

promossa da: **BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.p.A.**
contro: [REDACTED]

Giudice: **Dott.ssa Lucia BRUNI**

REVISIONE ELABORATO PERITALE

Il Giudice dell'Esecuzione, con decreto in data 10 luglio 2020, ha nominato - quale esperto nella procedura esecutiva iscritta al n° **21-2020** del R. Gen. Esec. Immobiliari - il sottoscritto **geom. FERRINI Luciano**, iscritto all'ALBO DEI GEOMETRI DELLA PROVINCIA DI AREZZO con il n° 1100 ed all'ALBO DEI CONSULENTI TECNICI DEL TRIBUNALE DI AREZZO.

In data 13 luglio 2020 ho prestato giuramento, depositato tramite processo civile telematico presso la CANCELLERIA DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI DEL TRIBUNALE DI AREZZO.

Nella detta ordinanza, il Giudice dell'Esecuzione:

- Dà atto che le operazioni iniziano contestualmente al giuramento, e proseguiranno con il necessario accesso all'immobile unitamente al custode giudiziario I.V.G.
- Precisa altresì che **la data di primo accesso verrà comunicata all'esperto dal custode.**
- Ordina all'esperto di attivarsi immediatamente per eseguire tutte quelle attività (ad esempio controllo e ricerca della documentazione) che prescindono dall'accesso all'immobile.
- Ordina al debitore di consentire all'esperto la visita dell'immobile.

Dispone che l'Esperto:

- **estragga in primo luogo (ovvero prima dell'accesso nell'immobile) il certificato storico di stato di famiglia e di residenza, verifichi l'esistenza di eventuali titoli opponibili, e trasmetta il tutto prontamente al custode giudiziario I.V.G. di Arezzo;**
- acquisisca in particolare, mediante modulo appositamente predisposto, numero di recapito telefonico fisso e/o di cellulare dell'esecutato, indirizzo e-mail, e/o dei soggetti che occupano l'immobile, avvertendo che il numero sarà trasmesso al custode dell'immobile (qualora lo stesso non ne sia già in possesso);
- qualora si renda necessario per gravi motivi, formuli, prima della scadenza del termine assegnato, istanza di proroga, indicando specificamente il tempo necessario per il completamento della relazione peritale;
- **invi, entro il termine perentorio del 30° giorno antecedente l'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'art. 569 c.p.c., copia del proprio elaborato di stima (compresi gli allegati) ai creditori procedenti o intervenuti (previa adeguata verifica degli interventi effettuati) / al debitore anche se non costituito / all'Istituto Vendite Giudiziarie di Arezzo, Siena, Montepulciano, all'indirizzo perizie.ivg@gmail.com.;**
- ricordi alle parti: **1)** che esse possono depositare all'udienza note alla relazione purché abbiano provveduto, almeno 15 giorni prima, ad inviare le predette note al perito: in tal caso il perito interverrà all'udienza per rendere i chiarimenti necessari; **2)** che è raccomandato alle parti di depositare in pct copia delle note tempestivamente inviate al perito (deposito da effettuarsi almeno 7 giorni prima dell'udienza, al fine di consentire al G.E. di prenderne visione);
- **depositi almeno 15 giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'art. 569 c.p.c. (tramite il processo civile telematico):**
 - a) **il proprio elaborato peritale completo di tutti gli allegati**, con copia cartacea anonima dell'elaborato nel rispetto della normativa sulla privacy (ovvero depurata con attenzione di tutti i dati sensibili, ad esempio nomi, cognomi, codici fiscali, di qualsiasi soggetto indicato nella relazione), oltre che copia cartacea anonima della planimetria dell'immobile. La relazione dovrà essere corredata di riepilogo o descrizione finale in cui sinteticamente, per ciascun lotto, siano

indicati: comune di residenza, frazione, via o località, confini, estensione, dati catastali (limitati: per i terreni, alla partita, al foglio, alla particella, all'estensione e al tipo di coltura; per i fabbricati, alla partita, al foglio, alla particella e all'eventuale subalterno, al numero di vani ed accessori, al numero civico, al piano ed al numero di interno), e valore di stima. Con la relazione l'esperto presenti anche le sintesi descrittive per ciascun lotto, i cui estremi saranno posti alla base della pubblicità. L'esperto alleggi sempre alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato, estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi);

- b) **attestazione di avvenuta trasmissione delle comunicazioni prescritte** (allegando le comunicazioni effettuate).

Il Giudice dà atto che non sono opponibili all'esperto le limitazioni previste dalla normativa a tutela della riservatezza, agendo egli per motivi di giustizia e su ordine del giudice. Autorizza l'esperto ad estrarre copia degli atti della procedura e ad acquisire direttamente presso uffici pubblici (ivi compresa l'Agenzia delle Entrate per i contratti di affitto e/o locazione) e privati i documenti che si profilino necessari o utili per l'espletamento dell'incarico (anche in copia semplice).

Dispone che il creditore procedente e gli uffici pubblici interessati al rilascio della necessaria documentazione forniscano sollecitamente al perito ogni opportuna assistenza ai fini del migliore espletamento dell'incarico.

Ordina al debitore di consentire all'esperto la visita dell'immobile.

Autorizza l'esperto ad utilizzare il mezzo proprio.

PREMESSA

Oggetto della procedura esecutiva sono:

A) Compendio immobiliare posto in Comune di CAVRIGLIA

Piena proprietà per la quota di 1/1 della

con sede in , codice fiscale :

Comune di **CAVRIGLIA**

CATASTO DEI TERRENI - CATASTO DEI FABBRICATI

Foglio di mappa 5

1. **particella 788**, ENTE URBANO, superficie are 08 centiare 59
2. **particella 788**, categoria "IN ATTESA DI DICHIARAZIONE"
3. **particella 787**, ENTE URBANO, superficie are 08 centiare 42
4. **particella 787**, categoria "in attesa di dichiarazione"
5. **particella 618**, seminativo arborato, classe 1^a, superficie are 62 centiare 51, reddito dominicale € 58,11 - reddito agrario € 25,83
6. **particella 649**, seminativo arborato, classe 1^a, superficie are 04 centiare 27, reddito dominicale € 3,97 - reddito agrario € 1,76
7. **particella 650**, seminativo arborato, classe 1^a, superficie are 03 centiare 31, reddito dominicale € 3,08 - reddito agrario € 1,37
8. **particella 651**, seminativo arborato, classe 1^a, superficie are 02 centiare 95, reddito dominicale € 2,74 - reddito agrario € 1,22
9. **particella 653**, seminativo arborato, classe 2^a, superficie are 02 centiare 21, reddito dominicale € 1,65 - reddito agrario € 0,68
10. **particella 657**, seminativo arborato, classe 2^a, superficie are 00 centiare 13, reddito dominicale € 0,10 - reddito agrario € 0,04
11. **particella 659**, seminativo arborato, classe 1^a, superficie are 06 centiare 06, reddito dominicale € 5,63 - reddito agrario € 2,50
12. **particella 660**, seminativo arborato, classe 1^a, superficie are 00 centiare 27, reddito dominicale € 0,25 - reddito agrario € 0,11
13. **particella 675**, seminativo arborato, classe 2^a, superficie are 12 centiare 37, reddito dominicale € 9,26 - reddito agrario € 3,83
14. **particella 708**, seminativo arborato, classe 2^a, superficie are 01 centiare 04, reddito dominicale € 0,78 - reddito agrario € 0,32

15. **particella 789**, seminativo arborato, classe 2^a, superficie are 01 centiare 59, reddito dominicale € 1,19 - reddito agrario € 0,57
16. **particella 790**, seminativo arborato, classe 2^a, superficie are 00 centiare 18, reddito dominicale € 0,13 - reddito agrario € 0,07
17. **particella 791**, seminativo arborato, classe 2^a, superficie are 18 centiare 45, reddito dominicale € 13,82 - reddito agrario € 5,72
18. **particella 792**, seminativo arborato, classe 2^a, superficie are 00 centiare 52, reddito dominicale € 0,39 - reddito agrario € 0,16
19. **particella 617**, PIAZZA DELL'INCONTRO, piano T, categoria AREA URBANA, consistenza 132 m²
20. **particella 617**, ENTE URBANO, superficie are 01 centiare 32
21. **particella 619 subalterno 43**, PIAZZA DELL'INCONTRO SNC, piano S1-T, categoria AREA URBANA, consistenza 139 m²
22. **particella 620 subalterno 36**, PIAZZA DELL'INCONTRO SNC, piano S1-T, categoria AREA URBANA, consistenza 117 m²
23. **particella 619 subalterno 41**, PIAZZA DELL'INCONTRO SNC, piano T, categoria AREA URBANA, consistenza 239 m²
24. **particella 620 subalterno 47**, PIAZZA DELL'INCONTRO SNC, piano T, categoria AREA URBANA, consistenza 344 m²
25. **particella 709**, VIA DEL GRANO SNC, piano T, categoria AREA URBANA, consistenza 29 m²
26. **particella 709**, ENTE URBANO, superficie are 00 centiare 29
- Foglio di mappa 42**
27. **particella 320 subalterno 23**, VIA DEL RIPOSO, piano T, categoria AREA URBANA, consistenza 75 m²

B) Compendio immobiliare posto in Comune di CASTELFRANCO PIANDISCO'

Piena proprietà per la quota di 1/1 della Società [REDACTED]

[REDACTED] con sede in [REDACTED], codice fiscale [REDACTED]:

CATASTO DEI TERRENI - CATASTO DEI FABBRICATI

Foglio di mappa 11

1. **particella 214**, seminativo arborato, classe 2^a, superficie are 00 centiare 55, reddito dominicale € 0,40 - reddito agrario € 0,17
2. **particella 219**, seminativo arborato, classe 2^a, superficie are 00 centiare 05, reddito dominicale € 0,04 - reddito agrario € 0,02

Foglio di mappa 13

3. **particella 552 subalterno 10**, VIALE ALESSANDRO VOLTA, piano S1, categoria C/6, Classe 3^a, consistenza 34 m², superficie catastale totale 40 m², rendita € 124,67
4. **particella 552 subalterno 17**, VIALE ALESSANDRO VOLTA, piano T, categoria AREA URBANA

C) Compendio immobiliare posto in Comune di MONTEVARCHI

Piena proprietà per la quota di 1/1 del Signor [REDACTED] nato a [REDACTED] (AR) il

[REDACTED] codice fiscale [REDACTED]

sui seguenti immobili:

Comune di **MONTEVARCHI**

CATASTO DEI TERRENI - CATASTO DEI FABBRICATI

Foglio di mappa 14

1. **particella 578 subalterno 1 graffata alla particella 965**, VIA PO n. 78/B, piano T, categoria C/2, classe 5^a, consistenza 31 m², superficie catastale totale 37 m², rendita catastale € 129,68
2. **particella 580 subalterno 12 graffata alla particella 966**, VIA PO n. 80/A, piano T, categoria C/6, classe 4^a, consistenza 23 m², superficie catastale totale 29 m², rendita catastale € 92,65

Foglio di mappa 10

3. **particella 140 subalterno 1**, VIALE ARMANDO DIAZ n. 156/A, categoria C/1, classe 7^a, consistenza 68 m², superficie catastale totale 75 m², rendita catastale € 2100,12

Foglio di mappa 14

4. **particella 964**, seminativo arborato, classe 1^a, consistenza are 00 centiare 56, reddito dominicale € 0,58 - reddito agrario € 0,23

5. **particella 967**, seminativo arborato, classe 1ª, consistenza are 00 centiare 63, reddito dominicale € 0,65 - reddito agrario € 0,26

Foglio di mappa 6

6. **particella 1068**, seminativo arborato, classe 1ª, consistenza are 01 centiare 90, deduzione B18, reddito dominicale € 1,95 - reddito agrario € 0,79

D) Compendio immobiliare posto in Comune di MONTEVARCHI

Piena proprietà per la quota di 1/1 della Signora [REDACTED] nata a [REDACTED] (AR) il [REDACTED] codice fiscale [REDACTED]

Diritto di abitazione del Signor [REDACTED] nato a [REDACTED] (AR) il [REDACTED] codice fiscale [REDACTED]

sui seguenti immobili:

Comune di **MONTEVARCHI**

CATASTO DEI TERRENI - CATASTO DEI FABBRICATI

Foglio di mappa 14

1. **particella 580 subalterno 14**, VIA PO n. 80/1, piano T, categoria C/6, classe 4ª, consistenza 28 m², superficie catastale totale 31 m², rendita catastale € 112,79
2. **particella 580 subalterno 10**, VIA PO n. 82, piano 2, categoria A/3, classe 3ª, consistenza 6 vani, superficie catastale totale 108 m², superficie catastale totale escluse aree scoperte 105 m², rendita catastale € 402,84

Gli accessi agli immobili sono avvenuti in data 26 marzo ed in data 26 giugno 2021, congiuntamente al Custode Giudiziario ed alla presenza dei Signori [REDACTED] e [REDACTED]. Relativamente alla porzione immobiliare posta in MONTEVARCHI (AR), Viale Armando Diaz n. 156/A non erano presenti i Signori [REDACTED] e risultava presente l'affittuario del fondo (negozio di acquari).

PRECISAZIONI PRELIMINARI:

IMMOBILI ESCLUSI DALLA PERIZIA DI STIMA E NON INSERITI NEI LOTTI FORMATI

I beni che seguono non sono stati inseriti in alcun lotto.

Sui già menzionati immobili è stato trascritto VERBALE DI PIGNORAMENTO in base alle risultanze del CATASTO.

Poiché il CATASTO è preordinato a fini essenzialmente fiscali, il diritto di proprietà non può essere provato in base alla semplice annotazione di dati nei registri catastali.

Per tutti riferisco che trattasi di *relitti di edificazione* sui quali insistono diritti di terzi (proprietà, possesso ultraventennale, uso, ecc.) e che, come tali, ritengo privi di valore.

Ho pertanto ritenuto non dover formare lotti specifici per dette porzioni immobiliari.

Di seguito espongo nello specifico.

A) Compendio immobiliare posto in Comune di CAVRIGLIA

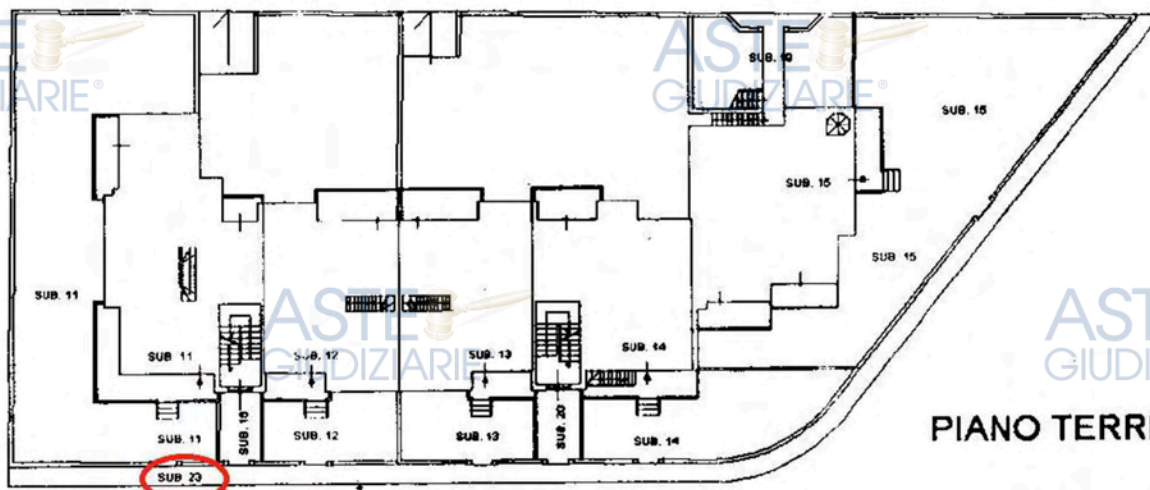
Società [REDACTED] con sede in [REDACTED], codice fiscale [REDACTED]:

Comune di **CAVRIGLIA**

CATASTO DEI TERRENI - CATASTO DEI FABBRICATI

Foglio di mappa 42

27. **particella 320 subalterno 23**, VIA DEL RIPOSO, piano T, categoria AREA URBANA, consistenza 75 m²



La porzione immobiliare in questione costituisce marciapiede prospiciente la Via del Riposo in CAVRIGLIA (AR).

Trattasi di relitto di edificazione sul quale insistono diritti di terzi.

Non ritengo pertanto che alla porzione immobiliare debba essere assegnato un valore.

B) Compendio immobiliare posto in Comune di CASTELFRANCO PIANDISCO'

Società [REDACTED] con sede in [REDACTED], codice fiscale [REDACTED].

Comune di CASTELFRANCO PIANDISCO'
CATASTO DEI TERRENI - CATASTO DEI FABBRICATI

Foglio di mappa 11

1. **particella 214**, seminativo arborato, classe 2^a, superficie are 00 centiare 55, reddito dominicale € 0,40 - reddito agrario € 0,17
2. **particella 219**, seminativo arborato, classe 2^a, superficie are 00 centiare 05, reddito dominicale € 0,04 - reddito agrario € 0,02



Le aree in questione (superficie catastale complessiva di 60 m²) costituiscono camminamenti e/o resede di manovra per accesso ad altri fabbricati.

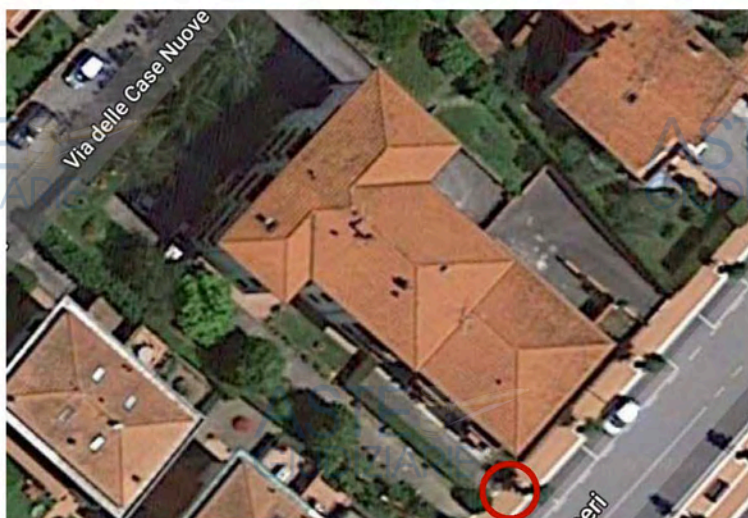
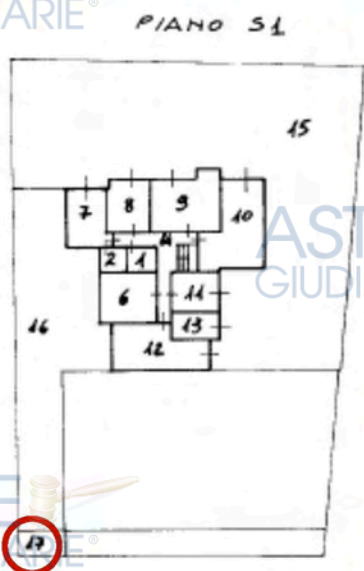
Trattasi di relitti di edificazione sui quali insistono diritti di terzi.

Non ritengo pertanto che alle predette porzioni immobiliari debba essere assegnato un valore.

Comune di **CASTELFRANCO PIANDISCO'**
CATASTO DEI TERRENI - CATASTO DEI FABBRICATI
Foglio di mappa 13

3. **particella 552 subalterno 10**, VIALE ALESSANDRO VOLTA, piano S1, categoria C/6, Classe 3^a, consistenza 34 m², superficie catastale totale 40 m², rendita € 124,67
Con riferimento a detto immobile, come da nota depositata tramite P.C.T., si precisa che lo stesso, giusto atto notaio Massimo TAITI di Montevarchi in data 16 luglio 1982 Repertorio n° 36.912 Raccolta n° 5.682 [trascritto in data 21/07/1982 con nota Registro generale n. 8156 e Registro particolare n. 6398], è stato venduto - unitamente a maggior consistenza - al Signor ANDREINI Claudio, nato a Piandiscò il 28 febbraio 1955, codice fiscale NDRCLD55B28G552E.
È pertanto escluso dalla procedura esecutiva.

4. **particella 552 subalterno 17**, VIALE ALESSANDRO VOLTA, piano T, categoria AREA URBANA



L'area in questione costituisce marciapiede prospiciente la Via Alcide De Gasperi in PIANDISCO' (AR).

Trattasi di relitto di edificazione sul quale insistono diritti di terzi.

Nell'atto [redacted] in data 16 luglio 1982 Repertorio n° 36.912 si legge che vengono trasferiti ... *i diritti proporzionali di comproprietà condominiale ... sul resede o giardino condominiale prospettante il Viale A. de Gasperi, ed il resede condominiale prospettante la Via delle Case Nuove, oltre che su tutto quanto altro è per legge e consuetudine in condominio negli edifici a proprietà frazionata. ...*

Relativamente alla porzione immobiliare (subalterno 17) quando l'U.T.E. ha esaminato la denuncia di variazione catastale (presentazione 29-11-1985) ha lasciato la stessa intestata alla società venditrice perché veniva indicata come AREA URBANA nell'ELENCO SUBALTERNI e nell'ELABORATO PLANIMETRICO.

