



TRIBUNALE CIVILE di AREZZO _ SEZIONE FALLIMENTARE

Procedimento di Esecuzione Immobiliare R.G.E. 98/2022

Prelios Credit Solutions S.P.A.

contro



RELAZIONE TECNICA di STIMA

Arch. Alessandra Valenti
Consulente Tecnico d'Ufficio



PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE R.E. 98/2022

Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Elisabetta Rondinò di Miglione

RELAZIONE TECNICA DI STIMAPER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI1) PREMESSA

La sottoscritta Dott. Arch. Alessandra Valenti, nata a Roma il 20/02/1963, con studio professionale in Montevarchi (AR) via Marconi n. 60/3, iscritta regolarmente all'Ordine degli Architetti P.P. e C. della Provincia di Arezzo al numero 331 con decreto, in data 15/04/2023 è stata nominata dal Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Elisabetta Rondinò di Miglione, quale esperta per la stima dei beni pignorati, nella procedura esecutiva R.G.E. 98/2022 promossa da Prelios Credit Servicing S.p.A. contro [REDACTED]

La sottoscritta, nell'occasione, prestava il giuramento di rito ed il Giudice dell'Esecuzione, al fine di procedere alla stima dei beni pignorati, formulava il seguente incarico:

1) verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione ex art. 567 c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice e al creditore procedente i documenti e gli atti mancanti o inidonei.

Nella verifica della completezza della documentazione, l'esperto dovrà in particolare verificare:

- la corretta ed esatta individuazione dei beni oggetto della espropriazione in relazione ai dati catastali e a quelli emergenti dai registri immobiliari;
- i dati catastali effettivamente risultanti e la corrispondenza/non corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati nell'atto di pignoramento e le eventuali regolarizzazioni occorrenti;
- le note di trascrizione e i titoli di trasferimento (in particolare l'atto di provenienza) con specifico riferimento ad eventuali servitù o altri vincoli trascritti (ad esempio, regolamento condominiale contrattuale) o ad eventuali iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento;
- se sussista o meno la continuità delle trascrizioni nel ventennio antecedente al pignoramento: qualora in particolare non risulti trascritto un atto (ad esempio, accettazione tacita dell'eredità) necessario ai fini della continuità delle trascrizioni ai sensi e per gli effetti dell'art. 2650 commi 1 e 2 c.c., l'esperto dovrà segnalare la circostanza al creditore procedente e al giudice, il quale assegnerà al creditore procedente un termine per integrare la documentazione, o per depositare un atto introduttivo di un giudizio (con relativa nota di trascrizione) avente ad oggetto l'accertamento della titolarità del diritto di proprietà sull'immobile pignorato, acquistato mortis causa;

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 elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali) gravanti sul bene **(descrivendole specificamente nel corpo della relazione, ed indicando i soggetti in favore dei quali le iscrizioni sono state prese)** ivi compresi: i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso, i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso (oneri reali, servitù, uso, abitazione, obbligazioni propter rem ecc.); indichi l'esistenza sui beni pignorati di vincoli – artistici, storici, o alberghieri – di inalienabilità o di indivisibilità;

4) accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); in particolare, indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, eventuali spese straordinarie già deliberate (anche

se il relativo debito non sia ancora scaduto), eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

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; verifichi presso la cancelleria civile del Tribunale:

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

b) la data di emissione e il contenuto dell'eventuale provvedimento di assegnazione della casa coniugale al coniuge separato o all'ex-coniuge dell'esecutato che occupa l'immobile (e acquisirne copia); più in particolare, per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:

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

- gli atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura;

- gli altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, servitù, diritto d'uso e abitazione, assegnazione al coniuge, etc.); per i vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura:

- le iscrizioni;

- i pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli;

- le difformità urbanistico-catastali;

7) descriva l'immobile pignorato, previo necessario accesso all'interno, ed accurata verifica toponomastica presso il comune, indicando con esattezza: il comune, la frazione o località, l'indirizzo completo di numero civico, l'interno, il piano e l'eventuale scala; caratteristiche interne ed esterne; superficie commerciale in metri quadrati; altezza interna utile; superficie commerciale in mq; esposizione; condizioni di manutenzione; confini (nel caso di terreni); dati catastali attuali; eventuali pertinenze, accessori e i millesimi di parti comuni. Qualora si tratti di più immobili pignorati, fornisca la descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto (un paragrafo per ciascuna porzione: abitazione, magazzino ecc.). Specifici se il debitore sia titolare di **beni comuni non pignorati**, posti a servizio dei beni pignorati;

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

- se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;

- se i dati indicati in pignoramento, ancorché erronei, consentano comunque l'individuazione del bene;

- se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, abbiano in precedenza individuato l'immobile; in quest'ultimo caso rappresenti la storia catastale del compendio pignorato;

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 dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto degli artt. 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n.47, e 46 comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, indicando i costi per l'eventuale ripristino nel caso in cui l'abuso non sia sanabile; dovrà altresì procedere alla verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali somme già corrisposte o da corrispondere;

12) accerti lo stato di occupazione del bene, con riferimento sia al momento della perizia, sia alla data della notificazione dell'atto di pignoramento, estraendo (e trasmettendo senza ritardo anche al custode giudiziario) certificati storici di residenza anagrafica e di stato di famiglia. Se l'immobile è occupato da terzi, indichi il titolo in base al quale l'immobile è occupato; ove il bene sia occupato da terzi in base a contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio. **Determini altresì, in ogni caso, il giusto canone di locazione,** anche ai fini dell'art. 2923 c.c., precisando, in particolare, se il canone pattuito fra le parti risulti inferiore di oltre un terzo rispetto al giusto prezzo della locazione medesima. Procederà altresì a quantificare **l'indennità di occupazione** (determinata in ragione della metà del giusto prezzo della locazione), allorché gli immobili siano occupati da terzi in difetto di titoli opponibili alla procedura ovvero in difetto di titolo alcuno, nonché allorquando il debitore esecutato eserciti attività imprenditoriale presso gli immobili da egli detenuti ovvero, comunque, occupi singole porzioni del compendio immobiliare pignorato diverse dall'abitazione da egli adibita a residenza principale sua e della sua famiglia **(ai fini dell'individuazione dei componenti della famiglia e dell'iscrizione presso la porzione immobiliare della residenza anagrafica, varranno le risultanze del certificato di residenza e di stato di famiglia).**

In caso di beni di natura agricola, e comunque in genere, lo stimatore assumerà informazioni presso il debitore, il terzo occupante, i vicini o le associazioni di categoria, effettuando ricerche presso l'Ufficio del Registro con il nominativo ottenuto attraverso le informazioni assunte;

13) alleggi, 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, specificando la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento; predisponga la **certificazione energetica degli edifici di cui all'art.6 del D.lvo 19.08.2005 n. 192 (come modificato dall'art. 13 D.lvo 3.3.2011 n. 28)** depositandola presso l'autorità tecnico amministrativa competente, salvo che l'immobile sia esente ex art. 9, ovvero già dotato della predetta certificazione, da acquisire se adeguata;

16) dica se sia possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti. Provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, possibilmente rispettando la tipologia complessiva del bene come originariamente acquistato dal debitore esecutato (appartamento con garage e soffitta; villetta; ecc.) e comunque **evitando eccessive frammentazioni in lotti** (le quali possono anche determinare una perdita di valore del compendio). In ogni caso descriva le vie di accesso (pedonale e 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 di beni inseriti nei lotti medesimi, oltre che i relativi dati catastali (ad es.: lotto 1: appartamento ubicato in..., censito..., con terreno ubicato in..., censito...; ecc.);

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

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

Nella determinazione del valore di stima, il perito dovrà procedere al calcolo della superficie dell'immobile (**previ rilievi metrici**), specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa **la riduzione del valore di mercato** praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (normalmente pari al 15%), previa decurtazione dal valore commerciale complessivo delle spese necessarie alla sanatoria degli abusi od alla demolizione degli abusi non sanabili, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;

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.

