TRIBUNALE CIVILE DI AREZZO

*

Esecuzione Immobiliare promossa da
XXXXX XXXXXXXX XX XXXXXXXX
. c/o
XXXXXXX XXX X.X.X.
- R. E. XX/XXXX -

PERIZIA TECNICA

PREMESSA

La sottoscritta Paola Franca ROSSI, nata a Pontremoli (MS) il 20 Giugno 1955, Architetto, iscritta all'Ordine degli Architetti Pianificatori, Paesaggisti, Conservatori di Arezzo al n. 153, con studio in Monte San Savino, Via Modesta Rossi n. 20, è stata nominata esperto per la valutazione degli immobili relativi alla procedura in epigrafe dal Sig. Giudice delle Esecuzioni Dott. Ilaria Benincasa in data 01/12/2017.

Oggetto di stima sono i beni pignorati posti in Comune di XXXXXX XXXXX XXXXXX nella nota di trascrizione identificati:

CATASTO FABBRICATI COMUNE DI XXXXXX XXXXX XXXXXX
-foglio26 P.lla 122 sub 2
-foglio26 P.lla 122 sub 3
-foglio26 P.lla 217 sub 2
-foglio26 P.lla 217 sub 3
-foglio26 P.lla 217 sub 5
-foglio26 P.lla 235 sub 5

CATASTO TERRENI COMUNE DI XXXXXX XXXXX XXXXXX
-foglio 26 part. 105
-foglio 26 part. 106
-foglio 26 part. 108
-foglio 26 part. 114
-foglio 26 part. 115
-foglio 26 part. 116
-foglio 26 part. 120
-foglio 26 part. 121
-foglio 26 part. 147
-foglio 26 part. 149
-foglio 26 part. 150
-foglio 26 part. 151
-foglio 26 part. 152
-foglio 26 part. 153
-foglio 26 part. 154
-foglio 26 part. 155
-foglio 26 part. 156
-foglio 26 part. 157
-foglio 26 part. 159
-foglio 26 part. 242
-foglio 26 part. 243
-foglio 26 part. 244
-foglio 26 part. 245
-foglio 26 part. 246
-foglio 31 part. 1
-foglio 31 part. 11
-foglio 31 part. 13
-foglio 31 part. 14
-foglio 31 part. 166
-foglio 32 part. 123
-foglio 32 part. 154
-foglio 32 part. 23

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

-foglio 32 part. 24
-foglio 32 part. 25
-foglio 32 part. 26
-foglio 32 part. 27
-foglio 32 part. 28
-foglio 32 part. 29
-foglio 32 part. 30
-foglio 32 part. 59
-foglio 32 part. 60

Sulla scorta delle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di XXXXXX -Ufficio Territorio-, l'Ufficio Tecnico del Comune di XXXXXX XXXXX XXXXXX (XX) e del sopralluogo alle proprietà oggetto di esecuzione, unitamente al custode Dott. Marco TIZZI, in data 12-07-2018, in risposta ai quesiti formulati di cui al decreto di nomina del 01/12/2017, ha provveduto alla redazione del presente rapporto di valutazione che comprende:
Vasta area di terreno di circa 17 ettari in località XXXXXXXXXX via di XXXXXXXXX, località XX XXXXX e località XXXXXXXX, su parte dei quali insistono alcuni edifici già funzionali alla conduzione di una preesistente azienda agricola.

1) VERIFICHE
In ottemperanza al disposto dell'art. 567 c.p.c., agli atti del fascicolo è stato prodotto certificato delle iscrizioni e trascrizioni relative agli immobili pignorati, effettuate anche antecedente ai venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento.
Si precisa che, come risulta dal certificato notarile del 19/04/2017, non sono trascritte accettazione tacita o espressa dell'eredità di XXXXXX XXXXX o XXXX, deceduta il 09/04/1973 e di XXXXXXX XXXXXXXX deceduto il 16/10/1985.

2) DOCUMENTI ACQUISITI
Sono stati acquisiti ed allegati alla presente relazione i seguenti documenti:
a) presso Agenzia delle Entrate di XXXXXX -Ufficio Territorio- visure storiche, elaborato planimetrico, elenco subalterni e planimetrie catastali autentiche;
b) presso Ufficio Tecnico del Comune di XXXXXX XXXXX XXXXXX, copia degli atti relativi ai titoli edilizi;
c) presso Ufficio Tecnico del Comune di XXXXXX XXXXX XXXXXX, copia del Certificato di Destinazione Urbanistica
d) copia atto di provenienza:
-Atto di Scissione notaio XXXXXX XXXXXXXX rep. N. 12729 del 11/10/2011

3) ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE
Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: NESSUNA
Convenzioni matrimoniali o provv. d'assegnazione casa coniugale NESSUNA:
Atti di asservimento urbanistico: NESSUNO
Altre limitazioni d'uso: NESSUNA

4) VINCOLI OD ONERI DI NATURA CONDOMINIALE
Nessuno

5) DIRITTI DEMANIALI
Nessuno

6) VINCOLI ED ONERI GIURIDICI NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA
Iscrizioni
-Ipoteca volontaria n. 624 R.P. del 06/03/2009 iscritta ad XXXXXX, derivante da atto di mutuo di complessivi €. 8.000.000,00 a favore di XXXXXXXX XXXXXXXXX XXXXXXX X.X.X. sede XXXXXX, con successiva annotazione di erogazione a saldo in data 24/11/2010 n. 3399 R.P.
presa contro Soc. XXXXXX X.X.X.. per la quota di 1/1 della piena proprietà

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Immobili

CATASTO FABBRICATI COMUNE DI XXXXXX XXXXX XXXXXX

-foglio26 P.lla 122 sub 2
-foglio26 P.lla 122 sub 3
-foglio26 P.lla 217 sub 2
-foglio26 P.lla 217 sub 3

CATASTO TERRENI COMUNE DI XXXXXX XXXXX XXXXXX

-foglio 26 part. 106
-foglio 26 part. 108
-foglio 26 part. 114
-foglio 26 part. 115
-foglio 26 part. 116
-foglio 26 part. 120
-foglio 26 part. 121
-foglio 26 part. 147
-foglio 26 part. 149
-foglio 26 part. 150
-foglio 26 part. 151
-foglio 26 part. 152
-foglio 26 part. 153
-foglio 26 part. 154
-foglio 26 part. 155
-foglio 26 part. 157
-foglio 26 part. 242
-foglio 26 part. 243
-foglio 26 part. 244
-foglio 26 part. 245
-foglio 26 part. 246
-foglio 26 part. 217
-foglio 26 part. 122
-foglio 31 part. 11
-foglio 31 part. 13
-foglio 31 part. 14
-foglio 31 part. 166

-Ipoteca volontaria n. 625 R.P. del 06/03/2009 iscritta ad XXXXXX, derivante da atto di mutuo di complessivi €. 4.000.000,00 a favore di XXXXX XXXXXX XX XXXXXXX-XXXXX XX XXXXXXX XXXXXXXXXXX-XXXXXXX XXXXXXXXXX sede XXXXXXXX (XX), con successiva annotazione di erogazione a saldo in data 24/11/2010 n. 3400 R.P.

presa contro Soc. XXXXX XXX per la quota di 1/1 della piena proprietà

Immobili

CATASTO FABBRICATI COMUNE DI XXXXXX XXXXX XXXXXX

-foglio26 P.lla 122 sub 2
-foglio26 P.lla 122 sub 3
-foglio26 P.lla 217 sub 2
-foglio26 P.lla 217 sub 3

CATASTO TERRENI COMUNE DI XXXXXX XXXXX XXXXXX

-foglio 26 part. 106
-foglio 26 part. 108
-foglio 26 part. 114
-foglio 26 part. 115
-foglio 26 part. 116
-foglio 26 part. 120
-foglio 26 part. 121
-foglio 26 part. 147
-foglio 26 part. 149

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

-foglio 26 part. 150
-foglio 26 part. 151
-foglio 26 part. 152
-foglio 26 part. 153
-foglio 26 part. 154
-foglio 26 part. 155
-foglio 26 part. 157
-foglio 26 part. 242
-foglio 26 part. 243
-foglio 26 part. 244
-foglio 26 part. 245
-foglio 26 part. 246
-foglio 26 part. 217
-foglio 26 part. 122
-foglio 31 part. 11
-foglio 31 part. 13
-foglio 31 part. 14
-foglio 31 part. 166

-Ipoteca volontaria n. 1.387 R.P. del 27/08/2013 iscritta ad XXXXXX, derivante da atto di mutuo di complessivi €. 1.350.000,00 a favore di XXXXX XXXXXX XX XXXXXXX-XXXXX XX XXXXXXX XXXXXXXXXXX-XXXXXXX XXXXXXXXXXX sede XXXXXXXXXXX (XX)

presa contro Soc. XXXXXXXXXX XXX per la quota di 1/1 della piena proprietà

Immobili
CATASTO FABBRICATI COMUNE DI XXXXXX XXXXX XXXXXX
-foglio26 P.lla 122 sub 2
-foglio26 P.lla 122 sub 3
-foglio26 P.lla 217 sub 2
-foglio26 P.lla 217 sub 3

CATASTO TERRENI COMUNE DI XXXXXX XXXXX XXXXXX
-foglio 26 part. 106
-foglio 26 part. 108
-foglio 26 part. 114
-foglio 26 part. 115
-foglio 26 part. 116
-foglio 26 part. 120
-foglio 26 part. 121
-foglio 26 part. 147
-foglio 26 part. 149
-foglio 26 part. 150
-foglio 26 part. 151
-foglio 26 part. 152
-foglio 26 part. 153
-foglio 26 part. 154
-foglio 26 part. 155
-foglio 26 part. 157
-foglio 26 part. 242
-foglio 26 part. 243
-foglio 26 part. 244
-foglio 26 part. 245
-foglio 26 part. 246
-foglio 31 part. 11
-foglio 31 part. 13
-foglio 31 part. 14
-foglio 31 part. 166

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

-Ipoteca giudiziale iscritta ad Arezzo al n. 1.189 R.P. del 15/07/2015, derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Sondrio Rep. 754 del 25/05/2015 per complessivi €. 160.000,00 di cui €. 110.770,42 di capitale garantito, a favore BANCA POPOLARE DI SONDRIO S.c.p.a.

presa contro Soc. XXXXXXXXXX XXX per la quota di 1/1 della piena proprietà

CATASTO FABBRICATI COMUNE DI XXXXXX XXXXX XXXXXX
-foglio26 P.lla 122 sub 2
-foglio26 P.lla 122 sub 3
-foglio26 P.lla 217 sub 2
-foglio26 P.lla 217 sub 3
-foglio26 P.lla 217 sub 5
-foglio26 P.lla 235 sub 5