Ciò non significa che detta porzione non costituisca ingresso al fabbricato condominiale e che non possa far parte di quanto per legge e consuetudine sia condominiale.

In subordine costituisce porzione di marciapiede almeno di uso pubblico.

Non ritengo pertanto che alla porzione immobiliare debba essere assegnato un valore.

Preciso che l'atto notaio [redacted] di [redacted] in data 16 luglio 1982 Repertorio n° 36.912 Raccolta n° 5.682, la nota di trascrizione del 21/07/1982 Registro generale n. 8156 e Registro particolare n. 6398, nonché l'ELENCO SUBALTERNI e l'ELABORATO PLANIMETRICO, sono depositati nel fascicolo telematico della procedura.

C) Compendio immobiliare posto in Comune di MONTEVARCHI

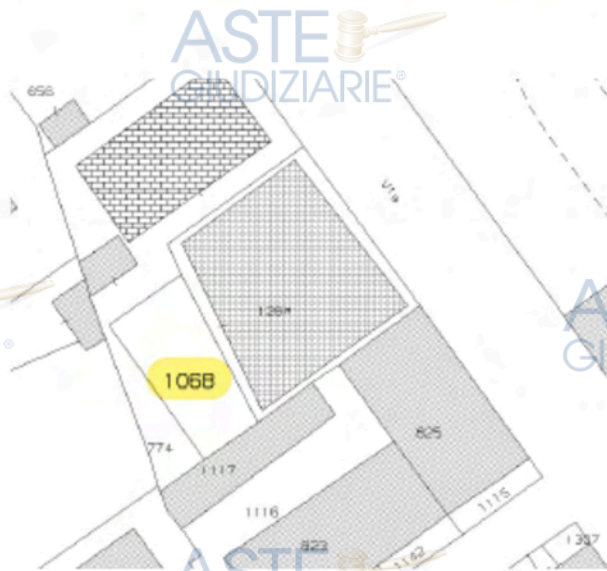
██████████ nato a Montevarchi (AR) il 28/10/1935 codice fiscale ██████████

Comune di **MONTEVARCHI**

CATASTO DEI TERRENI - CATASTO DEI FABBRICATI

Foglio di mappa 6

6. **particella 1068**, seminativo arborato, classe 1^a, consistenza are 01 centiare 90, deduzione B18, reddito dominicale € 1,95 - reddito agrario € 0,79



L'area in questione costituisce resede di manovra per accesso ai locali garage di condominio per civili abitazioni composto da n° 4 appartamenti, posto in Via Antonio Gramsci n° 160.

Trattasi di relitto di edificazione sul quale insistono diritti di terzi.

Non ritengo pertanto che alla porzione immobiliare debba essere assegnato un valore.

Foglio di mappa 14

4. **particella 964**, seminativo arborato, classe 1^a, consistenza are 00 centiare 56, reddito dominicale € 0,58 - reddito agrario € 0,23
5. **particella 967**, seminativo arborato, classe 1^a, consistenza are 00 centiare 63, reddito dominicale € 0,65 - reddito agrario € 0,26



Le aree in questione costituiscono resede di manovra ed accesso ad edifici condominiali per civili abitazioni.

Trattasi di relitto di edificazione sui quali insistono diritti di terzi.

Non ritengo pertanto che alla porzione immobiliare debba essere assegnato un valore.

D) Compendio immobiliare posto in Comune di MONTEVARCHI

Piena proprietà per la quota di 1/1 della Signora [REDACTED] nata a [REDACTED] (AR) il [REDACTED] codice fiscale [REDACTED]

Diritto di abitazione del Signor [REDACTED] nato a [REDACTED] (AR) il [REDACTED] codice fiscale [REDACTED]

sui seguenti immobili:

Comune di **MONTEVARCHI**

CATASTO DEI TERRENI – CATASTO DEI FABBRICATI

Foglio di mappa 14

1. **particella 580 subalterno 14**, VIA PO n. 80/1, piano T, categoria C/6, classe 4^a, consistenza 28 m², superficie catastale totale 31 m², rendita catastale € 112,79
2. **particella 580 subalterno 10**, VIA PO n. 82, piano 2, categoria A/3, classe 3^a, consistenza 6 vani, superficie catastale totale 108 m², superficie catastale totale escluse aree scoperte 105 m², rendita catastale € 402,84

Per suddette porzioni immobiliari non è stato eseguito l'accesso.

RISPOSTE AI QUESITI

Quesito 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 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*;

Dalla verifica della documentazione ex art. 567 C.P.C., ho rilevato che in atti è depositato certificato ipocatastale ALL. 1.

La documentazione è completa e idonea.

Quesito 2)

Integri la documentazione eventualmente mancante, acquisendo, ove non depositati: 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;

Poiché non depositata in atti, ho acquisito la seguente documentazione:

- visura CAVRIGLIA [REDACTED] ALL. 2
- visura CAVRIGLIA [REDACTED] ALL. 3
- visura CASTELFRANCO PIANDISCO' [REDACTED] ALL. 4
- visura [REDACTED] ALL. 5
- visura [REDACTED] ALL. 6
- visura [REDACTED] ALL. 7
- estratto di mappa CASTELFRANCO PIANDISCO' foglio 13 particella 552 ALL. 8
- estratto di mappa CAVRIGLIA foglio 5 ALL. 9
- estratto di mappa CAVRIGLIA foglio 42 particella 320 ALL. 10
- estratto di mappa foglio MONTEVARCHI 14 particella 578 ALL. 11
- estratto di mappa CASTELFRANCO PIANDISCO' foglio 11 particelle 214 e 219 ALL. 12
- estratto di mappa MONTEVARCHI foglio 10 particella 140 ALL. 13
- estratto di mappa MONTEVARCHI foglio 6 particella 1068 ALL. 14
- elenco subalterni ed elaborato planimetrico CAVRIGLIA foglio 5 particella 619 ALL. 15
- elenco subalterni ed elaborato planimetrico CAVRIGLIA foglio 5 particella 620 ALL. 16
- elenco subalterni ed elaborato planimetrico CASTELFRANCO PIANDISCO' foglio 13 particella 552 ALL. 17
- elenco subalterni ed elaborato planimetrico CAVRIGLIA foglio 42 particella 320 ALL. 18
- planimetria MONTEVARCHI foglio 10 particella 140 subalterno 1 ALL. 19
- planimetria MONTEVARCHI foglio 14 particella 578 subalterno 1 ALL. 20
- planimetria MONTEVARCHI foglio 14 particella 580 subalterno 10 ALL. 21
- planimetria MONTEVARCHI foglio 14 particella 580 subalterno 12 ALL. 22
- planimetria MONTEVARCHI foglio 14 particella 580 subalterno 14 ALL. 23
- ispezioni ipotecarie ALL. 24
- copia atto notaio [REDACTED] già in [REDACTED] (AR) in data 09 aprile 1989 Rep. 27911 ALL. 25
- copia atto notaio [REDACTED] già in [REDACTED] (AR) in data 07 gennaio 1981 Rep. 314/254 ALL. 26
- copia atto notaio [REDACTED] già in [REDACTED] (AR) in data 29 maggio 2006 Rep. 126070/12967 ALL. 27
- copia atto notaio [REDACTED] di [REDACTED] (AR) in data 29 dicembre 1969 trascr. 994/729 ALL. 28
- copia atto notaio [REDACTED] di [REDACTED] (AR) in data 10 maggio 1972 trascr. 5418/419 ALL. 29
- copia atto notaio [REDACTED] di [REDACTED] (AR) in data 08 agosto 2017 Rep. 6949/5424 ALL. 30
- copia atto Segretario Comunale di Cavriglia (AR) in data 28 aprile 2000 Rep. 12126 ALL. 31
- copia atto notaio [REDACTED] di [REDACTED] (AR) in data 29 luglio 1967 Rep. 5404 ALL. 32
- copia atto notaio [REDACTED] di [REDACTED] (AR) in data 16 febbraio 1968 Rep. 5897 ALL. 33
- copia atto notaio [REDACTED] di [REDACTED] (AR) in data 04 agosto 1969 Rep. 9119 ALL. 34

Quesito 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, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità;

L'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli gravanti sui beni, risultante in seguito alle ispezioni ipotecarie effettuate alla Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di AREZZO – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare, sino alla data del 06 marzo 2022 RIF ALL. 24 è il seguente:

1. **ISCRIZIONE CONTRO** del 09-11-2006 Registro Particolare 4404 Registro Generale 22976
Pubblico ufficiale notaio TAITI Massimo già in Montevarchi (AR) Repertorio 126684 del 07/11/2006
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritta ipoteca volontaria derivante da concessione e garanzia di mutuo fondiario dell'importo totale di € 5.600.000,00 dei quali € 2.800.000,00 per capitale, a favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA con sede in SIENA (SI), contro [REDACTED]
([REDACTED]), [REDACTED] ([REDACTED]), per i rispettivi diritti di proprietà, gravante sugli immobili così distinti:

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune **C407 - CAVRIGLIA (AR)**
Catasto **TERRENI**
Sezione urbana - Foglio **5** Particella **619**
Natura **LE - LOTTO EDIFICABILE**
Indirizzo **LOC. SAN CIPRIANO**

Subalterno -
Consistenza **9 are 51 centiare**

Immobile n. 2

Comune **C407 - CAVRIGLIA (AR)**
Catasto **TERRENI**
Sezione urbana - Foglio **5** Particella **620**
Natura **LE - LOTTO EDIFICABILE**
Indirizzo **LOC. SAN CIPRIANO**

Subalterno -
Consistenza **10 are 73 centiare**

- 2. ISCRIZIONE CONTRO** del 26-07-2010 Registro Particolare 2443 Registro Generale 13795
Pubblico ufficiale notaio MOLINARI Piero di Montevarchi (AR) Repertorio 1670/1252 del 23/07/2010
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO
Iscritta ipoteca volontaria derivante da concessione e garanzia di mutuo fondiario dell'importo totale di € 7.600.000,00 dei quali € 3.800.000,00 per capitale, a favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA con sede in SIENA (SI), contro [REDACTED] ([REDACTED]), per il diritto di proprietà, gravante sugli immobili così distinti:

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune **C407 - CAVRIGLIA (AR)**
Catasto **TERRENI**
Foglio **5** Particella **622**
Natura **T - TERRENO**
Indirizzo **LOCALITA' SAN CIPRIANO**

Subalterno -
Consistenza **7 are 36 centiare**

Immobile n. 2

Comune **C407 - CAVRIGLIA (AR)**
Catasto **TERRENI**
Foglio **5** Particella **623**
Natura **T - TERRENO**
Indirizzo **LOCALITA' SAN CIPRIANO**

Subalterno -
Consistenza **06 centiare**

Immobile n. 3

Comune **C407 - CAVRIGLIA (AR)**
Catasto **TERRENI**
Foglio **5** Particella **627**
Natura **T - TERRENO**
Indirizzo **LOCALITA' SAN CIPRIANO**

Subalterno -
Consistenza **8 are 36 centiare**

Immobile n. 4

Comune **C407 - CAVRIGLIA (AR)**
Catasto **TERRENI**
Foglio **5** Particella **628**
Natura **T - TERRENO**
Indirizzo **LOCALITA' SAN CIPRIANO**

Subalterno -
Consistenza **1 are 23 centiare**

- 3. TRASCRIZIONE CONTRO** del 31/07/2019 - Registro Particolare 8522 Registro Generale 11931
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI AREZZO Repertorio 1228/2018 del 15/07/2019
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - ORDINANZA DI SEQUESTRO CONSERVATIVO
Trascritto atto esecutivo o cautelare - ordinanza di sequestro conservativo a favore di [REDACTED] con sede in [REDACTED] (AR), Località [REDACTED], [REDACTED] ([REDACTED]) contro [REDACTED], per il diritto di proprietà, gravante sugli immobili così distinti:

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune **C407 - CAVRIGLIA (AR)**
Catasto **FABBRICATI**
Sezione urbana - Foglio **5** Particella **617**
Natura **F1 - AREA URBANA**

Subalterno -
Consistenza **132 metri quadri**

Immobile n. 2

Comune **C407 - CAVRIGLIA (AR)**

Catasto **FABBRICATI**

Sezione urbana - Foglio 5 Particella **787**

Natura **F6 - FABBRICATO IN ATTESA DI DICHIARAZIONE**

Subalterno -

Consistenza -

Immobile n. 3

Comune **C407 - CAVRIGLIA (AR)**

Catasto **FABBRICATI**

Sezione urbana - Foglio 5 Particella **788**

Natura **F6 - FABBRICATO IN ATTESA DI DICHIARAZIONE**

Indirizzo

Subalterno -

Consistenza -

Immobile n. 4

Comune **C407 - CAVRIGLIA (AR)**

Catasto **FABBRICATI**

Sezione urbana - Foglio 5 Particella **619**

Natura **F1 - AREA URBANA**

Subalterno **41**

Consistenza **239** metri quadri

Immobile n. 5

Comune **C407 - CAVRIGLIA (AR)**

Catasto **FABBRICATI**

Sezione urbana - Foglio 5 Particella **619**

Natura **F1 - AREA URBANA**

Subalterno **43**

Consistenza **139** metri quadri

Immobile n. 6

Comune **C407 - CAVRIGLIA (AR)**

Catasto **FABBRICATI**

Sezione urbana - Foglio 5 Particella **620**

Natura **F1 - AREA URBANA**

Subalterno **36**

Consistenza **117** metri quadri

Immobile n. 7

Comune **C407 - CAVRIGLIA (AR)**

Catasto **FABBRICATI**

Sezione urbana - Foglio 5 Particella **620**

Natura **F1 - AREA URBANA**

Subalterno **47**

Consistenza **344** metri quadri

Immobile n. 8

Comune **C407 - CAVRIGLIA (AR)**

Catasto **FABBRICATI**

Sezione urbana - Foglio 5 Particella **709**

Natura **F1 - AREA URBANA**

Subalterno -

Consistenza **29** metri quadri

Immobile n. 9

Catasto **FABBRICATI**

Sezione urbana - Foglio 42 Particella **320**

Natura **F1 - AREA URBANA**

Subalterno **23**

Consistenza **75** metri quadri

Immobile n. 10

Comune **C407 - CAVRIGLIA (AR)**

Catasto **TERRENI**

Foglio 5 Particella **618**

Natura **T - TERRENO**

Subalterno -

Consistenza **62** are **51** centiare

Immobile n. 11

Comune **C407 - CAVRIGLIA (AR)**

Catasto **TERRENI**

Foglio 5 Particella **649**

Natura **T - TERRENO**

Subalterno -

Consistenza **4** are **27** centiare

Immobile n. 12

Comune **C407 - CAVRIGLIA (AR)**

Catasto **TERRENI**

Foglio 5 Particella **650**

Natura **T - TERRENO**

Subalterno -

Consistenza **3** are **31** centiare

Immobile n. 13

Comune **C407 - CAVRIGLIA (AR)**

Catasto **TERRENI**

Foglio 5 Particella **651**

Natura **T - TERRENO**

Subalterno -

Consistenza **2** are **95** centiare

Immobile n. 14

Comune **C407 - CAVRIGLIA (AR)**

Catasto **TERRENI**

Foglio **5** Particella **653** Subalterno -

Natura **T - TERRENO** Consistenza **2 are 21 centiare**

Immobile n. 15

Comune **C407 - CAVRIGLIA (AR)**

Catasto **TERRENI**

Foglio **5** Particella **657** Subalterno -

Natura **T - TERRENO** Consistenza **13 centiare**

Indirizzo

Immobile n. 16

Comune **C407 - CAVRIGLIA (AR)**

Catasto **TERRENI**

Foglio **5** Particella **659** Subalterno -

Natura **T - TERRENO** Consistenza **6 are 06 centiare**

Immobile n. 17

Comune **C407 - CAVRIGLIA (AR)**

Catasto **TERRENI**

Foglio **5** Particella **660** Subalterno -

Natura **T - TERRENO** Consistenza **27 centiare**

Immobile n. 18

Comune **C407 - CAVRIGLIA (AR)**

Catasto **TERRENI**

Foglio **5** Particella **675** Subalterno -

Natura **T - TERRENO** Consistenza **12 are 37 centiare**

Immobile n. 19

Comune **C407 - CAVRIGLIA (AR)**

Catasto **TERRENI**

Foglio **5** Particella **708** Subalterno -

Natura **T - TERRENO** Consistenza **1 are 04 centiare**

Immobile n. 20

Comune **C407 - CAVRIGLIA (AR)**

Catasto **TERRENI**

Foglio **5** Particella **789** Subalterno -

Natura **T - TERRENO** Consistenza **1 are 59 centiare**

Indirizzo

Immobile n. 21

Comune **C407 - CAVRIGLIA (AR)**

Catasto **TERRENI**

Foglio **5** Particella **790** Subalterno -

Natura **T - TERRENO** Consistenza **18 centiare**

Immobile n. 22

Comune **C407 - CAVRIGLIA (AR)**

Catasto **TERRENI**

Foglio **5** Particella **791** Subalterno -

Natura **T - TERRENO** Consistenza **18 are 45 centiare**

Immobile n. 23

Comune **C407 - CAVRIGLIA (AR)**

Catasto **TERRENI**

Foglio **5** Particella **792** Subalterno -

Natura **T - TERRENO** Consistenza **52 centiare**

Indirizzo

Immobile n. 24

Comune **M322 B - CASTELFRANCO PIANDISCO' (AR) PIANDISCO'**

Catasto **FABBRICATI**

Foglio **13** Particella **552** Subalterno **10**

Natura **C/6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE** Consistenza **34 metri quadri**

Immobile n. 25

Comune **M322 B - CASTELFRANCO PIANDISCO' (AR) PIANDISCO'**

Catasto **FABBRICATI**
Foglio **13** Particella **552** Subalterno **17**
Natura **F/1 - AREA URBANA** Consistenza **-**
Immobile n. **26**
Comune **M322 B - CASTELFRANCO PIANDISCO' (AR) PIANDISCO'**
Catasto **TERRENI**
Foglio **11** Particella **214** Subalterno **-**
Natura **T - TERRENO** Consistenza **55** centiare
Immobile n. **20**
Comune **M322 B - CASTELFRANCO PIANDISCO' (AR) PIANDISCO'**
Catasto **TERRENI**
Foglio **11** Particella **219** Subalterno **-**
Natura **T - TERRENO** Consistenza **05** centiare

4. **TRASCRIZIONE CONTRO** del 13/02/2020 - Registro Particolare 1663 Registro Generale 2317
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 199/2020 del 20/01/2020
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Trascritto atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili a favore di **BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA** con sede in **SIENA (SI)**, contro [REDACTED], per i rispettivi diritti di proprietà, gravante sugli immobili così distinti:

Unità negoziale n. 1

Immobile n. **1**
Comune **C407 - CAVRIGLIA (AR)**
Catasto **TERRENI**
Foglio **5** Particella **622** Subalterno **-**
Natura **T - TERRENO** Consistenza **7** are **36** centiare
Indirizzo **LOC. SAN CIPRIANO**

Immobile n. **2**
Comune **C407 - CAVRIGLIA (AR)**
Catasto **TERRENI**
Foglio **5** Particella **623** Subalterno **-**
Natura **T - TERRENO** Consistenza **06** centiare
Indirizzo **LOC. SAN CIPRIANO**

Immobile n. **3**
Comune **C407 - CAVRIGLIA (AR)**
Catasto **TERRENI**
Foglio **5** Particella **627** Subalterno **-**
Natura **T - TERRENO** Consistenza **8** are **36** centiare
Indirizzo **LOC. SAN CIPRIANO**

Immobile n. **4**
Comune **C407 - CAVRIGLIA (AR)**
Catasto **TERRENI**
Foglio **5** Particella **628** Subalterno **-**
Natura **T - TERRENO** Consistenza **1** are **23** centiare
Indirizzo **LOC. SAN CIPRIANO**

Immobile n. **5**
Comune **C407 - CAVRIGLIA (AR)**
Catasto **TERRENI**
Foglio **5** Particella **618** Subalterno **-**
Natura **T - TERRENO** Consistenza **62** are **51** centiare
Indirizzo

Immobile n. **6**
Comune **C407 - CAVRIGLIA (AR)**
Catasto **TERRENI**
Foglio **5** Particella **649** Subalterno **-**
Natura **T - TERRENO** Consistenza **4** are **27** centiare
Indirizzo

Immobile n. **7**
Comune **C407 - CAVRIGLIA (AR)**

Catasto **TERRENI**
Foglio **5** Particella **650** Subalterno -
Natura **T - TERRENO** Consistenza **3 are 31 centiare**
Indirizzo

Immobile n. **8**

Comune **C407 - CAVRIGLIA (AR)**

Catasto **TERRENI**

Foglio **5** Particella **651** Subalterno -
Natura **T - TERRENO** Consistenza **2 are 95 centiare**
Indirizzo

Immobile n. **9**

Comune **C407 - CAVRIGLIA (AR)**

Catasto **TERRENI**

Foglio **5** Particella **653** Subalterno -
Natura **T - TERRENO** Consistenza **2 are 21 centiare**
Indirizzo