2) DESCRIZIONE DEI FATTI

La società Prelios Credit S.r.l., in data 28/02/2022, ha notificato atto di precetto a [REDACTED] s.r.l., per il pagamento di complessivi € 1.610.507,75, oltre compensi e spese del procedimento monitorio liquidati rispettivamente in euro 6.500,00 per compensi professionali ed euro 870,00 per spese, oltre oneri di legge, per un totale di euro 1.621.649,95, oltre agli interessi di mora dal 27/06/2018 a saldo effettivo, imposta di registro del decreto ingiuntivo del Tribunale di Milano n 7588/2021, spese di notifica e successive;

1) che tale pignoramento è stato regolarmente trascritto alla Conservatoria dei PP.RR.II di Arezzo in data 18/05/2022, al Reg. Part. n 6539;

2) che essendo decorsi i termini di legge ed il debitore non ha provveduto ad alcun versamento, ha sottoposto ad esecuzione i bene **di proprietà della** [REDACTED] **per la quota di 1/1 dell'intero**, precisamente:

- si tratta di un compendio immobiliare, posto nel Comune di Castiglion Fibocchi (AR), rappresentato al **N.C.E.U. del predetto Comune: foglio 9, particella 56 sub 1, foglio 22 particelle 209 sub 2, particella 56 sub 2 e 3, al N.C.T. Foglio 14 particelle: 109, 33, 36, 37, 41, 59, Foglio 15 particelle 38 e 79, Foglio 20 particella 148, foglio 9 particelle 14, 15, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 26, 27, 28, 29, 30, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 50.**

3) SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Considerando che il conferimento dell'incarico è avvenuto senza la presenza delle parti, la sottoscritta si è recata in data 21/07/2024, presso il compendio immobiliare oggetto di pignoramento per effettuare il necessario sopralluogo, nel quale ha proceduto alla precisa individuazione degli immobili e ne ha effettuato un rilievo grafico e dimensionale ed un rilievo fotografico completo, sia esterno che interno.

La sottoscritta ha fatto le necessarie ricerche presso l'Agenzia dell'Entrate della Provincia di Arezzo ed ha ottenuto in data 12/09/2023, 12/10/2023, 16/04/2024 e 19/04/2024 visure storiche per l'immobile, le planimetrie catastali

e le mappe; presso la Conservatoria di Registro Immobiliare di Arezzo, in data 12/10/2023, ha prelevato le ispezioni ipotecarie.

Nel compendio immobiliare era presente l'abitazione non era presente nessuno.

In data 21/12/2023 ed in data 25/09/2024, la sottoscritta ha completato le ricerche presso l'Ufficio Tecnico del comune di Castiglion Fibocchi per conoscere tutte le pratiche, sia in corso che precedenti, che hanno interessato l'immobile oggetto di stima ed in particolare l'esistenza di atti abilitativi, SCIA e/o Permesso a Costruire, istanze di condono o altro nonché per verificare la conformità urbanistica-edilizia degli immobili.

Acquisita inoltre tutta la documentazione necessaria, espletate le dovute indagini e verifiche, ed a seguito di quanto disposto dal giudice nel verbale di udienza del 23/04/2025 e del 18/06/2025, la sottoscritta, dopo attenta analisi degli elementi raccolti e dei chiarimenti richiesti dalla parte esecutata, ha proceduto alla redazione della presente relazione di stima conclusiva, rispondendo ai quesiti formulati dal Giudice dell'Esecuzione.

RISPOSTE AI QUESITI

1) *verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione ex art. 567 c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice e al creditore procedente i documenti e gli atti mancanti o inidonei.*

Nella verifica della completezza della documentazione, l'esperto dovrà in particolare verificare:

- la corretta ed esatta individuazione dei beni oggetto della espropriazione in relazione ai dati catastali e a quelli emergenti dai registri immobiliari;
- i dati catastali effettivamente risultanti e la corrispondenza/non corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati nell'atto di pignoramento e le eventuali regolarizzazioni occorrenti;
- le note di trascrizione e i titoli di trasferimento (in particolare l'atto di provenienza) con specifico riferimento ad eventuali servitù o altri vincoli trascritti (ad esempio, regolamento condominiale contrattuale) o ad eventuali iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento;
- se sussista o meno la continuità delle trascrizioni nel ventennio antecedente al pignoramento: qualora in particolare non risulti trascritto un atto (ad esempio, accettazione tacita dell'eredità) necessario ai fini della continuità delle trascrizioni ai sensi e per gli effetti dell'art. 2650 commi 1 e 2 c.c., l'esperto dovrà segnalare la circostanza al creditore procedente e al giudice, il quale assegnerà al creditore procedente un termine per integrare la documentazione, o per depositare un atto introduttivo di un giudizio (con relativa nota di trascrizione) avente ad oggetto l'accertamento della titolarità del diritto di proprietà sull'immobile pignorato, acquistato mortis causa;

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

La sottoscritta consulente, esaminata la documentazione presentata dal creditore procedente ai sensi dell'art. 567. comma 2, c.p.c. e a seguito di quanto ha potuto **verificare** in virtù delle ricerche catastali ed ipotecarie effettuate presso gli uffici competenti, ha **provveduto** ad integrare il materiale, **acquisendo** i seguenti documenti:

a) all'Agenzia delle Entrate le visure aggiornate al 12/09/2023, 16/04/2024 e 19/04/2024 degli immobili, precisamente (Allegati 1- A_5 e A_6)

Storico Catastale:

Gli immobili sono rappresentati catastalmente al N.C.E.U.:

- Foglio 22 part. 209, Sub 2, piano T – 1, categoria C/2, classe 4, consistenza mq 149, rendita catastale € 846,47;
- Foglio 9:
 - part. 56 sub 1, piano terra, bene comune non censibile;
 - part. 56 sub 2, piano T – 1, categoria D/10, rendita € 9.648,00;
 - part. 56 sub 3, categoria F/2 unità collabente;

I terreni sono rappresentati catastalmente al N.C.T.:

• Foglio 9:

- part. 14 seminativo arborato, classe 4, mq 2.420, Red . Dom. Euro 1.87, Red. Agr. 1.75
- part. 15 bosco misto, classe 2, mq 6.330, Red . Dom. Euro 5.23, Red. Agr. 1.31
- part. 17 vigneto, classe 2, mq 8.540, Red . Dom. Euro 39.69, Red. Agr. 33.08
- part. 18 Cast Frutto, classe 2, mq 3.090, Red . Dom. Euro 3.99, Red. Agr. 1.28
- part. 19 Cast Frutto, classe 1, mq 1.640, Red . Dom. Euro 2.96, Red. Agr. 0.85
- part. 20 Bosco Misto, classe 3, mq 4.490, Red . Dom. Euro 2.55, Red. Agr. 0.70
- part. 21 Cast Frutto, classe 2, mq 12.360, Red . Dom. Euro 15.99, Red. Agr. 5.11
- part. 22 Bosco Ceduo, classe 2, mq 6.990, Red . Dom. Euro 3.61, Red. Agr. 1.08
- part. 26 Cast Frutto, classe 2, mq 13.390, Red . Dom. Euro 17.29, Red. Agr. 5.53
- part. 27 Uliv Vigneto, classe 3, mq 5.270, Red . Dom. Euro 9.53, Red. Agr. 8.17
- part. 28 Cast Frutto, classe 1, mq 7.650, Red . Dom. Euro 13.83, Red. Agr. 3.95
- part. 29 Semin Arbor, classe 3, mq 9.180, Red . Dom. Euro 11.85, Red. Agr. 11.85
- part. 30 Semin Arbor, classe 4, mq 2.770, Red . Dom. Euro 2.15, Red. Agr. 2.00
- part. 33 Seminativo, classe 2, mq 1.430, Red . Dom. Euro 7.75, Red. Agr. 4.06
- part. 34 Seminativo, classe 4, mq 1.540, Red . Dom. Euro 1.19, Red. Agr. 1.11
- part. 35 Semin Arbor, classe 3, mq 8.320, Red . Dom. Euro 10.74, Red. Agr. 10.74
- part. 36 Seminativo, classe 3, mq 1.560, Red . Dom. Euro 2.01, Red. Agr. 2.01
- part. 37 Bosco Ceduo, classe 2, mq 960, Red . Dom. Euro 0.50, Red. Agr. 0.15
- part. 38 Bosco Misto, classe 2, mq 79.020, Red . Dom. Euro 65.30, Red. Agr. 16.32
- part. 39 Bosco Misto, classe 2, mq 16.970, Red . Dom. Euro 14.02, Red. Agr. 3.51
- part. 40 Uliveto, classe 2, mq 5.860, Red . Dom. Euro 18.16, Red. Agr. 13.62
- part. 41 Semin Arbor, classe 3, mq 1.320, Red . Dom. Euro 1.70, Red. Agr. 1.70
- part. 42 Bosco Misto, classe 2, mq 293.130, Red . Dom. Euro 242.22, Red. Agr. 60.56
- part. 43 Semin Arbor, classe 3, mq 20.890, Red . Dom. Euro 26.97, Red. Agr. 26.97
- part. 44 Uliveto, classe 2, mq 2.660, Red . Dom. Euro 8.24, Red. Agr. 6.18
- part. 45 Bosco Ceduo, classe 2, mq 340, Red . Dom. Euro 0.18, Red. Agr. 0.05
- part. 46 Uliveto, classe 2, mq 1.990, Red . Dom. Euro 6.17, Red. Agr. 4.62
- part. 47 Pasc Cespug, classe 1, mq 1.600, Red . Dom. Euro 0.83, Red. Agr. 0.33
- part. 48 Seminativo, classe 5, mq 4.370, Red . Dom. Euro 1.81, Red. Agr. 2.26
- part. 50 Bosco Misto, classe 2, mq 45.940, Red . Dom. Euro 37.96, Red. Agr. 9.49

• Foglio 15:

- part. 38 Pasc Cespug, classe 2, mq 7.10, Red . Dom. Euro 0.26, Red. Agr. 0.11
- part. 79 Uliveto, classe 1, mq. 7.360, Red . Dom. Euro 30.41, Red. Agr. 24.71

• Foglio 14:

- part. 33 Bosco Ceduo, classe 3, mq 34.710, Red . Dom. Euro 7.17, Red. Agr. 3.59
- part. 36 Bosco Misto, classe 2, mq 11.870, Red . Dom. Euro 9.81, Red. Agr. 2.45
- part. 37 Seminativo, classe 4, mq 2.340, Red . Dom. Euro 1.81, Red. Agr. 1.69
- part. 41 Bosco Misto, classe 3, mq 23.960, Red . Dom. Euro 13.61, Red. Agr. 3.71
- part. 59 Bosco Ceduo, classe 3, mq 41.980, Red . Dom. Euro 8.67, Red. Agr. 3.34
- part. 109 Bosco Alto, classe 2, mq 36.942, Red . Dom. Euro 13.36, Red. Agr. 1.91

• Foglio 20:

- part. 148 Pascolo Arbor, classe U, mq 310, Red . Dom. Euro 0.16, Red. Agr. 0.10

Gli immobili di cui sopra, sono pervenuti alla Società Podere il Prato S.R.L. Società Agricola con sede Triuggio Milano, codice fiscale 06061430960, in forza dei seguenti atti:

- atto di compravendita rogito notaio Francesco Cirianni in Arezzo in data 06/02/2009 numero 9016/5516 di repertorio, trascritto ad Arezzo il 06/02/2022 ai numeri 1421/2054, con il quale acquistava dal sig. [REDACTED] nato a Firenze (FI) il 25/04/1947, codice fiscale [REDACTED], il diritto di intera piena proprietà sull'immobile censito al N.C.E.U. del Comune di Castiglion Fibocchi (AR) al foglio 22 particella 209 sub 2, categoria C72, mq 149;
- atto di compravendita rogito notaio Alessandro Baldesi in Arezzo in data 09/06/2008 numero 16124/5474 di repertorio, trascritto ad Arezzo il 11/06/2008 ai numeri 7760/11657, con il quale

acquistava dal sig. [REDACTED] il diritto di intera piena proprietà sugli immobili censiti al N.C.T. del Comune di Castiglion Fibocchi (AR) al foglio 14 particelle 109, 33, 36, 37, 41, 59 e Foglio 20 part. 148;

- atto di compravendita rogito notaio Alessandro Baldesi in Arezzo in data 09/06/2008 numero 16124/5474 di repertorio, trascritto ad Arezzo il 11/06/2008 ai numeri 7761/11658, con il quale acquistava dai sig. [REDACTED] scale [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] il diritto di intera piena proprietà sugli immobili censiti al N.C.T. del Comune di Castiglion Fibocchi (AR) al foglio 15 particelle 38 e 79; Foglio 9 particelle 14, 15, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 50. Viene precisato che la particella 31, identifica i due fabbricati rurali, il rudere del vecchio annesso agricolo ed il resede adiacente ai medesimi e che insieme alla particella 32, hanno costituito un'unica particella, la 56 del N. C.E.U. particella 56 con tipo mappale del 28/07/2010 pratica AR 0129389 in atti dal 28/07/2010.