CATASTO TERRENI COMUNE DI XXXXXX XXXXX XXXXXX
-foglio 26 part. 105
-foglio 26 part. 106
-foglio 26 part. 108
-foglio 26 part. 114
-foglio 26 part. 115
-foglio 26 part. 116
-foglio 26 part. 120
-foglio 26 part. 121
-foglio 26 part. 147
-foglio 26 part. 149
-foglio 26 part. 150
-foglio 26 part. 151
-foglio 26 part. 152
-foglio 26 part. 153
-foglio 26 part. 154
-foglio 26 part. 155
-foglio 26 part. 156
-foglio 26 part. 157
-foglio 26 part. 159
-foglio 26 part. 242
-foglio 26 part. 243
-foglio 26 part. 244
-foglio 26 part. 245
-foglio 26 part. 246
-foglio 31 part. 1
-foglio 31 part. 11
-foglio 31 part. 13
-foglio 31 part. 14
-foglio 31 part. 166
-foglio 32 part. 123
-foglio 32 part. 154
-foglio 32 part. 23
-foglio 32 part. 24
-foglio 32 part. 25
-foglio 32 part. 26
-foglio 32 part. 27
-foglio 32 part. 28
-foglio 32 part. 29
-foglio 32 part. 30
-foglio 32 part. 59
-foglio 32 part. 60

-**Ipoteca giudiziale** iscritta ad XXXXXX al n. 2.207 R.P. del 31/10/2016, derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di XXXXXX Rep. 1.229 del 19/08/2016 di complessivi €.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

25.000,00 di cui €. 14.410,11 di capitale garantito, a favore di XXXX XXXX XXX con sede in XXXXX (XX)

presa contro Soc. XXXXXXXXXX XXX per la quota di 1/1 della piena proprietà

CATASTO FABBRICATI COMUNE DI XXXXXX XXXXX XXXXXX
-foglio26 P.lla 122 sub 2
-foglio26 P.lla 122 sub 3
-foglio26 P.lla 217 sub 2
-foglio26 P.lla 217 sub 3
-foglio26 P.lla 217 sub 5
-foglio26 P.lla 235 sub 5

CATASTO TERRENI COMUNE DI XXXXXX XXXXX XXXXXX
-foglio 26 part. 105
-foglio 26 part. 106
-foglio 26 part. 108
-foglio 26 part. 114
-foglio 26 part. 115/A
-foglio 26 part. 115/B
-foglio 26 part. 116/A
-foglio 26 part. 116/B
-foglio 26 part. 120/AA
-foglio 26 part. 120/AB
-foglio 26 part. 120/AC
-foglio 26 part. 121/AA
-foglio 26 part. 121/AB
-foglio 26 part. 121/AC
-foglio 26 part. 147
-foglio 26 part. 149
-foglio 26 part. 150/A
-foglio 26 part. 150/B
-foglio 26 part. 151
-foglio 26 part. 152
-foglio 26 part. 153/A
-foglio 26 part. 153/B
-foglio 26 part. 154/AA
-foglio 26 part. 154/AB
-foglio 26 part. 154/AC
-foglio 26 part. 155
-foglio 26 part. 156
-foglio 26 part. 157
-foglio 26 part. 159
-foglio 31 part. 1
-foglio 31 part. 11
-foglio 31 part. 13/AA
-foglio 31 part. 13/AB
-foglio 31 part. 14
-foglio 31 part. 166
-foglio 32 part. 23
-foglio 32 part. 24
-foglio 32 part. 25
-foglio 32 part. 26
-foglio 32 part. 27
-foglio 32 part. 28
-foglio 32 part. 29
-foglio 32 part. 30
-foglio 32 part. 59
-foglio 32 part. 60

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

-foglio 32 part. 123
-foglio 32 part. 154
-foglio 32 part. 242
-foglio 32 part. 243
-foglio 32 part. 244
-foglio 32 part. 245
-foglio 32 part. 246

-Verbale di pignoramento immobili derivante da atto giudiziario dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di XXXXXX in data 11/01/2017 Rep. 82 trascritto ad XXXXXX in data 14/02/2017 n. 1.396 di R.P. a favore di XXXXX XXXXXXXX XX XXXXXXX CCC. CCCC. XXX XXXXXX

contro Soc. XXXXXXXXXX S.p.a. per la quota di 1/1 della piena proprietà

Immobili

CATASTO FABBRICATI COMUNE DI XXXXXX XXXXX XXXXXX
-foglio26 P.lla 122 sub 2
-foglio26 P.lla 122 sub 3
-foglio26 P.lla 217 sub 2
-foglio26 P.lla 217 sub 3
-foglio26 P.lla 217 sub 5
-foglio26 P.lla 235 sub 5

CATASTO TERRENI COMUNE DI XXXXXX XXXXX XXXXXX
-foglio 26 part. 105
-foglio 26 part. 106
-foglio 26 part. 108
-foglio 26 part. 114
-foglio 26 part. 115
-foglio 26 part. 116
-foglio 26 part. 120
-foglio 26 part. 121
-foglio 26 part. 147
-foglio 26 part. 149
-foglio 26 part. 150
-foglio 26 part. 151
-foglio 26 part. 152
-foglio 26 part. 153
-foglio 26 part. 154
-foglio 26 part. 155
-foglio 26 part. 156
-foglio 26 part. 157
-foglio 26 part. 159
-foglio 26 part. 242
-foglio 26 part. 243
-foglio 26 part. 244
-foglio 26 part. 245
-foglio 26 part. 246
-foglio 31 part. 1
-foglio 31 part. 11
-foglio 31 part. 13
-foglio 31 part. 14
-foglio 31 part. 166
-foglio 32 part. 123
-foglio 32 part. 154
-foglio 32 part. 23
-foglio 32 part. 24
-foglio 32 part. 25

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

-foglio 32 part. 26
-foglio 32 part. 27
-foglio 32 part. 28
-foglio 32 part. 29
-foglio 32 part. 30
-foglio 32 part. 59
-foglio 32 part. 60

I costi per la cancellazione/restrizione di beni delle formalità pregiudizievoli gravanti sugli immobili pignorati, sono stabiliti dal D.Lgs 347/1990:

a) **per domanda di annotazione relativa alla cancellazione di formalità di trascrizione (Pignoramento)** €. 294,00 per imposta ipotecaria, tassa ipotecaria e imposta di bollo;

b) **per domanda di annotazione relativa alla cancellazione di iscrizione** € 94,00 per tassa ipotecaria e imposta di bollo oltre imposta ipotecaria proporzionale nella misura dello 0.50% della somma garantita indicata nell'iscrizione originaria, con importo minimo di € 200,00;

c) **per domanda di annotazione relativa allo svincolo dei beni dalla garanzia ipotecaria** €. 94,00 per tassa ipotecaria e imposta di bollo oltre imposta ipotecaria proporzionale nella misura dello 0.50% del valore degli immobili liberati (non inferiore al valore di aggiudicazione e non superiore alla somma garantita indicata nell'iscrizione originaria), con importo minimo di € 200,00;

d) **per cancellazione/restrizione di beni di ogni ipoteca volontaria eseguita con riferimento al D.P.R. 601/73** €. 35,00 per tassa ipotecaria;

Per quanto sopra si precisa che la quantificazione delle spese per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli di seguito riportata, è redatta sulla base delle attuali informazioni ed è da ritenersi indicativa e variabile in funzione dell'effettivo importo di aggiudicazione:

Iscrizioni

-Ipoteca volontaria (annotazione cancellazione) iscritta ad XXXXXX al n. n. 624 R.P. del 06/03/2009

€. 35,00 per tassa ipotecaria, codice pagamento 778T

-Ipoteca volontaria (annotazione cancellazione) iscritta ad XXXXXX n. 625 R.P. del 06/03/2009

€. 35,00 per tassa ipotecaria, codice pagamento 778T

-Ipoteca volontaria (annotazione cancellazione) iscritta ad XXXXXX n. 1.387 R.P. del 27/08/2013

€. 35,00 per tassa ipotecaria, codice pagamento 778T

-**Ipoteca giudiziale** (annotazione cancellazione) iscritta ad XXXXXX al n. 1.189 R.P. del 15/07/2015, **€. 894,00** così composti:

Imposta ipotecaria: somma da cancellare €. 160.000,00 x 0,50%= €. 800,00 codice di pagamento 649T

Tassa ipotecaria €. 35,00 codice pagamento 778T

Imposta di bollo €. 59,00 codice di pagamento 456T

-**Ipoteca giudiziale** (annotazione restrizione) iscritta ad XXXXXX al n. 2.207 R.P. del 31/10/2016, **€. 294,00** composti da:

Imposta ipotecaria: somma da cancellare €. 25.000,00 x 0,50%= €. 125,00 inferiore all'importo minimo fisso dovuto di €. 200,00 codice di pagamento 649T

Tassa ipotecaria €. 35,00 codice pagamento 778T

Imposta di bollo €. 59,00 codice di pagamento 456T

Trascrizioni

-Pignoramento immobiliare (annotazione cancellazione) trascritto ad XXXXXX in data 14/02/2017 n. 1.396 di R.P. **€. 294,00** composti da:

Imposta ipotecaria €. 200,00 codice di pagamento 649T

Tassa ipotecaria €. 35,00 codice di pagamento 778T

Imposta di bollo €. 59,00 codice di pagamento 456T

La spesa complessiva per la cancellazione delle suddette formalità ammonta a totali **€. 1.587,00**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

7) FORMAZIONE LOTTI OGGETTO DI VENDITA

I beni oggetto di stima sono posti tutti in Comune di XXXXXX XXXXX XXXXXX, nelle vicinanze dell'XXXXXX XXXXXXXXXX in zona ben servita dalla viabilità locale e costituiti da:

1) Vasta area di terreno di circa 11 ettari in località XXXXXXXXX via di XXXXXXXXX e località XX XXXXX, inseriti in zona urbanistica TD6 e zona PSB " Aree di trasformazione per produzione e servizi e più nello specifico art. 37, comma 7 delle N.T.A.-– Parco acquatico della Selva Bassa", sulla quale insistono alcuni edifici già funzionali alla conduzione di una preesistente azienda agricola, in particolare:

A- Fabbricato di civile abitazione ubicato in via XXXXXXXXX disposto a Piano Terra e Primo, oltre autorimessa ad uso privato disposta al solo Piano Terra e resede circostante;

B- Fabbricato ubicato in via XXXXXXXXX formato da rimessa a Piano Terra, appartamento di civile abitazione a piano Primo, resede a comune ed AREA URBANA adiacente.

C- Fabbricato ad uso magazzino in via XXXXXXXX disposto al solo piano Terra.

2) Terreni a seminativo con prevalente funzione agricola posti nelle vicinanze della stazione di XXXXXX XXXXX XXXXXX, lungo la strada provinciale 327 per XXXXXXXXX e limitrofi al torrente XXXX.

