUPERFICIE (mq)	H media (m)	VOLUME (mc)	H virtuale (m)	SLU
D/4	Porcile	25,20x10,20	257,0400	$(3,50+2,80)/2 = 3,15$	809,6600	3,1500	253,3200
D/5	Porcile	24,10x1,30	31,3300	1,90	59,5270	1,9000	15,9000
D/6	Porcile	20,10x10,00	201,00	$(2,45+3,50)/2 = 2,975$	607,5000	2,975	187,1200
D/7	Porcile	21,30x3,05	64,9600	$(2,28+2,45)/2 = 2,325$	150,0300	2,325	42,5000
D/7	Porcile	3,80x3,85	14,6300	$(2,70+2,45)/2 = 2,325$	33,9300	2,325	8,7000
D/8	Locale tecnico	$1,20x \times (3,10+3,80)/2$	4,4800	2,40	10,7520	2,4000	3,6500
REFERIMENTO	DESTINAZIONE	DIMENSIONI ESTERNE (m)	SUPERFICIE (mq)	H media (m)	VOLUME (mc)	H virtuale (m)	SLU
D/8	Locale tecnico	$1,30x1,70 + 2,21x5,30$	2,21+6,63 = 8,84	$h1=3,30$ $h2=2,60$	2,25+5,72 = 7,97	2,60	2,5700
D/8	Porcile	6,80x5,00	34,0000	2,45	83,2000	2,4500	20,3100
D/8	Porcile	4,35x5,10	22,18	2,70	60,8850	2,7000	15,0200
D/8	Porcile	4,80x2,55	12,2400	2,90	35,4960	2,9000	11,3900
D/8	Porcile	4,90x2,30	11,2700	2,40	27,0540	2,4000	6,5000
D/8	Porcile	4,00x10,00	40,0000	$(2,45+3,50)/2 = 2,975$	119,0000	2,975	37,4500
REFERIMENTO	DESTINAZIONE	DIMENSIONI ESTERNE (m)	SUPERFICIE (mq)	H media (m)	VOLUME (mc)	H virtuale (m)	SLU
D/9	Depuratore	$15,79+12,54+12,54 + 10,20+6,97+4,35$	199,8900	$5,50/3,10/3,10/3,10/4,10/6,50$	1007,7500	3,10	314,2200
D/10	Cabina Elettrica	5,34x2,66	14,2000	2,96/6,70	42,4200	2,96	12,5100

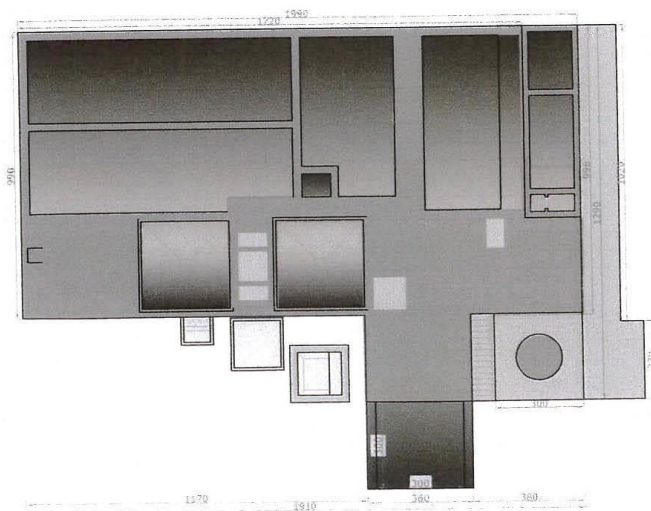






CABINA ELETTRICA D/10

1

DEPURATORE D/9

Confini

La prozione immobiliare confina con:

- *****
- *****
- *****
- *****

Dati tecnici dei manufatti

Dalle tabelle sopra riportate possiamo individuare le seguenti volumetrie e SUL complessive che serviranno di riferimento per la valutazione dei manufatti in oggetto in funzione della loro potenzialità di recupero.

Tabella allegata	Destinazione	S.C.	Volume	H virtuale	S.L.U.
1	Tettoie, annessi depositi Porcilaie	471,68 mq	1296,31mc	3,50 m	370,37 mq
2	Porcilaie - Annessi-capannoni	1323,90 mq	4040,27 mc	3,50 m	1154,36 mq
2	Cabina enel Depuratore	214,09 mq	1075,95 mc	3,50 m	307,41 mq
TOTALE		2009,67 mq	6412,53 mc		1832,14 mq



