



TRIBUNALE DI AREZZO

Cancelleria delle esecuzioni immobiliari

R.E. n° 253/2018 + 259/2018

Esperto.:

Geom. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

Relazione di consulenza tecnica

Per il procedimento di esecuzione immobiliare:

promosso da :

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

contro:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Rev:B1/27/02/2020

Il sottoscritto geom. XXXXXXXXXXX, nato ad XXXXXXXX il XXXXXXXX, con studio in Arezzo, loc. XXXXXXXXXXX, 110, in data **07/05/2019** ha prestato giuramento di rito, in qualità di Tecnico esperto, presso il Tribunale di Arezzo, Ufficio Esecuzioni Immobiliari, per rispondere ai quesiti, posti dal G.E. Dr.ssa XXXXXXXX di seguito elencati:

1) **verifici**, 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 precedente 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 nel ventennio antecedente 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 precedente e al giudice, il quale dovrà assegnare al creditore precedente 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, acquisito mortis causa;

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

3) rediga l'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;

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;

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;

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; verifici presso la Cancelleria (Civile) del Tribunale:

a) l'attuale pendenza delle cause relative a domande trascritte (se risultanti dai RR.II.)

b) la data di emissione e il contenuto dell'eventuale provvedimento di assegnazione della casa coniugale al coniuge separato o all'ex-coniuge dell'esecutato che occupa l'immobile (e acquisirne copia);

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

- le domande giudiziali (indicando se la causa è ancora in corso);

- gli atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura;

- gli altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, servitù, diritto d'uso e abitazione, assegnazione al coniuge, etc.);

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

- le iscrizioni;

- i pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli;

- le difformità urbanistico-catastali;

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

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

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

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

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

11) indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico – edilizia, l'Esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli **abusi** riscontrati e 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 somme già corrisposte o da corrispondere;

12) accerti lo stato di possesso del bene, estraendo il certificato di stato di famiglia e di residenza anagrafica, con l'indicazione, se occupato da terzi, del 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 scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio. 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 di locazione), allorché gli immobili siano occupati da terzi in difetto di titoli opponibili alla procedura ovvero in difetto di titolo alcuno, nonché allorché 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, estraiga l'esperto certificato aggiornato di residenza e di stato di famiglia e lo trasmetta senza ritardo al custode giudiziario, oltre a depositarlo in p.c.t. ; in caso di beni di natura agricola, e comunque in genere, lo stimatore assumerà informazioni presso il debitore, il terzo occupante, i vicini o le associazioni di categoria, effettuando ricerche presso l'Ufficio del Registro con il nominativo ottenuto attraverso le informazioni assunte;

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

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

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

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 carroia) ai lotti (passaggio pedonale e/o carroia 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 dei 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.);

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

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

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;

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

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

Il Giudice dispone che l'esperto:

- **verifichi in primo luogo (ovvero prima dell'accesso nell'immobile) l'esistenza di eventuali titoli opponibili e li trasmetta 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;

- invii, 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 in cancelleria degli interventi effettuati) / al debitore anche se non costituito / all'Istituto Vendite Giudiziarie di Arezzo, Siena, Montepulciano, all'indirizzo perizie.ivg@gmail.com. Il tutto a mezzo di posta elettronica all'indirizzo email indicato;

- 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 alleghi 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.

Omissis.

SVOLGIMENTO DELL'INCARICO:

Cronologia delle operazioni peritali

- **06/05/2019:** Notifica Decreto di nomina esperto;
- **07/05/2019:** Accettazione dell'incarico;
- **07/05/2019:** Acquisizione documentazione depositata in pct;
- **30/05/2019:** Copia documentazioni catastali Docfa;
- **05/07/2019:** Ricerche presso Comune di Subbiano copia pratiche cartacee;
- **24/07/2019:** 1° sopralluogo con custode giudiziario su immobile in carico a ;
- **10/09/2019:** 2° sopralluogo con custode giudiziario su immobili in carico ;
- **13/09/2017:** Ricerche presso Comune di Subbiano copia pratiche telematiche;
- **22/10/2019:** Rilievi scuderia e fabbricati limitrofi;
- **28/10/2019:** Accampionamento scuderia;
- **12/12/2019:** Agenzia entrate – ricerche contratti locazione;
- **21/02/2020:** 3° sopralluogo con custode giudiziario e fabbro per apertura immobili chiusi;
- **26/02/2020:** Agenzia entrate verifica costi cancellazione ipoteche e pignoramenti;
- **27/02/2020:** Verifica Cancellerie tribunale pendenza cause;

RISPOSTA AI QUESITI POSTI NELL'INCARICO:

Risposta al quesito n. 1 – (Verifica della documentazione in atti):

- Nella descrizione dei beni oggetto di pignoramento vengono individuati i seguenti immobili:

Al catasto terreni di Arezzo, Comune di Subbiano, Foglio 15:

- 1) Particella **104** – Pascolo Arb – Cl. U – Superficie ha 0.50.20 – R.d. € 2,59 - R.a. € 1,30;
- 2) Particella **106** – Pascolo Arb – Cl. U – Superficie ha 0.06.20 – R.d. € 0,32 - R.a. € 0,16;
- 3) Particella **107** – Pascolo Arb – Cl. U – Superficie ha 0.15.10 – R.d. € 0,78 - R.a. € 0,39;
- 4) Particella **108** – Pascolo Arb – Cl. U – Superficie ha 0.10.10 – R.d. € 0,52 - R.a. € 0,26;
- 5) Particella **109** – Pascolo Arb – Cl. U – Superficie ha 0.11.60 – R.d. € 0,60 - R.a. € 0,30;
- 6) Particella **110** – Pascolo Arb – Cl. U – Superficie ha 0.78.80 – R.d. € 4,07 - R.a. € 2,03;
- 7) Particella **111** – Semin Arbor – Cl. 1 – Superficie ha 0.17.40 – R.d. € 10,78 - R.a. € 6,29;
- 8) Particella **115** – Uliv vignet – Cl. 2 – Superficie ha 0.93.30 – R.d. € 28,91 - R.a. € 28,91;
- 9) Particella **117** – Pascolo Arb – Cl. U – Superficie ha 1.05.50 – R.d. € 5,45 - R.a. € 2,77;

- 10) Particella **118** – Pascolo Arb – Cl. U – Superficie ha 0.13.50 – R.d. € 0,70 - R.a. € 0,35;
 11) Particella **119** – Semin Arbor – Cl. 1 – Superficie ha 0.11.10 – R.d. € 6,88 - R.a. € 4,01;
 12) Particella **120** – Semin Arbor – Cl. 1 – Superficie ha 0.08.10 – R.d. € 5,02 - R.a. € 2,93;
 13) Particella **84** – Bosco ceduo – Cl. 2 – Superficie ha 0.13.70 – R.d. € 0,71 - R.a. € 0,21;
 14) Particella **86** – Semin Arbor – Cl. 4 – Superficie ha 0.28.30 – R.d. € 2,48 - R.a. € 1,75;
 15) Particella **89** – Seminativo – Cl. 3 – Superficie ha 0.63.90 – R.d. € 9,90 - R.a. € 8,25;
 16) Particella **92** – Bosco Misto – Cl. 2 – Superficie ha 0.42.10 – R.d. € 3,04 - R.a. € 0,65;
 17) Particella **99** – Bosco Misto – Cl. 2 – Superficie ha 0.03.30 – R.d. € 0,24 - R.a. € 0,05;
 18) Particella **100** – Semin Arbor – Cl. 3 – Superficie ha 0.45.50 – R.d. € 7,05 - R.a. € 5,87;
 19) Particella **163** – Bosco Misto – Cl. 2 – Superficie ha 0.90.60 – R.d. € 6,55 - R.a. € 1,40;
 20) Particella **274** – Bosco Misto – Cl. 2 – Superficie ha 0.00.96 – R.d. € 0,07 - R.a. € 0,01;
 21) Particella **276** – Bosco Misto – Cl. 2 – Superficie ha 0.00.11 – R.d. € 3,26 - R.a. € 0,70;
 22) Particella **277** – Bosco Misto – Cl. 2 – Superficie ha 0.45.11 – R.d. € 3,26 - R.a. € 0,70;
 23) Particella **278** – Bosco Misto – Cl. 2 – Superficie ha 1.39.64 – R.d. € 10,10 - R.a. € 2,16;
 24) Particella **280** – Semin Arbor – Cl. 3 – Superficie ha 0.04.27 – R.d. € 0,66 - R.a. € 0,55;
 25) Particella **281** – Semin Arbor – Cl. 3 – Superficie ha 0.03.75 – R.d. € 0,58 - R.a. € 0,48;
 26) Particella **282** – Semin Arbor – Cl. 3 – Superficie ha 0.05.12 – R.d. € 0,79 - R.a. € 0,66;
 27) Particella **284** – Semin Arbor – Cl. 3 – Superficie ha 0.04.68 – R.d. € 0,73 - R.a. € 0,60;
 28) Particella **286** – Semin Arbor – Cl. 3 – Superficie ha 0.00.02 – R.d. € 0,01 - R.a. € 0,01;
 29) Particella **287** – Semin Arbor – Cl. 3 – Superficie ha 0.01.69 – R.d. € 0,26 - R.a. € 0,22;
 30) Particella **288** – Semin Arbor – Cl. 3 – Superficie ha 0.03.14 – R.d. € 0,49 - R.a. € 0,41;
 31) Particella **291** – Semin Arbor – Cl. 3 – Superficie ha 0.00.21 – R.d. € 0,03 - R.a. € 0,03;
 32) Particella **292** – Pascolo Arb – Cl. U – Superficie ha 0.84.28 – R.d. € 4,35 - R.a. € 2,18;
 33) Particella **293** – Bosco Ceduo – Cl. 2 – Superficie ha 0.00.29 – R.d. € 0,01 - R.a. € 0,01;
 34) Particella **294** – Bosco Ceduo – Cl. 2 – Superficie ha 0.57.11 – R.d. € 2,95 - R.a. € 0,88;
 35) Particella **296/AA** – Bosco Misto – Cl.2 – Superficie ha 04.67.89 – R.d. € 33,83 - R.a. € 7,25;
 36) Particella **296/AB** – Pascolo Arbor – Cl.U – Superficie ha 00.32.00 – R.d. € 1,65 - R.a. € 0,93;
 37) Particella **298** – Pascolo Arbor – Cl.U – Superficie ha 00.14.17 – R.d. € 0,73 - R.a. € 0,37;
 38) Particella **300** – Pascolo Arbor – Cl.U – Superficie ha 00.47.63 – R.d. € 2,46 - R.a. € 1,23;
 39) Particella **302** – Semin Arbor – Cl.1 – Superficie ha 00.10.31 – R.d. € 6,39 - R.a. € 3,73;

Al catasto fabbricati di Arezzo, Comune di Subbiano, Foglio 15:

- 40) Particella **114** - Loc. Serboli snc – p. T – Area Urbana – Cat. F/1 – Sup. mq. 350 – senza rendita;
 41) Particella **255 sub. 3** - Loc. Serboli snc – p. T – Fabbricato in corso di costruzione – Cat. F/3 – senza rendita;
 42) Particella **255 sub. 2** - Loc. Serboli snc – p. T-1 – Fabbricato in corso di costruzione – Cat. F/3 – senza rendita;
 43) Particella **255 sub. 4** - Loc. Serboli snc – p. T-1 – Fabbricato in corso di costruzione – Cat. F/3 – senza rendita;
 44) Particella **255 sub. 1** – B.C.N.C.;
 45) Particella **272** - Loc. Serboli – p. T – Opificio – Cat. D/1 – R.C. € 32,00
 46) Particella **273** - Loc. Serboli – p. T – Opificio – Cat. D/1 – R.C. € 110,00
 47) Particella **279** graffata con la p.IIa **283** e p.IIa **290** - Loc. Serboli – p. T – Opificio – Cat. D/1 – R.C. € 15.860,00

Al catasto fabbricati di Arezzo, Comune di Subbiano, Foglio 6:

48) Particella **386** - Loc. Mottaccia - p. T - Tettoia - Cat. C/7 - Cl. U - mq. 123 - R.C. € 304,92

49) Particella **387** - Loc. Mottaccia - p. T - Area Urbana - Cat. F/1 - mq. 101 - senza rendita;

Al catasto terreni di Arezzo, Comune di Subbiano, Foglio 15:

50) Particella **295** Ente Urbano di ha 0.18.61 - *Con Dichiarazione di fabbricato Urbano Prot. AR0065228/2019 ha assunto i seguenti identificativi catastali: Foglio 15 - p.lla 295 - Loc. Serboli, snc, cat. C/06 - cl. 4 - cons. 454 - Sup. cat. 535 - R.c. € 1735,09;*

- I beni oggetto di espropriazione corrispondono con i dati catastali ed i dati emergenti dai registri immobiliari con la precisazione che lo stato di fatto differisce dalle planimetrie e dai dati catastali in quanto sono stati eseguiti lavori di costruzione e ristrutturazione per i quali non sussiste ancora l'obbligo di presentazione di nuova denuncia catastale in quanto non ancora ultimati ;
- In atti risultano depositati gli estratti catastali storico ventennali ed i certificati delle iscrizioni e trascrizioni relativi agli immobili pignorati;

Atti di provenienza:

- I beni indicati **dal n. 1 al n. 50** sono stati conferiti alla ditta "XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXX" con atto Unilaterale di costituzione di società a responsabilità limitata a Rogito Notaio XXXXXXXXXXXX di Roma del 14/06/2017, Repertorio n. 14909, Raccolta 4719 e registrato alla Agenzia delle entrate ufficio di Roma 2 in data 28/06/2017 al n. 19482 S1T, trascritto alla Agenzia del territorio di Arezzo il 28/06/2017 al n. 9948 R.G. e n. 6813 R.P.. **(Allegato n. 3)**
- Il bene indicato **al n. 50** è pervenuto alla ditta "XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX." con atto a rogito Notaio XXXXXXXXXXXX del 18/12/2009 repertorio n. 144985, Raccolta n. 16514, trascritto ad Arezzo in data 30/12/2009 part. N. 14909. **(Allegato n. 4)**

Continuità delle trascrizioni nel ventennio dalla data del pignoramento, note di trascrizione e titoli di trasferimento:

A) Beni rappresentati al N.C.T. di Arezzo, Comune di Subbiano, Foglio 15:

Particelle 104 - 106 - 107 - 108 - 109 - 110 - 111 - 115 - 117 - 118 - 119 - 120 ;

Particelle 300 - 302 (derivate dalla p.lla 112)

Particella 298 (derivata dalla p.lla 113)

Particelle 296 AA - 296 BB (derivate dalla p.lla 116)

e beni rappresentati Al N.C.E.U. Comune di Subbiano, Foglio 15:

Particelle 255 sub. 2 - 3 - 4

Particella 114

Atto di provenienza (Allegato n. 3) :

I sopracitati beni sono stati conferiti all'attuale ditta "XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX" con l'atto Unilaterale di costituzione di società a responsabilità limitata a Rogito Notaio XXXXXXXX XXXXXXXX di Roma del 14/06/2017, Repertorio n. 14909, Raccolta 4719 e registrato alla Agenzia delle entrate ufficio di Roma 2 in data 28/06/2017 al n. 19482 S1T, trascritto alla Agenzia del territorio di Arezzo il 28/06/2017 al n. 9948 R.G. e n. 6813 R.P..