Degli stessi, secondo la loro specifica destinazione ed utilizzo, anche in termini di capacità reddituale propria, sono stati formati due lotti di vendita.

7.1) *LOTTO 1*

APPEZZAMENTI DI TERRENO loc. XXXXXXXXXX-XX XXXXX e le XXXXXXXX.

Appezzamenti di terreno parte a seminativo ed in parte ad uliveto, ubicati a pochi chilometri dal centro abitato di XXXXXX XXXXX XXXXXX, in località XXXXXXXXXX, XX XXXXX e le XXXXXXXX, della superficie catastale complessiva di 16Ha 95 are 68 ca, facenti parte di un'area destinata alla realizzazione di strutture finalizzate ad attività per il tempo libero, del gioco e dello vago, oltre ad area destinata a parcheggi, sui quali insistono alcuni fabbricati come evidenziati sulla planimetria allegata e di seguito descritti:

A- FABBRICATO DI CIVILE ABITAZIONE Piano T/1, e FABBRICATO ad uso AUTORIMESSA Piano T e resede circostante, via XXXXXXXXX, n.90 -S.P. XX.

Fabbricato a destinazione civile abitazione ubicato in Comune di XXXXXX XXXXX XXXXXX via XXXXXXXXX, costruito con muratura di mattoni a vista ed accessorio ad uso autorimessa.

I fabbricati hanno accesso da viale e resede recintato in parte con rete metallica, in parte con muro di mattoni faccia vista e due cancelli in ferro.

FABBRICATO:

Fabbricato ad uso civile abitazione, distribuito su due piani fuori terra è composto da:

-al piano terra: ingresso, scala di accesso al piano primo, sala, tinello, cucina, disimpegno, ripostiglio, bagno, oltre due ripostigli con accesso esterno indipendente dal resede;

-al piano primo: due camere, disimpegno, sala biliardo bagno e camerina.

I vani hanno altezze interne varie, tutte comunque conformi all'altezza minima prevista dalla normativa vigente, le pareti del soggiorno e del tinello sono rivestite con boiserie di legno, mentre il soffitto è a volta.

Gli infissi, porte interne in legno e le finestre in PVC corredate di persiane in alluminio e grate interne, sono in buono stato di conservazione; i pavimenti in gres porcellanato effetto cotto di buona qualità, la scala in pietra; i bagni corredati di sanitari e la cucina sono rivestiti con mattonelle in ceramica, tutti i vani di abitazione sono tinteggiati.

L'unità immobiliare è dotata di tutti gli impianti l'impianto di riscaldamento è formato da termosifoni alimentato con caldaia a GPL. e termoconvettori.

Tutte le finiture interne ed esterne, sono in buono stato di conservazione.

AUTORIMESSA:

Fabbricato ad uso rimessa auto, disposto al solo Piano Terra è composto da un unico locale con altezza interna media di ml. 2,55, tetto a capanna e muratura tradizionale, portone di accesso in metallo rivestito di legno, pavimenti in gres porcellanato, pareti tinteggiate e munito di impianto elettrico e boiler per acqua calda..

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

DATI METRICI
PROSPETTO CON CONSISTENZE

LOCALE	Superficie Interna Netta (SIN) Mq	Superficie Esterna Lorda (SEL) mq	Coeff.	Superficie Commerciale Metodo SIM Tecnoborsa mq.	Manutenzione	Esposizione
Piano Terra						
Ingresso	16,15	18,67	1.00	18,67	Buona	resede
Scala	5,40	6,24	1.00	6,24	Buona	resede
Sala	43,21	50,15	1.00	50,15	Buona	resede
Tinello	16,17	18,86	1.00	18,86	Buona	resede
Cucina	14,28	17,22	1.00	17,22	Buona	resede
Disimpegno	6,74	8,40	1.00	8,40	Buona	resede
Bagno	2,95	3,99	1.00	3,99	Buona	resede
Ripostiglio	3,13	4,41	1.00	4,41	Buona	resede
Ripostiglio 1	8,64	9,99	0.50	4,99	Buona	resede
Ripostiglio 2	11,15	13,68	0.50	6,84	Buona	resede
Totale Parz.	**127,82**		1.00	**139,77**		resede
Piano Primo						
Sala biliardo	22,25	24,91	1.00	24,91	Buona	resede
Disimpegno	6,53	9,50	1.00	9,50	Buona	resede
.Camera 1	20,93	24,57	1.00	24,57	Buona	resede
Camera 2	21,10	25,74	1.00	25,74	Buona	resede
Bagno	13,54	17,63	1.00	17,63	Buona	resede
Camerina	14,74	16,80	1.00	16,80	Buona	resede
Totale Parz.	**123,31**			**119,15**		
Resede a comune	1.594,00					
Autorimessa Piano Terra						
Garage	25,72	33,74	0,50	16,87	Buona	resede
Totale Parz.	**25,72**			**16,87**		

B – *Capannone (APPARTAMENTO Piano 1, RIMESSA piano T) resede ed AREA URBANA adiacente, via XXXXXXXXX.*

Capannone ad uso agricolo, ubicato in Comune di XXXXXX XXXXX XXXXXX (XX) via di XXXXXXXXX, con accesso da cancello in ferro, costruito con pilastri in c.a. e tamponatura in laterizio faccia vista, copertura con travi e tiranti in ferro e soprastante pannelli in lamiera grecata, distribuito su due piani fuori terra e scala interna in ferro, indipendente, di accesso al piano primo, oltre resede, in parte recintato, della superficie di circa mq. 583 ed AREA URBANA adiacente della superficie di circa mq.558 ad uso strada /piazzale.
Piano terra, adibito a rimessa attrezzi agricoli, formata da unico vano occupato in parte da vano scale, l'altezza interna del vano è di ml.6,50 e ml. 3,01, con pavimento del tipo industriale al quarzo, pareti non intonacate ed infissi, finestre, porte e portoni, in ferro, l'unità

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

immobiliare è provvista del solo impianto elettrico, in evidente stato di abbandono, nel suo insieme è in normale stato di conservazione e manutenzione.
Piano primo in porzione, appartamento di civile abitazione con accesso a mezzo di scala interna indipendente ed accesso dal retro del fabbricato, è composto da vano scala, ingresso, soggiorno, angolo-cottura, bagno, due camere ed un balcone, divisori interni in cartongesso, come pure il rivestimento delle pareti perimetrali.
Gli infissi esternamente sono in ferro e vetro, le porte interne ed il portoncino di legno, i pavimenti in gres porcellanato, il bagno corredato dei sanitari e l'angolo cottura sono rivestiti con mattonelle in ceramica, tutti i vani di abitazione sono tinteggiati.
L'unità immobiliare è provvista degli impianti elettrico, idrico e di riscaldamento formato da termosifoni alimentato con caldaia a GPL., in evidente stato di abbandono, nel suo insieme è in normale stato di manutenzione e conservazione.

PROSPETTO CON CONSISTENZE

LOCALE	Superficie Interna Netta (SIN) mq	Superficie Esterna Lorda (SEL) mq	Coeff.	Superficie Commerciale Metodo SIM Tecnoborsa mq.	Manutenzione	Esposizione
Piano Terra						
Rimessa attrezzi	259,53	275,41	1.00	275,41	Normale	Resede
Totale parziale	**259,53**			**275,41**		
Piano Primo						
Vano scala	23,64	24,98	1.00	24,98	Normale	Resede
Ingresso	8,21	9,18	1.00	9,18	Normale	Resede
Soggiorno	33,84	37,11	1.00	37,11	Normale	Resede
Angolo cottura	4,25	5,37	1.00	5,37	Normale	Resede
Bagno	6,59	7,62	1.00	7,62	Normale	Resede
Camera 1	18,46	24,99	1.00	24,99	Normale	Resede
Camera 2	18,46	24,99	1.00	24,99	Normale	Resede
Totale parziale	**113,45**			**159,22**		
Resede	583,00					
Are Urbana	558,00					

C – MAGAZZINO (piano T) ed appezzamento di terreno annesso.
Capanna ad uso magazzino, all'interno di resede parte recintato, parte ad uso agricolo, ubicata in Comune di XXXXXX XXXXX XXXXXX (XX) via XXXXXXXX, costruita con struttura mista, muratura e ferro, copertura in eternit e pareti divisorie in cartongesso disposta al solo Piano Terra è composta da cinque vani oltre due servizi igienici:
I vani hanno altezza media interna varia, compresa tra i ml 2,05 e ml 2,60,alcuni hanno gli infissi, in metallo e vetro, ma nella maggior parte ne sono privi, ed in cattivo stato di conservazione; i pavimenti per lo più sono in battuto di cemento e legno in un vano.
L'unità immobiliare è priva di impianti e di ogni opera di rifinitura sia interna che esterna ed è in pessime condizione di manutenzione e conservazione.

DATI METRICI
PROSPETTO CON CONSISTENZE

LOCALE	Superficie Interna	Superficie Esterna	Coeff.	Superficie Commerciale	Manutenzione	Esposizione

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

	Netta (SIN) mq	Lorda (SEL) mq		Metodo SIM Tecnoborsa mq.		
Piano Terra						
Vano 1	8,03	8,16	0,50	4,08	Mediocre	resede
Vano 2	8,97	10,12	0,50	5,06	Mediocre	resede
Vano 3	18,00	20,00	0.50	10,00	Mediocre	resede
Vano 4	18,25	20,28	0.50	10,14	Mediocre	resede
Vano 5	6,93	8,40	0.50	4,20	Mediocre	resede
Wc	2,95	3,78	0.50	1,89	Mediocre	resede
Wc	3,99	4,83	0.50	2,41	Mediocre	resede
Totale Parz.	**67,12**			**37,78**		
Resede	10.850,00					

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Appezzamenti di Terreno

Catasto Terreni Comune di XXXXXX XXXXX XXXXXX -foglio 26 P.lla 105 SEMINATIVO-ARBORATO cl.2 HA 00.46.36 R.D.€ 26,34 R.A.€ 9,58

-foglio 26 P.lla 106 SEMINATIVO cl. 3 HA 00.63.40 R.D.€ 16,37 R.A.€ 9,82

-foglio 26 P.lla 108 SEMINATIVO-ARBORATO cl.2 HA 01.23.00 R.D.€ 69,88 R.A.€ 25,41

-foglio 26 P.lla 114 SEMINATIVO cl. 1 HA 00.04.80 R.D.€ 3,72 R.A.€ 1,49

-foglio 26 P.lla 115:

porzione A SEMINATIVO cl. 2 HA 00.12.10 R.D.€ 6,87 R.A.€ 2,81
porzione B SEMINATIVO-ARBORATO cl. 2 HA 00.10.40 R.D.€ 5,91 R.A.€ 2,15

