

TRIBUNALE DI AREZZO

Sezione Civile
Esecuzioni Immobiliari

Esecuzione Immobiliare n. 116/2021 R.E.

Giudice dell'Esecuzione:

Dott. ssa Elisabetta Rodinò di MIGLIONE

Procedura Esecutiva Immobiliare promossa da:

[REDACTED]

Vs

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

L'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione, **Dott.ssa Elisabetta Rodinò di**

Miglione, con decreto del 25.11.2021, nominava lo scrivente,

Geom. Luca Lepri, libero professionista, con studio tecnico in
Arezzo, Via Libia nr. 5, iscritto al Collegio dei Geometri e Geometri

Laureati della Provincia di Arezzo con nr. 1499, **valutatore**

certificato ISO 17024 nr. 45-B02 CEPAS, certificato REV-

I/IsIVI/2019/55, esperto per la valutazione dei beni pignorati di

cui all'Esecuzione Immobiliare nr. **116/2021** promossa da

. In data 05.12.2021, lo scrivente, previo giuramento

di rito, accettava l'incarico di:

inviare entro il termine perentorio di 30 giorni prima

dell'udienza, il proprio elaborato peritale ai creditori

precedenti o intervenuti, al debitore, e all'IVG di Arezzo, Siena

e Montepulciano. **Udienza inizialmente fissata** per il giorno

13.07.2022, **successivamente posticipata: al giorno**

07.12.2022 tenuto conto dell'istanza di proroga del

sottoscritto del 11.06.2022 (completamento operazioni

peritali di sopralluogo stante i numerosi cespiti pignorati),

concessa dal G.E. Dott.ssa Elisabetta Rodinò di Miglione con

provvedimento del 13.06.2022; **al giorno 12.04.2023**

tenuto conto dell'istanza di proroga del sottoscritto del

03.11.2022 (completamento operazioni peritali di sopralluogo

e approfondimenti urbanistici stante i numerosi cespiti

pignorati), concessa dal G.E. Dott.ssa Elisabetta Rodinò di

Miglione con provvedimento del 04.11.2022; **al giorno**

12.07.2023 tenuto conto dell'istanza di proroga del

sottoscritto del 11.03.2023 (completamento operazioni

peritali di sopralluogo e approfondimenti urbanistici stante i

numerosi cespiti pignorati), concessa dal G.E. Dott.ssa Elisabetta Rodinò di Miglione con provvedimento del 14.03.2023; **al giorno 08.11.2023** tenuto conto dell'istanza di proroga del sottoscritto del 09.06.2023 (completamento operazioni peritali di sopralluogo e approfondimenti urbanistici stante i numerosi cespiti pignorati), concessa dal G.E. Dott.ssa Elisabetta Rodinò di Miglione con provvedimento del 13.06.2023; **al giorno 20.02.2024** tenuto conto dell'istanza di proroga del sottoscritto del 28.09.2023 (completamento operazioni peritali di sopralluogo e approfondimenti urbanistici stante i numerosi cespiti pignorati), concessa dal G.E. Dott.ssa Elisabetta Rodinò di Miglione con provvedimento del 29.09.2023; **al giorno 22.05.2024** tenuto conto dell'istanza di proroga del sottoscritto del 10.01.2024 (completamento operazioni peritali di sopralluogo e approfondimenti urbanistici stante i numerosi cespiti pignorati, nonché, in riferimento ai beni di cui al Lotto 13, variante urbanistica con iter di approvazione iniziato in data 28.12.2023), concessa dal G.E. Dott.ssa Elisabetta Rodinò di Miglione con provvedimento del 13.01.2024;

- depositare almeno 15 giorni prima dell'udienza, il proprio elaborato peritale comprensivo di allegati, tramite il processo civile telematico.

Quesito nr. 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 ad 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 dell'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;

Risposta Quesito nr. 1

La documentazione consegnatami al conferimento dell'incarico, consiste nel **Certificato Notarile redatto in data 12.07.2021** dal **Dott. Marco Galletti**, Notaio in Perugia (Pg), **attestante le risultanze** delle visure catastali e dei registri immobiliari. Esaminando il suddetto Certificato Notarile risultano **correttamente individuati i beni oggetto di espropriazione**. Visionata la documentazione, risulta che **l'atto giudiziario di pignoramento immobili, trascritto in data 25.06.2021** ai n.ri 8279/11164, a favore di

, è relativo ai beni posti in

, catastalmente così

individuati:

Si precisa, che dalla **disamina dell'elaborato planimetrico catastale** in atti, presentato in data 10.02.1989, riferito ai beni posti

nel Comune di [REDACTED]

[REDACTED], **vengono rappresentati solo a livello grafico, quindi privi di valenza catastale in quanto non esistenti a livello censuario**, i seguenti BCNC (beni comuni non censibili):

- Fg. 37, p.lla 108, sub. 1 (resede BCNC ai subb. 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12). Detto bene non risulta comune al sub. 4 esecutato, mentre risulta comune al sub. 12 non oggetto della presente procedura esecutiva;
- Fg. 37, p.lla 108, sub. 2 (piccola porzione di resede con marciapiede e pozzo scale BCNC ai subb. 5, 7 e 10). Detto bene non risulta comune ai subb. 4, 6, 8, 9, 11 esecutati;
- Fg. 37, p.lla 108 sub. 3 (resede e pozzo scale BCNC ai subb. 11 e 12). Detto bene non risulta comune ai subb. 4, 5, 6, 7, 8, 9 e 10 esecutati, mentre risulta comune al sub. 12 non oggetto della presente procedura esecutiva.

Si precisa inoltre, così come **comunicato in CTP dal sottoscritto** in data **31.01.2022**, che nella suddetta nota di trascrizione del pignoramento immobiliare di cui alla E.I. 116/2021, sono ricompresi dei beni oggetto delle precedenti E.I. 167/2015 e E.I. 152/2018. Nello specifico, con la procedura esecutiva Rgn 167/2015, sono stati pignorati i seguenti beni:

[REDACTED]

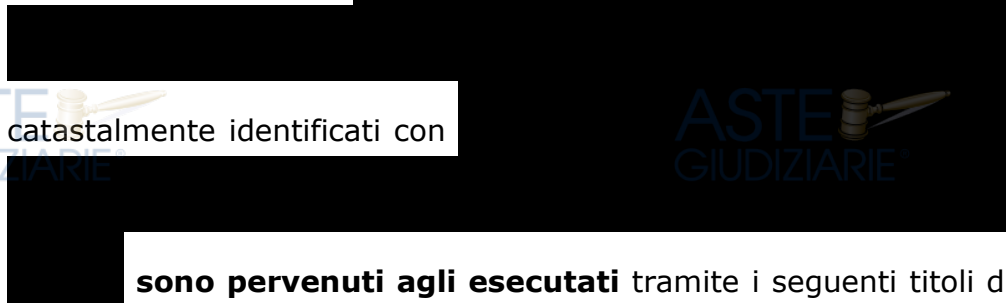
Con procedura esecutiva Rgn 152/2018, sono stati pignorati i seguenti beni:



Con **successiva nota dell'Avv. Luigi De Vito, datata**

01.03.2022, quale rappresentante e difensore del creditore procedente, viene dichiarata la rinuncia all'esecuzione limitatamente ai suddetti beni. Le visure ipotecarie allegate risultano complete. La documentazione catastale prodotta agli atti manca delle planimetrie catastali delle unità immobiliari pignorate, pertanto, ho direttamente provveduto a reperire tale documentazione.

I beni pignorati siti in



catastralmente identificati con

sono pervenuti agli esecutati tramite i seguenti titoli di provenienza:

- **Atto di Compravendita del 11.05.2004**, a firma del Dott. Mario Briganti, Notaio in Bastia Umbra (Pg), Rep. 217618, Racc. 35617, **trascritto in data 20.05.2004**, R.P. 6601, a **favore** di [redacted] per la quota di 3/18 del diritto di piena proprietà ciascuno; **contro** [redacted] per la quota di 3/9 del diritto di piena proprietà;

- **Dichiarazione di Successione** trascritta in data 05.06.1998

R.P. 5069, a **favore** di [REDACTED]

[REDACTED], ciascuno per la quota di 3/27 del diritto di piena proprietà; **contro** [REDACTED] per la quota 3/9 del diritto di piena proprietà (non risulta trascritta la relativa accettazione di eredità);

- **Dichiarazione di Successione** trascritta in data 04.11.1983

R.P. 8373, a **favore** di [REDACTED]

[REDACTED] per la quota 3/9 del diritto di piena proprietà, e dei [REDACTED] ciascuno

per la quota di 2/9 del diritto di piena proprietà; **contro** [REDACTED] per l'intera piena proprietà (non risulta trascritta la relativa accettazione di eredità);

- **Originariamente** in proprietà al sig. [REDACTED],

nato a Fragneto l'Abate il 11.03.1911, per l'intera piena proprietà ad esso pervenuto per giusti titoli anteriori al ventennio.

I beni pignorati siti in [REDACTED]

catastralmente identificati al catasto terreni di detto comune, con [REDACTED]

[REDACTED], **sono pervenuti agli esecutati** tramite il seguente titolo di provenienza:

- **Decreto di Trasferimento Immobili** emesso dal Tribunale

di Arezzo in data 05.11.1984, Rep. 2129 e trascritto in data

15.12.1984, R.P. 11185, a favore degli esecutati

diritto di piena proprietà.

I beni pignorati siti in

, catastalmente
identificati al catasto fabbricati di detto comune con

sono pervenuti alla società esecutata, tramite il seguente titolo
di provenienza:

- **Atto di Compravendita del 20.03.2003**, a firma del Dott.

Pisapia Roberto, Notaio in Montevarchi (Ar), Rep. 36225,
Racc. 14387, **trascritto in data 28.03.2003**, R.P. 4262, a

favore di per l'intera piena
proprietà; **contro** per l'intera piena
proprietà. **Originariamente**, pervenuti alla

tramite atto notarile pubblico di fusione di
società per incorporazione a rogito del Dott. Cirianni Giovan
Battista, Notaio in Arezzo, del 29.12.1999, Rep. 130979 e
trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità
Immobiliare di Arezzo il 13.01.2000 al nr. 507 di formalità.

I beni pignorati siti in

catastralmente
identificati al catasto fabbricati con

sono pervenuti alla società esecutata, tramite il seguente titolo

di provenienza:

- **Atto di Conferimento in società del 22.12.1984**, a firma del Dott. Fabio Milloni, Notaio in San Giovanni Valdarno (Ar), Rep. 38340, Racc. 9880, **trascritto in data 01.02.1985**, R.P. 928, a **favore** di [REDACTED] per l'intera piena proprietà. Limitatamente alla [REDACTED] questa era originariamente pervenuta alla società eseguita tramite **Atto di Compravendita** per scrittura privata del 30.10.1982, Rep. 29077 e 11.11.1982, Rep. 29159, autenticata Dal Dott. Fabio Milloni, Notaio in San Giovanni Valdarno (Ar), trascritto in data 25.11.1982, R.P. 9659, a favore degli esecutati [REDACTED] ciascuno per la quota di 1/2 del diritto di piena proprietà

Il bene pignorato sito in [REDACTED]

[REDACTED] catastalmente identificato con [REDACTED]

p.lla 327 è **pervenuto agli esecutati**, tramite il seguente titolo di provenienza:

- **Atto di Compravendita** del 17.02.2005, Rep. 41730 a firma del Dott. Pisapia Roberto, Notaio in Montevarchi (Ar), trascritto in data 21.02.2005, R.P. 2226, a **favore** di [REDACTED] per l'intera piena proprietà; contro i [REDACTED] per i diritti di 1/2 ciascuno del diritto di piena proprietà. **Originariamente** detto bene era pervenuto ai [REDACTED] [REDACTED] per i diritti di 1/2 ciascuno del diritto di piena proprietà,

in virtù di atto notarile pubblico di compravendita a rogito del
Dott. Roberto Pisapia, Notaio in Montevarchi del 23.09.1988,
Rep. 3001, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di
Pubblicità Immobiliare di Arezzo il 21.10.1988 al nr. 9517 di
formalità.

Il bene pignorato sito in Comune di [REDACTED]

[REDACTED] catastalmente identificato con [REDACTED]

[REDACTED] **è pervenuto alla società esecutata**, tramite il
seguente titolo di provenienza:

- **Atto di Compravendita** del 28.07.2000, Rep. 55820 a firma
del Dott. Balzano Walter, Notaio in San Giovanni Valdarno
(Ar), trascritto in data 03.08.2000, R.P. 8796, a **favore** di
[REDACTED] per l'intera piena proprietà.

Il bene pignorato sito in [REDACTED]

[REDACTED] catastalmente identificato al

catasto terreni con [REDACTED] **è pervenuto alla società**

esecutata, tramite il seguente titolo di provenienza:

- **Atto di Compravendita** del 29.07.2003, Rep. 37303 a firma
del Dott. Pisapia Roberto, Notaio in Montevarchi (Ar),
trascritto in data 01.08.2003, R.P. 10636, a **favore** di
[REDACTED] per l'intera piena proprietà;
contro il sig. [REDACTED] per la quota di 3/12 del diritto
di piena proprietà, il sig. [REDACTED] per la quota di
3/12 del diritto di piena proprietà, il sig. [REDACTED]
[REDACTED] per la quota di 2/12 del diritto di piena

proprietà, il sig. [REDACTED] per la quota di 2/12 del diritto di piena proprietà, [REDACTED] per la quota di 2/12 del diritto di piena proprietà.

Precedentemente, detto bene, è stato oggetto di:

- **Dichiarazione di Successione** trascritta presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Arezzo il 14.12.2002 al nr. 14891 di formalità, a favore dei [REDACTED] [REDACTED] per la quota di 3/12 di piena proprietà ciascuno; contro [REDACTED] per la quota di 3/6 di piena proprietà (accettazione di eredità trascritta presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Arezzo il 03.09.2003 al nr. 12291 di formalità);
- **Dichiarazione di Successione** trascritta presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Arezzo il 05.06.1998 al nr. 5066 di formalità, a favore del coniuge [REDACTED] per la quota di 1/6 di piena proprietà, e dei [REDACTED] per la quota di 1/6 del diritto di piena proprietà; contro [REDACTED] [REDACTED] per la quota di 3/6 di piena proprietà (accettazione di eredità trascritta presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Arezzo il 03.09.2003 al nr. 12290 di formalità);
- **Dichiarazione di Successione** trascritta presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Arezzo il 19.12.1998 al nr. 11540 di formalità, a favore dei fratelli

[REDACTED] per la quota di 1/6 del diritto di piena proprietà ciascuno; contro [REDACTED] per la quota di 1/3 del diritto di piena proprietà (non risulta trascritta la relativa accettazione di eredità).

Precedentemente in proprietà ai [REDACTED] [REDACTED] per la quota di 1/3 del diritto di piena proprietà ciascuno, ad essi pervenuta in parte per ricongiungimento di usufrutto in morte della [REDACTED], ed in parte in virtù di giusti e legittimi titoli anteriori al ventennio.

I beni pignorati siti in [REDACTED] [REDACTED], catastalmente identificati al catasto terreni con [REDACTED], **sono pervenuti alla società esecutata**, tramite il seguente titolo di provenienza:

- **Atto di Compravendita del 30.11.2004, Rep. 40927** a firma del Dott. Pisapia Roberto, Notaio in Montevarchi (Ar), trascritto in data 02.12.2004, R.P. 15004, a **favore** di [REDACTED] per la quota di 201/1000 del diritto di piena proprietà; **contro** il sig. [REDACTED] per la quota di 201/1000 del diritto di piena proprietà. Si precisa, che con successivo **Atto di Compravendita del 28.07.2010, Rep. 54532** a firma del Dott. Pisapia Roberto, Notaio in Montevarchi (Ar), trascritto in data 02.08.2010, R.P. 9458, la società esecutata [REDACTED] ha

venduto alla società [REDACTED] i diritti di
165,13/1000 di piena proprietà. Ne consegue, che la società
esecutata, ad oggi su tali beni vanta i diritti di proprietà per la
quota di 35,87/1000.

Al sig. [REDACTED] i diritti di 201/1000 erano così pervenuti:

- **Per quanto riguarda le P.ile 515 e 537** per acquisto fattone
per scrittura privata autenticata dal Dott. Pisapia Roberto,
Notaio in Montevarchi del 15.01.2003, Rep. 35766 e trascritto
in data 30.01.2003 al nr. 1413 di formalità, [REDACTED]
[REDACTED], a loro volta pervenuti in virtù di atto
compravendita a rogito del Dott. Veltroni, Notaio in Arezzo,
del 24.10.1974, Rep. 47230, registrato ad Arezzo il
11.11.1974 al nr. 4959, Vol. 497;
- **Per quanto riguarda la P.lla 531** per acquisto fattone per
scrittura privata autenticata dal Dott. Pisapia Roberto, Notaio
in Montevarchi del 15.01.2003, Rep. 35766 e trascritto in data
30.01.2003 al nr. 1412 di formalità [REDACTED] a
sua volta pervenuta in virtù di atto notarile pubblico di
compravendita a rogito del Dott. Milloni Fabio, Notaio in
Arezzo del 11.12.1997, Rep. 72428;
- **Per quanto riguarda le P.ile 523 e 526** per acquisto fattone
da atto notarile pubblico di compravendita a rogito del Dott.
Taiti Massimo, Notaio in Montevarchi del 16.02.1991, Rep.
67229 e trascritto ad Arezzo in data 04.03.1991 al nr. 2883
di formalità;

Per quanto riguarda la P.IIa 531 per acquisto fattone per scrittura privata autenticata dal Dott. Pisapia Roberto, Notaio in Montevarchi del 15.01.2003, Rep. 35766 e trascritto in data 30.01.2003 al nr. 1410 di formalità [REDACTED]; a sua volta pervenuta in virtù di atto notarile pubblico di compravendita a rogito del Dott. Pisapia Roberto, Notaio in Montevarchi del 07.07.1993, Rep. 11511.

Quesito nr. 2

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

Risposta Quesito nr. 2

Al riguardo, **lo scrivente ha provveduto** ad acquisire le attuali **planimetrie catastali** così come attualmente depositate presso l'agenzia del territorio di Arezzo, copia dei **titoli autorizzativi** reperiti presso i rispettivi archivi dei comuni di [REDACTED] [REDACTED] nonché copia dei **titoli di provenienza** dei beni oggetto di esecuzione immobiliare. Il tutto **distinto per compendi e lotti immobiliari.**

LOTTI - 01, 02, 03, 04, 05

[REDACTED]



PLANIMETRIE CATASTALI

Le rispettive planimetrie catastali risultano catastalmente originate con Costituzione del 10.02.1989.

Documentazione catastale rispettivamente unita alla presente con allegato nr. 09.

PRATICHE EDILIZIE - TITOLI AUTORIZZATIVI

Il compendio immobiliare comprendente i beni pignorati siti in 
, risulta edificato in forza dei seguenti titoli autorizzativi e pratiche edilizie:

- **Concessione Edilizia** nr. 101 del 03.09.1982;
- **Autorizzazione Edilizia** nr. 364 del 14.09.1988;
- **P.E.** 118/95 del 26.10.1995. Pratica edilizia inerente opere di modifiche a parte delle recinzioni esterne;
- **P.E.** 128/95 del 22.11.1995. Pratica edilizia inerente opere in variante alla P.E. 118/95.

Successivamente, i vari beni pignorati sono stati distintamente oggetto dei seguenti titoli autorizzativi e pratiche edilizie:

- **Concessione Edilizia in Sanatoria** nr. 589 del 13.07.1989.
Titolo inerente opere di ampliamento del sub. 7 e del limitrofo scannafosso;
- **Art. 26 L. 47/85**, P.E. 45/91 del 04.10.1991. Pratica edilizia inerente opere interne all'attuale sub. 10 pignorato;
- **P.E.** 13/97 del 10.03.1997. Pratica edilizia inerente opere interne all'attuale sub. 10 pignorato.

Documentazione urbanistica rispettivamente unita alla presente con allegato nr. 19.

TITOLI DI PROVENIENZA

Detti beni pignorati, come già indicato in risposta al precedente quesito nr. 1, sono pervenuti alla società eseguita in virtù di **Atto**

di Conferimento in società del 22.12.1984, a firma del Dott.

Fabio Milloni, Notaio in San Giovanni Valdarno (Ar), Rep. 38340,

Racc. 9880, **trascritto in data 01.02.1985**, R.P. 928. Atto di provenienza rispettivamente unito alla presente con allegato nr. 01.

L'attuale p.lla 176, originata dal frazionamento della p.lla 72 in atti

dal 01.02.1991 (n. 59.1/1982), risulta originariamente pervenuta agli esecutati, tramite **Atto di Compravendita** per scrittura privata

del 30.10.1982, Rep. 29077 e 11.11.1982, Rep. 29159, autenticata

Dal Dott. Fabio Milloni, Notaio in San Giovanni Valdarno (Ar),

trascritto in data 25.11.1982, R.P. 9659, a favore degli esecutati

[REDACTED]

del diritto di piena proprietà. Atto di provenienza rispettivamente

unito alla presente con allegato nr. 01.

LOTTO - 06

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

PLANIMETRIE CATASTALI

Le rispettive planimetrie catastali, riferite ai soli beni censiti al catasto fabbricati, risultano catastalmente così originate:

- [REDACTED] con Costituzione protocollo n. AR0031732 del 15.03.2004;
- [REDACTED] con Costituzione protocollo n. A02039.1/1997 del 20.09.1997;
- [REDACTED] con Costituzione protocollo n. A02040.1/1997 del 20.09.1997.

Documentazione catastale rispettivamente unita alla presente con allegato nr. 10.

PRATICHE EDILIZIE - TITOLI AUTORIZZATIVI

Il fabbricato ad oggi deruto, censito con [REDACTED], risulta edificato in data antecedente il 01.09.1967, così come il fabbricato principale avente destinazione abitativa censito con [REDACTED], precisando, che l'adiacente tettoia annessa è stata oggetto del seguente titolo:

- **Concessione Edilizia in Sanatoria** nr. 320 del 18.10.1997.

La limitrofa tettoia censita con p.lla 231, ad oggi pressoché crollata, è stata oggetto del seguente titolo:

- **Concessione Edilizia in Sanatoria** nr. 319 del 05.06.2003.

Documentazione urbanistica rispettivamente unita alla presente con allegato nr. 20.

TITOLI DI PROVENIENZA

Detti beni pignorati sono pervenuti agli esecutati tramite: **Atto di Compravendita del 11.05.2004**, a firma del Dott. Mario Briganti, Notaio in Bastia Umbra (Pg), Rep. 217618, Racc. 35617, **trascritto**

in data 20.05.2004, R.P. 6601; **Dichiarazione di Successione**

trascritta in data 05.06.1998 R.P. 5069; **Dichiarazione di Successione** trascritta in data 04.11.1983 R.P. 8373. Atto di provenienza e note successioni, uniti alla presente con allegato nr. 02.

LOTTO - 07

PLANIMETRIA CATASTALE

La rispettiva planimetria catastale risulta catastalmente originata con Costituzione n. AR0020678 del 19.02.2004. Documentazione catastale rispettivamente unita alla presente con allegato nr. 11.

PRATICHE EDILIZIE - TITOLI AUTORIZZATIVI

Detto bene risulta oggetto del seguente titolo edilizio:

Concessione Edilizia in Sanatoria nr. 643 del 18.04.1989.

Titolo riferito alla realizzazione dell'annesso agricolo ad oggi censito con [REDACTED].

Documentazione urbanistica rispettivamente unita alla presente con allegato nr. 21.

TITOLI DI PROVENIENZA

Detto bene pignorato è pervenuto alla società eseguita tramite **Atto di Compravendita** del 17.02.2005, Rep. 41730 a firma del Dott. Pisapia Roberto, Notaio in Montevarchi (Ar), trascritto in data 21.02.2005, R.P. 2226. Atto di provenienza rispettivamente unito alla presente con allegato nr. 03.

**PLANIMETRIA CATASTALE**

Trattasi di terreno agricolo privo di planimetria catastale.

Documentazione catastale rispettivamente unita alla presente con allegato nr. 12.

PRATICHE EDILIZIE - TITOLI AUTORIZZATIVI

Trattasi di terreno agricolo. CDU unito alla presente con allegato nr. 26.

TITOLI DI PROVENIENZA

Detto bene pignorato, è pervenuto alla società esecutata tramite

Atto di Compravendita del 29.07.2003, Rep. 37303 a firma del Dott. Pisapia Roberto, Notaio in Montevarchi (Ar), trascritto in data 01.08.2003, R.P. 10636. Atto di provenienza rispettivamente unito alla presente con allegato nr. 04.

**PLANIMETRIA CATASTALE**

La rispettiva planimetria catastale risulta catastalmente originata con Costituzione protocollo n. AR0227503 del 19.10.2007.

Documentazione catastale rispettivamente unita alla presente con

PRATICHE EDILIZIE - TITOLI AUTORIZZATIVI

Detto bene pignorato, rappresenta una Area Urbana di 17 mq, quale distacco fra resedi pertinenziali di fabbricati residenziali esterni alla procedura esecutiva. Tale area, indirettamente è stato oggetto dei seguenti titoli autorizzativi che hanno realizzato i limitrofi fabbricati:

- **Concessione Edilizia** nr. 13 del 29.04.2003;
- **Concessione Edilizia** nr. 38 del 16.06.2004.

Detti fabbricati, e indirettamente la relativa area urbana pignorata, sono successivamente stati oggetto di deposito di Abitabilità-Agibilità prot. 24142 del 30.12.2010. Documentazione urbanistica rispettivamente unita alla presente con allegato nr. 22.

TITOLI DI PROVENIENZA

Detto bene pignorato, è pervenuto alla società esecutata **Atto di Compravendita** del 28.07.2000, Rep. 55820 a firma del Dott. Balzano Walter, Notaio in San Giovanni Valdarno (Ar), trascritto in data 03.08.2000, R.P. 8796. Atto di provenienza rispettivamente unito alla presente con allegato nr. 05.

LOTTO - 10**PLANIMETRIE CATASTALI**

Trattasi di beni censiti al catasto terreni privi di planimetrie catastali.

Documentazione catastale rispettivamente unita alla presente con

PRATICHE EDILIZIE - TITOLI AUTORIZZATIVI

Detti beni, rappresentano la viabilità sulla quale sono state realizzate le rispettive opere di urbanizzazione della lottizzazione artigianale [REDACTED]. Tali urbanizzazioni sono state autorizzate sulla base del seguente titolo autorizzativo:

- **Permesso di Costruire** nr. 89/2003 del 31.05.2005.

Con protocollo nr. 13357 del 23.07.2007 è stata depositata **Comunicazione di Fine Lavori e Attestazione di Conformità delle opere.**

Si precisa, **che a seguito della Convenzione Comunale** del 10.07.2003, Rep. 37131 a firma del Dott. Roberto Pisapia, Notaio in Terranuova Bracciolini (Ar), **i lottizzanti si impegnavano a realizzare a propria cura e spesa le opere di urbanizzazione primaria del comparto**, ed a **costituire** relativamente alla viabilità interna privata ad uso pubblico, **servitù specifica**, stabilendo che l'onere di manutenzione e conservazione rimanesse a carico dei privati, **e che i medesimi** dovevano **costituire servitù** di fognature, acquedotto, gasdotto e elettrodotto, **garantendo** il funzionamento dell'illuminazione di detto tratto interno a favore dei rispettivi gestori; **inoltre i lottizzanti** per ulteriore sicurezza, **dovevano provvedere** al ripristino della situazione scolante esistente, lato diga di Levane, **acquisendo** tutte le necessarie autorizzazioni dagli organi competenti.

Documentazione urbanistica e convenzione comunale

rispettivamente uniti alla presente con allegato nr. 23. CDU unito alla presente con allegato nr. 26.

TITOLI DI PROVENIENZA

Detti beni pignorati sono pervenuti alla società esecutata tramite **Atto di Compravendita del 30.11.2004, Rep. 40927** a firma del Dott. Pisapia Roberto, Notaio in Montevarchi (Ar), trascritto in data 02.12.2004, R.P. 15004. Con successivo **Atto di Compravendita del 28.07.2010, Rep. 54532** a firma del Dott. Pisapia Roberto, Notaio in Montevarchi (Ar), trascritto in data 02.08.2010, R.P. 9458, la società esecutata [REDACTED] ha venduto alla società [REDACTED] i diritti di 165,13/1000 di piena proprietà. Atti di provenienza rispettivamente uniti alla presente con allegato nr. 06.

LOTTO - 11



PLANIMETRIE CATASTALI

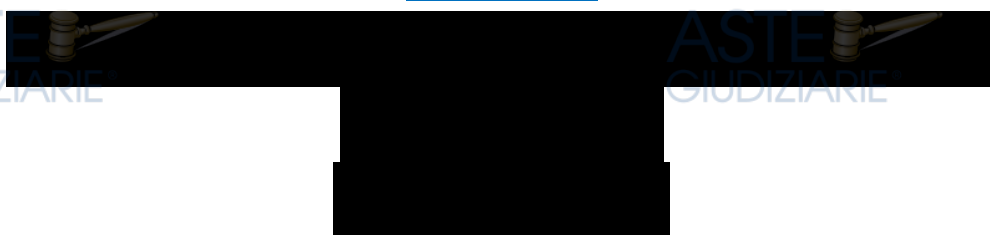
Trattasi di beni censiti al catasto terreni privi di planimetrie catastali. Documentazione catastale rispettivamente unita alla presente con allegato nr. 15.

PRATICHE EDILIZIE - TITOLI AUTORIZZATIVI

Detti beni rappresentano dei terreni agricoli. CDU unito alla presente con allegato nr. 26.

TITOLI DI PROVENIENZA

Detti beni pignorati sono pervenuti agli esecutati tramite **Decreto di Trasferimento Immobili** emesso dal Tribunale di Arezzo in data 05.11.1984, Rep. 2129 e trascritto in data 15.12.1984, R.P. 11185. Atto di provenienza rispettivamente unito alla presente con allegato nr. 07.

LOTTO - 12**PLANIMETRIE CATASTALI**

Trattasi di bene censito al catasto terreni privo di planimetria catastale. Documentazione catastale rispettivamente unita alla presente con allegato nr. 16.