Immobile n. **10**

Comune **C407 - CAVRIGLIA (AR)**

Catasto **TERRENI**

Foglio **5** Particella **657** Subalterno -
Natura **T - TERRENO** Consistenza **13 centiare**
Indirizzo

Immobile n. **11**

Comune **C407 - CAVRIGLIA (AR)**

Catasto **TERRENI**

Foglio **5** Particella **659** Subalterno -
Natura **T - TERRENO** Consistenza **6 are 06 centiare**
Indirizzo **LOC. SAN CIPRIANO**

Immobile n. **12**

Comune **C407 - CAVRIGLIA (AR)**

Catasto **TERRENI**

Foglio **5** Particella **660** Subalterno -
Natura **T - TERRENO** Consistenza **27 centiare**
Indirizzo **LOC. SAN CIPRIANO**

Immobile n. **13**

Comune **C407 - CAVRIGLIA (AR)**

Catasto **TERRENI**

Foglio **5** Particella **675** Subalterno -
Natura **T - TERRENO** Consistenza **12 are 37 centiare**
Indirizzo

Immobile n. **14**

Comune **C407 - CAVRIGLIA (AR)**

Catasto **TERRENI**

Foglio **5** Particella **708** Subalterno -
Natura **T - TERRENO** Consistenza **1 are 04 centiare**
Indirizzo **LOC. SAN CIPRIANO**

Immobile n. **15**

Comune **C407 - CAVRIGLIA (AR)**

Catasto **TERRENI**

Foglio **5** Particella **789** Subalterno -
Natura **T - TERRENO** Consistenza **1 are 59 centiare**
Indirizzo

Immobile n. **16**

Comune **C407 - CAVRIGLIA (AR)**

Catasto **TERRENI**

Foglio **5** Particella **790** Subalterno -
Natura **T - TERRENO** Consistenza **18 centiare**
Indirizzo **LOC. SAN CIPRIANO**

Immobile n. **17**

Comune **C407 - CAVRIGLIA (AR)**

Catasto **TERRENI**
Foglio 5 Particella **791** Subalterno -
Natura **T - TERRENO** Consistenza **18 are 45 centiare**
Indirizzo

Immobile n. 18

Comune **C407 - CAVRIGLIA (AR)**

Catasto **TERRENI**

Foglio 5 Particella **792** Subalterno -
Natura **T - TERRENO** Consistenza **52 centiare**

Indirizzo

Immobile n. 19

Comune **M322 B - CASTELFRANCO PIANDISCO' (AR) PIANDISCO'**

Catasto **TERRENI**

Foglio 11 Particella **214** Subalterno -
Natura **T - TERRENO** Consistenza **55 centiare**

Indirizzo

Immobile n. 20

Comune **M322 B - CASTELFRANCO PIANDISCO' (AR) PIANDISCO'**

Catasto **TERRENI**

Foglio 11 Particella **219** Subalterno -
Natura **T - TERRENO** Consistenza **05 centiare**

Indirizzo

Immobile n. 21

Comune **C407 - CAVRIGLIA (AR)**

Catasto **FABBRICATI**

Sezione urbana - Foglio 5 Particella **787** Subalterno -
Natura **F6 - FABBRICATO IN ATTESA DI DICHIARAZIONE** Consistenza -

Indirizzo

Immobile n. 22

Comune **C407 - CAVRIGLIA (AR)**

Catasto **FABBRICATI**

Sezione urbana - Foglio 5 Particella **788** Subalterno -
Natura **F6 - FABBRICATO IN ATTESA DI DICHIARAZIONE** Consistenza -

Indirizzo

Immobile n. 23

Comune **C407 - CAVRIGLIA (AR)**

Catasto **FABBRICATI**

Sezione urbana - Foglio 5 Particella **617** Subalterno -
Natura **F1 - AREA URBANA** Consistenza -

Indirizzo **PIAZZA DELL'INCONTRO**

Piano **T**

Immobile n. 24

Comune **C407 - CAVRIGLIA (AR)**

Catasto **FABBRICATI**

Sezione urbana - Foglio 5 Particella **619** Subalterno **43**
Natura **F1 - AREA URBANA** Consistenza -

Indirizzo **PIAZZA DELL'INCONTRO**

Piano **S1-T**

Immobile n. 25

Comune **C407 - CAVRIGLIA (AR)**

Catasto **FABBRICATI**

Sezione urbana - Foglio 5 Particella **620** Subalterno **36**
Natura **F1 - AREA URBANA** Consistenza -

Indirizzo **PIAZZA DELL'INCONTRO**

Piano **S1-T**

Immobile n. 26

Comune **C407 - CAVRIGLIA (AR)**

Catasto **FABBRICATI**

Sezione urbana - Foglio 5 Particella **619** Subalterno **41**
Natura **F1 - AREA URBANA** Consistenza -

Indirizzo **PIAZZA DELL'INCONTRO**
Piano **T**
Immobile n. 27
Comune **C407 - CAVRIGLIA (AR)**
Catasto **FABBRICATI**
Sezione urbana - Foglio 5 Particella **620**
Natura **F1 - AREA URBANA**

Subalterno **47**
Consistenza **-**

Indirizzo **PIAZZA DELL'INCONTRO**
Piano **T**

Immobile n. 28
Comune **C407 - CAVRIGLIA (AR)**
Catasto **FABBRICATI**
Sezione urbana - Foglio 5 Particella **709**
Natura **F1 - AREA URBANA**

Subalterno **47**
Consistenza **-**

Indirizzo **VIA DEL GRANO**
Piano **T**

Immobile n. 29
Catasto **FABBRICATI**
Sezione urbana - Foglio 42 Particella **320**
Natura **F1 - AREA URBANA**

Subalterno **23**
Consistenza **-**

Indirizzo **VIA DEL RIPOSO**
Piano **T**

Immobile n. 30
Comune **M322 B - CASTELFRANCO PIANDISCO' (AR) PIANDISCO'**
Catasto **FABBRICATI**

Foglio 13 Particella **552**
Natura **C/6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE**

Subalterno **10**
Consistenza **34 metri quadri**

Indirizzo **VIALE ALESSANDRO VOLTA**
Piano **T**

Immobile n. 31
Comune **M322 B - CASTELFRANCO PIANDISCO' (AR) PIANDISCO'**
Catasto **FABBRICATI**

Foglio 13 Particella **552**
Natura **F/1 - AREA URBANA**

Subalterno **17**
Consistenza **-**

Indirizzo **VIALE ALESSANDRO VOLTA**
Piano **T**

Unità negoziale n. 2

Immobile n. 1
Comune **F656 - MONTEVARCHI (AR)**
Catasto **FABBRICATI**

Foglio 14 Particella **578**
Natura **C/2 - MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO**

Subalterno **1**
Consistenza **31 metri quadri**

Indirizzo **VIA PO** N. civico **76/B**
Piano **T**

Immobile n. 2
Comune **F656 - MONTEVARCHI (AR)**
Catasto **FABBRICATI**

Foglio 14 Particella **580**
Natura **C/6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE**

Subalterno **12**
Consistenza **23 metri quadri**

Indirizzo **VIA PO** N. civico **80/A**
Piano **T**

Immobile n. 3
Comune **F656 - MONTEVARCHI (AR)**
Catasto **FABBRICATI**

Foglio 10 Particella **140**
Natura **C/1 - NEGOZI E BOTTEGHE**

Subalterno **1**
Consistenza **68 metri quadri**

Indirizzo **VIA PO** N. civico **76/B**
Piano **T**

Immobile n. 4

Comune **F656 - MONTEVARCHI (AR)**
Catasto **TERRENI**
Foglio **14** Particella **964** Subalterno -
Natura **T - TERRENO** Consistenza **56** centiare
Indirizzo

Immobile n. 5

Comune **F656 - MONTEVARCHI (AR)**
Catasto **TERRENI**
Foglio **14** Particella **967** Subalterno -
Natura **T - TERRENO** Consistenza **63** centiare
Indirizzo

Unità negoziale n. 3

Immobile n. 1

Comune **F656 - MONTEVARCHI (AR)**
Catasto **FABBRICATI**
Foglio **14** Particella **580** Subalterno **14**
Natura **C/6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE** Consistenza **28** metri quadri
Indirizzo **VIA PO** N. civico **80/1**
Piano **T**

Immobile n. 2

Comune **F656 - MONTEVARCHI (AR)**
Catasto **FABBRICATI**
Foglio **14** Particella **580** Subalterno **10**
Natura **A/3 - ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO** Consistenza **6** vani
Indirizzo **VIA PO** N. civico **62**
Piano **T**

Immobile n. 3

Comune **F656 - MONTEVARCHI (AR)**
Catasto **TERRENI**
Foglio **6** Particella **1068** Subalterno -
Natura **T - TERRENO** Consistenza **01** are **90** centiare
Indirizzo **LOC. SAN CIPRIANO**

Quesito 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;

C) Compendio immobiliare posto in Comune di MONTEVARCHI

Piena proprietà per la quota di 1/1 del Signor [REDACTED] nato a [REDACTED] (AR) il [REDACTED]
[REDACTED] codice fiscale [REDACTED]

Comune di **MONTEVARCHI**

CATASTO DEI TERRENI - CATASTO DEI FABBRICATI

Foglio di mappa 10

3. particella 140 subalterno 1, VIALE ARMANDO DIAZ n. 156/A, categoria C/1, classe 7^a, consistenza 68 m², superficie catastale totale 75 m², rendita catastale € 2100,12

Risulta costituito il CONDOMINIO [REDACTED] Viale [REDACTED] - Via [REDACTED].
Il Condominio è amministrato dal Dott. [REDACTED] Viale [REDACTED], 52025 MONTEVARCHI (AR), Tel. [REDACTED].

Interpellato in proposito lo studio riferisce che: è costituito il condominio; il condominio è amministrato da detto studio; ci sono ritardi sul pagamento delle spese condominiali negli ultimi due anni (2020- 2021); l'importo è da verificare; non sono in corso procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

Quesito 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;

Per quanto accertabile non è stata rilevata l'esistenza di diritti demaniali od usi civici.

Quesito 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:

- l'attuale pendenza delle cause relative a domande trascritte (se risultanti dai Registri Immobiliari)
- 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;

L'elenco delle formalità, riportato in risposta al quesito 3), corrispondente alla attualità, è il seguente:

n. rif.	Oggetto	Tipologia atto	Data	Reg. part.	Importo
1	Ipoteca volontaria	iscrizione	09/11/2006	4404	5.600.000,00
2	Ipoteca volontaria	iscrizione	26/07/2010	2443	7.600.000,00
3	Ordinanza di sequestro conservativo	trascrizione	31/07/2019	8522	
4	Verbale pignoramento immobiliare	trascrizione	13/02/2020	1663	123.792,08

I vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura (iscrizioni; pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli; ecc.) sono:

n. rif.	Tipologia	IMPORTO €	IMPOSTA IPOTECARIA € 200 < € 40.000 0,50% > € 40.000	IMPOSTA DI BOLLO	TASSA IPOTECARIA	TOTALE €
1	Ipoteca volontaria	5.600.000,00			35,00	35,00
2	Ipoteca volontaria	7.600.000,00			35,00	35,00
3	Ordinanza sequestro conservativo	123.792,08	620,00	59,00	35,00	714,00
4	Verbale pignoramento immobiliare		200,00	59,00	35,00	294,00
	IN UNO		820,00	118,00	140,00	1.078,00
						S.E. & O.

Quesito 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; 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 ciascun immobile: appartamento, capannone ecc.). Specifichi se il debitore sia titolare di **beni comuni non pignorati**, posti a servizio dei beni pignorati;

A) Compendio immobiliare posto in Comune di CAVRIGLIA

Piena proprietà per la quota di 1/1 della Società [REDACTED]

[REDACTED] con sede in Montevarchi, **codice fiscale** [REDACTED]:

Comune di **CAVRIGLIA**

CATASTO DEI TERRENI - CATASTO DEI FABBRICATI

Foglio di mappa 5

1. **particella 788**, ENTE URBANO, superficie are 08 centiare 59
2. **particella 788**, categoria "IN ATTESA DI DICHIARAZIONE"
3. **particella 787**, ENTE URBANO, superficie are 08 centiare 42
4. **particella 787**, categoria "in attesa di dichiarazione"
5. **particella 618**, seminativo arborato, classe 1^a, superficie are 62 centiare 51, reddito dominicale € 58,11 - reddito agrario € 25,83
6. **particella 649**, seminativo arborato, classe 1^a, superficie are 04 centiare 27, reddito dominicale € 3,97 - reddito agrario € 1,76
7. **particella 650**, seminativo arborato, classe 1^a, superficie are 03 centiare 31, reddito dominicale € 3,08 - reddito agrario € 1,37
8. **particella 651**, seminativo arborato, classe 1^a, superficie are 02 centiare 95, reddito dominicale € 2,74 - reddito agrario € 1,22
9. **particella 653**, seminativo arborato, classe 2^a, superficie are 02 centiare 21, reddito dominicale € 1,65 - reddito agrario € 0,68
10. **particella 657**, seminativo arborato, classe 2^a, superficie are 00 centiare 13, reddito dominicale € 0,10 - reddito agrario € 0,04
11. **particella 659**, seminativo arborato, classe 1^a, superficie are 06 centiare 06, reddito dominicale € 5,63 - reddito agrario € 2,50
12. **particella 660**, seminativo arborato, classe 1^a, superficie are 00 centiare 27, reddito dominicale € 0,25 - reddito agrario € 0,11
13. **particella 675**, seminativo arborato, classe 2^a, superficie are 12 centiare 37, reddito dominicale € 9,26 - reddito agrario € 3,83
14. **particella 708**, seminativo arborato, classe 2^a, superficie are 01 centiare 04, reddito dominicale € 0,78 - reddito agrario € 0,32
15. **particella 789**, seminativo arborato, classe 2^a, superficie are 01 centiare 59, reddito dominicale € 1,19 - reddito agrario € 0,57
16. **particella 790**, seminativo arborato, classe 2^a, superficie are 00 centiare 18, reddito dominicale € 0,13 - reddito agrario € 0,07
17. **particella 791**, seminativo arborato, classe 2^a, superficie are 18 centiare 45, reddito dominicale € 13,82 - reddito agrario € 5,72
18. **particella 792**, seminativo arborato, classe 2^a, superficie are 00 centiare 52, reddito dominicale € 0,39 - reddito agrario € 0,16
19. **particella 617**, PIAZZA DELL'INCONTRO, piano T, categoria AREA URBANA, consistenza 132 m²
20. **particella 617**, ENTE URBANO, superficie are 01 centiare 32
21. **particella 619 subalterno 43**, PIAZZA DELL'INCONTRO SNC, piano S1-T, categoria AREA URBANA, consistenza 139 m²
22. **particella 620 subalterno 36**, PIAZZA DELL'INCONTRO SNC, piano S1-T, categoria AREA URBANA, consistenza 117 m²
23. **particella 619 subalterno 41**, PIAZZA DELL'INCONTRO SNC, piano T, categoria AREA URBANA, consistenza 239 m²
24. **particella 620 subalterno 47**, PIAZZA DELL'INCONTRO SNC, piano T, categoria AREA URBANA, consistenza 344 m²
25. **particella 709**, VIA DEL GRANO SNC, piano T, categoria AREA URBANA, consistenza 29 m²
26. **particella 709**, ENTE URBANO, superficie are 00 centiare 29

Trattasi di fabbricati a destinazione mista in corso di costruzione, di aree destinate ad opere di urbanizzazione e di aree edificabili in CAVRIGLIA (AR), Località SAN CIPRIANO, intercluse tra Via del Grano e Piazza dell'Incontro.

Sono regolate da due distinti interventi edilizi:

- **zona di saturazione B3C**
- **intervento di recupero dell'area RU_{G1}**

Zona di saturazione B3C

Prevede la realizzazione di tre Lotti così distinti ed articolati:

- Superficie territoriale mq 3.483,50
- Volume assentito mc 4.180,20
- **Lotto 1** – volume assentito mc 940,00 con realizzazione di n° 4 appartamenti della superficie > 65 mq; **il lotto è già stato edificato ed alienato e non rientra nella procedura esecutiva in questione;**
- **Lotto 2** – volume assentito mc 1.400 con realizzazione di n° 6 appartamenti della superficie > 65 mq; **il lotto non è edificato ed è rappresentato dall'area di sedime; rientra nella procedura esecutiva in questione**
- **Lotto 3** – volume assentito mc 1.840,20 con realizzazione di n° 6 appartamenti della superficie > 65 mq e di n° 4 appartamenti della superficie < 65 mq; **il lotto non è edificato ed è rappresentato dall'area di sedime; rientra nella procedura esecutiva in questione**

Allego estratto progettuale **Zona di saturazione B3C** ALL.35

DESCRIZIONE

Trattasi di appezzamenti di terreno edificabile della superficie catastale complessiva di **mq. 3.116**, rappresentati dalle particelle catastali 649, 650, 651, 653, 657, 660, 675, 708, 709 e 617 distinte al foglio di mappa 5 del CATASTO TERRENI del Comune di CAVRIGLIA.

La particella 709, indicata sia nella rappresentazione in CATASTO TERRENI che in CATASTO FABBRICATI - non essendo previste nell'incarico le misurazioni catastali (procedura PREGEO di frazionamento) - da riscontri sommari ritengo che trattarsi di marciapiede fronti stante il LOTTO 1 già edificato.

Le particelle rappresentano l'area di sedime dei LOTTO 2 e LOTTO 3 della **zona di saturazione B3C**, comprese le superficie destinate alla viabilità.

Sempre per esigenze funzionali è necessario includere all'interno della **zona di saturazione B3C** le particelle catastali 789, 790 e 792 distinte al foglio di mappa 5 del CATASTO TERRENI del Comune di CAVRIGLIA.

Le stesse hanno una superficie catastale complessiva di **mq. 229** e ritengo costituiscano aree destinate a viabilità e/o percorsi pedonali.



DATIMETRICI

I dati metrici utilizzati sono quelli corrispondenti alla consistenza catastale quindi **mq. 3.345,00.** -
L'area prevede la realizzazione di:

- **Lotto 2** – volume assentito mc 1.400 con realizzazione di n° 6 appartamenti della superficie > 65 mq;
- **Lotto 3** – volume assentito mc 1.840,20 con realizzazione di n° 6 appartamenti della superficie > 65 mq e di n° 4 appartamenti della superficie < 65 mq;

per il **volume complessivo di mc. 3.240,20** suddiviso in **n° 12 appartamenti di superficie > 65 mq e n° 4 appartamenti di superficie < 65 mq.**

La Superficie Utile Lorda è pari al volume edificabile diviso altezza virtuale (m. 3,00 dal Regolamento Comunale).

Per cui = mc 3.240,20 : 3,00 m = **mq. 1.080 superficie utile lorda.**

DATI CATASTALI

I dati catastali attuali sono di seguito descritti.

Comune di **CAVRIGLIA**

CATASTO DEI TERRENI – CATASTO DEI FABBRICATI

Foglio di mappa 5

6. **particella 649**, seminativo arborato, classe 1ª, superficie are 04 centiare 27, reddito dominicale € 3,97 - reddito agrario € 1,76
7. **particella 650**, seminativo arborato, classe 1ª, superficie are 03 centiare 31, reddito dominicale € 3,08 - reddito agrario € 1,37
8. **particella 651**, seminativo arborato, classe 1ª, superficie are 02 centiare 95, reddito dominicale € 2,74 - reddito agrario € 1,22
9. **particella 653**, seminativo arborato, classe 2ª, superficie are 02 centiare 21, reddito dominicale € 1,65 - reddito agrario € 0,68
10. **particella 657**, seminativo arborato, classe 2ª, superficie are 00 centiare 13, reddito dominicale € 0,10 - reddito agrario € 0,04
12. **particella 660**, seminativo arborato, classe 1ª, superficie are 00 centiare 27, reddito dominicale € 0,25 - reddito agrario € 0,11
13. **particella 675**, seminativo arborato, classe 2ª, superficie are 12 centiare 37, reddito dominicale € 9,26 - reddito agrario € 3,83
14. **particella 708**, seminativo arborato, classe 2ª, superficie are 01 centiare 04, reddito dominicale € 0,78 - reddito agrario € 0,32
19. **particella 617**, PIAZZA DELL'INCONTRO, piano T, categoria AREA URBANA, consistenza 132 m²
20. **particella 617**, ENTE URBANO, superficie are 01 centiare 32
rappresentano l'area di sedime dei LOTTO 2 e LOTTO 3
15. **particella 789**, seminativo arborato, classe 2ª, superficie are 01 centiare 59, reddito dominicale € 1,19 - reddito agrario € 0,57
16. **particella 790**, seminativo arborato, classe 2ª, superficie are 00 centiare 18, reddito dominicale € 0,13 - reddito agrario € 0,07
18. **particella 792**, seminativo arborato, classe 2ª, superficie are 00 centiare 52, reddito dominicale € 0,39 - reddito agrario € 0,16

rappresentano aree destinate a viabilità, non incluse nei piani attuativi di che trattasi

25. **particella 709**, VIA DEL GRANO SNC, piano T, categoria AREA URBANA, consistenza 29 m²
26. **particella 709**, ENTE URBANO, superficie are 00 centiare 29

indicata sia nella rappresentazione in CATASTO TERRENI che in CATASTO FABBRICATI; non essendo previste nell'incarico le misurazioni catastali (procedura PREGEO di frazionamento) - da riscontri sommari ritengo che trattarsi di marciapiede fronti stante il LOTTO 1 già edificato.