Storico ventennale:

- **foglio 22 part.lla 209 sub 2**, anteriormente al ventennio, era di proprietà di Merlini Renato deceduto ad Arezzo il 26/02/1995 e pervenuto a [REDACTED] per dichiarazione di successione presentata all'Agenzia delle Entrate di Arezzo il 23/05/1996 n. 70 volume 685, trascritta il 21/08/1996 al n. 8434. (Allegato 2 – B_1);
- **foglio 9 part.lla 56 sub 2 e 3**, anteriormente al ventennio, era di proprietà di Dei Anna Rosa deceduta il 24/01/1922 e pervenuto a [REDACTED] per dichiarazione di successione rilasciata dall'Ufficio del Registro di Arezzo in data 20/07/1922, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Arezzo in data 26/07/1922 al volume 496 articolo 34 (Allegato 2 – B_12);
- **foglio 9 particelle 14, 15, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 26, 27, 28, 29, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 50 e 56, e foglio 15 particelle 38 e 79**, anteriormente al ventennio, erano di proprietà di Dei Anna Rosa deceduta il 24/01/1922 e pervenuto a [REDACTED] per dichiarazione di successione rilasciata dall'Ufficio del Registro di Arezzo in data 20/07/1922, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Arezzo in data 26/07/1922 al volume 496 articolo 34 (Allegato 2 – B_12);
- **foglio 14 particelle 109, 33, 36, 37, 41, 59 e Foglio 20 part. 148**, anteriormente al ventennio, erano di proprietà di [REDACTED] con Atto di Donazione del 14/05/2007 repertorio 15119/4622 registrato in Arezzo il 22/05/2007 al n 3227 serie 1T trascritto ad Arezzo il 22/05/2007 (Allegato 2 – B_12).

b) dalla Conservatoria di Registro Immobiliare di Arezzo risulta dalle ispezioni ipotecarie del 12/10/2023 le seguenti Iscrizioni e Trascrizioni per gli immobili identificati al N.C.E.U. al fg 22 part.lla 209 sub 2 e foglio 9 part.lla 56 sub 2 e 3; al N.C.T. foglio 9 particelle 14, 15, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 50; foglio 15 part.lla 38 e 79; foglio 14 part.lla 33, 36, 37, 41, 59, 109; foglio 20 particella 148 (Allegato 2 – da B_0 a B_11):

- Trascrizione del 16/01/2008 992 Reg. Gen. e n 703 Reg. Part., Pubblico Ufficiale COMUNE DI CASTIGLION FIBOCCHI, repertorio 69 del 20/12/2007, ATTO TRA VIVI – COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO;
- Trascrizione del 11/06/2008 11657 Reg. Gen. e n 7760 Reg. Part., 2054 Pubblico Ufficiale BALDESI ALESSANDRO, repertorio 16124/5474 del 09/06/2008, ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA;
- Iscrizione del 11/06/2008 n 11659 Reg. Gen. e n 2121 Reg. Part., Pubblico Ufficiale BALDESI ALESSANDRO, repertorio 16125/547 del 09/06/2008, ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA;
- Trascrizione del 06/02/2009 Registro Particolare 1421, Registro Generale 2054 Pubblico Ufficiale CIRIANNI FRANCESCO, repertorio 9016/5516 del 02/02/2009, ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA.
Nota disponibile in formato elettronico
- Trascrizione del 06/02/2009 - Registro Particolare 1422, Registro Generale 2055 Pubblico Ufficiale CIRIANNI FRANCESCO, repertorio 9016/5516 del 02/02/2009, ATTO PER CAUSA DI MORTE – ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA';
Nota disponibile in formato elettronico

- Iscrizione del 14/12/2009 - Registro Particolare 4058 Registro Generale 21436 Pubblico Ufficiale CIRIANNI FRANCESCO, repertorio 10427/6551 del 10/12/2009, IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO;
Nota disponibile in formato elettronico
- Iscrizione del 02/01/2012 - Registro Particolare 9, Registro Generale 44 Pubblico Ufficiale GIUDICE DI PACE DI CORTONA, repertorio 906/2011 del 06/12/2011, IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO;
Nota disponibile in formato elettronico
- Trascrizione del 09/03/2015 - Registro Particolare 2289, Registro Generale 2973 Pubblico Ufficiale UFFICIO UNEP TRIBUNALE DI AREZZO, repertorio 354/2015 del 09/02/2015, ATTO ESECUTIVO CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI;
Nota disponibile in formato elettronico
- Iscrizione del 06/10/2015 - Registro Particolare 1650 Registro Generale 12857 Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI AREZZO, repertorio 581/2015 del 29/04/2015, IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO;
Nota disponibile in formato elettronico
- Trascrizione del 29/07/2019 - Registro Particolare 8420, Registro Generale 11795 Pubblico Ufficiale TRIBUNALE, repertorio 1435 del 04/07/2019, ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – ORDINANZA DI SEQUESTRO CONSERVATIVO;
Nota disponibile in formato elettronico
- Trascrizione del 18/05/2022 - Registro Particolare 6539, Registro Generale 8756 Pubblico Ufficiale UNEP PRESSO IL TRIBUNALE DI AREZZO, repertorio 994 del 23/04/2022, ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI;
Nota disponibile in formato elettronico

c) Dagli Uffici Amministrativi del Comune di Castiglion Fibocchi risulta al 21/12/2023 e 25/09/2024 (Allegato 1 – A_3)

che l'intera proprietà è stata oggetto di numerose pratiche edilizie, di cui molte non sono state definite e/o archiviate. Gli immobili, sia quello identificato catastalmente al Foglio 22 particella 209 sub 2 e foglio 9 particella 56 sub 1, 2 e 3 sono immobili ante 1967.

Si elencano le pratiche edilizie a cui far riferimento per la valutazione della conformità urbanistica degli immobili.

c.1) Per l'immobile fg 22 part 209 sub 2:

- SCIA 21/2010 per la realizzazione di opere di ristrutturazione edilizia con cambio di destinazione d'uso da residenziale a commerciale per ristorazione;
- SCIA n. 17/2011, variante in corso d'opera alla suddetta SCIA, con la quale si rinuncia alla richiesta di cambio di destinazione d'uso.

c.2) Per l'immobile di cui fg 9 part 56 sub 2 e 3:

- SCIA n. 39 del 2008, opere di opere di restauro e risanamento conservativo del casale colonico alle parti orizzontali, verticali e copertura dell'immobile;
- SCIA n. 58 del 2008 e successiva variante SCIA 41 del 2011, opere di opere di restauro e risanamento conservativo del casale colonico e trasformazione di parte dei locali per uso agriturismo ed inserimento di piccola attività di ristorazione. Modifica ad aperture e strutture verticali;
- SCIA n. 24 del 2009 ristrutturazione edilizia dei piani terra ed ammezzato con cambio di destinazione d'uso per la realizzazione di un laboratorio artigianale per la lavorazione di salumi e formaggi;
- PDC n. 14 del 2010 attestazione di conformità in sanatoria per modifiche alle tramezzature, alle aperture ed alla scala esterna.
- SCIA n. 03 del 2017 opere edilizie per l'adeguamento di locali al piano terra del fabbricato secondario per la produzione di prodotti lattiero caseari;

c. 3) manufatto in legno nella particella 43 del foglio 9:

- PDC n. 21 del 2009 permesso di costruire in sanatoria per realizzazione di annesso agricolo ad uso fienile in assenza di titolo;

c.4) per i manufatti precari presenti nella proprietà, non ci sono pratiche che ne legittimano la presenza, infatti sono tutti oggetto di ordinanze da parte dell'amministrazione comunale la n. 38 del 18/10/2023 ordinanza di

demolizione e le n. 9 del 25/07/2019 e la n. 3 del 17/01/2023 ordinanze di demolizione e contingentabile ed urgente per motivi igienico sanitari (Allegato 1 – A_4).

d) Dall'Archivio Notarile di Arezzo risulta al 20/06/2024 (Allegato 2- B_12 e B_13)

Che l'intera proprietà è pervenuta alla società [REDACTED] in forza dei seguenti titoli:

d.1) l'immobile identificato catastalmente al N.C.E.U. del comune di Castiglion Fibocchi foglio 22 particella 209 sub 2 per la quota dell'intero, con atto del 02/02/2009, notaio CIRANNI FRANCESCO repertorio 9016 raccolta 5516 trascritto in data 06/02/2009 reg. gen. 2054 reg. part. 1421, da [REDACTED] (Allegato 2 – B_13);

d.2) gli immobili identificati catastalmente al N.C.T. del comune di Castiglion Fibocchi foglio 14 particelle 109, 33, 36, 37, 41, 59, e foglio 20 particella 148, per la quota dell'intero, con atto del 09/06/2008, notaio ALESSANDRO BALDESI repertorio 16124 raccolta 5474 trascritto in data 11/06/2008 ai numeri 7761/11658, da DEI LUCA (Allegato 2 – B_12);

d.3) gli immobili identificati catastalmente al N.C.T. del comune di Castiglion Fibocchi foglio 15 particelle 38 e 79, foglio 9 particelle 17, 18, 19, 20, 21, 22, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 50 e 56, per la quota dell'intero, con atto del 09/06/2008, notaio ALESSANDRO BALDESI repertorio 16124 raccolta 5474 trascritto in data 11/06/2008 ai numeri 7760/11657, da [REDACTED] (Allegato 2 – B_12).

Pertanto, la sottoscritta, ritiene che i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la documentazione è completa e idonea.

3) predisponga 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;

- **TRASCRIZIONE A FAVORE** COMUNE DI CASTIGLIO FIBOCCHI **per la quota dell'intero della piena proprietà** in data 16/01/2008 n 992 Reg. Gen. e n 703 Reg. Part., **Atto tra Vivi – Costituzione di Diritti Reali a Titolo Oneroso** presso Castiglion Fibocchi, [REDACTED] Atto Pubblico Amministrativo del 20/12/2007 n repertorio 69, **gravante sul terreno identificato al N.C.T. foglio 14 particella 109.** (Allegato 2 – B_0);

- **TRASCRIZIONE A FAVORE** [REDACTED] **per la quota dell'intero della piena proprietà** in data 11/06/2008 n 11657 Reg. Gen. e n 7760 Reg. Part., **Atto tra Vivi - Compravendita** presso Arezzo, **CONTRO** [REDACTED] con sede ad Arezzo, **gravante sugli immobili identificati al N.C.T. foglio 9 part.ile 14, 15, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 50; foglio 15 part.ile 38 e 79.** (Allegato 2 – B_1);

- **ISCRIZIONE CONTRO** [REDACTED] **per la quota dell'intero della piena proprietà** in data 11/06/2008 n 11659 Reg. Gen. e n 2121 Reg. Part., **Ipoteca Volontaria – Concessione a Garanzia di Finanziamento**, presso l'agenzia delle Entrate di Arezzo, a FAVORE di BANCA POPOLARE DI MILANO – SOC. COOP. A.R.L., per la somma totale di € 3.200.000,00, di cui euro 1.600.000,00 di capitale, in forza di contratto di concessione a garanzia di finanziamento al rogito del Notaio BALDESI ALESSANDRO in Arezzo (AR) in data 09/06/2008 rep. 16125/5475 **gravante sugli immobili al N.C.T. foglio 9 part.ile 14, 15, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 50; foglio 15 part.ile 38 e 79; foglio 14 part.ile 33, 36, 37, 41, 59, 109; foglio 20 particella 148.** (Allegato 2 – B_2);

- **TRASCRIZIONE A FAVORE** MERLINI SERGIO **per la quota dell'intero della piena proprietà** in data 06/02/2009 n 2055 Reg. Gen. e n 1422 Reg. Part., **Atto per causa di morte – Accettazione tacita di eredità** presso Arezzo, **CONTRO** [REDACTED] in forza di atto notarile pubblico del Notaio CIRIANNI FRANCESCO in Arezzo (AR) in data 02/02/2009 rep. 9016/5516 **gravante sull'immobile identificato al N.C.E.U. foglio 22 part.lla 209 sub 2.** (Allegato 2 – B_3);