PRATICHE EDILIZIE - TITOLI AUTORIZZATIVI

Detto bene rappresenta una porzione di un vano accessorio adibito a cantina, ad oggi intercluso, posto all'interno di un fabbricato di altra proprietà. L'intero compendio che ricomprende fisicamente detto bene pignorato, è in proprietà al

per la quota di 1/2 ciascuno del diritto di proprietà in regime di comunione dei beni, **i quali hanno acquistato la proprietà con atto di compravendita del 25.02.1985**, Rep. 43494, a firma del Dott. Massimo Taiti, Notaio in Montevarchi (Ar), trascritto in data 08.03.1985, R.P. 1906 (Nota di trascrizione unita alla presente con allegato nr. 07).

Presumibilmente, per mero errore, detta porzione, non è stata indicata e ricompresa nel rogito, rimanendo quindi in proprietà agli

[REDACTED]

Detto bene pignorato, sulla base dei riscontri effettuati, risulta di fatto utilizzato dai [REDACTED] fin dall'anno 1985, tanto

che nel tempo, il compendio in proprietà ai [REDACTED],

è stato oggetto dei seguenti titoli autorizzativi, i quali hanno interessato indirettamente la [REDACTED] eseguita:

- **DIA nr. 93/96** del 17.06.1996;
- **DIA nr. 122/98** del 10.11.1998.

Documentazione urbanistica rispettivamente unita alla presente con allegato nr. 24.

TITOLI DI PROVENIENZA

Detti beni pignorati sono pervenuti agli esecutati tramite **Decreto di Trasferimento Immobili** emesso dal Tribunale di Arezzo in data 05.11.1984, Rep. 2129 e trascritto in data 15.12.1984, R.P. 11185.

Atto di provenienza rispettivamente unito alla presente con allegato nr. 07.

LOTTO - 13

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

PLANIMETRIE CATASTALI

Il bene censito con p.lla [REDACTED], censito al catasto fabbricati come Area Urbana di 31.995 mq, risulta originato con Demolizione totale

protocollo n. AR0030337 del 18.03.2014. Le restanti particelle risultano censite al catasto terreni e quindi prive di planimetrie catastali. Documentazione catastale rispettivamente unita alla presente con allegato nr. 17.

PRATICHE EDILIZIE - TITOLI AUTORIZZATIVI

Detti beni, ad oggi ricomprendono l'area su cui sorgeva il complesso produttivo [REDACTED] e parte della limitrofa viabilità. Il compendio è stato oggetto dei seguenti titoli autorizzativi:

- **Licenza Edilizia** nr. 249 del 14.06.1968. Titolo riferito alla realizzazione dello stabilimento industriale [REDACTED];
- **Licenza Edilizia** nr. 521 del 07.08.1971. Titolo riferito alla realizzazione dello stabilimento industriale [REDACTED];
- **Concessione Edilizia** nr. 249 bis del 20.02.1982. Titolo in variante alla L.E. 249/1968, riferito alla realizzazione dello stabilimento industriale [REDACTED];
- **Concessione Edilizia** nr. 1389 del 03.06.1982. Titolo riferito all'ampliamento dello stabilimento industriale [REDACTED]. Dalla disamina della pratica edilizia, detta concessione, seppur formalizzata, non è stata mai rilasciata a causa del mancato pagamento degli oneri. Ne deriva che detto titolo non ha nessuna valenza edilizia;
- **Concessione Edilizia in Sanatoria** nr. 45 del 13.05.1996.

Titolo alla regolarizzazione edilizia di tettoie e volumi accessori

a servizio dello stabilimento industriale

Su detto compendio, con D.C.C. nr. 87 del 13.10.2000 e successiva D.C.C. nr. 30 del 27.06.2008 **era stato** rispettivamente approvato [REDACTED] e successiva "Variante n. 1 al Piano di Recupero ex [REDACTED], con il quale si prevedeva una riqualificazione urbanistica dell'area, trasformando l'originario tessuto produttivo con una lottizzazione a destinazione prevalentemente residenziale. In merito, dette aree erano state oggetto di convenzioni comunali del 19.12.2002 Rep. 35574, Notaio Pisapia e 21.03.2014 Rep. 59536 Notaio Pisapia.

All'approvazione del piano di recupero fece seguito il rilascio dei seguenti titoli autorizzativi:

- **Permesso di Costruire** nr. 3206 del 18.04.2014. Titolo riferito alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria;
- **Nulla Osta** prot. 5251 del 02.05.2017. Titolo riferito alla realizzazione di nuova rotatoria lungo la SP. 5 della Penna al km 0+550 nel tratto di Viale Turati nel centro abitato del capoluogo.

A seguito dei colloqui intercorsi con l'ufficio tecnico comunale preposto, **ad oggi**, tali convenzioni e il rispettivo PDR, **risultano decaduti, in quanto gli impegni, gli obblighi e gli adempimenti assunti dal concessionario eseguiti, pare essere venuti meno, inoltre, ad oggi è in corso un iter di variante urbanistica del lotto.** Il tutto come meglio precisato in risposta al

successivo quesito nr. 11. Documentazione urbanistica e CDU
rispettivamente uniti alla presente con allegati nr. 25 e 27.

TITOLI DI PROVENIENZA

Detti beni pignorati sono pervenuti alla società esecutata tramite
Atto di Compravendita del 20.03.2003, a firma del Dott. Pisapia
Roberto, Notaio in Montevarchi (Ar), Rep. 36225, Racc. 14387,
trascritto in data 28.03.2003, R.P. 4262. Atto di provenienza
rispettivamente unito alla presente con allegato nr. 08.

LOTTO - 14

PLANIMETRIE CATASTALI

Dette particelle risultano censite al catasto terreni e quindi prive di
planimetrie catastali. Documentazione catastale rispettivamente
unita alla presente con allegato nr. 18.

PRATICHE EDILIZIE - TITOLI AUTORIZZATIVI

Detti beni, ad oggi ricomprendono delle porzioni intercluse, in quanto
poste all'interno della proprietà [REDACTED]
[REDACTED]. Nello specifico, la p.lla [REDACTED] ricomprende
una porzione di resede, mentre la p.lla [REDACTED] una porzione di viabilità.

Detti beni sulla base dell'art. 14, punto 7 delle NTA del vigente
Regolamento urbanistico, ricadono (parzialmente la p.lla [REDACTED] e
totalmente la p.lla [REDACTED]), in Aree di riqualificazione urbana con
recupero, sostituzione e rafforzamento edilizio - Ambiti di addizione
e trasformazione tramite interventi unitari o piani attuativi - Area

2.1.A Viale Turati comparto 2.1.A.2. CDU unito alla presente con allegato nr. 27.

TITOLI DI PROVENIENZA

Detti beni pignorati sono pervenuti alla società esecutata tramite **Atto di Compravendita del 20.03.2003**, a firma del Dott. Pisapia Roberto, Notaio in Montevarchi (Ar), Rep. 36225, Racc. 14387, **trascritto in data 28.03.2003**, R.P. 4262. Atto di provenienza rispettivamente unito alla presente con allegato nr. 08.

Quesito nr. 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 suo 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, obbligazioni
propter rem ecc.); indichi l'esistenza sui beni pignorati di vincoli –
artistici, storici, o alberghieri – di inalienabilità o di indivisibilità;

Risposta Quesito nr. 3

Si precisa, che nei seguenti elenchi verranno riportati i soli beni di cui alla presente procedura esecutiva nr. 116/2021, in quanto, nelle

rispettive note sono riportati ulteriori beni esterni a detta procedura esecutiva.

Così dicendo, **le iscrizioni e le trascrizioni pregiudizievoli** interessanti i compendi oggetto di pignoramento, **alla data del 04.03.2024**, risultano essere le seguenti:

ISCRIZIONI IPOTECARIE

1) Ipoteca Volontaria del 03.05.2013, R.P. n. 695, R.G. n. 6052, di complessivi € 600.000,00, di cui € 550.000,00 per capitale.

UNITA' NEGOZIALE N. 2



A favore:



Contro:



2) Ipoteca Volontaria del 06.05.2013, R.P. n. 701, R.G. n. 6115, di complessivi € 600.000,00 a garanzia di un capitale di € 300.000,00.

UNITA' NEGOZIALE N. 2

[REDACTED]

A favore:

[REDACTED]

Contro:

[REDACTED]

3) Ipoteca Giudiziale del 05.09.2013, R.P. n. 1409, R.G. n.

11630, derivante da sentenza di condanna del Tribunale di Arezzo in data 31.07.2013, repertorio nr. 1500/2013.

UNITA' NEGOZIALE N. 2

[REDACTED]

UNITA' NEGOZIALE N. 3

UNITA' NEGOZIALE N. 6

A favore:

Contro:

4) Ipoteca Giudiziale del 03.10.2017, R.P. n. 2023, R.G. n. 15145, derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Arezzo in data 25.08.2016, repertorio nr. 1238/2016.

UNITA' NEGOZIALE N. 1



A favore:



Contro:



5) Ipoteca Giudiziale del 01.12.2017, R.P. n. 2537, R.G. n. 18639, derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Arezzo in data 27.11.2017, repertorio nr. 1669/2017.

UNITA' NEGOZIALE N. 4



A favore:



Contro:





6) Ipoteca Giudiziale del 10.09.2019, R.P. n. 1957, R.G. n. 13687, derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Arezzo in data 27.08.2019, repertorio nr. 910/2019.

UNITA' NEGOZIALE N. 2



A favore:

Contro:

7) Ipoteca della Riscossione del 11.09.2019, R.P. n. 1970,
R.G. n. 13788, derivante da ipoteca conc.
amministrativa/riscossione, descrizione 0424 ruolo, emessa
dall'Agenzia delle Entrate-Riscossione con sede in Roma (RM)
in data 11.09.2019, repertorio nr. 1419/719.

UNITA' NEGOZIALE N. 1

N

A favore:

Contro:

8) Ipoteca Giudiziale del 30.07.2020, R.P. n. 1300, R.G. n.

10009, derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di
Firenze (FI) in data 25.06.2000, repertorio nr. 3180/2020.

UNITA' NEGOZIALE N. 1

UNITA' NEGOZIALE N. 2

UNITA' NEGOZIALE N. 3



A favore:



Contro:



TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

1) Pignoramento Immobiliare del 25.06.2021, R.P. n. 8279,

R.G. n. 11164, emesso da U.N.E.P. C/O il Tribunale di Arezzo

in data 21.05.2021, Rep. 1023/2021.

UNITA' NEGOZIALE N. 1



UNITA' NEGOZIALE N. 2

UNITA' NEGOZIALE N. 3

A favore:



Contro:



Note iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli unite alla presente con allegato nr. 28.

Dalle verifiche ed indagini effettuate, i beni pignorati non risultano gravati da vincoli derivanti da contratti incidenti sulla

ASTE GIUDIZIARIE®
attitudine edificatoria, vincoli di carattere storico-artistico, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali, altri pesi o limitazioni d'uso, **fatta eccezione** di quanto segue:

LOTTI - 01, 02, 03, 04, 05

ASTE GIUDIZIARIE®
Detti cespiti, ricadono in Aree di tutela paesaggistica delle aree di fondovalle dell'Arno e dei fronti collinari dall'Autostrada del Sole art.63 N.T.A., beni di interesse paesaggistico aree vincolate per decreto (d.m. 29.01.1969 Autostrada del Sole), aree tutelate per legge art. 142 d.lgs 42/2004 (lett. c) - i fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua.

LOTTO - 06

ASTE GIUDIZIARIE®
Il terreno agricolo pignorato censito con _____, ricompreso nel Lotto 06, come indicato in atto di provenienza, ha diritto al pozzo esistente sulla _____ di altra proprietà, ed esterna alla presente procedura esecutiva.

A livello urbanistico, detti cespiti distinti per p.lle ricadono:

[REDACTED]

Aree tutelate per legge art. 142 d.lgs 42/2004 (lett. g) – i territori coperti da foreste e da boschi.

[REDACTED]

Fascia di rispetto stradale, aree tutelate per legge art. 142 d.lgs 42/2004 (lett. g) – i territori coperti da foreste e da boschi.

LOTTO – 07

[REDACTED]

Detto bene ricade in Aree di tutela paesaggistica delle aree di fondovalle dell'Arno e dei fronti collinari dall'Autostrada del Sole art.63 n.t.a.

LOTTO – 08

[REDACTED]

Detto terreno agricolo posto in [REDACTED], censito al [REDACTED], così come specificato in atto di provenienza, vanta servitù a favore di passo, del più ampio contenuto ed anche con mezzi meccanici, a carico della stradella esistente sul resede distinto al catasto terreni, [REDACTED], per accedervi da via [REDACTED].

Detta servitù è sottoposta al termine finale della realizzazione della

viabilità pubblica che permette l'accesso alla [REDACTED]. A livello urbanistico detto bene ricade in Ambito di tutela idraulica, aree di tutela paesaggistica delle aree di fondovalle dell'Arno e dei fronti collinari dall'autostrada del sole art.63 N.T.A.

LOTTO - 09

[REDACTED]

L'area urbana censita con [REDACTED], ad oggi rappresenta un vialetto intercluso, in quanto accessibile dall'adiacente lotto censito con [REDACTED], in proprietà al Sig. [REDACTED] ed esterno alla procedura esecutiva. Inoltre, [REDACTED] pignorato, ricade sull'area originariamente ricompresa sulla [REDACTED], oggetto di "Convenzione del piano di lottizzazione a scopo edilizio in zona di Espansione C5-b) località Paperina". Ad oggi, tale convenzione non ha più valenza, in quanto le prescrizioni di lottizzazione e i vari adempimenti previsti, risultano attuati. A livello urbanistico non vi è nessun vincolo.

LOTTO - 10

[REDACTED]

[REDACTED]

Detti beni, identificanti la viabilità interna e parcheggi di lottizzo, sono stati oggetto di "Convenzione Urbanistica per la realizzazione dell'insediamento produttivo previsto in località Le Coste", stipulata

in data 10.07.2003, Rep. 37131, Racc. 14810, a firma del Dott.

Roberto Pisapia, Notaio in Montevarchi (Ar). Con detta convenzione, la quale prevedeva l'onere di realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria da parte dei lottizzanti, in riferimento alle particelle pignorate, rappresentati la viabilità interna privata di uso pubblico, veniva costituita servitù specifica, stabilendo che l'onere di manutenzione e conservazione rimaneva a carico dei privati e che i medesimi costituivano servitù di fognature, acquedotto, gasdotto e elettrodotto, garantendo l'illuminazione di detto tratto interno a favore dei rispettivi gestori. Inoltre, veniva stabilito che i lottizzanti dovevano provvedere al ripristino della situazione scolante all'epoca esistente, lato diga di Levane, acquisendo tutte le necessarie autorizzazioni dagli organi competenti.

A livello urbanistico, detti cespiti distinti per p.lle ricadono:

Aree di tutela paesaggistica delle aree di fondovalle dell'Arno e dei fronti collinari dall'Autostrada del Sole art.63 N.T.A., beni di interesse paesaggistico aree vincolate per decreto (d.m. 29.01.1969 autostrada del sole), area di rispetto e tutela acque pubbliche.

Aree di tutela paesaggistica delle aree di fondovalle dell'Arno e dei fronti collinari dall'Autostrada del Sole art.63 N.T.A., beni di interesse paesaggistico aree vincolate per decreto (d.m. 29.01.1969 Autostrada del Sole).

LOTTO - 11

A livello urbanistico, detti cespiti distinti per p.lle ricadono:

Aree tutelate per legge art. 142 d.lgs 42/2004 (lett. g) – i territori coperti da foreste e da boschi.

Aree di tutela paesaggistica delle aree di fondovalle dell'Arno e dei fronti collinari dall'Autostrada del Sole art.63 N.T.A., aree tutelate per legge art. 142 d.lgs 42/2004 (lett. g) – i territori coperti da foreste e da boschi.

LOTTO – 12

Come già indicato, detto bene rappresenta un vano accessorio intercluso posto all'interno di un compendio immobiliare di altra proprietà ed esterna alla procedura esecutiva. **L'accesso al bene pignorato, avviene da** altre proprietà esterne alla procedura esecutiva, quali la **corte censita con** in proprietà al sig. , **nonché la corte censita** , in proprietà ai

[REDACTED] . A livello urbanistico non vi è nessun vincolo.

LOTTO - 13

[REDACTED], così come da atto di provenienza del 20.03.2003, Rep. 36225, Racc. 14387, a firma del Dott. Roberto Pisapia, Notaio in Montevarchi (Ar), sono state oggetto di:

- **Convenzione Edilizia** a favore del Comune di Loro Ciuffenna, stipulata in data 19.12.2002, Rep. 35574, a firma del Dott. Roberto Pisapia, Notaio in Montevarchi (Ar), trascritta ad Arezzo in data 02.01.2003 al nr. 13 di particolare. Detta convenzione prevedeva l'attuazione di un piano di recupero edilizio consistente nella ristrutturazione urbanistica del fabbricato allora esistente ricadente [REDACTED], con contestuale realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e futura cessione gratuita al Comune;
- **Servitù di elettrodotto** stipulata con atto Notaio Notaro in data 14.04.1988, Rep. 64.758, trascritta ad Arezzo in data 14.04.1988 al nr. 3534 di particolare;
- **Servitù di elettrodotto** stipulata con atto Notaio Cirianni in data 29.06.1995, Rep. 122.232, trascritta ad Arezzo in data 26.07.1995 al nr. 7356 di particolare;

- **Convenzione Edilizia** a favore del Comune di Loro Ciuffenna

stipulata con atto Notaio Notaro in data 06.04.1982, Rep. 32.151 registrata a Montevarchi (Ar) il 26.04.1982 al nr. 1155 di particolare;

- **Convenzione Edilizia** a favore del Comune di Loro Ciuffenna, stipulata in data 19.12.2002, Rep. 35574, a firma del Dott. Roberto Pisapia, Notaio in Montevarchi (Ar), trascritta ad Arezzo in data 02.01.2003 al nr. 13 di particolare, inerente l'attuazione del piano di recupero edilizio;

- **Convenzione Edilizia** a favore del Comune di Loro Ciuffenna, stipulata in data 21.03.2014, Rep. 59536, a firma del Dott. Roberto Pisapia, Notaio in Montevarchi (Ar), trascritta ad Arezzo in data 31.03.2014 al nr. 3369 di particolare. Detta convenzione, a modifica e integrazione della precedente del 19.12.2002, Rep. 35574, prevedeva l'attuazione di un piano di recupero edilizio consistente nella ristrutturazione urbanistica dell'area, con contestuale realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e futura cessione gratuita al Comune.

Sulla **base delle verifiche** e degli **accertamenti** effettuati presso il competente ufficio del Comune di Loro Ciuffenna, **è emerso che dette convenzioni risultano decadute** e quindi inefficaci, a causa del mancato rispetto degli adempimenti e prescrizioni previste.

Successivamente, in riferimento a detto Lotto 13, il Comune di Loro Ciuffenna, **con D.C.C. nr. 51 del 28.12.2023**, ha adottato

la variante nr. 16 al regolamento urbanistico comunale. Detta variante al RU prevede che l'area, dalla vigente destinazione **"residenziale"** venga destinata ad attrezzature pubbliche o di uso pubblico di interesse generale tali da qualificarla **come zona "F"**, ovvero le parti del territorio destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale, ai sensi del DM 1444/68, e come indicate dall'art. 34 delle N.T.A. **Ad oggi, l'iter di approvazione** della variante nr. 16, **limitatamente a detta area, non risulta concluso**, il tutto come da **D.C.C. nr. 7 del 26.03.2024**, unita alla presente con allegato nr. 27. A livello urbanistico non vi è nessun vincolo.

LOTTO - 14

Detti beni, come già precisato, risultano interclusi e rappresentano delle porzioni di resede e di viabilità, accessibili solo dalle adiacenti [REDACTED], esterne alla procedura esecutiva ed in proprietà alla società "[REDACTED]"; proprietà quest'ultime, recintate ed accessibili solo tramite proprio cancello automatizzato. A livello urbanistico non vi è nessun vincolo.

Quesito nr. 4

Accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (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 giudiziari relativi al bene pignorato;

Risposta Quesito nr. 4

Dalle indagini e verifiche effettuate, sulla base delle informazioni ricevute, per i beni pignorati così come ricompresi nei rispettivi lotti, **non risulta** essere costituito un **condominio**.

Quesito nr. 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 se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;*

Risposta Quesito nr. 5

Dalla verifica presso l'Agenzia del territorio, dalla disamina degli atti di provenienza, delle visure ipotecarie e delle formalità pubblicate **non risulta l'esistenza** di diritti demaniali o usi civici **affidenti i beni immobiliari** oggetto di pignoramento.

Quesito nr. 6

Riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri che saranno cancellati o che 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 urbanistico 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;

Risposta Quesito nr. 6

Le **formalità non opponibili** all'acquirente sono elencate in risposta

al **quesito nr. 3**. Si precisa, che da informazioni assunte presso l'Ufficio Provinciale di Arezzo, Servizio Pubblicità Immobiliare, non risulta possibile quantificare l'esatto importo necessario per la cancellazione delle Formalità, in quanto l'esatta cifra viene quantificata dall'ufficio preposto con la presentazione della Nota di Cancellazione. **Indicativamente i costi fissi** per la loro cancellazione, alla data odierna sulla base delle vigenti direttive, risultano essere i seguenti:

- **Cancellazione Nota Ipoteca Volontaria** del 03.05.2013,
R.P. n. 695
Pagamento: € 35,00 taxa ipotecaria;
- **Cancellazione Nota Ipoteca Volontaria** del 06.05.2013,
R.P. n. 701
Pagamento: € 35,00 taxa ipotecaria;
- **Cancellazione Nota Ipoteca Giudiziale** del 05.09.2013,
R.P. n. 1409
Pagamento: minimo € 200,00 imposta ipotecaria (2% importo di ipoteca); € 59,00 imposta di bollo; € 35,00 taxa ipotecaria;
- **Cancellazione Nota Ipoteca Giudiziale** del 03.10.2017,
R.P. n. 2023
Pagamento: minimo € 200,00 imposta ipotecaria (2% importo di ipoteca); € 59,00 imposta di bollo; € 35,00 taxa ipotecaria;

- **Cancellazione Nota Ipoteca Giudiziale** del 01.12.2017,
60

R.P. n. 2537

Pagamento: minimo € 200,00 imposta ipotecaria (2% importo di ipoteca); € 59,00 imposta di bollo; € 35,00 taxa ipotecaria;

- **Cancellazione Nota Ipoteca Giudiziale** del 10.09.2019, R.P. n. 1957

Pagamento: minimo € 200,00 imposta ipotecaria (2% importo di ipoteca); € 59,00 imposta di bollo; € 35,00 taxa ipotecaria;

- **Cancellazione Nota Ipoteca della Riscossione** del 11.09.2019, R.P. n. 1970

Pagamento: minimo € 200,00 imposta ipotecaria (2% importo di ipoteca); € 59,00 imposta di bollo; € 35,00 taxa ipotecaria;

- **Cancellazione Nota Ipoteca Giudiziale** del 30.07.2020, R.P. n. 1300

Pagamento: minimo € 200,00 imposta ipotecaria (2% importo di ipoteca); € 59,00 imposta di bollo; € 35,00 taxa ipotecaria;

- **Cancellazione Nota Pignoramento immobiliare** del 25.06.2021, R.P. n. 8279

Pagamento: € 200,00 imposta ipotecaria; € 59,00 imposta di bollo; € 35,00 taxa ipotecaria.

Inoltre, sui compendi pignorati, risultano delle **servitù** come già indicato in risposta al precedente quesito nr. 3.

In riferimento a tutti i lotti eseguiti, a seguito delle **verifiche e indagini effettuate**, non risultano provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge separato, o all'ex-coniuge dell'esecutato che occupano gli immobili, altri pesi o limitazioni d'uso. Per quanto concerne le **difformità urbanistico-catastali si rimanda** a quanto specificato e dettagliato in risposta ai successivi **quesiti nr. 11 e nr. 9.**

Quesito nr. 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 interne ed esterne; superficie commerciale in metri quadrati; altezza interna utile; superficie commerciale in mq; 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 ecc.). Specifichi se il debitore sia titolare di beni comuni non pignorati, posti a servizio dei beni pignorati;

Risposta Quesito nr. 7

[REDACTED]

Il **compendio immobiliare** comprendente i **cespiti oggetto di pignoramento** di cui ai Lotti 01, 02, 03, 04 e 05 è sito in

, nel **Comune di** , costituito da un **fabbricato disposto su due piani**

fuori terra oltre seminterrato, realizzato negli anni '80, comprendente **tre laboratori artigianali** al piano seminterrato, **due laboratori artigianali** al piano terra, un **appartamento e due uffici** al piano primo. Il tutto integrato **resedi esclusivi, resedi a comune**, aree urbane e diritti di comproprietà sulle parti comuni.

Detto **complesso edilizio**, avente ingresso diretto dalla pubblica viabilità, è posto in **zona artigianale**, caratterizzata da edifici produttivi, **anche di notevoli dimensioni**, ad ovest del centro di Terranuova Bracciolini, da cui dista circa 3 km, ed in prossimità del casello autostradale A1 del Valdarno, da cui dista circa 300 mt.

L'area, dal punto di vista del mercato immobiliare, risulta piuttosto appetibile in quanto unisce ad una discreta visibilità, un buon livello di servizi sia pubblici che privati posti nelle immediate vicinanze e facilmente raggiungibili. **La struttura portante** del complesso edilizio è **intelaiata costituita da pilastri e travi in calcestruzzo**

armato, oltre a muratura portante nei vani scala; le strutture orizzontali sono costituite da **solai a lastra in c.a. e polistirolo**; quelle tra piano terra-primo e primo-sottotetto, **sono a pannelli in laterizio**; le fondazioni sono a **trave rovescia in c.a.** La copertura

è a **padiglione** con manto in laterizio e gronda in c.a. I pluviali e i discendenti della copertura sono in **rame**. La **tamponatura esterna** è in **laterizio**; la **facciata esterna** è intonacata e tinteggiata **con strutture in c.a. a vista**. Le scale interne sono rivestite in **marmo**; la pavimentazione esterna è parte in masselli **di cls**, tipo Macevi e parte in asfalto. Lo stato manutentivo del compendio immobiliare, nel suo insieme, risulta essere **sufficiente-mediocre**. In merito, a causa della vetusta dell'opera e della carente manutenzione, si evidenziano infiltrazioni di acqua piovana sia al piano primo che al piano terra, dovute a problematiche della copertura e del terrazzo posto a piano primo. Come già indicato in risposta al precedente quesito nr. 1, dalla **disamina dell'elaborato planimetrico catastale** in atti, **vengono rappresentati solo a livello grafico, quindi privi di valenza catastale in quanto non esistenti a livello censuario**, i seguenti BCNC (beni comuni non censibili):

- [REDACTED] (resede BCNC ai [REDACTED]). Detto bene non risulta comune al [REDACTED] esecutato, mentre risulta comune al sub. 12 non oggetto della presente procedura esecutiva;
- [REDACTED] (piccola porzione di resede con marciapiede e pozzo scale BCNC ai [REDACTED]). Detto bene non risulta comune ai [REDACTED] esecutati;
- [REDACTED] (resede e pozzo scale BCNC ai subb. 11 e 12). Detto bene non risulta comune ai subb. 4, 5, 6, 7, 8, 9 e 10 esecutati, mentre risulta comune [REDACTED] non

oggetto della presente procedura esecutiva.

Detti beni, seppur non esistenti catastalmente, rappresentano di fatto parti comuni alle unità pignorate. **Ai fini peritali** si procede alla **suddivisione** del compendio in esame, in **nr. 5 Lotti immobiliari** comprensivi delle rispettive pertinenze. Si precisa inoltre, che per il calcolo delle consistenze dei lotti oggetto di pignoramento, si è proceduto, in fase di sopralluogo al rilievo metrico, utilizzando, ai fini della valutazione, il metodo della superficie interna lorda (SIL) il tutto arrotondato al metro quadrato.

Per superficie interna lorda si intende l'area di un'unità immobiliare, misurata lungo il perimetro interno del muro perimetrale esterno per ciascun piano fuori terra o entro terra rilevata ad un'altezza convenzionale di mt 1,50 dal piano pavimento.

La superficie interna lorda include:

- lo spessore dei muri interni e dei tramezzi;
- i pilastri/colonne interni;
- lo spazio (interno) di circolazione orizzontale (corridoi, disimpegni, ecc.) e verticale (scale, ascensori, scale mobili, ecc.);
- la cabina di trasformazione elettrica, la centrale termica, le sale impianti interni o contigui all'edificio;
- i condotti verticali dell'aria o altro tipo

e non include:

- lo spessore dei muri perimetrali;
- il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio o contiguo;
- i balconi, terrazzi e simili;

-lo spazio di circolazione verticale e orizzontale (esterno);

-i vani ad uso comune.

Tale metodologia viene applicata ricavandola dagli I.V.S. (international valuation standards), dagli E.V.S. (european valuation standards), e dal codice delle valutazioni immobiliari edito da ABI e Tecnoborsa.

LOTTO - 01

Detto Lotto nr. 01 comprende un **appartamento** censito con sub. 9, avente accesso esclusivo dal civico [REDACTED]

[REDACTED], composto da ingresso, soggiorno/pranzo, cucina, ripostiglio, bagno, w.c., due camere e tre terrazzi al piano primo; il tutto integrato da **due resedi esclusivi** al piano terra, **area esterna** adibita a parcheggio lungo strada e diritti di comproprietà

sulle parti comuni. Si precisa, che l'appartamento ad oggi risulta unito ad un vano, uso ufficio, facente parte dell'adiacente [REDACTED]

esecutato di cui al Lotto 03. Come meglio precisato in risposta al successivo quesito nr. 11, la porta interna dovrà essere chiusa, e detto vano ricompreso nel rispettivo Lotto 03, il tutto a corretta

rispondenza delle rispettive planimetrie catastali. Internamente tutti gli ambienti dell'appartamento sono **intonacati e tinteggiati**

fatta esclusione dei servizi igienici e della cucina, i quali presentano un rivestimento in **piastrelle di ceramica**. La **pavimentazione**

della zona giorno è in marmo; in parquet quella della zona notte; in piastrelle di ceramica quella dei servizi igienici; in klinker quella dei terrazzi. Gli infissi interni ed esterni sono lignei, quest'ultimi dotati di avvolgibili. **L'altezza interna** è pari a 2,70 mt. L'unità è **dotata di impianto idrico** con adduzione da acquedotto comunale, **elettrico** sottotraccia sfilabile, **sanitario** con fossa biologica condominiale posta sul resede a comune, allacciata alla condotta fognaria comunale, **termico autonomo** a metano con caldaia murale a gas a camera stagna da 28 kw **"JUNKERS CERASTAR ZWE 28-4 H"**, posta nel ripostiglio, codice catasto impianto 009162. L'appartamento è inoltre dotato di caminetto nel vano pranzo/soggiorno, oltre ad impianto di raffrescamento con split interni ed unità esterna posta nel terrazzo. Il bagno è dotato di **lavabo, water, bidet e vasca, mentre il w.c.** è dotato di **lavabo, water, bidet e doccia**. L'appartamento ricomprende due resedi esclusivi, posti fronte strada, uno adibito a giardino, l'altro a giardino nonché ad ingresso all'appartamento di cui al presente Lotto 01, al laboratorio censito [REDACTED] di cui al Lotto 04, nonché, internamente al laboratorio censito [REDACTED] di cui al Lotto 05. Detto lotto 01, comprende inoltre, la [REDACTED], posta lungo [REDACTED], adibita in parte a viabilità e parcheggio.

