

Tribunale di Arezzo
Ufficio Esecuzioni Immobiliari



Esecuzione Immobiliare n. 158/2018 R.G.E

promossa da
Banca del Valdarno Credito Cooperativo S.C.

contro

Il Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Ilaria Benincasa



Montevarchi li 05 settembre 2019

Geometra Tommaso Spaghetti



Tribunale di Arezzo
Ufficio Esecuzioni Immobiliari



Esecuzione immobiliare n. 158/2018 R.G.E.

promossa da
Banca del Valdarno Credito Cooperativo S.C.



contro

Il Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Ilaria Benincasa

Il sottoscritto **Geometra Tommaso Spaghetti**, iscritto all'Albo dei Geometri e dei Geometri Laureati della Provincia di Arezzo con il numero 1228, con studio in Montevarchi in Via Isidoro Del Lungo n.c. 13, incaricato dal Giudice dell' Esecuzione presso il Tribunale Civile di Arezzo, con Decreto di nomina dell'esperto e fissazione di udienza ex articolo 569 c.p.c., datato **08.10.2018**, di redigere una relazione peritale afferente gli immobili, posti in Comune di Montevarchi, frazione Levanella, in località Valdilago, in prossimità della Via delle Padulette, di proprietà [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

ed oggetto della esecuzione immobiliare numero **158/2018 di R.G.E.**, accettato l'incarico, dopo aver esperito i necessari sopralluoghi ed accertamenti, espone quanto segue.

Quesito n. 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 catastale e dei 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 nei 20 anni antecedenti al pignoramento: qualora in particolare non risulti trascritto un atto di 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 dovrà assegnare al creditore procedente termine per completare la documentazione che attesti la continuità delle trascrizioni, 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;*

Il sottoscritto CTU, ha verificato, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione che gli è stata fornita al momento dell'incarico e cioè della Certificato Notarile, ai sensi dell'art. 567 c.p.c., redatto dal Dott. Eugenio Idolo, Notaio in San Giovanni Valdarno, in data 01 agosto 2018, eseguendo ulteriori visure catastali e dei registri immobiliari, presso gli Uffici Territoriali dell'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Arezzo, il sottoscritto può confermare la completezza e la regolarità della dichiarazione notarile.

Si precisa che la relazione notarile contiene, per ogni immobile pignorato, la certificazione risalente ad atti di acquisto trascritti in data antecedente almeno venti anni la trascrizione del pignoramento; inoltre, nella relazione notarile sono indicati i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati. Non risulta depositato dal creditore procedente certificato di stato civile dell'esecutato in quanto non necessario poiché trattasi di società. Nella verifica della completezza della documentazione si può accertare:

- che esiste la corretta ed esatta individuazione dei beni oggetto di espropriazione in relazione ai dati catastali e dei registri immobiliari;
- la corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati nell'atto di pignoramento;
- le note di trascrizioni e titoli di trasferimento (atto di provenienza e servitù) e che successivamente al pignoramento non risultano iscrizioni ipotecarie;
- sussiste la continuità delle trascrizioni nel ventennio antecedentemente al pignoramento.

Quesito n. 2: *“Provveda quindi subito all'integrazione; in particolare acquisisca, ove non depositati: 1) planimetria catastale e planimetria allegata all'ultimo progetto approvato o alla concessione in sanatoria; 2) anche se anteriore al ventennio, copia integrale del titolo di provenienza al debitore dell'immobile pignorato”;*

1) Il sottoscritto ha provveduto ad acquisire, presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Territoriale della Provincia di Arezzo, catasto fabbricati, la planimetria catastale (relativa al fabbricato individuato nel foglio 21, particella 476 subalterno 1), elaborato planimetrico, estratto di mappa, visure catastali storiche, iscrizioni/trascrizioni, precisa inoltre che per il fabbricato oggetto di esecuzione, individuato al catasto fabbricati, nel foglio 21 dalla particella 476 subalterno 1, è stato realizzato in data antecedente al 01 settembre 1967 e che successivamente a tale data non sono state eseguite opere edilizie o mutamenti di destinazione che abbiano comportato il rilascio di provvedimenti amministrativi (licenze, concessioni, nulla osta, ecc...).

2) Il sottoscritto C.T.U., allega alla presente relazione, i seguenti atti di provenienza:

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

atto di compravendite, autenticato dal Dott. Roberto Pisapia, Notaio in Montevarchi in data 17 gennaio 2012, numero 56862 di repertorio, ed ivi registrato in data 18 gennaio 2012 al numero 103

Montevarchi , contro [REDACTED]

Costituzione di diritti reali a titolo oneroso, asservimento irrevocabile su tutto l'indice di edificabilità a vantaggio dell'area di cui al foglio 21 particella 476, come da atto stipulato dal Dott.Roberto Pisapia, Notaio in Montevarchi in data 16 settembre 2002, numero 34682 di repertorio, trascritto all'Agenzia delle Entrate Servizio di Pubblicità Immobiliare, della Provincia di Arezzo in data **23 settembre 2002**, numero registro particolare 11199 e numero registro generale 16554, [REDACTED] relative agli immobili individuati **nel foglio 21 , del Comune di Montevarchi dalla particella 30 (catasto terreni) e dalla particella 476 (catasto fabbricati).**

Convenzione edilizia, come da atto stipulato dal Dott.Roberto Pisapia , Notaio in Montevarchi in data 31 dicembre 2008, numero 51851 di repertorio, trascritto all'Agenzia delle Entrate Servizio di Pubblicità Immobiliare, della Provincia di Arezzo in data **31 dicembre 2008**, numero registro particolare 16962 e numero registro generale 25430, [REDACTED] relative agli immobili individuati **nel foglio 21 , del Comune di Montevarchi dalla particella 553 (catasto terreni oggi p.lla 875) e dalla particella 476 (catasto fabbricati)**, unitamente a maggior consistenza.

Ipoteca volontaria, a garanzia di mutuo fondiario per euro 90.000,00 derivante da atto a Rogito del Notaio Pisapia Roberto, in data 17 gennaio 2012, repertorio numero 56864, iscritta all'Agenzia delle Entrate Servizio di Pubblicità Immobiliare, della Provincia di Arezzo in data **19 gennaio 2012**, numero registro particolare 81 e numero registro generale 879, [REDACTED]

██████████ relative agli immobili individuati nel foglio 21 , del Comune di Montevarchi dalla particella 875 (catasto terreni) e dalla particella 476 subalterno 1, (catasto fabbricati).