Atti precedenti nel ventennio:

- Atto Notaio XXXXXXXX del 18/12/2009 rep. 144985, trascritto in data 30/12/2009 pert. 14909;
- Atto Notaio XXXXXXXX del 15/03/2002 rep. 6941, trascritto in data 9/04/2002 part. 4603;
- Atto Notaio XXXXXXXX del 15/03/2002 rep. 6940, trascritto in data 09/04/2002 part. N. 4602;
- Successione di XXXXXXXX deceduto il 21/01/1982 Den. N. 77 vol. 511, trascritta in data 12/01/1983 part. N. 365;
- Effettuate accettazioni di eredità con atto xxxxxxxx rep. 6940 – Trascritte in data 9/04/2002 part. N. 4596 – 4597 – 4598 – 4599 – 4600 – 4601;
- Atto Notaio xxxxxx del 07/03/2002 rep. 6832, trascritto in data 28/03/2002 part. 4206 ;
- Successione di XXXXXXXX deceduto in data 9/09/1990 denuncia di successione n. 2/30 del 08/11/2001, trascritta in data 5/01/2002 part. N. 228 e successione n. 70/45 del 2/08/2002 rettificativa, trascritta in data 27/08/2002 part. 10483;
- La sopracitata eredità è stata accettata con atto Notaio Silverio XXXXXXX in data 1/02/2000, registrato a Verona il 14/02/2000 al n. 618 **ma non trascritta** ;
- Successione di XXXXXXXX deceduto in data 5/06/1983, denuncia n. 84 vol. 745 del 29/03/1999, trascritta in data 15/01/2000 part. N. 625;
- Successione di xxxxxxxx deceduta in data 12/09/1998, denuncia n.83 vol. 745 del 29/03/1999, trascritta in data 18/12/2000 part. N. 13726 ed in data 11/11/2008 part. N. 14566;
- Successione di xxxxxxxx deceduta in data 11/06/1987, denuncia n. 9 vol. 571 del 11/01/1988 e n. 53 vol. 572 del 23/02/1988, trascritta in data 2/08/1988 part. N. 4328;
- Successione di xxxxxxxxxxxx deceduta in data 13/08/1992, denuncia n. 80 vol. 639 del 30/12/1992 e n. 53 vol. 746 del 15/04/1999, trascritta in data 16/11/1993 part. N. 10039;
- Successione di xxxxxxxxxxxx deceduta in data 20/12/1989, denuncia n. 94 vol. 600 del 30/04/1990, trascritta in data 1/10/1990 part. N. 9075;
- Successione di xxxxxxxxxxxx deceduto in data 4/04/1990, denuncia n.35 vol. 606 del 28/09/1990, trascritta in data 22/04/1991 part. 4556;
- Successione di xxxxxxxxxxxx deceduta in data 14/08/1999, denuncia n. 66 vol. 761 del 9/02/2000, trascritta in data 23/08/2001 part. N. 9878;
- Successione di xxxxxxxxxxxx deceduto il 25/08/1988, denuncia n. 2 vol. 520 del 3/12/1992 e n. 64 vol. 625 del 8/03/1996, trascritta in data 7/05/1996 part. N. 4239;

(Risultano depositati in atti le certificazioni storiche ventennali con descrizione dei passaggi intermedi);

B) Beni rappresentati al N.C.T. di Arezzo, Comune di Subbiano, Foglio 15:

Particelle 84 – 86 – 89 – 92 – 99 – 100 – 163 – 274 – 276 – 277 – 278 – 280 – 281 – 282 – 284 – 286 – 287 – 288 – 291 – 292 – 293 – 294 ;

Le p.lle 293 e 294 sono originate dalla soppressione della p.lla 90;

Le p.lle 291 e 292 sono originate dalla soppressione della p.lla 91;

Le p.lle 284, (285 soppressa ed unita alla 279 NCEU), 286, 287 e 288 sono originate dalla soppressione della p.lla 95;

Le p.lle 274, (275 soppressa ed unita alla p.lla 279 NCEU), 276, 277, 278 sono originate dalla soppressione della p.lla 98;

Le p.lle 280, 281 e 282 sono originate dalla soppressione della p.lla 271 a sua volta originata dalla soppressione della p.lla 97;

e beni rappresentati al N.C.E.U. di Arezzo, Comune di Subbiano, Foglio 15:

Particelle 290 – 279 – 283;

La p.lla 279 deriva dall'unione con le p.lle 285 e 275;

Particelle 272 – 273 (originate dalla soppressione della part. 97);

Atto di provenienza (Allegato n. 3) :

I sopracitati beni sono stati conferiti all'attuale ditta "XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX" con l'atto Unilaterale di costituzione di società a responsabilità limitata a Rogito Notaio xxxxxx di Roma del 14/06/2017, Repertorio n. 14909, Raccolta 4719 e registrato alla Agenzia delle entrate ufficio di Roma 2 in data 28/06/2017 al n. 19482 S1T, trascritto alla Agenzia del territorio di Arezzo il 28/06/2017 al n. 9948 R.G. e n. 6813 R.P..

Atti precedenti nel ventennio:

- Atto Notaio xxxxxxxxxxx del 18/12/2009 rep. 144985, trascritto in data 30/12/2009 part. 14909;
- Successione in morte di xxxxxxxxxxx deceduto il 06/09/2009 den. N. 1511 vol. 9990, trascritta in data 3/09/2010 part. 8446;

N.b.: Non è stata trascritta accettazione eredità, ma è possibile effettuarla a fronte atto xxxxxxxx del 28/04/2011 part. 5143;

- Successione di xxxxxxxxxxx deceduta il 16/09/2010 den. N. 260 vol. 9990, trascritta in data 28/04/2011 part. 4850, con accettazione tacita di eredità Trascritta in data 09/05/2011 part. 5142;
- Atto Notaio xxxxxxxxxxx del 23/08/1977 rep. 30128, trascritto in data 21/09/1944 part. 7095;

- Atto Notaio xxxxxxxxx del 31/08/1960, trascritto in data 20/09/1960 al reg. 1849 part. 4435;

(Risultano depositati in atti le certificazioni storiche ventennali con descrizione dei passaggi intermedi);

C) Beni rappresentati al N.C.E.U. di Arezzo, Comune di Subbiano, Foglio 6:

Particelle 386 e 387 (originare dalla soppressione della p.lla 353 sub. 3 a sua volta originata dalla p.lla 138)

Atto di provenienza (Allegato n. 3) :

I sopracitati beni sono stati conferiti all'attuale ditta "XXXXXXXXXXXXXXXXXX" con l'atto Unilaterale di costituzione di società a responsabilità limitata a Rogito Notaio xxxxxxxxxxxxxxxx di Roma del 14/06/2017, Repertorio n. 14909, Raccolta 4719 e registrato alla Agenzia delle entrate ufficio di Roma 2 in data 28/06/2017 al n. 19482 S1T, trascritto alla Agenzia del territorio di Arezzo il 28/06/2017 al n. 9948 R.G. e n. 6813 R.P..

Atti precedenti nel ventennio:

- Atto Notaio xxxxxxxxx del 23/10/2013 rep. 18300, trascritto in data 29/10/2013 part. N. 10264;
- Decreto di trasferimento emesso dal Tribunale di Arezzo in data 01/03/2012 rep. 39, trascritto in data 20/03/2012 part. N. 3029;
- Atto Notaio xxxxxxxxx del 19/04/1978 rep. 3323, trascritto in data 10/05/1978 part. N. 4682;

D) Beni rappresentati al N.C.E.U. di Arezzo, Comune di Subbiano, Foglio 15:

Particella 295

In origine la p.lla 295 di mq. 11, derivava dal frazionamento n. AR191916 della p.lla 255 a sua volta originata con tipo mappale n. 113961/2000 dalle p.lle 114 e 116, con tipo mappale n. AR191916/2013 la p.lla 295 è stata fusa con le p.lle 297, 299 e 311 (tutte sopresse);

La p.lla 297 era derivata dal frazionamento della p.lla 116;

La p.lla 299 era derivata da frazionamento della p.lla 113;

La p.lla 301 era derivata dal frazionamento della p.lla 112.

Atto di provenienza (Allegato n. 4) :

Il sopracitato bene è pervenuto alla ditta "XXXXXXXXXXXXXXXXXX con atto a rogito Notaio xxxxxxxxx del 18/12/2009 repertorio n. 144985, Raccolta n. 16514, trascritto ad Arezzo in data 30/12/2009 part. N. 14909.

Atti precedenti nel ventennio:

- Atto Notaio xxxxxxxxx del 15/03/2002 rep. 6941, trascritto in data 9/04/2002 part. 4603;
- Atto Notaio xxxxxxxxx del 15/03/2002 rep. 6940, trascritto in data 9/04/2002 part. 4602;
- Successione di xxxxxxxxx deceduto il 21/01/1982, den. N. 77 vol. 511, trascritta in data 12/01/1983 part, n. 365;
- Effettuate accettazioni di eredità con atto Tuccari rep. 6940 – Trascritte in data 9/04/2002 part. N. 4596 – 4597 – 4598 – 4599 – 4600 – 4601;
- Atto Notaio xxxxxxx del 07/03/2002 rep. 6832, trascritto in data 28/03/2002 part. 4206;
- Successione di xxxxxxxxx deceduto in data 9/09/1990 denuncia di successione n. 2/30 del 08/11/2001, trascritta in data 5/01/2002 part. N. 228 e successione n. 70/45 del 2/08/2002 rettificativa, trascritta in data 27/08/2002 part. 10483;
- La sopracitata eredità è stata accettata con atto Notaio xxxxxxxxxxxxxx in data 1/02/2000, registrato a Verona il 14/02/2000 al n. 618 **ma non trascritta** ;
- Successione di xxxxxxxxxxxxx deceduto in data 5/06/1983, denuncia n. 84 vol. 745 del 29/03/1999, trascritta in data 15/01/2000 part. N. 625;
- Successione di xxxxxxxxxxxxx deceduta in data 12/09/1998, denuncia n.83 vol. 745 del 29/03/1999, trascritta in data 18/12/2000 part. N. 13726 ed in data 11/11/2008 part. N. 14566;
- Successione di xxxxxxxxxxxxx deceduta in data 11/06/1987, denuncia n. 9 vol. 571 del 11/01/1988 e n. 53 vol. 572 del 23/02/1988, trascritta in data 2/08/1988 part. N. 4328;
- Successione di xxxxxxxxxxxxx deceduta in data 13/08/1992, denuncia n. 80 vol. 639 del 30/12/1992 e n. 53 vol. 746 del 15/04/1999, trascritta in data 16/11/1993 part. N. 10039;
- Successione di xxxxxxxxxxxxx deceduta in data 20/12/1989, denuncia n. 94 vol. 600 del 30/04/1990, trascritta in data 1/10/1990 part. N. 9075;
- Successione di xxxxxxxxxxxxx deceduto in data 4/04/1990, denuncia n.35 vol. 606 del 28/09/1990, trascritta in data 22/04/1991 part. 4556;
- Successione di xxxxxxxxxxxxx deceduta in data 14/08/1999, denuncia n. 66 vol. 761 del 9/02/2000, trascritta in data 23/08/2001 part. N. 9878;
- Successione di xxxxxxxxxxxxx deceduto il 25/08/1988, denuncia n. 2 vol. 520 del 3/12/1992 e n. 64 vol. 625 del 8/03/1996, trascritta in data 7/05/1996 part. N. 4239;

Risposta al quesito n. 2 – (Integrazione documentazione):

Si allega:

- Copia planimetrie catasto urbano:
- p.lla 295 – Foglio n. 15 – **(Allegato n. 7)**;
- p.lla 272 – Foglio n. 15 – **(Allegato n. 8)**;
- p.lla 273 – Foglio n. 15 – **(Allegato n. 9)**;
- p.lla 279,283,290 – Foglio n. 15 – **(Allegato n. 10)**;
- p.lle 386 e 387 – Foglio n. 6 – **(Allegato n. 11)**;

2) – Copia ultimi progetti depositati e/o approvati dal Comune di Subbiano:

- Deposito di variante del 05/05/2015 per ultimazione lavori Minieolico di cui al PAS n. 2/2012 – **(Allegato n. 12)**;

- Permisso di costruire n. 6354 del 12/03/2012 per sostituzione edilizia annesso – **(Allegato n. 13);**
- Permisso di costruire n. 6421 del 08/04/2014 per Aree attrezzate e maneggio coperto – **(Allegato n. 14);**
- SCIA n. 304 del 05/11/2013 Variante ampliamento abitazione, annessi e Biogas con trasferimento volumetrie – **(Allegato n. 15);**

3) – Copia integrale titoli provenienza:

- Atto a rogito Notaio xxxxxxxx del 18/12/2009 repertorio n. 144985, Raccolta n. 16514- **(Allegato 4);**
- Atto a rogito Notaio xxxxxxxx di Roma del 14/06/2017, Repertorio n. 14909- **(Allegato 3);**

Risposta al quesito n. 3 – (Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli):

Beni Indicati ai punti A) - B) - D):

- **Atto notaio xxxxxxxx** del 09/03/2012, Repertorio n. **149195**, Trascritto il 14/03/2012, part. 2887 **(Allegato n. 5):**

Atto d'obbligo unilaterale di cui all'art. 42 della L.R. 01/05, con il quale il "xxxxxxxxxxxxxx" si era impegnata ad eseguire interventi previsti dal programma di miglioramento agricolo ambientale (prat. N. 676/2011) ed a non alienare separatamente gli edifici rurali dai terreni rappresentati nel Catasto Terreni di Subbiano,

Grava su:

Foglio 15 p.lle

104,106,107,108,109,110,111,112,113,115,116,117,118,119,120,84,86,89,90,91,92,95, 97,98,99,100,163;

- **Atto notaio xxxxxxxx** del 11/12/2012, Repertorio n. **150369**, Trascritto il 03/01/2013, part. 124:

Servitù di Elettrodotto e di passo a favore di Enel

Grava su:

Foglio 15, p.lle 271, 273 e 98;

- **Atto notaio xxxxxxxxx** del 11/12/2012, Repertorio n. **150369**, Trascritto il 03/01/2013, part. 125:

Servitù di passo a favore di Enel

Grava su:

Foglio 15, p.lle 271, 272 e 98;

- **Atto notaio xxxxxxxx** del 11/12/2012, Repertorio n. **150369**, Trascritto il 03/01/2013, part. 126:

Servitù di Elettrodotto e di passo a favore di Enel

Grava su:

Foglio 15, p.lle 271, 272 e 98;

- **Atto Notaio xxxxxxxx** del 19/02/2014, Repertorio n. **18902**, Trascritto in data 03/03/2004 part. N. 2338 (**Allegato n. 6**) :

Atto d'obbligo unilaterale di cui all'art. 42 della L.R. 01/05, con il quale il "xxxxxxxxxxxxxxxx" si era impegnata ad eseguire interventi previsti dal piano attuativo del 18/04/2012 sui terreni rappresentati nel Catasto Terreni di Subbiano,

Foglio 15 p.lle 109, 111, 300, 298, 115, 296, 117, 118;

e nel Catasto Fabbricati di Subbiano

Foglio 15 p.lle 114,

impegnandosi, altresì a rimuovere la copertura delle aree per il maneggio e l'addestramento di cavalli entro e non oltre sei mesi dalla data di eventuale dismissione di attività di addestramento cavalli con le penali ivi previste e l'applicazione delle disposizioni di cui all'art. 132 della L.R. 1/2005.

La società, si è inoltre impegnata a richiedere al Comune di Subbiano, la presa d'atto della dismissione di un tratto della strada vicinale di Serboli, con cessazione dell'uso pubblico sul tratto A-A della planimetria allegata all'atto, a costituire l'uso pubblico sul tratto B-B e sul tratto C-C, come meglio precisato nell'atto d'obbligo. (**Allegato n. 4**)

- **Ipoteca** volontaria per atto Notaio xxxxxxxx del 04/09/2014 Rep. N. 19674, iscritta in data 09/09/2014 part. 1360, per Euro 1.300.000,00, di cui Euro 650.000,00 finanziamento, per la durata di anni 8 a favore della Banca xxxxxxxxxxxxxxxxx.

Grava su:

Catasto fabbricati comune di Subbiano, Foglio n. 15 part. 255 sub. 2-2-4

Catasto terreni comune di Subbiano, Foglio n. 15 part. 300-111-115.