-foglio 26 P.lla 116:

porzione A SEMINATIVO-ARBORATO cl. 2 HA 00.02.40 R.D.€ 1,36 R.A.€ 0,50
porzione B SEMINATIVO cl. 1 HA 00.05.20 R.D.€ 4,03 R.A.€ 1,61

-foglio 26 P.lla 120:

porzione AA SEMINATIVO-ARBORATO cl. 3 HA 00.58.50 R.D.€ 15,11 R.A.€ 7,55
porzione AB ULIVETO cl. 2 HA 00.38.50 R.D.€ 12,92 R.A.€ 7,95
porzione AC SEMINATIVO cl.3 HA00.00.45 R.D.€0,12 R.A.€0,07

-foglio 26 P.lla 121:

porzione AA SEMINATIVO-ARBORATO cl. 3 HA 00.42.20 R.D.€ 10,90 R.A.€ 5,45
porzione AB ULIVETO cl. 2 HA 00.55.00 R.D.€ 18,46 R.A.€ 11,36
porzione AC SEMINATIVO cl.3 HA00.15.30 R.D.€3,95 R.A.€2,37

-foglio 26 P.lla 147 SEMINATIVO-ARBORATO cl.2 HA 00.60.30 R.D.€ 34,26 R.A.€ 12,46

-foglio 26 P.lla 149 SEMINATIVO cl. 3 HA 00.91.00 R.D.€ 23,50 R.A.€ 14,10

-foglio 26 P.lla. 150:

porzione A SEMINATIVO cl. 3 HA 00.02.15 R.D.€ 0,56 R.A.€ 0,33
porzione B SEMINATIVO-ARBORATO cl. 2 HA 00.00.25 R.D.€ 0,14 R.A.€ 0,05

-foglio 26 P.lla 151 SEMINATIVO cl. 3 HA 00.41.10 R.D.€ 10,61 R.A.€ 6,37

-foglio 26 P.lla 152 SEMINATIVO-ARBORATO cl. 2 HA00.07.20 R.D.€ 4,09 R.A.€ 1,49

-foglio 26 P.lla 153:

porzione A SEMINATIVO cl. 1 HA 00.04.60 R.D.€ 3,56 R.A.€ 1,43
porzione B SEMINATIVO-ARBORATO cl. 2 HA 00.02.20 R.D.€ 1,25 R.A.€ 0,45

-foglio 26 P.lla 154:

porzione AA SEMINATIVO-ARBORATO cl. 3 HA 00.34.35 R.D.€ 8,87 R.A.€ 4,44
porzione AB ULIVETO cl. 2 HA 00.30.05 R.D.€ 10,09 R.A.€ 6,21

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

porzione AC SEMINATIVO cl.3 HA00.02.95 R.D.€ 0,76 R.A.€ 0,46

-foglio 26 P.lla. 155 SEMINATIVO-ARBORATO cl.2 HA 00.07.00 R.D.€ 3,98 R.A.€ 1,45
-foglio 26 P.lla 156 SEMINATIVO cl.3 HA 00.05.30 R.D.€ 1,37 R.A.€ 0,82
-foglio 26 P.lla 157 SEMINATIVO cl.3 HA 00.45.50 R.D.€ 11,75 R.A.€ 7,05
-foglio 26 P.lla 159 SEMINATIVO cl.2 HA 00.11.00 R.D.€ 6,25 R.A.€ 2,56
-foglio 26 P.lla 242 SEMINATIVO cl.3 HA 01.19.30 R.D.€ 30,81 R.A.€ 18,48
-foglio 26 P.lla. 243 SEMINATIVO cl.3 HA 00.38.89R.D.€ 10,04 R.A.€ 6,03
-foglio 26 P.lla 244 SEMINATIVO-ARBORATO cl.2 HA 00.00.76 R.D.€ 0,43 R.A.€ 0,16
-foglio 26 P.lla 245 SEMINATIVO cl.3 HA 00.13.18R.D.€ 3,40 R.A.€ 2,04
-foglio 26 P.lla 246 SEMINATIVO-ARBORATO cl.2 HA 00.06.52 R.D.€ 3,70 R.A.€ 1,35

-foglio 31 P.lla 1 SEMINATIVO-ARBORATO cl.2 HA 00.37.00 R.D.€ 21,02 R.A.€ 7,64
-foglio 31 P.lla 11 ULIVETO cl. 2 HA 00.39.20 R.D.€ 13,16 R.A.€ 8,10
-foglio 31 P.lla. 13:
porzione AA ULIVETO cl. 2 HA 01.48.47 R.D.€ 49,84 R.A.€ 30,67
porzione AB SEMINATIVO cl. 3 HA 00.42.25 R.D.€ 10,91 R.A.€ 6,55
-foglio 31 P.lla 14 SEMINATIVO cl. 3 HA 02.84.80R.D.€ 73,54 R.A.€ 44,13
-foglio 31 P.lla 166 ULIVETO cl. 2 HA 00.02.00 R.D.€ 0,67 R.A.€ 0,41

A-Fabbricato ed autorimessa
Catasto Fabbricati Comune di XXXXXX XXXXX XXXXXX -foglio 26 P.lla 122 sub. 3 cat. A/7 cl 2 Vani 10 rendita €1.239,50
-foglio 26 P.lla 122 sub 2 cat. C/6 cl 3 27 mq. Rendita €101,79
Utilità comuni (Beni Comuni Censibili)
NESSUNO
Beni Comuni non Censibili
-foglio 26 P.lla 122 sub 1 Resede *NON INDICATO NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO E NON MENZIONATO NELL'ATTO DI PROVENIENZA*
B-Magazzino, abitazione e area urbana annessa
Catasto Fabbricati Comune di XXXXXX XXXXX XXXXXX
-foglio 26 P.lla 217 sub 2 cat. C/2 cl 2 291 mq. Rendita € 1.052,02 (Magazzino)
-foglio 26 P.lla 217sub. 3 cat. A/3 cl 2 Vani 5 rendita € 271,14 (Appartamento)
-foglio 26 P.lla 217 sub 5 AREA URBANA di mq. 558
Utilità comuni (Beni Comuni Censibili)
NESSUNO
Beni Comuni non Censibili
-foglio 26 P.lla 217 sub 4 Resede AREA URBANA
C-Magazzino Piano Terra
Catasto Fabbricati Comune di XXXXXX XXXXX XXXXXX
foglio 26 P.lla 235 sub. 5 cat. C/2 cl5 70 mq rendita € 401,29
Utilità comuni (Beni Comuni Censibili)
NESSUNO
Beni Comuni non Censibili
NESSUNO
CONFINI
Via XXXXX (XX N. XX), XXXXXXXXXX XXX XXXXXXXX s.p.a. su più lati, XXXXXXX XXXXXXX, XXXXXXX della XXXXXXX XXXXXXX, XXXXXXXXXX XXXXXX- XXXXXXXX XXXXXXXX e XXXXXX XXXXXXX o aventi causa , Amministrazione Provinciale di XXXXXXX, s.s.a., XXXXXXXXX XXXXXX – XXXXXXX XXXX – XXXXXXX XXXXX o aventi causa, XXXXXXXXX XXXX e XXXXXXXX XXXXXXXXX o aventi causa , XXXXXXX XXXXXXXX o aventi causa, s.s.a.
QUOTE MILLESIMALI

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Non ci sono ripartizioni condominiali.

8.1) CONFORMITA' TRA DESCRIZIONE ATTUALE BENE E PIGNORAMENTO

La identificazione dei beni riportati nella nota di trascrizione del pignoramento immobiliare è conforme a quella catastale, fatta eccezione per le particelle 115-116-120-121-150-153-154 del Fg. 26 e le p.lle 13-14 del Fg. 31, sulle quali è intervenuta variazione per distinguere le diverse porzioni colturali, rimanendo salva la consistenza della superficie.

Si precisa che, come risulta dal certificato notarile del 19/04/2017, non sono trascritte accettazione tacita dell'eredità di XXXXXX XXXXX O XXXX, deceduta il 09/04/1973 e di XXXXXXX XXXXXXXX deceduto il 16/10/1985.

9.1) VARIAZIONE PER AGGIORNAMENTO CATASTALE

A- (Fabbricato di civile abitazione ed autorimessa).

Alla relazione è allegata visura catastale storica ed elaborato planimetrico, conformi allo stato di fatto.

Per quanto sopra:

"La sottoscritta Arch. Paola Franca ROSSI nata a Pontremoli (MS) il 20/06/1955, iscritta all'Ordine degli Architetti Pianificatori, Paesaggisti, Conservatori di Arezzo al n. 153, con studio in Monte San Savino, Via Modesta Rossi n. 20, in qualità di esperto nominato nella procedura di esecuzione immobiliare n. XX/XXXX R.G.E., effettuate le necessarie verifiche sugli immobili censiti al Catasto Fabbricati del Comune di XXXXXX XXXXX XXXXXX:

-foglio 26 P.lla 122 sub. 3 cat. A/7 cl 2 Vani 10 rendita €1.239,50

-foglio 26 P.lla 122 sub 2 cat. C/6 cl 3 27 mq. Rendita €101,79

Intestati a:

Società XXXXXXX XXX XXX con sede in XXXXXXX P.I. XXXXXXXXXXX Proprietà per 1/1

sulla base della visura e della planimetria catastale rilevate alla Agenzia delle Entrate di XXXXXX -Ufficio Territorio- **DICHIARA** la conformità della intestazione e dei dati catastali, nonché la conformità tra lo stato di fatto e la planimetria catastale degli immobili sopra descritti, giusto il disposto dall'art. 17 R.D. legge 13 aprile 1939 n. 652 e le indicazioni della Agenzia del Territorio di cui alla Circolare 2/2010.

B- (Capannone con abitazione piano 1 e rimessa piano T)

Alla relazione è allegata visura catastale storica ed elaborato planimetrico, conformi allo stato di fatto.

Per quanto sopra:

"La sottoscritta Arch. Paola Franca ROSSI nata a Pontremoli (MS) il 20/06/1955, iscritta all'Ordine degli Architetti Pianificatori, Paesaggisti, Conservatori di Arezzo al n. 153, con studio in Monte San Savino, Via Modesta Rossi n. 20, in qualità di esperto nominato nella procedura di esecuzione immobiliare n. XX/XXXX R.G.E., effettuate le necessarie verifiche sugli immobili censiti al Catasto Fabbricati del Comune di XXXXXX XXXXX XXXXXX:

-foglio 26 P.lla 217 sub.3 cat. A/3 cl 2 Vani 5 rendita € 271,14

-foglio 26 P.lla 217 sub 2 cat. C/2 cl 2 291 mq. Rendita € 1.052,02

Intestati a:

Società XXXXXXX XXX S.R.L. con sede in XXXXXXX P.I. XXXXXXXXXXX Proprietà per 1/1

sulla base della visura e della planimetria catastale rilevate alla Agenzia delle Entrate di XXXXXX-Ufficio Territorio- **DICHIARA** la conformità della intestazione e dei dati catastali, nonché la conformità tra lo stato di fatto e la planimetria catastale degli immobili sopra descritti, giusto il disposto dall'art. 17 R.D. legge 13 aprile 1939 n. 652 e le indicazioni della Agenzia del Territorio di cui alla Circolare 2/2010.