Atto esecutivo o cautelare (verbale di pignoramento immobili), derivante da Atto Giudiziario emesso in data 09 giugno 2018, numero 1905 di repertorio, trascritto all'Agenzia delle Entrate Servizio di Pubblicità Immobiliare, della Provincia di Arezzo in data 25 giugno 2018, numero registro particolare 7059 e numero registro generale 10182, ██████████

██████████ relative agli immobili individuati nel foglio 21 , del Comune di Montevarchi dalla particella 875 (catasto terreni) e dalla particella 476 subalterno 1, (catasto fabbricati).

Precisa che che con nota numero 13651 (protocollo interno) del 13 marzo 2019, il Comune di Montevarchi, Comunicava all'Avvocato Alfredo Valenti, che sulle particelle oggetto di pignoramento, non risultano servitù attive a carico del Comune di Montevarchi.

Quesito n. 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, il corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;*

Per gli immobili oggetto di esecuzione ed in particolare sulla porzione di fabbricato , non risulta essere costituito in condominio. Per cui non sono stati riscontrati vincoli o oneri di natura condominiale.

Quesito n. 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;

Non è stato riscontrato l'esistenza di alcun diritto demaniale o di uso civico che possa interessare gli immobili oggetto di esecuzione. E non sono oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

Quesito n. 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-catastale .

Il sottoscritto CTU , ha verificato e/o ricercato, che non vi sono Cause Civili in corso (relative agli immobili oggetto di esecuzione).

Le formalità che dovranno essere cancellate, al momento della vendita, saranno le seguenti:

ISCRIZIONE del 19.01.2012 - Registro Particolare 81 Registro Generale 879
atto Roberto Pisapia in data 17.01.2012, rep. n. 56864/27364
Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.
Costo cancellazione totale €. 35,00

TRASCRIZIONE CONTRO del 25.06.2008 - Registro Particolare 7059 Registro Generale 10182
Ufficiale Giudiziario, Repertorio 1905/2018 del 09.06.2018

Atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili

Costo Cancellazione: €. 200,00 + tassa ipotecaria €. 35,00 + bolli €. 59,00 = €. 294,00

I costi occorrenti per le cancellazioni di queste formalità sono stimati, indicativamente, in €. 329,00 escluse le spese per l'onorario del professionista che provvederà alla cancellazione, salvo diverso importo che sarà determinato dall'Ufficio Finanziario competente, solo dopo il deposito delle note di cancellazione.

Pertanto quanto sopra calcolato per le spese di cancellazioni si ritiene un importo indicativo e comunque vicino a quello “veritiero” che sarà calcolato dall'ufficio competente.

Quesito n. 7 : *Descriva l'immobile pignorato, previo necessario accesso all'interno, indicando: Comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno; caratteristiche interne ed esterne; superficie commerciale in mq; altezza interna utile; esposizione; condizioni di manutenzione; confini (nel caso di terreni); dati catastali attuali; eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni; descriva altresì le vie di accesso (pedonale e carraio) all'immobile. Qualora si tratti di più immobili pignorati, fornisca la descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto (un paragrafo per ciascun immobile: appartamento, capannone, ecc.).*

Il compendio immobiliare oggetto di esecuzione, è costituito da un appezzamento di terreno edificabile, avente la forma di un poligono quadrilatero, con entro-stante una porzione di tettoia agricola, nonché di una capanna costituita da pannelli prefabbricati in cls, il tutto posto in Comune di Montevarchi, nella frazione di Levanella (in prossimità della Via del Pateresso), identificato come lotto “14/B” nel Piano Attuativo, relativo all'area di trasformazione AT_R36 “Valdilago”, della superficie complessiva di mq 1.112,00 , circa ed una SUL (superficie utile lorda) di mq 986.

Caratteristiche costruttive e finiture:

ASTE
GIUDIZIARIE.it

La porzione di tettoia agricola è costituita da pilastri in muratura di laterizio, il solaio di copertura è in legno e laterizi con soprastante tegole e coppi sempre in laterizio. E' priva di impianti tecnologici e di pavimentazione.

La capanna/annesso è costituita da pannelli in latero cemento , con strutture portanti in cemento armato e copertura costituita da tegole e coppi in laterizio, ed è priva di impianti tecnologici.

Individuazione catastale:

le unità immobiliare sopra descritte, sono intestate [REDACTED] e sono distinte come segue:

al catasto terreni del Comune di Montevarchi, foglio 21, particella 875 della superficie di mq 1.039, seminativo arborato di 2, reddito dominicale €. 8,53 e reddito agrario €. 3,22;

al catasto fabbricati del Comune di Montevarchi, foglio 21, particella 476 subalterno 1, Via del Pateresso snc, piano terreno, categoria C/2, classe 1, mq 20 (sup. catastale mq 30), rendita €. 44,42.

Confini:

[REDACTED]

[REDACTED]

Caratteristiche dimensionali:

La porzione di terreno edificabile, identificata, al catasto terreni, nel foglio 21 dalla particella 875, ha una superficie catastale di mq 1.039,00 circa.

La porzione di terreno edificabile, identificata, al catasto fabbricati, nel foglio 21 dalla particella 476 subalterno 1, ha una superficie catastale di mq 73,00 circa.

N.B. la capanna costituita da pannelli prefabbricati è stata realizzata fra le particelle 476 e 875.

Quesito n.8 : *“Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastale e confini nel caso di terreni) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, nel caso di rilevata difformità:*

- *se i dati indicati nel pignoramento non hanno mai identificato l’immobile e non consentono la sua univoca identificazione;*
- *se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l’identificazione del bene;*
- *se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza identificato l’immobile; in quest’ultimo caso rappresenti la storia catastale del compendio pignorato;”*

Si è verificato ed accertato che sia le indicazioni che identificano e descrivono l’immobile sopra menzionato (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastale, ecc...), corrispondono a quelli contenuti nel titolo di pignoramento.

Si può così affermare che i dati indicati nel pignoramento, identificano gli immobili interessati dalla presente procedura esecutiva, in maniera chiara ed univoca.

Quesito n. 9: *proceda, previa segnalazione al creditore procedente e con richiesta al 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;*

Le intestazioni e gli identificativi catastali relativi all’immobile oggetto di espropriazione, nonché la planimetria depositata presso l’Agenzia del Territorio competente, per quanto riguarda l’u.i.u. individuata al catasto fabbricati nel foglio 21 dalla particella 476 sub. 1, sono da ritenersi conformi allo stato dei luoghi.

Quesito n.10: *Indichi l’utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale, acquisendo, nel caso di terreni, il Certificato di Destinazione Urbanistica.*

Le unità immobiliari sopra descritte, ricadono nel vigente strumento urbanistico, del Comune di Montevarchi, nel tessuto generato dal disegno del prg del 1969 (T4), come da Certificato di Destinazione Urbanistico, numero 2272 di protocollo datato 05 luglio 2019.

U.T.O.E.