- **Ipoteca** giudiziale emessa dal Tribunale di Arezzo in data 7/11/2016 rep. 2371, iscritta in data 24/11/2016 part. 2344 a favore di xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, per Euro 60.000,00 di cui 54.362,23 quale debito;

- **Ipoteca** Giudiziale emessa dal Tribunale di Arezzo in data 18/04/2017 rep. N. 764 a favore di xxxxxxxxxxxxxxxx, per Euro 250.000,00 di cui Euro 211.564,00 quale debito;
- **Pignoramento** immobiliare emesso dall'Ufficiale Giudiziario in data 12/11/2018, rep. 4023, Trascritto in data 28/11/2018 part. 13304 a favore di xxxxxxxxxxxxxxxx.

Beni indicati al punto C):

- **Atto Notaio xxxxxxxxxx** del 25/08/1978, rep. **4096**, trascritto in data 21/09/1978, part. 7824:
Servitù di passo
- **Atto Notaio xxxxxxxxxxxxxxxx** del 07/05/1989, rep. **100621**, trascritto in data 19/05/1989, part. 4905:
Atto d'obbligo a favore del Comune di Subbiano
- **Ipoteca** giudiziale emessa dal Tribunale di Arezzo in data 7/11/2016 rep. 2371, iscritta in data 24/11/2016 part. 2344 a favore di xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx per Euro 60.000,00 di cui 54.362,23 quale debito;

- **Ipoteca** Giudiziale emessa dal Tribunale di Arezzo in data 18/04/2017 rep. N. 764 a favore di xxxxxxxxxxxxxxxx, per Euro 250.000,00 di cui Euro 211.564,00 quale debito;
- **Pignoramento** immobiliare emesso dall'Ufficiale Giudiziario in data 12/11/2018, rep. 4023, Trascritto in data 28/11/2018 part. 13304 a favore di xxxxxxxxxxxxxxxx.

Risposta al quesito n. 4 – (Vincoli o oneri di natura condominiale – spese insolute):

- Non risulta costituito condominio.

Risposta al quesito n. 5 – (Diritti demaniali o usi civici):

- Non risultano, ad eccezione di quanto previsto nell'atto xxxxxxxxx del 19/02/2014, Repertorio n. 18902, Trascritto in data 03/03/2004 part. N. 2338, (**All. 6**), in cui è prevista la dismissione dell'uso pubblico di un tratto di strada e la costituzione dell'uso pubblico su altri due tratti realizzati nella proprietà. Necessita la stipula di atto pubblico apposito i cui costi

rimangono a carico dei proprietari ed i cui costi si indicano nei capitoli di stima comprensivi delle spese tecniche e di frazionamento.

Risposta al quesito n. 6 – (Esistenza di formalità, vincoli e oneri che saranno cancellati, costi):

- **Ipoteca volontaria** per atto Notaio xxxxxxxxxx del 04/09/2014 Rep. N. 19674, iscritta in data 09/09/2014 part. 1360, per Euro 1.300.000,00, di cui Euro 650.000,00 finanziamento, per la durata di anni 8 a favore della Banca xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx.
- **Ipoteca giudiziale** emessa dal Tribunale di Arezzo in data 7/11/2016 rep. 2371, iscritta in data 24/11/2016 part. 2344 a favore di xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, per Euro 60.000,00 di cui 54.362,23 quale debito (Causa civile R.G. 4058/2016);
- **Ipoteca Giudiziale** emessa dal Tribunale di Arezzo in data 18/04/2017 rep. N. 764 a favore di xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, per Euro 250.000,00 di cui Euro 211.564,00 quale debito;
- **Pignoramento immobiliare** emesso dall'Ufficiale Giudiziario in data 12/11/2018, rep. 4023, Trascritto in data 28/11/2018 part. 13304 a favore di xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx.

- **COSTI PER LA CANCELLAZIONE:**

L'Agenzia delle Entrate di Arezzo, ha fornito i seguenti dati a titolo meramente informativo e non vincolante e pertanto si evidenzia che, in caso di aggiudicazione del bene all'asta, l'effettiva somma dovuta sarà calcolata in concreto dall'Agenzia del territorio e quindi richiesta all'aggiudicatario:

Per cancellazione pignoramento: € 294,00

Per cancellazione ipoteche: € 35,00

Per cancellazione di ipoteca Giudiziale: € 94,00 per tasse e bollo oltre allo 0,50% dell'importo totale iscritto con minimo fisso pari ad € 200,00.

In via presuntiva l'importo da corrispondere dovrebbe ammontare a:

Euro 8.626,00

Difformità urbanistiche catastali:

È stato riscontrato la mancata rappresentazione nella banca dati del Catasto Urbano di Arezzo, dell'immobile ricadente sulla p.lla 295 del foglio 15. A correzione di tale anomalia, previa autorizzazione del G.E. , è stato provveduto a presentare l'accampionamento Docfa in data 28/10/2019 prot. N. AR0065228/2019.

Per gli immobili, non ancora ultimati, dovranno essere rinnovati i permessi autorizzatori per il completamento delle opere, l'accampionamento e la richiesta di agibilità.

Risposta al quesito n. 7 – (Descrizione degli immobili pignorati):

Gli immobili oggetto di pignoramento sono costituiti da un compendio di beni, terreni e fabbricati, posti nel Comune di Subbiano, parte in loc. Serboli e piccola porzione in loc. Le Motte.

Descrizione degli immobili:

In comune di Subbiano, loc. Serboli senza numero civico:

1) **Fabbricato abitativo**, identificato con la lettera **"A"** nel dettaglio grafico **(All. 1)** Distribuito su tre livelli fuori terra ed una piccola porzione interrata. Il fabbricato è di vecchia costruzione, completamente ristrutturato, ma non ultimato e risulta così costituito:

- Al piano interrato, da cavedio in cui è prevista una scala secondaria ed un ascensore di collegamento tra l'area benessere ed il tunnel che conduce al fabbricato **"B"**. Il locale realizzato non corrisponde allo stato di variante autorizzato con SCIA n. 304/2013;
- Al piano terra, da studio, soggiorno, soggiorno con doppio volume + ballatoio, locale pranzo, cucina, dispensa in cui sono presenti impianti tecnologici e bagno;
- Al piano primo, da camera, disimpegno, tre locali bagno, altro disimpegno, lavanderia, locale indicato come sgombero ma con caratteristiche abitabili;
- Al piano secondo da locale mansarda per accesso copertura ed alloggiamento quadri elettrici ed impianti tecnologici con annessa terrazza esterna;
- l'immobile è collegato internamente da scala e ascensore;
- non risulta ancora ultimata l'area benessere al piano terra in cui si intravede l'area base con le platee, i cordoli ed i paretoni di contenimento di una piscina e risulta priva delle pareti perimetrali e della copertura con terrazza al piano primo;
- non risultano completati i bagni che sono privi dei sanitari;
- non risulta realizzata la cabina armadio della camera1
- La terrazza al piano mansarda, del tipo flottante, risulta sconnessa;
- La copertura manca ancora dei previsti pannelli solari;
- Le finiture realizzate, **sono di pregio** e presentano riquadrature in pietra lavorata alle aperture esterne con fregi e figure di cavalli scolpiti a rilievo, rivestimento a cappotto, infissi con taglio termico e doppio vetro, "parquet" nella prevalenza dei locali abitativi, camino principale del soggiorno con rivestimento in pietra chiara, stemma centrale e porzione di cavalli alati, è presente altro camino nella camera 1 ed è stata predisposta la canalizzazione di altri caminetti e/o punti per stufe, la scala con struttura metallica, è rivestita in legno, il ballatoio nel soggiorno doppio volume è realizzato con lastre di vetro sostenute da profilati in ferro, i soffitti sono in legno a

vista con travi e assito, la copertura è coibentata, la gronda esterna è a sbalzo a cassettoni lavorati con sovrastante getto in c.a.;

Superficie commerciale:

La superficie commerciale è una misura fittizia data dalla Superficie Esterna Lorda, nella quale è compreso l'intero spessore delle murature interne e quelle esterne fino cm. 50. Tra aree contigue la misura è effettuata sulla mezzeria della muratura. Le superfici principali abitabili e le superfici secondarie pertinenziali dell'immobile sono moltiplicate per i seguenti coefficienti di ragguaglio:

Superficie lorda utile abitabile	100%
Mansarde abitabili (altezza min. ml.2,40)	75%
Veranda (area benessere)	80%
Balconi e lastrici solari	25%
Giardini (area di corte fino a mq. 25)	10%
Giardini (area di corte oltre mq. 25)	2%
Locali tecnici	15%

Per i terreni ad uso agricolo produttivi, si considera l'intera superficie al netto di eventuali strade da convenzionare e/o d'uso pubblico.

Calcolo superficie commerciale edificio "A"

Descrizione	Dimensione	Sup. lorda mq.	Coeff. Ragg. %	Sup. Com.le mq.
P. interrato: cavedio	(4,60 * 4,60)	21,16	15%	3,174
P. terra: abitazione	(15,20*8.28)+(5,43*10,84)+ (3,50*5,35)	203,442	100%	203,442
P. terra: area benessere	(5,70*3.50)+ (10,90*7,30) * da ultimare	99,520	80%	79,616*
P. primo: abitazione	(8,53*16,20)+(10,59*5.68)+ (3.50*5.10)	216,187	100%	216,187
P. primo: Lastrico	(7,30*3,75)+(3,40*2,20)	34,855	25%	8,713
P. secondo: Mansarda	(7,35*5,34)	39,249	75%	29,436
Corte fino mq. 25		25	10%	2,500
Corte oltre 25 mq. (p.lle 255, 302 e 296 parte)		3750	2%	75,00

--	--	--	--

TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE EDIFICIO "A"	MQ. 618,068
---	--------------------

Altezze interne:

Piano interrato	H = 3,00	
Piano terra	H = 3,00	Area benessere H = 2,85
Piano primo	H = 3,00	Sgombero hm = 3,40 – Camera hm = 3,65
Piano mansarda	H = 2,40	

Dati catastali:

Al N.C.E.U. di Arezzo, Comune di Subbiano, Foglio n. 15:

- Particella 255 sub. 3 - Loc. Serboli snc – p. T – Fabbricato in corso di costruzione – Cat. F/3 senza rendita;
- Particella 255 sub. 2 - Loc. Serboli snc – p. T-1 – Fabbricato in corso di costruzione – Cat. F/3 senza rendita;
- Particella 255 sub. 4 - Loc. Serboli snc – p. T-1 – Fabbricato in corso di costruzione – Cat. F/3 – senza rendita;
- Particella 255 sub. 1 – B.C.N.C.;

Al N.C.T. di Arezzo, Comune di Subbiano, Foglio n. 15:

- Particella 302 – Semin Arbor – Cl.1 – Superficie ha 00.10.31
- Particella 296 AB in parte per circa mq. 1850

Rif. Foto dal n. 1 al n. 16 nell'allegato 2.

- 2) **Fabbricato destinato a punto vendita**, identificato con la lettera **"B"** nel dettaglio grafico (All. 1)

Fabbricato su di un unico piano seminterrato con retrostante cavedio e tunnel di collegamento con il fabbricato **"A"**, allo stato grezzo realizzato interamente in cemento armato.

Superficie commerciale:

Descrizione	Dimensione	Sup. lorda mq.	Coeff. Ragg. %	Sup. Com.le mq.
P. seminterrato: Punto vendita	(10,00 * 6,60)	66,000	100%	66,00
P. interrato: cavedio+tunnel	(4,10*4,30)+(10.50*1,55)	33,905	15%	5,085

TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE EDIFICIO "B" MQ. 71,085

Altezze interne: Allo stato grezzo ml. 3,20

Dati catastali:

Al N.C.T. di Arezzo, Comune di Subbiano, Foglio n. 15:

- Particella 296 AB in parte

Rif. Foto n. 17 - 18 nell'allegato 2.

3) Fabbricato destinato a volume tecnico, identificato con la lettera "C" nel dettaglio grafico (All. 1)

Fabbricato su di un unico piano seminterrato destinato a locale deposito e trattamento acqua proveniente da sorgente ed a deposito finimenti per cavalli e attrezzature maneggio, allo stato grezzo realizzato interamente in cemento armato e pilastri in ferro sul fronte.

Superficie commerciale:

Descrizione	Dimensione	Sup. lorda mq.	Coeff. Ragg. %	Sup. Com.le mq.
P. seminterrato: Dep. idrico	(3,70 * 5,30)	19,61	15%	2,941
P. seminterrato: Dep. finimenti	(10,55*5,30)	55,91	15%	8,387

TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE EDIFICIO "C" MQ. 11,328

Altezze interne: ml. 3,20

Dati catastali:

Al N.C.T. di Arezzo, Comune di Subbiano, Foglio n. 15:

- Particella 302 (corte del fabbricato A)

Rif. Foto n. 19 nell'allegato 2.

4) Fabbricato accessorio, identificato con la lettera "D" nel dettaglio grafico (All. 1)

Fabbricato accessorio di cui è stata prevista la demolizione, già eseguita, e la sua ricostruzione su due piani di cui uno seminterrato destinato a locale deposito e C.T. ed uno al piano terra destinato a deposito. E' stato realizzato solo il piano seminterrato in difformità al titolo edilizio Permesso di costruire n. 6354/2012. Sono presenti le canalizzazioni ed i quadri di comando dell'impianto termico e non è presente la caldaia e gli impianti di alimentazione presumibilmente asportata.

Superficie commerciale:

Descrizione	Dimensione	Sup. lorda mq.	Coeff. Ragg. %	Sup. Com.le mq.
P. terra: Deposito	(7,40 * 5,20)	38,48	15%	5,772*
P. seminterrato: C.T.	(7,40*5,20)	38,48	15%	5,772

TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE EDIFICIO "D "	MQ. 11,544
--	-------------------

Altezze interne:

Piano terra = min. 2,70 max. 3,30*

Piano seminterrato = ml. 2,40

Dati catastali:

Al N.C.T. di Arezzo, Comune di Subbiano, Foglio n. 15:

- Particella 255 (corte del fabbricato A)

*Nota: superfici da realizzare derivanti da progetto .

Rif. Foto n. 20 – 21 - 22 nell'allegato 2.

5) Fabbricato destinato a scuderia, identificato con la lettera "E" nel dettaglio grafico (All. 1)

Fabbricato costituito da unico piano fuori terra destinato al ricovero ed alla cura dei cavalli, con locale deposito e servizio igienico. Il fabbricato è realizzato con struttura metallica e lignea. Esternamente è rivestito con cappotto termico, gli infissi esterni sono metallici, la pavimentazione è tipo "industriale". Il servizio igienico con antibagno è dotato di doccia con acqua calda riscaldata da pannello solare termico ed è soffittato come il locale deposito. L'edificio presenta una buona finitura con pareti interne divisorie in legno a vista ancorate a colonne metalliche. Il soffitto a vista è in legno con lucernario centrale. La copertura a capanna è con tegole in laterizio.

Superficie commerciale:

Descrizione	Dimensione	Sup. lorda mq.	Coeff. Ragg. %	Sup. Com.le mq.
P. terra: scuderia	(39,80 * 11,80)	469,640	100%	469,640
P. terra: corte		25	10%	2,5
P. terra: corte		1332	2%	26,64

TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE EDIFICIO "E "	MQ. 498,780
--	--------------------

Altezze interne:

Piano terra = min. 3,55 max. 5,30*

Dati catastali:

Al N.C.E.U. di Arezzo, Comune di Subbiano, Foglio n. 15:

- Particella 295 – cat. C/6 – cl. 04 – cons. mq. 454 – sup. Cat. 535 – R.C. € 1735,09 (Denuncia di nuova costruzione prot. AR 0065228/2019)

Rif. Foto dal n. 23 al n. 29 nell'allegato 2.

6) Fabbricato fienile, identificato con la lettera "F" nel dettaglio grafico (All. 1)

Fabbricato agricolo destinato a fienile disposto su un piano e realizzato in adesione a maneggio coperto. L'immobile è aperto su tre lati e chiuso da muro di contenimento in cemento armato sul retro. La struttura portante è in ferro con copertura leggera realizzata con lastra metallica coibentata e verniciata. L'edificio non risulta ultimato e manca della parete di tamponamento sovrastante il muro in c.a. e di separazione con il maneggio. L'area esterna è destinata a piazzale e viabilità con deposito acqua interrato.