PARTI COMUNI

Agli atti del CATASTO non sono presenti elenco subalterni ed elaborato planimetrico e, trattandosi di aree edificabili non sono definite parti comuni.

Intervento di recupero dell'area RU_{G1}

Prevede la realizzazione di cinque edifici così distinti ed articolati:

- **Edificio A** – volume assentito mc. 3.809,85; **il lotto è in corso di edificazione e rientra nella procedura esecutiva in questione**
- **Edificio B** – volume assentito mc. 4.198,98; **il lotto è in corso di edificazione e rientra nella procedura esecutiva in questione**
- **Edificio C** – volume assentito mc. 982,34 **il lotto non è edificato ed è rappresentato dall'area di sedime; rientra nella procedura esecutiva in questione**
- **Edificio D** – volume assentito mc. 4.198,98; **il lotto è già stato edificato ed alienato e rientra solo parzialmente nella procedura esecutiva in questione**
- **Edificio E** – volume assentito mc. 3.809,85; **il lotto è già stato edificato ed alienato e rientra solo parzialmente nella procedura esecutiva in questione**

per una volumetria complessiva di mc. 17.000,00

Allego estratto progettuale Comparto RU_{G1} ALL36

DESCRIZIONE

Trattasi di fabbricati in corso di costruzione ed aree pertinenziali (spazi comuni e/o opere di urbanizzazione primaria). Sono evidenti, in avanzato stato di costruzione, due edifici condominiali pluripiano (piano INTERRATO S1, piano TERRA, piano PRIMO, piano SECONDO e piano TERZO).

Sono identificati **EDIFICIO "A"** ed **EDIFICIO "B"** costruiti con struttura portante a telaio in conglomerato cementizio armato e tamponamento in laterizio. I solai interpiano sono in latero-cemento (tipo misto semi prefabbricato a pannelli o a lastre con alleggerimento in laterizio), così come quello di copertura; il solaio sul piano seminterrato è del tipo *predalles* (piastra di calcestruzzo armata dello spessore di circa 5 cm con tralicci elettrosaldati di altezza variabile, ed armature aggiuntive).

Piano INTERRATO S1

È destinato a garage.

Sono presenti locali uso magazzino a servizio delle soprastanti destinazioni di negozio o attività artigianale e locali destinati ad alloggiare impianti tecnologici (trattamento primario fognatura).

La struttura è costituita da conglomerato cementizio armato integrato parzialmente nelle divisioni con materiale tipo *ytong* o *gasbetong* (calcestruzzo aereo formato in autoclave).

La pavimentazione è rappresentata dal getto di riempimento del solaio in latero-cemento.

Sono assenti intonaci, pavimenti, rivestimenti ed impianti tecnologici dedicati.

Non sono presenti infissi.

È realizzato il sistema generale di scarico fognante.

L'accesso carrabile è costituito da rampe e corselli di manovra.

L'accesso pedonale è costituito da rampe scale in conglomerato cementizio armato, prive di rivestimenti ed opere metalliche di protezione (eccezione fatta per i parapetti uso cantiere ai sensi del T.U. 81/2008).

Piano TERRA

Ha destinazione mista: attività commerciali ed attività artigianali.

Sono presenti vani scala di accesso ai piani soprastanti e portico privato di uso pubblico.

Mancano le divisioni interne.

La pavimentazione è rappresentata dal getto di riempimento del solaio in latero-cemento.

Sono assenti intonaci, pavimenti, rivestimenti ed impianti tecnologici dedicati.

Non sono presenti infissi.

Piano PRIMO – Piano SECONDO – Piano TERZO - COPERTURA

Hanno tutti destinazione a residenza.

Gli appartamenti sono tutti della tipologia *simplex*, ad eccezione delle porzioni poste al piano TERZO che sono estensione di appartamenti del piano SECONDO (tipologia *duplex*).

Sono presenti vani scala di collegamento, con rampe in conglomerato cementizio armato, prive di rivestimenti.

Sono presenti le divisioni interne ed i tamponamenti esterni.

Sono collocate in opera soglie e davanzali.

Mancano i serramenti esterni, mentre sono presenti i controtelai in legno delle porte interne e i controtelai in metallo dei portoncini di ingresso agli appartamenti.

I locali sono tutti intonacati con finitura a velo, eccezion fatta per le parti nelle quali è prevista la posa di rivestimento (angolo cottura, cucina, bagno).

Relativamente agli impianti tecnologici (impianto termico e produzione acqua calda, impianto idrosanitario e fognatura, impianto elettrico) si rileva la stesura delle tubazioni e la stesura di linee e scatole di derivazione. Mancano le opere di completamento quali generatori di calore (in proposito sono collocati apposti cavedi di alloggiamento chiusi da sportello metallico), corpi radianti, cavi di alimentazione, sanitari e rubinetterie, ecc.

Sono previsti cavedi di alloggiamento contatori.

Il piano di calpestio è costituito da massetto per la successiva posa della pavimentazione; in proposito, rilevate in più punti screpolature, sarà necessaria opportuna verifica al fine di accertarne l'idoneità funzionale.

Le logge e le terrazze a tasca (piano terzo) presentano pavimentazione in materiale ceramico e/o monocottura.

Sono assenti opere metalliche, ivi comprese quelle di protezione delle rampe scale (eccezione fatta per i parapetti uso cantiere ai sensi del T.U. 81/2008).

Sono da realizzare tutte le sistemazioni esterne e gli allacciamenti alle reti tecnologiche (acqua, gas, fognature, ecc.).

La copertura è costituita da manto di tegole in cotto rosso; sono installati i previsti sistemi di protezione anti-caduta; sono installate predisposizioni per energia rinnovabile solare termico.

DATI METRICI

In base alla destinazione funzionale ho ricavato i dati di cui ai prospetti che seguono.

I dati sono rilevati da files in formato AUTOCAD - DWG forniti dal COMUNE DI CAVRIGLIA.

Nella prima tabella si fa riferimento alle superfici lorde interne, suddivise per destinazione; nella seconda tabella si fa riferimento alle superfici lorde.

Tabella 1

DESTINAZIONE	NUMERO	SUPERFICIE LORDA INTERNA	
		Unità di misura	Quantità
EDIFICIO “A”			
GARAGE	15	mq	362,50
MAGAZZINO NEGOZIO	1	mq	19,20
MAGAZZINO ATTIVITA' ARTIGIANALE	1	mq	26,30
NEGOZIO	4	mq	214,40
ATTIVITA' ARTIGIANALE	2	mq	96,80
APPARTAMENTI SIMPLEX	12	mq	734,00
APPARTAMENTI DUPLEX	2	mq	167,80
LOGGE e TERRAZZE		mq	61,50
EDIFICIO “B”			
GARAGE	15	mq	347,80
MAGAZZINO NEGOZIO	1	mq	26,35
MAGAZZINO ATTIVITA' ARTIGIANALE	1	mq	26,35
NEGOZIO	4	mq	212,20
ATTIVITA' ARTIGIANALE	2	mq	94,50
APPARTAMENTI SIMPLEX	11	mq	692,00
APPARTAMENTI DUPLEX	4	mq	340,00
LOGGE e TERRAZZE		mq	85,00

Tabella 2

EDIFICIO "A"		
PIANO	SUPERFICIE LORDA	
	Unità di misura	Quantità
S1	mq	918,45
TERRA	mq	390,00
TERRA - spazi comuni	mq	111,90
PRIMO	mq	501,90
SECONDO	mq	501,90
TERZO	mq	139,20
EDIFICIO "B"		
PIANO	SUPERFICIE LORDA	
	Unità di misura	Quantità
S1	mq	735,75
TERRA	mq	390,00
TERRA - spazi comuni	mq	189,90
PRIMO	mq	516,30
SECONDO	mq	516,30
TERZO (scala sinistra)	mq	139,20
TERZO (scala destra)	mq	139,20

L'**EDIFICIO "C"** è rappresentato dall'area edificabile distinta dalla particella 659 foglio di mappa 5. I dati metrici utilizzati sono quelli corrispondenti alla consistenza catastale quindi **mq. 606,00** per il **volume edificabile di mc. 982,34**.

La Superficie Utile Lorda è pari al volume edificabile diviso altezza virtuale (m. 3,00 dal Regolamento Comunale).

Per cui = mc 982,34 : 3,00 m = **mq. 327 superficie utile lorda**.

DATI CATASTALI

Catastralmente sono interessati gli immobili che seguono.

Comune di **CAVRIGLIA**

CATASTO DEI TERRENI - CATASTO DEI FABBRICATI

Foglio di mappa 5

- particella 788**, ENTE URBANO, superficie are 08 centiare 59
- particella 788**, categoria "IN ATTESA DI DICHIARAZIONE"
rappresentano l'**EDIFICIO "B"** ed includono - non catastalmente individuato - un porticato privato ad uso pubblico
- particella 787**, ENTE URBANO, superficie are 08 centiare 42
- particella 787**, categoria "in attesa di dichiarazione"
rappresentano l'**EDIFICIO "A"** ed includono - non catastalmente individuato - un porticato privato ad uso pubblico
- particella 618**, seminativo arborato, classe 1^a, superficie are 62 centiare 51, reddito dominicale € 58,11 - reddito agrario € 25,83
- particella 791**, seminativo arborato, classe 2^a, superficie are 18 centiare 45, reddito dominicale € 13,82 - reddito agrario € 5,72
rappresentano aree da cedere al **COMUNE DI CAVRIGLIA** come da convenzione urbanistica
- particella 659**, seminativo arborato, classe 1^a, superficie are 06 centiare 06, reddito dominicale € 5,63 - reddito agrario € 2,50
rappresenta il sedime dell'**EDIFICIO "C"** ancora da realizzare, previa demolizione del fabbricato ad uso spogliatoi dell'ex campo sportivo comunale
- particella 619 subalterno 43**, PIAZZA DELL'INCONTRO SNC, piano S1-T, categoria AREA URBANA, consistenza 139 m²
- particella 619 subalterno 41**, PIAZZA DELL'INCONTRO SNC, piano T, categoria AREA URBANA, consistenza 239 m²

rappresentano pertinenze dell'EDIFICIO "E" già costruito ed alienato, probabilmente destinate a strada di scorrimento

La **particella 619 subalterno 40**, non oggetto di pignoramento, costituisce porticato privato ad uso pubblico dell'EDIFICIO "E".

22. **particella 620 subalterno 36**, PIAZZA DELL'INCONTRO SNC, piano S1-T, categoria AREA URBANA, consistenza 117 m²

24. **particella 620 subalterno 47**, PIAZZA DELL'INCONTRO SNC, piano T, categoria AREA URBANA, consistenza 344 m²

rappresentano il sedime dell'EDIFICIO "D" già costruito ed alienato, probabilmente destinate a strada di scorrimento

La **particella 620 subalterno 45**, non oggetto di pignoramento, costituisce porticato privato ad uso pubblico dell'EDIFICIO "D".

PARTI COMUNI

Agli atti del CATASTO non sono presenti elenco subalterni ed elaborato planimetrico e, trattandosi di aree edificabili non sono definite parti comuni.

STORIA CATASTALE

Le particelle 618, 649, 650 e 651 derivano tutte dalla particella 66.

Le particelle 659 e 660 derivano dalla particella 621 a sua volta derivante dalla particella 66.

La **particella 623 soppressa** ed unita alla particella 787 e derivante dalla particella 66.

La **particella 788 derivante dalla soppressione della particella 622** a sua volta derivante dalla particella 66.

Le particelle 619 subalterni 41, 43 e 43 e la particella 620 subalterni 36 e 47 facenti parte del fabbricato la cui area di sedime è individuata con le particelle 619 e 620 derivanti dalla particella 66.

Le particelle 653 (derivante dalla particella 625 a sua volta derivante dalla particella 613 ed ancora derivante dalla particella 74), 657 (derivante dalla particella 626 ancora derivante dalla particella 613 ed infine derivante dalla particella 74), 675 (derivante dalla particella 652 a sua volta derivante dalla particella 625 ed ancora derivante dalla particella 613 ed infine derivante dalla particella 74), 708 (derivante dalla particella 677 a sua volta derivante dalla particella 654 a sua volta derivante dalla particella 625 ancora derivante dalla particella 613 ed ancora derivante dalla particella 74), 791 (derivante dalla particella 655 a sua volta derivante dalla particella 647, ancora derivante dalla particella 626 a sua volta derivante dalla particella 613 ed infine derivante dalla particella 74), 792 (derivante dalla particella 655 a sua volta derivante dalla particella 647, ancora derivante dalla particella 626 a sua volta derivante dalla particella 613 ed infine derivante dalla particella 74), **787 (derivante dalla soppressa particella 627 a sua volta derivante dalla particella 613 ed infine derivante dalla particella 74)** e 709 (derivante dalla particella 647 a sua volta derivante dalla particella 613 ed infine derivante dalla particella 74).

La **particella 628 è stata soppressa** ed unita alla particella 788.

Le particelle 789 e 790 (derivanti dalla particella 615 a sua volta derivante dalla particella 198 ed ancora derivante dalla particella 87).

Opere di urbanizzazione

Con atto ai rogiti notaio [REDACTED] di [REDACTED] in data 29 maggio 2006 Rep. n° 126069 è stata sottoscritta **convenzione per l'attuazione di un piano attuativo (piano particolareggiato) relativo al comparto RU_{G1} e di un piano collegato di sistemazione urbanistica di iniziativa privata (zona di saturazione B3C) in frazione S. Cipriano del Comune di Cavriglia.**

Allego copia della convenzione urbanistica ^{ALL37}

Dall'atto **estraggo parte** di quanto convenuto:

... omissis ...

Articolo 1

Il lottizzante dovrà cedere gratuitamente al Comune le aree relative alle opere di urbanizzazione primaria e agli allacciamenti, comprese nel comparto RU_{G1} e nella adiacente zona B3C destinate a

spazi pubblici, quali risultano dagli elaborati grafici del Piano particolareggiato relativo al comparto **RU_{G1}** e del collegato Piano di sistemazione della suddetta **zona B3C**, depositati agli atti del Comune, aree che saranno meglio definite catastalmente all'atto della cessione.

... omissis ...

Articolo 2

L'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e degli allacciamenti suindicati dovrà avvenire a cura e spese del lottizzante, nel rispetto delle caratteristiche tecniche costruttive precisate nei relativi elaborati grafici esecutivi e comunque secondo le indicazioni e prescrizioni fornite dall'Ufficio Tecnico del Comune.

Articolo 3

L'attuazione del Piano particolareggiato di cui al nel comparto **RU_{G1}** avverrà previo rilascio di uno o più permessi di costruire relativi all'intero complesso edilizio previsto nel comparto o a porzioni di esso. In ogni caso dovranno formare oggetto del premesso di costruire almeno uno dei corpi di fabbrica costituenti il suddetto complesso edilizio nonché la quota parte di opere di urbanizzazione primaria e di allacciamenti necessari alla funzionalità dello stesso corpo di fabbrica.

Nel caso che l'attuazione del Piano particolareggiato avvenga attraverso il rilascio di più permessi di costruire l'ultimo di questi dovrà comunque prevedere il completamento delle opere di urbanizzazione di cui all'art. 2.

Il rilascio dei suddetti permessi di costruire sarà soggetto alle norme previste dalla Legge Regionale n. 1 del 3 gennaio 2005; in particolare sarà soggetto alla corresponsione quale contributo relativo al permesso di costruire degli oneri di urbanizzazione secondaria e del costo di costruzione.

Articolo 4

A garanzia della regolare esecuzione dei lavori di cui all'art. 2 il lottizzante ha costituito una garanzia finanziaria di Euro 512.403,78 (cinquecentododicimilaquattrocentotré virgola settantotto) pari al costo presunto delle opere previste, maggiorato del 20%.

... omissis ...

Articolo 7

L'attuazione della **zona B3C** avverrà, in conformità al relativo Piano di sistemazione urbanistica, collegato al piano particolareggiato di cui in precedenza, previo rilascio di tre permessi di costruire, ciascuno dei quali relativo ad uno dei tre fabbricati previsti nell'area.

Il rilascio dei suddetti permessi di costruire potrà avvenire una volta eseguite le opere di cui all'art. 2 per le quote necessarie alla funzionalità dei relativi fabbricati, ovvero in corso di esecuzione delle stesse: in tal caso dette opere dovranno essere ultimate prima della presentazione del certificato di abitabilità per i suddetti fabbricati.

L'importo delle opere di urbanizzazione era determinato dal computo metrico estimativo che segue.

Num. Ord.	Designazione dei lavori	Unità di misura	Quantità	Importo unitario €	Importo totale €
1	Demolizioni e rimozioni	a corpo	1,00	5.000,00	5.000,00
2	Scavo del piano di campagna	mc	2.142,00	2,10	4.498,20
3	Conglomerato cementizio in opera per sottofondazioni RbK 150	mc	2,52	105,00	264,60
4	Conglomerato cementizio in opera per fondazioni RbK 250	mc	5,04	280,00	1.411,20
5	Conglomerato cementizio in opera strutture in elevazione RbK 250 spessori fino cm 30	mc	4,90	300,00	1.470,00
6	Formazione di rilevati con materiali provenienti da scavi di sbancamento	mc	2.257,50	4,80	10.836,00
7	F. e p.o di cordonato stradale in cls liscio, diritto - cm 12x25x100	m	1.428,73	23,83	34.046,64
8	F. e p.o di cordonato stradale in cls liscio, curvilineo - cm 12x25x100	m	136,13	29,80	4.056,67
9	F. e p.o. di cavidotto tipo Kabluflex - DN 125 mm	m	1.120,00	13,71	15.355,20
10	Zanella a doppia pendenza - cm 30x7-9x100	m	76,50	21,95	1.679,18
11	F. e p.o. di canaletta prefabbr. Compl. Di griglia in ghisa - 100x40x36	m	12,00	196,25	2.355,00
12	Fornitura e posa in opera di pozz. Prefabbricato. Sezione interna 40x40x56 cm	cad.	43,00	127,24	5.471,32
13	Fornitura e posa in opera di pozz. Prefabbricato. Sezione interna 50x50x60 cm	cad.	9,00	144,30	1.298,70
14	Fornitura e posa in opera di pozz. Prefabbricato. Sezione interna 80x80x86 cm	cad.	23,00	293,00	6.739,00

15	F. e p.o. di fognatura in PVD - diam. 160 mm	m	196,45	23,28	4.573,36
16	F. e p.o. di fognatura in PVD - diam. 200 mm	m	364,16	28,40	10.342,14
17	F. e p.o. di fognatura in PVD - diam. 250 mm	m	82,65	33,60	2.777,04
18	F. e p.o. di fognatura in PVD - diam. 315 mm	m	355,40	49,42	17.563,87
19	F. e p.o. di fognatura in PVD - diam. 400 mm	m	185,36	61,77	11.449,69
20	Formazione di massiciata stradale - pietrisco di cava pezzatura 50/200	mc	515,60	24,43	12.596,11
21	Formazione di massiciata stradale - pietrisco di cava pezzatura 4/7	mc	510,58	29,30	14.959,99
22	F. e p.o. di getto di calcestruzzo spess. medio cm 10	mq	2.527,79	16,00	40.444,64
23	F. e p.o. Tappeto di usura per marciapiedi - spessore finito cm 2	mq	303,79	4,97	1.509,84
24	F. e p.o. Mano di attacco bitume	mq	2.881,79	2,73	7.867,29
25	F. e p.o. conglomerato bituminoso - Binder 0/20 cm 10	mq	2.578,00	13,50	34.803,00
26	F. e p.o. conglomerato bituminoso - Tappeto di usura 0/10 cm 3	mq	2.578,00	4,96	12.786,88
27	F. e p.o. di getto di calcestruzzo spess. medio cm 10 compr. rete elet. 20x20 d. 6	mq	1.216,55	17,30	21.046,32
28	F. e p.o. di pavimentazione in masselli autobloccanti in calcestruzzo vibro compresso	mq	3.440,55	20,50	70.531,28
29	F. e p.o. di impianto di irrigazione	a corpo	1,00	20.000,00	20.000,00
30	Formazione di plinti per sostegno pali metallici	cad.	11,00	300,00	3.300,00
31	Fornitura e posa in opera di corpo illuminante da giardino	cad.	12,00	1.000,00	12.000,00
32	Fornitura e posa in opera di corpo illuminante stradale	cad.	11,00	1.500,00	16.500,00
33	Segnaletica orizzontale e verticale	a corpo	1,00	2.500,00	2.500,00
34	Fornitura e messa a dimora di essenze arboree	a corpo	1,00	15.000,00	15.000,00
Sommano i lavori a misura al netto					427.003,15

In corso d'opera, con determinazione n. 515 del 12/06/2009 del Responsabile dell'Area Urbanistica del Comune di Caviglia,

... omissis ...