Levanella

(T4) tessuto generato dal disegno del PRG del 1969

Art.17 le condizioni generali sugli interventi del territorio urbanizzato

Art.21 il tessuto generato dal disegno del prg del 1969 (T4)

le condizioni generali per gli interventi

territorio urbanizzato

Art.17 le condizioni generali sugli interventi del territorio urbanizzato

17.1.1. I sottosistemi insediativi previsti dal Piano Strutturale sono suddivisi in tessuti, costituiti da isolati o parti di isolati, esito dell'aggregazione di edifici e relativi spazi di pertinenza, riconducibili a regole omogenee d'impianto, di suddivisione del suolo, di disposizione e di rapporto dell'edificato con i tracciati viari.

17.1.2. I tessuti sono generati dalla articolazione degli ambiti dei sottosistemi insediativi previsti dal Piano Strutturale, secondo lo schema seguente:

l'ambito della città storica e l'ambito dei nuclei storici si articolano in:

* "Il tessuto di impianto medioevale" (T1);

l'ambito della città consolidata si articola in:

* "Il tessuto storico consolidato lungo l'allineamento stradale" (T2);

* "Il tessuto generato dal disegno del Prg 1924 e dall'espansione del secondo dopoguerra" (prima fase di sviluppo) (T3);

l'ambito della città da consolidare e l'ambito dell'edificato da consolidare si articolano in:

* "Il tessuto generato dal disegno del Prg 1924 e dall'espansione del secondo dopoguerra" (seconda fase di sviluppo) (T3);

* "Il tessuto generato dal disegno del Prg 1969" (T4);

* "Le aree di trasformazione della città a prevalente destinazione residenziale";

l'ambito della città della produzione si articola in:

* "Il tessuto produttivo non ordinato" (T5)

* "Il tessuto produttivo generato dai piani per gli insediamenti produttivi" (T6);

* "Le aree di trasformazione della città a prevalente destinazione produttiva".

Sono inoltre individuati, in quanto costituiscono isole insediative ubicate all'interno dei sottosistemi ambientali del Piano Strutturale, i seguenti nuclei isolati:

* "I nuclei isolati residenziali del territorio aperto" (NIR)

17.2. In ogni tessuto, sono specificatamente disciplinati: i tipi di intervento sugli edifici e sulle pertinenze, i parametri urbanistici, le destinazioni d'uso prevalenti e le destinazioni d'uso escluse.

17.3.1. Per la definizione dei tipi di intervento si veda il **Regolamento Edilizio**.

17.3.2.1. Per la definizione dei parametri urbanistici si veda il **Regolamento Edilizio**, con la precisazione di cui al comma seguente.

17.3.2.2. Il parametro relativo all'altezza dell'edificio è disciplinato nel modo seguente:

* il "numero di piani" (np) è riferito alla destinazione d'uso residenziale (Re), commerciale in esercizi di vicinato (Co1) e in medie strutture di vendita (Co2), turistico- ricettive (Tr), direzionale (Di), di servizio (Pu) e agricola (Ag);

* l'"altezza massima" (Hmax) è riferita alla destinazione d'uso industriale e artigianale (Ia), commerciale in grandi strutture di vendita (Co3) e commerciale all'ingrosso (Ci).

17.3.3. Gli interventi si attuano secondo le modalità previste dal **Regolamento Edilizio** e dalle normative vigenti.

17.4.1. In tutti i tipi di intervento devono essere sempre rispettate le disposizioni di cui all'art.14 "norme specifiche sulle destinazioni d'uso e relativo fabbisogno di parcheggi" del presente Regolamento.

17.4.2. In tutti gli interventi che comportano aumento della Superficie utile lorda (Slu), e negli interventi specificatamente indicati nei tessuti, devono essere reperiti i relativi spazi per parcheggi privati di cui alla L.122/1989. Tali parametri si intendono soddisfatti anche quando le aree per parcheggi privati non siano direttamente collegate con l'edificio oggetto dell'intervento, anche se comunque devono essere legate a questo tramite un vincolo pertinenziale documentabile.

17.5.1. In tutti gli edifici sono ammessi i tipi di intervento fino a quello specificatamente indicato nelle tavole "la disciplina del suolo", ad esclusione degli edifici sottoposti ai tipi d'intervento Restauro (R) e Risanamento conservativo (Rc), per i quali è ammessa anche la Manutenzione ordinaria (Mo).

17.5.2. *Qualsiasi intervento sugli edifici dei tessuti con categoria d'intervento Restauro (R) e Risanamento conservativo (Rc), dovrà essere effettuato secondo le disposizioni della "guida agli interventi sugli edifici storici" di cui al capo 1 del titolo III "le discipline specifiche" del presente Regolamento.*

17.5.3. *Gli interventi Restauro (R) e Risanamento conservativo (Rc) sono estesi ai manufatti accessori, regolarmente assentiti, ed alle aree di pertinenza dell'edificio principale, qualora gli stessi abbiano caratteristiche storiche, tipologiche, architettoniche e paesaggistiche di particolare pregio.*

17.5.4. *Gli interventi sugli edifici esistenti per i quali è previsto Restauro (R) e Risanamento conservativo (Rc), sono sottoposti al rilascio di un parere preventivo sul progetto da parte dell'Amministrazione comunale ai sensi dell'art.79, co.4, lett.d della L.R.1/2005.*

17.5.5. *Gli interventi di Demolizione e ricostruzione - Sostituzione edilizia (Dr) di edifici esistenti, qualora comportino la realizzazione o l'adeguamento delle opere di urbanizzazione primaria, sono assoggettati ad intervento edilizio diretto convenzionato, con i contenuti di cui all'art.13 "norme specifiche sulle opere di urbanizzazione" del presente Regolamento.*

17.5.6.1 *Gli interventi di Nuova edificazione (Ne) nei lotti liberi di completamento sono specificatamente indicati nelle tavole "la disciplina del suolo" con apposita grafia e all'art.24bis "i lotti liberi di completamento del territorio urbanizzato" del presente Regolamento. I lotti liberi di completamento sono individuati in aree completamente libere, contigue ad aree già edificate, fronteggianti le strade pubbliche o di uso pubblico, adeguatamente servite dalle reti infrastrutturali e tecnologiche esistenti e che non abbiano concorso in passato a sviluppare capacità edificatoria. Qualora tali interventi comportino la realizzazione o l'adeguamento delle opere di urbanizzazione primaria, sono assoggettati ad intervento edilizio diretto convenzionato, con i contenuti di cui all'art.13 "norme specifiche sulle opere di urbanizzazione" del presente Regolamento.*