Superficie commerciale:

Descrizione	Dimensione	Sup. lorda mq.	Coeff. Ragg. %	Sup. Com.le mq.
P. terra: Fienile	(40,00 * 4,92)	196,80	100%	196,80
P. terra: Piazzale		25,00	10%	2,5
P. terra: Piazzale		1518,20	2%	30,364

TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE EDIFICIO "F" MQ. 229,664

Altezze interne:

Piano terra = min. 6,50 max. 7,90

Dati catastali:

Al N.C.T. di Arezzo, Comune di Subbiano, Foglio n. 15:

- Particella 111

Rif. Foto n. 30 nell'allegato 2.

7) Fabbricato agricolo, identificato con la lettera "G" nel dettaglio grafico (All. 1)

Fabbricato agricolo destinato a rimessa attrezzi, legnaia, deposito, disposto su un piano e realizzato in adesione a maneggio coperto. L'immobile è allo stato grezzo e mancante delle

pareti di tamponamento, infissi e divisioni tra i vari locali. La struttura portante è in ferro con copertura leggera realizzata con lastra metallica coibentata e verniciata. L'area esterna costituisce corte comune con il maneggio coperto ed in parte "Paddock 4".

Superficie commerciale:

Descrizione	Dimensione	Sup. lorda mq.	Coeff. Ragg. %	Sup. Com.le mq.
P. terra: Rimessa, legnaia e deposito	(40,20 * 4,95)	198,99	100%	198,99

TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE EDIFICIO "G "	MQ. 198,99
--	-------------------

Altezze interne:

Piano terra = min. 2,90 max. 4,20

Dati catastali:

Al N.C.T. di Arezzo, Comune di Subbiano, Foglio n. 15:

- Particella 300

Rif. Foto n. 31 - 32 nell'allegato 2.

8) Maneggio coperto, identificato con la lettera "H" nel dettaglio grafico (All. 1)

Capannone destinato a maneggio coperto, deposito, disposto su un piano e realizzato in adesione ai fabbricati "F" e "G". L'immobile è allo stato grezzo e mancante delle pareti di tamponamento e infissi di chiusura. La struttura portante è in ferro con copertura leggera realizzata con lastra metallica coibentata e verniciata. L'area esterna costituisce corte comune con il fabbricato "G" ed in parte "Paddock 4".

Superficie commerciale:

Descrizione	Dimensione	Sup. lorda mq.	Coeff. Ragg. %	Sup. Com.le mq.
P. terra: maneggio	(50,00 *25,30)+(5,00*0.15*4)	1268,00	100%	1268,00
P. terra: corte		25	10%	2,5
P. terra: corte		3271	2%	65,42

TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE EDIFICIO "H "	MQ. 1335,92
--	--------------------

Altezze interne:

Piano terra = min. 7,05 max. 10,80

Dati catastali:

Al N.C.T. di Arezzo, Comune di Subbiano, Foglio n. 15:

- Particella 300

Rif. Foto n. 33 – 34 - 35 nell'allegato 2.

9) **Pala Eolica**, identificata con la lettera **"I"** nel dettaglio grafico **(All. 1)**

Impianto eolico, costituito da una mini turbina di potenza nominale pari a **6kW**, per la produzione di energia elettrica allacciata alla rete di bassa tensione con cessione totale di energia. La turbina eolica "Scirocco E5,6-6" è installata sulla sommità di un palo autoportante alto ml. 18, alla base si trova la centralina per il collegamento alla rete.

Superficie commerciale: non rilevante per l'oggetto

Dati catastali:

Al N.C.T. di Arezzo, Comune di Subbiano, Foglio n. 15:

- Particella 300

Rif. Foto n. 36 - 37 nell'allegato 2.

10) **Maneggio scoperto – Paddock 1-2-3 e 4 in parte**, identificata con la lettera **"L"** nel dettaglio grafico **(All. 1)**

Aree scoperte e ambienti destinati ai cavalli, circondati da un ampio recinto chiuso da palizzate. Nell'area sono presenti cisterne acqua ed area per parcheggio a fianco della strada vicinale di Serboli .

Superficie commerciale:

Descrizione	Dimensione	Sup. lorda mq.	Coeff. Ragg. %	Sup. Com.le mq.
Maneggio scoperto	(65,00 * 25,00)	1625,00	100%	1625,00
Aree "Paddock"		8055,00	100%	8055,00

Dati catastali:

Al N.C.T. di Arezzo, Comune di Subbiano, Foglio n. 15:

- Particella 115 di mq. 9330

Al N.C.E.U. di Arezzo, Comune di Subbiano, Foglio n. 15:

- Particella 114 di mq. 350

Confini: Strada vicinale, residua proprietà, s.s.a.

Rif. Foto n. 38 - 39 nell'allegato 2.

11) **Terreni agricoli a pascolo – Paddock 2-3 in parte**, identificata con la lettera **“M”** nel dettaglio grafico (All. 1)

Ambienti destinati ai cavalli “Paddock 2 e 3 in parte, circondati da un ampio recinto chiuso da palizzate con rimanente parte agricola a pascolo.

Superficie commerciale:

Descrizione		Sup. lorda mq.	Coeff. Ragg. %	Sup. Com.le mq.
Pascolo p.lla 118		1270,00	100%	1270,00
Aree “Paddock”		80,00	100%	80,00
Pascolo p.lla 117		7730,00	100%	7730,00
Aree “Paddock”		2820,00	100%	2820,00

Dati catastali:

Al N.C.T. di Arezzo, Comune di Subbiano, Foglio n. 15:

- Particella 118 di mq. 1350 – Pascolo arb
- Particella 117 di mq. 10550 – Pascolo arb.

Confini: Strada vicinale, Fosso Ramaggio, residua proprietà, s.s.a.

Rif. Foto n. 40 nell'allegato 2.

12) **Terreno agricolo (pascolo, bosco)**, identificata con la lettera **“N”** nel dettaglio grafico (All. 1)

Terreno agricolo in parte a pascolo ed in parte a bosco. Porzione dell'area a pascolo è occupata dall'edificio **“B”** e parte è stata considerata come corte dell'edificio **“A”** per la presenza di opere pertinenti all'edificio. Le relative superfici vengono scorporate dalle porzioni agricole.

Superficie commerciale:

Descrizione		Sup. lorda mq.	Coeff. Ragg. %	Sup. Com.le mq.
Bosco p.lla 296 AA		46789,00	100%	46789,00
Pascolo p.lla 296AB	A detrarre mq. 20	1350,00	100%	1330,00

N.B.: Dalla p.lla 296 AB si scorporano dalla superficie commerciale mq. 20 per strada da convenzionare con il comune di Subbiano (Atto obbligo xxxxxxxxx del 19/02/2014 rep. 18902).

Dati catastali:

Al N.C.T. di Arezzo, Comune di Subbiano, Foglio n. 15:

- Particella 296 AA di mq. 46789 – Bosco Misto
- Particella 296 AB di mq. 3200 – Pascolo arb.

Confini: Fosso Romaggio, Guldani, Strada vicinale, residua proprietà, s.s.a.

Rif. Foto n. 41 nell'allegato 2.

13) **Terreni agricoli a pascolo**, identificati con la lettera **"01 – 02 – 03 – 04"** nel dettaglio grafico **(All. 1)**

Terreni agricoli a pascolo arborato, interessati in parte dalle deviazioni della strada vicinale di Serboli.

Superficie commerciale:

Descrizione	Dimensione	Sup. lorda mq.	Coeff. Ragg. %	Sup. Com.le mq.
p.lla 104		5020,00	100%	5020,00
p.lla 106		620,00	100%	620,00
p.lla 107		1510,00	100%	1510,00
p.lla 108		1010,00	100%	1010,00
p.lla 109		1160,00	100%	1160,00
p.lla 110		7880,00	100%	7880,00
p.lla 292		8428,00	100%	8428,00
p.lla 298		1417,00	100%	1417,00
	A detrarre mq.			-655,00

TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE A PASCOLO	MQ. 26390,00
--	---------------------

N.B.: Dalle p.lle 104, 107, 108, 109 si scorporano dalla superficie commerciale mq. 655,00 per strada da convenzionare con il comune di Subbiano (Atto obbligo xxxxxx del 19/02/2014 rep. 18902).

Dati catastali:

Al N.C.T. di Arezzo, Comune di Subbiano, Foglio n. 15:

- Particelle 104 – 106 – 107 – 108 – 109 – 110 – 292 – 298

Confini: Guldani, Strada vicinale, Mannelli, residua proprietà, s.s.a.

Rif. Foto n. 42 – 43 - 44 nell'allegato 2.

14) **Terreni agricoli a Seminativo Arborato intensivo**, identificati con la lettera **“P”** nel dettaglio grafico (All. 1)

Terreni agricoli a seminativo arborato intensivo.

Superficie commerciale:

Descrizione	Dimensione	Sup. lorda mq.	Coeff. Ragg. %	Sup. Com.le mq.
p.lla 119		1110,00	100%	1110,00
p.lla 120		810,00	100%	810,00

TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE Sem. Arb. Int. MQ. 1920,

Dati catastali:

Al N.C.T. di Arezzo, Comune di Subbiano, Foglio n. 15:

- Particelle 119 – 120 – Semin Arbor – cl 1

Confini: Strada vicinale, Fosso Romaggio, residua proprietà, s.s.a.

Rif. Foto n. 45 nell'allegato 2.

15) **Terreni agricoli costituenti sede stradale**, identificati con la lettera **“Q”** nel dettaglio grafico (All. 1)

Terreni agricoli sui quali è stata realizzata una porzione di nuova strada vicinale, tratto in giallo, indicata nell'atto d'obbligo Notaio xxxxxxxxxxxx del 19/02/2014 rep. 18902.

Superficie non commerciale:

Descrizione	Dimensione	Sup. lorda mq.	Coeff. Ragg. %	Sup. non Com.le mq.
p.lla 274		96,00	100%	96,00
p.lla 276		11,00	100%	11,00
p.lla 280		427,00	100%	427,00
p.lla 284		468,00	100%	468,00
p.lla 286		2,00	100%	2,00
p.lla 291		21,00	100%	21,00
p.lla 293		29,00	100%	29,00

TOTALE SUPERFICIE sede stradale MQ. 1044,00

Dati catastali:

Al N.C.T. di Arezzo, Comune di Subbiano, Foglio n. 15:

Superficie commerciale:

Descrizione	Note	Sup. lorda mq.	Coeff. Ragg. %	Sup. Com.le mq.
p.lla 86	A detrarre mq. 280	2830,00	100%	2550,00

TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE A Seminativo arb. Ord. MQ. 2550,00

Note:

Sulla p.lla 86 è presente un tratto di strada di circa mq. 280 che conduce all'abitato di Serboli che viene scorporata dalla sup. commerciale perché di uso pubblico.

Dati catastali:

Al N.C.T. di Arezzo, Comune di Subbiano, Foglio n. 15:

- Particelle 86 Semin Arbor - cl. 2

Confini: Strada vicinale, Luzzi, residua proprietà, s.s.a.

Rif. Foto n. 48 nell'allegato 2.

18) **Terreni agricoli a Seminativo**, identificati con la lettera **"T"** nel dettaglio grafico **(All. 1)**

Terreno agricolo a seminativo.

Superficie commerciale:

Descrizione	Note	Sup. lorda mq.	Coeff. Ragg. %	Sup. Com.le mq.
p.lla 89	A detrarre mq. 45	6390,00	100%	6345,00

TOTALE SUPERFICIE A SEMINATIVO MQ. 6345,00

Note:

La p.lla 89 è interessata alla realizzazione di un tratto di strada (parte in giallo) per circa mq. 45 indicata nell'atto d'obbligo Notaio xxxxxxxxxxxx del 19/02/2014 rep. 18902 che viene scorporata dalla superficie commerciale.

Dati catastali:

Al N.C.T. di Arezzo, Comune di Subbiano, Foglio n. 15:

- Particelle 89 Seminativo - cl. 3

Confini: Mannelli, residua proprietà, s.s.a.

Rif. Foto n. 49 nell'allegato 2.

19) **Terreni agricoli Bosco Misto**, identificati con la lettera **"U1 – U2 – U3 – U4 – U5 "** nel dettaglio grafico **(All. 1)**

Terreno agricolo a Bosco misto.

Superficie commerciale:

Descrizione	NOTE	Sup. lorda mq.	Coeff. Ragg. %	Sup. Com.le mq.
p.lla 92		4210,00	100%	4210,00
p.lla 99		330,00	100%	330,00
p.lla 163	A detrarre mq. 15	9060,00	100%	9045,00
p.lla 277		4511,00	100%	4511,00
p.lla 278	A detrarre mq. 600	13964,00	100%	13364,00

TOTALE SUPERFICIE A Bosco misto	MQ. 31460,00
--	---------------------

Note:

Sulla p.lla 84 è presente un tratto di strada di circa mq. 110 che conduce all'abitato di Serboli.

La p.lla 294 è interessata alla realizzazione di un tratto di strada (parte in giallo) per circa mq. 401 indicata nell'atto d'obbligo Notaio xxxxxxxxxx del 19/02/2014 rep. 18902.

Dalle superficie commerciale si scorporano le aree interessate dalle strade da convenzionare e/o d'uso pubblico.

Dati catastali:

Al N.C.T. di Arezzo, Comune di Subbiano, Foglio n. 15:

- Particelle 92 – 99 – 163 – 277 – 278 Bosco misto - cl. 2

Confini: Strada regionale 71, Mannelli, Fosso Romaggio, residua proprietà, s.s.a.

Rif. Foto n. 50 nell'allegato 2.

20) **Terreni agricoli Seminativi arborati**, identificati con la lettera **"V1 – V2 – V3 – V4 – V5 "** nel dettaglio grafico **(All. 1)**

Terreni agricoli **Seminativi arborati intensivi** (da tabelle V.A.M.).

Superficie commerciale:

Descrizione	Sup. lorda mq.	Coeff. Ragg. %	Sup. Com.le mq.
p.lla 100	4550,00	100%	4550,00
p.lla 281	375,00	100%	375,00
p.lla 282	512,00	100%	512,00
p.lla 287	169,00	100%	169,00
p.lla 288	314,00	100%	314,00

TOTALE SUPERFICIE A Seminativo arborato intensivo	MQ. 5920,00
--	--------------------

Dati catastali:

Al N.C.T. di Arezzo, Comune di Subbiano, Foglio n. 15:

- Particelle 100 – 281 – 282 – 287 – 288 Semin. arbor - cl. 3

Confini: Gualdani, residua proprietà, strada vicinale, s.s.a.

Rif. Foto n. 51 nell'allegato 2.

- 21) **Impianto Biogas per produzione di energia elettrica**, identificati con la lettera **“W1 – W2 – W3 – W4”** nel dettaglio grafico (All. 1)

Impianto a Biogas della potenza nominale di 249 Kw, costituito da n. 2 biodigestori, aree di stoccaggio sacchi di insilato, area per Ecobag-Digestato, vasca di miscelazione, locale motore cogeneratore, Cabina trasformazione, cabine elettriche Enel, pozzo, tettoia denocciolatore. L'impianto Biodigestore è recintato e dotato di telecamere di sorveglianza.

Superficie commerciale:

Descrizione	Dimensione	Sup. lorda mq.	Coeff. Ragg. %	Sup. Com.le mq.
Cabina elettrica p.lla 272		5,00	100%	5,00
Piazzale Cabina elettrica p.lla 272		285,00	100%	285,00
Cabina elettrica p.lla 273		17,00	100%	17,00
Area Ecobag digestato p.lla 290		2451,00	100%	2451,00
Piazzale insilato p.lla 279		5147,00	100%	5147,00
Biodigestore + piazzi p.lla 283		13037,00	100%	13037,00

TOTALE AREE BIODIGESTORE ED IMPIANTI	MQ. 20942,00
---	---------------------

Dati catastali:

Al N.C.E.U. di Arezzo, Comune di Subbiano, Foglio n. 15:

- Particella 272 cat. D/1 (Cabina elettrica)
- Particella 273 cat. D/1 (Cabina elettrica)
- Particella 279 -283 -290 graffate cat. D/1 (Biodigestore + impianti)

Confini: residua proprietà

Rif. Foto dal n. 52 al n. 62 nell'allegato 2.