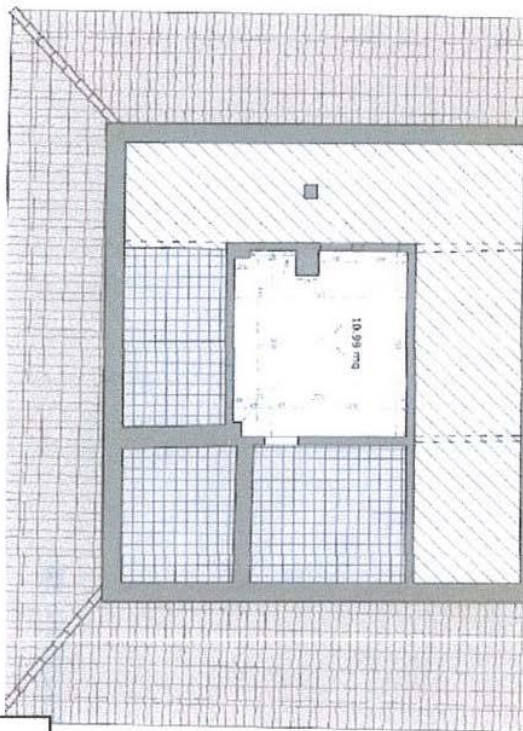
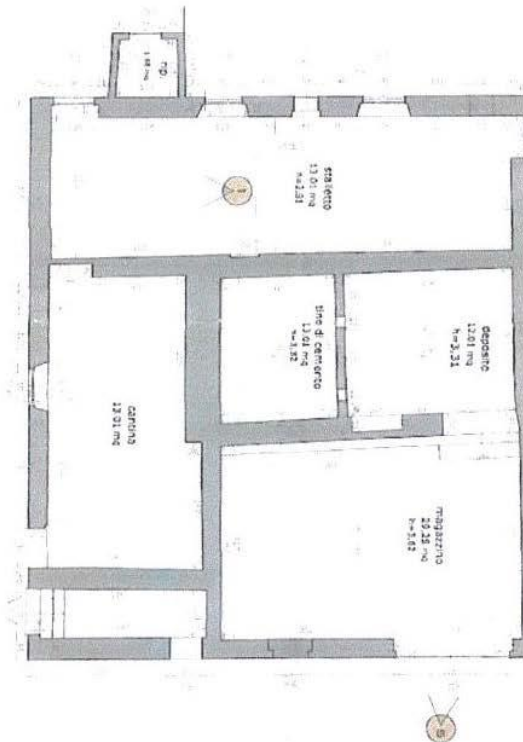
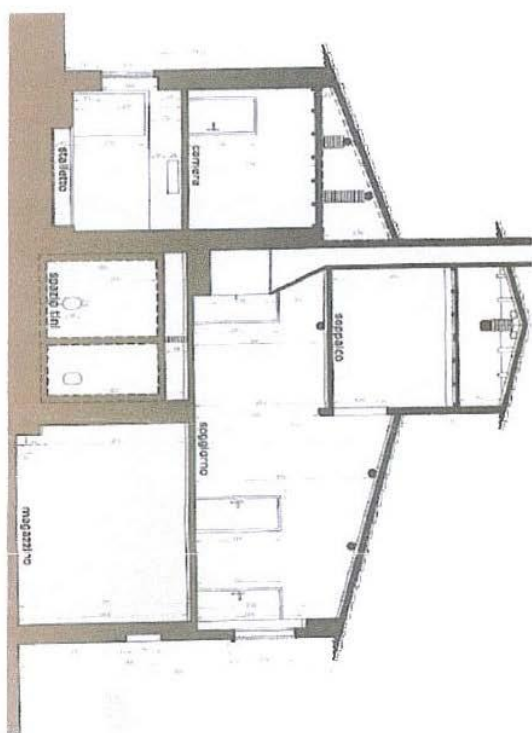
Dati tecnici del fabbricato principale

SUB	Piano	Destinazione	S.C.	Sup. Utile	H/Hm Utile
3	T	Magazzini e cantine	138,90 mq	101,20 mq	2,80/3,32/3,62 m
3	1	Abitazione	138,90 mq	101,63 mq	2,78/2,91/3,75/ 2,22
3	1/s	Soppalco	14,70 mq	10,99 mq	2,65 m

Dati tecnici dei terreni

Terreni			
Foglio	P.Ile	Qualità	Sup.catastale
**	*****	Bosco Ceduo	11.610 mq
**	*****	Bosco misto	14.918 mq
**	*****	Seminativo/Sem.Arborato	37.415 mq
**	*****		
**	*****	vigneto	13.336 mq
**	*****	prato	9.690 mq





Piante e sezione del fabbricato principale



Risposta Quesito n.8

I dati e la descrizione dei beni riportati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli risultanti dalla documentazione e consentendo una univoca individuazione dei beni.

Risposta Quesito n.9

Gli immobili risultano regolarmente censiti all'agenzia del Territorio mediante Docfa Prot.*****del 22/03/2005, rappresentati nella sezione catasto fabbricati del Comune di Montevarchi e sono in titolo a:

***** S.r.l. con sede in Terranuova Bracciolini Via ***** P.Iva

CATASTO FABBRICATI							
Sub	Foglio	P.Ila	Categoria	Classe	Cons.	Sup.catastale	Rendita
3	**	***	A/3	3	7 vani	167 mq	€ 322,84
2	**	****	D/10				€ 19.732,00
	**	****					
	**	****					
	**	****					

Per quanto riguarda i terreni si rimanda alla visura catastale allegata (all.1)

Verifica della corrispondenza catastale:

Non è stato possibile verificare lo stato dei luoghi e confrontarlo con gli elaborati grafici depositati presso l'agenzia del territorio tuttavia risulta esserci corrispondenza tra le planimetrie catastali e le planimetrie che risultano legittimate dal punto di vista edilizio.