17.5.6.2 *Qualora il perimetro dei "lotti liberi di completamento" individuato negli elaborati grafici del presente Regolamento, cada in prossimità - ma non coincida - con elementi reali di suddivisione del territorio rilevabili sul posto (quali ad esempio i confini di proprietà, le recinzioni, i fossati, i manufatti esistenti, ecc.), dette linee grafiche di perimetrazione possono essere portate a coincidere con i corrispondenti elementi di suddivisione reale del territorio, senza che ciò comporti una variante al Regolamento Urbanistico, solo quando il mancato allineamento rientri nella tolleranza grafica dell'elaborato del presente Regolamento. La tolleranza è pari ad un intervallo compreso tra zero e ml 1.20/1.40 (il valore è determinato trasformando in termini reali il segno grafico dello spessore con cui è rappresentato il perimetro delle "lotti liberi di completamento" nella scala di rappresentazione del Regolamento Urbanistico che è 1/2000).*

17.5.6.3 *Qualora dalla sovrapposizione tra gli elaborati grafici del presente Regolamento (elaborati realizzati su Carta Tecnica Regionale) e le mappe catastali i perimetri dei "lotti liberi di completamento" di cui al presente articolo comprendano resedi di edifici che hanno già espresso una capacità edificatoria, per tali resedi, che non rientrino nella tolleranza di cui al precedente co.17.5.6.2., occorrerà procedere alla loro deperimetrazione con una variante al Regolamento Urbanistico, salvo che non siano determinanti per la definizione di strade, piazze verde e parcheggi pubblici."*

17.5.7.1. *Per gli edifici, ai quali è attribuito il tipo di intervento Ristrutturazione edilizia di tipo 1 (Re1) e di tipo 2 (Re2), che sono costituiti da un solo piano abitabile fuori terra e che sono circondati da edifici a 2 o più piani è ammessa la sopraelevazione una tantum di un piano, in alternativa al rialzamento del sottotetto. Tale intervento dovrà essere realizzato nel rispetto delle distanze tra gli edifici, così come definite nel **Regolamento Edilizio**, e in deroga alle distanze dal confine e, fermo restando il rispetto della normativa vigente in materia di efficienza energetica, l'intervento dovrà essere realizzato utilizzando tecniche costruttive di edilizia sostenibile che, anche attraverso l'impiego di impianti alimentati da fonti rinnovabili, dovranno garantire comunque, con riferimento alla climatizzazione invernale dell'ampliamento, un indice di prestazione energetica, definito dal D.Lgs.192/2005, inferiore almeno del 20 % rispetto al corrispondente valore limite indicato nell'allegato C, tabella 1.3 del medesimo decreto legislativo. In ogni caso, l'unità abitativa esistente interessata dall'ampliamento dovrà essere dotata di finestre con vetrate con intercapedini di aria o di gas. L'utilizzo delle tecniche costruttive di edilizia sostenibile ed il rispetto degli indici di prestazione energetica, sono certificati dal direttore dei lavori o da altro professionista abilitato con la comunicazione di ultimazione dei lavori; in mancanza di detti requisiti, non può essere certificata l'abitabilità dell'ampliamento realizzato.*

17.5.7.2. *Gli interventi di ampliamento una tantum degli edifici esistenti, o di parti di essi, disciplinati nei tessuti urbani dal presente capo sono realizzabili e si riferiscono al periodo di vigenza del presente Regolamento Urbanistico (Del.C.C.n.62 del 30.09.2010).*

17.5.8. *Per i manufatti che siano eventualmente presenti nelle pertinenze degli edifici di cui al presente articolo, e che non presentano elementi di invarianza o di pregio storico e architettonico, per i quali valgono le disposizioni di cui al precedente co.17.5.3., è consentita la Demolizione e ricostruzione - Sostituzione edilizia (Dr), a pari superficie utile lorda virtuale (Sluv), nel rispetto delle destinazioni d'uso prevalenti ed escluse nel territorio urbanizzato.*

17.6. *"Le aree di trasformazione della città a prevalente destinazione residenziale" e "le aree di trasformazione della città a prevalente destinazione produttiva" sono specificatamente disciplinate ne "i progetti sulle aree di trasformazione della città" di cui al capo 3 del titolo III "le discipline specifiche" del presente Regolamento.*

17.7. *In tutti gli edifici, ad esclusione di quelli ricadenti nei tessuti (T5) "Il tessuto produttivo non ordinato" e (T6) "Il tessuto produttivo generato dai piani per gli insediamenti produttivi", è ammesso il cambio di destinazione d'uso per la*

realizzazione di spazi di servizio (Pu) "per l'istruzione" e "per le attrezzature di interesse comune, pubbliche o di uso pubblico". Tale mutamento non comporta la corresponsione degli oneri di urbanizzazione anche nel caso in cui si intenda ripristinare l'originaria destinazione d'uso.

17.8. La fattibilità delle azioni di piano

17.8.1. Secondo quanto indicato dalla normativa vigente, la fattibilità geologica degli interventi urbanistici ed edilizi viene definita confrontando i tipi d'intervento con le carte "la pericolosità geomorfologica - tav. 18a" "la pericolosità sismica tav.18c" e "la pericolosità idraulica - tav.18b" del Piano Strutturale.

17.8.2. In relazione ai tipi d'intervento previsti, sia che riguardino gli edifici che gli spazi aperti, relativi a piani attuativi e ad interventi diretti, è richiesta una relazione geologica e geotecnica che valuti le diverse problematiche evidenziate nelle tavole del Piano Strutturale e indichi le eventuali opere, da realizzare a carico dei soggetti attuatori, necessarie al superamento di tali problematiche.

17.8.3. In relazione alla pericolosità espressa nelle tavole del Piano Strutturale, si individua la fattibilità geologica degli interventi previsti secondo la seguente tabella.

17.8.4. Le classi di fattibilità espresse nella tabella corrispondono ai seguenti criteri generali i quali non sostituiscono quanto previsto dalla normativa vigente in materia:

* Fattibilità 1:

senza particolari limitazioni: in questa classe di fattibilità sia geomorfologica (Fg1) che sismica (Fs1) rientrano tutti gli interventi relativi alla manutenzione ordinaria che non riguardano gli elementi strutturali degli edifici né le sistemazioni dei suoli. Per quanto concerne l'aspetto della classe di fattibilità idraulica (Fi1) riguarda tutti quegli interventi che non hanno rilevanza da questo punto di vista.

* Fattibilità 2:

con normali vincoli: sono rappresentate da tutte le aree, sia di pianura che di collina, nelle quali non si riconoscono particolari fenomeni di origine fisica o antropica tali da richiedere particolari soluzioni progettuali.