22) **Area urbana e Tettoia**, identificati con la lettera **"Z"** nel dettaglio grafico **(All. ?)**

In comune di Subbiano, loc. Le Motte, senza numero civico:

Tettoia costituita da unico piano terra, con struttura puntiforme in acciaio e copertura con lastra ondulata corredata da area urbana in parte occupata da viabilità. Il volume della tettoia risulta essere stato utilizzato nei calcoli volumetrici di ristrutturazione edilizia ai sensi dell'art. 43 comma 1 lett. b della L.R. 01/2005 cui alla pratica edilizia n. 11401 , S.C.I.A. n. 304/2013 e **pertanto risulta da demolire.**

Superficie commerciale:

Descrizione	Dimensione	Sup. lorda mq.	Coeff. Ragg. %	Sup. Com.le mq.
Tettoia p.lla 386	(15,10*8,10)	122,31	100%	122,31
Area urbana F/1 p.lla 387		101,00	100%	101,00

TOTALE	MQ. 223,31
---------------	-------------------

Dati catastali:

Al N.C.E.U. di Arezzo, Comune di Subbiano, Foglio n. 6:

- Particella 386 cat. C/7
- Particella 387 cat. F/1 (Area urbana)

Confini: Strada, Ianus Energy, s.s.a.

Rif. Foto n. 63 - 64 nell'allegato 2.

Millesimi di parti comuni: non presenti

Risposta al quesito n. 8 – (Conformità tra descrizione attuale con pignoramento):

- I dati indicati nel pignoramento corrispondono con quelli attuali.

Risposta al quesito n. 9 – (Aggiornamento catastale):

- Eseguito per il bene “E” Scuderia, p.lla 295, in quanto non presente nella banca dati del catasto urbano. **Accampionamento Docfa prot. AR0065228/2019** .
- Per gli altri immobili non ultimati, l’accampionamento, deve essere effettuato entro 30 gg. dalla data di ultimazione lavori e/o da quando l’immobile diventa agibile.

Risposta al quesito n. 10 – (Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico):

- Le aree ove sorgono i fabbricati ed i terreni ricadono nel territorio **rurale** disciplinato dagli **art. 16 bis, 24 e 25 NTA** .
- I terreni non risultano inseriti nell’elenco delle aree boscate percorse dal fuoco, ad eccezione della p.lla 115 percorsa per 5 mq. e della p.lla 117 percorsa per 2765 mq. (evento del 11/3/2011).
- Insiste vincolo idrogeologico.

Risposta al quesito n. 11 – (Conformità edilizia):

Per le unità immobiliari sono stati rintracciati i seguenti titoli edilizi abilitativi:

- D.I.A. Pratica n. 3378 DEL 02/03/2010 (Recinzione)
- D.I.A. Pratica n. 10482 del 28/07/2010 (Ristrutturazione edilizia)
- S.C.I.A. Pratica n. 4303 del 28/04/2011 (Recinzione)
- Edilizia libera prat. N. 5464 del 26/05/2011
- P.A.S. n. 1 del 10/11/2011 (Impianto Biogas)
- P.A.S. n. 2 del 06/06/2012 (Minieolico)
- Permesso di costruire n. **6354 del 12/03/2012** (Sostituzione edilizia annesso)
- Permesso di costruire n. **6353 del 12/03/2012** (Manufatti)
- ST. URB. Prat. 4231 del 18/04/2012 (Piano attuativo aree attr.)
- S.C.I.A. prat. 7158 del 28/06/2012 (Realizzazione pozzo)
- PAS n. 3 del 07/07/2012 (Variante)
- S.C.I.A. prat. 9992 del 18/09/2012 (Cabina elettrica)
- S.C.I.A. prat. 6647 del 25/06/2013 (Manutenzione straordinaria)
- S.C.I.A. prat. 8148 del 02/08/2013 (Completamento lavori abitazione)
- PAS n. 6 del 01/10/2013 (Variante)
- **Permesso di costruire n. 6421 del 08/04/2014** (Maneggio coperto + aree attrezzate)
- **S.C.I.A. n. 304 prat. n. 11401 del 05/11/2013** (Ampliamento abitazione + annessi)
- PAS n. 7 del 13/08/2014 (Variante PAS 1, 3 e 6)
- Per l’immobile in loc. “Le Motte” (F. 6 – p.lla 386) è stato dichiarato che la costruzione è avvenuta prima del 01/09/1967 fuori del perimetro urbano.

Gli immobili sono sprovvisti di agibilità.

Gli impianti per la produzione di energia elettrica non sono attivi.

I titoli autorizzativi risultano scaduti e devono essere rinnovati per completare le opere.

Difformità riscontrate rispetto ai titoli edilizi legittimanti:

- Fabbricato **“A”** descritto al punto 1:

Con riferimento agli elaborati depositati in data 05/11/2013 **S.C.I.A. n. 304** il fabbricato presenta le seguenti difformità:

- Al piano interrato, il locale di collegamento con il tunnel di collegamento con il fabbricato **“B”** non corrisponde agli elaborati progettuali per la presenza di una scala addossata alla parete perimetrale anziché centrale tra il montacarichi e la vasca mini piscina. Il locale di collegamento ha un diverso sviluppo planimetrico. In alcuni elaborati grafici il tunnel non è correttamente rappresentato;
- Al piano terra non è ancora stato realizzato il locale benessere e le strutture di platea esistenti fanno riferimento ad uno stato precedente, infatti nello stato sovrapposto allegato al progetto, si evidenziano le demolizioni e le costruzioni da realizzare compreso la diversa posizione della mini piscina;
- Risultano da completare il bagno al piano terra, mancante di rivestimento e sanitari e quelli al piano primo mancanti dei sanitari;
- Deve essere realizzata la cabina armadio al piano primo e la terrazza soprastante il locale benessere con la copertura;
- Mancano i pannelli solari previsti nella copertura;

Le opere devono essere rese conformi agli elaborati progettuali.

- Fabbricato **“B” Punto vendita**, descritto al punto 2:

Con riferimento agli elaborati depositati in data 05/11/2013 **S.C.I.A. n. 304** il fabbricato presenta le seguenti difformità:

- Il fabbricato presenta un'altezza interna allo stato grezzo di ml. 3,20, mentre negli elaborati grafici l'altezza interna finita è di ml. 3,30.
- L'immobile deve essere ultimato.

- Fabbricato **“C” Volume tecnico**, descritto al punto 3 :

Con riferimento a Permesso di costruire n. 6421/2014:

Conforme agli elaborati progettuali, necessita rinnovo permessi per completamento opere (divisione interna, infissi ed opere di finitura).

- Fabbricato **“D” Volume tecnico**, descritto al punto 4 :

Con riferimento a Permesso di costruire n. 6354/2012:

Il progetto prevedeva la sostituzione edilizia di un'annesso rurale e la sua ricostruzione realizzando anche un piano seminterrato destinato a C.T. attualmente risulta realizzato solo il piano seminterrato in maniera è difforme rispetto a quanto autorizzato in quanto la muratura di divisione con l'intercapedine è un tamponamento di ridotto spessore, la muratura delimitante l'intercapedine Dx è un paretone in c.a. di retta del terreno, l'intercapedine con l'accesso in Sx è di maggiori dimensioni ed è raggiungibile da una rampa in pendenza anziché dalla prevista scala.

- Fabbricato **"E" Scuderia**, descritto al punto 5 :

Con riferimento a Permesso di costruzione n. 6353/2012 e S.C.I.A. n. 304/2013:

- Il fabbricato presenta una diversa distribuzione interna con realizzazione di servizio igienico, risultano inoltre modificate le aperture esterne;
- Le difformità possono essere sanate con il deposito delle opere eseguite ed il versamento dell'importo di Euro 1.000,00 come sanzione.

- Fabbricati **"F" fienile e "G" locali agricoli**, descritti al punto 6 e 7:

Con riferimento a Permesso di costruzione n. 6353/2012 e S.C.I.A. n. 304/2013:

- I fabbricati sono allo stato grezzo e devono essere realizzate le delimitazioni murarie. Necessita il rinnovo dei permessi.

- Fabbricato **"H" Maneggio coperto**, descritto al punto 8 :

Con riferimento a Permesso di costruzione n. 6421/2013

- Il fabbricato, definito nella volumetria, manca del completamento delle pareti perimetrali e della tettoia sovrastante l'accesso sul lato sud. Il permesso di costruire prevedeva anche la realizzazione di un "Tondino" e di una "Giostra" che non sono stati realizzati. In caso di cessazione dell'attività di allevamento cavalli, deve essere demolita la copertura.

- Pala eolica **"I"** , descritto al punto 9 :

Con riferimento a deposito di variante del 05/05/2015 (PAS n. 2/2012):

- La pala eolica risulta ultimata.

- Maneggio scoperto **"L"** Paddock 1-2-3-4, descritti ai punto 10 e 11 :

Con riferimento a Permesso di costruzione n. 6421/2013:

- Risultano realizzate le aree maneggio ed i paddock previsti dal progetto. Le aree realizzate risultano abbandonate;

- **Impianto Biogas per produzione di energia elettrica "W"** descritto al punto 21 :

Con riferimento a S.C.I.A. n. 304/2012:

- L'impianto non è attivo e non risulta realizzato il locale deposito derivante da trasferimento di volumetrie dal fabbricato in loc. "Le Motte";
- Le cabine elettriche e del Biogas interne al piazzale dell'impianto sono difformi da quanto rappresentato in pianta;
- Non è presente il W.C. chimico e lo spogliatoio (probabilmente deruto).

- **Tettoia + area urbana "Z"** descritto al punto 22 :

Con riferimento a S.C.I.A. n. 304/2012:

- Per il capannone è stata prevista la **demolizione** con trasferimento delle volumetrie sugli immobili "A" e "W" .

Atti di obbligo unilaterale di cui all'art. 42 della L.R. n.1/2005:

Rep. N. 149195 Notaio xxxxxxxxxxx (All. 5):

L'atto di obbligo prevedeva, in relazione al programma di miglioramento agricolo ambientale, la realizzazione di due serre, punto vendita, stalla allevamento per equini con doma e addestramento con letamaia, rimessa attrezzi, deposito, legnaia e fienile, impegnandosi a non alienare separatamente dagli edifici rurali le superfici fondiari alla cui capacità produttiva gli stessi sono riferiti, assoggettandosi in caso di inadempimento alle penali da stabilire secondo una stima effettuata da una terna peritale formata da un perito nominato dal comune, da un perito nominato dalla parte e da un perito nominato di comune accordo.

Si rileva:

- Le due serre non sono state realizzate;
- La p.lla 18 del foglio 21 di Subbiano è stata ceduta alla ditta Ianus Energy con atto pubblico a Rogito Notaio Cirianni del 23/10/2013 rep. 18300;

La concessionaria, ha presentato varianti alla PAS ed agli elaborati progettuali senza le serre, ma non risulta in atti l'atto d'obbligo registrato e trascritto modificativo con le p.lle di proprietà, escludendo la p.lla 18 del foglio 21.

Rep. N. 18902 Notaio xxxxxxxxxxx (All. 6):

In merito agli impegni assunti, deve essere attuata la dismissione del tratto di strada vicinale di Serboli e deve essere costituito l'uso pubblico sul tratto "B-B" e "C-C" indicati nell'allegato "B" all'atto. E' inoltre prevista la **rimozione** della copertura dell'area per il maneggio ed addestramento cavalli, entro e non oltre 6 mesi dalla data della eventuale dismissione dell'attività di allevamento cavalli. Non venendo rimossa entro il termine fissato, alla stessa verranno applicate le disposizioni di cui all'art. 132 della L.R. 01/2005.

Sanabilità delle opere difformi:

Premesso che allo stato attuale, tutti i permessi sono scaduti e pertanto per le opere ancora non ultimate necessita il rinnovo dei permessi, l'adeguamento agli elaborati progettuali ed il versamento delle sanzioni per gli immobili ultimati quali la scuderia (Fabbricato E) e per quelli non ultimati (Fabbricato D), le cui difformità sono sanabili, ove non sia possibile l'adeguamento agli elaborati progettuali, con il versamento della sanzioni in misura fissa.

Nelle voci di stima vengono previsti gli oneri necessari per rendere conformi le opere.

Inoltre necessita la correzione dell'atto d'obbligo xxxxxxxx del 12/09/2012 rep. 149195 e la stipula delle convenzioni relative all'uso pubblico della nuova viabilità.

Risposta al quesito n. 12 – (Stato di possesso):

- Il compendio immobiliare, allo stato attuale risulta in stato di abbandono;
- Da ricerche effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Arezzo, risulta registrato presso l'ufficio dell'Agenzia di Pistoia, un contratto di locazione per immobile ad uso diverso dall'abitativo stipulato in data 29/11/2016 e scadenza al 28/11/2022. Gli identificativi catastali indicati nel contratto sono riferiti alla p.lla 255 del foglio 15 che risulta essere il fabbricato abitativo in corso di costruzione e non agibile. Il conduttore risulta essere la Sign. xxxxxxxx (o xxxxxxxxxxxxxxx) con cod. fiscale xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx.
- Da informazioni assunte presso la residenza della conduttrice, è stato dichiarato da persona qualificatasi come nuora di xxxxxxxxxxxx e successivamente dal figlio e dal loro legale Avv. xxxxxxxxx (tel. xxxxxxxxx071), che la sign. xxxxxxxxx era deceduta. Il contratto di locazione sembra riferito ai locali scuderia e maneggio che sono posti su altre particelle catastali. La sign. xxxxxxxxx è deceduta il 23/11/2017 data di apertura della successione e che gli eredi non sono interessati alla prosecuzione del contratto di locazione.

Risposta al quesito n. 13 – (Estratto dell'atto di matrimonio):

- Non ricorre il caso.

Risposta al quesito n. 14 – (Immobile occupato da coniuge separato):

- Non ricorre il caso.

Risposta al quesito n. 15 – (Caratteristiche impianti elettrico, idrico, termico):

- Sono presenti impianti elettrici, idrici, termici e di climatizzazione per i quali non è stata rintracciata la relativa documentazione in quanto gli impianti attualmente sono da completare e/o non in uso essendo gli immobili in stato di abbandono.
- E' presente un punto di prelievo Enel con relativo contatore, presumibilmente utilizzato per attività di cantiere edile.

- Gli impianti per la produzione di energia elettrica del Biogas, non risultano essere, allo stato attuale, connessi con la rete Enel di distribuzione per inattività e/o manomissione.
- L'immobile descritto al punto "Z" in loc. Le Motte, è sprovvisto di impianti.

Risposta al quesito n. 16 – (Formazione di lotti):

Premesso che:

- Gli immobili fanno parte di un compendio unitario ad uso agricolo, posto in loc. "Serboli", per il quale sono stati stipulati atti unilaterali con l'obbligo a non vendere separatamente i terreni dai fabbricati agricoli descritti nell'atto xxxxxxxxx rep. 149195 del 12/03/2012.
- Il fabbricato ad uso abitativo, pur non rientrando, nella consistenza originaria, nell'atto d'obbligo citato, presenta porzioni in ampliamento che ricadono nelle aree vincolate, come pure gli impianti elettrico, idrico e fognario.
- Le porzioni immobiliari poste in loc. "Le Motte" sono autonome per viabilità e impianti rispetto al compendio posto in loc. "Serboli" e non rientrano negli atti d'obbligo unilaterali a favore del Comune di Subbiano pur essendo i volumi esistenti ricompresi, urbanisticamente con la S.C.I.A n. 304 del 05/11/2013, nel fabbricato abitativo e l'eccedenza per la realizzazione di un capannone nell'area del Biodigestore, ancora non realizzato.