A seguito dell'avvenuto sopralluogo e sulla base delle verifiche effettuate, lo stato manutentivo generale interno ed esterno del Lotto nr. 01 risulta essere **sufficiente**. I materiali impiegati sono discreti e le finiture utilizzate buone, pur evidenziando criticità

riferite alla pavimentazione dei terrazzi, le cui mattonelle, in alcuni punti, risultano sollevate/distaccate dal sottofondo. Inoltre, esternamente, nelle murature perimetrali, si evidenziano distacchi dell'intonaco oltre a muffe, presumibilmente dovuti ad infiltrazioni di acqua piovana.

OCCUPAZIONE

Il suddetto Lotto nr. 01 risulta nel possesso della società esecutata e degli esecutati.

CONFINI



SUPERFICIE COMMERCIALE - SIL

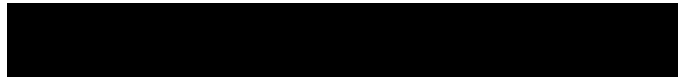
[Redacted]			
Sub.	Piano	Destinazione	Superficie SIL
■	Primo	Appartamento	128 mq
■	Primo	Terrazzo	125 mq
■	Terra	Resede	22 mq
■	Terra	Posti auto	65 mq

Il compendio immobiliare pignorato di cui al Lotto nr. 01, risulta catastalmente così identificato:

Fg.	P.IIa	Sub.	Z.C.	Cat.	Cl.	Cons.	Sup. Catast. Totale / e. a. s.	Rendita
-----	-------	------	------	------	-----	-------	--------------------------------	---------

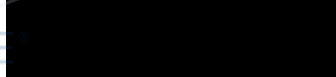
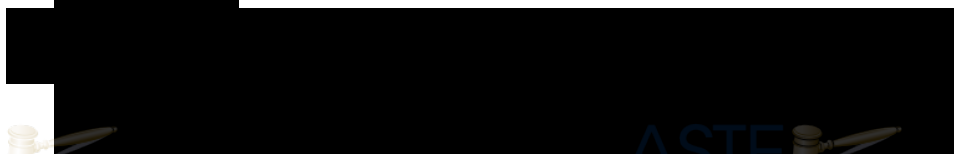
Indirizzo catastale:

Intestazione catastale:



Fg.	P.IIa	Qualità	Cl.	Sup. mq	R.D.	R.A.

Intestazione catastale:



LOTTO - 02



Detto Lotto nr. 02 comprende un **ufficio** posto al piano primo, censito con sub.11, avente accesso esclusivo dal  , composto da ingresso, due vani ufficio, bagno, ripostiglio (attualmente w.c.), e due terrazzi esclusivi. In riferimento al resede esterno necessario al raggiungimento del vano scale a

comune (sub. 3 in elaborato planimetrico), si precisa che questo ad oggi risulta "occupato" dalla società [REDACTED] (in virtù di contratto di locazione dei rispettivi [REDACTED], ad oggi privo di validità in quanto decaduto e non rinnovato con la società eseguita), il quale dispone arbitrariamente della chiusura ed apertura del cancello perimetrale, che nel caso, inibisce l'ingresso al suddetto resede e vano scale [REDACTED]

Internamente tutti gli ambienti dell'ufficio sono **intonacati e tinteggiati** fatta esclusione dei servizi igienici, i quali presentano un rivestimento in **piastrelle di ceramica**. La **pavimentazione** è in parquet su tutti gli ambienti fatta esclusione dei servizi igienici, i quali presentano piastrelle di ceramica; in klinker quella dei terrazzi.

Gli infissi interni ed esterni sono lignei, quest'ultimi dotati di avvolgibili. **L'altezza interna** è pari a 2,70 mt. L'unità è **dotata di impianto idrico** con adduzione da acquedotto comunale, **elettrico** sottotraccia sfilabile, **sanitario** con fossa biologica condominiale posta sul resede a comune, allacciata alla condotta fognaria comunale, **termico unito a quello dell'adiacente appartamento di altra proprietà censito con [REDACTED] (aggiudicato tramite altra procedura esecutiva)**. In riferimento al necessario

frazionamento dell'impianto termico, si rimanda a quanto precisato in risposta al successivo quesito nr. 15. L'ufficio è inoltre dotato di impianto di raffrescamento con split interno ed unità esterna posta nel terrazzo. Il bagno è dotato di **lavabo, water, bidet e vasca,**

mentre il w.c. (ripostiglio), è dotato di lavabo, water, bidet e doccia. A seguito dell'avvenuto sopralluogo e sulla base delle verifiche effettuate, lo stato manutentivo generale interno ed esterno del Lotto nr. 02 risulta essere mediocre. I materiali impiegati sono discreti e le finiture utilizzate buone, ma si evidenziano notevoli infiltrazioni di acqua piovana, nell'ingresso e nei servizi igienici, con distacco della finitura dell'intonaco, oltre a condense e muffe; inoltre vi sono criticità riferite alla pavimentazione dei terrazzi, le cui mattonelle, in alcuni punti, risultano sollevate/distaccate dal sottofondo con conseguenti infiltrazioni di acqua piovana nei locali sottostanti esegutati.

OCCUPAZIONE

Il suddetto Lotto nr. 02 risulta nel possesso della società esegutata.

CONFINI

[REDACTED]

SUPERFICIE COMMERCIALE - SIL

[REDACTED]			
Sub.	Piano	Destinazione	Superficie SIL
■	Primo	Ufficio	64 mq
■	Primo	Terrazzo	112 mq

Il compendio immobiliare pignorato di cui al Lotto nr. 02, risulta catastalmente così identificato:

[REDACTED]

Fg.	P.IIIa	Sub.	Z.C.	Cat.	Cl.	Cons.	Sup. Catast. Totale / e. a. s.	Rendita

Indirizzo catastale:

Intestazione catastale:

LOTTO - 03

Detto Lotto nr. 03, ad oggi, comprende due porzioni di uffici posti al piano primo, ricadenti nel medesimo [REDACTED], aventi accesso dal vano scale a comune alle unità pignorate, posto al civico [REDACTED].

La porzione con ingresso in sinistra, per chi salendo le scale arriva al rispettivo pianerottolo, è composta da ingresso, vano accettazione, cinque vani ufficio e servizio igienico. **La porzione con ingresso in destra**, in difformità a quanto urbanisticamente assentito, è composta vano soggiorno/pranzo con angolo cottura, servizio igienico, camera, ed ulteriore camera collegata internamente con l'adiacente [REDACTED] di cui al Lotto 01. Il tutto integrato da due terrazzi e area esterna lungo strada, censita con [REDACTED], adibita in parte a viabilità ed in parte a parcheggio. In riferimento al resede esterno a comune, necessario al raggiungimento del vano scale comune al piano seminterrato, si precisa, che questo ad oggi risulta locato alla società [REDACTED];

mentre al piano terra, l'ingresso al medesimo vano scale, avviene da un vialetto a comune ([REDACTED] in elaborato planimetrico, non censito su base censuaria), dipartente dal civico [REDACTED].

Internamente tutti gli ambienti dell'ufficio sono **intonacati e tinteggiati** fatta esclusione dei servizi igienici, i quali presentano un rivestimento in **piastrelle di ceramica**. La **pavimentazione** è in piastrelle di ceramica su tutti gli ambienti fatta esclusione di un vano ufficio in parquet; in klinker quella dei terrazzi. Gli infissi interni ed esterni sono lignei, quest'ultimi dotati di avvolgibili. **L'altezza interna** è pari a 2,70 mt. L'unità è **dotata di impianto idrico** con adduzione da acquedotto comunale, **elettrico** sottotraccia sfilabile, **sanitario** con fossa biologica condominiale posta sul resede a comune, allacciata alla condotta fognaria comunale, **termico autonomo** a metano con caldaia murale a gas a camera stagna da 22 kw **"LAMBORGHINI VISA 20 CS TOP U/I"**, posta nell'antibagno della porzione di sinistra. L'ufficio è inoltre dotato di impianto di raffrescamento con split interni ed unità esterne poste nel terrazzo. I bagni sono dotati di **lavabo, water, e bidet**. In riferimento al vano ufficio collegato all'adiacente sub. 9 del Lotto 01, si precisa che l'impianto elettrico e termico risultano uniti a quello del sub. 9, e che dovrà essere previsto il frazionamento, così come indicato in risposta al successivo quesito nr. 15. **A seguito**

dell'avvenuto sopralluogo e sulla base delle **verifiche effettuate**, lo **stato manutentivo generale interno ed esterno**

del Lotto nr. 03 risulta essere **sufficiente**. I materiali impiegati e le finiture utilizzate sono discreti, ma si evidenziano criticità riferite alla pavimentazione dei terrazzi, le cui mattonelle, in alcuni punti, risultano sollevate/distaccate dal sottofondo con conseguenti infiltrazioni di acqua piovana nei locali sottostanti esegutati.

OCCUPAZIONE

A seguito delle verifiche effettuate, il suddetto Lotto nr. 03, risulta:

- in parte locato alla [REDACTED] in forza di contratto di locazione stipulato in data 01.11.2019, della durata di anni 6, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Montevarchi (Ar) in data 18.11.2019 al nr. 2171, Mod. 3T;
- in parte locato alla [REDACTED] in forza di contratto di locazione stipulato in data 01.12.2019, della durata di anni 6, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Montevarchi (Ar) in data 18.11.2019 al nr. 2375, Mod. 3T;
- in parte nel possesso della società esegutata [REDACTED]

CONFINI

[REDACTED]

SUPERFICIE COMMERCIALE - SIL

[REDACTED]			
Sub.	Piano	Destinazione	Superficie SIL
■	Primo	Ufficio	223 mq
■	Primo	Terrazzo	122 mq

	Terra	Posti auto	60 mq
--	-------	------------	-------

Il compendio immobiliare pignorato di cui al Lotto nr. 03, risulta

catastralmente così identificato:



Fg.	P.IIa	Sub.	Z.C.	Cat.	Cl.	Cons.	Sup. Catast. Totale / e. a. s.	Rendita

Indirizzo catastale:



Intestazione catastale:

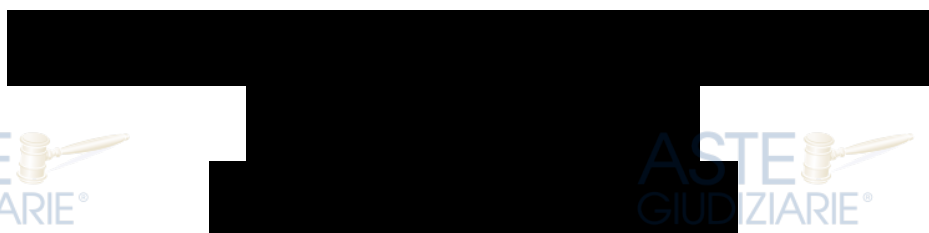


Fg.	P.IIa	Qualità	Cl.	Sup. mq	R.D.	R.A.

Intestazione catastale:



LOTTO - 04



Il Lotto 04 comprende due laboratori artigianali e un'area urbana,

rispettivamente censiti con



Il bene censito con [REDACTED] comprende un laboratorio artigianale al piano terra, avente accesso esclusivo dai [REDACTED], composto da unico vano a forma di "U", due servizi igienici e due porzioni di resede esclusivo intervallati da resede a comune necessario al raggiungimento del vano scale a comune di cui [REDACTED]. Si precisa, che a seguito delle verifiche effettuate, [REDACTED], risulta di fatto unito internamente all'adiacente [REDACTED] eseguitato. Questo a seguito dell'abbattimento, non urbanisticamente legittimo, di gran parte dei divisori interni. Il tutto come meglio precisato in risposta al successivo quesito nr. 11.

Internamente tutti gli ambienti sono **intonacati e tinteggiati** fatta esclusione dei servizi igienici, i quali presentano un rivestimento in **piastrelle di ceramica**. La **pavimentazione** è in piastrelle di ceramica nella parte di "esposizione/vendita", in cls industriale nella rimanente porzione uso "magazzino". Gli infissi interni dei servizi igienici sono in legno tamburato; metallici quelli esterni. **L'altezza interna** è pari a 3,40 mt. L'unità è **dotata** di **impianto idrico** con adduzione da acquedotto comunale, **elettrico** sottotraccia sfilabile, **sanitario** con fossa biologica condominiale posta sul resede a comune, allacciata alla condotta fognaria comunale. L'impianto elettrico è realizzato con tubazione PVC esterna a parete, canale metalliche per le diramazioni principali e distribuzione a soffitto mediante condotti sbarra "blindosbarra"; l'impianto risulta alimentato mediante quadro elettrico dedicato al

piano. L'impianto di riscaldamento e raffrescamento è in pompa di calore, con unità terminali costituiti da split a parete con unità esterna posta su parete perimetrale. I servizi igienici sono dotati di **lavabo, water e bidet. A seguito dell'avvenuto sopralluogo** e sulla base delle **verifiche effettuate**, lo **stato manutentivo generale interno ed esterno del sub. 6** risulta essere **sufficiente/mediocre**. I materiali impiegati sono discreti e le finiture utilizzate buone, ma si evidenziano notevoli infiltrazioni di acqua piovana, in special modo nel vano magazzino, con distacco della finitura dell'intonaco, oltre a condense e muffe.

OCCUPAZIONE

A seguito delle verifiche effettuate, il suddetto [REDACTED] risulta nel possesso della società [REDACTED] quale ex conduttrice. Nello specifico, [REDACTED] in data 01.01.2002 stipulò un contratto di locazione con la società esecutata [REDACTED] della durata di anni 6, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Montevarchi (Ar) in data 29.01.2002 al nr. 218, Mod. 3. Detta locazione, in data 19.12.2006, con locazione nr. 884, Mod. 3, è stata oggetto di proroga fino al 31.12.2013. Dopo tale data, a seguito delle indagini e verifiche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate, non sono emersi proroghe/rinnovi o nuove locazioni in essere se non annotazione di fine locazione datata 31.12.2013. Il tutto come da documentazione rilasciata dall'Agenzia delle Entrate in data 09.01.2024. Ne consegue che la società [REDACTED], occupa detti locali in assenza di regolare titolo.

CONFINI

[REDACTED]

SUPERFICIE COMMERCIALE - SIL

[REDACTED]			
Sub.	Piano	Destinazione	Superficie SIL
■	Terra	Laboratorio-Magazzino	411 mq
■	Terra	Resede esclusivo/Parcheggio	468 mq

Detto [REDACTED] ricompreso nel Lotto nr. 04, risulta catastalmente così identificato:

[REDACTED]

Fg.	P.Ila	Sub.	Z.C.	Cat.	Cl.	Cons.	Sup. Catast. Totale / e. a. s.	Rendita
■	■	■	■	■	■	■	■	■

Indirizzo catastale: [REDACTED]

Intestazione catastale:

[REDACTED]

[REDACTED]

Il bene censito con [REDACTED] ***** comprende un laboratorio artigianale al piano terra, avente accesso esclusivo diretto da vialetto esterno a comune, quest'ultimo dipartente dal civico [REDACTED], composto da unico vano a forma di trapezio, comprensivo di due servizi igienici. Il tutto integrato da area urbana esterna lungo

strada, censita con [REDACTED], adibita a viabilità e zona di parcheggio.

Si precisa, che a seguito delle verifiche effettuate, detto [REDACTED],

risulta di fatto unito internamente all'adiacente [REDACTED] esecutato, di

cui al medesimo lotto, ed inoltre è stato frazionato internamente al

fine suddividere la zona laboratorio da quella di magazzino, nonché

realizzare un vano ufficio, un vano archivio, ed un ulteriore vano

magazzino. Il tutto come meglio precisato in risposta al successivo

quesito nr. 11. Internamente tutti gli ambienti sono **intonacati e**

tinteggiati fatta esclusione dei servizi igienici, i quali presentano un

rivestimento in **piastrelle di ceramica**. La **pavimentazione** è in

piastrelle di ceramica su tutti gli ambienti. Gli infissi interni dei servizi

igienici sono in legno tamburato; metallici quelli esterni. **L'altezza**

interna è pari a 3,40 mt su tutti gli ambienti, fatta esclusione del

vano archivio e adiacente magazzino, i quali essendo dotati di

controsoffitto, presentano un'altezza interna pari a 3,00 mt. L'unità

è **dotata** di **impianto idrico** con adduzione da acquedotto

comunale, **elettrico** sottotraccia sfilabile, **sanitario** con fossa

biologica condominiale posta sul resede a comune, allacciata alla

condotta fognaria comunale. L'impianto elettrico è realizzato con

tubazione PVC esterna a parete, canale metalliche per le diramazioni

principali e distribuzione a soffitto mediante condotti sbarra

"blindosbarra"; l'impianto risulta alimentato mediante quadro

elettrico dedicato al piano. L'impianto di riscaldamento e

raffrescamento è in pompa di calore, con unità terminali costituiti da

split a parete con unità esterna posta su parete perimetrale. I servizi

igienici sono dotati di **lavabo, water e bidet**. Si precisa, che detti impianti tecnologici sono uniti a quelli dell'adiacente sub. 6 esecutato. **A seguito dell'avvenuto sopralluogo** e sulla base delle **verifiche effettuate**, lo **stato manutentivo generale interno ed esterno del sub. 5** risulta essere sufficiente. I materiali impiegati sono discreti e le finiture utilizzate buone, ma si evidenziano notevoli infiltrazioni di acqua piovana, nel vano magazzino e laboratorio, con distacco della finitura dell'intonaco, oltre a condense e muffe.

OCCUPAZIONE

A seguito delle verifiche effettuate, [REDACTED] risulta libero e nel possesso della società esecutata, mentre il [REDACTED], così come l'adiacente [REDACTED], risulta nel possesso della società [REDACTED] quale ex conduttrice. Nello specifico, come già precisato, [REDACTED] in data 01.01.2002 stipulò un contratto di locazione con la società esecutata [REDACTED] della durata di anni 6, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Montevarchi (Ar) in data 29.01.2002 al nr. 218, Mod. 3. Detta locazione, in data 19.12.2006, con locazione nr. 884, Mod. 3, è stata oggetto di proroga fino al 31.12.2013. Dopo tale data, a seguito delle indagini e verifiche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate, non sono emersi proroghe/rinnovi o nuove locazioni in essere se non annotazione di fine locazione datata 31.12.2013. Il tutto come da documentazione rilasciata dall'Agenzia delle Entrate in data 09.01.2024. Ne consegue che la società [REDACTED] occupa detti locali in assenza di regolare titolo.

CONFINI

SUPERFICIE COMMERCIALE - SIL

Sub.	Piano	Destinazione	Superficie SIL
■	Terra	Laboratorio-Magazzino	548 mq
■	Terra	Resede esclusivo/Parcheggio	150 mq

Detti ■ ricompresi nel Lotto nr. 04, risultano catastalmente
così identificati:

Fg.	P.IIa	Sub.	Z.C.	Cat.	Cl.	Cons.	Sup. Catast. Totale / e. a. s.	Rendita
■	■	■	■	■	■	■	■	■
■	■	■	■	■	■	■	■	■

Indirizzo catastale: ■

Intestazione catastale:

■

LOTTO - 05

■

Detto Lotto 05, comprende tre laboratori artigianali ricompresi nei [REDACTED], posti al piano seminterrato del complesso edilizio di [REDACTED]

Detto bene, censito con [REDACTED], comprende tre porzioni di laboratorio artigianale al piano seminterrato, aventi accesso esclusivo carrabile da resede a comune posto sul retro del fabbricato, oltre quello pedonale da due vani scala interni. Gli accessi carrabili sono identificati con i civici [REDACTED], mentre i vani scala risultando identificati con [REDACTED]

[REDACTED]. Il bene risulta urbanisticamente legittimato come un unico vano "trapezoidale" in parte ad uso magazzino ed in parte ad uso laboratorio. Ad oggi, detto [REDACTED], come già precisato, **risulta frazionato in tre ambienti distinti**, di cui **una porzione collegata all'adiacente [REDACTED]** **esecutato di cui al medesimo Lotto nr. 05.** Frazionamento ed opere realizzate in assenza di titoli autorizzativi. Il tutto come meglio precisato in risposta al successivo quesito nr. 11.

Internamente gli ambienti sono **intonacati e tinteggiati** lungo le murature perimetrali, in blocchi di cls a vista le divisioni interne delle tre porzioni. La **pavimentazione** è in cls liscio industriale. Gli infissi interni di accesso ai vani scala sono in legno tamburato; metallici quelli esterni. **L'altezza interna** è pari a 3,50 mt su tutti gli ambienti. Le tre porzioni sono dotate di singoli impianti **elettrici** sottotraccia sfilabili, realizzati con tubazione PVC esterna a parete,

canale metalliche per le diramazioni principali e distribuzione a soffitto mediante condotti sbarra "blindosbarra". In riferimento alla porzione centrale del [REDACTED] (attualmente occupata da [REDACTED]), si precisa che l'impianto elettrico è collegato al medesimo contatore del Lotto 04, e per le relative opere di frazionamento, si rimanda a quanto dettagliato in risposta al successivo quesito nr. 15.

A seguito dell'avvenuto sopralluogo e sulla base delle **verifiche effettuate**, lo **stato manutentivo generale interno ed esterno** del [REDACTED] risulta essere sufficiente. I materiali impiegati sono standard e consoni al tipo di utilizzo e destinazione.

OCCUPAZIONE

A seguito delle verifiche effettuate, il suddetto sub. 7, risulta:

- in parte locato alla [REDACTED] in forza di contratto di locazione stipulato in data 21.06.2021, della durata di anni 6, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Montevarchi (Ar) in data 15.07.2021 al nr. 1174, Mod. 3T;
- in parte nel possesso della [REDACTED], che occupa detta porzione in assenza di regolare titolo;
- in parte nel possesso della società eseguita [REDACTED].

CONFINI

[REDACTED]

SUPERFICIE COMMERCIALE - SIL

[REDACTED]			
Sub.	Piano	Destinazione	Superficie

			SIL
	Terra	Laboratorio-Magazzino	537 mq

Il [REDACTED] pignorato ricompreso nel Lotto 05, risulta catastalmente così identificato:

[REDACTED]

Fg.	P.Ila	Sub.	Z.C.	Cat.	Cl.	Cons.	Sup. Catast. Totale / e. a. s.	Rendita
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]

Indirizzo catastale: [REDACTED]

Intestazione catastale:

[REDACTED]

Detto bene, censito con [REDACTED], comprende un laboratorio artigianale al piano seminterrato, avente accesso esclusivo carrabile e pedonale da resede a comune posto sul retro del fabbricato. Gli accessi risultano identificati con civico [REDACTED]. Il bene

risulta urbanisticamente legittimato come un unico vano in parte ad uso magazzino ed in parte ad uso laboratorio. **Ad oggi, detto** [REDACTED]

[REDACTED], sulla base delle verifiche effettuate, risulta in parte frazionato internamente al fine di realizzare dei vani ufficio, ripostigli e due servizi igienici, ed inoltre unito ad una porzione dell'adiacente [REDACTED] eseguito di cui al medesimo

Lotto 05. Il tutto realizzato in assenza di titoli edilizi; si precisa inoltre, che parte del bene, risulta illegittimamente ampliato (come

catastalmente rappresentato), in quanto è stata utilizzata della superficie interna, la quale, a livello edilizio deve essere "tombata" ed inaccessibile. Il tutto come meglio precisato in risposta al successivo quesito nr. 11.

Internamente gli ambienti sono **intonacati e tinteggiati** lungo le murature perimetrali, in blocchi di

cls a vista le divisioni interne delle tre porzioni. La **pavimentazione**

è in cls lisciato industriale su tutti gli ambienti, fatta esclusione della porzione destinata ad uffici ed accessori, la quale è in piastrelle di ceramica. Gli infissi interni sono in legno tamburato; metallici quelli

esterni. **L'altezza interna** è pari a 3,50 mt su tutti gli ambienti, fatta esclusione dei servizi igienici, i quali essendo dotati di controsoffitto, presentano un'altezza interna pari a 3,30 mt. L'unità

è **dotata di impianto idrico** con adduzione da acquedotto comunale, **elettrico** sottotraccia sfilabile, **sanitario** con fossa

biologica condominiale posta sul resede a comune, allacciata alla condotta fognaria comunale. L'impianto elettrico è realizzato con

tubazione PVC esterna a parete, canale metalliche per le diramazioni

principali e distribuzione a soffitto mediante condotti sbarra "blindosbarra"; l'impianto risulta alimentato mediante quadro

elettrico dedicato al piano. L'impianto di riscaldamento e raffrescamento, nella porzione uffici, è in pompa di calore, con unità

terminali costituiti da split a parete con unità esterna posta su parete perimetrale. I servizi igienici sono dotati di **lavabo, water e bidet.**

A seguito dell'avvenuto sopralluogo e sulla base delle **verifiche effettuate**, lo **stato manutentivo generale interno ed esterno**

del Lotto nr. 05 risulta essere sufficiente. I materiali impiegati sono standard e consoni al tipo di utilizzo e destinazione.

OCCUPAZIONE

A seguito delle verifiche effettuate, il [REDACTED], risulta locato alla [REDACTED] in forza di contratto di locazione stipulato in data 21.06.2021, della durata di anni 6, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Montevarchi (Ar) in data 15.07.2021 al nr. 1174, Mod. 3T.

CONFINI

[REDACTED]

SUPERFICIE COMMERCIALE - SIL

[REDACTED]			
Sub.	Piano	Destinazione	Superficie SIL
[REDACTED]	Terra	Laboratorio-Magazzino	351 mq

[REDACTED] pignorato ricompreso nel Lotto nr. 05, risulta catastalmente così identificato:

[REDACTED]

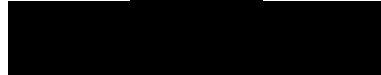
Fg.	P.Ila	Sub.	Z.C.	Cat.	Cl.	Cons.	Sup. Catast. Totale / e. a. s.	Rendita
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]

Indirizzo catastale:

[REDACTED]

Intestazione catastale:

[REDACTED]



Detto lotto, posto in



, ricomprende un compendio immobiliare composto

da **fabbricato residenziale**, **accessori**, adiacente **tettoia** ad uso agricolo, limitrofa **legnaia** su corpo separato, e **tettoia per attività**

produttiva ad oggi **crollata**. Il **tutto integrato** dai rispettivi **resedi** pertinentenziali, oltre a **fabbricato diruto e terreni agricoli** posti in

aderenza e a monte del complesso edilizio. La zona, avente una vocazione agricola, è posta a nord-ovest del Comune di Terranuova

Bracciolini, dal cui centro, percorrendo la SP11, Via delle Ville e la strada privata di Fornibuona, dista circa 8 km. L'area risulta ben

collegata e dotata di tutti i **principali servizi**, sia pubblici che privati, posti a breve distanza. **La zona**, dal punto di vista del

mercato immobiliare, **presenta un grado di appetibilità medio**. I fabbricati che compongono detto Lotto 06, distinti per unità

catastale, risultano essere i seguenti:



Detta unità, di tipologia "terratetto" disposta su due piani fuori terra, trova accesso diretto dalla strada privata di Farnibuona, in sinistra dell'ingresso carrabile al lotto, ed **è attualmente composta**

da ingresso, cucina, due ripostigli, due cantine, w.c. ed un vano al piano terra; quattro vani, w.c., ripostiglio e balcone al piano primo.