* Fattibilità 3:

condizionata: le problematiche geomorfologiche, sismiche oppure idrauliche rilevate nelle aree comprese in questa classe sono determinate da situazioni che possono essere innescate e/o aggravate dalla presenza di opere antropiche che interagiscono negativamente con le dinamiche e gli assetti geomorfologici, sismici ed idraulici. Tuttavia il grado di pericolosità di queste aree non è tale da richiedere progetti radicali di bonifica; sarà sufficiente adottare soluzioni progettuali che possano annullare gli effetti negativi delle problematiche rilevate che possono manifestarsi anche in un intorno dell'area (fenomeni di ristagno d'acqua, mancanza di una adeguata copertura vegetale, soliflusso, erosione superficiale diffusa, erosione superficiale di origine antropica, ecc.).

* Fattibilità 4:

limitata: le problematiche geomorfologiche, sismiche ed idrauliche rilevate nelle aree comprese in questa classe sono determinate da livelli di rischio elevato ottenibili ipotizzando qualsiasi tipo di utilizzazione, che non sia puramente conservativa o di ripristino, in aree a pericolosità elevata (PG4, PS4, PI4), ovvero prevedendo utilizzazioni dall'elevato valore di vulnerabilità (servizi essenziali e strutture ad utilizzazione pubblica ad elevata concentrazione di persone o strutture ad elevato rischio indotto) in aree a pericolosità media bassa. In queste aree è necessario prevedere indagini approfondite e quanto altro necessario per verificare esattamente lo stato dei luoghi e definire precisamente la loro condizione; in base ai risultati degli studi realizzati dovrà essere predisposto un progetto degli interventi di consolidamento, di bonifica, di soluzione del problema rilevato, di miglioramento dei terreni e delle particolari tecniche fondazionali, ed un programma di controlli necessari a valutare l'esito finale di tali interventi. Gli interventi previsti dal presente Regolamento in aree che ricadono in questa classe, sono attuabili alle condizioni e secondo le limitazioni espresse nel presente articolo.

Tipo d'intervento	Classe e tipo di pericolosità del Piano Strutturale											
	geomorfologica				sismica				idraulica			
	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4
Fattibilità corrispondente												
	geomorfologica				sismica				idraulica			
Restauro (R) e Risanamento conservativo (Rc)	2	2	2	2	2	2	2	2	2	1	1	1
Ristrutturazione edilizia di tipo 1 (Re1)												
Modifiche senza demolizioni strutturali	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
Traslazione di solai interni	2	2	2	3	2	2	2	3	1	1	1	1
Rialzamento del sottotetto (30 cm)	2	2	2	3	2	2	2	3	1	1	1	1
Demolizione e ricostruzione manufatti accessori	2	2	3	4	2	2	3	4	2	2	3	4
Ristrutturazione edilizia di tipo 2 (Re2)												
Tutti gli interventi analoghi alla Re1	vedi tabella relativa											

Demolizione e ricostruzione	2	2	3	4	2	2	3	4	2	2	4	4
Ampliamenti una tantum	2	2	3	4	2	2	3	4	2	2	3	4
Rialzamento di 1 piano (S 1)	2	2	3	4	2	2	3	4	1	2	3	4

Art.21 il tessuto generato dal disegno del prg del 1969 (T4)

21.1. Descrizione:

21.1.1. Sono le aree urbane di più recente costituzione, nelle quali l'edificato è stato realizzato senza seguire regole insediative ordinate e senza che sia stato realizzato un sistema integrato di spazi pubblici.

21.1.2. Obiettivo del Regolamento Urbanistico è quello di ricomporre il tessuto attraverso interventi consistenti di trasformazione mirati soprattutto alla realizzazione di una maglia viaria ordinata secondo le principali direttrici di espansione della città, e di un sistema di spazi pubblici attrezzati.

21.1.3. Il tessuto generato dal disegno del prg del 1969 è considerato zona territoriale omogenea "B" ai sensi del D.M.1444/1968.

21.2. Destinazione d'uso prevalente e destinazioni d'uso escluse:

21.2.1. La destinazione d'uso prevalente è quella Residenziale (Re).

21.2.2. Le destinazioni d'uso escluse sono:

- * Commerciale in grandi strutture di vendita (Co3) di cui all'art.14 "norme specifiche sulle destinazioni d'uso e relativo fabbisogno di parcheggi" del presente Regolamento, anche nelle forme aggregate (Co4c, Co4d);
- * Industriale e Artigianale (Ia) definite di prima classe dall'art.216 del R.D.n.1265/1934, ed espressamente elencate nel decreto ministeriale del 05.09.1994, fermo restando quanto disposto al quinto comma dello stesso articolo;

21.3. Tipi di intervento sugli edifici:

21.3.1. Il tipo d'intervento caratterizzante il tessuto è la Ristrutturazione edilizia di tipo 2 (Re2).

21.3.2. Gli edifici sui quali sono consentiti tipi d'intervento diversi da quello caratterizzante il tessuto sono espressamente individuati nelle tavole "la disciplina del suolo".

21.3.3. Sono ammessi frazionamenti e accorpamenti delle unità immobiliari esistenti, purché non si riducano le parti a comune degli edifici. Per la realizzazione di questi interventi è richiesto il rispetto dei parametri per parcheggi privati di cui alla L.122/89.

21.3.4. Qualora il rialzamento del sottotetto, ammesso con la Ristrutturazione edilizia di tipo 1 e di tipo 2 (Re1 e Re2), interessi edifici con fronti caratterizzati da una regola compositiva ordinata e riconoscibile, è prescritto il mantenimento degli elementi che determinano tale regola e la loro riproposizione anche nelle parti di nuova realizzazione.

21.4. Parametri urbanistici:

21.4.1. Per gli interventi sugli edifici esistenti e/o per la realizzazione delle opere pertinenziali sono validi i seguenti parametri urbanistici, con la precisazione che il parametro numero di piani (Np) è riferito alle destinazioni d'uso descritte al co.17.3.2.2:

- * Slu = pari a quella esistente, ovvero è consentito l'incremento una tantum di 9 mq per ogni unità immobiliare di edifici con categoria di intervento Ristrutturazione edilizia di tipo 1 e di tipo 2 (Re1 e Re2)
- * Rc = 50%;
- * Ipf = 25%;
- * Np = pari a quello esistente, ovvero è consentito solo l'incremento ammesso con gli interventi di Ristrutturazione edilizia di tipo 1 e di tipo 2 (Re1 e Re2).