Quanto sopra premesso si ritiene di formare n. 2 lotti, di cui il primo comprendente gli immobili posti in loc. Serboli mantenendo inalterata l'unità dell'azienda agricola, ed il secondo comprendente le aree poste in loc. "Le Motte" completamente distaccati ed autonomi rispetto al compendio in loc. Serboli.

Lotto n. 1 – Compendio, terreni e fabbricati posti in loc. Serboli, costituito da:

- 1) **Fabbricato abitativo**, identificato con la lettera "A" nel dettaglio grafico (All. 1) Distribuito su tre livelli fuori terra ed una piccola porzione interrata, corredato da area pertinenziale esterna per una superficie commerciale di **mq. 618,068**.

Rappresentato al **N.C.E.U.** di Arezzo, Comune di Subbiano, Foglio n. **15**:

p.lla **255 sub. 1 – 2 – 3 – 4** (Fabbricato in corso di costruzione)

ed al **N.C.T.** di Arezzo, Comune di Subbiano, Foglio n. **15**:

p.lla **302**, semin. Arbor., Classe 1 di mq. 1031 e porzione della p.lla **296 AB** per circa mq. 1850;

- 2) **Fabbricato destinato a punto vendita**, identificato con la lettera "B" nel dettaglio grafico (All. 1) costituito da un unico piano seminterrato con retrostante cavedio e tunnel di collegamento con il fabbricato "A", allo stato grezzo realizzato interamente in cemento armato con una superficie commerciale di **mq. 71,085**.

Attualmente non riportato in catasto urbano ma ricadente su terreno rappresentato nel **N.C.T.** di Arezzo, Comune di Subbiano, Foglio **15**, p.lla **296 AB**;

- 3) **Fabbricato destinato a volume tecnico**, identificato con la lettera **“C”** nel dettaglio grafico (**All. 1**) costituito da un unico piano seminterrato destinato a locale deposito e trattamento acqua proveniente da sorgente ed a deposito finimenti per cavalli e attrezzature maneggio, allo stato grezzo realizzato interamente in cemento armato e pilastri in ferro sul fronte con una superficie commerciale di **mq. 11,328**.

Attualmente non riportato in catasto urbano, ma ricadente su terreno rappresentato al **N.C.T.** di Arezzo, Comune di Subbiano, nel Foglio n. **15**, p.la **302** ;

- 4) **Fabbricato accessorio**, identificato con la lettera **“D”** nel dettaglio grafico (**All. 1**) di cui è stata prevista la demolizione, già eseguita, e la sua ricostruzione su due piani di cui uno seminterrato destinato a locale deposito e C.T. ed uno al piano terra destinato a deposito. E' stato realizzato solo il piano seminterrato in difformità al titolo edilizio Permesso di costruire n. 6354/2012, con una superficie commerciale di **mq. 5,772**.

Attualmente non riportato in catasto urbano, ma ricadente sul terreno rappresentato al **N.C.E.U.** di Arezzo, Comune di Subbiano, nel Foglio n. **15**, p.la **255 sub. 1** ;

- 5) **Fabbricato destinato a scuderia**, identificato con la lettera **“E”** nel dettaglio grafico (**All. 1**) costituito da unico piano fuori terra destinato al ricovero ed alla cura dei cavalli, con locale deposito e servizio igienico con una superficie commerciale di **mq. 498,780**.

Rappresentato al **N.C.E.U.** di Arezzo, Comune di Subbiano, Foglio n. **15**, p.la **295**, cat. C/6, cl. 4, R.C. €1735,09 come da denuncia di Nuova costruzione presentata in data 28/11/2019 prot. N. **AR0065228/2019**;

- 6) **Fabbricato fienile**, identificato con la lettera **“F”** nel dettaglio grafico (**All. 1**) , costituito da un piano terreno allo stato grezzo, realizzato in adesione a maneggio coperto **“H”** con piazzale esterno ed una superficie commerciale di **mq. 229,664**.

Attualmente non riportato in catasto urbano ma ricadente su terreno rappresentato nel **N.C.T.** di Arezzo, Comune di Subbiano, Foglio **15**, p.la **111**;

- 7) **Fabbricato agricolo**, identificato con la lettera **“G”** nel dettaglio grafico (**All. 1**), allo stato grezzo senza tamponamenti e divisioni, destinato a rimessa attrezzi, legnaia e deposito, al piano terra e realizzato in adesione a maneggio coperto **“H”**. L'area esterna costituisce corte comune con il maneggio coperto ed in parte **“Paddock 4”** per una superficie commerciale di **mq. 198,99**.

Attualmente non riportato in catasto urbano ma ricadente su terreno rappresentato nel **N.C.T.** di Arezzo, Comune di Subbiano, Foglio **15**, p.la **300**;

- 8) **Maneggio coperto**, identificato con la lettera **“H”** nel dettaglio grafico (**All. 1**), costituito da area coperta destinata a maneggio coperto, disposto su un piano e realizzato in adesione ai

fabbricati "F" e "G". L'immobile è allo stato grezzo. L'area esterna costituisce corte comune con il fabbricato "G" ed in parte "Paddock 4". La superficie commerciale è di mq. **1335,92**.

Attualmente non riportato in catasto urbano ma ricadente su terreno rappresentato nel **N.C.T.** di Arezzo, Comune di Subbiano, Foglio **15**, p.lla **300**;

- 9) **Pala Eolica**, identificata con la lettera "**I**" nel dettaglio grafico (**All. 1**), costituita da una mini turbina di potenza nominale pari a **6kW**, per la produzione di energia elettrica allacciata alla rete di bassa tensione con cessione totale di energia.

La pala eolica ricade su terreno rappresentato nel **N.C.T.** di Arezzo, Comune di Subbiano, Foglio **15**, p.lla **300**;

- 10) **Maneggio scoperto – Paddock 1-2-3 e 4 in parte**, identificata con la lettera "**L**" nel dettaglio grafico (**All. 1**) costituiti da aree scoperte e ambienti destinati ai cavalli, circondati da un ampio recinto chiuso da palizzate. Nell'area sono presenti cisterne acqua ed area per parcheggio a fianco della strada vicinale di Serboli. La superficie commerciale è pari a mq. **1625** per il maneggio e di mq. 8055 per le aree "Paddock".

Le aree in oggetto sono rappresentate al **N.C.T.** di Arezzo, Comune di Subbiano, foglio n. **15** p.lla **115** di mq. 9330 ed al **N.C.E.U.** di Arezzo, Comune di Subbiano, Foglio n. **15** p.lla **114** area urbana di mq. 350;

- 11) **Terreni agricoli a pascolo – Paddock 2-3 in parte**, identificata con la lettera "**M**" nel dettaglio grafico (**All. 1**) costituiti da ambienti destinati ai cavalli "Paddock 2 e 3 in parte, circondati da un ampio recinto chiuso da palizzate con rimanente parte agricola a pascolo. La superficie commerciale è pari a mq. **9000** per aree a pascolo e di mq. **2900** per le aree "Paddock".

Le aree in oggetto sono rappresentate al **N.C.T.** di Arezzo, Comune di Subbiano, foglio n. **15** p.lla **118** di mq. 1350 e p.lla **117** di mq. 10550;

- 12) **Terreno agricolo (pascolo, bosco)**, identificata con la lettera "**N**" nel dettaglio grafico (**All. 1**) costituito da terreno agricolo in parte a pascolo ed in parte a bosco. Porzione dell'area a pascolo è occupata dall'edificio "**B**" e parte è stata considerata come corte dell'edificio "**A**" per la presenza di opere pertinenti all'edificio. Le superfici commerciali, sono pari a mq. **46789** di bosco e mq. **1330** di pascolo.

Le aree in oggetto sono rappresentate al **N.C.T.** di Arezzo, Comune di Subbiano, foglio n. **15** p.lla **296 AA** di mq. 46789 e p.lla **296 AB** di mq. 3200;

- 13) **Terreni agricoli a pascolo**, identificati con le lettere "**O1-O2-O3-O4**" nel dettaglio grafico (**All. 1**), costituiti da terreni a pascolo arborato, interessati in parte dalle deviazioni della strada vicinale di Serboli con una superficie commerciale di mq. **26390**.

Le aree in oggetto sono rappresentate al **N.C.T.** di Arezzo, Comune di Subbiano, foglio n. **15**, p.lla **104 – 106 – 107 – 108 – 109 – 110 – 292 – 298** per totali mq. 27045;

- 14) **Terreni agricoli a Seminativo Arborato intensivo**, identificati con la lettera **“P”** nel dettaglio grafico **(All. 1)** Terreni a seminativo arborato intensivo. La superficie commerciale è pari a mq. **1920**.

Le aree in oggetto sono rappresentate al **N.C.T.** di Arezzo, Comune di Subbiano, foglio n. **15**, p.lla **119** di mq. 1110 e p.lla 120 di mq. **810**;

- 15) **Terreni agricoli costituenti sede stradale**, identificati con la lettera **“Q”** nel dettaglio grafico **(All. 1)** costituiti da aree sulle quali è stata realizzata una porzione di nuova strada vicinale, tratto in giallo, indicata nell’atto d’obbligo Notaio xxxxxxxxx del 19/02/2014 rep. 18902 con una superficie di mq. **1044**.

Le aree in oggetto sono rappresentate al **N.C.T.** di Arezzo, Comune di Subbiano, foglio n. **15**, p.lla **274** di mq. 96, p.lla **276** di mq. 11, p.lla **280** di mq. 427, p.lla **284** di mq. 468, p.lla **286** di mq. 2, p.lla **291** di mq. 21, p.lla **293** di mq. 29;

- 16) **Terreni agricoli – Bosco Ceduo**, identificati con la lettera **“R1-R2”** nel dettaglio grafico **(All. 1)** costituiti da Terreni a Bosco Ceduo. Sulla p.lla 84 è presente un tratto di strada che conduce all’abitato di Serboli. La p.lla 294 è interessata alla realizzazione di un tratto di strada (parte in giallo) indicata nell’atto d’obbligo Notaio xxxxxxxxx del 19/02/2014 rep. 18902. La superficie commerciale è pari a mq. **6570**.

Le aree in oggetto sono rappresentate al **N.C.T.** di Arezzo, Comune di Subbiano, foglio n. **15**, p.lla **84** di mq. 1370 e p.lla **294** di mq. 5711;

- 17) **Terreni agricoli – Seminativo Arborato**, identificati con la lettera **“S”** nel dettaglio grafico **(All. 1)** costituiti da Terreno Seminativo arborato ordinario con una superficie commerciale di mq. **2550**. Sulla p.lla 86 è presente un tratto di strada che conduce all’abitato di Serboli.

L’area in oggetto è rappresentate al **N.C.T.** di Arezzo, Comune di Subbiano, foglio n. **15**, p.lla **86** di mq. 2830;

- 18) **Terreni agricoli a Seminativo**, identificati con la lettera **“T”** nel dettaglio grafico **(All. 1)** costituiti da terreno seminativi, interessato alla realizzazione di un tratto di strada (parte in giallo) indicata nell’atto d’obbligo Notaio xxxxxxxxi del 19/02/2014 rep. 18902 con una superficie commerciale di mq. **6345**.

L’area in oggetto è rappresentate al **N.C.T.** di Arezzo, Comune di Subbiano, foglio n. **15**, p.lla **89** di mq. 6390;

- 19) **Terreni agricoli Bosco Misto**, identificati con la lettera **“U1-U2-U3-U4-U5”** nel dettaglio grafico **(All. 1)** costituiti da terreno a Bosco misto cl. 2, della superficie commerciale di mq. **31460**.

Le aree in oggetto sono rappresentate al **N.C.T.** di Arezzo, Comune di Subbiano, foglio n. **15**, p.lla **92** di mq. 4210, p.lla **99** di mq. 330, p.lla **163** di mq. 9060, p.lla **277** di mq. 4511, p.lla **278** di mq. 13964;

20) **Terreni agricoli Seminativi arborati**, identificati con la lettera **“V1-V2-V3-V4-V5”** nel dettaglio grafico **(All. 1)** costituiti da terreni Seminativi arborati intensivi della superficie commerciale di mq. **5920**.

Le aree in oggetto sono rappresentate al **N.C.T.** di Arezzo, Comune di Subbiano, foglio n. **15**, p.lla **100** di mq. 4550, p.lla **281** di mq. 375, p.lla **282** di mq. 512, p.lla **287** di mq. 169, p.lla **288** di mq. 314;

21) **Impianto Biogas per produzione di energia elettrica**, identificati con la lettera **“W1-W2-W3-W4”** nel dettaglio grafico **(All. 1)**, della potenza nominale di 249 Kw, costituito da n. 2 biodigestori, aree di stoccaggio sacchi di insilato, area per Ecobag-Digestato, vasca di miscelazione, locale motore cogeneratore, cabine elettriche Enel e Biogas, pozzo, tettoia denocciolatore. Sono presenti anche cabine elettriche fuori del recinto sulle p.lle 272 e 273. L'impianto Biodigestore è recintato e dotato di telecamere di sorveglianza. L'impianto si sviluppa su aree aventi una superficie commerciale di mq. **20942**.

Gli immobili sono rappresentati al **N.C.E.U.** di Arezzo, Comune di Subbiano, Foglio n. **15**:

- Particella **272** cat. D/1 (Cabina elettrica)
- Particella **273** cat. D/1 (Cabina elettrica)
- Particella **279 -283 -290** graffate cat. D/1 (Biodigestore + impianti)

Lotto n. 2 – Immobili posti in loc. “Le Motte”, costituiti da:

1) **Area urbana e Tettoia**, identificati con la lettera **“Z”** nel dettaglio grafico **(All. 1)** costituita da Tettoia ed area urbana al piano terra in parte occupata da viabilità. Il **volume della tettoia** risulta essere stato utilizzato nei calcoli volumetrici di ristrutturazione edilizia ai sensi dell'art. 43 comma 1 lett. b della L.R. 01/2005 cui alla pratica edilizia n. utilizzato nella S.C.I.A. n. 304/2013 e **pertanto risulta da demolire**. La superficie commerciale è di mq. **223,31**.

Le aree sono rappresentate al **N.C.E.U.** di Arezzo, Comune di Subbiano, Foglio n. **6**:

- Particella **386** cat. C/7
- Particella **387** cat. F/1 (Area urbana)

Risposta al quesito n. 17 – (Determinazione del valore degli immobili):

Per la valutazione del bene, vista la tipologia, le caratteristiche, lo stato di conservazione e manutenzione e la zona in cui ricade e, tenuto conto che lo scopo della stima è quello di determinare il prezzo in base al quale l'immobile potrà essere venduto, si ritiene opportuno applicare il metodo di stima **in base al mercato immobiliare della zona** utilizzando i valori riportati nell'Osservatorio del mercato immobiliare ed in mancanza dei valori di riferimento, al Borsino dei valori immobiliari e/o ad immobili simili dei comuni vicini. Per i terreni si fa

riferimento ai V.A.M. dell'agenzia del territorio. Ai valori ottenuti si applicheranno le riduzioni previste in funzione anche allo stato di ultimazione dei lavori e di legittimità edilizia.

Fonti di informazione:

Banca dati delle quotazioni immobiliari:

Quotazioni **Anno 2019 – Semestre 1**

Provincia di **Arezzo**

Comune di **SUBBIANO**

Zona: Extraurbana/ di campagna / montagna e e rimanente territorio comunale

Borsino immobiliare:

Quotazione di zona **Settembre 2019**

Provincia di **Arezzo**

Comune di **SUBBIANO**

Zone di campagna e rimanente territorio rurale

V.A.M. Anno 2018 – Regione agraria N. 1 – Casentino – Comune di Subbiano

Valutazioni:

Lotto n. 1 – Compendio, terreni e fabbricati posti in loc. Serboli:

1) **Fabbricato abitativo**, identificato con la lettera **“A”** nel dettaglio grafico **(All. 1):**

Considerato che l'unità immobiliare presenta rifiniture di pregio ma posto in area rurale, si ritiene di scegliere il valore di **€ 1.200,00** a mq. compreso tra il valore min. di € 1.100,00 ed il valore max. di € 1.500,00 riportato dalla Banca dati dell'Agenzia delle entrate. L'importo unitario viene moltiplicato per la **superficie commerciale ragguagliata** che è stata determinata moltiplicando la superficie lorda per dei coefficienti adattati alla destinazione degli immobili. Il valore ottenuto viene ridotto in base ai parametri ricorrenti per l'immobile.