VISTA la richiesta del 14/05/2009 prot. 7463, presentata dalla Soc. [REDACTED]

[REDACTED] di riduzione della polizza fidejussoria della Soc. FINC spa n° 11/05/060128EP per effetto delle già realizzate opere di urbanizzazione primaria nel comparto in oggetto come rendicontato;

SENTITO l'Ufficio Tecnico, che sovrintende alla esecuzione delle opere suddette;

CONSTATATO che quanto rendicontato, pari ad € 152.331,16 è stato effettivamente realizzato e che occorre prevedere il 20% (€ 30.466,23) a garanzia del suddetto importo per eventuali danneggiamenti delle opere realizzate;

RITENUTO che l'importo da garantire al fine del completamento delle opere di urbanizzazione primaria potrà essere pari ad € 360.072,62 per le ragioni suddette;

... omissis ...

è stato stabilito:

1. di accogliere la richiesta del 14.05.2009 prot. 7463, presentata dalla Soc. [REDACTED]

[REDACTED] di riduzione della polizza fidejussoria a garanzia delle opere di urbanizzazione primaria del comparto edificatorio "RU_{g1}" e "B3C" in Loc. San Cipriano fino all'importo di € 360.072,62.-

L'importo di **€ 360.072,62** è così calcolato:

A	Importo netto opere di urbanizzazione da convenzione	€	427.003,15
B	Maggiorazione 20%	€	85.400,63
C	Importo garantito da fidejussione	€	512.403,78
D	Opere di urbanizzazione già realizzate (al netto)	€	- 152.331,16
E	Residua garanzia fidejussoria	€	360.072,62

Successivamente sono intervenute inadempienze nel rispetto degli obblighi convenzionali e non è stato possibile per l'Amministrazione Comunale procedere alla escussione della polizza fidejussoria prestata a garanzia.

Sulla base dell'atto di indirizzo del Comune di CAVRIGLIA, assunto con deliberazione della GIUNTA COMUNALE n. 192 del 06/09/2019, preso atto dell'inadempimento del lottizzante, con

determinazione n. 1637 del 25/10/2019, il Responsabile dell'Area Urbanistica *affida ad un legale il compito di valutare e successivamente introdurre, con sollecitudine, ed assistere l'Amministrazione Comunale in ogni utile iniziativa ed azione, anche in sede giudiziale, a tutela dell'interesse pubblico al fine di vedere accertato l'inadempimento della Società R.R. Bartoli di Bartoli Romano & Remo snc con conseguente condanna di questa al ristoro dei danni subiti dal Comune di Cavriglia anche ai fini della ultimazione da parte dello stesso, in via sostitutiva, delle opere di urbanizzazione primaria del comparto di cui in oggetto ad oggi rimaste incompiute.*

E' attiva procedura legale in tal senso.

L'importo delle opere da eseguire è pari a: € 427.003,15 - € 152.331,16 = € **274.671,99** fatte salve maggiorazioni dovute a danneggiamenti opere realizzate, deterioramento ed aumento dei costi.

C) Compendio immobiliare posto in Comune di MONTEVARCHI

Piena proprietà per la quota di 1/1 del Signor [REDACTED] **nato a** [REDACTED] **(AR) il** [REDACTED] **codice fiscale** [REDACTED] **sui seguenti immobili:**

1) Comune di MONTEVARCHI

CATASTO FABBRICATI

Foglio di mappa 14

particella 578 subalterno 1 graffata alla particella 965, VIA PO n. 78/B, piano T, categoria C/2, classe 5^a, consistenza 31 m², superficie catastale totale 37 m², rendita catastale € 129,68

Trattasi di locale ad uso magazzino posto in MONTEVARCHI (AR), Via Po n° 78/B, ubicato al piano terra di più ampio fabbricato condominiale.

È composto da unico locale.

Il fabbricato è stato realizzato con struttura in muratura portante.

Il solaio interpiano è in latero-cemento.

Gli intonaci interni sono a calce privi di tinteggiatura.

L'unico infisso esterno è costituito da saracinesca metallica.

Infissi interni assenti.

Il pavimento è costituito da massetto in conglomerato cementizio.

L'accesso avviene da Via Po n° 78/B.

Esternamente è presente resede esclusivo.

Lo stato di manutenzione è pessimo; normale perché trattasi di finitura al grezzo e assenza di impianti.

DATI METRICI

PIANO TERRA

Locale uso magazzino - superficie lorda interna di ~ m² 37 con altezza utile di ~ m 3,50

DATI CATASTALI

CATASTO FABBRICATI

Foglio di mappa 14

particella 578 subalterno 1 graffata alla particella 965, VIA PO n. 78/B, piano T, categoria C/2, classe 5^a, consistenza 31 m², superficie catastale totale 37 m², rendita catastale € 129,68

PARTI COMUNI

Diritti, accessori, accessioni, pertinenze, nonché la proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni e condominiali del fabbricato e del complesso di cui è parte quanto in oggetto, quali risultano dall'articolo 1117 del codice civile. Agli atti del CATASTO non sono presenti elenco subalterni ed elaborato planimetrico.

2) Comune di MONTEVARCHI

CATASTO FABBRICATI

Foglio di mappa 14

particella 580 subalterno 12 graffata alla particella 966, VIA PO n. 80/A, piano T, categoria C/6, classe 4^a, consistenza 23 m², superficie catastale totale 29 m², rendita catastale € 92,65

Trattasi di locale con destinazione a garage ma attrezzato ad uso ufficio posto in MONTEVARCHI (AR), Via Po n° 80/A, ubicato al piano terra di più ampio fabbricato condominiale. È composto da unico locale.

Il fabbricato è stato realizzato con struttura portante in muratura.

Il solaio interpiano è in latero-cemento.

Gli intonaci interni ed esterni sono a calce tinteggiati a tempera; esternamente è presente una balza costituita da piastrelle di gres.

Infisso esterno in alluminio e vetro, con ulteriore chiusura costituita da saracinesca metallica.

Internamente è realizzato divisorio con parete in alluminio e vetro.

I pavimenti del locale sono in materiale ceramico.

L'accesso avviene da Via Po n° 80/A.

Esternamente è presente resede esclusivo.

Lo stato di manutenzione è normale.

DATI METRICI

PIANO TERRA

Locale garage attrezzato uso ufficio - superficie lorda interna di ~ m² 29 con altezza utile di ~ m 3,50

DATI CATASTALI

CATASTO FABBRICATI

Foglio di mappa 14

particella 580 subalterno 12 graffata alla particella 966, VIA PO n. 80/A, piano T, categoria C/6, classe 4^a, consistenza 23 m², superficie catastale totale 29 m², rendita catastale € 92,65

PARTI COMUNI

Diritti, accessori, accessioni, pertinenze, nonché la proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni e condominiali del fabbricato e del complesso di cui è parte quanto in oggetto, quali risultano dall'articolo 1117 del codice civile. Agli atti del CATASTO non sono presenti elenco subalterni ed elaborato planimetrico.

3) Comune di **MONTEVARCHI**

CATASTO FABBRICATI

Foglio di mappa 10

particella 140 subalterno 1, VIALE ARMANDO DIAZ n. 156/A, categoria C/1, classe 7^a, consistenza 68 m², superficie catastale totale 75 m², rendita catastale € 2100,12

Trattasi di locale ad uso negozio posto in MONTEVARCHI (AR), Viale Armando Diaz n° 156/A, ubicato al piano terra di più ampio fabbricato condominiale. È composto da locale commerciale (attività di vendita pesci ed acquari), oltre a servizio igienico con antibagno.

Il fabbricato è stato realizzato con struttura portante costituita da telaio in cemento armato e tamponatura in muratura.

Il solaio interpiano è in latero-cemento.

Gli intonaci interni ed esterni sono a calce tinteggiati a tempera.

Infissi esterni in alluminio e vetro.

Infissi interni sono in legno del tipo tamburato ed in pvc del tipo a soffietto.

I pavimenti dei locali, così come i rivestimenti del bagno sono in materiale ceramico; l'area destinata alla attività commerciale ha rivestimento del pavimento in materiale plastico.

L'accesso avviene dal Viale Armando Diaz n° 156/A.

Lo stato di manutenzione, probabilmente anche per la presenza di notevole umidità dovuta alla esposizione di acquari con pesci, è pessimo: sono evidenti notevoli efflorescenze e macchie di umidità.

DATI METRICI

PIANO TERRA

Locale commerciale - superficie lorda interna di ~ m² 68 con altezza utile di ~ m 3,50

DATI CATASTALI

I dati catastali attuali sono i seguenti:

CATASTO FABBRICATI

Foglio di mappa 10

particella 140 subalterno 1, VIALE ARMANDO DIAZ n. 156/A, categoria C/1, classe 7^a, consistenza 68 m², superficie catastale totale 75 m², rendita catastale € 2.100,12

PARTI COMUNI

Diritti, accessori, accessioni, pertinenze, nonché la proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni e condominiali del fabbricato e del complesso di cui è parte quanto in oggetto, quali risultano dall'articolo 1117 del codice civile. Agli atti del CATASTO non sono presenti elenco subalterni ed elaborato planimetrico.

Quesito 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 sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;
- se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile; in quest'ultimo caso rappresenti la storia catastale del compendio pignorato;

Non si rilevano difformità.

Quesito 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;

A) Compendio immobiliare posto in Comune di CAVRIGLIA

Piena proprietà per la quota di 1/1 della Società [REDACTED]

[REDACTED] con sede in Montevarchi, **codice fiscale** [REDACTED];

Trattasi di fabbricati a destinazione mista in corso di costruzione, di aree destinate ad opere di urbanizzazione e di aree edificabili in CAVRIGLIA (AR), Località SAN CIPRIANO, intercluse tra Via del Grano e Piazza dell'Incontro.

Sono regolate da due distinti interventi edilizi:

- **zona di saturazione B3C**
- **intervento di recupero dell'area RU_{G1}**

Non si rilevano difformità, risultando verificata la conformità sostanziale.

Per gli edifici in corso di costruzione dovranno essere presentate le necessarie denunce di variazione.

C) Compendio immobiliare posto in Comune di MONTEVARCHI

Piena proprietà per la quota di 1/1 del Signor [REDACTED] nato a [REDACTED] (AR) il

[REDACTED] **codice fiscale** [REDACTED]

sui seguenti immobili:

1) Comune di MONTEVARCHI

CATASTO FABBRICATI

Foglio di mappa 14

particella 578 subalterno 1 graffata alla particella 965, VIA PO n. 78/B, piano T, categoria C/2, classe 5^a, consistenza 31 m², superficie catastale totale 37 m², rendita catastale € 129,68

Trattasi di locale ad uso magazzino posto in MONTEVARCHI (AR), Via Po n° 78/B, ubicato al piano terra di più ampio fabbricato condominiale.

Non si rilevano difformità, risultando verificata la conformità sostanziale.

- 2) Comune di **MONTEVARCHI**
CATASTO FABBRICATI

Foglio di mappa 14

particella 580 subalterno 12 graffata alla particella 966, VIA PO n. 80/A, piano T, categoria C/6, classe 4^a, consistenza 23 m², superficie catastale totale 29 m², rendita catastale € 92,65

Trattasi di locale con destinazione a garage ma attrezzato ad uso ufficio posto in MONTEVARCHI (AR), Via Po n° 80/A, ubicato al piano terra di più ampio fabbricato condominiale.

Non si rilevano difformità, risultando verificata la conformità sostanziale.

- 3) Comune di **MONTEVARCHI**
CATASTO FABBRICATI

Foglio di mappa 10

particella 140 subalterno 1, VIALE ARMANDO DIAZ n. 156/A, categoria C/1, classe 7^a, consistenza 68 m², superficie catastale totale 75 m², rendita catastale € 2100,12

Trattasi di locale ad uso negozio posto in MONTEVARCHI (AR), Viale Armando Diaz n° 156/A, ubicato al piano terra di più ampio fabbricato condominiale.

Non si rilevano difformità, risultando verificata la conformità sostanziale.

Quesito 10)

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

- A) **Compendio immobiliare posto in Comune di CAVRIGLIA**

Piena proprietà per la quota di 1/1 della Società [REDACTED]

[REDACTED] con sede in [REDACTED], codice fiscale [REDACTED]:

Trattasi di fabbricati a destinazione mista in corso di costruzione, di aree destinate ad opere di urbanizzazione e di aree edificabili in CAVRIGLIA (AR), Località SAN CIPRIANO, intercluse tra Via del Grano e Piazza dell'Incontro.

Sono regolate da due distinti interventi edilizi:

- **zona di saturazione B3C**
- **intervento di recupero dell'area RU_{G1}**

L'utilizzazione è compatibile con gli strumenti urbanistici comunali.

Le aree ricadono all'interno di PIANI URBANISTICI ATTUATIVI che di per sé definiscono la DESTINAZIONE URBANISTICA.

- D) **Compendio immobiliare posto in Comune di MONTEVARCHI**

Piena proprietà per la quota di 1/1 del Signor [REDACTED] nato a [REDACTED] (AR) il

[REDACTED] codice fiscale [REDACTED]

sui seguenti immobili:

- 1) Comune di **MONTEVARCHI**
CATASTO FABBRICATI

Foglio di mappa 14

particella 578 subalterno 1 graffata alla particella 965, VIA PO n. 78/B, piano T, categoria C/2, classe 5^a, consistenza 31 m², superficie catastale totale 37 m², rendita catastale € 129,68

Trattasi di locale ad uso magazzino posto in MONTEVARCHI (AR), Via Po n° 78/B, ubicato al piano terra di più ampio fabbricato condominiale.

La utilizzazione è compatibile con lo strumento urbanistico comunale [ART. 20 - REGOLAMENTO URBANISTICO DEL COMUNE DI MONTEVARCHI: **il tessuto generato dal disegno del prg del 1924 e dall'espansione del secondo dopoguerra (T3)**]. Il comma 2 definisce le destinazioni d'uso ammesse: *La destinazione d'uso prevalente è quella Residenziale (Re). 20.2.2. 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;

2) Comune di **MONTEVARCHI**

CATASTO FABBRICATI

Foglio di mappa 14

particella 580 subalterno 12 graffata alla particella 966, VIA PO n. 80/A, piano T, categoria C/6, classe 4^a, consistenza 23 m², superficie catastale totale 29 m², rendita catastale € 92,65

Trattasi di locale con destinazione a garage ma attrezzato ad uso ufficio posto in MONTEVARCHI (AR), Via Po n° 80/A, ubicato al piano terra di più ampio fabbricato condominiale.

La utilizzazione è compatibile con lo strumento urbanistico comunale [ART. 20 - REGOLAMENTO URBANISTICO DEL COMUNE DI MONTEVARCHI: **il tessuto generato dal disegno del prg del 1924 e dall'espansione del secondo dopoguerra (T3)**]. Il **comma 2** definisce le destinazioni d'uso ammesse: *La destinazione d'uso prevalente è quella Residenziale (Re). 20.2.2. 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;*

3) Comune di **MONTEVARCHI**

CATASTO FABBRICATI

Foglio di mappa 10

particella 140 subalterno 1, VIALE ARMANDO DIAZ n. 156/A, categoria C/1, classe 7^a, consistenza 68 m², superficie catastale totale 75 m², rendita catastale € 2100,12

Trattasi di locale ad uso negozio posto in MONTEVARCHI (AR), Viale Armando Diaz n° 156/A, ubicato al piano terra di più ampio fabbricato condominiale.

La utilizzazione è compatibile con lo strumento urbanistico comunale [ART. 20 - REGOLAMENTO URBANISTICO DEL COMUNE DI MONTEVARCHI: **il tessuto generato dal disegno del prg del 1924 e dall'espansione del secondo dopoguerra (T3)**]. Il **comma 2** definisce le destinazioni d'uso ammesse: *La destinazione d'uso prevalente è quella Residenziale (Re). 20.2.2. 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;*

Quesito 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 dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli 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 oblazioni già corrisposte o da corrispondere;

A) Compendio immobiliare posto in Comune di CAVRIGLIA

Piena proprietà per la quota di 1/1 della Società [REDACTED]

[REDACTED] con sede in [REDACTED], **codice fiscale** [REDACTED];

Trattasi di fabbricati a destinazione mista in corso di costruzione, di aree destinate ad opere di urbanizzazione e di aree edificabili in CAVRIGLIA (AR), Località SAN CIPRIANO, intercluse tra Via del Grano e Piazza dell'Incontro.

Sono regolate da due distinti interventi edilizi:

- **zona di saturazione B3C**
- **intervento di recupero dell'area RU_{G1}**

La edificazione è avvenuta sulla base dei seguenti titoli edilizi:

- **Permesso di costruire n. 78 rilasciato dal Comune di Cavriglia in data 15.06.2006** relativo a **realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria** del **comparto edificatorio RU_{G1}** in località San Cipriano
- **Permesso di costruire n. 288 rilasciato dal Comune di Cavriglia in data 17.02.2012** relativo a **realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria** previste nel progetto di sistemazione urbanistica della **zona di saturazione "B3C"** in località San Cipriano
- **Permesso di costruire n. 297 rilasciato dal Comune di Cavriglia in data 03.12.2012** relativo a **realizzazione del fabbricato nel lotto "A" del comparto edificatorio RU_{G1}** di San Cipriano, **composto da n° 14 alloggi residenziali, n° 2 locali artigianali e n° 4 negozi commerciali**
- **Permesso di costruire n. 302 rilasciato dal Comune di Cavriglia in data 25.10.2013** relativo a **realizzazione del fabbricato nel lotto "B" del comparto edificatorio RU_{G1}** di San Cipriano, **composto da n° 15 alloggi residenziali, n° 2 locali artigianali e n° 4 negozi commerciali**

Per quanto riguarda la **zona di saturazione B3C** trattasi di area edificabile.

Relativamente all'**intervento di recupero dell'area RU_{G1}** trattasi della edificazione non ultimata del **Lotto "A"** e del **Lotto "B"** e di **area edificabile relativa al Lotto "C"**, oltre al completamento delle opere di urbanizzazione.

Per il completamento della costruzione dei **Lotto "A", Lotto "B"** e delle **opere di urbanizzazione** ritengo necessaria la presentazione di richieste di **PERMESSO DI COSTRUIRE** (art. 142, L.R. 10 novembre 2014, n. 65 – art. 7, d.P.R. 7 settembre 2010, n. 160 e s.m.i.) o titolo equipollente.

Relativamente alla costruzione del **Lotto "A"**, a titolo di corresponsione degli **oneri di urbanizzazione secondaria era determinato l'importo di € 134.933,30** mentre a titolo di corresponsione degli **oneri commisurati al costo di costruzione** era determinato l'importo di € **20.815,31.** -

Relativamente alla costruzione del **Lotto "B"** a titolo di corresponsione degli **oneri di urbanizzazione secondaria era determinato l'importo di € 154.810,68** mentre a titolo di corresponsione degli **oneri commisurati al costo di costruzione** era determinato l'importo di € **20.940,77.** -

Anche per l'utilizzazione dell'area edificabile sulla quale insiste il **Lotto "C"** sarà necessaria la presentazione di richiesta di **PERMESSO DI COSTRUIRE** (art. 142, L.R. 10 novembre 2014, n. 65 – art. 7, d.P.R. 7 settembre 2010, n. 160, e s.m.i.) o titolo equipollente.

D) Compendio immobiliare posto in Comune di MONTEVARCHI

Piena proprietà per la quota di 1/1 del Signor [REDACTED] nato a [REDACTED] (AR) il [REDACTED] codice fiscale [REDACTED]

sui seguenti immobili:

- 1) Comune di **MONTEVARCHI**
CATASTO FABBRICATI

Foglio di mappa 14

particella 578 subalterno 1 graffata alla particella 965, VIA PO n. 78/B, piano T, categoria C/2, classe 5ª, consistenza 31 m², superficie catastale totale 37 m², rendita catastale € 129,68

Trattasi di locale ad uso magazzino posto in MONTEVARCHI (AR), Via Po n° 78/B, ubicato al piano terra di più ampio fabbricato condominiale.

La porzione si presenta come all'epoca della costruzione (licenza edilizia in data 29 febbraio 1968 ed autorizzazione di abitabilità in data 14 novembre 1970) ed internamente risulta allo stato grezzo.

Occorrerà procedere alla presentazione di CILA PER INTERVENTI DI EDILIZIA LIBERA (art. 136 comma 4, L.R. 65/2014 e s.m.i.) per il completamento.

2) Comune di **MONTEVARCHI**
CATASTO FABBRICATI

Foglio di mappa 14

particella 580 subalterno 12 graffata alla particella 966, VIA PO n. 80/A, piano T, categoria C/6, classe 4^a, consistenza 23 m², superficie catastale totale 29 m², rendita catastale € 92,65

Trattasi di locale con destinazione a garage ma attrezzato ad uso ufficio posto in MONTEVARCHI (AR), Via Po n° 80/A, ubicato al piano terra di più ampio fabbricato condominiale.

Fatta salva l'utilizzazione impropria ad uso ufficio non si rilevano difformità rispetto ai seguenti titoli edilizi: licenza edilizia 15 marzo 1968, autorizzazione 26 ottobre 1968, autorizzazione di abitabilità in data 14 novembre 1970, accertamento di conformità 25 luglio 2017.

Saranno necessarie modeste opere edili di ripristino (smontaggio divisori in alluminio e vetro, ripristino intonaci ed opere di finitura) che ritengo eseguibili senza dover presentare titolo edilizio.