Si fa presente, che alcuni locali del piano terra del fabbricato principale, avendo la destinazione di stalletti e cantina, risultano accatastati insieme al resto dei manufatti classificati come D/10, mentre sarebbe più corretto fossero accatastati insieme al fabbricato principale come gli altri locali del piano terra.

Si precisa comunque che ciò non risulta essere una difformità ma una questione di corretta classificazione catastale e che potrà essere aggiunta in un secondo tempo.



Risposta Quesito n.10

Trattasi di territorio rurale classificato in parte come A3 - aree agricole di pertinenza del sistema degli insediamenti di valore ambientale e paesistico ed in parte come A1- aree agricole di collina di rilevante valore ambientale e paesistico. I fabbricati con la relativa area di pertinenza ricadono nella zona individuata come area di pertinenza di edifici storici. Intervento : Area di trasformazione "*****" (*****). ed il fabbricato indicato in rosso è l'edificio soggetto a restauro conservativo. L'intervento si attua nel suo complesso mediante Piano di Recupero.



(Allegato 7 : Certificato di destinazione urbanistica)

L'obiettivo, come previsto dallo strumento di pianificazione, dovrà essere quello di una riqualificazione di un'area produttiva incongrua fortemente degradata. L'area ricade in un ambito di trasformazione denominato "*****" (*****). L'intervento è disciplinato dalle NTA del Regolamento Urbanistico e specificatamente dall'art.57.9.3 e dalla relativa scheda norma all'art.63.1.21 e si attua mediante Piano di Recupero

L'intervento di riqualificazione e recupero edilizio prevede che il 50% della potenzialità edificatoria derivante dalla demolizione dei volumi possa essere inserita nell'albo dei crediti edilizi mentre il restante 50% possa essere utilizzato in loco.

Per il fabbricato principale, pur non essendo sottoposto a vincolo diretto, è ammesso solo l'intervento di restauro e risanamento conservativo.

Si riporta di seguito la scheda delle NTA



co.63.1.20. area di trasformazione "VIA DELLA COSTA" (AR11)*

**L'estratto cartografico della fattibilità dell'intervento è riportato all'interno della relazione geologica.*

L'intervento è subordinato a valutazione integrata ai sensi della L.R.1/2005 e a valutazione ambientale strategica (VAS) ai sensi del D.Lgs.4/2008.

U.T.O.E. - AREE AGRICOLE DI COLLINA

1. superficie territoriale (St): mq 33.443

2. modalità di attuazione: piano attuativo

3. obiettivi di progetto: Obiettivo principale è la riqualificazione di un'area produttiva incongrua fortemente degradata. Tale obiettivo dovrà essere raggiunto attraverso: il miglioramento sensibile dell'accessibilità all'area, il suo risanamento con eventuale bonifica, l'abbattimento drastico (non inferiore al 50%) della capacità edificatoria e il ridimensionamento attraverso il trasferimento della parte rimanente così come disciplinato dal co.57.9.3. del presente Regolamento. Per la disciplina delle destinazioni d'uso si veda il co.57.6.3. del presente Regolamento.

4. note: A servizio dell'area di trasformazione potrà essere realizzato un solo pozzo di emungimento.

5. fattibilità geomorfologica: *Per quanto riguarda la tipologia degli approfondimenti di indagine da eseguire in sede di predisposizione dei progetti edilizi per le aree ricadenti in classe FG3, sono richieste specifiche indagini geognostiche di dettaglio quali prove penetrometriche statiche e/o dinamiche, sondaggi a carotaggio continuo con esecuzione di SPT, prelievo di campioni indisturbati e relative indagini di laboratorio geotecnico, il tutto allo scopo di definire compiutamente le caratteristiche geotecniche e geomeccaniche dei terreni e procedere ai calcoli geotecnici e di eventuale stabilità del versante e/o dei fronti di scavo. Dovranno essere eseguite specifiche indagini geognostiche al fine di non modificare negativamente le condizioni ed i processi geomorfologici presenti nell'area.*

6. fattibilità idraulica: *Non sono dettate condizioni di fattibilità dovute a limitazioni di carattere idraulico. Prescrizione relativa all'ambito A1: nelle aree comprendenti le due fasce della larghezza di m. 10 dal piede esterno dell'argine o, in mancanza, dal ciglio di sponda dei corsi d'acqua principali, negli alvei, nelle golene e sugli argini dei corsi d'acqua individuati nella carta di Fattibilità Idraulica, ai fini del corretto assetto idraulico non si devono prevedere nuove edificazioni, manufatti di qualsiasi natura o trasformazioni morfologiche. La prescrizione non si applica alle opere di attraversamento del corso d'acqua, agli interventi trasversali di captazione e restituzione delle acque, nonché agli adeguamenti delle infrastrutture esistenti senza avanzamento verso il corso d'acqua, a condizione che si attuino le precauzioni necessarie per la riduzione del rischio idraulico relativamente alla natura dell'intervento ed al contesto territoriale e si consenta comunque il miglioramento dell'accessibilità al corso d'acqua stesso. Per quanto riguarda le aree ricadenti in pericolosità PAI P.I.3. sono da rispettare le norme previste all'art.6 della NTA del P.A.I.*

7. fattibilità sismica: *Non definita.*

Risposta Quesito n.11

Il compendio immobiliare è composto dal fabbricato principale che è costituito da un vecchio edificio colonico di impianto leopoldino e da una serie di costruzioni e volumi a carattere agricolo produttivo.