- **TRASCRIZIONE A FAVORE** [REDACTED] **per la quota dell'intero della piena proprietà** in data 06/02/2009 n 2054 Reg. Gen. e n 1421 Reg. Part., **Atto tra Vivi - Compravendita** presso Arezzo, **CONTRO** [REDACTED] in forza di atto notarile pubblico del Notaio CIRIANNI FRANCESCO in Arezzo (AR) in data 02/02/2009 rep. 9016/5516 **gravante sull'immobile identificato al N.C.E.U. foglio 22 part.IIa 209 sub 2. (Allegato 2 – B_4);**
- **ISCRIZIONE CONTRO** [REDACTED] **per la quota dell'intero della piena proprietà** in data 14/02/2009 n 21436 Reg. Gen. e n 4058 Reg. Part., **Ipoteca Volontaria – Concessione a Garanzia di Finanziamento**, presso l'agenzia delle Entrate di Arezzo, a FAVORE di BANCA POPOLARE DI MILANO – SOC. COOP. A.R.L., per la somma totale di € 4000.000,00, di cui euro 200.000,00 di capitale, in forza di contratto di concessione a garanzia di finanziamento al rogito del Notaio FRANCESCO CIRIANNI in Arezzo (AR) in data 10/12/2009 rep. 10427/6551 **gravante sull'immobile identificato al N.C.E.U. foglio 22 part.IIa 209 sub 2. (Allegato 2 – B_5);**
- **ISCRIZIONE CONTRO** [REDACTED] **per la quota dell'intero della piena proprietà** in data 02/01/2012 n 44 Reg. Gen. e n 9 Reg. Part., **Ipoteca Giudiziale – Decreto Ingiuntivo**, presso Cortona, a FAVORE di [REDACTED], per la somma totale di € 7.000,00 di cui euro 3.515,61 di capitale, in forza di decreto ingiuntivo Pubblico Ufficiale Giudice di Pace di Cortona (AR) in data 06/12/2011 rep. 906/2011 **gravante sugli immobili identificati al N.C.E.U. foglio 22 part.IIa 209 sub 2 e foglio 9 part.IIe 56 sub 2 e 3; al N.C.T. foglio 9 particelle 14, 15, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 26, 27, 28, 29, 30, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 50; foglio 15 part.IIe 38 e 79; foglio 14 part.IIe 33, 36, 37, 41, 59, 109; foglio 20 particella 148. (Allegato 2 – B_6);**
- **TRASCRIZIONE CONTRO** [REDACTED] **per la quota dell'intero della piena proprietà** in data 09/03/2015 n 2973 Reg. Gen. e n 2289 Reg. Part., **Atto Giudiziario – Verbale di Pignoramento** presso l'agenzia delle Entrate di Arezzo, a FAVORE di [REDACTED] con sede a Firenze, in forza di atto giudiziario Ufficio Unep Tribunale di Arezzo del 09/02/2015 repertorio 354/2015 **gravante sugli immobili identificati al N.C.E.U foglio 22 part.IIa 209 sub 2 e foglio 9 part.IIe 56 sub 2 e 3; al N.C.T. foglio 9 particelle 14, 15, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 26, 27, 28, 29, 30, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 50; foglio 15 part.IIe 38 e 79; foglio 14 part.IIe 33, 36, 37, 41, 59, 109; foglio 20 particella 148. (Allegato 2 – B_7);**
- **TRASCRIZIONE CONTRO** [REDACTED] **per la quota dell'intero della piena proprietà** in data 29/06/2015 n 8421 Reg. Gen. e n 6249 Reg. Part., **Atto tra Vivi – Atto Unilaterale d'Obbligo Edilizio** presso Arezzo, a FAVORE del COMUNE DI CASTIGLION FIBOCCHI con sede a Castiglion Fibocchi, in forza di scrittura privata con sottoscrizione autenticata del 22/06/2015 Notaio FRANCESCO CIRIANNI repertorio 21199/14224 **gravante sugli immobili identificati al N.C.E.U.: foglio 9 part.IIe 56 sub 2 e 3; ed al N.C.T. foglio 9 part.IIe 14, 15, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 26, 27, 28, 29, 30, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 50; foglio 15 part.IIe 38 e 79; foglio 14 part.IIe 33, 36, 37, 41, 59, 109; foglio 20 particella 148. (Allegato 2 – B_8);**
- **ISCRIZIONE CONTRO** [REDACTED] **per la quota dell'intero della piena proprietà** in data 06/10/2015 n 12857 Reg. Gen. e n 1650 Reg. Part., **Ipoteca Giudiziale – Decreto Ingiuntivo**, presso Arezzo, a FAVORE di [REDACTED] con sede ad Arezzo, per la somma totale di € 15.000,00 di cui euro 12.440,25 di capitale, in forza di decreto ingiuntivo Pubblico Ufficiale Tribunale di Arezzo in data 29/04/2015 rep. 581/2015 **gravante sugli immobili identificati al N.C.E.U. foglio 22 part.IIa 209 sub 2 e foglio 9 part.IIe 56 sub 2 e 3; al N.C.T. foglio 9 particelle 14, 15, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 26, 27, 28, 29, 30, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 50; foglio 15 part.IIe 38 e 79; foglio 14 part.IIe 33, 36, 37, 41, 59, 109; foglio 20 particella 148. (Allegato 2 – B_9);**
- **TRASCRIZIONE CONTRO** [REDACTED] **per la quota dell'intero della piena proprietà** in data 29/07/2019 n 11795 Reg. Gen. e n 8420 Reg. Part., **Atto Esecutivo o Cautelare**, presso Arezzo, a FAVORE di [REDACTED] in forza di Ordinanza di Sequestro Conservativo autorità emettente Tribunale di Arezzo del 04/07/2019 repertorio 1435, richiedente Avv. De Cesare Sergio **gravante sugli immobili identificati al N.C.E.U. foglio 22 part.IIa 209 sub 2 e foglio 9 part.IIe 56 sub 2 e 3; al N.C.T. foglio 9 particelle 14, 15, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 26, 27, 28, 29, 30, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43,**

44, 45, 46, 47, 48, 50; foglio 15 part.ile 38 e 79; foglio 14 part.ile 33, 36, 37, 41, 59, 109; foglio 20 particella 148. (Allegato 2 – B_10);

- **TRASCRIZIONE CONTRO** [REDACTED] per la quota dell'intero della piena proprietà in data 18/05/2022 n 8756 Reg. Gen. e n 6539 Reg. Part., **Atto Giudiziario – Verbale di Pignoramento** presso l'agenzia delle Entrate di Arezzo, a FAVORE di RED SEA SPV S.R.L. con sede a Conegliano (TV), in forza di atto giudiziario Ufficio Unep Tribunale di Arezzo del 23/04/2022 repertorio 994 **gravante sugli immobili identificati al N.C.E.U foglio 22 part.lla 209 sub 2 e foglio 9 part.ile 56 sub 2 e 3; al N.C.T. foglio 9 particelle 14, 15, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 26, 27, 28, 29, 30, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 50; foglio 15 part.ile 38 e 79; foglio 14 part.ile 33, 36, 37, 41, 59, 109; foglio 20 particella 148.** (Allegato 2 – B_11);

- **IMU: CONTRO** [REDACTED]
anno 2021 accertamento n 8/2023 di € 2.874,00 notificato via pec il 21/03/2023 – non pagato
anno 2022 accertamento n 1/2024 di € 2.951,00 notificato via pec il 29/02/2024 – non pagato
anno 2023 da versare € 2.165 (non ancora accertato)
anno 2024 da versare € 2.165 (non ancora accertato)

- **TASI: CONTRO** [REDACTED]
anno 2019 accertamento n 11/2023 di € 1.179, 00 notificato via Pec il 09/02/2023 – non pagato

- **TARI: CONTRO** [REDACTED]
anno 2022 € 222,00 INVIATO SOLLECITO N 50/2024 NOTIFICATO IL 17/09/2024
anno 2023 € 206,00 da versare
anno 2024 € 223,00 da versare

a FAVORE dell'amministrazione comunale di Castiglion Fibocchi.

Gli accertamenti IMU 2021-2022 e TASI 2019 non sono, alla data del 25/09/2024, ancora passati a ruolo all'Agenzia delle Entrate.

- **VERBALE DI ACCERTAMENTO E CONTESTAZIONE n. 11 del 31.03.2021** con pagamento di una multa di euro 1.000,00 CONTRO [REDACTED] in qualità di amministratore unico dell' [REDACTED]. A FAVORE della U.F. Sanità Pubblica Veterinaria Zona Aretina Casentino Valtiberina.

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, indicando altresì, l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, sue eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, sue eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;*

Non si rilevano vincoli o oneri di natura condominiale. Inoltre, resteranno a carico dell'acquirente sicuramente quelli di natura edilizia ed urbanistica, compresi nella stessa destinazione d'uso degli immobili.

5) *rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto, nonché indichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;*

Non si rilevano vincoli di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici;

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 domanda 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 acquisire 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.);

I vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:

- **TRASCRIZIONE n 992** Reg. Gen. e **n 703** Reg. Part. del 16/01/2008: COMUNE DI CASTIGLION FIBOCCHI, con sede Castiglion Fibocchi (Allegato 2 – B_0);

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

- le iscrizioni;
- i pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli;
- le difformità urbanistico-catastali;

L'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita, a cura e spese della procedura:

- **TRASCRIZIONE n 2973** Reg. Gen. e **n 2289** Reg. Part. del 09/03/2015: [REDACTED] con sede a Firenze (Allegato 2 – B_7);
- **ISCRIZIONE n 12857** Reg. Gen. e **n 1650** Reg. Part. del 06/10/2015: [REDACTED] SNC con sede ad Arezzo (Allegato 2 – B_9);
- **TRASCRIZIONE n 8756** Reg. Gen. e **n 6539** Reg. Part. del 18/05/2022: RED SEA SPV S.R.L. con sede a Conegliano (TV), (Allegato 2 – B_11).