3) Comune di **MONTEVARCHI**
CATASTO FABBRICATI

Foglio di mappa 10

particella 140 subalterno 1, VIALE ARMANDO DIAZ n. 156/A, categoria C/1, classe 7^a, consistenza 68 m², superficie catastale totale 75 m², rendita catastale € 2100,12

Trattasi di locale ad uso negozio posto in MONTEVARCHI (AR), Viale Armando Diaz n° 156/A, ubicato al piano terra di più ampio fabbricato condominiale.

La porzione si presenta come all'epoca della costruzione: voltura licenza edilizia 31 agosto 1968 prot. 14115 e variante 24 maggio 1969 prot. 6849, licenza edilizia 28 agosto 1969 e variante 27 gennaio 1971, autorizzazione di abitabilità 31 marzo 1971.

Saranno necessarie modeste opere edili di ripristino eseguibili previa presentazione di CILA PER INTERVENTI DI EDILIZIA LIBERA (art. 136 comma 4, L.R. 65/2014 e s.m.i.).

Dei relativi costi è tenuto conto nella stima del valore dell'immobile in risposta al **Quesito 17**).

Quesito 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;

A) Compendio immobiliare posto in Comune di CAVRIGLIA

Piena proprietà per la quota di 1/1 della Società [REDACTED]

con sede in [REDACTED] **codice fiscale** [REDACTED]:

Trattasi di fabbricati a destinazione mista in corso di costruzione, di aree destinate ad opere di urbanizzazione e di aree edificabili in CAVRIGLIA (AR), Località SAN CIPRIANO, intercluse tra Via del Grano e Piazza dell'Incontro.

Sono nel possesso del Custode.

D) Compendio immobiliare posto in Comune di MONTEVARCHI

Piena proprietà per la quota di 1/1 del Signor [REDACTED] **nato a** [REDACTED] (AR) il [REDACTED] **codice fiscale** [REDACTED]

sui seguenti immobili:

1) Comune di MONTEVARCHI

CATASTO FABBRICATI

Foglio di mappa 14

particella 578 subalterno 1 graffata alla particella 965, VIA PO n. 78/B, piano T, categoria C/2, classe 5^a, consistenza 31 m², superficie catastale totale 37 m², rendita catastale € 129,68

Trattasi di locale ad uso magazzino posto in MONTEVARCHI (AR), Via Po n° 78/B, ubicato al piano terra di più ampio fabbricato condominiale.

Non è nel possesso del soggetto esecutato ma del Custode e/o del Curatore Fallimentare.

2) Comune di MONTEVARCHI

CATASTO FABBRICATI

Foglio di mappa 14

particella 580 subalterno 12 graffata alla particella 966, VIA PO n. 80/A, piano T, categoria C/6, classe 4^a, consistenza 23 m², superficie catastale totale 29 m², rendita catastale € 92,65

Trattasi di locale con destinazione a garage ma attrezzato ad uso ufficio posto in MONTEVARCHI (AR), Via Po n° 80/A, ubicato al piano terra di più ampio fabbricato condominiale.

Non è nel possesso del soggetto esecutato ma del Custode e/o del Curatore Fallimentare.

3) Comune di MONTEVARCHI

CATASTO FABBRICATI

Foglio di mappa 10

particella 140 subalterno 1, VIALE ARMANDO DIAZ n. 156/A, categoria C/1, classe 7^a, consistenza 68 m², superficie catastale totale 75 m², rendita catastale € 2100,12

Trattasi di locale ad uso negozio posto in MONTEVARCHI (AR), Viale Armando Diaz n° 156/A, ubicato al piano terra di più ampio fabbricato condominiale.

Con **contratto di locazione commerciale** ALL 38 registrato a Montevarchi il 28 gennaio 1994 al n. 213 Vol. 100 Serie 3 l'immobile è stato concesso in affitto al Signor [REDACTED] a far data dal 26 gennaio 1994 per la durata di anni sei. Nulla veniva stabilito in ordine al rinnovo; fatta salva la facoltà del conduttore di recedere anticipatamente ai sensi dell'art. 27, comma 7 della Legge n. 392/1978.

Il prezzo della locazione era stabilito in lire 12.000.000 (lire dodici milioni) da pagarsi in rate mensili anticipate il 5 di ogni mese di lire 1.000.000 (lire un milione) ciascuna.

Con corrispondenza del 10 maggio 1994 si comunica che la Ditta [REDACTED] è stata conferita nella Società [REDACTED] di [REDACTED].

Con corrispondenza del 02 dicembre 1999 si comunica che la Società [REDACTED] di [REDACTED] è stata regolarizzata in s.n.c. ed ha variato la propria denominazione in "[REDACTED]".

Con raccomandata del 30.03.2005 il Signor [REDACTED], in qualità di locatore, comunica il nuovo canone di locazione annuo aggiornato a GENNAIO 2005 per l'importo di € 7.154,02 annuo corrispondente ad € 596,17 mensili.

Non risultano effettuati i successivi pagamenti dell'imposta di registro sul contratto, né trasmesse le dovute comunicazioni di proroga del contratto.

Quesito 13)

Allegghi, 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;

Non ricorre l'ipotesi.

Quesito 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);

Non ricorre il caso di occupazione da coniuge separato o ex coniuge.

Quesito 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;

A) Compendio immobiliare posto in Comune di CAVRIGLIA

Piena proprietà per la quota di 1/1 della Società [REDACTED]

[REDACTED] con sede in [REDACTED], codice fiscale [REDACTED];

Trattasi di fabbricati a destinazione mista in corso di costruzione, di aree destinate ad opere di urbanizzazione e di aree edificabili in CAVRIGLIA (AR), Località SAN CIPRIANO, intercluse tra Via del Grano e Piazza dell'Incontro.

D) Compendio immobiliare posto in Comune di MONTEVARCHI

Piena proprietà per la quota di 1/1 del Signor [REDACTED] nato a [REDACTED] (AR) il [REDACTED] codice fiscale [REDACTED]

sui seguenti immobili:

1) Comune di MONTEVARCHI

CATASTO FABBRICATI

Foglio di mappa 14

particella 578 subalterno 1 graffata alla particella 965, VIA PO n. 78/B, piano T, categoria C/2, classe 5ª, consistenza 31 m², superficie catastale totale 37 m², rendita catastale € 129,68

La porzione si presenta come all'epoca della costruzione (1971) ed internamente risulta allo stato grezzo, quindi priva di impianti.

2) Comune di MONTEVARCHI

CATASTO FABBRICATI

Foglio di mappa 14

particella 580 subalterno 12 graffata alla particella 966, VIA PO n. 80/A, piano T, categoria C/6, classe 4ª, consistenza 23 m², superficie catastale totale 29 m², rendita catastale € 92,65

Trattasi di locale con destinazione a garage ma attrezzato ad uso ufficio posto in MONTEVARCHI (AR), Via Po n° 80/A, ubicato al piano terra di più ampio fabbricato condominiale.

Il fabbricato è provvisto di:

- impianto idro-termo-sanitario,
- impianto elettrico.

Non sono state reperite le relative dichiarazioni di conformità.

Sarà necessario provvedere almeno ad ammodernamento tecnologico ed ai successivi rilasci di DICHIARAZIONI DI RISPONDEZZA E/O di DICHIARAZIONI DI CONFORMITA'.

3) Comune di **MONTEVARCHI**
CATASTO FABBRICATI
Foglio di mappa 10

particella 140 subalterno 1, VIALE ARMANDO DIAZ n. 156/A, categoria C/1, classe 7^a, consistenza 68 m², superficie catastale totale 75 m², rendita catastale € 2100,12

Trattasi di locale ad uso negozio posto in MONTEVARCHI (AR), Viale Armando Diaz n° 156/A, ubicato al piano terra di più ampio fabbricato condominiale.

Il fabbricato è provvisto di:

- impianto idro-termo-sanitario,
- impianto elettrico,
- impianto di condizionamento.

L'unità immobiliare è allacciata al pubblico acquedotto e alla pubblica fognatura.

Non sono state reperite le relative dichiarazioni di conformità.

Sarà necessario provvedere almeno ad ammodernamento tecnologico ed ai successivi rilasci di DICHIARAZIONI DI RISPONDENZA E/O di DICHIARAZIONI DI CONFORMITÀ'.

Degli impianti tecnologici dei quali non sono state reperite le relative dichiarazioni di conformità; circostanza (mancato ammodernamento tecnologico) della quale è dato conto con la risposta al **Quesito 17** (determinazione valore dell'immobile).

Quesito 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 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.*);

Gli immobili oggetto di procedura possono essere venduti in **cinque lotti** così formati:

LOTTO I	Compendio immobiliare posto in Comune di CAVRIGLIA Area edificabile zona di saturazione B3C località San Cipriano Allego estratto dimostrazione accessi ALL 39
LOTTO II	Compendio immobiliare posto in Comune di CAVRIGLIA Completamento intervento di recupero area RU_{G1} località San Cipriano Allego estratto dimostrazione accessi ALL 40
LOTTO III	Compendio immobiliare posto in Comune di MONTEVARCHI Locale uso magazzino posto in Montevarchi (AR) Via Po n. 78/B Allego estratto dimostrazione accessi ALL 41
LOTTO IV	Compendio immobiliare posto in Comune di MONTEVARCHI Locale uso garage posto in Montevarchi (AR) Via Po n. 80/B Allego estratto dimostrazione accessi ALL 42
LOTTO V	Compendio immobiliare posto in Comune di MONTEVARCHI Locale commerciale posto in Montevarchi (AR) Viale Armando Diaz n. 156/A Allego estratto dimostrazione accessi ALL 43

Il **Lotto I** ed il **Lotto II** sono definiti sulla base delle seguenti considerazioni:

- Pur trattandosi di interventi regolati dalla stessa convenzione urbanistica la **zona di saturazione B3C** è sufficientemente autonoma dal punto di vista delle opere di urbanizzazione dall'**intervento di recupero dell'area RU_{G1}**
- Nel caso del **Lotto I** si tratta di aree edificabili, mentre la maggior parte del **Lotto II** è costituito da fabbricati in corso di costruzione,
- La frammentazione non determina perdita di valore del compendio.

I **Lotto III, Lotto IV** e **Lotto V** sono sostanzialmente formati per diversa collocazione e per diversa funzione.

Quesito 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 ultra novennale, 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, 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 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;

I beni pignorati sono costituiti da:

- **fabbricati di varia categoria** (C/1, C/2 e C/6),
- **porzioni di terreno** classificate come **ENTE URBANO**, con sovrastanti fabbricati **IN CORSO DI COSTRUZIONE**
- **porzioni di terreno edificabile.**

In considerazione di quanto sopra, ho utilizzato i seguenti

CRITERI DI STIMA

1) **STIMA DI EDIFICI DA RISTRUTTURARE, EDIFICI O OPERE NON ULTIME**

Per la determinazione del più probabile valore ritengo applicabile il metodo del *valore di trasformazione*, determinato come differenza tra il valore del fabbricato ristrutturato (**Vr**) od ultimato (**Vu**) ed il relativo costo della ristrutturazione (**Kr**) o completamento (**Kc**):

$$\begin{array}{ll} \text{Valore di trasformazione (fabbricato ristrutturato)} & \mathbf{V(€) = Vr - Kr} \\ \text{Valore di trasformazione (fabbricato ultimato)} & \mathbf{V(€) = Vu - Kc} \end{array}$$

Il procedimento si articola nella stima del valore del fabbricato ristrutturato/ultimato, nella stima del costo della ristrutturazione/completamento e nel calcolo del valore come differenza fra i due precedenti importi. Il progetto di ristrutturazione/completamento deve essere tecnicamente

realizzabile e legalmente consentito e cioè tener conto dei vincoli urbanistici posti dagli strumenti comunali (possibilità di cambiamento della destinazione d'uso, volumetria consentita in termini di mantenimento od ampliamento, vincoli architettonici intesi come possibilità di modifica parziale o totale della struttura del fabbricato ed uso di tipologie costruttive o di specifici tipi di materiali) e delle opportunità offerte dal mercato (effettiva domanda del mercato relativamente al tipo di fabbricato ed alle specifiche caratteristiche riguardanti la struttura ed il grado di finitura).

Si deve ricordare che la stima in base al costo di costruzione di un edificio si basa sulla seguente identità:

$$VE = VA + CC + OU + OC + OF + P$$

dove:

VE	valore dell'edificio ultimato, pronto per la vendita
VA	costo (= valore) dell'area di sedime e di pertinenza
CC	costi di costruzione e annessi (progettazione D.L., allacciamenti, etc.);
OU	oneri di urbanizzazione e annessi
OC	costi di commercializzazione
OF	oneri finanziari e tributari
P	profitto dell'imprenditore e sue spese generali

In normali condizioni di mercato suddetti parametri sono così definiti in termini %:

VE	valore dell'edificio ultimato, pronto per la vendita	€/mq x mq
VA	costo (= valore) dell'area di sedime e di pertinenza	12,50%
CC	costi di costruzione e annessi (progettazione D.L., allacciamenti, etc.);	63,00%
OU	oneri di urbanizzazione e annessi	3,00%
OC	costi di commercializzazione	2,00%
OF	oneri finanziari e tributari	3,00%
P	profitto dell'imprenditore e sue spese generali	16,50%
	Sommano	100,00%

Le anzidette voci del costo economico-tecnico di costruzione di un edificio sono tutte praticamente incompressibili, ad eccezione del profitto imprenditoriale (con i dovuti limiti) e del costo (ossia del valore) dell'area.

Infatti:

- il costo di costruzione, anziché ridursi, si incrementa in funzione dell'inflazione;
- gli oneri di urbanizzazione di solito rimangono costanti nel breve periodo, ma vengono incrementati anch'essi nel corso degli anni proporzionalmente all'inflazione o alle esigenze finanziarie dell'Ente Locale;
- i costi di commercializzazione a tutto concedere, rimangono costanti;
- gli oneri finanziari e tributari sono in costante incremento.

Occorre poi determinare lo stato di avanzamento della costruzione al fine di e conseguentemente le delle opere necessarie alla ultimazione dei lavori.

Faccio riferimento alla:

TABELLA RIASSUNTIVA DEI COSTI PERCENTUALI DI INCIDENZA		
	CODICE OPERA	%
1	Piazzamento cantiere, ponteggi, scavi	1,00%
2	Opere in conglomerato cementizio armato	26,00%

3	Copertura, scossaline	6,00%
4	Tamponamento esterno	6,00%
5	Divisori interni in forati	3,00%
6	Canne fumarie	1,00%
7	Porte interne	3,00%
8	Contorni finestre, soglie, balconi, parapetti	4,00%
9	Serramenti esterni	4,00%
10	Intonaci	9,00%
11	Impianto termico e produzione acqua calda (stesura tubazioni)	2,00%
12	Impianto termico e produzione acqua calda (completamento)	4,00%
13	Impianto idrico-sanitario, fognatura (stesura tubazioni)	3,00%
14	Impianto idrico-sanitario, fognatura (completamento)	5,00%
15	Impianto elettrico (stesura linee e cavi)	2,00%
16	Impianto elettrico (completamento)	3,00%
17	Pavimenti e rivestimenti	9,00%
18	Opere in ferro	2,00%
19	Impianti ascensori	3,00%
20	Sistemazioni esterne	4,00%
TOTALE		100,00%

2) STIMA DI EDIFICI ULTIMATI

Per la determinazione del più probabile valore degli immobili in questione ritengo applicabile il metodo del confronto di mercato, basato sulla rilevazione dei prezzi di mercato e delle caratteristiche degli immobili ricadenti nello stesso segmento di mercato di quelli da valutare. Ho assunto a base i seguenti parametri:

VALORE NORMALE DEGLI IMMOBILI RESIDENZIALI

(Osservatorio Mercato Immobiliare), Circolare Agenzia delle Entrate del 27 luglio 2007 (adeguata alle disposizioni in materia di individuazione dei criteri utili per la determinazione del valore normale dei fabbricati di cui all'art. 1, comma 307, della Legge 27 dicembre 2006 n° 296 - Legge Finanziaria 2007).

Il valore normale degli immobili residenziali è dato dal prodotto tra il valore normale unitario e la superficie espressa in metri quadrati risultante dal certificato catastale:

Valore normale (€) = Valore normale unitario (€/mq) x superficie (mq)

Il valore normale unitario degli immobili residenziali è determinato dalla applicazione della formula:

Valore normale unitario = Val OMI MIN + (Val OMI MAX - Val OMI MIN) x K

dove:

Val OMI MIN e Val OMI MAX

Indicano rispettivamente i valori minimi e massimi espressi in €/mq rinvenibili nella banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare con riferimento alla provincia, al comune e alla zona omogenea OMI in cui si colloca l'immobile considerato con riguardo al periodo di riferimento dell'atto di compravendita

K Rappresenta la media ponderata di due coefficienti, K1 (taglio superficie) e K2 (livello di piano), ed è calcolato sulla base della formula $K = (K1 + 3 \times K2) / 4$ dove K1 (taglio superficie) e K2 (livello di piano)

Coefficiente di conversione per una eventuale quotazione OMI assente dello stato conservativo OTTIMO

Per gli immobili ultimati o ristrutturati da non più di 4 anni, il valore normale si determina sulla base di uno stato conservativo "OTTIMO". Le quotazioni dell'OMI sono quasi sempre riferite ad uno stato conservativo normale, e quindi per riferirle ad uno stato conservativo ottimo occorre moltiplicare il Valore Normale Unitario Calcolato per un Coefficiente di 1,3

Ho estratti i seguenti dati:

BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI dell'Agenzia Entrate

Anno 2021 Semestre 2

Provincia: **AREZZO**

Comune: **MONTEVARCHI**

Fascia/zona: **Centrale / CENTRO STORICO E ZONE LIMITROFE FINO A VIA GORIZIA, VIALE ARMANDO DIAZ E VIA DANTE**

Codice di zona: **B1**

Microzona catastale: **1**

Tipologia prevalente: **Abitazioni civili**

Destinazione: **Commerciale**

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)
		min.	max.	
Magazzini	NORMALE	800	1150	L
Negozi	Normale	1350	1950	L
Negozi	OTTIMO	1950	2550	L

BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI dell'Agenzia Entrate

Anno 2021 Semestre 2

Provincia: **AREZZO**

Comune: **MONTEVARCHI**

Fascia/zona: **Semicentrale / ZONA PESTELLO, CIMITERO, VIA CHIANTIGIANA, STAZIONE, VIA BURZAGLI, VIALE CADORNA, V. DIAZ, STADIO, PIAZZA REPUBBLICA, VIA VESPUCCI**

Codice di zona: **C1**

Microzona catastale: **2**

Tipologia prevalente: **Abitazioni civili**

Destinazione: **Residenziale**

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)
		min.	max.	
Abitazioni civili	NORMALE	1200	1450	L
Abitazioni civili	Ottimo	1850	2150	L
Box	NORMALE	790	1150	L
Ville e villini	NORMALE	1350	1950	L

BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI dell'Agenzia Entrate

Anno 2021 Semestre 2

Provincia: **AREZZO**

Comune: **CAVRIGLIA**

Fascia/zona: **Suburbana / LOCALITA' MELETO (CENTRO ABITATO), SANTA BARBARA E SAN CIPRIANO**

Codice di zona: **E1**

Microzona catastale: **1**

Tipologia prevalente: **Abitazioni civili**

Destinazione: **Residenziale**

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)
		min.	max.	
Abitazioni civili	NORMALE	950	1300	L
Abitazioni civili	Ottimo	1650	1900	L
Box	NORMALE	560	770	L
Ville e villini	NORMALE	1200	1650	L

BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI dell'Agenzia Entrate

Anno 2021 Semestre 2

Provincia: **AREZZO**

Comune: **CAVRIGLIA**

Fascia/zona: **Suburbana / LOCALITA' MELETO (CENTRO ABITATO), SANTA BARBARA E SAN CIPRIANO**

Codice di zona: **E1**

Microzona catastale: **1**

Tipologia prevalente: **Abitazioni civili**

Destinazione: **Commerciale**

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)
		min.	max.	
Magazzini	NORMALE	485	640	L
Negozi	NORMALE	710	1100	L

IL VALORE DI MERCATO È ESPRESSO IN EURO / mq RIFERITO ALLA SUPERFICIE NETTA (N) OVVERO LORDA (L)

VALORI DI MERCATO

Ho esperito le necessarie indagini di mercato al fine di rilevare il prezzo medio richiesto per la vendita di immobili in libero commercio.

Questo soprattutto con riferimento al compendio immobiliare in località SAN CIPRIANO del COMUNE DI CAVRIGLIA.

Nella sostanza si tratta di definire:

- la quotazione degli appartamenti di civile abitazione, in regime di libero mercato;
- il costo di produzione (costruzione) degli immobili.

Analizzando annunci sui siti internet di agenzie immobiliari, per la zona in questione si ricava:

- **appartamenti di civile abitazione di costruzione relativamente recente**
prezzo medio di 1.450 €/mq
- **appartamenti di civile abitazione di nuova costruzione**
prezzo medio di 2.020 €/mq

Secondo poi il parere di agenti immobiliari locali, sempre per la zona in questione, può essere applicato un **valore di mercato max 1.600 €/mq.**

Per quanto riguarda invece la quotazione del **costo di produzione** (costruzione) si rileva un valore di **1.600 €/mq.** o superiore, tenuto conto del periodo congiunturale negativo legato ai notevoli aumenti dei costi di materiali ed energia.