In aderenza a detto corpo di fabbrica principale, vi sono due vani cantina, tre locali sgombero, un forno e una adiacente tettoia. Si precisa che detta porzione presenta parte della copertura crollata, in

special modo quella relativa al locale sgombero di maggiori dimensioni. In prossimità del fabbricato principale, su corpo separato, vi è inoltre un vano **accessorio adibito a legnaia**. Il tutto integrato da resede pertinenziale su quattro lati. **La struttura**

portante del terratetto, dei vari accessori e della legnaia **è in muratura** portante; il solaio interpiano è in travetti in cap e pignatte di laterizio; quello del piano secondo in travetti in cap e tavelloni di laterizio; quello di copertura del terratetto in travi Varese e tavelloni

di laterizio. Il solaio della legnaia è in travetti tipo bausta e pignatte di laterizio. La tettoia adiacente gli accessori al piano terra, ha una struttura portante intelaiata composta da profilati metallici, con

copertura a capanna in pannelli di lamiera. **Internamente** tutti gli ambienti sono **intonacati e tinteggiati** fatta esclusione dei servizi igienici e della cucina, i quali presentano un rivestimento in

piastrelle di ceramica. La pavimentazione di tutti gli ambienti è in piastrelle di graniglia, fatta esclusione del bagno al piano terra il quale è in piastrelle di ceramica; in "**massicciata**" i restanti ambienti al piano terra e legnaia su corpo separato. Il **portone d'ingresso** è

in alluminio privo di vetri; i restanti infissi interni ed esterni, dove presenti, sono in legno, quest'ultimi dotati di persiane alla fiorentina

in alluminio. Le altezze interne dell'unità immobiliare sono pari a 3.00 mt al piano terra; 2.95 mt al piano primo; variabili da 2.83 mt a 3.00 mt nella legnaia; variabili da 3.65 mt a 5.10 mt nella tettoia al piano terra. L'abitazione è dotata di **impianto idrico** con adduzione da pozzo privato; **elettrico** in parte sottotraccia sfilabile; **sanitario con scarico non in pubblica fognatura, in contrasto con la vigente normativa ai sensi dell'art. 133 del D.Lgs. 3 aprile 2006 n. 152** (il tutto come meglio specificato in risposta al successivo quesito nr. 15). L'abitazione risulta sprovvista di impianto termico ed è dotata di stufe a legna; la produzione di acqua calda sanitaria avviene mediante boiler in accumulo con resistenza elettrica, installato nel bagno. Il **servizio igienico** al piano terra è dotato di **lavabo, water, bidet e doccia**; quello a piano primo è dotato di lavabo, water e vasca. **A seguito dell'avvenuto sopralluogo** e sulla base delle **verifiche effettuate**, lo **stato manutentivo generale** interno ed esterno del bene periziato **risulta** essere **fatiscente**. Il compendio immobiliare risulta in completo stato di abbandono; parte della copertura dei locali sgombero al piano terra, risulta crollata. Le finiture interne ed esterne, i materiali impiegati e gli impianti tecnologici risultano vetusti e pressoché inutilizzabili. Sono presenti vari distacchi dell'intonaco, muffe, condense, umidità di risalita e infiltrazioni di acqua piovana, tale da rendere il bene pressoché inabitabile. **Il bene periziato necessita di un intervento di manutenzione straordinaria generale, a livello di strutture, finiture ed**

SUPERFICIE COMMERCIALE

Per il calcolo della consistenza del cespite immobiliare oggetto di pignoramento si è proceduto in fase di sopralluogo al rilievo metrico utilizzando, ai fini della valutazione, il metodo della superficie interna lorda (SIL) il tutto arrotondato al metro quadrato. Tale metodologia viene applicata ricavandola dagli I.V.S. (international valuation standards), dagli E.V.S. (european valuation standards), e dal codice delle valutazioni immobiliari edito da ABI e Tecnoborsa. Così dicendo, le consistenze del bene oggetto di esecuzione immobiliare, espresse in mq SIL, risultano essere le seguenti:

<i>P.Ila</i>	<i>Piano</i>	<i>Destinazione</i>	<i>Superficie SIL</i>
■	Terra	Residenziale	77 mq
■	Terra	Cantine	16 mq
■	Terra	Accessori (cantine/loc. di sgombr)	75 mq
■	Terra	Porzione loc. di sgombero crollata	49 mq
■	Terra	Tettoia	76 mq
■	Terra	Legnaia	19 mq
■	Primo	Residenziale	104 mq
■	Primo	Balcone	3 mq
■	Terra	Resede	1.115 mq

OCCUPAZIONE

Il suddetto bene risulta libero.

CONFINI

Detto bene risulta catastalmente così identificato:



Fg.	P.IIa	Sub.	Z.C.	Cat.	Cl.	Cons.	Sup. Catast. Totale	Sup. Catast. Totale e.a.s.	Rendita
■	■	■	■	■	■	■	■	■	■

Intestazione catastale:



Detta unità, ad oggi pressoché crollata, posta frontalmente all'ingresso del lotto, sulla base di quanto riscontrabile in loco e dalla disamina della rispettiva Concessione Edilizia in Sanatoria nr. 319 del 05.06.2003, **rappresentava una tettoia artigianale** di notevoli dimensioni, con antistante piazzale pertinenziale. Tale tettoia era di forma rettangolare, con superficie netta pari a 447,30 mq e altezza interna variabile da 4,60 mt a 6,00 mt; presentava una

struttura portante in longherine metalliche sormontata da tralicci metallici con copertura metallica in onduline; la tamponatura era parziale, parte in casseri di laterizio e parte in c.a. Il piano di calpestio era costituito da una soletta di calcestruzzo armata con rete elettrosaldata. Il bene era privo di infissi, dotato di impianto di illuminazione, ed era adibito a rimessaggio di mezzi meccanici.

SUPERFICIE COMMERCIALE

Per il calcolo della consistenza del cespite immobiliare oggetto di pignoramento, considerato che il bene risulta pressoché crollato, si è proceduto utilizzando quelle indicate nel rispettivo elaborato grafico di cui alla Concessione Edilizia in Sanatoria nr. nr. 319 del 05.06.2003. Così dicendo, le consistenze del bene oggetto di esecuzione immobiliare, espresse in mq SIL, risultano essere le seguenti:

<i>P.Illa</i>	<i>Piano</i>	<i>Destinazione</i>	<i>Superficie SIL</i>
■	Terra	Tettoia Artigianale crollata	460 mq
■	Terra	Resede	2.364 mq

Si precisa, sulla base delle informazioni ricevute presso il preposto ufficio tecnico comunale, che tale tettoia, considerato il crollo, ha perso la propria "volumetria" e che essa non potrà essere ricostruita.

Tenuto conto di tale aspetto, ai fini peritali, la rispettiva area di sedime verrà equiparata e quindi valutata come area esterna/resede.

OCCUPAZIONE

Il suddetto bene risulta libero.

CONFINI

Detto bene risulta catastalmente così identificato:



Fg.	P.IIIa	Sub.	Z.C.	Cat.	Cl.	Cons.	Sup. Catast. Totale	Sup. Catast. Totale e.a.s.	Rendita

Intestazione catastale:



Detta unità, ad oggi unità collabente, considerato il totale crollo della copertura ed il pessimo stato manutentivo strutturale delle murature perimetrali, **rappresentava un manufatto adibito a**

deposito, posto in Località Borgheria, a monte dei fabbricati precedentemente descritti. Il deposito è di forma rettangolare, con superficie lorda pari a circa 45 mq, preesistente copertura a capanna ad oggi crollata. La struttura portante è in muratura in mattoni di laterizio. Il bene ad oggi è privo di infissi e impianti tecnologici. Come già precisato, il solaio di copertura risulta crollato e si evidenziano lesioni strutturali sui setti murari portanti, tanto da poter considerare il bene come unità collabente con stato manutentivo fatiscente.

SUPERFICIE COMMERCIALE

Per il calcolo della consistenza del cespite immobiliare oggetto di pignoramento si è proceduto in fase di sopralluogo al rilievo metrico utilizzando, ai fini della valutazione, il metodo della superficie interna lorda (SIL) il tutto arrotondato al metro quadrato. Così dicendo, le consistenze del bene oggetto di esecuzione immobiliare, espresse in mq SIL, risultano essere le seguenti:

<i>P.Illa</i>	<i>Piano</i>	<i>Destinazione</i>	<i>Superficie SIL</i>
■	Terra	Deposito (copertura crollata)	35 mq

Si precisa, considerato il crollo della copertura, che la sua ricostruzione è subordinata a "parere preliminare" da parte del preposto ufficio tecnico comunale, e che di tale aspetto, con apposito rapporto mercantile, se ne terrà conto nella rispettiva valutazione, così come ricompresa nel Lotto 06.

OCCUPAZIONE

Il suddetto bene risulta libero.

CONFINI



Detto bene risulta catastalmente così identificato:



Fg.	P.IIa	Sub.	Z.C.	Cat.	Cl.	Cons.	Sup. Catast. Totale	Sup. Catast. Totale e.a.s.	Rendita
■	■	■	■	■	■	■	■	■	■

Intestazione catastale:



Detto terreno, di forma e pendenza regolare, di complessivi 6.050 mq, posto in aderenza ai fabbricati sopra descritti di cui al presente Lotto 06, avente accesso dalla strada privata di Farnibuona, ricomprende una porzione di "seminativo" ad oggi incolto ed in stato di abbandono.

OCCUPAZIONE

Il suddetto terreno risulta libero.

CONFINI



Detto terreno risulta catastalmente così identificato:



Fg.	P.Ila	Qualità	Cl.	Sup. mq	R.D.	R.A.

Intestazione catastale:



Detto terreno, di forma e pendenza regolare, di complessivi 6.910 mq, posto in prossimità dei fabbricati sopra descritti di cui al presente Lotto 06, avente accesso da strade interpoderali,

ricomprende una porzione di "seminativo" ad oggi incolto ed in stato di abbandono.

OCCUPAZIONE

Il suddetto terreno risulta libero.

CONFINI



Detto terreno risulta catastalmente così identificato:



Fg.	P.IIa	Qualità	Cl.	Sup. mq	R.D.	R.A.
■	■	■	■	■	■	■

Intestazione catastale:



Detto terreno, di forma e pendenza regolare, di complessivi 14.620 mq, posto in prossimità dei fabbricati sopra descritti di cui al

presente Lotto 06, avente accesso da strade interpoderali, ricomprende una porzione di "seminativo" ad oggi incolto ed in stato di abbandono.

OCCUPAZIONE

Il suddetto terreno risulta libero.

CONFINI



Detto terreno risulta catastalmente così identificato:



Fg.	P.IIa	Qualità	Cl.	Sup. mq	R.D.	R.A.

Intestazione catastale:

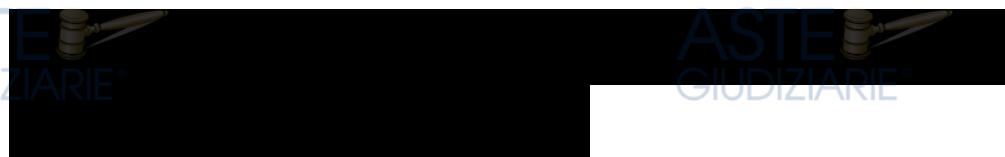


Detto terreno, di forma e pendenza regolare, di complessivi 18.550 mq, posto lungo Via delle Ville ed in prossimità dei fabbricati sopra descritti di cui al presente Lotto 06, ricomprende una porzione di "seminativo" ad oggi incolto ed in stato di abbandono.

OCCUPAZIONE

Il suddetto terreno risulta libero.

CONFINI



Detto terreno risulta catastalmente così identificato:



Fg.	P.IIa	Qualità	Cl.	Sup. mq	R.D.	R.A.
■	■	■	■	■	■	■

Intestazione catastale:



Detto terreno, di forma e pendenza regolare, di complessivi 26.820 mq, posto in [REDACTED] a monte dei fabbricati di cui al presente Lotto 06, ricomprende una porzione di "bosco".

OCCUPAZIONE

Il suddetto terreno risulta libero.

CONFINI



Detto terreno risulta catastalmente così identificato:



Fg.	P.IIa	Qualità	Cl.	Sup. mq	R.D.	R.A.
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]

Intestazione catastale:



OCCUPAZIONE

CONFINI

Fg.	P.Ila	Qualità	Cl.	Sup. mq	R.D.	R.A.
						

Intestazione catastale:

OCCUPAZIONE

CONFINI

Fg.	P.Ila	Qualità	Cl.	Sup. mq	R.D.	R.A.
■	■	■	■	■	■	■

OCCUPAZIONE

CONFINI

Fg.	P.Ila	Qualità	Cl.	Sup. mq	R.D.	R.A.
						

A large, dark blue rectangular area with a white border, containing the text "ASTE GIUDIZIARIE" and a gavel icon. The text is in a light blue, sans-serif font, and the gavel icon is a small, stylized illustration of a wooden gavel. This graphic is repeated in the top-left, top-right, and bottom-right corners of the page.

Detto terreno, di forma e pendenza regolare, di complessivi 2.350 mq, posto in Località [REDACTED] a monte dei fabbricati di cui al presente Lotto 06, ricomprende una porzione di "bosco".

OCCUPAZIONE

Il suddetto terreno risulta libero.

CONFINI



Detto terreno risulta catastalmente così identificato:



Fg.	P.IIa	Qualità	Cl.	Sup. mq	R.D.	R.A.
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]

Si precisa che dalla disamina dell'estratto di mappa catastale, in detta particella, risulta la sagoma di un fabbricato ad oggi inesistente.

Intestazione catastale:





Detto terreno, di forma e pendenza regolare, di complessivi 2.726 mq, posto in [redacted] a monte dei fabbricati di cui al presente Lotto 06, ricomprende una porzione di "bosco".

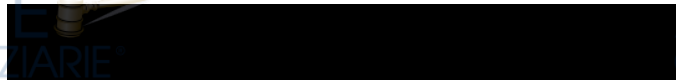
OCCUPAZIONE

Il suddetto terreno risulta libero.

CONFINI



Detto terreno risulta catastalmente così identificato:



Fg.	P.IIa	Qualità	Cl.	Sup. mq	R.D.	R.A.
[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]

Intestazione catastale:





Detto terreno, di complessivi 45.935 mq, posto a monte dei fabbricati di cui al presente Lotto 06, ad oggi ricomprende una porzione di "bosco".

OCCUPAZIONE

Il suddetto terreno risulta libero.

CONFINI



Detto terreno risulta catastalmente così identificato:



Fg.	P.IIa	Qualità	Cl.	Sup. mq	R.D.	R.A.

Intestazione catastale:





Detto terreno, di complessivi 4.080 mq, posto a monte dei fabbricati di cui al presente Lotto 06, ad oggi ricomprende una porzione di "bosco".

OCCUPAZIONE

Il suddetto terreno risulta libero.

CONFINI



Detto terreno risulta catastalmente così identificato:



Fg.	P.IIa	Qualità	Cl.	Sup. mq	R.D.	R.A.

Intestazione catastale:





Detto terreno, di complessivi 650 mq, posto a monte dei fabbricati di cui al presente Lotto 06, ad oggi ricomprende una porzione di "bosco".

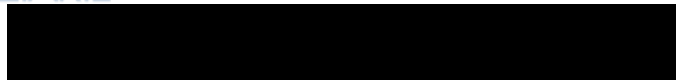
OCCUPAZIONE

Il suddetto terreno risulta libero.

CONFINI



Detto terreno risulta catastalmente così identificato:



Fg.	P.IIa	Qualità	Cl.	Sup. mq	R.D.	R.A.

Intestazione catastale:





Detto terreno, di complessivi 4.970 mq, posto ad est dei fabbricati di cui al presente Lotto 06, a circa 300 mt di distanza, ad oggi ricomprende una porzione di "bosco".

OCCUPAZIONE

Il suddetto terreno risulta libero.

CONFINI



Detto terreno risulta catastalmente così identificato:



Fg.	P.IIa	Qualità	Cl.	Sup. mq	R.D.	R.A.

Intestazione catastale:





Detto terreno, di complessivi 18.330 mq, posto ad est dei fabbricati di cui al presente Lotto 06, a circa 300 mt di distanza, ad oggi ricomprende una porzione di "bosco".

OCCUPAZIONE

Il suddetto terreno risulta libero.

CONFINI



Detto terreno risulta catastalmente così identificato:



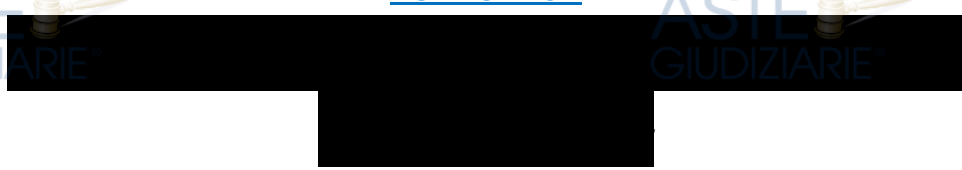
Fg.	P.IIa	Qualità	Cl.	Sup. mq	R.D.	R.A.

Intestazione catastale:





LOTTO – 07



Detto bene, rappresenta **un annesso agricolo con relativo terreno pertinenziale**, sito in



. L'intero lotto di terreno che ricomprende l'annesso agricolo di superficie complessiva pari a 2.160 mq, ha una forma di parallelogramma, risulta pressoché pianeggiante ed è facilmente raggiungibile in quanto posto in prossimità di Via Poggilupi e della Strada Provinciale di Lungo Arno. Detta **zona agricola** sorge lungo l'Autostrada del Sole A1 e il Torrente Ciuffenna, a circa 2,0 km dal casello autostradale del Valdarno, e a sud-ovest del centro di Terranuova Bracciolini, da cui dista circa 2 km. L'area è **caratterizzata** dalla presenza di **fabbricati produttivi** posti nelle immediate vicinanze, nonché di **impianti sportivi** e **piscina pubblica**. Dal punto di vista del mercato immobiliare risulta piuttosto appetibile, in quanto unisce alla posizione dell'area, un buon livello di servizi sia pubblici posti nelle immediate vicinanze.

L'unità periziata, avente accesso diretto da Via Dell'Acacia tramite ingresso carrabile dotato di cancello metallico, **è attualmente composta** da un **vano principale adibito a rimessa attrezzi agricoli**, ulteriore **vano accessori** e da **limitrofe tettoie** in parte tamponate da lastre di lamiera. Il tutto integrato da terreno agricolo pertinenziale. L'intero lotto risulta recintato. In aderenza ed in prossimità di quanto urbanisticamente legittimo, vi è un ulteriore manufatto accessorio abusivo in muratura oltre a tettoie anch'esse abusive realizzate in ampliamento rispetto a quelle legittimate; abusi i quali dovranno essere rimossi, così come meglio specificato in risposta al successivo quesito nr. 11. Si precisa, che ai fini della risposta al presente quesito, verrà trattato e descritto solo ciò che risulta urbanisticamente legittimo. Il vano rimessa ha una forma rettangolare composto da profilati e pannelli in cls precompressi, sormontati da copertura a capanna costituita da travetti in legno e onduline in lamiera. Le tettoie laterali sono costituite da pali in legno del diametro pari a 10 cm, sormontati da lastre di lamiera. L'annesso è privo di qualsiasi finitura; la pavimentazione è in "massicciata". Le altezze interne rilevate sotto travetto, sono variabili da 2,16 mt in gronda, a 2,46 mt nel colmo. L'annesso è dotato di impianto elettrico. **A seguito dell'avvenuto sopralluogo** e sulla base delle **verifiche effettuate**, lo **stato manutentivo generale** interno ed esterno del bene periziato **risulta** essere **precario e mediocre**.

SUPERFICIE COMMERCIALE

Per il calcolo della consistenza del cespite immobiliare oggetto di

pignoramento si è proceduto in fase di sopralluogo al rilievo metrico utilizzando, ai fini della valutazione, il metodo della superficie interna lorda (SIL) il tutto arrotondato al metro quadrato.

Così dicendo, le consistenze del bene oggetto di esecuzione immobiliare, espresse in mq SIL, risultano essere le seguenti:

<i>P.IIa</i>	<i>Piano</i>	<i>Destinazione</i>	<i>Superficie SIL</i>
	Terra	Rimessa	21 mq
	Terra	Tettoie	80 mq
	Terra	Terreno agricolo pertinenziale	2.030 mq

OCCUPAZIONE

Il suddetto bene risulta utilizzato dalla società esecutata.

CONFINI

Detto bene risulta catastalmente così identificato:

Fg.	P.IIa	Sub.	Z.C.	Cat.	Cl.	Cons. mq	Sup. Catast. Totale	Sup. Catast. Totale e.a.s.	Rendita
		I	I		I			I	

Intestazione catastale:

LOTTO – 08

Detto bene, rappresenta un **terreno agricolo** censito al catasto terreni con [REDACTED], della superficie complessiva pari a 7.400

mq, con coltura catastale "semin arbor", sito in [REDACTED]. Il terreno

ha una forma trapezoidale regolare, pianeggiante e facilmente raggiungibile in quanto posto in prossimità di Via Poggilupi e della Strada Provinciale di Lungo Arno. Il bene è posto **su di una zona agricola** che sorge lungo l'Autostrada del Sole A1 e il Torrente Ciuffenna, a circa 2,0 km dal casello autostradale del Valdarno, e a sud-ovest del centro di Terranuova Bracciolini, da cui dista circa 2

km. **Detta** area è **caratterizzata** dalla presenza di **fabbricati produttivi** posti nelle immediate vicinanze, nonché di **impianti sportivi e piscina pubblica**. Dal punto di vista del mercato immobiliare risulta piuttosto appetibile, in quanto unisce alla posizione dell'area, un buon livello di servizi sia pubblici che privati facilmente raggiungibili.

Come già precisato, il suddetto terreno vanta servitù a favore di passo, del più ampio contenuto ed anche con mezzi meccanici, a carico della stradella esistente sul resede distinto al catasto terreni, [REDACTED], per accedervi da via della Acacia. Detta servitù è sottoposta al termine finale della realizzazione della viabilità pubblica che permette l'accesso alla [REDACTED]. Il terreno ad oggi risulta incolto

e in stato di abbandono e come meglio specificato in risposta al successivo quesito nr. 11, in prossimità dell'ingresso al terreno è presente una "baracca di cantiere", non urbanisticamente legittima, ad uso deposito anch'essa in stato di abbandono.

OCCUPAZIONE

Il suddetto terreno risulta libero ed in stato di abbandono.

CONFINI

Detto terreno risulta catastalmente così identificato:

Fg.	P.IIa	Qualità	Cl.	Sup. mq	R.D.	R.A.

Intestazione catastale:

LOTTO - 09

Detto bene, censito con **area urbana di 17 mq**, è posto in , all'interno della

lottizzazione residenziale denominata "Paperina". Detta lottizzazione residenziale, **è posta** a sud-ovest del centro di Terranuova Bracciolini, dal quale dista circa 1,3 km, e ad est del casello autostradale del Valdarno, dal quale dista circa 2, 5 km. L'area è **caratterizzata** dalla presenza di **fabbricati residenziali** a carattere signorile, ed è dotata di un buon livello di servizi sia pubblici che privati facilmente raggiungibili. **Il bene pignorato ad oggi rappresenta un vialetto intercluso**, in quanto accessibile dall'adiacente lotto censito [REDACTED], in proprietà al [REDACTED] ed esterno alla procedura esecutiva.

OCCUPAZIONE

A seguito delle verifiche effettuate, considerato che l'accesso è consentito dal solo lotto adiacente, in proprietà al [REDACTED] [REDACTED] esterno alla procedura esecutiva, si evince, che detto vialetto, non risulta nel possesso della società esecutata, e che lo stesso presumibilmente è utilizzato dal Sig. Massini Massimo, quale unica persona ad avervi accesso.

CONFINI

[REDACTED]

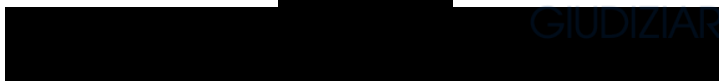
Detto terreno risulta catastalmente così identificato:

Fg.	P.IIIa	Sub.	Z.C.	Cat.	Cl.	Cons.	Sup. Catast. Totale / e. a. s.	Rendita
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]

Intestazione catastale:

ASTE
GIUDIZIARIE®
*****ASTE
GIUDIZIARIE®

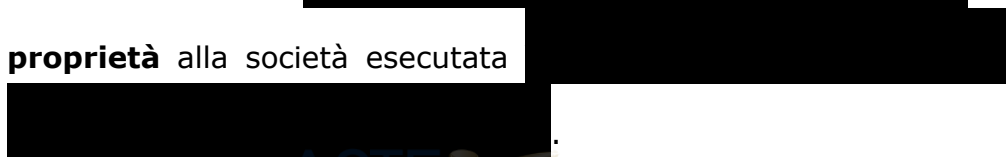
LOTTO - 10

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Il **compendio immobiliare oggetto di pignoramento**, di cui al Lotto 10, è sito nel **Comune di Terranuova Bracciolini (Ar)**, e rappresenta il **primo tratto di circa 90 mt**

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Dette aree sono ricomprese in **nr. 6 particelle catastali**, censite al catasto terreni con **in proprietà** alla società eseguita

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Detto compendio è **posto su di una zona artigianale** che sorge lungo l'Autostrada del Sole A1, a circa 2,5 km dal casello autostradale del Valdarno, e a sud-ovest del centro di Terranuova Bracciolini, da cui dista circa 2 km. **Detta** area è **caratterizzata** dalla presenza di **fabbricati produttivi** nonché sede di importanti brand.

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Detto terreno, di complessivi 1004 mq, di forma rettangolare ed asfaltato, rappresenta il primo tratto della viabilità "Via Prima Strada Lungarno".

OCCUPAZIONE

Detta area, così come da convenzione comunale, stipulata in data 10.07.2003, Rep. 37131, Racc. 14810, a firma del Dott. Roberto Pisapia, Notaio in Montevarchi (Ar), risulta privata ad uso pubblico.

CONFINI



Detto terreno risulta catastalmente così identificato:



Fg.	P.IIa	Qualità	Cl.	Sup. mq	R.D.	R.A.

Intestazione catastale:



Detto terreno, di complessivi 172 mq, di forma triangolare ed asfaltato, rappresenta una porzione di viabilità e di parcheggio della lottizzazione artigianale "Le Coste".

OCCUPAZIONE

Il terreno, così come da convenzione comunale, stipulata in data 10.07.2003, Rep. 37131, Racc. 14810, a firma del Dott. Roberto Pisapia, Notaio in Montevarchi (Ar), risulta privato ad uso pubblico.

CONFINI



Detto terreno risulta catastalmente così identificato:



Fg.	P.IIa	Qualità	Cl.	Sup. mq	R.D.	R.A.
■	■	■	■	■	■	■

Intestazione catastale:



Detto terreno, di complessivi 36 mq, di forma rettangolare ed asfaltato, rappresenta una porzione di viabilità e di parcheggio della lottizzazione artigianale "Le Coste".

OCCUPAZIONE

Detta area, così come da convenzione comunale, stipulata in data 10.07.2003, Rep. 37131, Racc. 14810, a firma del Dott. Roberto Pisapia, Notaio in Montevarchi (Ar), risulta privata ad uso pubblico.

CONFINI

[REDACTED]

Detto terreno risulta catastalmente così identificato:

[REDACTED]

Fg.	P.IIa	Qualità	Cl.	Sup. mq	R.D.	R.A.
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]

Intestazione catastale:

[REDACTED]

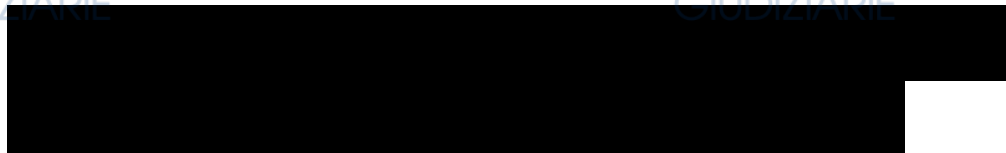
Detto terreno, di complessivi 707 mq, di forma trapezoidale ed

asfaltato, rappresenta una porzione di viabilità e di parcheggio della
lottizzazione artigianale "Le Coste".

OCCUPAZIONE

Detta p.lla 526, così come da convenzione comunale, stipulata in
data 10.07.2003, Rep. 37131, Racc. 14810, a firma del Dott.
Roberto Pisapia, Notaio in Montevarchi (Ar), risulta privata ad uso
pubblico

CONFINI



Detto terreno risulta catastalmente così identificato:



Fg.	P.lla	Qualità	Cl.	Sup. mq	R.D.	R.A.
■	■	■	■	■	■	■

Intestazione catastale:



Detto terreno, di complessivi 690 mq, di forma trapezoidale ed asfaltato, rappresenta una porzione di viabilità e di parcheggio della lottizzazione artigianale "Le Coste".

OCCUPAZIONE

Detta area, così come da convenzione comunale, stipulata in data 10.07.2003, Rep. 37131, Racc. 14810, a firma del Dott. Roberto Pisapia, Notaio in Montevarchi (Ar), risulta privata ad uso pubblico.

CONFINI



Detto terreno risulta catastalmente così identificato:



Fg.	P.IIa	Qualità	Cl.	Sup. mq	R.D.	R.A.
■	■	■	■	■	■	■

Intestazione catastale:



Detto terreno, di complessivi 147 mq, di forma triangolare ed asfaltato, rappresenta una porzione di viabilità e di parcheggio della lottizzazione artigianale "Le Coste".

OCCUPAZIONE

Detta p.lla 537, così come da convenzione comunale, stipulata in data 10.07.2003, Rep. 37131, Racc. 14810, a firma del Dott.

Roberto Pisapia, Notaio in Montevarchi (Ar), risulta privata ad uso pubblico.

CONFINI



Detto terreno risulta catastalmente così identificato:



Fg.	P.lla	Qualità	Cl.	Sup. mq	R.D.	R.A.
■	■	■	■	■	■	■

Intestazione catastale:





I **suddetti terreni agricoli**, della superficie complessiva pari a **147.105 mq**, sono posti in prossimità della località

dal quale distano circa 11 km percorrendo la rispettiva viabilità "Strada Provinciale Lungarno", piuttosto che la "Strada Provinciale Vecchia Aretina". L'accesso ai terreni avviene da strade poderali interne dipartenti dalla viabilità principale. La coltura prevalente riscontrata in fase di sopralluogo è quella di bosco.

Detto terreno, di complessivi 570 mq, ricomprende una porzione di "bosco".

OCCUPAZIONE

Il suddetto terreno risulta libero.

CONFINI

Detto terreno risulta catastalmente così identificato:

Fg.	P.IIa	Qualità	Cl.	Sup. mq	R.D.	R.A.

Intestazione catastale:



Detto terreno, di complessivi 6.160 mq, ricomprende una porzione di "bosco". Sul terreno sono presenti due tralicci della Linea Enel.

OCCUPAZIONE

Il suddetto terreno risulta libero.

CONFINI



Detto terreno risulta catastalmente così identificato:

Fg.	P.IIa	Qualità	Cl.	Sup. mq	R.D.	R.A.
■	■	■	■	■	■	■

Intestazione catastale:



Detto terreno, di complessivi 2.125 mq, ricomprende una porzione

di "bosco".

OCCUPAZIONE

Il suddetto terreno risulta libero.

CONFINI



Detto terreno risulta catastalmente così identificato:



Fg.	P.IIa	Qualità	Cl.	Sup. mq	R.D.	R.A.

Intestazione catastale:



Detto terreno, di complessivi 5.790 mq, ricomprende una porzione di "bosco".

OCCUPAZIONE

Il suddetto terreno risulta libero.

CONFINI



Detto terreno risulta catastalmente così identificato:



Fg.	P.IIa	Qualità	Cl.	Sup. mq	R.D.	R.A.

Intestazione catastale:



Detto terreno, di complessivi 910 mq, comprende una porzione di "bosco".

OCCUPAZIONE

Il suddetto terreno risulta libero.