A seguito di accesso agli atti presso l'ufficio tecnico – edilizia del Comune di Montevarchi è stato possibile verificare che a parte il fabbricato colonico che è di antica costruzione per le altre strutture: capannoni, tettoie e manufatti e pertinenze, si sono succedute nel tempo numerose richieste di titoli autorizzativi di seguito elencati:

Licenza Edilizia n.*****del 31.07.1970,

Licenza Edilizia n.***** del 27.03.1971

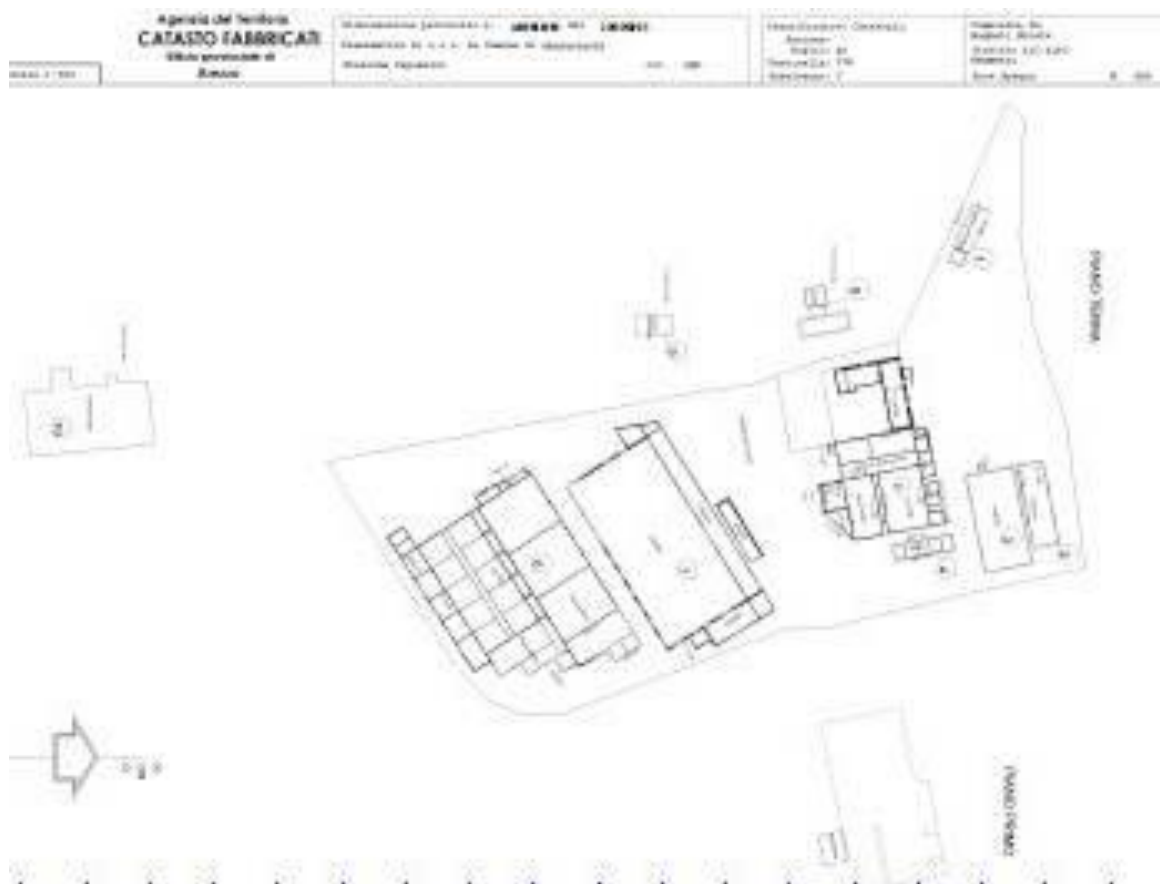
Licenza Edilizia n.***** del 08.11.1976 ;

Licenza Edilizia n.***** del 05.11.1976

Cabina elettrica : C.E. ***** - C.E. n.***** e C.E.n.*****

Impianto di depurazione : C.E.**** C.E. ***** e C.E.*****





Verifica della conformità urbanistico - edilizia:

Le opere eseguite in difformità od assenza di titolo sono state oggetto di Condono edilizio:

C.E. n. ***** del 24/01/1996 (L.47/85)

C.E.n.*** del 13/02/1997 (L.724/94)

C.E. n.*** del 13/02/1997 (L.724/94)