C- (Magazzino piano T.)

Alla relazione è allegata visura catastale storica ed elaborato planimetrico, conformi allo stato di fatto.

Per quanto sopra:

"La sottoscritta Arch. Paola Franca ROSSI nata a Pontremoli (MS) il 20/06/1955, iscritta all'Ordine degli Architetti Pianificatori, Paesaggisti, Conservatori di Arezzo al n. 153, con studio in Monte San Savino, Via Modesta Rossi n. 20, in qualità di esperto nominato nella procedura di esecuzione immobiliare n. XX/XXXX R.G.E., effettuate le necessarie verifiche sugli immobili censiti al Catasto Fabbricati del Comune di XXXXXXX XXXXX XXXXXX:

-foglio 26 P.lla 235 sub 5 cat. C/2 cl5 70 mq rendita € 401,29

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Intestati a:
Società XXXXXXX XXX S.R.L. con sede in XXXXXXX P.I. XXXXXXXXXXX Proprietà per 1/1
sulla base della visura e della planimetria catastale rilevate alla Agenzia delle Entrate di XXXXXX -Ufficio Territorio- **DICHIARA** la conformità della intestazione e dei dati catastali, nonché la conformità tra lo stato di fatto e la planimetria catastale degli immobili sopra descritti, giusto il disposto dall'art. 17 R.D. legge 13 aprile 1939 n. 652 e le indicazioni della Agenzia del Territorio di cui alla Circolare 2/2010.

10.1) UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO

Il vigente strumento urbanistico del comune di XXXXXX XXXXX XXXXXX fa ricadere:
-parte dei terreni comprensiva dei fabbricati oggetto della presente nella zona definita dall' Art. 37 delle N.T.A. "Aree di trasformazione per produzione e servizi (TD n°)" e più nello specifico al comma 7-TD 6 – Parco acquatico della XXXXX XXXXX, e zona PSB "*associandoci l'area (individuata dalla sigla PSB) da destinare a parcheggio supplementare che dovrà essere progettata tenendo conto dei criteri di compatibilità paesaggistica di cui sopra. Tale area potrà essere realizzata solo contestualmente al nuovo svincolo all'incrocio fra l'arteria di collegamento XXXXXXXX-XXXXXXXXX XXXXX XXX XXXXXX e la via di XXXXXXXXX e dovrà essere funzionalmente collegata a tale svincolo"*, oltre ad alcune porzioni soggette a "Viabilità di progetto", art. 52 delle N.T.A." Le infrastrutture della mobilità".
L'intera area individuata negli elaborati grafici del Regolamento urbanistico è destinata alle attrezzature per il divertimento, sia fisse sia mobili, quali "acquapark, quelle attività del tempo libero, del gioco, dello svago, della ricreazione e delle attività didattico-culturali e dovrà essere sottoposta a piano attuativo unitario. Sono ammessi i servizi interni per i visitatori quali ristoranti e tavole calde, bar, esercizi commerciali inerenti le attività del luogo, servizi igienici. È consentita la realizzazione dei servizi, possibilmente riuniti in un centro servizi per gli operatori e l'organizzazione quali uffici, magazzini, depositi, spogliatoi e bagni, mense. È esclusa la funzione residenziale.
Alcune porzioni delle particelle ricadono altresì in area sottoposta a vincolo Paesaggistico di cui al D.Lgs.42/2004 art. 136 comma "d" (ex Legge 1497/1939) XXXXXXXXXX XXX XXXX G.U. del 25/02/1969, in particolare per la fascia di rispetto di 200 m. a ridosso della XXXXXXXXXX XX all'interno della quale sono compresi i 60. metri di vincolo di assoluta inedificabilità, sempre di rispetto alla grande arteria, e i vincoli minori legati alla strada provinciale XXXXXX, alla ferrovia XXXXXX-XXXXXXXXX e al torrente XXXX.

11.1) REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA

A- (Fabbricato di civile abitazione ed autorimessa)
Per il fabbricato ed accessorio, agli atti del Comune di XXXXXX XXXXX XXXXXX non risulta nessun documento che ne attesti la data di realizzazione o di successivi interventi edilizi.

B-(Capannone con abitazione piano 1 e rimessa piano T)
Il fabbricato è stato costruito con Concessione Edilizia n. 67 del 05-05-1992, successivamente, a seguito di difformità realizzate durante il corso dei lavori (modifiche prospettiche, aumento di volume e realizzazione appartamento al piano Primo), sono state presentate in data 20 febbraio 1995 prot. 2539 e 2540 domande di Sanatoria (D.L.n.649 del 25.11.1994 e successive modificazioni) con il relativo pagamento dell'Oblazione e degli Oneri di Concessione. A tutt'oggi non sono ancora state rilasciate da parte del Comune di XXXXXX XXXXX XXXXXX le relative Concessioni Edilizie in Sanatoria in quanto essendo un fabbricato soggetto a Vincolo Paesaggistico, l'Organo preposto alla tutela del vincolo non ha espresso il parere in merito.

C-(Magazzino piano T.)
Il fabbricato è stato costruito in assenza di licenze edilizie, per il medesimo è stata presentata in data 25/02/1995 prot. n. 2452 pratica n.15 Istanza di Sanatoria Edilizia L.724/94, con la quale veniva richiesto il rilascio della Concessione o autorizzazione Edilizia in Sanatoria con il relativo pagamento degli Oneri Concessori e dell'Oblazione; successivamente, a seguito di richiesta da parte del Comune di XXXXXX XXXXX XXXXXX veniva presentata la pratica di "Adeguamento Architettonico", con lettera del 12-07-2007, il Comune esprime parere FAVOREVOLE AL CONDONO "*ai soli fini di cui all'art. 32 della*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

L.28/2/1985 n. 47, ed ai sensi delle normative citate in premessa, sulla disciplina degli interventi su immobili ubicati all'interno di aree soggette a vincolo paesaggistico ambientale ed aree protette nei riguardi della sanatoria sopra descritta".

"L'autorizzazione o concessione in sanatoria su aree sottoposte a vincolo è comunque subordinata al parere favorevole del Ministero B.A.A.A.S. nonché alle procedure di cui al 1° comma dell'art. 32 della L.47/1985."

A tutt'oggi l'immobile è privo della Concessione Edilizia in Sanatoria, in quanto essendo un fabbricato soggetto a Vincolo Paesaggistico, l'Organo preposto alla tutela del vincolo non ha espresso il parere in merito.

Il complesso immobiliare di cui al presente lotto di vendita non è stato oggetto di nessuno degli interventi edilizi ammessi dalle previsioni del Regolamento Urbanistico.

Si precisa che sull'area è stato presentato un Piano Attuativo relativo ad un sub-comparto per la realizzazione di un parco acquatico approvato dal Consiglio Comunale con delibera n. 3 del 5 febbraio 2013 con il termine fissato di 10 anni, per cui la sua realizzazione deve essere conclusa entro il 05/02/2023.

12.1) STATO DI POSSESSO

Un primo accesso è stato eseguito con il Dott. Luca MINGHI in data 31/05/2018 ma non il sopralluogo agli immobili in quanto non si è presentato il soggetto esecutato.

In data 12/07/2018 è stato invece possibile eseguire l'accesso agli immobili, unitamente al custode Dott. Marco TIZZI; in quella sede è stato accertato lo stato di abbandono dei fabbricati.

Sui terreni sono state rilevate delle colture a seminativo in atto, ma alla Agenzia delle Entrate non risulta alcun contratto di affitto.

13.1) CERTIFICAZIONI DI STATO CIVILE E/O CONVENZIONI MATRIMONIALI

NESSUNA

14.1) PROVVEDIMENTI ASSEGNAZIONE CASA CONIUGALE

NESSUNO

15.1) CARATTERISTICHE DEGLI IMPIANTI

A-(Fabbricato di civile abitazione ed autorimessa).

L'unità immobiliare è dotata di tutti gli impianti l'impianto di riscaldamento è formato da termosifoni alimentato con caldaia a GPL. e termoconvettori per i quali non risulta nessun documento che ne attesti le Conformità.

B-(Capannone con abitazione piano 1 e rimessa piano T)

L'unità immobiliare del piano primo è dotata degli impianti elettrico, idrico e di riscaldamento formato da termosifoni alimentato con caldaia a GPL, per i quali non risulta nessun documento che ne attesti le Conformità, il piano terra è provvisto del solo impianto elettrico.

C-(Magazzino piano T.)

L'immobile è privo di impianti

16.1) VALUTAZIONE DELLA DIVISIBILITA' IN LOTTI DEL BENE PIGNORATO

Dei beni è stato formato un unico lotto di vendita rispettandone la propria ed indipendente capacità reddituale, così come pervenuto alla società attualmente proprietaria.

17.1) DETERMINAZIONE DEL VALORE DEGLI IMMOBILI

Nelle operazioni di stima la conoscenza del mercato immobiliare e, in particolare, del segmento di mercato di un determinato immobile, fornisce i criteri con i quali giudicare la comparabilità con altri immobili simili.

L' immobile in valutazione è soggetta ad un mercato di concorrenza monopolistica che, per gli edifici usati, si manifesta laddove l'offerente può esercitare un potere discrezionale sul prezzo, legato alla spontanea differenziazione dei beni di una zona, ma subisce la concorrenza dei proprietari di altri beni.

Poiché l'attività estimativa non è espressione del valore intrinseco di un bene economico bensì quantificazione monetaria di una relazione che si esplicita nella reciproca utilità che deriva ai soggetti economici in causa, rappresentati da chi domanda e da chi offre, la stima si fonda sulla ricostruzione dei comportamenti finalizzati a detto scopo e sullo studio di come questi sono condizionati dalle dinamiche del mercato immobiliare in funzione:

-della libertà o meno di offrire o domandare;

-del potere di influire sulla determinazione del prezzo;

-del possesso delle informazioni.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Da questo punto di vista, anche se non con cifre reali, l'indagine sugli annunci immobiliari è utile per acquisire indicazioni su tendenze, preferenze e disponibilità a pagare da parte degli operatori.

Date queste premesse, considerato che per aree con questa specifica destinazione urbanistica ubicate in comuni di minori dimensioni non è consueto trovare transazioni nello stesso segmento di mercato, l'indagine di mercato si è estesa anche a immobili compravenduti nel Comune di XXXXXX, altri ubicati in XXXXXXXXXXX oggetto di asta giudiziaria, nonché ad alcuni terreni posti in vendita dalla Amministrazione Comunale di XXXXXX XXXXX XXXXXX nella zona di XXXXXXXX (Vedi allegato 9).