CONFINI

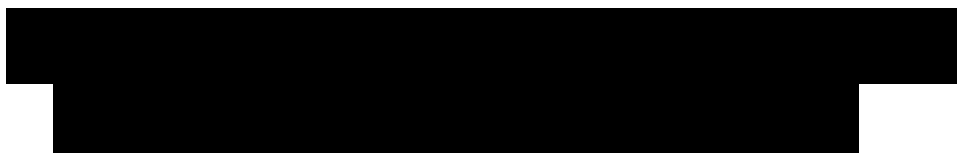


Detto terreno risulta catastalmente così identificato:



Fg.	P.IIa	Qualità	Cl.	Sup. mq	R.D.	R.A.

Intestazione catastale:



Detto terreno, di complessivi 1.100 mq, ricomprende una porzione di "bosco".

OCCUPAZIONE

Il suddetto terreno risulta libero.

CONFINI

Detto terreno risulta catastalmente così identificato:

Fg.	P.IIa	Qualità	Cl.	Sup. mq	R.D.	R.A.

Intestazione catastale:

Detto terreno, di complessivi 350 mq, ricomprende una porzione di "bosco".

OCCUPAZIONE

Il suddetto terreno risulta libero.

CONFINI



Detto terreno risulta catastalmente così identificato:



Fg.	P.IIa	Qualità	Cl.	Sup. mq	R.D.	R.A.

Intestazione catastale:



Detto terreno, di complessivi 1.510 mq, ricomprende una porzione di "bosco".

OCCUPAZIONE

Il suddetto terreno risulta libero.

CONFINI



Detto terreno risulta catastalmente così identificato:



Fg.	P.IIa	Qualità	Cl.	Sup. mq	R.D.	R.A.

Intestazione catastale:



Detto terreno, di complessivi 5.730 mq, ricomprende una porzione di "bosco".

OCCUPAZIONE

Il suddetto terreno risulta libero.

CONFINI

Detto terreno risulta catastalmente così identificato:

Fg.	P.IIa	Qualità	Cl.	Sup. mq	R.D.	R.A.

Intestazione catastale:

Detto terreno, di complessivi 3.630 mq, ricomprende una porzione di "bosco".

OCCUPAZIONE

Il suddetto terreno risulta libero.

CONFINI



Detto terreno risulta catastalmente così identificato:



Fg.	P.IIa	Qualità	Cl.	Sup. mq	R.D.	R.A.

Intestazione catastale:

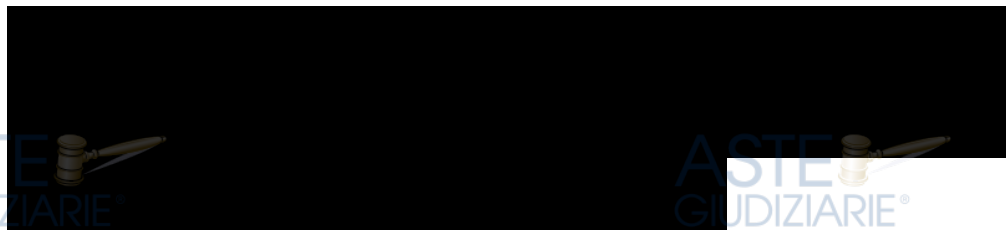


Detto terreno, di complessivi 40.535 mq, ricomprende una porzione di "bosco".

OCCUPAZIONE

Il suddetto terreno risulta libero.

CONFINI



Detto terreno risulta catastalmente così identificato:



Fg.	P.IIa	Qualità	Cl.	Sup. mq	R.D.	R.A.

Intestazione catastale:



Detto terreno, di complessivi 3.040 mq, ricomprende una porzione di "bosco".

OCCUPAZIONE

Il suddetto terreno risulta libero.

CONFINI



Detto terreno risulta catastalmente così identificato:



Fg.	P.IIa	Qualità	Cl.	Sup. mq	R.D.	R.A.

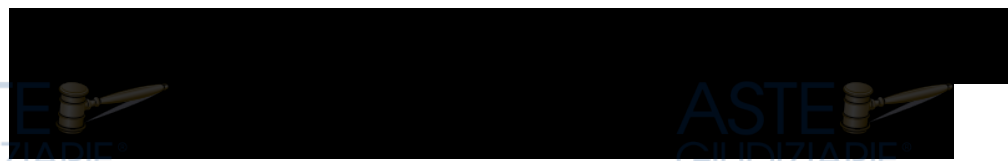
Intestazione catastale:



Detto terreno, di complessivi 2.980 mq, ricomprende una porzione di "bosco".

OCCUPAZIONE

Il suddetto terreno risulta libero.

CONFINI

Detto terreno risulta catastalmente così identificato:



Fg.	P.IIa	Qualità	Cl.	Sup. mq	R.D.	R.A.

Intestazione catastale:



Detto terreno, di complessivi 1.510 mq, ricomprende una porzione di "bosco".

OCCUPAZIONE

Il suddetto terreno risulta libero.

CONFINI

Detto terreno risulta catastalmente così identificato:



Fg.	P.IIa	Qualità	Cl.	Sup. mq	R.D.	R.A.

Intestazione catastale:



Detto terreno, di complessivi 23.730 mq, ricomprende una porzione di "bosco".

OCCUPAZIONE

Il suddetto terreno risulta libero.

CONFINI

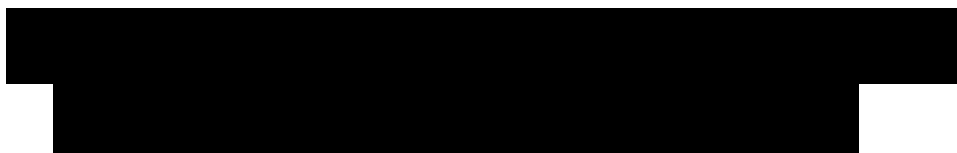


Detto terreno risulta catastalmente così identificato:



Fg.	P.IIa	Qualità	Cl.	Sup. mq	R.D.	R.A.

Intestazione catastale:



Detto terreno, di complessivi 18.510 mq, ricomprende una porzione di "bosco".

OCCUPAZIONE

Il suddetto terreno risulta libero.

CONFINI

Detto terreno risulta catastalmente così identificato:

Fg.	P.IIa	Qualità	Cl.	Sup. mq	R.D.	R.A.

Intestazione catastale:

Detto terreno, di complessivi 1.640 mq, ricomprende una porzione di "bosco".

OCCUPAZIONE

Il suddetto terreno risulta libero.

CONFINI

Detto terreno risulta catastalmente così identificato:



Fg.	P.IIa	Qualità	Cl.	Sup. mq	R.D.	R.A.
■	■	■	■	■	■	■

Intestazione catastale:



Detto terreno, di complessivi 9.135 mq, ricomprende una porzione di "bosco".

OCCUPAZIONE

Il suddetto terreno risulta libero.

CONFINI

Detto terreno risulta catastalmente così identificato:



Fg.	P.IIa	Qualità	Cl.	Sup. mq	R.D.	R.A.
■	■	■	■	■	■	■

Intestazione catastale:

COCCHIARELLA ANTONIO NATO A FRAGNETO L'ABATE il

Detto terreno, di complessivi 14.260 mq, ricomprende una porzione di "bosco".

OCCUPAZIONE

Il suddetto terreno risulta libero.

CONFINI

Detto terreno risulta catastalmente così identificato:

Fg.	P.IIa	Qualità	Cl.	Sup. mq	R.D.	R.A.

Intestazione catastale:

Detto terreno, di complessivi 3.890 mq, ricomprende una porzione di "bosco".

OCCUPAZIONE

Il suddetto terreno risulta libero.

CONFINI

[REDACTED]

Detto terreno risulta catastalmente così identificato:

[REDACTED]

Fg.	P.IIa	Qualità	Cl.	Sup. mq	R.D.	R.A.
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]

Intestazione catastale:

[REDACTED]

LOTTO - 12

[REDACTED]

Il **suddetto bene**, come già precisato in risposta al precedente quesito nr. 02, **rappresenta** una porzione di un **vano accessorio adibito a cantina**, ad oggi **intercluso**, posto all'interno di un

fabbricato di altra proprietà. L'intero compendio che ricomprende

fisicamente detto bene pignorato, è in proprietà al [REDACTED]

[REDACTED] per la quota di 1/2

ciascuno in regime di comunione dei beni, i quali hanno acquistato la proprietà con atto di compravendita del 25.02.1985, Rep. 43494,

a firma del Dott. Massimo Taiti, Notaio in Montevarchi (Ar). Il

compendio è ricompreso nel podere denominato [REDACTED]

[REDACTED], in zona agricola a sud-est del centro di

Terranuova Bracciolini, dal quale dista circa 11 km percorrendo la

rispettiva viabilità "Strada Provinciale Lungarno", piuttosto che la

"Strada Provinciale Vecchia Aretina". **L'accesso al fabbricato che**

ricomprende il bene pignorato avviene da altre proprietà

esterne alla procedura esecutiva, quali la **corte censita con** [REDACTED]

[REDACTED] in proprietà al [REDACTED]

[REDACTED], **nonché dalla corte censita con** [REDACTED],

in proprietà ai sigg. [REDACTED]

[REDACTED]. Dette corti sono raggiungibili da strade poderali dipartenti

dalla viabilità principale. Il bene pignorato, sulla base dei riscontri

effettuati, risulta di fatto utilizzato dai sigg. [REDACTED] fin

dall'anno 1985, tanto che nel tempo, indirettamente, è stato oggetto

di interventi edilizi interessanti i fabbricati in proprietà ai coniugi

Santopietro e Tani. **Nello specifico**, l'unità periziata censita con

p.lla 120, **è parte di un vano adibito a cantina/magazzino**, di

maggiori dimensioni, posto al piano terra di un manufatto di forma

rettangolare, con copertura a capanna, accessorio ad una limitrofa ex-colonica. Detto bene eseguito, di forma rettangolare, privo di accessi diretti verso l'esterno, **è accessibile solo tramite i vani censiti con** [REDACTED] in proprietà ai [REDACTED] ed esterni alla procedura esecutiva, e verso i quali non presenta confini fisici/divisori interni. Il vano è dotato di una piccola finestra con infisso in legno, l'altezza interna rilevata è variabile da 2.95 mt a 3.40 mt. La struttura portante del fabbricato che ricomprende il bene eseguito è in muratura portante; il solaio di calpestio è in cls al grezzo, la gronda esterna è in travetti di legno; il solaio interno è a capanna in tavelloni di laterizio e travi tipo Bausta, intonacato e tinteggiato. Il vano è dotato indirettamente dell'impianto elettrico dell'intero fabbricato, nonché di una condotta di acqua interna collegata all'acquedotto comunale, il tutto sempre in carico, come utenze, ai coniugi Santopietro e Tani. **A seguito dell'avvenuto sopralluogo e sulla base delle verifiche effettuate, lo stato manutentivo generale** interno ed esterno del bene periziato **risulta** essere **sufficiente/mediocre**; le finiture interne, i materiali impiegati e gli impianti tecnologici risultano vetusti. Risulta da evidenziare un distacco dell'intonaco interno della muratura perimetrale del vano che ricomprende la [REDACTED] eseguita, presumibilmente dovuto ad modesto cedimento/assestamento delle strutture di fondazione.

SUPERFICIE COMMERCIALE

Per il calcolo della consistenza del cespite immobiliare oggetto di

pignoramento si è proceduto in fase di sopralluogo al rilievo metrico utilizzando, ai fini della valutazione, il metodo della superficie interna lorda (SIL) il tutto arrotondato al metro quadrato.

Tale metodologia viene applicata ricavandola dagli I.V.S. (international valuation standards), dagli E.V.S. (european valuation standards), e dal codice delle valutazioni immobiliari edito da ABI e Tecnoborsa. Così dicendo, le consistenze del bene oggetto di esecuzione immobiliare, espresse in mq SIL, risultano essere le seguenti:

<i>P.Ila</i>	<i>Piano</i>	<i>Destinazione</i>	<i>Superficie SIL</i>
	Terra	Cantina	8,00 mq

OCCUPAZIONE

Il suddetto bene risulta occupato e utilizzato dai

CONFINI

Detto bene risulta catastalmente così identificato:

Fg.	P.Ila	Qualità	Cl.	Sup. mq	R.D.	R.A.
			I	I	I	I

Intestazione catastale:



LOTTO - 13

Detto Lotto nr. 13, sito nel [redacted], posto a sud-ovest del centro del rispettivo comune, da cui dista circa 1,6 km, **rappresenta un'area di complessivi 31.995 mq** [redacted] facilmente raggiungibile ed accessibile, in quanto **posta** tra [redacted], **integrata da ulteriori tre particelle**, per complessivi 2.416 mq, rappresentati porzioni di limitrofa viabilità. Nello specifico, **le** [redacted], **erano state oggetto del "Piano di Recupero ex** [redacted] **" e successiva "Variante n. 1 al Piano di Recupero ex** [redacted] **", con il quale si prevedeva una riqualificazione urbanistica dell'area**, trasformando l'originario tessuto produttivo con una lottizzazione a destinazione prevalentemente residenziale di notevoli dimensioni, composta da nr. 27 lotti comprendenti a sua volta edifici residenziali e commerciali. In merito, come già precisato, dette aree erano state oggetto di convenzioni comunali del 19.12.2002 Rep. 35574, Notaio Pisapia, e 21.03.2014 Rep. 59536 Notaio Pisapia. A seguito dei colloqui intercorsi con l'ufficio tecnico comunale preposto, **ad oggi,**

tali convenzioni e il rispettivo PDR, risultano decaduti, in quanto gli impegni, gli obblighi e gli adempimenti assunti dal concessionario eseguito, sono venuti meno.

Successivamente, per dette aree, **il Comune di Loro Ciuffenna, con D.C.C. nr. 51 del 28.12.2023**, ha adottato la **variante nr. 16**

al **regolamento urbanistico comunale**. Detta variante al RU prevede che l'area, dalla vigente destinazione "residenziale" venga destinata ad attrezzature pubbliche o di uso pubblico di interesse generale tali da qualificarla come zona "F", ovvero le parti del territorio destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale, ai sensi del DM 1444/68, e come indicate dall'art. 34 delle N.T.A., e nello specifico: aree destinate ad attrezzature di interesse comune quali palestre, piscine e altri impianti sportivi pubblici coperti e scoperti, Polo per la Protezione Civile; aree destinate al verde ed al gioco quali verde pubblico, verde attrezzato, giardini e parchi pubblici di quartiere, attrezzature pubbliche per attività sportive e del tempo libero all'aperto. La realizzazione delle attrezzature pubbliche o di uso pubblico di interesse generale come sopra indicate potrà avvenire: mediante espropriazione del bene, anche contestualmente all'approvazione del progetto di opera pubblica, ai sensi del D.P.R. n. 327/2001; ovvero, in alternativa mediante convenzionamento con i privati proprietari al fine di assicurare il perseguimento degli interessi generali da approvarsi in sede di Consiglio comunale, mediante la quale saranno fissati contenuto, oneri, obblighi tra le parti, durata della concessione in uso, etc. **Ad**

oggi, l'iter di approvazione della variante nr. 16,

limitatamente a detta area, non risulta concluso, così come da

D.C.C. nr. 7 del 26.03.2024, dalla cui disamina, si evince che in

data **24.02.2024**, con protocollo nr. 3192, è stata inoltrata da

parte del [REDACTED], tecnico incaricato dalla società

esecutata, una PEC contenente una **osservazione** a detta variante,

richiedente il **mantenimento** di una superficie a destinazione

residenziale compresa tra 5000 mq e 7000 mq. In risposta, il

Comune di Loro Ciuffenna, vista la necessità di controdedurre

detta osservazione, nonché l'importanza di detta area, **ha**

deliberato di rimandare l'approvazione della nuova disciplina

urbanistica dell'area, **a un successivo e separato atto**. Il tutto

come meglio riportato nella suddetta D.C.C. nr. 7/2024 unita alla

presente con allegato nr. 27.

[REDACTED]
Detta particella, sede dell'ex [REDACTED], rappresenta

un'area di 31.995 mq, di forma rettangolare, di regolare e uniforme

pendenza, recintata e dotata di due accessi carrabili. A seguito dei

sopralluoghi effettuati, al suo interno, è presente una viabilità

interna di lottizzo non ultimata, oltre a quello che rimane di un

preesistente fabbricato produttivo la cui demolizione non risulta

ultimata.

OCCUPAZIONE

Detto bene risulta nel possesso della società esecutata

[REDACTED];

CONFINI

Detta area, risulta catastalmente così identificata:

Fg.	P.IIa	Sub.	Z.C.	Cat.	Cl.	Cons.	Sup. Catast. Totale / e. a. s.	Rendita
■	■	I	I	■	I	■	■	I

Indirizzo catastale:

Intestazione catastale:

La particella , di complessivi 990 mq, ricomprende parte della
viabilità .

OCCUPAZIONE

Detto bene risulta nel possesso della società eseguita
, ma di fatto risulta ad uso
pubblico.

CONFINI

Detto bene risulta catastalmente così identificato:



Fg.	P.IIa	Qualità	Cl.	Sup. mq	R.D.	R.A.

Intestazione catastale:



La particella , di complessivi 1.041 mq, ricomprende parte dell'ingresso all'adiacente eseguita, e parte della viabilità " ".

OCCUPAZIONE

Detto bene risulta nel possesso della società eseguita



, ma di fatto, la porzione che rappresenta parte della viabilità, risulta ad uso pubblico.

CONFINI



Detto bene risulta catastalmente così identificato:



Fg.	P.IIa	Qualità	Cl.	Sup. mq	R.D.	R.A.

Intestazione catastale:



La particella , di complessivi 385 mq, ricomprende parte della
viabilità " ".

OCCUPAZIONE

Detto bene risulta nel possesso della società esecutata
, ma di fatto, risulta ad uso
pubblico.

CONFINI

Detto bene risulta catastalmente così identificato:

Fg.	P.IIa	Qualità	Cl.	Sup. mq	R.D.	R.A.

Intestazione catastale:

LOTTO - 14

Detto Lotto nr. 14, come già precisato, **ad oggi ricomprende delle**

porzioni intercluse, in quanto **poste all'interno** della proprietà

. Nello specifico, la

p.lla **ricomprende una porzione di resede**, mentre la **p.lla**

una porzione di viabilità. L'accesso a dette particelle avviene

esclusivamente dalla e limitrofe aree in proprietà alla

proprietà questa,

completamente recintata, il cui ingresso avviene esclusivamente

tramite un cancello carrabile automatizzato.

Dette particelle ricadono nel comparto denominato 2.1.A.2 Viale

Turati, e l'art. 14 delle norme generali dispone: sono ammessi

interventi di ristrutturazione urbanistica (L.R. 01/2005) degli edifici

esistenti con la realizzazione di mq 400 di SUL in ampliamento, da

suddividere tra i due comparti 2.1.A.1 e 2.1.A.2, da destinare a

funzioni residenziali, direzionale e di servizio (VAR 13 al RUC 2014)

- gli interventi sono subordinati al rispetto delle direttive e

prescrizioni contenute nella Scheda Norma n°1.1/L. Per detto

comparto non risultano Piani Attuativi approvati.

La particella , di complessivi 50 mq, di forma rettangolare,

ricomprende parte di un resede.

OCCUPAZIONE

Detto bene risulta nel possesso della società

CONFINI

Detto bene risulta catastalmente così identificato:



Fg.	P.IIa	Qualità	Cl.	Sup. mq	R.D.	R.A.

Intestazione catastale:



La particella , di complessivi 40 mq, di forma rettangolare, ricomprende parte di una viabilità interna alla proprietà



OCCUPAZIONE

Detto bene risulta nel possesso della società



CONFINI

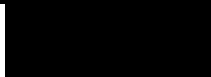


Detto bene risulta catastalmente così identificato:



Fg.	P.IIa	Qualità	Cl.	Sup. mq	R.D.	R.A.

Intestazione catastale:



Quesito nr. 8

Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento, evidenziando, in caso 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, ancorché 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;

Risposta Quesito nr. 8

Dalle verifiche effettuate e dalle indagini svolte, **i dati indicati** nel pignoramento immobiliare **identificano correttamente** i beni immobiliari esecutati.

Quesito nr. 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;

Risposta Quesito nr. 9

Ai sensi dell'art. 19, comma 14, del D.L. n.78 del 31.05.2010, convertito nella **L.122/2010** e precedente art. 29 della L.52 del 27.02.1985 **è previsto**, in caso di trasferimento coattivo di immobili, la corretta identificazione catastale in riferimento alle planimetrie depositate in catasto e la loro rispondenza allo stato dei luoghi. **In riferimento alle sotto elencate difformità catastali distinte per lotti** e sulla base delle informazioni assunte presso l'ufficio competente dell'Agenzia del Territorio della Provincia di Arezzo, **si precisa**, che **queste, previa regolarizzazione urbanistica della difformità edilizie riscontrate** (regolarizzazione o ripristino stato assentito, come meglio specificato in risposta al successivo quesito nr. 11), **potranno essere oggetto** di aggiornamento catastale tramite la presentazione di giusto **DOCFA**, con corretta rappresentazione grafica dello stato dei luoghi e attribuzione di nuova rendita catastale. Così dicendo, **vista la preventiva** e necessaria **regolarizzazione urbanistica delle difformità edilizie riscontrate**, **non** si è ritenuto **opportuno** procedere con **l'aggiornamento catastale** dei vari cespiti pignorati. **Dai sopralluoghi effettuati, rispetto** a quanto **riportato** nelle attuali **planimetrie catastali**, così come rispettivamente depositate presso l'Agenzia del Territorio di Arezzo, **distinto per lotti**, si evidenzia quanto segue:

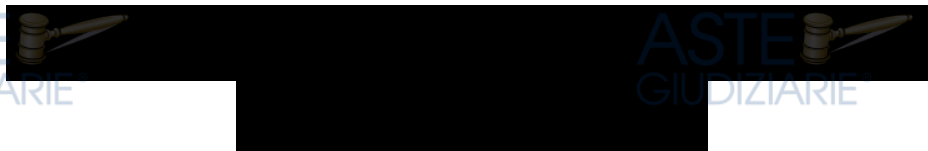
LOTTO - 01



**Appartamento e parcheggio**

- Realizzazione di veranda su parte del terrazzo esclusivo in prossimità del vano scale;
- Realizzazione di porta interna con conseguente collegamento con l'adiacente vano uso "ufficio" del sub. 10 eseguito;
- Modeste traslazioni interne oltre a traslazione di due aperture esterne;
- L'altezza interna rilevata è pari a 2,70 mt, anziché 2,80 mt come indicato in planimetria catastale.

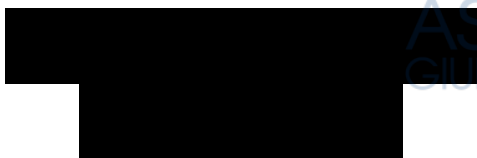
Per **l'aggiornamento planimetrico catastale** di detto Lotto 01, verrà considerato un onere, comprensivo di spese tecniche e imposte accessorie, pari a complessivi **€ 1.000,00**.

LOTTO - 02**Ufficio**

- Il ripostiglio è stato trasformato in w.c.;
- L'altezza interna rilevata è pari a 2,72 mt, anziché 2,80 mt come indicato in planimetria catastale.

Per **l'aggiornamento planimetrico catastale** di detto Lotto 02, verrà considerato un onere, comprensivo di spese tecniche e imposte accessorie, pari a complessivi **€ 500,00**.

LOTTO - 03

**Ufficio e posto auto**

- Sono presenti modifiche distributive interne realizzate tramite pannelli e divisori;
- Su di una porzione risulta realizzato un bilocale con conseguente realizzazione di angolo cottura;
- Realizzazione di porta interna con conseguente collegamento con l'adiacente appartamento esecutato censito con sub. 9;
- Modeste traslazioni dei divisori interni e di una finestra;
- L'altezza interna rilevata è pari a 2,72 mt, anziché 2,80 mt come indicato in planimetria catastale.

Per l'**aggiornamento planimetrico catastale** di detto Lotto 03, verrà considerato un onere, comprensivo di spese tecniche e imposte accessorie, pari a complessivi **€ 1.000,00**.

LOTTO – 04**Laboratorio**

- Demolizione di divisori interni con conseguente unione con l'adiacente sub. 5 esecutato.

Laboratorio e parcheggio

- Demolizione di divisori interni con conseguente unione con l'adiacente sub. 6 esecutato;

- Realizzazione di divisori interni con conseguente realizzazione di vano uso ufficio e due vani archivio;
- Realizzazione di modesta porzione di controsoffitto con conseguente riduzione dell'altezza a 3,00 mt.

Per l'**aggiornamento planimetrico catastale** di detto Lotto 04, verrà considerato un onere, comprensivo di spese tecniche e imposte accessorie, pari a complessivi **€ 2.000,00**.

LOTTO - 05

Laboratorio

- Frazionamento dell'originario vano in tre porzioni distinte;
- Unione di una porzione con l'adiacente sub. 8 esecutato.

Laboratorio

- Realizzazione di divisori interni con conseguente realizzazione di vani uso ufficio, accessori e servizi igienici;
- Demolizione di parte di un divisorio interno con conseguente unione con l'adiacente sub. 7 esecutato.

Per l'**aggiornamento planimetrico catastale** di detto Lotto 05, verrà considerato un onere, comprensivo di spese tecniche e imposte accessorie, pari a complessivi **€ 2.000,00**.

LOTTO - 06

Deposito e Tettoia

- Le [REDACTED], considerato il loro stato manutentivo, devono essere censite come Unità Collabenti con categoria F/2.

Terreno agricolo

- La [REDACTED], riporta in mappa un preesistente fabbricato ad oggi inesistente. Occorre la presentazione di giusto Tipo Mappale in demolizione e conseguente aggiornamento della coltura catastale.

Per l'**aggiornamento planimetrico catastale** di detto Lotto 06, verrà considerato un onere, comprensivo di spese tecniche e imposte accessorie, pari a complessivi **€ 1.000,00** (€ 500,00 per le [REDACTED], ed € 500,00 per la p.lla 105).

LOTTO – 07

Annesso agricolo

- Realizzazione di tettoie in ampliamento a quelle esistenti;
- Realizzazione di vano accessorio in muratura posto in prossimità dell'annesso.

Dette difformità non risultano urbanisticamente regolarizzabili, e prevedendone la rimozione con ripristino dello stato assentito, non

occorre l'aggiornamento catastale.

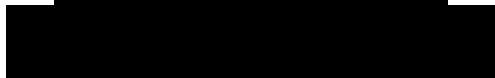
LOTTO – 08



Terreno agricolo

- In prossimità dell'accesso al bene è presente una baracca di cantiere, appoggiata a terra, tale da non costituire una difformità catastale.

LOTTO – 09



Area urbana

- Non si evidenziano difformità catastali.

LOTTO – 10



Viabilità

- Non si evidenziano difformità catastali.

LOTTO – 11



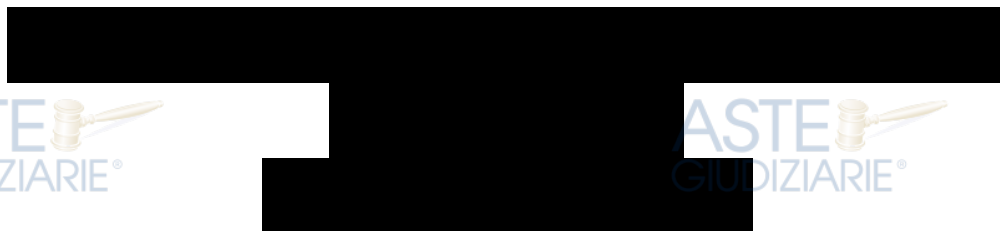
Terreni agricoli

- Non si evidenziano difformità catastali.

LOTTO - 12**Vano accessorio adibito a cantina**

- Detto bene deve essere censito al catasto fabbricati con deposito di giusta planimetria catastale a corretta rispondenza dello stato dei luoghi, nonché attribuzione di giusta categoria catastale e rispettiva rendita.

Per l'**aggiornamento planimetrico catastale** di detto Lotto 12, verrà considerato un onere, comprensivo di spese tecniche e imposte accessorie, pari a complessivi **€ 1.000,00**. Nello specifico dovrà essere predisposto apposito tipo mappale al fine di censire al catasto terreni, detto "Fabb Rurale" come "Ente Urbano", per poi predisporre giusto DOCFA al catasto fabbricati, con relativa planimetria catastale e attribuzione di categoria e rendita catastale.

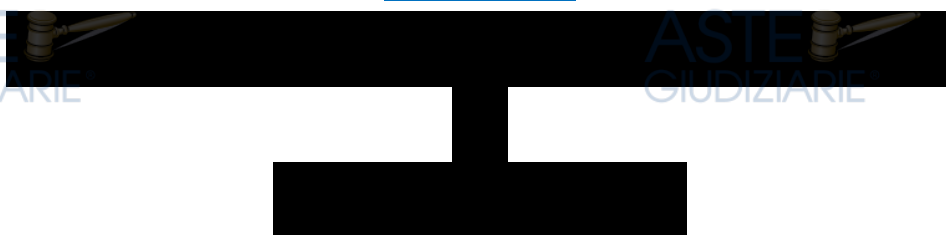
LOTTO - 13**Ex area [redacted] e porzioni di viabilità**

- Il confine fisico della [redacted], con l'adiacente [redacted] di

157

altra proprietà, non corrisponde perfettamente in angolo, in quanto presenta una "spezzata". Si precisa, che detta incongruenza è stata rilevata da semplice sopralluogo visivo, e che al fine di evidenziare l'esatto confine catastale occorre un rilievo strumentale topografico. Ai fini peritali le consistenze utilizzate sono quelle indicate su base censuaria.

LOTTO - 14



Porzioni di resede e viabilità interna

- Non si evidenziano difformità catastali.

Quesito nr. 10

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

Risposta Quesito nr. 10

In merito, si precisa che:

- **Per la totalità dei beni esegutati**, ricadenti sul territorio del comune di [REDACTED] (Ar), l'omonimo comune in data 31.10.2023, con protocollo nr. 24252, ha rilasciato il relativo CDU, unito alla presente con allegato nr. 26;

- **Per la totalità dei beni esegutati**, ricadenti sul territorio del

158

comune di [REDACTED] (Ar), l'omonimo comune in data 07.11.2023, ha rilasciato il relativo CDU nr. 73/23, unito alla presente con allegato nr. 27. Come già precisato, l'ex Area Del Tongo, ricompresa nel Lotto 13, è interessata da variante urbanistica, e a conclusione dell'iter urbanistico verrà richiesto giusto CDU aggiornato.