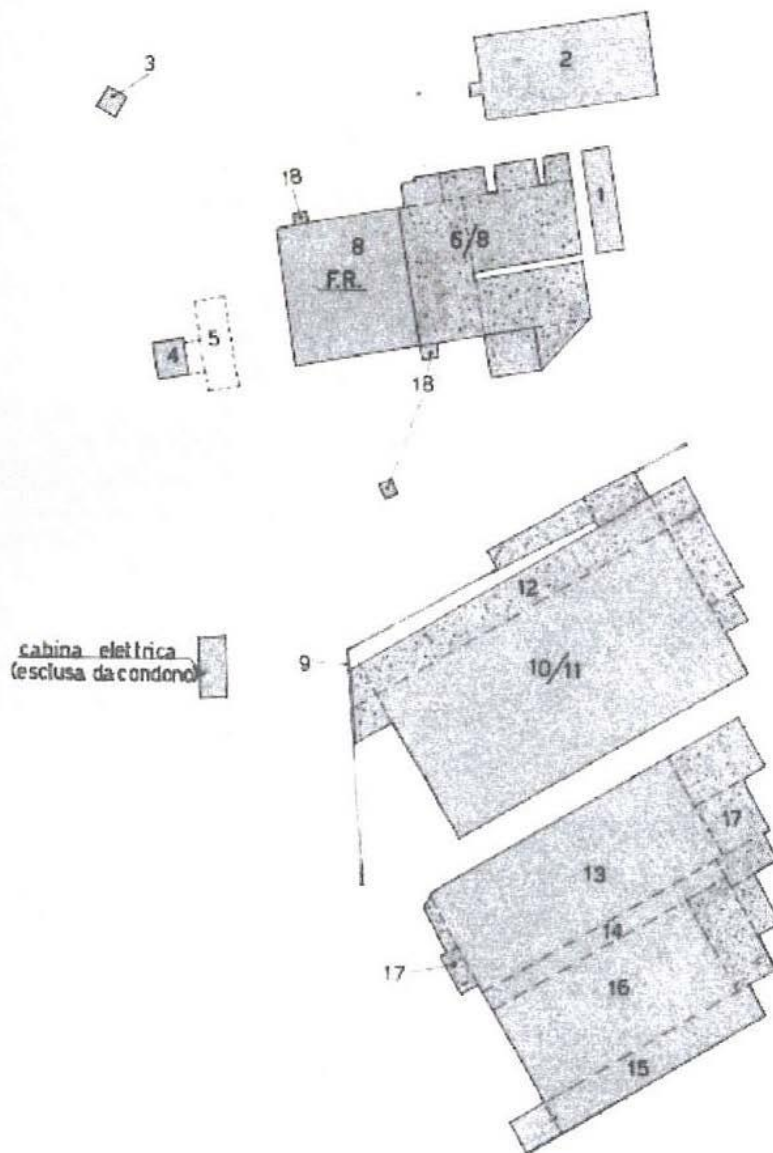
Che hanno riguardato un piccolo manufatto e due annessi.

La istanza più rilevante, comunque, ai fini della **verifica della conformità Edilizia dei diversi manufatti** è la Concessione Edilizia in Sanatoria che riguarda la maggior parte delle costruzioni, ad eccezione del fabbricato colonico, che costituiscono il complesso immobiliare: **Concessione Edilizia in sanatoria n. *****del 30/05/2001**



PLANIMETRIA di riferimento C.E. in Sanatoria n. 1453 del 30/05/2002 dove sono individuati tutti gli immobili oggetto di Sanatoria

SVILUPPO SCALA 1:500



Risposta Quesiti n.12 -13 - 14

La sottoscritta C.T.U. ha accertato che non vi sono contratti di locazione registrati.
Al momento del sopralluogo tutti gli immobili risultano in disuso e disabitati.

Risposta Quesito n.15

Gli impianti risultano completamente assenti

Risposta Quesito n.16

Come già detto trattasi di un compendio immobiliare che è costituito da un fabbricato principale di impianto leopoldino e da numerosi manufatti precari a destinazione agricola ormai in disuso.

Poiché l'obiettivo, come previsto dallo strumento di pianificazione, dovrà essere quello di una riqualificazione di un'area produttiva incongrua fortemente degradata, la modalità di intervento è unitaria e mediante piano di recupero, non è possibile frazionare gli immobili in lotti distinti pertanto la procedura di vendita forzata, per questo compendio, dovrà avvenire in un unico lotto.

Risposta Quesito n.18

Il debitore, Soc. ***** s.r.l , è attualmente proprietaria degli immobili sopra descritti per la quota dell'intero.

Risposta Quesiti n.19-20

Nulla in proposito

Risposta Quesito n.17**Criterio di stima e valutazione**

La stima immobiliare è stata effettuata in base al più probabile valore attuale di mercato, secondo il criterio della stima sintetico-comparativa, basato sul confronto diretto tra il bene stimato ed altri simili che nella zona hanno formato oggetto di contrattazione nel mercato immobiliare.

Sono stati esclusi altri criteri come quello basato sul calcolo del costo di costruzione o sulla capitalizzazione del reddito poiché non fornirebbero un dato attendibile rispetto alla effettiva possibilità di realizzo nel libero mercato.

Altri parametri di cui si è tenuto conto per la determinazione del valore sono l'ubicazione, l'età e soprattutto lo stato di conservazione, il grado di finitura e la posizione del complesso immobiliare nel territorio circostante, che risulta piuttosto disagiata, cioè tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili.