VALUTAZIONE

PREMESSA

In funzione del quesito posto e dello scopo per il quale è richiesta la valutazione, per ricercare il più probabile valore dell'immobile si individua il criterio di stima o aspetto economico a "valore di mercato" e, in ragione della disponibilità dei dati e della natura del bene, il procedimento del confronto avendo presente che il valore venale del compendio immobiliare risiede nella potenzialità edificatoria permessa dallo strumento urbanistico in essere e dal Piano Attuativo approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 3 del 5 febbraio 2013 la quale ha fissato ai sensi dell'art. 68 c.1 LR 01/2005 in anni 10 (dieci) il termine entro il quale il Piano stesso dovrà essere realizzato, ovvero entro la data del 05/02/2023.

VALORE DI MERCATO

In quanto, come detto, il valore di mercato risiede sostanzialmente nella potenzialità edificatoria, questo è determinato sulla estensione dei terreni poiché il valore dei fabbricati esistente è esiguo nel contesto di una previsione di trasformazione urbanistica.

16 Ha 95 area 68 ca x €. 20,00/mq. = €. **3.391.360,00 in ct. €. 3.300.000,00**

Il valore del lotto per la quota di 1/1 della piena proprietà.

Il valore di mercato stimato è ridotto di una percentuale per le condizioni di assenza di garanzia per vizi del bene venduto pari al 10% su €. 3.300.000,00 = €. 330.000,00 in ct.

Per cui il valore di vendita coattiva è di **€. 2.970.000,00** per la quota di 1/1 della piena proprietà

18.1) PIGNORAMENTO PRO-QUOTA

La porzione immobiliare non è pignorata pro-quota

19.1) PIGNORAMENTO DELLA NUDA PROPRIETA' O SOLO USUFRUTTO

L'immobile non è pignorato per il diritto di nuda proprietà o usufrutto.

20.1) IMMOBILI ABUSIVI E NON SANABILI

Gli immobili in valutazione non presentano abusi non sanabili**.**

FORMAZIONE LOTTI OGGETTO DI VENDITA

7.2) LOTTO 2

APPEZZAMENTI DI TERRENO ad uso agricolo:

Appezzamenti di terreno a seminativo con prevalente funzione agricola posti lungo la strada provinciale N. XXX che collega l'abitato di XXXXXX XXXXX XXXXXX a XXXXXXXXX, nei pressi del ponte sul torrente XXXX della superficie catastale di 05 Ha 21 are 85 ca come evidenziati con colore rosso, sulla planimetria allegata.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

CATASTO TERRENI DI XXXXXX XXXXX XXXXXX foglio 32 P.lla. 123 SEMINATIVO-ARBORATO cl. 1 HA 00.32.00 R.D.€ 24,97 R.A.€ 9,92

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

foglio 32 P.lla. 232 SEMINATIVO-ARBORATO cl.2 HA 00.69.46 R.D. €39,46 R.A. €14,35
foglio 32 P.lla.23 SEMINATIVO-ARBORATO cl.1 HA 00.31.80 R.D.€ 24,63 R.A.€ 9,85
foglio 32 P.lla.24 SEMINATIVO-ARBORATO cl.1 HA 00.34.60 R.D.€ 26,80 R.A.€ 10,72
foglio 32 P.lla. 234 SEMINATIVO-ARBORATO cl.1 HA 00.23.21 R.D. € 17,98 R.A. € 7,19
foglio 32 P.lla. 26 SEMINATIVO-ARBORATO cl.2 HA 01.20.50 R.D.€ 68,46 R.A.€ 24,89
foglio 32 P.lla. 27 SEMINATIVO cl.2 HA 00.33.10 R.D.€ 18,80 R.A.€ 7,69
foglio 32 P.lla 28 SEMINATIVO-ARBORATO cl.1 HA 00.32.10 R.D.€ 24,87 R.A.€ 9,95
foglio 32 P.lla 29 SEMINATIVO-ARBORATO cl.1 HA 00.30.90 R.D.€ 23,94 R.A.€ 9,58
foglio 32 P.lla 30 SEMINATIVO-ARBORATO cl.1HA 00.35.40 R.D.€ 27,42 R.A.€ 10,97
foglio 32 P.lla. 236 SEMINATIVO-ARBORATO cl.1 HA 00.28.67 R.D. € 22,21 R.A. € 8,88
foglio 32 P.lla. 238 SEMINATIVO-ARBORATO cl.1 HA 00.36.28 R.D. € 28,11 R.A. € 11,24

Utilità comuni
NESSUNA

CONFINI
Via XXXXX (XX N. XX), Strada XXXXXXXXXXXX, XXXXXXX XXXX – XXXXXXXXXXX XXXXXXX e XXXXXXXXXXX XXXXXXXXXX o aventi causa, XXXXXXX XXXXX XXXXX. s.s.a..

QUOTE MILLESIMALI
Non ci sono ripartizioni condominiali.

8.2) CONFORMITA' TRA DESCRIZIONE ATTUALE BENE E PIGNORAMENTO
La identificazione di alcune particelle di terreno riportata nella nota di trascrizione del pignoramento immobiliare non corrisponde alla attuale catastale.
Con frazionamento del 02/11/2016 prot. XXXXXXXXX, ***anteriore alla data di trascrizione del pignoramento,***
1) la P.lla. 154 del Fg. 32 è stata SOPPRESSA originando le particelle:
a)foglio 32 P.lla. 232 SEMINATIVO-ARBORATO cl.2 HA 00.69.46 R.D.€ 39,46 R.A. €. 14,35
b) foglio 32 P.lla. 233 SEMINATIVO-ARBORATO cl.2 HA 00.04.34 R.D. €. 2,47 R.A. €. 0,90

2) la P.lla.25 del Fg. 32 è stata SOPPRESSA originando le particelle:
a)foglio 32 P.lla. 234 SEMINATIVO-ARBORATO cl.1 HA 00.23.21 R.D. €. 17,98 R.A. €. 7,19
b)foglio 32 P.lla 235 SEMINATIVO-ARBORATO cl.1 HA 00.07.89 R.D.€ 6,11 R.A. € 2,44

3) la P.lla 59 del Fg. 32 è stata SOPPRESSA originando le particelle:
a) foglio 32 P.lla. 236 SEMINATIVO-ARBORATO cl.1 HA 00.28.67 R.D. € 22,21 R.A. € 8,88
b) foglio 32 P.lla.237 SEMINATIVO-ARBORATO cl.1 HA 00.00.68 R.D.€ 0,53 R.A. € 0,21

4) la P.lla 60 del Fg. 32 è stata SOPPRESSA originando le particelle:
a)foglio 32 P.lla. 238 SEMINATIVO-ARBORATO cl.1 HA 00.36.28 R.D. € 28,11 R.A. € 11,24
b)foglio 32 P.lla. 239 SEMINATIVO-ARBORATO cl.1 HA 00.00.92 R.D.€ 0,71 R.A. € 0,29

Da visura ipotecaria di aggiornamento eseguita in data 03/08/2018, sulle part. 233–235–237–239 risulta trascrizione del 15/02/2018 n. 1.589 Part., per emissione di atto amministrativo di espropriazione per pubblica utilità a favore del XXXXXXX XXXXX XXXXX.
Da quanto sopra ne consegue:
-che alla data di trascrizione del pignoramento le p.lle 154-25-59-60 già risultavano in banca dati come SOPPRESSE;
-che la originaria consistenza delle stesse differisce da quanto oggi è di proprietà della Soc. esecutata.
In definitiva si ritiene che possano essere oggetto di vendita:
-la superficie catastale ***di 00 Ha 69 are 46 ca della p.lla 232*** poiché quella di 00 Ha 73 are 80 ca già attribuita alla p.lla 154 indicata nella formalità, si è ridotta della superficie di 00 Ha 04 are 34 ca della p.lla 233 oggi del Demanio dello Stato;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

-la superficie catastale ***di 00 Ha 23 are 21 ca della p.lla 234*** poiché quella di 00 Ha 31 are 10 ca già attribuita alla p.lla 25 indicata nella formalità, si è ridotta della superficie di 00 Ha 07 are 89 ca della p.lla 235 oggi del Demanio dello Stato;
-la superficie catastale ***di 00 Ha 28 are 67 ca della p.lla 236*** poiché quella di 00 Ha 29 are 35 ca già attribuita alla p.lla 59 indicata nella formalità, si è ridotta della superficie di 00 Ha 00 are 68 ca della p.lla 237 oggi del Demanio dello Stato;
-la superficie catastale ***di 00 Ha 36 are 28 ca della p.lla 238*** poiché quella di 00 Ha 37 are 20 ca già attribuita alla p.lla 60 indicata nella formalità, si è ridotta della superficie di 00 Ha 00 are 92 ca della p.lla 239 oggi del Demanio dello Stato.

Si precisa che, come risulta dal certificato notarile del 19/04/2017, non sono trascritte accettazione tacita dell'eredità di XXXXX XXXXX o XXXX, deceduta il 09/04/1973 e di XXXXXXX XXXXXXXX deceduto il 16/10/1985.

9.2) VARIAZIONE PER AGGIORNAMENTO CATASTALE

NESSUNO

10.2) UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO

Nel vigente strumento urbanistico del comune di XXXXXX XXXXX XXXXXX i terreni ricadono in zona definita dall'Art. 58 delle N.T.A. "Aree agricole della pianura bonificata dell'XXXX e della XXXXXX". "*1) Le "aree agricole della pianura bonificata dell'XXXX" sono localizzate su un fondovalle largo sostanzialmente agricolo, salvo l'episodio della zona produttiva e di servizio di XXXXXXXX peraltro localizzato al suo margine sud, che dovrà mantenere e potenziare i caratteri agricoli e la qualità del paesaggio agrario….. 3bis) Nella aree agricole della pianura bonificata dell'XXXX e della XXXXXX non sono ammesse nuove abitazioni rurali"…….*

11.2) REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA

Sui terreni agricoli non sono presenti manufatti edilizi.
Come da Certificato di Destinazione Urbanistica gli appezzamenti di terreno sono inclusi in zona agricola "Aree agricole della pianura bonificata *dell'XXXX e della XXXXXX*"

12.2) STATO DI POSSESSO

Un primo accesso è stato eseguito con il Dott. Luca MINGHI in data 31/05/2018 ma non il sopralluogo agli immobili in quanto non si è presentato il soggetto esecutato.
In data 12/07/2018 è stato invece possibile eseguire l'accesso agli immobili, unitamente al custode Dott. Marco TIZZI; in quella sede sui terreni sono state rilevate delle colture a seminativo in atto, ma alla Agenzia delle Entrate non risulta alcun contratto di affitto.