Quesito nr. 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 D.P.R. 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;

Risposta Quesito nr. 11

I **beni immobili eseguiti**, così come ricompresi nei rispettivi Lotti, **sono stati edificati in forza dei titoli autorizzativi**, nonché

oggetto delle **pratiche edilizie elencate** in risposta al precedente **quesito nr. 2**. Per ogni **singolo Lotto**, sulla base delle verifiche effettuate, vengono quindi **indicate** le **difformità edilizie riscontrate**, nonché le **modalità di regolarizzazione edilizia** o di **ripristino** dello stato legittimo, il tutto sulla base delle informazioni assunte presso i competenti uffici dei rispettivi comuni di Terranuova Bracciolini (Ar), e Loro Ciuffenna (Ar).

LOTTI - 01, 02, 03, 04, 05

Per quanto riguarda il compendio immobiliare comprendente i Lotti 01, 02, 03, 04 e 05, **considerato** che i vari beni eseguiti sono raggruppati per lotti, la cui aggiudicazione può avvenire in tempi diversi e per distinte proprietà, e **che i futuri aggiudicatari** possono **non avere l'interesse comune** di regolarizzare urbanisticamente i rispettivi lotti **contemporaneamente**, si provvederà ad indicare le modalità e costi di regolarizzazione per ciascun lotto.

LOTTO - 01

Appartamento e parcheggio

DIFFORMITA' EDILIZIE

1. Realizzazione di veranda su parte del terrazzo esclusivo in prossimità del vano scale;

2. Realizzazione di porta interna con conseguente collegamento con l'adiacente vano uso "ufficio" del sub. 10 eseguito;
3. Modeste traslazioni interne oltre a traslazione di due aperture esterne;
4. L'altezza interna rilevata è pari a 2,70 mt, anziché 2,80 mt;
5. L'unità presenta un modesto ampliamento, realizzato in corso di realizzo, a seguito della traslazione delle murature perimetrali interessanti il soggiorno (50 cm circa), la cucina e l'ingresso, con contestuale riduzione di circa 23 cm della larghezza del vano scale.

REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA

Per le difformità edilizie di cui ai punti 1 e 2, se ne prevede rispettivamente il ripristino dello stato legittimo, previa rimozione dell'infilso e tamponatura della porta con costi quantificabili in complessivi € 1.000,00. Le difformità edilizie di cui ai punti 3 e 4, risultano urbanisticamente regolarizzabili tramite **"Accertamento di conformità"** ai sensi **dell'art. 209 della L.R. 65/2014**, con pagamento a titolo di oblazione di € 1.000,00 oltre oneri professionali e spese tecniche per un totale quantificabile in € 3.000,00. Per quanto riguarda la difformità edilizia di cui al punto 5, **non risultando verificato il principio della doppia conformità** di cui all'art. 209 della L.R. 65/2014 (abuso conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda di sanatoria), **queste non risultano urbanisticamente**

regolarizzabili e ricadono in quanto regolamentato e normato **dall'art. 206 della L.R. 65/2014**. Ne consegue, che l'unica strada percorribile risulta essere l'applicazione del sopra citato **art. 206, punto 2, della L.R. 65/2014**, il quale prevede in caso di impossibilità di rimozione dell'abuso, l'applicazione di una **sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento del valore venale** dell'immobile conseguente alla realizzazione di dette opere, **valutato dall'ufficio tecnico comunale**, e comunque, in misura non inferiore ad € 1.000,00. Sulla base dei **consolidati orientamenti comunali**, al fine di determinare detto valore venale, vengono generalmente utilizzati i valori unitari ricavati dalla banca dati delle **quotazioni immobiliari dell'osservatorio dell'Agenzia del Territorio (OMI)**, riferiti al semestre disponibile alla data di avvio del procedimento, nonché alla corrispondente fascia/zona, tipologia prevalente, destinazione d'uso, normale stato conservativo, assunti come **valore medio** tra i valori di riferimento minimi e massimi. Nel calcolo del valore venale ante e post abuso, la **superficie commerciabile** viene calcolata secondo l'Allegato "C" del DPR 138/1998 ed arrotondata al metro quadrato. Determinata la **differenza** di valore venale, **questa** viene **moltiplicata per due**, ed al valore ottenuto **si applica** un **coefficiente di deprezzamento "cd"** dato dalla eventuale vetustà e obsolescenza del bene. Ne consegue, che l'importo totale della **sanzione pecuniaria ai sensi del punto 2 dell'art. 206 della L.R. 65/2014**, dovuta a detto ampliamento, **ammonta ad € 4.000,00**.

Così dicendo, i costi complessi di regolarizzazione edilizia del lotto 01, comprensivi di oneri professionali e spese tecniche, vengono quantificati in **complessivi € 8.000,00**.

LOTTO - 02

Ufficio

DIFFORMITA' EDILIZIE

1. Il ripostiglio è stato trasformato in w.c.;
2. L'altezza interna rilevata è pari a 2,72 mt, anziché 2,80 mt.

REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA

Dette difformità risultano urbanisticamente regolarizzabili tramite

"Accertamento di conformità" ai sensi **dell'art. 209 della L.R.**

65/2014, con pagamento a titolo di oblazione di € 1.000,00 oltre oneri professionali e spese tecniche per un totale quantificabile in **complessivi € 2.000,00**.

LOTTO - 03

Ufficio e posto auto

DIFFORMITA' EDILIZIE

1. Sono presenti modifiche distributive interne realizzate tramite pannelli e divisori;
2. Su di una porzione risulta realizzato un bilocale con

163

conseguente realizzazione di un angolo cottura;

3. Realizzazione di porta interna con conseguente collegamento con l'adiacente appartamento esecutato censito con sub. 9;
4. Modeste traslazioni dei divisori interni e di una finestra;
5. L'altezza interna rilevata è pari a 2,72 mt, anziché 2,80 mt.

REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA

Per le difformità edilizie di cui ai punti 2 e 3, se ne prevede rispettivamente il ripristino dello stato legittimo, previa rimozione dell'angolo cottura, della relativa dotazione impiantistica e tamponatura della porta con costi quantificabili in € 2.000,00. Le restanti difformità edilizie di cui ai punti 1, 4 e 5, risultano urbanisticamente regolarizzabili tramite **"Accertamento di conformità"** ai sensi **dell'art. 209 della L.R. 65/2014**, con pagamento a titolo di oblazione di € 1.000,00 oltre oneri professionali e spese tecniche per un totale quantificabile in € 3.000,00. Così dicendo, i costi complessi di regolarizzazione edilizia del Lotto 03, comprensivi di oneri professionali e spese tecniche, vengono quantificati in **complessivi € 5.000,00**.

LOTTO - 04

Laboratori e parcheggi subb.

DIFFORMITA' EDILIZIE

1. Demolizione di divisori interni con conseguente unione/fusione

dei due laboratori censiti con [REDACTED];

2. In entrambi i laboratori censiti con [REDACTED], tra l'antibagno ed il bagno dei servizi igienici, vi è uno scalino con conseguente riduzione dell'altezza interna;
3. Parte del laboratorio censito con [REDACTED] è utilizzato a fini commerciali;
4. Nel laboratorio censito con [REDACTED] risultano realizzati dei divisori interni, due vani archivio e un vano ad uso ufficio con tamponatura delle due superfici aeroilluminanti;
5. Nel laboratorio censito con [REDACTED], risulta realizzata una modesta porzione di controsoffitto con conseguente riduzione dell'altezza interna pari a 3,00 mt.

REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA

Per quanto riguarda le difformità edilizie di cui ai punti 1, 2, 4 e 5, queste risultano urbanisticamente regolarizzabili tramite

"Accertamento di conformità" ai sensi **dell'art. 209 della L.R.**

65/2014, con pagamento a titolo di oblazione di € 1.000,00 oltre oneri professionali e spese tecniche per un totale quantificabile in € 4.000,00. Per quanto riguarda il vano uso ufficio, si prevede la rimozione delle pannellature di chiusura delle due vetrine in quanto in contrasto con i requisiti igienico sanitari di legge, con costi quantificati in € 1.000,00. Per quanto inerente il differente utilizzo a fini commerciali di cui al punto 3, questo, ai sensi del comma 4 bis dell'art. 99 della L.R. 65/2014, non costituisce cambio della destinazione d'uso in quanto superficie inferiore ai 300 mq così come

normato dall'art. 13 della L.R. 62/2018.

Così dicendo, i costi complessi di regolarizzazione edilizia del Lotto 04, comprensivi di oneri professionali e spese tecniche, vengono quantificati in **complessivi € 5.000,00**.

LOTTO – 05



Laboratori

DIFFORMITA' EDILIZIE

1. Il laboratorio censito con [redacted] risulta frazionamento in tre porzioni distinte di cui una unita all'adiacente laboratorio censito con [redacted], con conseguente passaggio/frazionamento da due laboratori a tre laboratori;
2. Il laboratorio censito con sub. 8 presente dei divisori interni con conseguente realizzazione di vani uso ufficio, accessori e servizi igienici;
3. Ampliamento interno sfruttando la "superficie tombata" adiacente.

REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA

La difformità edilizia di cui al punto 1 risulta urbanisticamente regolarizzabile tramite **"Accertamento di conformità"** ai sensi dell'art. 209 della L.R. 65/2014, con pagamento a titolo di oblazione di € 1.000,00 oltre oneri di urbanizzazione (€ 6,81 a mq calcolati in riferimento alla porzione originata di minori dimensioni),

oneri professionali e spese tecniche per un totale quantificabile in € 6.000,00. Si precisa, in riferimento al sub. 8, che per i vani ad uso ufficio di cui al punto 2, non risulta possibile regolarizzare detta destinazione in quanto non vengono rispettati i minimi requisiti igienico sanitari di legge, e se ne prevede la destinazione ad uso archivio/accessorio. Per quanto inerente la difformità edilizia di cui al punto 3, questa non risulta regolarizzabile, in quanto non risulta verificato il principio della doppia conformità di cui all'art. 209 della L.R. 65/2014. Se ne prevede quindi il ripristino dello stato assentito, previa realizzazione di muro divisorio in laterizio, con costi quantificabili in € 4.000,00. Così dicendo, i costi complessivi di regolarizzazione edilizia del Lotto 05, comprensivi di oneri di urbanizzazione, professionali e spese tecniche, vengono quantificati in **complessivi € 10.000,00**.

LOTTO – 06

Fabbricato residenziale, tettoia agricola e terreni agricoli

DIFFORMITA' EDILIZIE

- Non si evidenziano difformità edilizie.

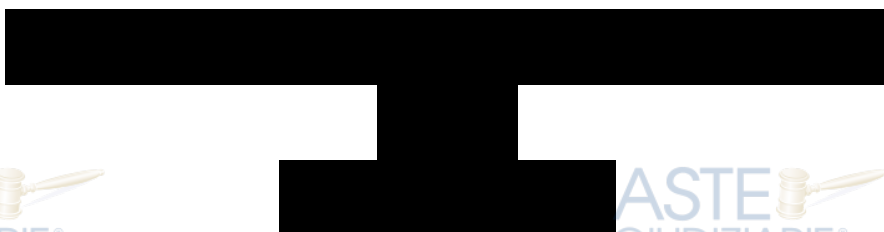
LOTTO – 07

**Annesso agricolo****DIFFORMITA' EDILIZIE**

1. Realizzazione di tettoie in ampliamento a quelle esistenti;
2. Realizzazione di vano accessorio in muratura posto in prossimità dell'annesso.

REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA

Le difformità edilizie di cui ai punti 1 e 2, sulla base delle verifiche effettuate, non risultano urbanisticamente regolarizzabili e se ne prevede il ripristino dello stato assentito previa demolizione, con costi quantificabili in **complessivi € 3.000,00**.

LOTTO - 08**Terreno agricolo****DIFFORMITA' EDILIZIE**

1. In prossimità dell'accesso al bene è presente una baracca di cantiere, appoggiata a terra.

REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA

Tale opera, per tipologia, non costituisce una vera e propria difformità edilizia, ma a fini peritali se ne prevede la rimozione con costi quantificabili in € 500,00.

LOTTO - 09

Area urbana**DIFFORMITA' EDILIZIE**

- Non si evidenziano difformità edilizie.

LOTTO - 10**Viabilità****DIFFORMITA' EDILIZIE**

- Non si evidenziano difformità edilizie.

LOTTO - 11**Terreni agricoli****DIFFORMITA' EDILIZIE**

- Non si evidenziano difformità catastali.

LOTTO - 12**Vano accessorio adibito a cantina**

DIFFORMITA' EDILIZIE

1. Chiusura della porta esterna.

REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA

La difformità edilizia di cui al punto 1 risulta urbanisticamente regolarizzabile tramite **"Accertamento di conformità"** ai sensi **dell'art. 209 della L.R. 65/2014**, con pagamento a titolo di oblazione di € 1.000,00 oltre oneri professionali e spese tecniche per un totale quantificabile in € 2.000,00.

LOTTO - 13**Area urbana e porzioni di viabilità**DIFFORMITA' EDILIZIE

- Non si evidenziano difformità edilizie.

LOTTO - 14**Porzioni di resede e viabilità interna**DIFFORMITA' EDILIZIE

- Non si evidenziano difformità edilizie.

In riferimento a tutti i lotti, si precisa che tali difformità risultano regolarizzabili o meno, sulla base della normativa vigente alla data del presente rapporto peritale, così come gli

importi dovuti, quantificati con gli oneri e la normativa attualmente in vigore.

Quesito nr. 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 sia 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 c.c., precisando, in particolare, se il canone pattuito fra le parti risulti inferiore di oltre un terzo rispetto al giusto prezzo della locazione medesima. Procederà 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;

Risposta Quesito nr. 12

A seguito delle **verifiche** ed **indagini** effettuate, sulla base dei **riscontri** effettuati, si evidenzia quanto segue:

LOTTO - 01

OCCUPAZIONE

Alla data del 21.05.2021, data di notifica dell'atto di pignoramento, e ad oggi, il Lotto 01 risulta nel possesso della società esecutata.

LOTTO - 02

OCCUPAZIONE

ASTE GIUDIZIARIE
Alla data del 21.05.2021, data di notifica dell'atto di pignoramento,
e ad oggi, il Lotto 02 risulta nel possesso della società esecutata.

ASTE GIUDIZIARIE
LOTTO - 03

ASTE GIUDIZIARIE
OCCUPAZIONE

ASTE GIUDIZIARIE
Come già indicato in risposta al precedente quesito nr. 07, il suddetto
Lotto nr. 03, alla data del 21.05.2021, data di notifica dell'atto di
pignoramento, e ad oggi, risulta:

- in parte locato alla [REDACTED] in forza di
contratto di locazione stipulato in data 01.11.2019, della
durata di anni 6 con decorrenza dal 01.11.2019, scadenza il
31.10.2025, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di
Montevarchi (Ar) in data 18.11.2019 al nr. 2171, Mod. 3T;
- in parte locato alla [REDACTED] in forza di contratto
di locazione stipulato in data 01.12.2019, della durata di anni
6 con decorrenza dal 01.11.2019, scadenza il 30.11.2025,
registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Montevarchi (Ar) in
data 18.11.2019 al nr. 2375, Mod. 3T, tacitamente rinnovabile
se nessuna delle parti invierà all'altra regolare disdetta, nei
termini e modalità previsti dall'art. 28 L. 27.07.78, nr. 392;
- in parte nel **possesso della società esecutata** [REDACTED]
[REDACTED]

Sulla base dei riscontri e indagini effettuate, in riferimento alla porzione locata alla [REDACTED] il giusto canone di locazione annuale, prendendo ad esame le locazioni residenziali, risulta il medesimo di quello in essere pari ad € 7.200,00 annui; in riferimento alla porzione locata alla [REDACTED], il giusto canone di locazione risulta il medesimo di quello in essere, pari ad € 2.400,00 annui. Atti di locazione uniti alla presente con allegato nr. 30.

LOTTO – 04

BENE in Comune di Terranuova Bracciolini, Via Poggilupi

C.F. - Fg. 37, P.IIa 108, Sub. 6

C.F. - Fg. 37, P.IIa 108, Subb. 5 e 4

OCCUPAZIONE

A seguito delle verifiche effettuate, il suddetto sub. 6, alla data del 21.05.2021, data di notifica dell'atto di pignoramento, e ad oggi, risulta nel possesso della società [REDACTED] quale ex conduttrice. Nello specifico, [REDACTED] in data 01.01.2002 stipulò un contratto di locazione con la società eseguita [REDACTED] della durata di anni 6, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Montevarchi (Ar) in data 29.01.2002 al nr. 218, Mod. 3. Detta locazione, in data 19.12.2006, con locazione nr. 884, Mod. 3, è stata oggetto di proroga fino al 31.12.2013. Dopo tale data, a seguito delle indagini e verifiche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate, non sono emersi

proroghe/rinnovi o nuove locazioni in essere se non annotazione di fine locazione datata 31.12.2013. Il tutto come da documentazione rilasciata dall'Agenzia delle Entrate in data 09.01.2024. Ne consegue che la società [REDACTED], occupa detti locali in assenza di regolare titolo. Si precisa, che detta locazione, oltre ai suddetti beni censiti con [REDACTED], ricomprendeva anche la porzione centrale del [REDACTED] di cui al Lotto 05. Sulla base dei riscontri e indagini effettuate, ad oggi, per i beni censiti con [REDACTED], il **giusto canone di locazione** viene quantificato in complessivi **€ 4.000,00** mensili. **L'indennità di occupazione**, determinata in ragione della meta del giusto prezzo della locazione, viene quindi quantificata in complessivi **€ 2.000,00** mensili. Atto di locazione unito alla presente con allegato nr. 30.

LOTTO - 05

OCCUPAZIONE

A seguito delle verifiche effettuate, il suddetto [REDACTED], ad oggi risulta:

- in parte locato alla [REDACTED] in forza di contratto di locazione stipulato in data 21.06.2021, della durata di anni 6, con scadenza il 20.06.2027, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Montevarchi (Ar) in data 15.07.2021 al nr. 1174, Mod. 3T. Si precisa che detta locazione è stata stipulata

successivamente al 21.05.2021, data di notifica dell'atto di pignoramento, e in data antecedente il 25.06.2021, data di trascrizione del pignoramento;

- in parte nel possesso della [REDACTED], che occupa detta porzione in assenza di regolare titolo. Nello specifico, [REDACTED], oltre ai medesimi contratti di locazione di cui al Lotto 04, in data 01.09.1997, stipulò un contratto di locazione, ad oggi privo di valenza, con la società eseguita "Cocchiarella Luca e Antonio snc" della durata di anni 6, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Montevarchi (Ar) in data 18.09.1997 al nr. 1221, Mod. 3. Volume 160;
- in parte nel possesso della società eseguita [REDACTED]

Sulla base dei riscontri e indagini effettuate, ad oggi, in riferimento alla porzione locata alla [REDACTED] il giusto canone di locazione risulta il medesimo di quello in essere, pari ad € 36.000,00 annui; in riferimento alla porzione centrale occupata da [REDACTED], il **giusto canone di locazione** viene quantificato in complessivi **€ 500,00** mensili, e **l'indennità di occupazione**, determinata in ragione della meta del giusto prezzo della locazione, viene quindi quantificata in complessivi **€ 250,00** mensili. Atto di locazione unito alla presente con allegato nr. 30.

LOTTO - 06

[REDACTED]

OCCUPAZIONE

Il suddetto Lotto nr. 06, alla data del 21.05.2021, data di notifica dell'atto di pignoramento, e ad oggi, risulta nel possesso degli esecutati.

LOTTO - 07

OCCUPAZIONE

Detto Lotto nr. 07, alla data del 21.05.2021, data di notifica dell'atto di pignoramento, e ad oggi, risulta nel possesso della società esecutata.

LOTTO - 08

OCCUPAZIONE

Il suddetto Lotto nr. 08, alla data del 21.05.2021, data di notifica dell'atto di pignoramento, e ad oggi, risulta nel possesso della società esecutata.

LOTTO - 09OCCUPAZIONE

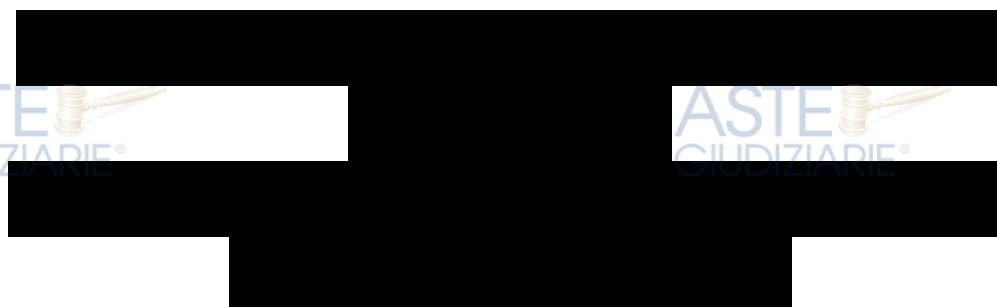
Come già indicato in risposta al precedente quesito nr. 07, il suddetto Lotto nr. 09, alla data del 21.05.2021, data di notifica dell'atto di pignoramento, e ad oggi, considerato che l'accesso è consentito dal solo lotto adiacente in proprietà al [REDACTED] esterno alla procedura esecutiva, si evince, che detto vialetto, non risulta nel possesso della società esecutata, e che lo stesso presumibilmente è utilizzato dal [REDACTED], quale unica persona ad avervi accesso. Il **giusto canone di locazione** del vialetto di 17 mq viene quantificato in complessivi **€ 8,00** mensili, e **l'indennità di occupazione**, determinata in ragione della meta del giusto prezzo della locazione, viene quindi quantificata in complessivi **€ 4,00** mensili.

LOTTO - 10OCCUPAZIONE

Detto Lotto nr. 10, alla data del 21.05.2021, data di notifica dell'atto

di pignoramento, e ad oggi, risulta una viabilità privata ad uso pubblico, il tutto come da convenzione comunale, stipulata in data 10.07.2003, Rep. 37131, Racc. 14810, a firma del Dott. Roberto Pisapia, Notaio in Montevarchi (Ar).

LOTTO - 11



OCCUPAZIONE

Il suddetto Lotto nr. 10, alla data del 21.05.2020, data di notifica dell'atto di pignoramento, e ad oggi, risulta nel possesso degli esecutati.

LOTTO - 12



OCCUPAZIONE

Detto Lotto nr. 12, alla data del 21.05.2021, data di notifica dell'atto di pignoramento, e ad oggi, risulta occupato e utilizzato

. Il **giusto canone di locazione**, viene quantificato in complessivi **€ 16,00** mensili, e **l'indennità di occupazione**, determinata in ragione della meta del giusto prezzo

della locazione, viene quindi quantificata in complessivi € 8,00 mensili.

LOTTO - 13

OCCUPAZIONE

In riferimento alla sola [REDACTED] del Lotto nr. 13, si precisa che al 21.05.2021, data di notifica dell'atto di pignoramento, risultava nel possesso della società esecutata. Successivamente, in data 01.06.2021, prima del 25.06.2021 data di trascrizione dell'atto di pignoramento, è stata oggetto di stipula di contratto di locazione registrato in data 24.06.2021 presso l'Agenzia delle Entrate di Siena (Si), della durata di 5 mesi, con decorrenza dal 01.06.2021 fino al 31.10.2021. Ad oggi detta locazione risulta terminata e [REDACTED] risulta nel possesso della società esecutata. Le restanti [REDACTED] in parte (una porzione risulta nel possesso della società esecutata), [REDACTED] rappresentano una viabilità privata ad uso pubblico. Atto di locazione unito alla presente con allegato nr. 30.

LOTTO - 14

OCCUPAZIONE

Come già indicato in risposta al precedente quesito nr. 07, il suddetto Lotto nr. 14, alla data del 21.05.2021, data di notifica dell'atto di pignoramento, e ad oggi, risultano nel possesso della società [REDACTED]

Sulla base dei riscontri e indagini effettuate, ad oggi, in riferimento a dette [REDACTED], il **giusto canone di locazione** viene quantificato in complessivi **€ 40,00** mensili. **L'indennità di occupazione**, determinata in ragione della meta del giusto prezzo della locazione, viene quindi quantificata in complessivi **€ 20,00** mensili.

Quesito nr. 13

Alleghi, avendone fatto richiesta presso i competenti 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;

Risposta Quesito nr. 13

A seguito delle indagini effettuate e sulla base delle risultanze anagrafiche riscontrate, si precisa quanto segue:

- l'esecutato [REDACTED] risulta di **stato libero**;

l'esecutato [REDACTED] risulta aver **contratto**

matrimonio con la [REDACTED] in data

14.09.1974. Con **atto del 20.12.1975** del Notaio Massimo

Taiti di Arezzo, **il sig.** [REDACTED] **ha scelto il**

regime patrimoniale ai sensi del primo comma dell'art. 228

della legge 19.05.1975 N. 151;

- la società [REDACTED] risulta **persona**

Giuridica.

Il tutto come da "Estratto per riassunto dal registro degli atti di matrimonio" e Visura Camerale società esecutata, uniti alla presente con allegato nr. 29.

Quesito nr. 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**);

Risposta Quesito nr. 14

Come già precisato in risposta al precedente quesito nr. 13, i **beni** esecutati risultano **in parte occupati da terzi, in parte liberi**, ed **in parte occupati dagli esecutati e società esecutata.**

Quesito nr. 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:

Risposta Quesito nr. 15

LOTTO – 01

Appartamento e parcheggio

L'unità è **dotata di impianto idrico** con adduzione da acquedotto comunale, **elettrico** sottotraccia sfilabile, **sanitario** con fossa biologica condominiale, allacciata alla condotta fognaria comunale, **termico autonomo** a metano con caldaia murale a gas a camera stagna da 28 kw "**JUNKERS CERASTAR ZWE 28-4 H**", posta nel ripostiglio, codice catasto impianto 009162; una distribuzione a collettori con corpi scaldanti a radiatori in alluminio ed una regolazione di zona con termostato. L'appartamento è inoltre dotato di condizionatori con split interni ed unità esterna collocata nel terrazzo esclusivo. A seguito delle informazioni ricevute in fase di sopralluogo, si precisa: che l'impianto idrico risulta essere il medesimo per i Lotti 01, 02 e 03; l'impianto termico del vano uso "ufficio" ricadente sul Lotto 03 (sub. 10), risulta unito a quello del Lotto 01 in questione.

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Ai sensi e per gli effetti delle disposizioni di cui al D.Lgs. 19 agosto 2005 n. 192, come modificato con D.L. 4 giugno 2013, n. 63, convertito con Legge 3 agosto 2013 n. 90, successivamente

modificato con Decreto Ministeriale del 26 giugno 2015 in materia di rendimento energetico nell'edilizia, si precisa che l'abitazione in oggetto **non risulta** dotata del relativo attestato di prestazione energetica. La corretta predisposizione di adeguata Attestazione di Prestazione Energetica (APE), redatta da un tecnico abilitato, ha un costo di circa € 200,00/300,00 oltre imposte accessorie.

CONCLUSIONI

Dalle verifiche **effettuate in fase di sopralluogo** è emerso che **gli impianti tecnologici** appaiono **realizzati nel rispetto della vigente normativa** all'epoca della loro realizzazione **e non si prevedono** opere e costi di adeguamento, **fatta esclusione** dello "scorporo" dell'impianto idrico, i cui costi di adeguamento, vengono ricompresi nell'abbattimento forfettario di cui al successivo quesito nr. 17. Si precisa che i costi per lo "scorporo" dell'impianto termico del vano uso "ufficio" ricadente sul sub. 10, saranno a carico del Lotto 03 che lo ricomprende.

LOTTO – 02

Ufficio

L'unità è **dotata di impianto idrico** con adduzione da acquedotto comunale, **elettrico** sottotraccia sfilabile, **sanitario** con fossa biologica condominiale, allacciata alla condotta fognaria comunale. A seguito delle informazioni ricevute in fase di sopralluogo e dei riscontri effettuati, si precisa: che l'impianto idrico risulta essere il

medesimo per i Lotti 01, 02 e 03; che l'impianto **termico risulta unito** a quello dell'adiacente [REDACTED] (oggetto di altra procedura esecutiva e già aggiudicato). Il Lotto 02 in oggetto, presenta una distribuzione a collettori con corpi scaldanti a radiatori in alluminio ed una regolazione di zona con termostato. L'ufficio è inoltre dotato di condizionatori con split interni ed unità esterna collocata nel terrazzo esclusivo.

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Ai sensi e per gli effetti delle disposizioni di cui al D.Lgs. 19 agosto 2005 n. 192, come modificato con D.L. 4 giugno 2013, n. 63, convertito con Legge 3 agosto 2013 n. 90, successivamente modificato con Decreto Ministeriale del 26 giugno 2015 in materia di rendimento energetico nell'edilizia, si precisa che l'ufficio in oggetto **non risulta** dotato del relativo attestato di prestazione energetica.

La corretta predisposizione di adeguata Attestazione di Prestazione Energetica (APE), redatta da un tecnico abilitato, ha un costo di circa € 200,00/300,00 oltre imposte accessorie.

CONCLUSIONI

Dalle verifiche **effettuate in fase di sopralluogo** è emerso che **gli impianti tecnologici** appaiono **realizzati nel rispetto della vigente normativa** all'epoca della loro realizzazione **e non si prevedono** opere e costi di adeguamento, **fatta esclusione** delle opere necessarie **all'installazione di una propria caldaia** e del relativo "frazionamento" dall'impianto termico dell'adiacente sub.

12, nonché dello scorporo dall'impianto idrico, i cui costi vengono stimati in complessivi **€ 5.000,00**.

LOTTO – 03

Ufficio e posto auto

L'unità è **dotata** di **impianto idrico** con adduzione da acquedotto comunale, **elettrico** sottotraccia sfilabile, **sanitario** con fossa biologica condominiale, allacciata alla condotta fognaria comunale, **termico autonomo** a metano con caldaia murale a gas a camera stagna da 22 kw "**LAMBORGHINI VISA 20 CS TOP U/I**", posta nell'antibagno della porzione di sinistra. L'unità è inoltre dotata di condizionatori con split interni ed unità esterne collocate nel terrazzo esclusivo. A seguito delle informazioni ricevute in fase di sopralluogo, si precisa che l'impianto idrico risulta essere il medesimo per i Lotti 01, 02 e 03.