21.4.2. In alternativa all'incremento di Slu di cui al precedente co.21.4.1., negli edifici del tessuto con categoria d'intervento Ristrutturazione edilizia di tipo 1 (Re1) e di tipo 2 (Re2), sono consentiti incrementi di superficie utile lorda (Slu), una tantum, fino ad un massimo di 30 mq per ciascuna unità abitativa; tale incremento, che non potrà in alcun modo comportare la realizzazione di nuove unità immobiliari, è ammesso a condizione che l'intervento contribuisca al riordino morfologico del tessuto e, fermo restando il rispetto della normativa vigente in materia di efficienza energetica, dovrà essere realizzato utilizzando tecniche costruttive di edilizia sostenibile che, anche attraverso l'impiego di impianti alimentati da fonti rinnovabili, dovranno garantire comunque, con riferimento alla climatizzazione invernale dell'ampliamento, un indice di prestazione energetica, definito dal D.Lgs.192/2005, inferiore almeno del 20 % rispetto al corrispondente valore limite indicato nell'allegato C, tabella 1.3 del medesimo decreto legislativo. In ogni caso, l'unità abitativa esistente interessata dall'ampliamento dovrà essere dotata di finestre con vetrate con intercapedini di aria o di gas. L'utilizzo delle tecniche costruttive di edilizia sostenibile ed il rispetto degli indici di prestazione energetica, sono certificati dal direttore dei lavori o da altro professionista abilitato con la comunicazione di ultimazione dei lavori; in mancanza di detti requisiti, non può essere certificata l'abitabilità dell'ampliamento realizzato.

21.4.2bis. In alternativa all'incremento di Slu di cui al precedente co.21.4.1., negli edifici identificati al Fg.6 part.1674 sub 77 del tessuto con categoria d'intervento Ristrutturazione edilizia di tipo 2 (Re2) sono consentiti incrementi di superficie utile lorda (Slu) fino ad un massimo di 101 mq assegnata per effetto dell'acquisizione attraverso asta pubblica indetta dal Comune di Monteverchi in data 17.06.2014 (vedi P.D.n.562 del 24/07/2014); tale superficie utile

lorda deriva dalla conversione in capacità edificatoria di alcuni volumi demoliti di proprietà del Comune di Montevarchi già riportati nel Registro dei Crediti Edilizi al co.59.3bis. del presente regolamento e precisamente dai volumi di cui al Fig.10 part.165 (mc.323).

21.4.2ter. In alternativa all'incremento di Slu di cui al precedente co.21.4.1., negli edifici identificati al Fig.3 part.1315 del tessuto con categoria d'intervento Ristrutturazione edilizia di tipo 2 (Re2) sono consentiti incrementi di superficie utile lorda (Slu) fino ad un massimo di 161 mq assegnata per effetto dell'acquisizione attraverso asta pubblica indetta dal Comune di Montevarchi in data 17.06.2014 (vedi P.D.n.464 del 19.06.2014); tale superficie utile lorda deriva dalla conversione in capacità edificatoria di alcuni volumi demoliti di proprietà del Comune di Montevarchi già riportati nel Registro dei Crediti Edilizi al co.59.3bis. del presente regolamento e precisamente dai volumi di cui al Fig.10 part.107.

21.4.2quater. In alternativa all'incremento di Slu di cui al precedente co.21.4.1., negli edifici identificati al Fig.3 part.1171 sub 2 del tessuto con categoria d'intervento Ristrutturazione edilizia di tipo 2 (Re2) sono consentiti incrementi di superficie utile lorda (Slu) fino ad un massimo di 28 mq assegnata per effetto dell'acquisizione attraverso asta pubblica indetta dal Comune di Montevarchi in data 01.07.2014 (vedi P.D.n.557 del 22/07/2014); tale superficie utile lorda deriva della capacità edificatoria assegnata alla AT_S8 ed è parte del dimensionamento dell'U.T.O.E. di Montevarchi.

21.4.3. Sugli edifici con tipo di intervento Ristrutturazione edilizia di tipo 2 (Re2), in alternativa agli incrementi di cui ai co.21.4.1. e co.21.4.2., sono altresì ammessi interventi di Demolizione e ricostruzione - Sostituzione edilizia (Dr) a parità della superficie utile lorda virtuale (Sluv), nel rispetto delle destinazioni d'uso prevalenti ed escluse, e dei seguenti parametri urbanistici, con la precisazione che i parametri numero di piani (Np) e altezza massima (Hmax) sono riferiti alle destinazioni d'uso descritte al co.17.3.2.2.:

- * Rc = 50%;
- * Ipf = 25%;
- * Np = fino ad esaurimento della Sluv e comunque non superiore a 4 piani fuori terra;
- * Hmax = 8 mt;
- * Distanza dai confini = 5 mt. (qualora non si costruisca sul confine);

ed inoltre, dovranno essere rispettate le seguenti disposizioni:

- * prescritto l'allineamento del fronte strada con gli edifici adiacenti, anche in deroga alla distanza dal confine sulla strada
- * i nuovi edifici dovranno essere realizzati secondo quanto disposto dal Regolamento per l'introduzione di criteri di sostenibilità ambientale in edilizia; approvato con atto separato dall'Amministrazione comunale.

21.4.4. I lotti liberi di completamento, presenti nel tessuto, sono individuati all'art.24bis i lotti liberi di completamento del territorio urbanizzato; del presente Regolamento.

21.4.4bis. Sui terreni identificati al Fig.14 particelle 571, 574 e 575 sono consentiti esclusivamente interventi privi di rilevanza edilizia così come identificati dalla L.R.65/2014 e smi. Qualora su tali terreni si intendano realizzare interventi di nuova costruzione, i proprietari sono tenuti alla realizzazione del prolungamento del tratto stradale previsto nel Piano Attuativo di cui all'area di trasformazione; (AT_R11) fino al suo congiungimento con via Senio (tratto strada dei Cappuccini). Tali interventi sono consentiti previa variante al presente strumento urbanistico che, oltre a contenere la disciplina sul tratto di strada da realizzare, dovrà prevedere l'assegnazione della capacità edificatoria ai terreni in oggetto già presente all'atto della loro deperimetrazione dall'area di trasformazione "PESTELLO CHIESA" (AT_R11) avvenuta in occasione dell'approvazione del Piano Attuativo.

21.5 Opere pertinenziali ammesse e opere pertinenziali escluse:

21.5.1. Sono ammesse le opere pertinenziali così come definite dal **Regolamento Edilizio**, nel rispetto dei parametri urbanistici di cui al co.21.4.1. del presente articolo.

21.5.2. I manufatti adibiti a funzioni accessorie possono essere realizzati anche sul confine di proprietà ad esclusione del confine su spazi e percorsi pubblici.

21.5.3. È esclusa la realizzazione di autorimesse pertinenziali interrato.

21.5.4. È consentita la realizzazione di manufatti finalizzati all'utilizzazione di energie rinnovabili. I manufatti dovranno comunque avere caratteristiche tali da inserirsi in maniera adeguata nel contesto circostante.

N.B.:La disciplina del presente articolo si integra con quanto disposto da le condizioni generali sugli interventi del territorio di cui all'art.17 del presente Regolamento.