13.2) CERTIFICAZIONI DI STATO CIVILE E/O CONVENZIONI MATRIMONIALI

NESSUNA

14.2) PROVVEDIMENTI ASSEGNAZIONE CASA CONIUGALE

NESSUNO

15.2) CARATTERISTICHE DEGLI IMPIANTI

NON PRESENTI

16.2) VALUTAZIONE DELLA DIVISIBILITA' IN LOTTI DEL BENE PIGNORATO

Dei beni è stato formato un lotto di vendita rispettandone la propria ed indipendente capacità reddituale così come pervenuto all'attuale proprietario.

17.2) DETERMINAZIONE DEL VALORE DEGLI IMMOBILI

Con riferimento alle considerazioni svolte in risposta ai quesiti 16) e 18) la stima comprenderà sia la valutazione complessiva del compendio che il valore di una quota dell'immobile, pari ai 1/1 della piena proprietà.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

VALUTAZIONE

In funzione del quesito posto e dello scopo per il quale è richiesta la valutazione, per ricercare il più probabile valore dell'immobile, si individua il criterio di stima o aspetto economico a "valore di mercato" e, in ragione della disponibilità dei dati e della natura del bene, il procedimento del confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili simili. attraverso un'analisi comparativa dei valori di beni simili compravenduti sul mercato immobiliare locale, tenendo anche conto degli esperimenti relativi a beni oggetto di Procedura Esecutiva.

Sono stati consultati anche i valori unitari orientativi forniti da diversi Osservatori Immobiliari (Agenzia delle Entrate) e dai diversi canali informativi immobiliari.

La stima è sempre data a corpo e non a misura; le eventuali operazioni di calcolo della consistenza e del relativo prodotto con il valore unitario di riferimento hanno significato indicativo poiché il valore finale è mutuato da considerazioni complessive e compensative di tutte le osservazioni rilevate.

INDAGINE DI MERCATO

Sono stati individuati alcuni annunci immobiliari di vendita di terreni agricoli nella zona di ubicazione del compendio in valutazione (vedi allegati) e si è fatto riferimento anche alle tabelle dei valori agricoli medi della Provincia di XXXXXX "Dati Pronunciamento Commissione Provinciale" n. 1/2017.

VALORE DI MERCATO

La quotazione di mercato degli annunci immobiliari, in linea con valori agricoli medi, è variabile da €. 24.000 a 26.000,00/Ha.

Da cui il più probabile valore di mercato, per la quota di 1/1della piena proprietà, è ritenuto congruo in:

05 Ha 21 are 85 ca x €. 25.000/Ha = €. 130.462,50 **in ct. €. 130.000,00**

Per la vendita in assenza di garanzia per vizi, nel caso specifico si può applicare un abbattimento del 10% su €. 130.000,00 = €. 13.000,00 in ct.
Il valore di vendita forzata si riduce, quindi, ad **€ 120.000,00** per la quota di 1/1 della piena proprietà

18.2) PIGNORAMENTO PRO-QUOTA

La porzione immobiliare non è pignorata pro-quota

19.2) PIGNORAMENTO DELLA NUDA PROPRIETA' O SOLO USUFRUTTO

L'immobile non è pignorato per il diritto di nuda proprietà o usufrutto.

20.2) IMMOBILI ABUSIVI E NON SANABILI

Non sono presenti immobili

DOCUMENTAZIONE ALLEGATA

ALLEGATI

1- Certificazioni catastali
2- Atto di provenienza immobili
3- Conformità edilizia immobile
   Copia concessioni edilizie fabbricati
   Copia elaborati di progetto allegati a concessioni edilizie
4- Certificato di destinazione urbanistica terreni
5- Rilievo metrico
6- Rilievo fotografico
7- Indagine di mercato
8- Visura ipotecaria aggiornata Agenzia Entrate di Arezzo -Ufficio Territorio-
9- Ricevute invio elaborato di stima a creditori procedenti o intervenuti / al debitore anche se non costituito/al custode già nominato

Monte San Savino, 31 agosto 2018

L'ESPERTO
(Arch. Paola Franca ROSSI)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

RIEPILOGO FINALE

LOTTO 1

– **COMPENDIO IMMOBILIARE** ***in comune di XXXXXX XXXXX XXXXXX, via XXXXXXXXX S.P. XX, località XXXXXXXXXX ,XX XXXXX e via XXXXXXXX, formato da:***

APPEZZAMENTI DI TERRENO loc. XXXXXXXXXX-XX XXXXX e XX XXXXXXXX.
Appezzamenti di terreno parte a seminativo ed in parte ad uliveto, ubicati a pochi chilometri dal centro abitato di XXXXXX XXXXX XXXXXX, in località XXXXXXXXXX, XX XXXXX e XX XXXXXXXX, della superficie catastale complessiva di 16Ha 95 are 68 ca, facenti parte di un'area destinata alla realizzazione di strutture finalizzate ad attività per il tempo libero, del gioco e dello vago, oltre ad area destinata a parcheggi, sui quali insistono alcuni fabbricati di seguito descritti:

A- FABBRICATO DI CIVILE ABITAZIONE Piano T/1, FABBRICATO ad uso AUTORIMESSA Piano T e resede circostante, via XXXXXXXXX, n. -S.P. XX.
Fabbricato a destinazione civile abitazione ubicato in Comune di XXXXXX XXXXX XXXXXX via XXXXXXXXX, costruito con muratura di mattoni a vista ed accessorio ad uso autorimessa.
I fabbricati hanno accesso da viale e resede recintato in parte con rete metallica, in parte con muro di mattoni faccia vista .
FABBRICATO:
Fabbricato ad uso civile abitazione, distribuito su due piani fuori terra è composto da:
-al piano terra: ingresso, scala di accesso al piano primo, sala, tinello, cucina, disimpegno, ripostiglio, bagno, oltre due ripostigli con accesso esterno indipendente dal resede;
-al piano primo: due camere, disimpegno, sala biliardo bagno e camerina.
I vani hanno altezze interne varie, tutte comunque conformi all'altezza minima prevista dalla normativa vigente, le pareti del soggiorno e del tinello sono rivestite con boiserie di legno, mentre il soffitto è a volta.
Gli infissi, porte interne in legno e le finestre in PVC corredate di persiane in alluminio e grate interne, sono in buono stato di conservazione; i pavimenti in gres porcellanato effetto cotto di buona qualità, la scala in pietra; i bagni corredati di sanitari e la cucina sono rivestiti con mattonelle in ceramica, tutti i vani di abitazione sono tinteggiati.
L'unità immobiliare è dotata di tutti gli impianti l'impianto di riscaldamento è formato da termosifoni alimentato con caldaia a GPL. e termoconvettori.
Tutte le finiture interne ed esterne, sono in buono stato di conservazione.
AUTORIMESSA:
Fabbricato ad uso autorimessa disposto al solo Piano Terra è composto da un unico locale con altezza interna media di ml. 2,55, tetto a capanna e muratura tradizionale, portone di accesso in metallo rivestito di legno, pavimenti in gres porcellanato, pareti tinteggiate e munito di impianto elettrico e boiler per acqua calda..

B – ***Capannone (APPARTAMENTO Piano 1, RIMESSA piano T) resede ed AREA URBANA adiacente, via XXXXXXXXX.***

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Capannone ad uso agricolo, ubicato in Comune di XXXXXX XXXXX XXXXXX (XX) via di XXXXXXXXX, con accesso da cancello in ferro, costruito con pilastri in c.a. e tamponatura in laterizio faccia vista, copertura con travi e tiranti in ferro e soprastante pannelli in lamiera grecata, distribuito su due piani fuori terra e scala interna in ferro, indipendente, di accesso al piano primo, oltre resede della superficie di circa mq. 553 ed AREA URBANA adiacente della superficie di circa mq. 558 ad uso strada /piazzale.
Piano terra, adibito a rimessa attrezzi agricoli, formata da unico vano occupato in parte da vano scale, l'altezza interna del vano è di ml.6,50 e ml. 3,01, con pavimento del tipo industriale al quarzo, pareti non intonacate ed infissi, finestre, porte e portoni, in ferro, l'unità immobiliare è provvista del solo impianto elettrico, in evidente stato di abbandono, nel suo insieme è in normale stato di conservazione e manutenzione.
Piano primo in porzione, appartamento di civile abitazione con accesso a mezzo di scala interna indipendente ed accesso dal retro del fabbricato, è composto da vano scala, ingresso, soggiorno, angolo-cottura, bagno, due camere ed un balcone, divisori interni in cartongesso, come pure il rivestimento delle pareti perimetrali.
Gli infissi esternamente sono in ferro e vetro, le porte interne ed il portoncino di legno, i pavimenti in gres porcellanato, il bagno corredato dei sanitari e l'angolo cottura sono rivestiti con mattonelle in ceramica, tutti i vani di abitazione sono tinteggiati.
L'unità immobiliare è provvista degli impianti elettrico, idrico e di riscaldamento formato da termosifoni alimentato con caldaia a GPL., in evidente stato di abbandono, nel suo insieme è in normale stato di manutenzione e conservazione.

C – MAGAZZINO (piano T) ed appezzamento di terreno annesso.
Capanna ad uso magazzino, all'interno di resede parte recintato, parte ad uso agricolo, ubicata in Comune di XXXXXX XXXXX XXXXXX (XX) via XXXXXXXX, costruita con struttura mista, muratura e ferro, copertura in eternit e pareti divisorie in cartongesso disposta al solo Piano Terra è composta da cinque vani oltre due servizi igienici:
I vani hanno altezza media interna varia, compresa tra i ml 2,05 e ml 2,60,alcuni hanno gli infissi, in metallo e vetro, ma nella maggior parte ne sono privi, ed in cattivo stato di conservazione; i pavimenti per lo più sono in battuto di cemento, legno nel primo vano per chi entra dal cancello con accesso indipendente.
L'unità immobiliare è priva di impianti e di ogni opera di rifinitura sia interna che esterna ed è in pessime condizione di manutenzione e conservazione.