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Ai sensi e per gli effetti delle disposizioni di cui al D.Lgs. 19 agosto 2005 n. 192, come modificato con D.L. 4 giugno 2013, n. 63, convertito con Legge 3 agosto 2013 n. 90, successivamente modificato con Decreto Ministeriale del 26 giugno 2015 in materia di rendimento energetico nell'edilizia, si precisa che l'ufficio in oggetto **non risulta** dotato del relativo attestato di prestazione energetica.

La corretta predisposizione di adeguata Attestazione di Prestazione

Energetica (APE), redatta da un tecnico abilitato, ha un costo di circa € 200,00/300,00 oltre imposte accessorie.

CONCLUSIONI

Dalle verifiche **effettuate in fase di sopralluogo** è emerso che **gli impianti tecnologici** appaiono **realizzati nel rispetto della vigente normativa** all'epoca della loro realizzazione **e non si prevedono** opere e costi di adeguamento, **fatta esclusione**, limitatamente ad un vano, del frazionamento dall'impianto termico del Lotto 01, nonché dello scorporo dell'impianto idrico, i cui costi di adeguamento vengono ricompresi nell'abbattimento forfettario di cui al successivo quesito nr. 17.

LOTTO - 04

Laboratorio

L'unità è **dotata di impianto idrico** con adduzione da acquedotto comunale, **sanitario** con fossa biologica condominiale, allacciata alla condotta fognaria comunale, **elettrico** sottotraccia sfilabile, realizzato con tubazione PVC esterna a parete, canale metalliche per le diramazioni principali e distribuzione a soffitto mediante condotti sbarra "blindosbarra"; l'impianto risulta alimentato mediante quadro elettrico dedicato. L'impianto di riscaldamento e raffrescamento è in pompa di calore, con unità terminali costituiti da split a parete con unità esterna posta su parete perimetrale. Per quanto attiene la

produzione di acqua calda, il bene è dotato di boiler in accumulo dotati di resistenza elettrica interna, posti nei servizi igienici. In riferimento all'impianto elettrico, si precisa, che questo ad oggi risulta unito a quello dell'adiacente [REDACTED].

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Ai sensi e per gli effetti delle disposizioni di cui al D.Lgs. 19 agosto 2005 n. 192, come modificato con D.L. 4 giugno 2013, n. 63, convertito con Legge 3 agosto 2013 n. 90, successivamente modificato con Decreto Ministeriale del 26 giugno 2015 in materia di rendimento energetico nell'edilizia, si precisa che l'unità in oggetto **non risulta** dotata del relativo attestato di prestazione energetica. La corretta predisposizione di adeguata Attestazione di Prestazione Energetica (APE), redatta da un tecnico abilitato, ha un costo di circa € 200,00/300,00 oltre imposte accessorie.

CONCLUSIONI

Dalle verifiche **effettuate in fase di sopralluogo** è emerso che **gli impianti tecnologici** appaiono **realizzati nel rispetto della vigente normativa** all'epoca della loro realizzazione, e considerato che il valore unitario utilizzato per la stima dei beni pignorati tiene conto del relativo stato manutentivo degli impianti, **non si prevedono** opere e costi di adeguamento.

Laboratorio [REDACTED]

L'unità è **dotata di impianto idrico** con adduzione da acquedotto comunale, **sanitario** con fossa biologica condominiale, allacciata alla condotta fognaria comunale, **elettrico** sottotraccia sfilabile,

realizzato con tubazione PVC esterna a parete, canale metalliche per le diramazioni principali e distribuzione a soffitto mediante condotti sbarra "blindosbarra"; l'impianto risulta alimentato mediante quadro elettrico dedicato. L'impianto di riscaldamento e raffrescamento è in pompa di calore, con unità terminali costituiti da split a parete con unità esterna posta su parete perimetrale. Per quanto attiene la produzione di acqua calda, il bene è dotato di boiler in accumulo dotati di resistenza elettrica interna, posti nei servizi igienici. In riferimento all'impianto elettrico, si precisa, che questo ad oggi risulta unito a quello dell'adiacente [REDACTED].

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Ai sensi e per gli effetti delle disposizioni di cui al D.Lgs. 19 agosto 2005 n. 192, come modificato con D.L. 4 giugno 2013, n. 63, convertito con Legge 3 agosto 2013 n. 90, successivamente modificato con Decreto Ministeriale del 26 giugno 2015 in materia di rendimento energetico nell'edilizia, si precisa che l'unità in oggetto **non risulta** dotata del relativo attestato di prestazione energetica.

La corretta predisposizione di adeguata Attestazione di Prestazione Energetica (APE), redatta da un tecnico abilitato, ha un costo di circa € 200,00/300,00 oltre imposte accessorie.

CONCLUSIONI

Dalle verifiche **effettuate in fase di sopralluogo** è emerso che **gli impianti tecnologici** appaiono **realizzati nel rispetto della vigente normativa** all'epoca della loro realizzazione **e non si prevedono** opere e costi di adeguamento.

Laboratorio

L'unità, come già precisato, è frazionata in tre distinte porzioni, di cui una unita all'adiacente sub. 08. Ciascuna porzione è **dotata** di **impianto elettrico** sottotraccia sfilabile, realizzato con tubazione PVC esterna a parete, canale metalliche per le diramazioni principali e distribuzione a soffitto mediante condotti sbarra "blindosbarra"; l'impianto, per ogni porzione, risulta alimentato mediante quadro elettrico dedicato.

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Ai sensi e per gli effetti delle disposizioni di cui al D.Lgs. 19 agosto 2005 n. 192, come modificato con D.L. 4 giugno 2013, n. 63, convertito con Legge 3 agosto 2013 n. 90, successivamente modificato con Decreto Ministeriale del 26 giugno 2015 in materia di rendimento energetico nell'edilizia, si precisa che l'unità in oggetto **non risulta** dotata del relativo attestato di prestazione energetica. La corretta predisposizione di adeguata Attestazione di Prestazione Energetica (APE), redatta da un tecnico abilitato, ha un costo di circa € 200,00/300,00 oltre imposte accessorie.

CONCLUSIONI

Dalle verifiche **effettuate in fase di sopralluogo** è emerso che l'impianto elettrico, per ciascuna porzione, appare **realizzato nel**

rispetto della vigente normativa all'epoca della loro realizzazione **e non si prevedono** opere e costi di adeguamento, fatta accezione del frazionamento dell'impianto elettrico della porzione centrale (unito a quella del Lotto 04), i cui costi di adeguamento vengono ricompresi nell'abbattimento forfettario di cui al successivo quesito nr. 17.

Laboratorio [REDACTED]

L'unità è **dotata di impianto idrico** con adduzione da acquedotto comunale, **sanitario** con fossa biologica condominiale, allacciata alla condotta fognaria comunale, **elettrico** sottotraccia sfilabile, realizzato con tubazione PVC esterna a parete, canale metalliche per le diramazioni principali e distribuzione a soffitto mediante condotti sbarra "blindosbarra"; l'impianto risulta alimentato mediante quadro elettrico dedicato. L'impianto di riscaldamento e raffrescamento è in pompa di calore, con unita terminali costituiti da split a parete con unità esterna posta su parete perimetrale. Per quanto attiene la produzione di acqua calda, il bene è dotato di boiler in accumulo dotati di resistenza elettrica interna, posti nei servizi igienici. In riferimento all'impianto elettrico, si precisa, che questo ad oggi risulta unito a quello dell'adiacente porzione di [REDACTED].

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Ai sensi e per gli effetti delle disposizioni di cui al D.Lgs. 19 agosto 2005 n. 192, come modificato con D.L. 4 giugno 2013, n. 63, convertito con Legge 3 agosto 2013 n. 90, successivamente modificato con Decreto Ministeriale del 26 giugno 2015 in materia di

rendimento energetico nell'edilizia, si precisa che l'unità in oggetto

non risulta dotata del relativo attestato di prestazione energetica.

La corretta predisposizione di adeguata Attestazione di Prestazione Energetica (APE), redatta da un tecnico abilitato, ha un costo di circa € 200,00/300,00 oltre imposte accessorie.

CONCLUSIONI

Dalle verifiche **effettuate in fase di sopralluogo** è emerso che **gli impianti tecnologici** appaiono **realizzati nel rispetto della vigente normativa** all'epoca della loro realizzazione **e non si prevedono** opere e costi di adeguamento.

LOTTO - 06

Fabbricato residenziale, tettoia agricola e terreni agricoli

L'abitazione, ad oggi in completo abbandono, è dotata di **impianto idrico** con adduzione da pozzo privato; **elettrico** in parte sottotraccia sfilabile; **sanitario con scarico non in pubblica fognatura, in contrasto con la vigente normativa ai sensi dell'art. 133 del D.Lgs. 3 aprile 2006 n. 152**. L'abitazione risulta sprovvista di impianto termico ed è dotata di stufe a legna; la produzione di acqua calda sanitaria avviene mediante boiler in accumulo con resistenza elettrica, installati nei bagni.

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Ai sensi e per gli effetti delle disposizioni di cui al D.Lgs. 19 agosto 2005 n. 192, come modificato con D.L. 4 giugno 2013, n. 63, convertito con Legge 3 agosto 2013 n. 90, successivamente modificato con Decreto Ministeriale del 26 giugno 2015 in materia di rendimento energetico nell'edilizia, si precisa che l'abitazione in oggetto **non risulta** dotata del relativo attestato di prestazione energetica. La corretta predisposizione di adeguata Attestazione di Prestazione Energetica (APE), redatta da un tecnico abilitato, ha un costo di circa € 200,00/300,00 oltre imposte accessorie.

CONCLUSIONI

Per quanto è stato possibile controllare in fase di sopralluogo, gli impianti tecnologici appaiono vetusti, realizzati in più tempi ed eseguiti nel rispetto della vigente normativa all'epoca della loro realizzazione. Relativamente ai costi di adeguamento, considerato il precario stato manutentivo generale dei beni periziati, pressoché fatiscente, **si ipotizza quale unica strada percorribile, il rifacimento complessivo degli impianti.** Si precisa, che ai fini peritali, considerato che il valore unitario utilizzato per la stima dei beni pignorati tiene conto del relativo stato manutentivo degli impianti, non verranno considerati costi di adeguamento.

LOTTO – 07

Annesso agricolo

Il bene è dotato del solo impianto elettrico.

CONCLUSIONI

Per quanto è stato possibile controllare in fase di sopralluogo, detto impianto, appare realizzato in più tempi ed eseguito nel rispetto della vigente normativa all'epoca di realizzazione. Si precisa, considerato che il valore unitario utilizzato per la stima del bene pignorato tiene conto del relativo stato manutentivo degli impianti, che ai fini peritali non verranno considerati costi di adeguamento.

LOTTO – 08



Terreno agricolo

Trattasi di bene privo di impianti tecnologici.

LOTTO – 09



Area urbana

Trattasi di bene privo di impianti tecnologici.

LOTTO – 10



Viabilità

Trattasi di beni dotati di impianti tecnologici, quali fognatura e pubblica illuminazione per i quali non si prevedono costi di adeguamento.

LOTTO - 11



Terreni agricoli

Trattasi di beni privi di impianti tecnologici.

LOTTO - 12



Vano accessorio adibito a cantina

Il bene è dotato indirettamente dell'impianto elettrico dell'adiacente proprietà non eseguita.

CONCLUSIONI

Per quanto è stato possibile controllare in fase di sopralluogo, detto impianto, appare realizzato in più tempi ed eseguito nel rispetto della vigente normativa all'epoca di realizzazione. Si precisa, considerato che il valore unitario utilizzato per la stima del bene pignorato tiene conto del relativo stato manutenzione degli impianti, che ai fini peritali non verranno considerati costi di adeguamento, fatta esclusione, delle opere necessarie al "frazionamento" dall'impianto elettrico

dall'adiacente proprietà, i cui costi di adeguamento vengono ricompresi nell'abbattimento forfettario di cui al successivo quesito nr. 17.

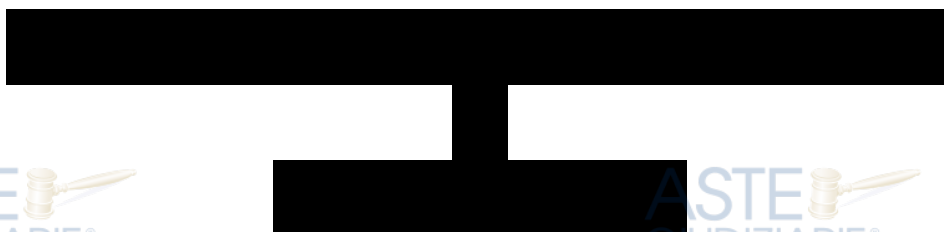
LOTTO - 13



Area urbana e porzioni di viabilità

Trattasi di beni parzialmente dotati di impianti tecnologici, quali fognatura e pubblica illuminazione per i quali, considerato anche l'iter urbanistico in corso, non si prevedono costi di adeguamento.

LOTTO - 14



Porzioni di resede e viabilità interna

Trattasi di beni privi di impianti tecnologici.

Quesito nr. 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 verifichi 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 lotti medesimi, oltre che i relativi dati catastali (ad es.: lotto 1: appartamento ubicato in..., censito..., con terreno ubicato in..., censito...; ecc.);

Risposta Quesito nr. 16

I **beni pignorati**, considerata la tipologia e ubicazione, formeranno **quattordici distinti lotti** così come già descritti e trattati in risposta ai precedenti quesiti.

Quesito nr. 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;

Risposta Quesito nr. 17

Il procedimento utilizzato per la determinazione del valore di

mercato dei Lotti 01, 02, 03, 04, 05, 06, 07 e 12 pignorati, è quello basato sul **metodo sintetico comparativo** mediante la comparazione parametrica con valori noti di beni simili od assimilabili posti in zona e soggetti allo stesso segmento di mercato. Il tutto in conformità a quanto dettato dagli I.V.S. (international valuation standards), dagli E.V.S. (european valuation standards), e dalle "Linee guida per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie 05 aprile 2022" edito da ABI e Tecnoborsa. Per quanto inerente la **valutazione** dei terreni agricoli, ricompresi nei Lotti 06, 08 e 11, si procederà tramite stima **monoparametrica**.

Si precisa che i valori unitari utilizzati, ricomprendono, dove presenti, il valore della quota parte sulle parti comuni, le eventuali servitù attive e passive, nonché il rispettivo stato occupazionale.

Al valore di ogni singolo lotto, così come determinato, dove necessario, verranno rispettivamente detratti i costi relativi alla regolarizzazione urbanistica, catastale e i costi di adeguamento degli impianti tecnologici. Inoltre, considerata l'assenza di garanzia per vizi e la natura coattiva della procedura rispetto al libero mercato, per ogni lotto pignorato verrà applicato un abbattimento forfettario del 15%.

Per quanto inerente la valutazione dei beni di cui al Lotto 13, considerata la variante urbanistica in corso, ad oggi non definita e non approvata, si rimanda a futura integrazione del presente elaborato peritale.

Pertanto, tenuto conto delle caratteristiche estrinseche ed

intrinseche dei beni pignorati e del loro stato manutentivo, si procede alla determinazione del più probabile valore di mercato all'attualità.

LOTTO – 01

TIPOLOGIA BENI: Appartamento ed Area esterna

Ai fini della determinazione del valore di mercato del Lotto 01 pignorato, **visto l'attuale andamento di mercato** di beni simili appartenenti allo stesso segmento di mercato, a seguito delle indagini effettuate, considerata l'ubicazione dell'appartamento in contesto produttivo e non residenziale, **si ritiene congruo utilizzare** un valore unitario pari ad **€ 1.200,00** a mq di SIL.

CALCOLO SUPERFICIE EQUIVALENTE

SIL Superficie Interna Lorda

Destinazione	Superfici e SIL mq	Rapp. Mercantile	Sup. Equivalente
■ - Appartamento	128	1,00	128,00 mq
■ - Terrazzo	125	0,20	25,00 mq
■ - Resede	22	0,10	2,20 mq
■ - Area esterna	65	0,20	13,00 mq
Totale			168,20 mq

Valore: 168,20 mq x 1.200 €/mq = **Euro 201.840,00**

Al valore di Euro 201.840,00 sopra determinato dovrà essere **detratta la sommatoria dei costi** da sostenere per la

regolarizzazione catastale ed urbanistica.

Costi	Importi
Costi regolarizzazione catastale	€ 1.000,00
Costi regolarizzazione urbanistica	€ 8.000,00
Costi di adeguamento degli impianti tecnologici	€ 0,00
TOTALE Σ COSTI	€ 9.000,00

Valore Totale - Σ costi:

Euro 201.840,00 - Σ costi Euro 9.000,00 = **Euro 192.840,00**

Al valore così determinato, verrà applicato un abbattimento forfettario del 15%, considerando l'assenza di garanzia per vizi e la natura coattiva della procedura rispetto al libero mercato.

Abbattimento 15%:

Euro 192.840,00 x 15% = **Euro 28.926,00**

Euro 192.840,00 - Euro 28.926,00 = **Euro 163.914,00**

che si arrotondano ad

Euro 164.000,00

diconsì Euro Centosessantaquattromila/00

LOTTO - 02

TIPOLOGIA BENI: Ufficio

Ai fini della determinazione del valore di mercato del Lotto 02 pignorato, **visto l'attuale andamento di mercato** di beni simili

appartenenti allo stesso segmento di mercato, a seguito delle indagini effettuate, **considerata l'ubicazione dell'ufficio in contesto produttivo**, si ritiene congruo utilizzare un valore unitario pari ad **€ 1.100,00** a mq di SIL.

CALCOLO SUPERFICIE EQUIVALENTE

SIL Superficie Interna Lorda

Destinazione	Superfici e SIL mq	Rapp. Mercantile	Sup. Equivalente
██████ - Ufficio	64	1,00	64,00 mq
██████ - Terrazzo	112	0,20	22,40 mq
Totale			86,40 mq

Valore: 86,40 mq x 1.100,00 €/mq = **Euro 95.040,00**

Al valore di Euro 95.040,00 sopra determinato dovrà essere **detratta la sommatoria dei costi** da sostenere per la **regolarizzazione catastale, urbanistica e adeguamento degli impianti tecnologici.**

Costi	Importi
Costi regolarizzazione catastale	€ 500,00
Costi regolarizzazione urbanistica	€ 2.000,00
Costi di adeguamento degli impianti tecnologici	€ 5.000,00
TOTALE Σ COSTI	€ 7.500,00

Valore Totale - Σ costi:

Euro 95.040,00 - Σ costi Euro 7.500,00 = **Euro 87.540,00**

Al valore così determinato, verrà applicato un abbattimento forfettario del 15%, considerando l'assenza di garanzia per vizi e la natura coattiva della procedura rispetto al libero mercato.

Abbattimento 15%:

Euro 87.540,00 x 15% = **Euro 13.131,00**

Euro 87.540,00 - Euro 13.131,00 = **Euro 74.409,00**

che si arrotondano ad

Euro 74.000,00

diconsì Euro Settantaquattromila/00

LOTTO - 03



TIPOLOGIA BENI: Ufficio ed Area esterna

Ai fini della determinazione del valore di mercato del Lotto 03 pignorato, **visto l'attuale andamento di mercato** di beni simili appartenenti allo stesso segmento di mercato, a seguito delle indagini effettuate, **considerata l'ubicazione dell'ufficio in contesto produttivo**, nonché la notevole consistenza, si ritiene congruo utilizzare un valore unitario pari ad **€ 900,00** a mq di SIL.

CALCOLO SUPERFICIE EQUIVALENTE

SIL Superficie Interna Lorda

Destinazione	Superfici e SIL mq	Rapp. Mercantile	Sup. Equivalente
██████ - Ufficio	223	1,00	223,00 mq
██████ - Terrazzo	122	0,20	24,40 mq
██████ - Area esterna	60	0,20	12,00 mq

Totale 259,04 mq

Valore: 259,40 mq x 900,00 €/mq = **Euro 233.460,00**

Al valore di Euro 233.460,00 sopra determinato dovrà essere **detratta la sommatoria dei costi** da sostenere per la **regolarizzazione catastale ed urbanistica.**

Costi	Importi
Costi regolarizzazione catastale	€ 1.000,00
Costi regolarizzazione urbanistica	€ 5.000,00
Costi di adeguamento degli impianti tecnologici	€ 0,00
TOTALE Σ COSTI	€ 6.000,00

Valore Totale - Σ costi:

Euro 233.460,00 - Σ costi Euro 6.000,00 = **Euro 227.460,00**

Al valore così determinato, verrà applicato un abbattimento forfettario del 15%, considerando l'assenza di garanzia per vizi e la natura coattiva della procedura rispetto al libero mercato.

Come già precisato in risposta ai precedenti quesiti nr. 7 e nr. 12, detto Lotto 03 è parzialmente locato alla [REDACTED] con scadenza salvo rinnovo al 31.10.2025, ed alla [REDACTED] con scadenza salvo rinnovo al 30.11.2025. Tenuto conto della data di scadenza di dette locazioni, della tipologia immobiliare e considerato che detti affitti, pur opponibili alla procedura, producono una fonte di reddito per la porzione locata, ai fini peritali, non si procederà ad un deprezzamento del valore, ulteriore all'abbattimento forfettario dovuto del 15%.

Abbattimento 15%:

Euro 227.460,00 x 15% = **Euro 34.119,00**

Euro 227.460,00 - Euro 34.119,00 = Euro 193.341,00

che si arrotondano ad

Euro 193.000,00

diconsi Euro Centonovantatremila/00

LOTTO - 04

TIPOLOGIA BENI: Nr. 2 Laboratori artigianali e Area urbana

Ai fini della determinazione del valore di mercato del Lotto 04 pignorato, visto l'attuale andamento di mercato di beni simili appartenenti allo stesso segmento di mercato, **a seguito delle indagini effettuate**, considerata l'ubicazione dei beni, **la notevole consistenza e visibilità**, nonché la **vicinanza al casello autostradale A1 del Valdarno**, si ritiene congruo utilizzare un valore unitario pari ad **€ 650,00** a mq di SIL.

CALCOLO SUPERFICIE EQUIVALENTE

SIL Superficie Interna Lorda

Destinazione	Superfici e SIL mq	Rapp. Mercantile	Sup. Equivalente
■ - Laboratorio	411	1,00	411,00 mq
■ - Resede/Parch.	468	0,20	93,60 mq
■ - Laboratorio	548	0,80	438,40 mq
■ - Resede/Parch.	150	0,20	30,00 mq

Totale 973,00 mq

Valore: 973,00 mq x 650,00 €/mq = **Euro 632.450,00**

Al valore di Euro 632.450,00 sopra determinato dovrà essere **detratta la sommatoria dei costi** da sostenere per la **regolarizzazione catastale e urbanistica.**

Costi	Importi
Costi regolarizzazione catastale	€ 2.000,00
Costi regolarizzazione urbanistica	€ 5.000,00
Costi di adeguamento degli impianti tecnologici	€ 0,00
TOTALE Σ COSTI	€ 7.000,00

Valore Totale - Σ costi:

Euro 632.450,00 - Σ costi Euro 7.000,00 = **Euro 625.450,00**

Al valore così determinato, verrà applicato un abbattimento forfettario del 15%, considerando l'assenza di garanzia per vizi e la natura coattiva della procedura rispetto al libero mercato.

Abbattimento 15%:

Euro 625.450,00 x 15% = **Euro 93.817,50**

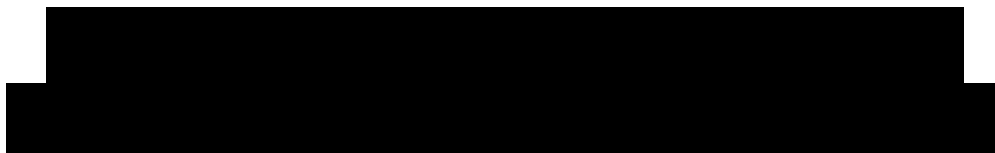
Euro 625.450,00 - Euro 93.817,50 = Euro 531.632,50

che si arrotondano ad

Euro 532.000,00

diconsì Euro Cinquecentotrantaduemila/00

LOTTO - 05



TIPOLOGIA BENI: Nr. 2 Laboratori artigianali

Ai fini della determinazione del valore di mercato del Lotto 05 pignorato, **visto l'attuale andamento di mercato** di beni simili appartenenti allo stesso segmento di mercato, a seguito delle indagini effettuate, considerata l'ubicazione dei beni, **la notevole consistenza**, nonché la **vicinanza al casello autostradale** A1 del Valdarno, si ritiene congruo utilizzare un valore unitario pari ad **€ 450,00** a mq di SIL.

CALCOLO SUPERFICIE EQUIVALENTE

SIL Superficie Interna Lorda

Destinazione	Superfici e SIL mq	Rapp. Mercantile	Sup. Equivalente
████ - Laboratorio	537	1,00	537,00 mq
████ - Laboratorio	351	1,00	351,00 mq
Totale			888,00 mq

Valore: 888,00 mq x 450,00 €/mq = **Euro 399.600,00**

Al valore di Euro 399.600,00 sopra determinato dovrà essere **detratta la sommatoria dei costi** da sostenere per la **regolarizzazione catastale e urbanistica**.

Costi	Importi
Costi regolarizzazione catastale	€ 2.000,00
Costi regolarizzazione urbanistica	€ 10.000,00
Costi di adeguamento degli impianti tecnologici	€ 0,00
TOTALE Σ COSTI	€ 12.000,00

Valore Totale - Σ costi:

Euro 399.600,00 - Σ costi Euro 12.000,00 = **Euro 387.600,00**

Al valore così determinato, verrà applicato un abbattimento forfettario del 15%, considerando l'assenza di garanzia per vizi e la natura coattiva della procedura rispetto al libero mercato.

Come già precisato in risposta ai precedenti quesiti nr. 7 e nr. 12, una porzione di detto Lotto nr. 05, risulta locata alla [REDACTED] con scadenza salvo rinnovo al 20.06.2027. Tenuto conto della tipologia immobiliare e considerato che detta locazione produce una fonte di reddito per la porzione locata che ne incrementa l'appetibilità, ai fini peritali, non si prevederà un deprezzamento del valore, ulteriore all'abbattimento forfettario dovuto del 15%.

Abbattimento 15%:

Euro 387.600,00 x 15% = **Euro 58.140,00**

Euro 387.600,00 - Euro 58.140,00 = **Euro 329.460,00**

che si arrotondano ad

Euro 329.000,00

diconsi Euro Trecentoventinovemila/00

LOTTO – 06

TIPOLOGIA BENI: Fabbricato residenziale, accessori e terreni agricoli

Ai fini della determinazione del valore di mercato del Lotto 06 pignorato, **visto l'attuale andamento di mercato di beni simili** appartenenti allo stesso segmento di mercato, a seguito delle indagini effettuate, considerata l'ubicazione dei beni, **la notevole consistenza e il precario stato manutentivo**, si ritiene congruo utilizzare un valore unitario per i fabbricati pari ad **€ 500,00** a mq di SIL.

CALCOLO SUPERFICIE EQUIVALENTE

SIL Superficie Interna Lorda

Destinazione	Superfici e SIL mq	Rapp. Mercantile	Sup. Equivalente
■ - Abitazione	181	1,00	181,00 mq
■ - Cantine	16	0,40	6,40 mq
■ - Accessori	75	0,40	30,00 mq
■ - Porz. crollate	49	0,02	0,98 mq
■ - Tettoia	76	0,20	15,20 mq
■ - Legnaia	19	0,40	7,60 mq
■ - Balcone	3	0,20	0,60 mq
■ - Resede	1.115	0,02	22,30 mq
■ - Porz. crollata	460	0,02	9,20 mq
■ - Resede	2.364	0,02	47,28 mq
■ - Deposito	35	0,30	10,50 mq
Totale			331,06 mq

Valore: 331,06 mq x 500,00 €/mq = **Euro 165.530,00**

Al valore di Euro 165.530,00 sopra determinato dovrà essere **detratta la sommatoria dei costi** da sostenere per la **regolarizzazione catastale**.

Costi	Importi
--------------	----------------

Costi regolarizzazione catastale	€ 500,00
Costi regolarizzazione urbanistica	€ 0,00
Costi di adeguamento degli impianti tecnologici	€ 0,00
TOTALE Σ COSTI	€ 500,00

Valore Totale - Σ costi:

Euro 165.530,00 - Σ costi Euro 500,00 = **Euro 165.030,00**

che si arrotondano ad **€ 165.000,00**

VALUTAZIONE terreni agricoli

La **valutazione**, tenuto conto delle reali consistenze colturali riscontrate in fase di sopralluogo, avverrà sulla base dei reali valori riscontrati nel rispettivo segmento di mercato.

CONSISTENZE

Destinazioni Colturali	Superfici	€/mq	Prezzo
Seminativo	12.915 mq	2,00	€ 25.830,00
Bosco	155.321 mq	0,35	€ 54.362,35
Totale			€ 80.192,35

Al valore di Euro 80.192,35 sopra determinato dovrà essere detratta la sommatoria dei costi da sostenere per la regolarizzazione catastale.

Costi	Importi
Costi regolarizzazione catastale	€ 500,00
Costi regolarizzazione urbanistica	€ 0,00
Costi di adeguamento degli impianti tecnologici	€ 0,00
TOTALE Σ COSTI	€ 500,00

Valore Totale - Σ costi:

Euro 80.192,35 - Σ costi Euro 500,00 = **Euro 79.692,35**

che si arrotondano ad **€ 80.000,00**

VALORE TOTALE DELL'INTERO COMPENDIO

IMMOBILIARE PIGNORATO di cui al Lotto 06

Σ Valore Fabbricati + Σ Valore Terreni

Vtotale = € 165.000,00 + € 80.000,00 = € 245.000,00

Al valore così determinato, verrà applicato un abbattimento forfettario del 15%, considerando l'assenza di garanzia per vizi e la natura coattiva della procedura rispetto al libero mercato.

Abbattimento 15%:

Euro 245.000,00 x 15% = **Euro 36.750,00**

Euro 245.000,00 - Euro 36.750,00 = **Euro 208.250,00**

che si arrotondano ad

Euro 208.000,00

diconsì Euro Duecentottomila/00

LOTTO - 07

TIPOLOGIA BENE: Annesso agricolo

Ai fini della determinazione del valore di mercato del Lotto 07 pignorato, **visto l'attuale andamento di mercato di beni simili**

appartenenti allo stesso segmento di mercato, a seguito delle indagini effettuate, **considerata l'ubicazione del bene**, si ritiene congruo utilizzare un valore unitario pari ad **€ 700,00** a mq di SIL.