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; descriva altresì le vie di accesso (pedonale e carrabile) dell'immobile.

Qualora si tratti di più immobili pignorati, fornisca la descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto (un paragrafo per ciascun immobile: appartamento, capannone ecc.);

LOTTO 1: locale deposito-magazzino identificato catastalmente Comune di Castiglion Fibocchi (AR) al N.C.E.U. foglio 22 particella 209 sub 2, categoria C/2, classe 4, consistenza 149 mq, superficie complessiva 165 mq, rendita € 846,47 (Allegato 1 – A_5 e A_6).

L'immobile è ubicato nel Comune di Castiglion Fibocchi, in prossimità in prossimità della piazza ove ha sede il relativo Municipio, trattasi di una porzione di maggior fabbricato, si affaccia sulla Via Fonte Vecchia, si sviluppa in un unico piano terra, solo in una piccola porzione si hanno due livelli. L'accesso avviene da un portone dalla strada principale via Fonte Vecchia, si sviluppa in cinque ambienti che si succedono uno dopo l'altro, la superficie complessiva è di mq 180, l'altezza è variabile da quella del primo vano di mt 4.60, a quelle degli altri che variano da i 3.70 ai 4.00 metri, solo nel locale composto da due livelli abbiamo un'altezza di mt 2,70, nella parte in fondo all'immobile c'è un piccolo vano è alto 2.40,.

L'immobile risulta praticamente al grezzo, con qualche opera di consolidamento, infatti alcuni solai in legno sono in stato definibile sufficienti, altri hanno bisogno d'intervento di miglioramento; le pareti sono in parte in pietra faccia vista, ma non in buono stato, ed altre intonacate, mancano tutte le finiture, compresi gli infissi, ed è privo di allaccio ai vari servizi, fognario, acquedotto ed elettrico. Si tratta di un immobile di antica data, ma lo stato di conservazione e manutenzione, in cui versa, è decisamente mediocre. Vedi documentazione fotografica (Allegato 1 – A_12)

LOTTO 2: compendio immobiliare composto da dei fabbricati e terreni agricoli.

E' situato nel Comune di Castiglion Fibocchi ed è identificato al N.C.E.U. foglio 9 particella 56 sub 2 e 3; i terreni al N.C.T.:

- foglio 9, particelle:
 - part. 14 seminativo arborato, classe 4, mq 2.420, Red . Dom. Euro 1.87, Red. Agr. 1.75
 - part. 15 bosco misto, classe 2, mq 6.330, Red . Dom. Euro 5.23, Red. Agr. 1.31
 - part. 17 vigneto, classe 2, mq 8.540, Red . Dom. Euro 39.69, Red. Agr. 33.08
 - part. 18 Cast Frutto, classe 2, mq 3.090, Red . Dom. Euro 3.99, Red. Agr. 1.28
 - part. 19 Cast Frutto, classe 1, mq 1.640, Red . Dom. Euro 2.96, Red. Agr. 0.85

- part. 20 Bosco Misto, classe 3, mq 4.490, Red . Dom. Euro 2.55, Red. Agr. 0.70
- part. 21 Cast Frutto, classe 2, mq 12.360, Red . Dom. Euro 15.99, Red. Agr. 5.11
- part. 22 Bosco Ceduo, classe 2, mq 6.990, Red . Dom. Euro 3.61, Red. Agr. 1.08
- part. 26 Cast Frutto, classe 2, mq 13.390, Red . Dom. Euro 17.29, Red. Agr. 5.53
- part. 27 Uliv Vigneto, classe 3, mq 5.270, Red . Dom. Euro 9.53, Red. Agr. 8.17
- part. 28 Cast Frutto, classe 1, mq 7.650, Red . Dom. Euro 13.83, Red. Agr. 3.95
- part. 29 Semin Arbor, classe 3, mq 9.180, Red . Dom. Euro 11.85, Red. Agr. 11.85
- part. 30 Semin Arbor, classe 4, mq 2.770, Red . Dom. Euro 2.15, Red. Agr. 2.00
- part. 33 Seminativo, classe 2, mq 1.430, Red . Dom. Euro 7.75, Red. Agr. 4.06
- part. 34 Seminativo, classe 4, mq 1.540, Red . Dom. Euro 1.19, Red. Agr. 1.11
- part. 35 Semin Arbor, classe 3, mq 8.320, Red . Dom. Euro 10.74, Red. Agr. 10.74
- part. 36 Seminativo, classe 3, mq 1.560, Red . Dom. Euro 2.01, Red. Agr. 2.01
- part. 37 Bosco Ceduo, classe 2, mq 960, Red . Dom. Euro 0.50, Red. Agr. 0.15
- part. 38 Bosco Misto, classe 2, mq 79.020, Red . Dom. Euro 65.30, Red. Agr. 16.32
- part. 39 Bosco Misto, classe 2, mq 16.970, Red . Dom. Euro 14.02, Red. Agr. 3.51
- part. 40 Uliveto, classe 2, mq 5.860, Red . Dom. Euro 18.16, Red. Agr. 13.62
- part. 41 Semin Arbor, classe 3, mq 1.320, Red . Dom. Euro 1.70, Red. Agr. 1.70
- part. 42 Bosco Misto, classe 2, mq 293.130, Red . Dom. Euro 242.22, Red. Agr. 60.56
- part. 43 Semin Arbor, classe 3, mq 20.890, Red . Dom. Euro 26.97, Red. Agr. 26.97
- part. 44 Uliveto, classe 2, mq 2.660, Red . Dom. Euro 8.24, Red. Agr. 6.18
- part. 45 Bosco Ceduo, classe 2, mq 340, Red . Dom. Euro 0.18, Red. Agr. 0.05
- part. 46 Uliveto, classe 2, mq 1.990, Red . Dom. Euro 6.17, Red. Agr. 4.62
- part. 47 Pasc Cespug, classe 1, mq 1.600, Red . Dom. Euro 0.83, Red. Agr. 0.33
- part. 48 Seminativo, classe 5, mq 4.370, Red . Dom. Euro 1.81, Red. Agr. 2.26
- part. 50 Bosco Misto, classe 2, mq 45.940, Red . Dom. Euro 37.96, Red. Agr. 9.49
- Foglio 15:
 - part. 38 Pasc Cespug, classe 2, mq 7.10, Red . Dom. Euro 0.26, Red. Agr. 0.11
 - part. 79 Uliveto, classe 1, mq. 7.360, Red . Dom. Euro 30.41, Red. Agr. 24.71
- Foglio 14:
 - part. 33 Bosco Ceduo, classe 3, mq 34.710, Red . Dom. Euro 7.17, Red. Agr. 3.59
 - part. 36 Bosco Misto, classe 2, mq 11.870, Red . Dom. Euro 9.81, Red. Agr. 2.45
 - part. 37 Seminativo, classe 4, mq 2.340, Red . Dom. Euro 1.81, Red. Agr. 1.69
 - part. 41 Bosco Misto, classe 3, mq 23.960, Red . Dom. Euro 13.61, Red. Agr. 3.71
 - part. 59 Bosco Ceduo, classe 3, mq 41.980, Red . Dom. Euro 8.67, Red. Agr. 3.34
 - part. 109 Bosco Alto, classe 2, mq 36.942, Red . Dom. Euro 13.36, Red. Agr. 1.91
- Foglio 20:
 - part. 148 Pascolo Arbor, classe U, mq 310, Red . Dom. Euro 0.16, Red. Agr. 0.10.