- 1) Per quanto attiene alla stima del fabbricato principale, sebbene sia l'edificio di maggior rilievo all'interno del complesso immobiliare va tenuto conto, innanzi tutto.



del pessimo stato di manutenzione in cui trova e che richiede un radicale intervento di ristrutturazione edilizia, procedendo in primis, ad una verifica sismica e consolidamento statico di tutte le strutture compresa la copertura ed i solai. Nello stesso inoltre, l'intervento ammissibile è il Restauro Conservativo che pone limitazioni e vincoli non lasciando spazio a trasformazioni e variazioni prospettiche. Inoltre qualora dovesse essere previsto un riutilizzo ai fini non rurali o al servizio di azienda agricola, dovranno essere pagati gli oneri di deruralizzazione. L'intervento si attua mediante PdR.

Nel caso in esame, sulla base delle indagini svolte, confrontando il mercato immobiliare di analoghi fabbricati nella zona, la sottoscritta C.T.U. ritiene, in base alla considerazioni e valutazioni sopra espressa indicate, a carattere discrezionale attribuire, per il bene in oggetto, un prezzo equo unitario di €/mq 750,00 in funzione della sua potenzialità e caratteristica tipologica

- 2) Per quanto attiene alla stima degli altri manufatti si evidenzia che questi risultano assolutamente fatiscenti, parzialmente crollati e potranno essere recuperati, solo in virtù della loro potenzialità edificatoria pari a mc. 6.412 corrispondente ad una SUL di circa 1.832,14 mq, di cui il 50% potranno essere riutilizzati in loco ed il 50% iscritti nell'albo dei crediti edilizi ed eventualmente ceduti. Va inoltre tenuto conto che comunque i manufatti presenti, per il loro recupero, debbono necessariamente essere demoliti e l'intervento si attua mediante PdR

Si ritiene pertanto equo attribuire un prezzo unitario a mq per la SUL recuperabile *in loco* pari ad €/mq 185,00

Mentre per la quota da iscrivere nell'albo dei crediti edilizi, in virtù dei nuovi indirizzi di pianificazione che mirano a ridurre il consumo di suolo, si riscontrano delle difficoltà nel ricollocare o cedere tali volumetrie nell'ambito dei centri urbani, per cui si ritiene che abbiano uno scarso valore, pertanto si attribuisce un prezzo indicativo di €/mq 35,00

- 3) Per la stima dei terreni si fa riferimento alle quotazioni OMI per i terreni agricoli

- Bosco ceduo e misto €/ha 4.000,00
- Seminato – Seminato arborato €/ha 6.500,00
- Prato €/ha 3.100,00
- Vigneto €/ha 30.000,00



CONCLUSIONI

Avremo per calcolo analitico un **valore complessivo**, restituito dal prezzo unitario attribuito, moltiplicato rispettivamente per la superficie commerciale, la Sul e gli ettari di terreno precedentemente dedotti

1) Edificio Principale

S.C. mq. 292,50

€/mq 750 x 292,50 mq = **219.375,00 €**

2) Manufatti precari da recuperare previa demolizione e ripulitura del sito

S.L.U. mq. 1832,14

50% SLU da riutilizzare in loco

€/mq 185 x 916,07 mq = **169.472,96 €**

50% da inserire nell'albo dei crediti edilizi

€/mq 35 x 916,07 mq = **32.062,45 €**

3) Terreni

Bosco : €/ha 4.000 x mq 26.528 = 10.600,00 €

Seminativo : €/ha 6.500 x mq 37.415 = 24.375,00 €

Prato : €/ha 3.100 x mq 9.690 = 3.004,00 €

Vigneto : €/ha 30.000 x mq 13.336 = 40.000,00 €

Totale Terreni 77.979,00 €

VALORE COMPLESSIVO	€ 498.889,41
ABBATTIMENTO FORFETTARIO 15%	€ 74.833,41
<u>VALORE DEL LOTTO</u>	<u>€ 424.056,00</u>
Arrotondato	<u>€ 420.000,00</u>



LOTTO "C"**Risposta Quesito n.1**

Con riferimento all'art. 567 del c.p.c. la documentazione risulta completa ed i beni in oggetto risultano individuati correttamente dal punto di vista catastale.

Risposta Quesito n.2**Documentazione catastale**

Le unità immobiliari, oggetto di pignoramento, risultano così censite al N.C.E.U. del Comune di Castelfranco – Piandisico', come di seguito specificato :

- **Unità immobiliari censite al catasto Fabbricati del Comune di Castelfranco Piandisico'**

Foglio *** P.Illa *** sub 2 Area urbana 100 mq

Foglio ** p.Illa **** sub. 21 Arez urbana 575 mq

Le unità immobiliari di cui sopra, effettuate le visure catastali, risultano intestate a.:

***** S.R.L. con sede in Terranuova Via ***** P.Iva *****

Risposte ai quesiti successivi e conclusione

Trattasi di due piccole porzioni di aree urbane liberamente accessibili, derivanti da un intervento di lottizzazione e di nuova edificazione. Esse risultano facenti parte della zona interna di distribuzione alle unità abitative dei fabbricati adiacenti individuati con le P.Ile ***** e *****.