CALCOLO SUPERFICIE EQUIVALENTE

SIL Superficie Interna Lorda

Destinazione	Superfici e SIL mq	Rapp. Mercantile	Sup. Equivalente
■ - Rimessa	21	1,00	21,00 mq
■ - Tettoie	80	0,30	24,00 mq
■ - Terreno	2.030	0,01	20,30 mq
Totale			65.30 mq

Valore Finale: 65,30 mq x 700,00 €/mq = **Euro 45.710,00**

Al valore di Euro 45.710,00 sopra determinato dovrà essere **detratta la sommatoria dei costi** da sostenere **per la regolarizzazione urbanistica.**

Costi	Importi
Costi regolarizzazione catastale	€ 0,00
Costi regolarizzazione urbanistica	€ 3.000,00
Costi di adeguamento degli impianti tecnologici	€ 0,00
TOTALE Σ COSTI	€ 3.000,00

Valore Totale - Σ costi:

Euro 45.710,00 - Σ costi Euro 3.000,00 = **Euro 42.710,00**

Al valore così determinato, verrà applicato un abbattimento forfettario del 15%, considerando l'assenza di garanzia per vizi e la natura coattiva della procedura rispetto al libero mercato.

Abbattimento 15%:

Euro 42.710,00 x 15% = **Euro 6.406,50**

Euro 42.710,00 - Euro 6.406,50 = **Euro 36.303,50**

che si arrotondano ad

Euro 36.000,00

diconsi Euro Trentaseimila/00

LOTTO - 08

TIPOLOGIA BENE: Terreno agricolo

Ai fini della determinazione del valore di mercato del Lotto 08 pignorato, **tenuto conto delle reali consistenze colturali riscontrate in fase di sopralluogo**, visto l'attuale andamento di mercato di beni simili appartenenti allo stesso segmento di mercato, a seguito delle indagini effettuate, **considerata l'ubicazione e la notevole visibilità**, si ritiene congruo utilizzare un valore unitario pari ad **€ 5,00** al mq.

CONSISTENZE

Destinazioni Colturali	Superfici	€/mq	Prezzo
Seminativo	7.400 mq	5,0	€ 37.000,00
Totale			€ 37.000,00

Al valore di Euro 37.000,00 sopra determinato dovrà essere **detratta la sommatoria dei costi** da sostenere **per la regolarizzazione urbanistica** dovuta dalla presenza della baracca

di cantiere.

Costi	Importi
Costi regolarizzazione catastale	€ 0,00
Costi regolarizzazione urbanistica	€ 500,00
Costi di adeguamento degli impianti tecnologici	€ 0,00
TOTALE Σ COSTI	€ 500,00

Valore Totale - Σ costi:

Euro 37.000,00 - Σ costi Euro 500,00 = **Euro 36.500,00**

Al valore così determinato, verrà applicato un abbattimento forfettario del 15%, considerando l'assenza di garanzia per vizi e la natura coattiva della procedura rispetto al libero mercato.

Abbattimento 15%:

Euro 36.500,00 x 15% = **Euro 5.457,00**

Euro 36.500,00 - Euro 5.475,00 = **Euro 31.025,00**

che si arrotondano ad

Euro 31.000,00

diconsì Euro Trentunomila/00

LOTTO - 09



TIPOLOGIA BENE: Area urbana

Ai fini della determinazione del valore di mercato del Lotto 09 pignorato, **tenuto conto che si tratta di un'area interclusa ad**

oggi nel possesso dell'adiacente proprietà, che ne pregiudica

notevolmente l'appetibilità e la commerciabilità, si ritiene

congruo utilizzare un valore unitario pari ad € 50,00 al mq,

equiparabile al valore del resede pertinenziale alla rispettiva villetta.

CONSISTENZE

Destinazioni Colturali	Superfici	€/mq	Prezzo
Area Urbana	17 mq	50,00	€ 850,00
Totale			€ 850,00

Al valore così determinato, verrà applicato un abbattimento

forfettario del 15%, considerando l'assenza di garanzia per vizi e la

natura coattiva della procedura rispetto al libero mercato.

Abbattimento 15%:

Euro 850,00 x 15% = **Euro 127,50**

Euro 850,00 - Euro 127,50 = **Euro 722,50**

che si arrotondano ad

Euro 1.000,00

diconsì Euro Mille/00

LOTTO - 10

TIPOLOGIA BENI: Viabilità e parcheggi

Ai fini della determinazione del valore di mercato del Lotto 10

pignorato, **tenuto conto** che si tratta di aree private in comproprietà

ed in uso pubblico, non frazionabili, la cui manutenzione sulla base della rispettiva convenzione comunale del 10.07.2003 a rogito Notaio Pisapia, rep. 37131, è a carico della proprietà, **aspetti questi**, che ne **pregiudicano notevolmente l'appetibilità e la commerciabilità**, **si ritiene** congruo utilizzare un valore unitario pari ad € 80,00 al mq.

CONSISTENZE

Destinazioni Colturali	Superfici	€/mq	Prezzo
Viabilità e parcheggi	2.756 mq	80,00	€ 220.480,00
Totale			€ 220.480,00

Dette particelle pignorate risultano in proprietà alla società eseguita [REDACTED], per la quota di 3587/100000. Ne deriva che il valore della quota pignorata risulta essere la seguente:

$$€ 220.480,00 \times (3587/100000) = € 7.908,62$$

Al valore così determinato, verrà applicato un abbattimento forfettario del 15%, considerando l'assenza di garanzia per vizi e la natura coattiva della procedura rispetto al libero mercato.

Abbattimento 15%:

$$\text{Euro } 7.908,62 \times 15\% = \textbf{Euro 1.186,29}$$

$$\text{Euro } 7.908,62 - \text{Euro } 1.186,29 = \text{Euro 6.722,32}$$

che si arrotondano ad

Euro 7.000,00

diconsì Euro Settemila/00



TIPOLOGIA BENI: Terreni agricoli

Ai fini della determinazione del valore di mercato del Lotto 11 pignorato, **tenuto conto delle reali consistenze colturali riscontrate in fase di sopralluogo**, visto l'attuale andamento di mercato di **appezzamenti boschivi simili** appartenenti allo stesso segmento di mercato, a seguito delle indagini effettuate, considerata l'ubicazione, si ritiene congruo utilizzare un valore unitario pari **ad € 0,40** al mq.

Destinazioni Colturali	Superfici	€/mq	Prezzo
Bosco	147.105 mq	0,40	€ 58.842,00
Totale			€ 58.842,00

Al valore così determinato, verrà applicato un abbattimento forfettario del 15%, considerando l'assenza di garanzia per vizi e la natura coattiva della procedura rispetto al libero mercato.

Abbattimento 15%:

Euro 58.842,00 x 15% = **Euro 8.826,30**

Euro 58.842,00 - Euro 8.826,30 = **Euro 50.015,70**

che si arrotondano ad

Euro 50.000,00

diconsì Euro Cinquantamila/00

LOTTO - 12

TIPOLOGIA BENE: Porzione di cantina

CALCOLO SUPERFICIE EQUIVALENTE

Ai fini della determinazione del valore di mercato del Lotto 12 pignorato, **tenuto conto che si tratta di un'area interclusa ad oggi nel possesso della proprietà che la ricomprende**, che ne pregiudica notevolmente l'appetibilità e la commerciabilità, si ritiene congruo utilizzare un valore unitario pari ad **€ 700,00** a mq di SIL.

SIL Superficie Interna Lorda

<i>Destinazione</i>	<i>Superfici e SIL mq</i>	<i>Rapp. Mercantile</i>	<i>Sup. Equivalente</i>
P.lla 120 - Cantina	8	1,00	8,00 mq
Totale			8,00 mq

Valore Finale: 8,00 mq x 700,00 €/mq = **Euro 5.600,00**

Al valore di Euro 5.600,00 sopra determinato dovrà essere **detratta la sommatoria dei costi** da sostenere **per la regolarizzazione catastale e urbanistica.**

<i>Costi</i>	<i>Importi</i>
Costi regolarizzazione catastale	€ 1.000,00
Costi regolarizzazione urbanistica	€ 2.000,00
Costi di adeguamento degli impianti tecnologici	€ 0,00
TOTALE Σ COSTI	€ 3.000,00

Valore Totale - Σ costi:

Euro 5.600,00 - Σ costi Euro 3.000,00 = **Euro 2.600,00**

Al valore così determinato, verrà applicato un abbattimento forfettario del 15%, considerando l'assenza di garanzia per vizi e la natura coattiva della procedura rispetto al libero mercato.

Abbattimento 15%:

Euro 2.600,00 x 15% = **Euro 390,00**

Euro 2.600,00 - Euro 390,00 = **Euro 2.210,00**

che si arrotondano ad

Euro 2.000,00

diconsi Euro Duemila/00

LOTTO - 13

Come già precisato, per dette aree, il Comune di Loro Ciuffenna, con **D.C.C. nr. 51 del 28.12.2023**, ha **adottato** la **variante nr. 16** al regolamento urbanistico comunale. Detta variante al RU **prevede** che l'area, **dalla vigente destinazione "residenziale" venga destinata** ad attrezzature pubbliche o di uso pubblico di interesse generale tali da qualificarla come **zona "F"**, ovvero le parti del territorio destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale, ai sensi del DM 1444/68, e come indicate dall'art. 34 delle N.T.A. **Ad**

oggi, l'iter di approvazione della variante nr. 16 non risulta concluso, così come da **D.C.C. nr. 7 del 26.03.2024** unita alla presente con allegato nr. 27, dalla quale, inoltre, risulta che in data **24.02.2024 è stata presentata una osservazione** a detta variante, con la quale la proprietà esecutata richiede il "mantenimento" parziale della destinazione residenziale per una superficie compresa tra 5.000 mq e 7.000 mq, **alla quale, il comune** dovrà formulare giusta **controdeduzione**, a cui farà seguito **l'approvazione della nuova disciplina urbanistica con successivo e separato atto.**

Considerati tali aspetti, visto la mancanza di elementi e dati certi (destinazione urbanistica dell'area, potenzialità edificatoria, ecc.), necessari alla valutazione del Lotto 13, si rimanda a futura integrazione dell'elaborato peritale, ad iter urbanistico concluso.

LOTTO - 14

TIPOLOGIA BENI: Resede e Porzione di viabilità

Ai fini della determinazione del valore di mercato del Lotto 14 pignorato, **tenuto conto che si tratta di aree intercluse ad oggi nel possesso dell'adiacente proprietà che le ricomprende**, che ne pregiudicano notevolmente l'appetibilità e la commerciabilità, si ritiene congruo utilizzare un valore unitario pari ad **€ 50,00** al mq per la porzione di resede, ed **€ 80,00** al mq per la porzione di

CONSISTENZE

Destinazioni	Superfici	€/mq	Prezzo
Resede	50 mq	50	€ 2.500,00
Porzione di viabilità	40 mq	80	€ 3.200,00
Totale			€ 5.700,00

Al valore così determinato, verrà applicato un abbattimento forfettario del 15%, considerando l'assenza di garanzia per vizi e la natura coattiva della procedura rispetto al libero mercato.

Abbattimento 15%:

Euro 5.700,00 x 15% = **Euro 855,00**

Euro 5.700,00 - Euro 855,00 = Euro 4.845,00

che si arrotondano ad

Euro 5.000,00

diconsi Euro Cinquemila/00

Quesito nr. 18**Se l'immobile è pignorato solo pro quota:**

- verifichi l'esistenza di eventuali trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli anche sulle 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 comproprietari 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;

Risposta Quesito nr. 18

I **beni esecutati** di cui ai Lotti 01, 02, 03, 04, 05, 06, 07, 08, 09, 11, 12, 13 e 14 **risultano pignorati** per la quota di **1/1** del **diritto proprietà**, mentre i beni di cui al Lotto 10 (viabilità "Le Coste"), risultano pignorati per la quota di 3587/100000 del diritto di proprietà, e **non risultano trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli** sulle quote non pignorate a carico degli altri comproprietari (note unite alla presente con allegato nr. 28). Inoltre tali particelle, rappresentati porzioni di viabilità, **non risultano divisibili**, e ai fini peritali si è quindi proceduto alla **valutazione della sola quota pignorata** ed in proprietà, quale **mera frazione** del valore stimato per l'intero, **pari ad € 7.000,00.**

Quesito nr. 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;

Risposta Quesito nr. 19

Come già precisato in risposta al precedente quesito nr. 18, i beni ricompresi nei rispettivi lotti, **risultano pignorati** per il diritto di proprietà.

Quesito nr.20

Nel caso di immobili **abusivi e non sanabili** indichi il valore del terreno, al netto dei costi di demolizione.

Risposta Quesito nr. 20

Per quanto concerne la **conformità edilizia dei beni pignorati**, così come ricompresi nei 14 lotti, **si rimanda** a quanto già specificato in risposta al precedente quesito nr. 11.

Di seguito, per ciascun lotto, si riporta il riepilogo e descrizione finale, tenuto conto dello stato urbanisticamente assentito, nonché dello stato legittimo da raggiungere, tenuto conto delle eventuali opere e adempimenti necessari alla regolarizzazione edilizia e catastale.

RIEPILOGO E DESCRIZIONE FINALE LOTTO 01

Piena proprietà su porzione immobiliare di civile abitazione, sita in



facente parte di un fabbricato produttivo di più ampie dimensioni, e

più precisamente appartamento composto da ingresso, soggiorno/pranzo, cucina, ripostiglio, bagno, w.c., due camere e tre terrazzi al piano primo. Il tutto integrato da due resedi esclusivi al piano terra, area esterna adibita a viabilità/parcheggio e diritti di comproprietà sulle parti comuni.

Quanto sopra risulta catastalmente così identificato:



Fg.	P.IIa	Sub.	Z.C.	Cat.	Cl.	Cons.	Sup. Catast. Totale / e. a. s.	Rendita
■	■	■	■	■	■	■	■	■

Indirizzo catastale:



Fg.	P.IIa	Qualità	Cl.	Sup. mq	R.D.	R.A.
■	■	■	■	■	■	■

CONFINI



VALORE proprietà per l'intero

Euro 164.000,00

diconsì Euro Centosessantaquattromila/00

RIEPILOGO E DESCRIZIONE FINALE LOTTO 02

Piena proprietà su porzione immobiliare direzionale, sita in [REDACTED]

[REDACTED], facente parte di un fabbricato produttivo di più ampie dimensioni, e più precisamente ufficio composto da ingresso, due vani ufficio, bagno, ripostiglio (attualmente w.c.), e due terrazzi esclusivi al piano primo. Il tutto integrato da diritti di comproprietà sulle parti comuni.

Quanto sopra risulta catastalmente così identificato:

[REDACTED]								
Fg.	P.Ila	Sub.	Z.C.	Cat.	Cl.	Cons.	Sup. Catast. Totale / e. a. s.	Rendita
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]

Indirizzo catastale: [REDACTED]

CONFINI

[REDACTED]

VALORE proprietà per l'intero

Euro 74.000,00

diconsì Euro Settantaquattromila/00

RIEPILOGO E DESCRIZIONE FINALE LOTTO 03

Piena proprietà su porzione immobiliare direzionale, sita in [REDACTED]

[REDACTED] facente parte di un fabbricato produttivo di più ampie dimensioni, e più precisamente ufficio dotato di doppio ingresso, in sinistra e destra, per chi salendo le scale arriva al rispettivo pianerottolo, composto da

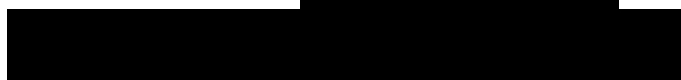
ingresso, vano accettazione, otto vani ufficio e due servizi igienici al piano primo. Il tutto integrato da due terrazzi, area esterna adibita a viabilità/posti auto, e da diritti di comproprietà sulle parti comuni.

Quanto sopra risulta catastalmente così identificato:



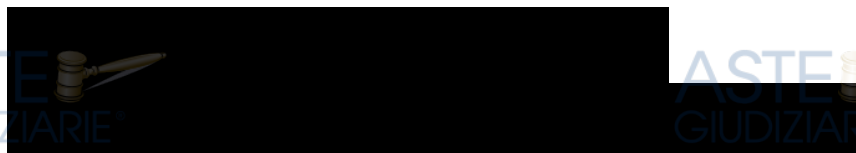
Fg.	P.IIa	Sub.	Z.C.	Cat.	Cl.	Cons.	Sup. Catast. Totale / e. a. s.	Rendita
■	■	■	■	■	■	■	■	■

Indirizzo catastale:



Fg.	P.IIa	Qualità	Cl.	Sup. mq	R.D.	R.A.
■	■	■	■	■	■	■

CONFINI



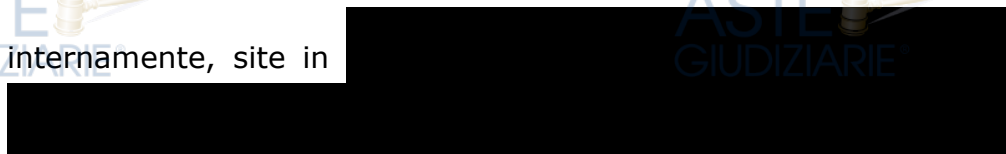
VALORE proprietà per l'intero

Euro 193.000,00

diconsi Euro Centonovantatremila/00

RIEPILOGO E DESCRIZIONE FINALE LOTTO 04

Piena proprietà su due porzioni di laboratorio artigianale unite internamente, site in



, facente parte di un fabbricato produttivo di più

amplie dimensioni, e più precisamente porzione di laboratorio artigianale al piano terra composta da unico vano a forma di "U" in parte destinato a laboratorio ed in parte a magazzino, due servizi igienici e due porzioni di resede esclusivo fronte strada (); porzione di laboratorio artigianale al piano terra composta da vano laboratorio, vano magazzino, due vani archivio, vano ufficio e tre servizi igienici (). Il tutto integrato da area urbana esterna lungo strada, censita con , adibita a viabilità e zona di parcheggio, e da diritti di comproprietà sulle parti comuni.

Quanto sopra risulta catastalmente così identificato:

Fg.	P.IIa	Sub.	Z.C.	Cat.	Cl.	Cons.	Sup. Catast. Totale / e. a. s.	Rendita

Indirizzo catastale:

CONFINI

VALORE proprietà per l'intero

Euro 532.000,00

diconsì Euro Cinquecentotrentaduemila/00

RIEPILOGO E DESCRIZIONE FINALE LOTTO 05

Piena proprietà su tre laboratori artigianali, posti in [REDACTED],
[REDACTED],
facenti parte di un fabbricato produttivo di più ampie dimensioni, e
più precisamente porzione di laboratorio artigianale al piano
seminterrato avente accesso dal civico [REDACTED],
composta da unico vano a forma trapezoidale ([REDACTED]);
porzione di laboratorio artigianale al piano seminterrato avente
accesso dal civico [REDACTED], composta da unico
vano a forma trapezoidale ([REDACTED]); porzione di laboratorio
artigianale al piano seminterrato avente accesso dal [REDACTED]
[REDACTED], composta da unico vano a forma
trapezoidale ([REDACTED]), unito ad adiacente porzione di
laboratorio artigianale al piano seminterrato (sub. 8), avente accesso
dal civico [REDACTED], composta da vano laboratorio,
vano magazzino, quattro vani accessori e due servizi igienici. Il tutto
integrato da diritti di comproprietà sulle parti comuni.

Quanto sopra risulta catastalmente così identificato:

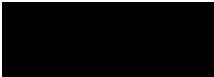
[REDACTED]

Fg.	P.IIIa	Sub.	Z.C.	Cat.	Cl.	Cons.	Sup. Catast. Totale / e. a. s.	Rendita
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]

Indirizzo catastale:

**CONFINI****VALORE proprietà per l'intero****Euro 329.000,00****diconsì Euro Trecentoventinovemila/00**

RIEPILOGO E DESCRIZIONE FINALE LOTTO 06

Piena proprietà su compendio immobiliare posto in 
, composto da fabbricato
residenziale avente accesso dalla strada privata di Farnibuona,
composto da ingresso, cucina, due ripostigli, due cantine, w.c., un
vano, due vani cantina, tre locali sgombero (in parte con copertura
crollata), un forno e tettoia al piano terra; quattro vani, w.c.,
ripostiglio e balcone al piano primo. Il tutto integrato da legnaia su
corpo separato, ex tettoia per attività produttiva (ad oggi crollata),
resedi pertinenziali, deposito su corpo separato (con copertura
crollata), posto in località Borgheria, e quindici appezzamenti di
terreno agricolo.

Quanto sopra risulta catastalmente così identificato:

Fg.	P.Ila	Sub.	Z.C.	Cat.	Cl.	Cons.	Sup. Catast. Totale	Sup. Catast. Totale e.a.s.	Rendita
									

[illegible][illegible]

VALORE proprietà per l'intero

Euro 208.000,00

diconsì Euro Duecentottomila/00

RIEPILOGO E DESCRIZIONE FINALE LOTTO 07

Piena proprietà su annesso agricolo, sito in

, composto da un vano principale adibito a rimessa attrezzi agricoli, ulteriore vano accessori e da limitrofe tettoie in parte tamponate. Il tutto integrato da terreno agricolo pertinenziale.

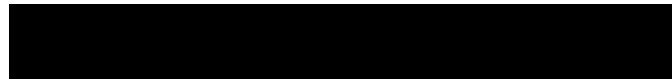
Quanto sopra risulta catastalmente così identificato:

Fg.	P.IIa	Sub.	Z.C.	Cat.	Cl.	Cons. mq	Sup. Catast. Totale	Sup. Catast. Totale e.a.s.	Rendita
		I	I		I			I	

CONFINI

VALORE proprietà per l'intero**Euro 36.000,00****diconsì Euro Trentaseimila/00**ASTE
GIUDIZIARIE®
*******RIEPILOGO E DESCRIZIONE FINALE LOTTO 08**

Piena proprietà su terreno agricolo di 7.400 mq a coltura "seminativo arborato", sito in [REDACTED]

**Quanto sopra risulta catastalmente così identificato:**

Fg.	P.IIa	Qualità	Cl.	Sup. mq	R.D.	R.A.
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]

CONFINI**VALORE proprietà per l'intero****Euro 31.000,00****diconsì Euro Trentunomila/00**ASTE
GIUDIZIARIE®
*******RIEPILOGO E DESCRIZIONE FINALE LOTTO 09**

Piena proprietà su area urbana di 17 mq sita [REDACTED]



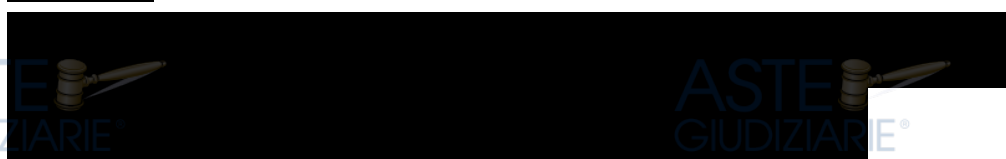
comprendente un vialetto intercluso posto all'interno di lotto di altra proprietà ed esterno alla procedura esecutiva.

Quanto sopra risulta catastalmente così identificato:



Fg.	P.IIa	Sub.	Z.C.	Cat.	Cl.	Cons.	Sup. Catast. Totale / e. a. s.	Rendita
■	■	■	■	■	■	■	■	■

CONFINI



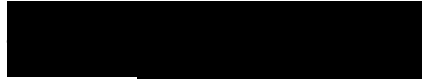
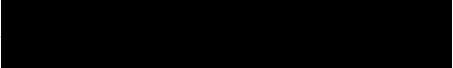
VALORE proprietà per l'intero

Euro 1.000,00

diconsì Euro Mille/00

RIEPILOGO E DESCRIZIONE FINALE LOTTO 10

Quota di 3587/100000 del diritto di proprietà su sette particelle, di superficie complessiva pari a 2.756 mq, 

, rappresentanti il primo tratto della viabilità  nonché l'adiacente viabilità

interna e di parcheggio della lottizzazione artigianale "Le Coste".

Quanto sopra risulta catastalmente così identificato:



Fg.	P.IIa	Qualità	Cl.	Sup. mq	R.D.	R.A.
■	■	■	■	■	■	■
■	■	■	■	■	■	■
■	■	■	■	■	■	■
■	■	■	■	■	■	■



VALORE quota di 3587/100000 **del diritto di proprietà**

Euro 7.000,00

diconsì Euro Settemila/00

RIEPILOGO E DESCRIZIONE FINALE LOTTO 11

Piena proprietà su venti appezzamenti di terreno agricolo boschivo
della superficie complessiva pari a 147.105 mq, posti in prossimità
della



© 2006 The Authors
Journal compilation © 2006 Blackwell Publishing Ltd

[illegible]



VALORE proprietà per l'intero

Euro 50.000,00

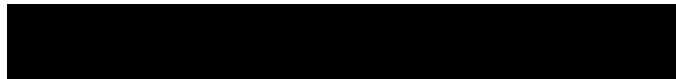
diconsì Euro Cinquantamila/00

RIEPILOGO E DESCRIZIONE FINALE LOTTO 12

Piena proprietà su vano accessorio intercluso adibito a cantina, sito all'interno del podere denominato



Quanto sopra risulta catastalmente così identificato:



Fg.	P.Ila	Qualità	Cl.	Sup. mq	R.D.	R.A.
■	■	■	■	■	■	■

CONFINI

VALORE proprietà per l'intero

Euro 2.000,00

diconsi Euro Duemila/00

RIEPILOGO E DESCRIZIONE FINALE LOTTO 13

Piena proprietà su Area Urbana di 31.995 mq ex

integrata da ulteriori tre particelle rappresentati porzioni di limitrofa viabilità.

Come già precisato, per dette aree, il Comune di Loro Ciuffenna, con D.C.C. nr. 51 del 28.12.2023, ha adottato la variante nr. 16 al regolamento urbanistico comunale, ad oggi non definita e approvata.

Considerati tali aspetti, visto la mancanza di elementi e dati certi necessari alla valutazione del Lotto 13, si rimanda a futura integrazione dell'elaborato peritale, ad iter urbanistico concluso.

RIEPILOGO E DESCRIZIONE FINALE LOTTO 14

Piena proprietà su due terreni interclusi, posti all'interno di un lotto di altra proprietà ed esterno alla procedura esecutiva,

e più precisamente porzione di un resede di mq 50 e limitrofa porzione di viabilità privata di mq 40.

Quanto sopra risulta catastalmente così identificato:

Fg.	P.Ila	Qualità	Cl.	Sup. mq	R.D.	R.A.
■	■	■	■	■	■	■
■	■	■	■	■	■	■

CONFINI



VALORE proprietà per l'intero

Euro 5.000,00

diconsì Euro Cinquemila/00

Nella certezza di aver svolto l'incarico affidatomi, e restando a disposizione **dell'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Elisabetta Rodinò di Miglione** per ogni eventuale chiarimento, rassegno la presente relazione peritale integrata dalla documentazione sotto elencata.

Arezzo, 15 Aprile 2024

L'esperto

Geom. Luca Lepri



- 01 – Titoli di Provenienza Lotti 01, 02, 03, 04, 05;
- 02 – Titolo di Provenienza Lotto 06;
- 03 – Titolo di Provenienza Lotto 07;
- 04 – Titolo di Provenienza Lotto 08;
- 05 – Titolo di Provenienza Lotto 09;
- 06 – Titolo di Provenienza Lotto 10;
- 07 – Titolo di Provenienza Lotti 11, 12 e Nota Trascrizione del
08.03.1985, R.P. 1906;
- 08 – Titolo di Provenienza Lotti 13, 14;
- 09 – Documentazione catastale Lotti 01, 02, 03, 04, 05;
- 10 – Documentazione catastale Lotto 06;
- 11 – Documentazione catastale Lotto 07;
- 12 – Documentazione catastale Lotto 08;
- 13 – Documentazione catastale Lotto 09;
- 14 – Documentazione catastale Lotto 10;
- 15 – Documentazione catastale Lotto 11;
- 16 – Documentazione catastale Lotto 12;
- 17 – Documentazione catastale Lotto 13;
- 18 – Documentazione catastale Lotto 14;
- 19 – Documentazione Urbanistica Lotti 01, 02, 03, 04, 05;
- 20 – Documentazione Urbanistica Lotto 06;
- 21 – Documentazione Urbanistica Lotto 07;
- 22 – Documentazione Urbanistica Lotto 09;
- 23 – Documentazione Urbanistica Lotto 10;

24 – Documentazione Urbanistica Lotto 12;

25 – Documentazione Urbanistica Lotto 13;

26 – CDU Lotti 01, 02, 03, 04, 05, 06, 07, 08, 09, 10, 11, 12;

27 – CDU Lotti 13, 14 e D.C.C. del Comune di Loro Ciuffenna;

28 – Visure Agenzia del Territorio di Arezzo, Ufficio Provinciale di Arezzo, Servizio di Pubblicità Immobiliare (elenco Ispezioni e Note);

29 – Visura Camerale Società Esecutata, Certificato di Residenza Storica, di Famiglia ed Estratto per riassunto del registro degli atti di Matrimonio eseguiti;

30 – Contratti di Locazione Lotti 03, 04, 05, 13;

31 – Documentazione Fotografica Lotto 01;

32 – Documentazione Fotografica Lotto 02;

33 – Documentazione Fotografica Lotto 03;

34 – Documentazione Fotografica Lotto 04;

35 – Documentazione Fotografica Lotto 05;

36 – Documentazione Fotografica Lotto 06;

37 – Documentazione Fotografica Lotto 07;

38 – Documentazione Fotografica Lotto 08;

39 – Documentazione Fotografica Lotto 09;

40 – Documentazione Fotografica Lotto 10;

41 – Documentazione Fotografica Lotto 11;

42 – Documentazione Fotografica Lotto 12;

43 – Documentazione Fotografica Lotto 13;

44 – Documentazione Fotografica Lotto 14;

45 – Schema Grafico Ubicazione Lotti 01, 02, 03, 04, 05;

46 – Perizia Anonima;

47 – Sintesi Descrittiva Lotti 01, 02, 03, 04, 05, 06, 07, 08, 09, 10,

11, 12, 13, 14;

48 – Decreto di nomina Esperto e Custode Giudiziario;

49 – Recapito telefonico eseguiti;

50 – Spese sostenute.