Descrizione:	Superficie commerciale Mq.	Valore a mq.	Totale
FABBRICATO “A”	618,068	1.200,00	741.681,60

Arrotondamento

€ - 1,60

Al valore ottenuto, detraiamo, gli oneri necessari al completamento delle opere non finite:

Per realizzazione area benessere

€ - 97.000,00

Per adeguamento cavedio

€ - 16.000,00

Completamento impianti	€ - 15.000,00
Aree esterne (recinzione, piazzale ecc.)	€ - 61.680,00
Pratiche amministrative di progetto	€ - 12.000,00

FABBRICATO "A" Valore	€ 540.000,00
------------------------------	---------------------

2) **Fabbricato destinato a punto vendita**, identificato con la lettera **"B"** nel dettaglio grafico (All. 1)

Considerato che l'unità immobiliare è destinata a punto vendita con finiture minime, si ritiene di scegliere un valore di **€ 381,00** riportato dalle Quotazioni del Borsino immobiliare, quale valore medio.

Descrizione:	Superficie commerciale Mq.	Valore a mq.	Totale
FABBRICATO "B"	71,085	381,00	27.083,38

Arrotondamento	€ - 3,38
----------------	----------

Al valore ottenuto, detraiamo, gli oneri necessari al completamento delle opere non finite:

Infissi, pavimentazione, impianti ecc.	€ - 15.000,00
--	---------------

FABBRICATO "B" Valore	€ 12.080,00
------------------------------	--------------------

3) **Fabbricato destinato a volume tecnico**, identificato con la lettera **"C"** nel dettaglio grafico (All. 1)

Considerato che il locale è accessorio al fabbricato residenziale, si ritiene di scegliere lo stesso valore di **€ 1.200,00** avendo ridotto la superficie per i coefficienti di ragguglio.

Descrizione:	Superficie commerciale Mq.	Valore a mq.	Totale
FABBRICATO "C"	11,328	1.200,00	13.593,60

Arrotondamento	€ - 3,60
----------------	----------

Al valore ottenuto, detraiamo, gli oneri necessari al completamento delle opere non finite:

Infissi, pavimentazione, impianti ecc.	€ - 6.000,00
--	--------------

FABBRICATO "C" Valore	€ 7.590,00
------------------------------	-------------------

4) **Fabbricato accessorio**, identificato con la lettera **"D"** nel dettaglio grafico (All. 1)

Considerato che il locale è accessorio al fabbricato residenziale, si ritiene di scegliere lo stesso valore di € 1.200,00 avendo ridotto la superficie per i coefficienti di ragguglio. Si considera a parte il valore degli impianti presenti.

Descrizione:	Superficie commerciale Mq.	Valore a mq.	Totale
FABBRICATO "D"	5,772	1.200,00	6.926,00

Arrotondamento € - 0,00

Al valore ottenuto, detraiamo, gli oneri necessari alla regolarizzazione delle opere difformi consistenti nella realizzazione della parete di divisione con l'intercapedine nello spessore previsto e nella sanatoria dell'intercapedine e rampa di accesso sostitutiva della scala esterna ed aggiungiamo il valore degli impianti presenti (canalizzazioni, quadri elettrici ecc.):

Spese di completamento e regolarizzazione si stimano € - 2.200,00

Valore degli impianti presenti € + 1.500,00

FABBRICATO "D" Valore	€ 6.220,00
------------------------------	-------------------

5) Fabbricato destinato a scuderia, identificato con la lettera "E" nel dettaglio grafico (All. 1)

Considerato che il fabbricato ha autonomia reddituale, con finiture apprezzabili, si ritiene di scegliere un valore di € 381,00 dal Borsino immobiliare quale valore medio per immobili simili.

Descrizione:	Superficie commerciale Mq.	Valore a mq.	Totale
FABBRICATO "E"	498,780	381,00	190.035,18

Arrotondamento € - 0,18

Al valore ottenuto, detraiamo, gli oneri necessari alla regolarizzazione edilizia

Spese di regolarizzazione si stimano € - 3.000,00

FABBRICATO "E" Valore	€ 187.035,00
------------------------------	---------------------

6) Fabbricato Fienile, identificato con la lettera "F" nel dettaglio grafico (All. 1)

Considerato che il locale è accessorio ad attività produttiva, con finiture minime si ritiene di scegliere lo stesso valore di € 320,00 con riferimento al Borsino immobiliare per edifici simili.

Descrizione:	Superficie commerciale Mq.	Valore a mq.	Totale
FABBRICATO "F"	229,664	320,00	73.492,48

Arrotondamento € - 2,48

Al valore ottenuto, detraiamo, gli oneri necessari al completamento delle opere non finite e regolarizzazione urbanistica:

Spese di completamento e regolarizzazione si stimano € - 7.000,00

FABBRICATO "F" Valore	€ 66.490,00
------------------------------	--------------------

7) Fabbricato Agricolo, identificato con la lettera **"G"** nel dettaglio grafico (All. 1)

Considerato che il locale è accessorio ad attività produttiva, con finiture minime si ritiene di scegliere lo stesso valore di **€ 320,00** con riferimento al Borsino immobiliare per edifici simili.

Descrizione:	Superficie commerciale Mq.	Valore a mq.	Totale
FABBRICATO "G"	198,99	320,00	63.676,80

Arrotondamento € - 6,80

Al valore ottenuto, detraiamo, gli oneri necessari al completamento delle opere non finite e regolarizzazione urbanistica:

Spese di completamento e regolarizzazione si stimano € - 25.200,00

FABBRICATO "G" Valore	€ 38.476,00
------------------------------	--------------------

8) Maneggio coperto, identificato con la lettera **"H"** nel dettaglio grafico (All. 1)

Considerato che il locale è accessorio ad attività produttiva, con rilevante impatto volumetrico si ritiene che per la costruzione dello stesso siano necessari circa **€ 320,00** a mq. con riferimento a capannoni prefabbricati simili.

Descrizione:	Superficie commerciale Mq.	Valore a mq.	Totale
FABBRICATO "H"	1335,92	320,00	427.494,40

Arrotondamento € - 4,40

Al valore ottenuto, detraiamo, gli oneri necessari al completamento delle opere non finite e regolarizzazione urbanistica, essendo il capannone privo di tamponamenti ed infissi:

Spese di completamento e regolarizzazione si stimano € - 120.000,00

FABBRICATO "H" Valore "A"	€ 307.490,00
----------------------------------	---------------------

N.B.: Il fabbricato in questione è oggetto di convenzione derivante dall'atto unilaterale di obbligo a rogito Notaio xxxxxxxxxxxx del 19/02/2014 e pertanto mantiene la valutazione soltanto se vi sono i requisiti relativi all'attività di allevamento cavalli da parte dell'acquirente.

Determinazione del valore del maneggio, in caso di demolizione della copertura:

Si assume un valore pari ad € 130,00 a mq. in considerazione delle opere che possono essere mantenute al netto di quelle non realizzate (tamponamenti ed infissi).

Descrizione:	Superficie commerciale Mq.	Valore a mq.	Totale
MANEGGIO "H"	1335,92	130,00	173.669,40

Arrotondamento € - 9,40

Al valore ottenuto, detraiamo, gli oneri necessari alla demolizione della copertura:

Spese che si stimano € - 26.000,00

MANEGGIO "H" Valore "B"	€ 147.660,00
--------------------------------	---------------------

9) Pala eolica, identificata con la lettera "I" nel dettaglio grafico (All. 1)

Considerato che i costi per l'istallazione di una pala eolica variano tra i 2.000,00 ed i 3.000,00 €/kW si ritiene di assumere un valore di **€ 2.500,00** a kW considerando anche le spese murarie e burocratiche necessarie.

Descrizione:	kW	Costo kw	Totale
Pala eolica "I"	6	2500,00	15.000,00

Arrotondamento € - 0,00

Al valore ottenuto, detraiamo una vetustà pari ad anni 5 che si stima € - 3.000,00

Pala Eolica "I" Valore	€ 12.000,00
-------------------------------	--------------------

10) Maneggio scoperto – Paddock 1-2-3- e 4 in parte, identificato con la lettera "L" nel dettaglio grafico (All. 1)

Considerato che il maneggio è costituito da terra battuta assumiamo un valore **€ 15,00** a mq. comprensivo delle opere insistenti (cisterne, strutture in legno) e di **€ 0,26** a mq. quale valore agricolo medio per le aree Paddock .

Descrizione:	Superficie commerciale Mq.	Valore a mq.	Totale
--------------	-------------------------------	--------------	--------

Maneggio scoperto	1625	15,00	24.375,00
Aree Paddock	8055	0,26	2.094,30

Arrotondamento € - 0,30

Al valore ottenuto, detraiamo, gli oneri necessari alla ripulitura e rimessa in uso, trattandosi di area in abbandono che si stimano: € - 3.200,00

Maneggio + aree Paddock "L" Valore	€ 23.269,00
---	--------------------

11) Terreni agricoli a pascolo – Paddock 2-3 in parte, identificato con la lettera "M" nel dettaglio grafico (All. 1)

Si assume il valore di € **0,26** a mq. quale valore agricolo medio per le aree a pascolo ed a Paddock .

Descrizione:	Superficie commerciale Mq.	Valore a mq.	Totale
Pascolo	9000	0,26	2340,00
Aree Paddock	2900	0,26	754,00

Arrotondamento € - 0,00

Maneggio + aree Paddock "M" Valore	€ 3.094,00
---	-------------------

12) Terreni agricoli a pascolo e bosco, identificati con la lettera "N" nel dettaglio grafico (All. 1)

Si assume il valore di € **0,26** a mq. per le aree a pascolo e di € **0,40** per quelle boschive quale valore agricolo medio.

Descrizione:	Superficie commerciale Mq.	Valore a mq.	Totale
Bosco (p.Ila 296 AA)	46789,00	0.40	18715,60
Pascolo (p.Ila 296BB)	1350,00	0,26	351,00

Arrotondamento € - 0,60

Terreni agricoli "N" Valore	€ 23.269,00
------------------------------------	--------------------

13) Terreni agricoli a pascolo, identificati con le lettere "01-02-03-04" nel dettaglio grafico (All. 1)

Si assume il valore di € **0,26** a mq. per le aree a pascolo quale valore agricolo medio escludendo le porzioni interessate da viabilità con uso pubblico.

Descrizione:	Superficie commerciale Mq.	Valore a mq.	Totale
--------------	-------------------------------	--------------	--------

Aree a Pascolo	26390,00	0.26	6.861,40
-----------------------	----------	------	----------

Arrotondamento € - 1,40

Terreni agricoli "01-02-03-04" Valore	€ 6.861,00
--	-------------------

14) Terreni agricoli a Seminativo Arborato intensivo, identificati con la lettera "P" nel dettaglio grafico (All. 1)

Si assume il valore di € **1,60** a mq. per le aree a pascolo quale valore agricolo medio.

Descrizione:	Superficie commerciale Mq.	Valore a mq.	Totale
Seminativo Arb. Int.	1920	1.60	3.072,00

Arrotondamento € - 0,00

Terreni agricoli "P" Valore	€ 3.072,00
------------------------------------	-------------------

15) Terreni costituenti sede stradale, identificati con le lettere "Q" nel dettaglio grafico (All. 1)

Ai fini della presente stima si assume un valore pari a 0 trattandosi di terreni costituenti sede della strada con uso pubblico da convenzionare con il Comune di Subbiano in base all'atto d'obbligo Notaio xxxxxxxxxxxx del 19/02/2014 rep. 18902 e pertanto non liberamente commerciabili.

Descrizione:	Superficie commerciale Mq.	Valore a mq.	Totale
Sede stradale	1044,00	0	0

Arrotondamento € - 0,00

Terreni sede stradale "Q" Valore	€ 0,00
---	---------------

16) Terreni agricoli a Bosco ceduo, identificati con le lettere "R1-R2" nel dettaglio grafico (All. 1)

Si assume il valore di € **0,40** a mq. per le aree a Bosco ceduo quale valore agricolo medio escludendo le porzioni interessate da viabilità con uso pubblico.

Descrizione:	Superficie commerciale Mq.	Valore a mq.	Totale
Aree a Bosco ceduo	6570,00	0.40	2.628,00

Arrotondamento € - 0,00

Terreni agricoli "R1-R2" Valore	€ 2.628,00
--	-------------------

17) Terreni agricoli a Seminativo Arborato, identificati con le lettere **"S"** nel dettaglio grafico (All. 1)

Si assume il valore di € **0,60** a mq. per le aree a seminativo arborato quale valore agricolo medio escludendo le porzioni interessate da viabilità con uso pubblico.

Descrizione:	Superficie commerciale Mq.	Valore a mq.	Totale
Aree a Sem. Arb. ordinario	2550,00	0.60	1.530,00

Arrotondamento € - 0,00

Terreni agricoli "S" Valore € 1.530,00

18) Terreni agricoli a Seminativo, identificati con la lettera **"T"** nel dettaglio grafico (All. 1)

Si assume il valore di € **1,60** a mq. per le aree a seminativo quale valore agricolo medio escludendo le porzioni interessate da viabilità con uso pubblico.

Descrizione:	Superficie commerciale Mq.	Valore a mq.	Totale
Aree a Seminativo	6345,00	1.60	10.152,00

Arrotondamento € - 0,00

Terreni agricoli "T" Valore € 10.152,00

19) Terreni agricoli a Bosco misto, identificati con le lettere **"U1-U2-U3-U4-U5"** nel dettaglio grafico (All. 1)

Si assume il valore di € **0,40** a mq. per le aree a Bosco misto quale valore agricolo medio escludendo le porzioni interessate da viabilità con uso pubblico.

Descrizione:	Superficie commerciale Mq.	Valore a mq.	Totale
Aree a Bosco misto	31.460,00	0.40	12.584,00

Arrotondamento € - 0,00

Terreni agricoli "U1-U2-U3-U4-U5" Valore € 12.584,00

20) Terreni agricoli a Seminativo arborato, identificati con le lettere **"V1-V2-V3-V4-V5"** nel dettaglio grafico (All. 1)

Si assume il valore di € **1,60** a mq. per le aree a seminativo arborato quale valore agricolo medio.

Descrizione:	Superficie commerciale Mq.	Valore a mq.	Totale
Sem. arb. Int.	5920,00	1.60	9.472,00

Arrotondamento € - 0,00

Terreni agricoli "V1-V2-V3-V4-V5" Valore	€ 9.472,00
---	-------------------

21) Impianto Biogas per produzione di energia elettrica, identificato con le lettere "W1-W2-W3-W4" nel dettaglio grafico (All. 1)

Il costo di acquisto di un'impianto a Biogas, dipende innanzitutto dalla potenza installata che nel caso in esame è pari a 249 kW. Il prezzo è orientato da 3.500,00 a 4.500 € a kw per gli impianti di grandi dimensioni e tra 6.000,00-8.000,00 per quelli di piccole e medie dimensioni. In generale il prezzo dell'impianto è dato dalla formula $C = C_0 * (P/P_0)^{2/3}$ in cui:

C = costo cercato

P = potenza nominale impianto

P₀ = 1000 kw

C₀ = 4.000.000 costo di un'impianto da 1 MW

2/3 = potenza nominale secondo il fattore di scala

Valore C = 4.000.000,00 * (249/1000)^{2/3} = € 1.583.165,15

In considerazione, della vetustà e che l'impianto è inattivo da tempo e che occorrono opere di ripristino e regolarizzazione (area Ecobag, area sacchi insilato, impianti) si opera una riduzione del 40% al valore ottenuto:

(1.583.165,15 * 40%) € - **633.266,06**

Valore degli impianti € **949.899,09**

Agli impianti aggiungiamo il valore del terreno quale incolto produttivo con un valore a mq. di € 0,15.