L'intervento edilizio è stato realizzato dalla Soc. ***** che dopo aver acquistato il terreno (atto Notaio Pisapia Roberto del 28/12/2004 rep.*****) ha proceduto alla costruzione dei fabbricati (C.E. n. *****) e, con i necessari frazionamenti, alla individuazione delle aree esterne di pertinenza e costituenti la viabilità di servizio, carrabile e pedonale, di accesso alle unità abitative, pertanto le due particelle sono aree urbane che derivano dalla suddetta lottizzazione e che, dopo aver venduto tutte le unità immobiliari realizzate, sono ancora rimaste in carico alla Società *****.

Nella tavola allegata alla concessione edilizia rilasciata la p.Illa **** risulta individuata come area di urbanizzazione pubblica e di fatto parte della stessa è già occupata dalla sede stradale comunale :Via del *****.

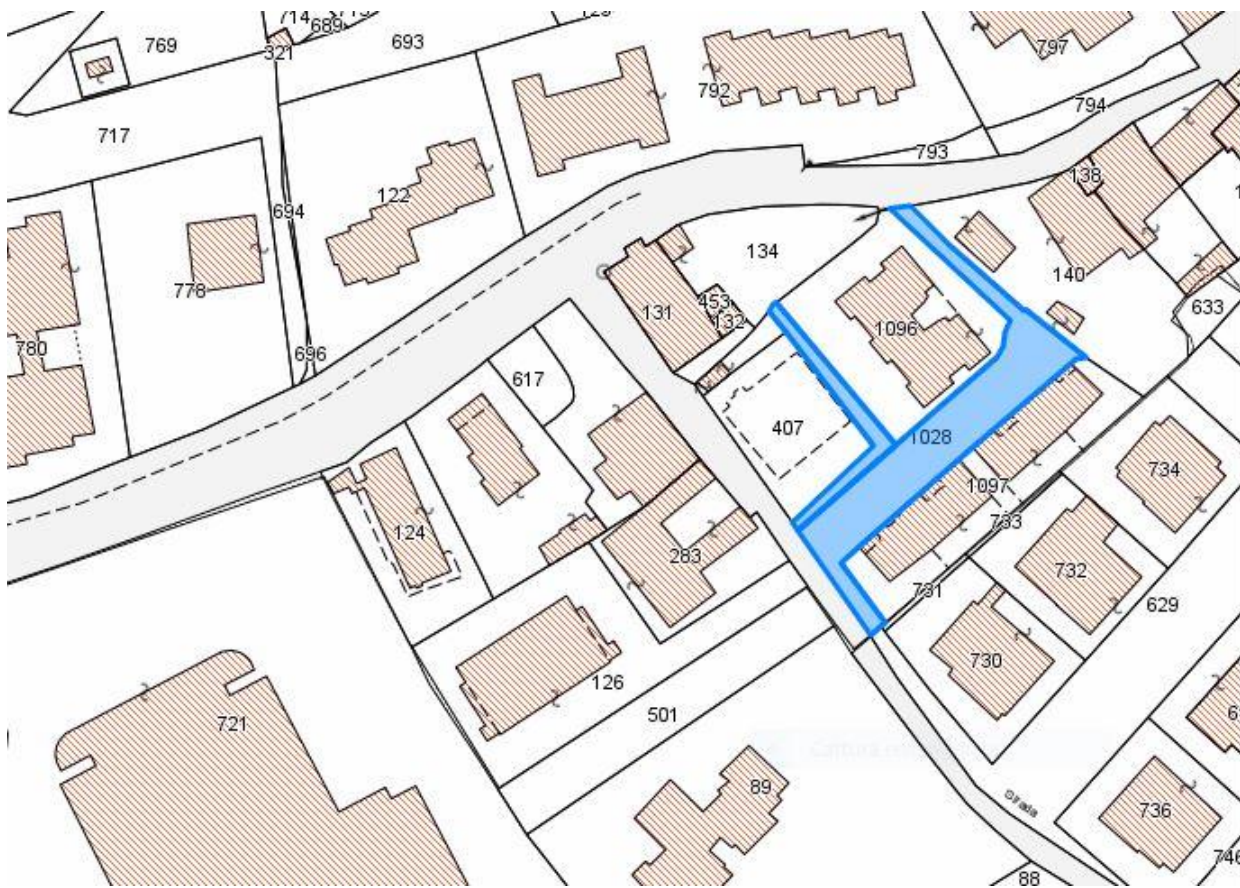
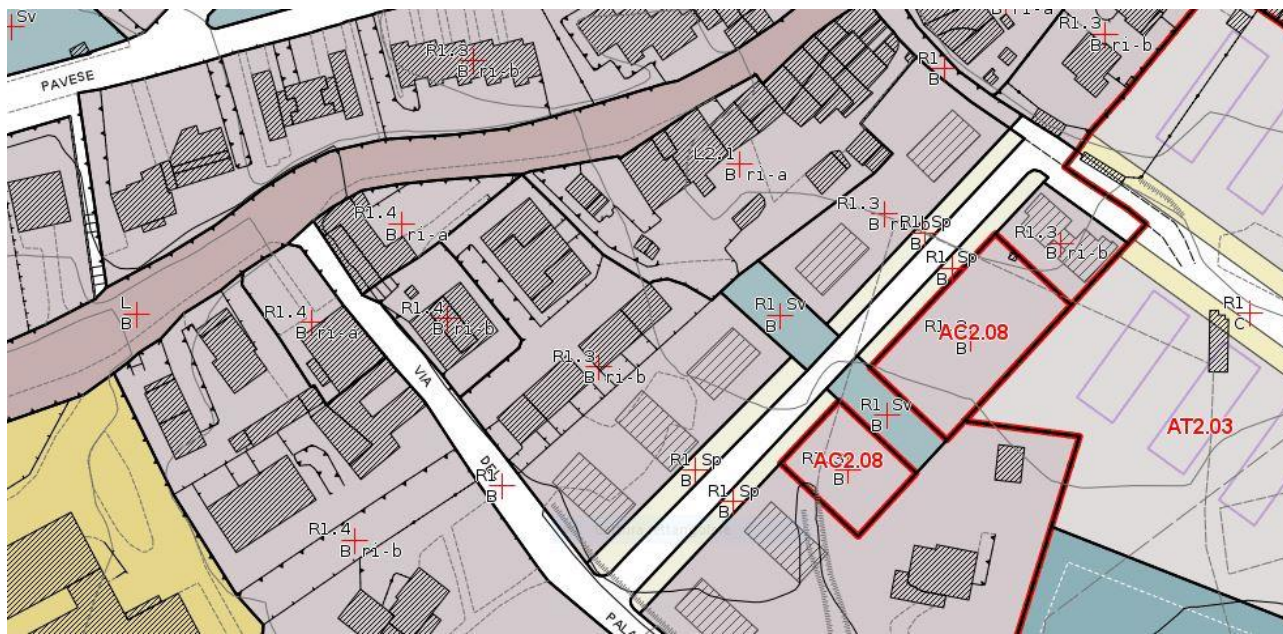
Pur non essendo stato stipulato alcun atto d'obbligo o convenzione, il Comune a suo tempo si era fatto carico di collocare i lampioni in questa area interna di servizio con il probabile intento di prendere in carico tali aree, acquisizione che di fatto non è mai avvenuta, forse anche per il sopraggiunto decreto ingiuntivo nei confronti di ***** s.r.l. e pertanto gravante anche su tali particelle