Il **costo di produzione** (costruzione), fatte salve le diverse caratteristiche costruttive degli edifici, è identico sia che si costruisca a San Cipriano, che a Meleto, che a Caviglia.

Con il **valore di mercato max 1.600 €/mq.** ed il **costo di produzione di 1.600 €/mq.** non esiste l'attività edilizia.

Mi astengo dal considerare se il bacino di San Cipriano è in grado di assorbire l'offerta immobiliare, ritenendo che ciò sia già stato valutato nella stesura dei piani urbanistici.

Ho quindi eseguito i calcoli successivi con:

- **valore di mercato 2.000 €/mq. edifici da completare**
- **valore di mercato 2.200 €/mq. edifici da costruire**
- **costo di produzione 1.600 €/mq.**

La quotazione è riferita a nuova costruzione, con le distinzioni suddette.

In alcuni casi ho ritenuto utilizzare e/o parametrare i valori di mercato con i VALORI O.M.I. che comunque, anche grazie ad aggiustamenti di natura fiscale, si avvicinano sempre di più a quelli di mercato.

3) **AREE EDIFICABILI**

Per la determinazione del più probabile valore ho applicati i dati parametrici utilizzati con il metodo del *valore di trasformazione*, con riferimento alla % definita alla voce:

VA	costo (= valore) dell'area di sedime e di pertinenza
----	--

4) **DATI METRICI UTILIZZATI**

I dati metrici relativi ai fabbricati sono ragguagliati sulla base del D.P.R. N° 138/98 ALLEGATO C - *NORME TECNICHE PER LA DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE CATASTALE DELLE UNITÀ IMMOBILIARI A DESTINAZIONE ORDINARIA*.

Per quanto riguarda i dati metrici relativi ai terreni, sono utilizzati quelli risultanti dagli atti catastali non avendo eseguito rilievi strumentali.

È implicito che per ogni lotto suddetti criteri di stima possono essere frapposti.

STIMA DEI SINGOLI LOTTI

DESCRIZIONE

Lotto I

Piena proprietà di appezzamenti di terreno edificabile ricadenti in Zona di saturazione B3C località San Cipriano – Comune di Caviglia (AR)

Trattasi di appezzamenti di terreno edificabile della superficie catastale complessiva di **mq. 3.116**, rappresentati dalle particelle catastali 649, 650, 651, 653, 657, 660, 675, 708, 709 e 617 distinte al foglio di mappa 5 del CATASTO TERRENI del Comune di CAVRIGLIA.

La particella 709, indicata sia nella rappresentazione in CATASTO TERRENI che in CATASTO FABBRICATI, rappresenta marciapiede fronti stante il LOTTO 1 già edificato.

Le particelle rappresentano l'area di sedime dei LOTTO 2 e LOTTO 3 della **zona di saturazione B3C**, comprese le superficie destinate alla viabilità.

Per esigenze funzionali è necessario includere all'interno della **zona di saturazione B3C** le particelle catastali 789, 790 e 792 distinte al foglio di mappa 5 del CATASTO TERRENI del Comune di CAVRIGLIA.

Le stesse hanno una superficie catastale complessiva di **mq. 229** con destinazione a viabilità e/o percorsi pedonali.

DATI CATASTALI

Comune di **CAVRIGLIA**

CATASTO DEI TERRENI – CATASTO DEI FABBRICATI

Foglio di mappa 5

6. **particella 649**, seminativo arborato, classe 1^a, superficie are 04 centiare 27, reddito dominicale € 3,97 - reddito agrario € 1,76

7. **particella 650**, seminativo arborato, classe 1^a, superficie are 03 centiare 31, reddito dominicale € 3,08 - reddito agrario € 1,37
8. **particella 651**, seminativo arborato, classe 1^a, superficie are 02 centiare 95, reddito dominicale € 2,74 - reddito agrario € 1,22
9. **particella 653**, seminativo arborato, classe 2^a, superficie are 02 centiare 21, reddito dominicale € 1,65 - reddito agrario € 0,68
10. **particella 657**, seminativo arborato, classe 2^a, superficie are 00 centiare 13, reddito dominicale € 0,10 - reddito agrario € 0,04
12. **particella 660**, seminativo arborato, classe 1^a, superficie are 00 centiare 27, reddito dominicale € 0,25 - reddito agrario € 0,11
13. **particella 675**, seminativo arborato, classe 2^a, superficie are 12 centiare 37, reddito dominicale € 9,26 - reddito agrario € 3,83
14. **particella 708**, seminativo arborato, classe 2^a, superficie are 01 centiare 04, reddito dominicale € 0,78 - reddito agrario € 0,32
19. **particella 617**, PIAZZA DELL'INCONTRO, piano T, categoria AREA URBANA, consistenza 132 m²
20. **particella 617**, ENTE URBANO, superficie are 01 centiare 32
15. **particella 789**, seminativo arborato, classe 2^a, superficie are 01 centiare 59, reddito dominicale € 1,19 - reddito agrario € 0,57
16. **particella 790**, seminativo arborato, classe 2^a, superficie are 00 centiare 18, reddito dominicale € 0,13 - reddito agrario € 0,07
18. **particella 792**, seminativo arborato, classe 2^a, superficie are 00 centiare 52, reddito dominicale € 0,39 - reddito agrario € 0,16
25. **particella 709**, VIA DEL GRANO SNC, piano T, categoria AREA URBANA, consistenza 29 m²
26. **particella 709**, ENTE URBANO, superficie are 00 centiare 29

DATI METRICI

I dati metrici utilizzati sono quelli corrispondenti alla consistenza catastale quindi **mq. 3.345,00. -**

L'area prevede la realizzazione di:

- **Lotto 2** - volume assentito mc 1.400 con realizzazione di n° 6 appartamenti della superficie > 65 mq;
- **Lotto 3** - volume assentito mc 1.840,20 con realizzazione di n° 6 appartamenti della superficie > 65 mq e di n° 4 appartamenti della superficie < 65 mq;

per il **volume complessivo di mc. 3.240,20** suddiviso in **n° 12 appartamenti di superficie > 65 mq** e **n° 4 appartamenti di superficie < 65 mq**.

La *Superficie Utile Lorda* è pari a volume edificabile diviso altezza virtuale (m. 3,00 dal Regolamento Comunale).

Per cui = mc 3.240,20 : 3,00 m = **mq. 1.080 superficie utile lorda**.

STIMA DI AREE EDIFICABILI

Si deve ricordare che la stima in base al costo di costruzione di un edificio si basa sulla seguente identità:

$$VE = VA + CC + OU + OC + OF + P$$

dove:	valore dell'edificio ultimato, pronto per la vendita
VE	
VA	costo (= valore) dell'area di sedime e di pertinenza
CC	costi di costruzione e annessi (progettazione D.L., allacciamenti, etc.);
OU	oneri di urbanizzazione e annessi
OC	costi di commercializzazione
OF	oneri finanziari e tributari
P	profitto dell'imprenditore e sue spese generali

In termini % la stessa tabella è così definita:

VE	valore dell'edificio ultimato, pronto per la vendita	€/mq x mq
VA	costo (= valore) dell'area di sedime e di pertinenza	12,50%
CC	costi di costruzione e annessi (progettazione D.L., allacciamenti, etc.);	63,00%
OU	oneri di urbanizzazione e annessi	3,00%
OC	costi di commercializzazione	2,00%
OF	oneri finanziari e tributari	3,00%
P	profitto dell'imprenditore e sue spese generali	16,50%
	Sommano	100,00%

Le anzidette voci del costo economico-tecnico di costruzione di un edificio sono tutte praticamente incompressibili, ad eccezione del profitto imprenditoriale e del costo (= valore) dell'area di sedime e di pertinenza.

Infatti:

- il costo di costruzione, anziché ridursi, si incrementa in funzione dell'inflazione
- gli oneri di urbanizzazione di solito rimangono costanti nel breve periodo, ma vengono incrementati anch'essi nel corso degli anni proporzionalmente all'inflazione o alle esigenze finanziarie dell'Ente Locale
- i costi di commercializzazione a tutto concedere, rimangono costanti
- gli oneri finanziari e tributari sono in costante incremento

Assunti:

- valore unitario dell'edificio pronto per la vendita pari a **2.200 €/mq**
- costi di costruzione ed annessi pari a **~1.600 €/mq**

dovendo necessariamente operare sulle due sole voci comprimibili VA [costo (= valore) dell'area di sedime e di pertinenza] e P [profitto dell'imprenditore e sue spese generali], e comprimendo in maggior misura la voce VA rispetto alla voce P si ottengono i valori che seguono.

			VE unitario	S.U.L.	VE totale
VE	valore dell'edificio ultimato, pronto per la vendita	€/mq	2.200		*2.290.000
VA	costo (= valore) dell'area di sedime e di pertinenza	5,00%			114.500
CC	costi di costruzione e annessi (progettazione D.L., allacciamenti, etc.);	72,00%	(1.585)	1.040	1.648.800
OU	oneri di urbanizzazione e annessi	3,00%			68.700
OC	costi di commercializzazione	2,00%			45.800
OF	oneri finanziari e tributari	3,00%			68.700
P	profitto dell'imprenditore e sue spese generali	15,00%			343.500
	Sommano	100,00%			2.290.000

* Valore ricavato applicando il VE unitario alla superficie interna lorda delle unità immobiliari

Trattandosi di procedura esecutiva occorre esplicitare il valore di vendita forzata, da ottenersi mediante opportune detrazioni: difficoltà di visionare l'immobile; imposta per il trasferimento del bene; impossibilità di assumere a base imponibile il valore catastale; decreto di trasferimento e possesso del bene: il tempo necessario per ottenere il decreto di trasferimento ed entrare in possesso degli immobili; vendita senza garanzia per i vizi sul bene; esenzione da onorario notarile e spese di intermediazione.

Sulla base di Linee Guida per le procedure di Esecuzione Immobiliare - evidenziato come ad oggi non esista uno standard unico nella determinazione del valore di vendita forzata - il probabile sconto da effettuarsi sul valore di mercato è compreso tra il 15% e il 30%.

Ritengo comunque non applicare alcuno sconto tenuto conto della natura del bene e determino pertanto il

VALORE DELL'IMMOBILE AI FINI DELLA VENDITA FORZATA in
€. 110.000,00-
(diconsi Euro centodiecimila/00)

DESCRIZIONE

Lotto II

Piena proprietà di compendio immobiliare composto da fabbricati in corso di costruzione, area edificabile ed aree destinate ad opere di urbanizzazione primaria ricadenti nel Comparto RU_{G1} località San Cipriano - Comune di Cavriglia (AR)

Prevede il completamento e la edificazione di tre edifici così distinti ed articolati:

Edificio A - volume assentito mc. 3.809,85 - lotto in corso di edificazione

Edificio B - volume assentito mc. 4.198,98 - lotto in corso di edificazione

Edificio C - volume assentito mc. 982,34 - lotto non edificato e rappresentato dall'area di sedime.

Trattasi di fabbricati in corso di costruzione ed aree pertinenziali (spazi comuni e/o opere di urbanizzazione primaria). Sono evidenti, in avanzato stato di costruzione, due edifici condominiali pluripiano (piano INTERRATO S1, piano TERRA, piano PRIMO, piano SECONDO e piano TERZO).

Sono identificati **EDIFICIO "A"** ed **EDIFICIO "B"**.

DATI METRICI

Nella Tabella 1 si fa riferimento alle superficie lorde interne, suddivise per destinazione; nella Tabella 2 si fa riferimento alle superfici lorde.

Tabella 1

DESTINAZIONE	NUMERO	SUPERFICIE LORDA INTERNA	
		Unità di misura	Quantità
EDIFICIO “A”			
GARAGE	15	mq	362,50
MAGAZZINO NEGOZIO	1	mq	19,20
MAGAZZINO ATTIVITA' ARTIGIANALE	1	mq	26,30
NEGOZIO	4	mq	214,40
ATTIVITA' ARTIGIANALE	2	mq	96,80
APPARTAMENTI SIMPLEX	12	mq	734,00
APPARTAMENTI DUPLEX	2	mq	167,80
LOGGE e TERRAZZE		mq	61,50
EDIFICIO “B”			
GARAGE	15	mq	347,80
MAGAZZINO NEGOZIO	1	mq	26,35
MAGAZZINO ATTIVITA' ARTIGIANALE	1	mq	26,35
NEGOZIO	4	mq	212,20
ATTIVITA' ARTIGIANALE	2	mq	94,50
APPARTAMENTI SIMPLEX	11	mq	692,00
APPARTAMENTI DUPLEX	4	mq	340,00
LOGGE e TERRAZZE		mq	85,00

Tabella 2

EDIFICIO "A"		
PIANO	SUPERFICIE LORDA	
	Unità di misura	Quantità
S1	mq	918,45
TERRA	mq	390,00
TERRA – spazi comuni	mq	111,90
PRIMO	mq	501,90
SECONDO	mq	501,90
TERZO	Mq	139,20

./.. Tabella 2

EDIFICIO "B"		
PIANO	SUPERFICIE LORDA	
	Unità di misura	Quantità
S1	mq	735,75
TERRA	mq	390,00
TERRA – spazi comuni	mq	189,90
PRIMO	mq	516,30
SECONDO	mq	516,30
TERZO (scala sinistra)	mq	139,20
TERZO (scala destra)	mq	139,20

L'**EDIFICIO "C"** è rappresentato dall'area edificabile distinta dalla particella 659 foglio di mappa 5.

I dati metrici utilizzati sono quelli corrispondenti alla consistenza catastale quindi **mq. 606,00** per il **volume edificabile di mc. 982,34**.

La Superficie Utile Lorda è pari al volume edificabile diviso altezza virtuale (m. 3,00 dal Regolamento Comunale).

Per cui = mc 982,34 : 3,00 m = **mq. 327 superficie utile lorda**.

DATI CATASTALI

Catastalmente sono interessati gli immobili che seguono.

Comune di **CAVRIGLIA**

CATASTO DEI TERRENI – CATASTO DEI FABBRICATI

Foglio di mappa 5

1. **particella 788**, ENTE URBANO, superficie are 08 centiare 59
2. **particella 788**, categoria "IN ATTESA DI DICHIARAZIONE"
rappresentano l'**EDIFICIO "B"** ed includono – non catastalmente individuato – un porticato privato ad uso pubblico
3. **particella 787**, ENTE URBANO, superficie are 08 centiare 42
4. **particella 787**, categoria "in attesa di dichiarazione"
rappresentano l'**EDIFICIO "A"** ed includono – non catastalmente individuato – un porticato privato ad uso pubblico
5. **particella 618**, seminativo arborato, classe 1^a, superficie are 62 centiare 51, reddito dominicale € 58,11 - reddito agrario € 25,83
17. **particella 791**, seminativo arborato, classe 2^a, superficie are 18 centiare 45, reddito dominicale € 13,82 - reddito agrario € 5,72
rappresentano aree da cedere al **COMUNE DI CAVRIGLIA** come da convenzione urbanistica
11. **particella 659**, seminativo arborato, classe 1^a, superficie are 06 centiare 06, reddito dominicale € 5,63 - reddito agrario € 2,50
rappresenta il sedime dell'**EDIFICIO "C"** ancora da realizzare, previa demolizione del fabbricato ad uso spogliatoi dell'ex campo sportivo comunale

21. **particella 619 subalterno 43**, PIAZZA DELL'INCONTRO SNC, piano S1-T, categoria AREA URBANA, consistenza 139 m²
23. **particella 619 subalterno 41**, PIAZZA DELL'INCONTRO SNC, piano T, categoria AREA URBANA, consistenza 239 m²

rappresentano pertinenze dell'EDIFICIO "E" già costruito ed alienato, probabilmente destinate a strada di scorrimento

La **particella 619 subalterno 40**, non oggetto di pignoramento, costituisce porticato privato ad uso pubblico dell'EDIFICIO "E".

22. **particella 620 subalterno 36**, PIAZZA DELL'INCONTRO SNC, piano S1-T, categoria AREA URBANA, consistenza 117 m²

24. **particella 620 subalterno 47**, PIAZZA DELL'INCONTRO SNC, piano T, categoria AREA URBANA, consistenza 344 m²

rappresentano il sedime dell'EDIFICIO "D" già costruito ed alienato, probabilmente destinate a strada di scorrimento

La **particella 620 subalterno 45**, non oggetto di pignoramento, costituisce porticato privato ad uso pubblico dell'EDIFICIO "D".

STIMA DI AREE EDIFICABILI

L'EDIFICIO "C" è rappresentato dall'area edificabile distinta dalla particella 659 foglio di mappa 5.

I dati metrici utilizzati sono quelli corrispondenti alla consistenza catastale quindi **mq. 606,00** per il **volume edificabile di mc. 982,34**.

La Superficie Utile Lorda è pari al volume edificabile diviso altezza virtuale (m. 3,00 dal Regolamento Comunale).

Per cui = mc 982,34 : 3,00 m = **mq. 327 superficie utile lorda**.

Si deve ricordare che la stima in base al costo di costruzione di un edificio si basa sulla seguente identità:

$$VE = VA + CC + OU + OC + OF + P$$

dove:

VE	valore dell'edificio ultimato, pronto per la vendita
VA	costo (= valore) dell'area di sedime e di pertinenza
CC	costi di costruzione e annessi (progettazione D.L., allacciamenti, etc.);
OU	oneri di urbanizzazione e annessi
OC	costi di commercializzazione
OF	oneri finanziari e tributari
P	profitto dell'imprenditore e sue spese generali

In termini % la stessa tabella è così definita:

VE	valore dell'edificio ultimato, pronto per la vendita	€/mq x mq
VA	costo (= valore) dell'area di sedime e di pertinenza	12,50%
CC	costi di costruzione e annessi (progettazione D.L., allacciamenti, etc.);	63,00%
OU	oneri di urbanizzazione e annessi	3,00%
OC	costi di commercializzazione	2,00%
OF	oneri finanziari e tributari	3,00%
P	profitto dell'imprenditore e sue spese generali	16,50%
	Sommano	100,00%

Le anzidette voci del costo economico-tecnico di costruzione di un edificio son tutte praticamente incompressibili, ad eccezione del profitto imprenditoriale e del costo (= valore) dell'area di sedime e di pertinenza.

Infatti:

- il costo di costruzione, anziché ridursi, si incrementa in funzione dell'inflazione
- gli oneri di urbanizzazione di solito rimangono costanti nel breve periodo, ma vengono incrementati anch'essi nel corso degli anni proporzionalmente all'inflazione o alle esigenze finanziarie dell'Ente Locale
- i costi di commercializzazione a tutto concedere, rimangono costanti
- gli oneri finanziari e tributari sono in costante incremento

Assunti:

- valore unitario dell'edificio pronto per la vendita pari a **2.200 €/mq**
- costi di costruzione ed annessi pari a **~1.600 €/mq**

dovendo necessariamente operare sulle due sole voci comprimibili VA [costo (= valore) dell'area di sedime e di pertinenza] e P [profitto dell'imprenditore e sue spese generali], e comprimendo in maggior misura la voce VA rispetto alla voce P, si ottengono i valori che seguono.

			VE unitario	S.U.L.	VE totale
VE	valore dell'edificio ultimato, pronto per la vendita	€/mq	2.200		*720.000
VA	costo (= valore) dell'area di sedime e di pertinenza	5,00%			36.000
CC	costi di costruzione e annessi (progettazione D.L., allacciamenti, etc.);	72,00%	(1.585)	327	518.400
OU	oneri di urbanizzazione e annessi	3,00%			21.600
OC	costi di commercializzazione	2,00%			14.400
OF	oneri finanziari e tributari	3,00%			21.600
P	profitto dell'imprenditore e sue spese generali	15,00%			108.000
	Sommano	100,00%			720.000

* Valore ricavato applicando il VE unitario alla superficie interna lorda delle unità immobiliari

STIMA DI EDIFICI DA ULTIMARE

Per la determinazione del più probabile valore ritengo applicabile il metodo del *valore di trasformazione*, determinato come differenza tra il valore del fabbricato ultimato (**Vu**) ed il relativo costo del completamento (**Kc**):

$$\text{Valore di trasformazione (fabbricato ultimato)} \quad V(\text{€}) = Vu - Kc$$

Il procedimento si articola nella stima del valore del fabbricato ultimato, nella stima del costo del completamento e nel calcolo del valore come differenza fra i due precedenti importi. Il progetto di completamento deve essere tecnicamente realizzabile e legalmente consentito e cioè tener conto dei vincoli urbanistici posti dagli strumenti comunali (possibilità di cambiamento della destinazione d'uso, volumetria consentita in termini di mantenimento od ampliamento, vincoli architettonici intesi come possibilità di modifica parziale o totale della struttura del fabbricato ed uso di tipologie costruttive o di specifici tipi di materiali) e delle opportunità offerte dal mercato (effettiva domanda del mercato relativamente al tipo di fabbricato ed alle specifiche caratteristiche riguardanti la struttura ed il grado di finitura).

In proposito tento conto della **TABELLA RIASSUNTIVA DEI COSTI PERCENTUALI D'INCIDENZA** - riportata nei CRITERI DI STIMA - è necessario definire la % di completamento e detrarre dal valore stimato il costo di trasformazione.