Quesito n.11 : "Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione d'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 dire se l'illecito sia stato sanato o sia

sanabile in base al combinato disposto dagli artt. 46 , comma 5° del D.P.R. 06 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n. 47, 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 oblazioni già corrisposte o da corrispondere ; in ogni altro caso, alla verifica , ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40 , sesto comma , della Legge 28 febbraio 1945, n. 47, ovvero dall'articolo 46, comma 5° del Decreto del Presidente della repubblica 06 giugno 2001, numero 380, specificando il costo del titolo in sanatoria;

La porzione di tettoia agricola, individuata al catasto fabbricati nel foglio 21 dalla particella 476 subalterno 1, è stata realizzata in data antecedente al 01 settembre 1967 e che successivamente a tale data, non sono state eseguite opere edilizie o mutamenti di destinazione che abbiano comportato il rilascio di licenze, concessione o nulla osta edilizio.

L'annesso , che ricade fra le particelle 476 e 875 è stato realizzato in assenza di titolo edilizio .

Detti immobili in fase di edificazione dovranno essere demoliti.

Più precisamente il terreno oggetto di esecuzione, fa parte dell'area di trasformazione "AT_R36 VALDILAGO", per la quale è stato presentato Piano Attuativo, adottato con Delibera del Consiglio Comunale n. 15 del 30 gennaio 2008 e successivamente approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 52 del 15 maggio 2008.

Il piano attuativo relativo al "AT_R36", tratta un'area di trasformazione residenziale di superficie territoriale pari a 40.835 mq, con una superficie fondiaria destinata ai lotti da edificare pari a 14.294 mq ed una capacità edificatoria pari a 11.857 mq di SUL, mentre la superficie e per la realizzazione delle opere di urbanizzazione è pari a 26.541 mq.

I lotti edificabili sono disposti parallelamente alla Strada Regionale 69, con una disposizione atta a creare una viabilità interna ordinata con al centro una piazza e spazi a verde e parcheggi limitrofi alle strutture pubbliche esistenti a ridosso dell'area stessa.

Le opere di urbanizzazione previste, oltre alla viabilità, parcheggi, verde, servizi, sotto servizi interni all'area di trasformazione, riguardano anche la realizzazione della modifica di Via del Camminlungo con la realizzazione di una rotatoria e l'innesto sulla strada Regionale 69 (già Via Aretina), una vasca volano posta a nord-ovest dell'area di trasformazione e l'attraversamento del Borro Valdilago con collegamento e Via della Tecnica; tali opere si configurano come extra-comparto.

In data 30 dicembre 2008 è stata stipulata tra il Comune di Montevarchi ed i lottizzanti dell'area "AT_R36" LA Convenzione stipulata dal Dott. Roberto Pisapia, Notaio in Montevarchi in data 30 dicembre 2008, numero 51851 di repertorio, viene stabilito, oltre quanto per norma e consuetudine, quanto segue:

- che gli interventi previsti dalla scheda norma "AT_R36" sono vincolati alla realizzazione della cassa di espansione posta all'interno dell'area disciplinata dalla scheda norma "AT_R19 Levanella" e che la quota pro-capite per la realizzazione della cassa di espansione nell'area "AT_R19 Levanella" a carico della "AR_R36" è pari al 25,003% dell'importo complessivo della contabilità finale;
- che il corrispettivo per la mancata cessione delle aree per le opere di urbanizzazione secondaria è pari a € 190.399,71;
- che si rende necessario il potenziamento della rete idrica ovvero che sarà realizzata una nuova dorsale di adduzione idrica ed il costo di tale opera è pari ad € 162.835,96 da corrispondere a Publicacqua spa, l'importo pagato e documentabile con regolare quietanza potrà essere scomputato dagli oneri di urbanizzazione secondaria;
- che i lottizzanti realizzeranno anche le opere extra-comparto sulle aree che l'amministrazione comunale metterà a disposizione;
- che le opere di urbanizzazione primaria dovranno essere realizzate in un'unica fase, ultimate e collaudate prima del rilascio del permesso di costruire per i vari edifici.

Allegato al piano attuativo relativo all'area di trasformazione "AT_R36" si trova il computo metrico delle opere di urbanizzazione primaria, nel computo vengono riportati i seguenti importi:

Importo netto opere di urbanizzazione primaria €. 2.645.947,99;

Importo netto totale delle opere extra-comparto: €. 149.571,35.



Gli oneri di urbanizzazione calcolati dalla data della presente perizia di stima, applicando la volumetria prodotta all'intera area di trasformazione alle tabelle per il pagamento degli oneri di urbanizzazione del Comune di Montevarchi vanno, in base all'indice di fabbricabilità, da un importo di €. 712.555,43 ad un massimo di €. 949.827,51 ma in ogni caso per una cifra nettamente inferiore all'importo delle opere di urbanizzazione previste e realizzate di cui al computo sopra citato.

Quesito n.12 : *Accerti lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato; ove il bene sia occupato da terzi in base a contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione, la scadenza del contratto, 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; 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.*

Gli immobili sopra descritti, sono di proprietà [REDACTED]

Alcune porzioni di terreno, sono utilizzate ed occupate [REDACTED] e dalla sua famiglia senza alcun titolo.



Quesito n.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 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.

Il sottoscritto CTU, ha provveduto a reperire, presso [REDACTED]

Quesito n.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).*

Come già specificato al precedente quesito, gli immobili in oggetto risultano essere di proprietà [REDACTED], e porzione di terreno risultano occupati dalla famiglia del signor [REDACTED] [REDACTED] residente in Comune di Montevarchi, Via Levanella Padulette.

Quesito n.15 : *Precisi le caratteristiche degli impianti elettrico, idrico, termico, precisando la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento.*

A seguito del sopralluogo effettuato, la tettoia e l'annesso sono privi di impianti tecnologici e non sono necessari costi per il loro adeguamento.

Quesito n.16 : *Dica se è 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 d'accesso (pedonale e carraio) ai lotti (passaggio pedonale e/o carraio sugli altri lotti, o su beni dei terzi) evitando la creazione di lotti interclusi e redigendo apposita planimetria esplicativa.*

Qualora abbia formato più lotti, verifichi se gli impianti elettrico, idrico, termico risultano o meno in comune ai vari lotti, e se risultano in comune indichi le spese necessarie per la loro separazione;

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..., identificato..., con terreno ubicato in..., identificato...; ecc.);

Gli immobili che costituiscono il terreno edificabile sopra descritto, di fatto, costituiscono un unico lotto catastale ed urbanistico e quindi da ritenersi indivisibile.

Quesito n°17 - Determini il valore dell'immobile, con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima, considerando lo stato di conservazione dello stesso, e come opponibili alla procedura i soli contratti di locazione.