CONFINI
Via XXXXX (XX N. XX), XXXXXXXXXX XXX XXXXXXXX s.p.a. su più lati, XXXXXXX XXXXXXX, XXXXXXX della XXXXXXX XXXXXXX, XXXXXXXXXX XXXXXX- XXXXXXXX XXXXXXXX e XXXXXX XXXXXXX o aventi causa , Amministrazione Provinciale di XXXXXXX, s.s.a., XXXXXXXXX XXXXXX – XXXXXXX XXXX – XXXXXXX XXXXX o aventi causa, XXXXXXXXX XXXX e XXXXXXXX XXXXXXXXX o aventi causa , XXXXXXX XXXXXXXX o aventi causa, s.s.a.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Appezzamenti di Terreno
Catasto Terreni Comune di XXXXXX XXXXX XXXXXX

-foglio 26 P.lla 105 SEMINATIVO-ARBORATO cl.2 HA 00.46.36 R.D.€ 26,34 R.A.€ 9,58
-foglio 26 P.lla 106 SEMINATIVO cl. 3 HA 00.63.40 R.D.€ 16,37 R.A.€ 9,82
-foglio 26 P.lla 108 SEMINATIVO-ARBORATO cl.2 HA 01.23.00 R.D.€ 69,88 R.A.€ 25,41
-foglio 26 P.lla 114 SEMINATIVO cl. 1 HA 00.04.80 R.D.€ 3,72 R.A.€ 1,49
-foglio 26 P.lla 115:
porzione A SEMINATIVO cl. 2 HA 00.12.10 R.D.€ 6,87 R.A.€ 2,81
porzione B SEMINATIVO-ARBORATO cl. 2 HA 00.10.40 R.D.€ 5,91 R.A.€ 2,15
-foglio 26 P.lla 116:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

porzione A SEMINATIVO-ARBORATO cl. 2 HA 00.02.40 R.D.€ 1,36 R.A.€ 0,50
porzione B SEMINATIVO cl. 1 HA 00.05.20 R.D.€ 4,03 R.A.€ 1,61

-foglio 26 P.lla 120:

porzione AA SEMINATIVO-ARBORATO cl. 3 HA 00.58.50 R.D.€ 15,11 R.A.€ 7,55
porzione AB ULIVETO cl. 2 HA 00.38.50 R.D.€ 12,92 R.A.€ 7,95
porzione AC SEMINATIVO cl.3 HA00.00.45 R.D.€0,12 R.A.€0,07

-foglio 26 P.lla 121:

porzione AA SEMINATIVO-ARBORATO cl. 3 HA 00.42.20 R.D.€ 10,90 R.A.€ 5,45
porzione AB ULIVETO cl. 2 HA 00.55.00 R.D.€ 18,46 R.A.€ 11,36
porzione AC SEMINATIVO cl.3 HA00.15.30 R.D.€3,95 R.A.€2,37

-foglio 26 P.lla 147 SEMINATIVO-ARBORATO cl.2 HA 00.60.30 R.D.€ 34,26 R.A.€ 12,46

-foglio 26 P.lla 149 SEMINATIVO cl. 3 HA 00.91.00 R.D.€ 23,50 R.A.€ 14,10

-foglio 26 P.lla. 150:

porzione A SEMINATIVO cl. 3 HA 00.02.15 R.D.€ 0,56 R.A.€ 0,33
porzione B SEMINATIVO-ARBORATO cl. 2 HA 00.00.25 R.D.€ 0,14 R.A.€ 0,05

-foglio 26 P.lla 151 SEMINATIVO cl. 3 HA 00.41.10 R.D.€ 10,61 R.A.€ 6,37

-foglio 26 P.lla 152 SEMINATIVO-ARBORATO cl. 2 HA00.07.20 R.D.€ 4,09 R.A.€ 1,49

-foglio 26 P.lla 153:

porzione A SEMINATIVO cl. 1 HA 00.04.60 R.D.€ 3,56 R.A.€ 1,43
porzione B SEMINATIVO-ARBORATO cl. 2 HA 00.02.20 R.D.€ 1,25 R.A.€ 0,45

-foglio 26 P.lla 154:

porzione AA SEMINATIVO-ARBORATO cl. 3 HA 00.34.35 R.D.€ 8,87 R.A.€ 4,44
porzione AB ULIVETO cl. 2 HA 00.30.05 R.D.€ 10,09 R.A.€ 6,21
porzione AC SEMINATIVO cl.3 HA00.02.95 R.D.€ 0,76 R.A.€ 0,46

-foglio 26 P.lla. 155 SEMINATIVO-ARBORATO cl.2 HA 00.07.00 R.D.€ 3,98 R.A.€ 1,45

-foglio 26 P.lla 156 SEMINATIVO cl.3 HA 00.05.30 R.D.€ 1,37 R.A.€ 0,82

-foglio 26 P.lla 157 SEMINATIVO cl.3 HA 00.45.50 R.D.€ 11,75 R.A.€ 7,05

-foglio 26 P.lla 159 SEMINATIVO cl.2 HA 00.11.00 R.D.€ 6,25 R.A.€ 2,56

-foglio 26 P.lla 242 SEMINATIVO cl.3 HA 01.19.30 R.D.€ 30,81 R.A.€ 18,48

-foglio 26 P.lla. 243 SEMINATIVO cl.3 HA 00.38.89R.D.€ 10,04 R.A.€ 6,03

-foglio 26 P.lla 244 SEMINATIVO-ARBORATO cl.2 HA 00.00.76 R.D.€ 0,43 R.A.€ 0,16

-foglio 26 P.lla 245 SEMINATIVO cl.3 HA 00.13.18R.D.€ 3,40 R.A.€ 2,04

-foglio 26 P.lla 246 SEMINATIVO-ARBORATO cl.2 HA 00.06.52 R.D.€ 3,70 R.A.€ 1,35

-foglio 31 P.lla 1 SEMINATIVO-ARBORATO cl.2 HA 00.37.00 R.D.€ 21,02 R.A.€ 7,64

-foglio 31 P.lla 11 ULIVETO cl. 2 HA 00.39.20 R.D.€ 13,16 R.A.€ 8,10

-foglio 31 P.lla. 13:

porzione AA ULIVETO cl. 2 HA 01.48.47 R.D.€ 49,84 R.A.€ 30,67
porzione AB SEMINATIVO cl. 3 HA 00.42.25 R.D.€ 10,91 R.A.€ 6,55

-foglio 31 P.lla 14 SEMINATIVO cl. 3 HA 02.84.80R.D.€ 73,54 R.A.€ 44,13

-foglio 31 P.lla 166 ULIVETO cl. 2 HA 00.02.00 R.D.€ 0,67 R.A.€ 0,41

A-Fabbricato ed autorimessa

Catasto Fabbricati Comune di XXXXXX XXXXX XXXXXX

-foglio 26 P.lla 122 sub. 3 cat. A/7 cl 2 Vani 10 rendita €1.239,50
-foglio 26 P.lla 122 sub 2 cat. C/6 cl 3 27 mq. Rendita €101,79

Utilità comuni (Beni Comuni Censibili)

NESSUNO

Beni Comuni non Censibili

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

-foglio 26 P.lla 122 sub 1 Resede *NON INDICATO NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO E NON MENZIONATO NELL'ATTO DI PROVENIENZA*

B-Magazzino, abitazione e area urbana annessa

Catasto Fabbricati Comune di XXXXXX XXXXX XXXXXX
-foglio 26 P.lla 217 sub 2 cat. C/2 cl 2 291 mq. Rendita € 1.052,02 (Magazzino)
-foglio 26 P.lla 217sub. 3 cat. A/3 cl 2 Vani 5 rendita € 271,14 (Appartamento)
-foglio 26 P.lla 217 sub 5 AREA URBANA di mq. 558

Utilità comuni (Beni Comuni Censibili)
NESSUNO

Beni Comuni non Censibili

-foglio 26 P.lla 217 sub 4 Resede AREA URBANA

C-Magazzino Piano Terra

Catasto Fabbricati Comune di XXXXXX XXXXX XXXXXX
foglio 26 P.lla 235 sub. 5 cat. C/2 cl5 70 mq rendita € 401,29

Utilità comuni (Beni Comuni Censibili)
NESSUNO

Beni Comuni non Censibili

NESSUNO

VALORE

Valore di mercato €. 3.300.000,00 in ct. per la quota di 1/1 della piena proprietà

Riduzione valore di mercato per:

-Assenza garanzia vizi bene venduto circa 10% su €. 3.300.000,00 = €. 330.000,00 in ct.

Valore di vendita coattiva €. 2.970.000,00 in ct. per la quota di 1/1 della piena proprietà

LOTTO 2

APPEZZAMENTI DI TERRENO ad uso agricolo:

Appezzamenti di terreno a seminativo con prevalente funzione agricola posti lungo la strada provinciale N. XXX che collega l'abitato di XXXXXX XXXXX XXXXXX a XXXXXXXXX, nei pressi del ponte sul torrente XXXX della superficie catastale di 05 Ha 21 are 85 ca.

CONFINI

Via XXXXX (XX N. XX), Strada XXXXXXXXXXX, XXXXXX XXXX – XXXXXXXXXX XXXXXX e XXXXXXXXXX XXXXXXXXX o aventi causa, XXXXXX XXXXX XXXXX. s.s.a..

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

CATASTO TERRENI DI XXXXXX XXXXX XXXXXX
foglio 32 P.lla. 123 SEMINATIVO-ARBORATO cl. 1 HA 00.32.00 R.D.€ 24,97 R.A.€ 9,92
foglio 32 P.lla. 232 SEMINATIVO-ARBORATO cl.2 HA 00.69.46 R.D. €39,46 R.A. €14,35
foglio 32 P.lla.23 SEMINATIVO-ARBORATO cl.1 HA 00.31.80 R.D.€ 24,63 R.A.€ 9,85
foglio 32 P.lla.24 SEMINATIVO-ARBORATO cl.1 HA 00.34.60 R.D.€ 26,80 R.A.€ 10,72
foglio 32 P.lla. 234 SEMINATIVO-ARBORATO cl.1 HA 00.23.21 R.D. € 17,98 R.A. € 7,19
foglio 32 P.lla. 26 SEMINATIVO-ARBORATO cl.2 HA 01.20.50 R.D.€ 68,46 R.A.€ 24,89
foglio 32 P.lla. 27 SEMINATIVO cl.2 HA 00.33.10 R.D.€ 18,80 R.A.€ 7,69
foglio 32 P.lla 28 SEMINATIVO-ARBORATO cl.1 HA 00.32.10 R.D.€ 24,87 R.A.€ 9,95

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

foglio 32 P.lla 29 SEMINATIVO-ARBORATO cl.1 HA 00.30.90 R.D.€ 23,94 R.A.€ 9,58
foglio 32 P.lla 30 SEMINATIVO-ARBORATO cl.1HA 00.35.40 R.D.€ 27,42 R.A.€ 10,97
foglio 32 P.lla. 236 SEMINATIVO-ARBORATO cl.1 HA 00.28.67 R.D. € 22,21 R.A. € 8,88
foglio 32 P.lla. 238 SEMINATIVO-ARBORATO cl.1 HA 00.36.28 R.D. € 28,11 R.A. € 11,24

Utilità comuni

NESSUNA

VALORE

Valore di mercato €.130.000,00 in ct. per la quota di 1/1 della piena proprietà

Riduzione valore di mercato per:

-Assenza garanzia vizi bene venduto 10% su 130.000,00 = €. 13.000,00 in ct.

Valore di vendita coattiva €.120.000,00 in ct. per la quota di 1/1 della piena proprietà

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009