Preso atto dello stato dell'arte ritengo congruo determinare la misura di avanzamento della costruzione nel **63,50%** e conseguentemente nel **36,50%** la misura delle opere di completamento.

TABELLA RIASSUNTIVA DEI COSTI PERCENTUALI D'INCIDENZA

CODICE OPERA		% Totale	% Avanzamento rilevata dallo stato dei luoghi
1	Piazzamento cantiere, ponteggi, scavi	1,00%	1,00%
2	Opere in conglomerato cementizio armato	26,00%	26,00%
3	Copertura, scossaline	6,00%	6,00%
4	Tamponamento esterno	6,00%	6,00%
5	Divisori interni in forati	3,00%	3,00%
6	Canne fumarie	1,00%	1,00%
7	Porte interne	3,00%	0,00%
8	Contorni finestre, soglie, balconi, parapetti	4,00%	4,00%
9	Serramenti esterni	4,00%	0,00%
10	Intonaci	9,00%	7,00%
11	Impianto termico e produzione acqua calda (stesura tubazioni)	2,00%	2,00%
12	Impianto termico e produzione acqua calda (completamento)	4,00%	0,00%
13	Impianto idrico-sanitario, fognatura (stesura tubazioni)	3,00%	3,00%
14	Impianto idrico-sanitario, fognatura (completamento)	5,00%	0,00%
15	Impianto elettrico (stesura linee e cavi)	2,00%	1,50%
16	Impianto elettrico (completamento)	3,00%	0,00%
17	Pavimenti e rivestimenti	9,00%	0,00%
18	Opere in ferro	2,00%	0,00%
19	Impianti ascensori*	3,00%	3,00%
20	Sistemazioni esterne	4,00%	0,00%
TOTALE		100,00%	63,50%

* Non essendo installati detti impianti la relativa % è data per eseguita

L'importo delle opere di urbanizzazione da eseguire è pari a: € 427.003,15 - € 152.331,16 = € **275.000,00** in cifra tonda.

Ritengo maggiorare l'importo del 50% per ripristini delle opere già realizzate ed aumento dei costi di produzione.

Sono da completare:

Edificio A - volume assentito mc. 3.809,85

Edificio B - volume assentito mc. 4.198,98

di complessivi ~ mc. 8.000.-

La Superficie Utile Lorda è pari al volume edificabile diviso altezza virtuale (m. 3,00 dal Regolamento Comunale), per cui = mc 8.000,00 : 3,00 m = **mq. 2.650 superficie utile lorda** in cifra tonda.

La superficie corrisponde sostanzialmente a quella riportata nella prima tabella al paragrafo DATI METRICI del comparto in questione.

Assunti:

- valore unitario dell'edificio pronto per la vendita pari a **2.000 €/mq**
- costi di costruzione ed annessi pari a **1.600 €/mq**

si ottengono i valori che seguono.

			VE unitario	S.U.L. S.I.L.	VE totale
VE	valore dell'edificio ultimato, pronto per la vendita	€/mq	2.000		5.100.000
VA	costo (= valore) dell'area di sedime e di pertinenza				0
CC	costi di costruzione e annessi (progettazione D.L., allacciamenti, etc.); completamento	36,50%	1.600	2.650	-
CCG	costi di costruzione piano S1 - completamento	50,00%	400	700	1.547.600
OU	opere di urbanizzazione da completare, maggiorate del ~50% per aumento costi di produzione e ripristini		275.000	50%	-412.500
	oneri di urbanizzazione secondaria ed oneri commisurati al costo di costruzione	1,00%			-51.000
OC	costi di commercializzazione	2,00%			-102.000
OF	oneri finanziari e tributari	3,00%			-153.000
P	profitto dell'imprenditore e sue spese generali	16,50%			-841.500
	Sommano				1.852.400

* Valore ricavato applicando il VE unitario alla superficie interna lorda delle unità immobiliari

Riepilogo i valori complessivi per il LOTTO in questione:

Valore area edificabile EDIFICIO "C"	€	36.000
Valore EDIFICIO "A" ed EDIFICIO "B"	"	1.852.400
Sommano complessivamente in cifra tonda	€	1.890.000

Trattandosi di procedura esecutiva occorre esplicitare il valore di vendita forzata, da ottenersi mediante opportune detrazioni: difficoltà di visionare l'immobile; imposta per il trasferimento del bene: impossibilità di assumere a base imponibile il valore catastale; decreto di trasferimento e possesso del bene: il tempo necessario per ottenere il decreto di trasferimento ed entrare in possesso degli immobili; vendita senza garanzia per i vizi sul bene; esenzione da onorario notarile e spese di intermediazione.

Sulla base di Linee Guida per le procedure di Esecuzione Immobiliare - evidenziato come ad oggi non esista uno standard unico nella determinazione del valore di vendita forzata - il probabile sconto da effettuarsi sul valore di mercato è compreso tra il 15% e il 30%.

Ritengo comunque non applicare alcuno sconto tenuto conto della natura del bene e determino pertanto il

VALORE DELL'IMMOBILE AI FINI DELLA VENDITA FORZATA in
€ 1.890.000,00-
(diconsi Euro un milione e ottocento novantamila/00)

DESCRIZIONE

Lotto III

Piena proprietà di locale uso magazzino posto in Montevarchi (AR) Via Po n. 78/B
Trattasi di locale ad uso magazzino posto in MONTEVARCHI (AR), Via Po n° 78/B (catastale), ubicato al piano terra di più ampio fabbricato condominiale.
È composto da unico locale.
Il fabbricato è stato realizzato con struttura in muratura portante.
Il solaio interpiano è in latero-cemento.
Gli intonaci interni sono a calce privi di tinteggiatura.
L'unico infisso esterno è costituito da saracinesca metallica.
Infissi interni assenti.

Il pavimento è costituito da massetto in conglomerato cementizio.

L'accesso avviene da Via Po n° 78/B.

Esternamente è presente resede esclusivo.

Lo stato di manutenzione è pessimo; normale perché trattasi di finitura al grezzo e assenza di impianti.

DATI METRICI

PIANO TERRA

Locale uso magazzino - superficie lorda interna di ~ m² 37 con altezza utile di ~ m 3,50

DATI CATASTALI

CATASTO FABBRICATI

Foglio di mappa 14

particella 578 subalterno 1 graffata alla particella 965, VIA PO n. 78/B, piano T, categoria C/2, classe 5^a, consistenza 31 m², superficie catastale totale 37 m², rendita catastale € 129,68

STIMA DI FABBRICATO

Sulla base delle quotazioni come avanti rilevate, applicate alle superfici ragguagliate di cui al D.P.R. n° 138/98 ALLEGATO C - *NORME TECNICHE PER LA DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE CATASTALE DELLE UNITÀ IMMOBILIARI A DESTINAZIONE ORDINARIA*], pari a ~ **m² 37** si ottiene il seguente valore:

IDENTIFICATIVO CATASTALE	Superficie commerciale (LORDA INTERNA RAGGUAGLIATA) m ²	Prezzo Unitario €/ m ²	VALORE
particella 578 subalterno 1 graftata alla particella 965	37,00	Valore OMI	36.075,00
	Valore	€	36.075,00
VALORE in libero commercio in cifra tonda		€	35.000,00

Trattandosi di procedura esecutiva occorre esplicitare il valore di vendita forzata, da ottenersi mediante opportune detrazioni: difficoltà di visionare l'immobile; imposta per il trasferimento del bene; impossibilità di assumere a base imponibile il valore catastale; decreto di trasferimento e possesso del bene; il tempo necessario per ottenere il decreto di trasferimento ed entrare in possesso degli immobili; vendita senza garanzia per i vizi sul bene; esenzione da onorario notarile e spese di intermediazione.

Sulla base di Linee Guida per le procedure di Esecuzione Immobiliare - evidenziato come ad oggi non esista uno standard unico nella determinazione del valore di vendita forzata - il probabile sconto da effettuarsi sul valore di mercato è compreso tra il 15% e il 30%.

Considerato che l'immobile è allo stato grezzo ed in assenza di impianti, ritengo applicare uno sconto da effettuarsi sul valore di mercato nella misura pari ~ **al 30%**, determinando pertanto il

VALORE DELL'IMMOBILE AI FINI DELLA VENDITA FORZATA in
€ 25.000,00.-
(diconsi Euro venticinquemila/00)

DESCRIZIONE

Lotto
IV**Piena proprietà di locale uso garage posto in Montevarchi (AR) Via Po n. 80/A****Trattasi di locale con destinazione a garage ma attrezzato ad uso ufficio** posto in MONTEVARCHI (AR), Via Po n° 80/A, ubicato al piano terra di più ampio fabbricato condominiale. È composto da unico locale.

Il fabbricato è stato realizzato con struttura portante in muratura.

Il solaio interpiano è in latero-cemento.

Gli intonaci interni ed esterni sono a calce tinteggiati a tempera; esternamente è presente una balza costituita da piastrelle di gres.

Infisso esterno in alluminio e vetro, con ulteriore chiusura costituita da saracinesca metallica.

Internamente è realizzato divisorio con parete in alluminio e vetro.

I pavimenti del locale sono in materiale ceramico.

L'accesso avviene da Via Po n° 80/A.

Esternamente è presente resede esclusivo.

Lo stato di manutenzione è normale.

DATI METRICI

PIANO TERRA

Locale garage attrezzato uso ufficio - superficie lorda interna di ~ m² 29 con altezza utile di ~ m 3,50DATI CATASTALI

CATASTO FABBRICATI

Foglio di mappa 14**particella 580 subalterno 12 graffata alla particella 966**, VIA PO n. 80/A, piano T, categoria C/6, classe 4^a, consistenza 23 m², superficie catastale totale 29 m², rendita catastale € 92,65**STIMA DI FABBRICATO**

Sulla base delle quotazioni come avanti rilevate, applicate alle superfici ragguagliate di cui al D.P.R. n° 138/98 ALLEGATO C - *NORME TECNICHE PER LA DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE CATASTALE DELLE UNITÀ IMMOBILIARI A DESTINAZIONE ORDINARIA*], pari a ~ m² 29 si ottiene il seguente valore:

IDENTIFICATIVO CATASTALE	Superficie commerciale (LORDA INTERNA RAGGUAGLIATA) m ²	Prezzo Unitario €/ m ²	VALORE
particella 580 subalterno 12 graffata alla particella 966	29,00	Valore OMI	28.130,00
	Valore	€	28.130,00
VALORE in libero commercio in cifra tonda		€	28.000,00

Trattandosi di procedura esecutiva occorre esplicitare il valore di vendita forzata, da ottenersi mediante opportune detrazioni: difficoltà di visionare l'immobile; imposta per il trasferimento del bene; impossibilità di assumere a base imponibile il valore catastale; decreto di trasferimento e possesso del bene; il tempo necessario per ottenere il decreto di trasferimento ed entrare in possesso degli immobili; vendita senza garanzia per i vizi sul bene; esenzione da onorario notarile e spese di intermediazione.

Sulla base di Linee Guida per le procedure di Esecuzione Immobiliare - evidenziato come ad oggi non esista uno standard unico nella determinazione del valore di vendita forzata - il probabile sconto da effettuarsi sul valore di mercato è compreso tra il 15% e il 30%.

Considerate le condizioni dell'immobile, ritengo applicare uno sconto da effettuarsi sul valore di mercato nella misura pari ~ **al 15%**, determinando pertanto il

VALORE DELL'IMMOBILE AI FINI DELLA VENDITA FORZATA in
€ 24.000,00. -
(diconsi €uro ventiquattromila/00)

DESCRIZIONE

**Lotto
V**

Piena proprietà di locale uso negozio posto in Montevarchi (AR) Viale Armando Diaz n. 156/A

Trattasi di locale ad uso negozio posto in MONTEVARCHI (AR), Viale Armando Diaz n° 156/A, ubicato al piano terra di più ampio fabbricato condominiale. È composto da locale commerciale (attività di vendita pesci ed acquari), oltre a servizio igienico con antibagno.

Il fabbricato è stato realizzato con struttura portante costituita da telaio in cemento armato e tamponatura in muratura.

Il solaio interpiano è in latero-cemento.

Gli intonaci interni ed esterni sono a calce tinteggiati a tempera.

Infissi esterni in alluminio e vetro.

Infissi interni sono in legno del tipo tamburato ed in pvc del tipo a soffietto.

I pavimenti dei locali, così come i rivestimenti del bagno sono in materiale ceramico; l'area destinata alla attività commerciale ha rivestimento del pavimento in materiale plastico.

L'accesso avviene dal Viale Armando Diaz n° 156/A.

Lo stato di manutenzione, probabilmente anche per la presenza di notevole umidità dovuta alla esposizione di acquari con pesci, è pessimo: sono evidenti notevoli efflorescenze e macchie di umidità.

DATI METRICI

PIANO TERRA

Locale commerciale - superficie lorda interna di ~ m² 68 con altezza utile di ~ m 3,50

DATI CATASTALI

I dati catastali attuali sono i seguenti:

CATASTO FABBRICATI

Foglio di mappa 10

particella 140 subalterno 1, VIALE ARMANDO DIAZ n. 156/A, categoria C/1, classe 7^a, consistenza 68 m², superficie catastale totale 75 m², rendita catastale € 2.100,12

STIMA DI FABBRICATO

Sulla base delle quotazioni come avanti rilevate, applicate alle superfici ragguagliate di cui al D.P.R. n° 138/98 ALLEGATO C - *NORME TECNICHE PER LA DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE CATASTALE DELLE UNITÀ IMMOBILIARI A DESTINAZIONE ORDINARIA*], pari a ~ **m² 68** si ottiene il seguente valore:

IDENTIFICATIVO CATASTALE	Superficie commerciale (LORDA INTERNA RAGGUAGLIATA) m²	Prezzo Unitario €/ m²	VALORE
particella 140 subalterno 1	68,00	1.100	74.800,00
		Valore OMI	112.000,00
Valore MEDIO		€	93.400,00
VALORE in libero commercio in cifra tonda		€	90.000,00

Trattandosi di procedura esecutiva occorre esplicitare il valore di vendita forzata, da ottenersi mediante opportune detrazioni: difficoltà di visionare l'immobile; imposta per il trasferimento del bene; impossibilità di assumere a base imponibile il valore catastale; decreto di trasferimento e possesso del bene; il tempo necessario per ottenere il decreto di trasferimento ed entrare in possesso degli immobili; vendita senza garanzia per i vizi sul bene; esenzione da onorario notarile e spese di intermediazione.

Sulla base di Linee Guida per le procedure di Esecuzione Immobiliare - evidenziato come ad oggi non esista uno standard unico nella determinazione del valore di vendita forzata - il probabile sconto da effettuarsi sul valore di mercato è compreso tra il 15% e il 30%.

Considerate le condizioni dell'immobile, ritengo applicare uno sconto da effettuarsi sul valore di mercato nella misura pari ~ **al 15%**, determinando pertanto il

VALORE DELL'IMMOBILE AI FINI DELLA VENDITA FORZATA in
€ 75.000,00. -
(diconsi Euro settantacinquemila/00)

Riepilogo i valori stimati dei singoli Lotti nel prospetto che segue.

Lotto I	Appezzamenti di terreno edificabile ricadenti in Zona di saturazione B3C località San Cipriano - Comune di Cavriglia (AR)	€	110.000,00
Lotto II	Compendio immobiliare composto da fabbricati in corso di costruzione, area edificabile ed aree destinate ad opere di urbanizzazione primaria ricadenti nel Comparto RU_{G1} località San Cipriano - Comune di Cavriglia (AR)	€	1.890.000,00
Lotto III	Locale uso magazzino posto in Montevarchi (AR) Via Po n. 78/B	€	25.000,00
Lotto IV	Locale uso garage posto in Montevarchi (AR) Via Po n. 80/A	€	24.000,00
Lotto V	Locale uso negozio posto in Montevarchi (AR) Viale Armando Diaz n. 160/A	€	75.000,00

Quesito 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;

Non ricorre tale ipotesi.

Quesito 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;

Non ricorre tale ipotesi.

Quesito 20)

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

Non ricorre tale ipotesi.

La presente relazione è completata da:

- documentazione fotografica Lotto I CAVRIGLIA - zona di saturazione B3C San Cipriano ALL 44
- documentazione fotografica Lotto II CAVRIGLIA - Comparto RU_{g1} San Cipriano ALL 45
- documentazione fotografica Lotto III MONTEVARCHI - Via Po 78/A ALL 46
- documentazione fotografica Lotto IV MONTEVARCHI - Via Po 80/A ALL 47
- documentazione fotografica Lotto V MONTEVARCHI - Viale Armando Diaz 156/A ALL 48

Inoltre, nel FASCICOLO TELEMATICO – come disposto dal G.E. nel verbale di udienza del 27 settembre 2022 – sono depositati in buste distinte per ciascun LOTTO:

- RIEPILOGO E DESCRIZIONE FINALE ,
- SINTESI DESCRITTIVA PER LA VENDITA,
- Allegati di pertinenza.

E' infine allegato l'ELENCO DEI DOCUMENTI TRASMESSI distinto per ciascuna delle buste oggetto di deposito.

Montevarchi, 25 novembre 2022

L'esperto del Giudice
(geom. Luciano FERRINI)

Allegati:

- 1 Certificato notarile ipo-catastale
- 2 visura CAVRIGLIA [REDACTED]
- 3 visura CAVRIGLIA [REDACTED]
- 4 visura CASTELFRANCO PIANDISCO' [REDACTED]
- 5 visura [REDACTED]
- 6 visura [REDACTED]
- 7 visura [REDACTED]
- 8 estratto di mappa CASTELFRANCO PIANDISCO' foglio 13 particella 552
- 9 estratto di mappa CAVRIGLIA foglio 5
- 10 estratto di mappa CAVRIGLIA foglio 42 particella 320
- 11 estratto di mappa MONTEVARCHI foglio 14 particella 578
- 12 estratto di mappa CASTELFRANCO PIANDISCO' foglio 11 particelle 214 e 219
- 13 estratto di mappa MONTEVARCHI foglio 10 particella 140
- 14 estratto di mappa MONTEVARCHI foglio 6 particella 1068
- 15 elenco subalterni ed elaborato planimetrico CAVRIGLIA foglio 5 particella 619
- 16 elenco subalterni ed elaborato planimetrico CAVRIGLIA foglio 5 particella 620
- 17 elenco subalterni ed elaborato planimetrico CASTELFRANCO PIANDISCO' foglio 13 particella 552
- 18 elenco subalterni ed elaborato planimetrico CAVRIGLIA foglio 42 particella 320
- 19 planimetria MONTEVARCHI foglio 10 particella 140 subalterno 1
- 20 planimetria MONTEVARCHI foglio 14 particella 578 subalterno 1
- 21 planimetria MONTEVARCHI foglio 14 particella 580 subalterno 10
- 22 planimetria MONTEVARCHI foglio 14 particella 580 subalterno 12
- 23 planimetria MONTEVARCHI foglio 14 particella 580 subalterno 14
- 24 ispezioni ipotecarie
- 25 copia atto notaio [REDACTED] già in [REDACTED] (AR) in data 09 aprile 1989 Rep. 27911
- 26 copia atto notaio [REDACTED] già in [REDACTED] (AR) in data 07 gennaio 1981 Rep. 314/254
- 27 copia atto notaio [REDACTED] già in [REDACTED] (AR) in data 29 maggio 2006 Rep. 126070/12967
- 28 copia atto notaio [REDACTED] di [REDACTED] (AR) in data 29 dicembre 1969 trascr. 994/729
- 29 copia atto notaio [REDACTED] di [REDACTED] (AR) in data 10 maggio 1972 trascr. 5418/419
- 30 copia atto notaio [REDACTED] di [REDACTED] (AR) in data 08 agosto 2017 Rep. 6949/5424
- 31 copia atto Segretario Comunale di Caviglia (AR) in data 28 aprile 2000 Rep. 12126
- 32 copia atto notaio [REDACTED] di [REDACTED] (AR) in data 29 luglio 1967 Rep. 5404
- 33 copia atto notaio [REDACTED] di [REDACTED] (AR) in data 16 febbraio 1968 Rep. 5897
- 34 copia atto notaio [REDACTED] di [REDACTED] (AR) in data 04 agosto 1969 Rep. 9119
- 35 Estratto progettuale CAVRIGLIA Zona di saturazione B3C
- 36 Estratto progettuale CAVRIGLIA Comparto RU_{g1}
- 37 Copia convenzione urbanistica Comparto RU_{g1} e Zona di saturazione B3C
- 38 Contratto di locazione commerciale ed allegati
- 39 Dimostrazione accessi LOTTO I
- 40 Dimostrazione accessi LOTTO II
- 41 Dimostrazione accessi LOTTO III
- 42 Dimostrazione accessi LOTTO IV
- 43 Dimostrazione accessi LOTTO V
- 44 Documentazione fotografica Lotto I CAVRIGLIA - Zona di saturazione B3C San Cipriano
- 45 Documentazione fotografica Lotto II CAVRIGLIA - Comparto RU_{g1} San Cipriano
- 46 Documentazione fotografica Lotto III - MONTEVARCHI, Via Po 78/A
- 47 Documentazione fotografica Lotto IV - MONTEVARCHI, Via Po 80/A
- 48 Documentazione fotografica Lotto V - MONTEVARCHI, Viale Armando Diaz 156/A