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 del ex coniuge e dei figli fino al raggiungimento dell'indipendenza economica dell'ultimo dei figli.

Nella determinazione del valore, il perito dovrà procedere al calcolo della superficie dell'immobile (previ rilievi metrici), specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e al valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni di stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, 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;

Premessa:

██████████ con atto R.Pisapia del 17.01.2012, numero 56862 di repertorio, il terreno edificabile, individuato al catasto terreni nel foglio 21 dalla particella 875 ed al catasto fabbricati nel foglio 21 dalla particella 476 subalterno 1, il tutto per una SUL (superficie utile lorda) di mq 986,

per un prezzo complessivo di €. 414.120,00 (escluso IVA), ovvero per un prezzo pari ad €. 420,00 al mq di SUL.

Oggetto della stima.

Il terreno edificabile di proprietà della ██████████, fa parte di un'ampia area di trasformazione, già descritta ai punti precedenti della presente perizia, dove sono previsti edifici per civile abitazione sviluppati su numero 2/3 piani fuori terra oltre eventuali piani seminterrati e sottotetto. In considerazione di quanto sopra e dalla notevole incidenza della SUL in rapporto alla superficie dei lotti, la tipologia prevalente degli edifici sarà del tipo condominiale o comunque con più parti a comune; sono previsti dal progetto di Piano Attuativo delle opere di urbanizzazione ed arredo urbano, come ad esempio la Piazza centrale, corredata da fontana, si evince che l'area destinata, quantomeno a livello progettuale, ed edifici di pregio ed appartamenti con metrature medie di circa 100 mq.

Stima dei costi.

L'area di trasformazione "AT_R36", come da convenzione già citata ai punti precedenti, è gravata da opere di urbanizzazione ed opere extra-comparto onerose, inoltre va considerato il costo della quota pro-capite della cassa d'espansione da realizzare nell'area di trasformazione "AT_R19".

Il piano attuativo, approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 52 del 15.05.2008, ad oggi non risulta depositata la richiesta di Permesso di Costruire per le opere di urbanizzazione primaria e si ricorda che, sempre come stabilito nella convenzione sopra citata, gli edifici potranno essere realizzate ad opere di urbanizzazione ultimate e collaudate.

Il sottoscritto CTU, inoltre precisa che il vigente strumento urbanistico approvato con Delibera del C.C. n. 62 del 30.09.2010 e successive varianti all'articolo 7 delle n.t.a., durata ed efficacia del regolamento urbanistico, riporta:

7.1. Il Regolamento Urbanistico ha validità a tempo indeterminato salvo quanto previsto dall'art.55, co.5 e 6 della L.R.1/2005.

7.2. I piani attuativi approvati mantengono la loro efficacia fino al momento della loro naturale decadenza. Fatto salvo quanto previsto al comma successivo, i piani stessi possono essere modificati, su richiesta degli interessati, fermi restando i parametri urbanistici in essi contenuti.

7.3. Restano salvi gli impegni derivanti da rapporti convenzionali, da previsioni di piani urbanistici o da titoli abilitativi relativi alla cessione di aree per scopi pubblici, alla realizzazione di opere pubbliche o ad altri specifici impegni assunti al momento della realizzazione degli interventi o delle opere.

I costi di urbanizzazione totali, comprensivi sia dei costi quantificati nel computo metrico allegato al piano attuativo, che quelli relativi sia alla realizzazione della cassa d'espansione quale opera extra-comparto a nord dell'area di trasformazione "AT_R36" sia quelli relativi alla quota pro-capite della cassa d'espansione ricadente nell'area di trasformazione "AT_R19", sono quantificabili in €. 3.000.000,00. Inoltre sono da conteggiare gli oneri per la mancata cessione delle opere di urbanizzazione secondaria pari ad €. 190.399,71; mentre i costi per il potenziamento dell'adduzione idrica saranno scomputati. I costi sopra indicati hanno un'incidenza pari a circa €. 270,00 al mq di SUL.

L'incidenza degli oneri di urbanizzazione secondaria, calcolata su un indice medio di fabbricabilità dei singoli lotti tra 1,5 e 3 mc/mq e costo di costruzione da pagarsi al momento della realizzazione degli edifici è pari a circa €. 100,00 al mq di SUL.

La progettazione, direzione lavori, misura e contabilità delle opere di urbanizzazione primaria ed opere extra-comparto per le quali saranno rilasciati singoli permessi di costruzione avrà un'incidenza pari al 5/7% del costo di realizzazione delle opere stesse.

Ai costi sopra riportati sono da aggiungere gli onorari per la progettazione degli edifici quantificabili indicativamente in €. 12.000,00/15.000,00 per appartamento, oltre al costo effettivo di costruzione per la realizzazione degli edifici ed i connessi oneri finanziari nella misura del 5% circa, il tutto per un costo totale pari a circa €. 1.750,00 al mq di SUL al netto del costo del terreno con connessa capacità edificatoria oltre relativi costi di acquisizione.

Considerazioni finali/valore di stima.

Il sottoscritto CTU, visto quanto sopra descritto, preso atto dell'analisi e dei costi e considerazioni di stima, visto il costo più recente della SUL di cui al sopra citato atto di provenienza, considerato che sarebbe consigliabile una richiesta per la suddivisione dell'area di trasformazione in sub-comparti; tutto ciò premesso e considerato, stima la capacità edificatoria SUL dell'area "AT_R36 Valdilago" per una cifra pari ad €. 280,00 (duecentottoanmta/00) al mq da applicare alla capacità edificatoria ██████████ srl di mq 986 per un valore di €. 276.080,00 (duecentosettantasettemilaottanta/00); a detto valore viene applicato un abbattimento forfettario per assenza di garanzie, vizi, oneri, ecc....., pari al 18%.

Valore di mercato stimato SUL: mq 986 x €. 280,00 il mq =	€.	276.080,00
a detrarre:		
abbattimento forfettario per assenza di garanzie, vizi, oneri, ecc.... (18% circa):	€.	<u>49.694,40</u>
Differenza / valore netto	€.	226.385,60
Arrotondamento per difetto	€.	225.000,00
		(euro duecentoventicinquemila/00)

Quesito n. 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 relativamente ai beni oggetto del giudizio di divisione;*
- *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 e 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.*

L'immobile in oggetto, risulta essere pignorato per l'intero .

Quesito n.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 del terreno.*



Non sussistono i casi previsti dal suddetto quesito, poiché il pignoramento riguarda la piena proprietà.

Quesito n.20 : *nel caso di immobili abusivi e non sanabili indichi il valore del terreno.*



Gli immobili in oggetto, non rientrano nei casi previsti nel suddetto quesito, così come già specificato nella risposta al quesito n. 11.

Montevarchi li 05 settembre 2019

Geometra Tommaso Spaghetti