Valutato, oltre a quanto sopra detto, il loro contesto ed il Regolamento Urbanistico comunale si evince che esse non hanno alcuna potenzialità edificatoria poiché sono poste all'intento di un comparto che costituisce un tessuto già pianificato ad alta densità e sulle stesse insistono gli accessi di tutte le unità immobiliari..



Si ritiene, pertanto, che ad esse non possa essere attribuito alcun valore di mercato poichè non possano essere vendute al di fuori del contesto dell'intervento edilizio di cui fanno parte ma dovranno essere cedute o ai proprietari degli immobili o al comune.

Per maggiore chiarezza si allega estrato di mappa, elaborati planimetrici e doc. fotografica



AVVISO ALLE PARTI

La presente relazione è inviata tramite PEC a :
Legali difensori dei debitori esecutato
Debitore esecutato
Legali difensore del creditore procedente
Creditori intervenuti

Si comunica alle parti costituite che eventuali osservazioni alla presente perizia dovranno essere trasmesse alla sottoscritta C.T.U. entro i termini fissati per legge, all'indirizzo di posta elettronica certificata (PEC) : **orietta.menci@archiworldpec.it**

Tanto dovevo riferire in assolvimento dell'incarico ricevuto, rendendomi disponibile per ogni eventuale chiarimento in ordine alle conclusioni ed al lavoro svolto.

Arezzo 07.10.2022

// C.T.U.

Dott. Arch. Orietta Menci



ELENCO ALLEGATI LOTTO A

ALLEGATO 1 : Visura

ALLEGATO 2 :

Elaborato planimetrico. Planimetria Catastale, elenco subalterni

ALLEGATO 3 :

Titoli di provenienza: copie atti

ALLEGATO 4 :

Documentazione fotografica

ALLEGATO 5 :

Titolo autorizzativo e abitabilità

ALLEGATO 6 :

Certificati storici di residenza, stato di famiglia ed estratto per riassunto atto di matrimonio

ALLEGATO 7 :

Copia note di trascrizione formalità

ELENCO ALLEGATI LOTTO B

ALLEGATO 1 :

Estratto mappa, Visura, Visura storica,

ALLEGATO 2 :

Elaborato planimetrico, Planimetrie Catastali

ALLEGATO 3 :

Planimetrie allegate al titolo CE *****

ALLEGATO 4 :

Titolo di provenienza

ALLEGATO 5 :

Documentazione di inquadramento ed individuazione del complesso immobiliare

ALLEGATO 6 :

Documentazione fotografica

ALLEGATO 7 :

Certificato di destinazione urbanistica

ALLEGATO 8 :

Copia note di trascrizione formalità



ELENCO ALLEGATI LOTTO C

Estratto mappa, visura

Elaborati planimetrici

Sovrapposizione aerofotogrammetrico e catastale

Tavola CE

Documentazione fotografica

Inquadramento