Area terreno	20942,00	0,15	€ 3.141,30
---------------------	----------	------	-------------------

Arrotondamento € - 0,39

Impianto Biogas "W1-W2-W3-W4" Valore	€ 953.040,00
---	---------------------

Riepilogo valori Lotto 1:

Immobile	Valore stimato	Senza copertura Maneggio "H"
A	€ 540.000,00	
B	€ 12.080,00	
C	€ 7.590,00	
D	€ 6.220,00	
E	€ 187.035,00	
F	€ 66.460,00	
G	€ 38.476,00	
H	€ 307.490,00	€ 147.660,00
I	€ 12.000,00	
L	€ 23.269,00	
M	€ 3.094,00	
N	€ 23.260,00	
O1-2-3-4	€ 6.861,00	
P	€ 3.072,00	
Q	€ 0,00	
R 1-2	€ 2.628,00	
S	€ 1.530,00	
T	€ 10.152,00	
U1-2-3-4-5	€ 12.584,00	
V1-2-3-4-5	€ 9.472,00	
W1-2-3-4	€ 953.040,00	
Totale Lotto 1	€ 2.226.313,00	€ 2.066.483,00

Adeguamenti e correzione della stima:

Riduzione forfettaria del valore del bene
15% per assenza di garanzia per vizi e
differenza tra oneri trib. su base catastale
e reale ...

-€ 333.946,95	-€ 309.972,45
----------------------	----------------------

Riduzione per stipula atti obbligo
correttivi,
convenzioni per strade compreso fraziona-
menti, tipo mappale, accampionamenti
fabbricati, collaudi ed agibilità immobili

-€ 20.000,00	-€ 20.000,00
---------------------	---------------------

Totale valore di stima Lotto 1	€ 1.872.366,05	€ 1.736.510,55
---------------------------------------	-----------------------	-----------------------

Arrotondamento	-€ 0,05	-0,55
----------------	---------	-------

Totale	€ 1.872.366,00	€ 1.736.510,00
---------------	-----------------------	-----------------------

I valori stimati si riferiscono:

1° valore:

Vendita ad acquirente che posseda i requisiti per l'attività di allevamento ed addestramento cavalli come stabilito dall'atto d'obbligo Notaio xxxxxxxx del 19/02/2014, rep. 18902:

Valore del lotto 1	€ 1.872.366,00
= €.	Unmilioneottocentottantaduemilatrecentosessantasei/00

2° valore:

Vendita ad acquirente che non posseda i requisiti per l'attività di allevamento ed addestramento cavalli come stabilito dall'atto d'obbligo Notaio xxxxxxxx del 19/02/2014, rep. 18902 (deve essere demolita la copertura del maneggio H):

Valore del lotto 1	€ € 1.736.510,00
= €.	Unmilionesettecenttaseimilacinquecentodieci/00

Lotto n. 2 – Immobili posti in loc. "Le Motte" costituiti da:

1. Area urbana e Tettoia, identificati con la lettera "Z" nel dettaglio grafico (All. 1)

Considerato, che l'immobile principale costituito dalla tettoia di vetusta costruzione deve essere demolita, in quanto i volumi sono stati trasferiti sul fabbricato "A" ed in parte per la costruzione di un capannone nell'area del "Biogas" ancora non realizzato, si stimano le sole aree urbane detraendo gli oneri per la demolizione:

Si assume il valore di € **15,00** a mq. come piazzale urbano.

Descrizione:	Superficie commerciale Mq.	Valore a mq.	Totale
Aree urbane	223,31	15,00	3.349,65

Oneri di demolizione tettoia + variazione catastale €- 1.500,00

Totale aree urbane	Valore	€ 1.849,65
---------------------------	---------------	-------------------

Adeguamenti e correzione della stima:

Riduzione forfettaria del valore del bene 15% per assenza di garanzie per vizi e differenze tra oneri tributari su base catastale e reale..... € - 277,45

Arrotondamento € - 0,20

Valore del lotto n. 2

€ 1.572,00

= €.

Millecinquecentosettantadue/00

Risposta al quesito n. 18 – (Se immobile pignorato pro-quota):

- Non ricorre il caso.

Risposta al quesito n. 19 – (Se pignorato per nuda proprietà o usufrutto):

- Non ricorre il caso.

Risposta al quesito n. 20 – (Caso di immobili abusivi non sanabili):

- Non ricorre il caso essendo stati previsti, per ciascun immobile, gli oneri per renderli conformi ai titoli legittimanti.

Arezzo, 27/02/2020

Il tecnico: Geom. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

ASTE
GIUDIZIARIE®

- Allegato 1:** Elaborato grafico;
- Allegato 2:** Documentazione fotografica;
- Allegato 3:** Copia titolo provenienza atto a rogito Notaio xxxxxxxxxx rep. 14909 del 14/06/2017;
- Allegato 4:** Copia titolo di provenienza atto a rogito Notaio xxxxxxxxxx del 18/12/2009;
- Allegato 5:** Atto d'obbligo xxxxxxxxxx del 12/09/2012 rep. 149195;
- Allegato 6:** Atto d'obbligo xxxxxxxxxxxxxx del 19/02/2014 rep. 19902;
- Allegato 7:** Copia planimetrie catasto urbano p.lla 295 – Foglio 15;
- Allegato 8:** Copia planimetrie catasto urbano p.lla 272 – Foglio 15;
- Allegato 9:** Copia planimetrie catasto urbano p.lla 273 – Foglio 15;
- Allegato 10:** Copia planimetrie catasto urbano p.lle 279-283-290 – Foglio 15;
- Allegato 11:** Copia planimetrie catasto urbano p.lla 386-387 – Foglio 15;
- Allegato 12:** Copia progetto Minieolico (deposito a variante);
- Allegato 13:** Copia progetto sostituzione edilizia annesso (6354 del 12/03/2012);
- Allegato 14:** Copia progetto Aree attrezzate e maneggio coperto (6421 del 8/04/2014);
- Allegato 15:** Copia S.C.I.A. 304 del 05/11/2013 -Variante ampliamento abitazione, annessi e trasferimento volumetrie;

ESECUZIONE IMMOBILIARE R.E. 253/2018 + 259/2018

LOTTO N. 1:

Posto in comune di Subbiano (Ar), loc. Serboli, s.n.c.

Diritti di piena proprietà su:

- Complesso immobiliare a destinazione agricola costituito da:

1. Fabbricato abitativo distribuito su tre piani fuori terra + cavedio interrato ed area di corte:

Valore di stima Euro:

540.000,00

In catasto Urbano:

Comune di Subbiano – Foglio n. 15 – P.IIa 255 sub. 3 – cat. F3 – Fabbricato in corso di costruzione;
Comune di Subbiano – Foglio n. 15 – P.IIa 255 sub. 2 – cat. F3 -Fabbricato in corso di costruzione;
Comune di Subbiano – Foglio n. 15 – P.IIa 255 sub. 4 – cat. F3 -Fabbricato in corso di costruzione;
Comune di Subbiano – Foglio n. 15 – P.IIa 255 sub. 1 – Bene comune non censibile;

In catasto Terreni:

Comune di Subbiano – Foglio n. 15 – P.IIa 302 – Semin arbor. in parte per mq. 1031;
Comune di Subbiano – Foglio n. 15 – P.IIa 296 AB – Pascolo Arbor. in parte per mq. 1850;

2. Fabbricato destinato a punto vendita distribuito su un piano seminterrato + Tunnel di collegamento con fabbricato di cui al punto 1:

Valore di stima Euro:

12.080,00

In catasto Terreni:

Comune di Subbiano – Foglio n. 15 – P.IIa 296 AB - Pascolo Arbor. in parte ;

3. Fabbricato tecnico distribuito su un piano seminterrato:

Valore di stima Euro:

7.590,00

In catasto Terreni:

Comune di Subbiano – Foglio n. 15 – P.IIa 302 – Semin Arbor. di mq. 1031;

4. Fabbricato accessorio distribuito su un piano seminterrato destinato a C.T.:

Valore di stima Euro:

6.220,00

In catasto Fabbricati:

Comune di Subbiano – Foglio n. 15 – P.IIa 255 – Bene comune non censibile;

5. **Fabbricato destinato a scuderia** distribuito su un piano terra:

Valore di stima Euro:

187.035,00

In catasto Fabbricati:

Comune di Subbiano – Foglio n. 15 – P.IIa 295 – cat. C/6 – CL. 04 – CONS. MQ. 454 ;

6. **Fabbricato Fienile** distribuito su un piano terra:

Valore di stima Euro:

66.460,00

In catasto Terreni:

Comune di Subbiano – Foglio n. 15 – P.IIa 111 – Semin. Arbor. di mq. 1740 ;

7. **Fabbricato agricolo** distribuito su un piano terra:

Valore di stima Euro:

38.476,00

In catasto Terreni:

Comune di Subbiano – Foglio n. 15 – P.IIa 300 - Pascolo Arbor. di mq. 4763;

8. **Maneggio coperto** distribuito su un piano terra:

Valore di stima Euro:

307.490,00

In catasto Terreni:

Comune di Subbiano – Foglio n. 15 – P.IIa 300 - Pascolo Arbor. di mq. 4763 ;

9. **Pala eolica** potenza nominale 6 kW:

Valore di stima Euro:

12.000,00

In catasto Terreni:

Comune di Subbiano – Foglio n. 15 – P.IIa 300 - Pascolo Arbor. di mq. 4763;

10. **Maneggio scoperto** con aree Paddock:

Valore di stima Euro:

23.269,00

In catasto Terreni:

Comune di Subbiano – Foglio n. 15 – P.IIa 115 – Uliv. Vignet. di mq. 9330 ;

In catasto Fabbricati:

Comune di Subbiano – Foglio n. 15 – P.IIa 114 – Area urbana di mq. 350 ;

11. **Terreni agricoli a pascolo – Paddock :**

Valore di stima Euro:

3.094,00

In catasto Terreni:

Comune di Subbiano – Foglio n. 15 – P.IIa 118 – Pascolo arb. di mq. 1350;
Comune di Subbiano – Foglio n. 15 – P.IIa 117 – Pascolo arb. di mq. 10550;

12. Terreni agricoli a pascolo e bosco:

Valore di stima Euro:

23.260,00

In catasto Terreni:

Comune di Subbiano – Foglio n. 15 – P.IIa 296 AA – Bosco misto di mq. 46789
Comune di Subbiano – Foglio n. 15 – P.IIa 296 AB – Pascolo arb. di mq. 3200

13. Terreni agricoli a pascolo :

Valore di stima Euro:

6.861,00

In catasto Terreni:

Comune di Subbiano – Foglio n. 15 – P.IIa 104 – Pascolo arb. di mq. 5020
Comune di Subbiano – Foglio n. 15 – P.IIa 106 – Pascolo arb. di mq. 620
Comune di Subbiano – Foglio n. 15 – P.IIa 107 – Pascolo arb. di mq. 1510
Comune di Subbiano – Foglio n. 15 – P.IIa 108 – Pascolo arb. di mq. 1010
Comune di Subbiano – Foglio n. 15 – P.IIa 109 – Pascolo arb. di mq. 1160
Comune di Subbiano – Foglio n. 15 – P.IIa 110 – Pascolo arb. di mq. 7880
Comune di Subbiano – Foglio n. 15 – P.IIa 292 – Pascolo arb. di mq. 8428
Comune di Subbiano – Foglio n. 15 – P.IIa 298 – Pascolo arb. di mq. 1417

14. Terreni agricoli a Seminativo arborato intensivo:

Valore di stima Euro:

3.072,00

In catasto Terreni:

Comune di Subbiano – Foglio n. 15 – P.IIa 119 – Semin arbor di mq. 1110
Comune di Subbiano – Foglio n. 15 – P.IIa 120 – Semin arbor di mq. 810

15. Terreni agricoli destinati a sede strada:

Valore di stima Euro:

0,00

In catasto Terreni:

Comune di Subbiano – Foglio n. 15 – P.IIa 274 – Bosco misto di mq. 96
Comune di Subbiano – Foglio n. 15 – P.IIa 276 – Bosco misto di mq. 11
Comune di Subbiano – Foglio n. 15 – P.IIa 280 – Semin. arbor di mq. 427
Comune di Subbiano – Foglio n. 15 – P.IIa 284 – Semin. arbor di mq. 468
Comune di Subbiano – Foglio n. 15 – P.IIa 286 – Semin. arbor di mq. 02
Comune di Subbiano – Foglio n. 15 – P.IIa 291 – Semin. arbor di mq. 21
Comune di Subbiano – Foglio n. 15 – P.IIa 293 – Bosco ceduo di mq. 29

16. Terreni agricoli a Bosco ceduo:

Valore di stima Euro:

2.628,00

In catasto Terreni:

Comune di Subbiano – Foglio n. 15 – P.IIa 84 – Bosco ceduo di mq. 1370

Comune di Subbiano – Foglio n. 15 – P.IIa 294 – Bosco ceduo di mq. 5711

17. Terreni agricoli a Seminativo arborato :

Valore di stima Euro:

1.530,00

In catasto Terreni:

Comune di Subbiano – Foglio n. 15 – P.IIa 86 – Semin arbor di mq. 2830

18. Terreni agricoli a Seminativo:

Valore di stima Euro:

10.152,00

In catasto Terreni:

Comune di Subbiano – Foglio n. 15 – P.IIa 89 – Seminativo di mq. 6390

19. Terreni agricoli a Bosco misto:

Valore di stima Euro:

12.584,00

In catasto Terreni:

Comune di Subbiano – Foglio n. 15 – P.IIa 92 – Bosco misto di mq. 4210

Comune di Subbiano – Foglio n. 15 – P.IIa 99 – Bosco misto di mq. 330

Comune di Subbiano – Foglio n. 15 – P.IIa 163 – Bosco misto di mq. 9060

Comune di Subbiano – Foglio n. 15 – P.IIa 277 – Bosco misto di mq. 4511

Comune di Subbiano – Foglio n. 15 – P.IIa 278 – Bosco misto di mq. 13964

20. Terreni agricoli a Seminativo arborato intensivo:

Valore di stima Euro:

9.472,00

In catasto Terreni:

Comune di Subbiano – Foglio n. 15 – P.IIa 100 – Semin Arbor di mq. 4550

Comune di Subbiano – Foglio n. 15 – P.IIa 281 – Semin Arbor di mq. 375

Comune di Subbiano – Foglio n. 15 – P.IIa 282 – Semin Arbor di mq. 512

Comune di Subbiano – Foglio n. 15 – P.IIa 287 – Semin Arbor di mq. 169

Comune di Subbiano – Foglio n. 15 – P.IIa 288 – Semin Arbor di mq. 314

21. Impianto Biogas da 294 kW:

Valore di stima Euro:

953.040,00

In catasto Fabbricati:

Comune di Subbiano – Foglio n. 15 – P.IIa 272 – cat. D/1

Comune di Subbiano – Foglio n. 15 – P.IIa 273 – cat. D/1

Comune di Subbiano – Foglio n. 15 – P.IIa 279, 283, 290 graffate – cat. D/1

Totale valore di stima lotto 1 Euro 1.872.366,00

Confini: Strada regionale 71, Rio Romaggio, Boldrini-Fabbri s.s.a

LOTTO N. 2:

Posto in comune di Subbiano (Ar), loc. Le Motte, s.n.c.

Diritti di piena proprietà su:

Aree urbane:

Valore di stima Euro:

1.572,00

In catasto Fabbricati:

Comune di Subbiano – Foglio n. 15 – P.IIa 386 – cat. C/7

Comune di Subbiano – Foglio n. 15 – P.IIa 387 – cat.F/1

Confini: Yanus Energy, Strada vicinale s.s.a.