Si giunge alla proprietà mediante strada sconnessa e non asfaltata, consta di due fabbricati rurali, sviluppati entrambi su due livelli, e costituiti da locali deposito oltre camere, cucina e servizi igienici. La consistenza è completata da tettoie, numerose stalle, porcaia e particelle di terreno di varia natura. Si accede da un cancello chiuso con catena, ed attraverso una strada si giunge all'area dove insistono i due fabbricati (foglio 9 particella 56 sub 2) il cui aspetto esteriore è a pietra faccia vista, ed è evidente che sono stati oggetto di una ristrutturazione che è stata effettuata un po' di anni fa. Il sub 3 unità collabente, non risulta presente.

Per comodità di lettura il fabbricato principale (A) è composto al piano terra da un grande salone, cucina, camera, tre servizi igienici e da una dispensa. Il piano primo è composto da tre mini appartamenti, tutti con ingresso indipendente, ma comunicanti tra di loro mediante delle aperture. Tutti e tre sono composti da soggiorno, disimpegno, bagno e camera. Per una superficie lorda complessiva di circa mq 335,73. L'altezza dei vari ambienti è varia, da mt 2,90 del salone, a mt 2.50, al piano terra, per il piano primo l'altezza media è di mt 2,92.

Il fabbricato (B) è composto al piano terra da una camera con bagno e da un mini appartamento composto da una zona ingresso-soggiorno, camera e servizio igienico; il piano primo è costituito da un mini appartamento composto da zona ingresso, camera e bagno. Il tutto per una superficie complessiva di mq 124. L'altezza dei vari ambiente varia da un minimo di 2,40 ad un massimo di 2,90 mt. due camere, due servizi igienici e da una zona ingresso.

Trattasi di due fabbricati di antica formazione, oggetto di interventi di ristrutturazione di cui pratiche edilizie: per il fabbricato A) S.C.I.A. n 58/2008 per opere di restauro e risanamento conservativo del casale colonico e trasformazione di parte dei locali per uso agriturismo e successiva S.C.I.A. 41/2011 variante in corso d'opera per riduzione camere accoglienza ed inserimento di piccola attività di ristorazione. Per il fabbricato B) PdC n 14/2010 Attestazione di conformità in sanatoria per modifiche alle tramezzature, alle aperture ed alla scala esterna.

La struttura dei due fabbricati è in pietra mista, i solai sono, sia la struttura portante sia quella secondaria, in travi di legno, il manto di copertura in tegole portoghesi. Tutti gli infissi sono in legno con vetro-camera, tutti dotati di scuri interni anch'essi in legno, solo le due grandi aperture ad arco, presenti nel fabbricato A) dalle quali si accede ai vani del piano terra sono in ferro verniciato e vetro. I pavimenti sono in piastrelle in gres, salvo in alcuni vani in parquet, nei bagni sono presenti rivestimenti in piastrelle e mosaici, il servizio igienico posto al piano superiore è in travertino. Gli impianti sono tutti presenti, ma non funzionanti.

Tutti i vani sono utilizzati o come depositi/magazzini di varie cose, o come ricovero per cani e gatti, creando un'immagine di totale incuranza del decoro e della sanità degli ambienti.

All'interno della proprietà sono presenti 300 animali, di cui: 81 bovini, 190 caprini, 10 maiali, 2 cavalli, 21 cani e 15 gatti. La presenza dei cani e dei gatti crea uno stato di vivibilità degli ambienti alquanto critica, poiché essendoci cani di grossa taglia e di carattere meno docile, vengono contingentati per piccoli numeri nelle varie stanze rendendole molto sporche e maleodoranti. Anche per i gatti stessa cosa. Sono presenti molte piccole recinzioni proprio per consentire la fuori uscita in tempi diversi dei vari animali, ci sono poi le recinzioni per i maiali, gli unici animali liberi di pascolare sono i bovini ed i caprini.

Lo stato delle cose ha determinato le due Ordinanze Contingentabili ed Urgenti per motivi igienico sanitari nella proprietà dell'azienda [REDACTED] la n 90 del 25/07/2019 e la n 3 del 17/01/2023, con le quali vista la mancanza di un idoneo smaltimento del letame per la presenza di animali, ha determinato una situazione igienico sanitaria ed ambientale non idonea per lo stazionamento di animali, infatti l'attività di allevamento animali viene classificata come insalubre di 1° classe. Assenza completa di concimaia. Nonostante le suddette ordinanze ancora oggi non esiste l'osservanza delle stesse, pertanto restano i problemi di igiene sopramenzionati ((Allegato 1 – A_4)

Nel complesso lo stato di conservazione dei due immobili si può ritenere insufficiente, mentre lo stato di manutenzione è decisamente mediocre. Vedi documentazione fotografica (Allegato 1 – A_12)

Nella proprietà, precisamente nel terreno identificato al N.C.T. foglio 9 particella 43 sono presenti: un manufatto in legno regolarmente realizzato ad uso stoccaggio di fieno ed un'area recintata con qualche struttura precaria per il ricovero di 10 maiali. Nella proprietà non risulta presente alcuna concimaia per smaltire il letame. Il fienile presenta uno stato di conservazione e di manutenzione insufficiente. Vedi documentazione fotografica (Allegato 1 – A_12)

Nei terreni identificati al N.C.T. foglio 9 nelle particelle 29 e 30 sono presenti ben 14 manufatti in legno ed in metallo con copertura a capanna in lamiera grecata, oltre a quattro container metallici; nelle particelle 56, 17 e 36, sempre del foglio 9, sono presenti altri container prefabbricati leggeri rivestiti in legno con copertura a falda unica impermeabilizzati, tali manufatti sono oggetto dell'Ordinanza di demolizione in quanto opere abusive n. 38 del 18/10/2023, ma nonostante sia passato un altro anno gli stessi risultano sempre presenti.

8) *accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini nel caso di terreni) e quella contenuta nel pignoramento, evidenziando, in caso di rilevata difformità:*

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

La sottoscritta ha provveduto ad acquisire le visure ipotecarie e catastali, per immobile e per soggetto, a favore e contro, aggiornate al 29/06/2022, 19/06/2023, 12/10/2023, 20/06/2024 e 25/09/2024, ed allega le stesse alla presente relazione di stima (Allegato 1 e 2).

Dal controllo effettuato **non risultano discrasie** tra le risultanze delle stesse e i dati contenuti nella documentazione agli atti presentata dal creditore procedente.

9) *proceda, ove necessario, 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;*

Per gli immobili foglio 9 particella 56 sub 2, le planimetrie depositate in catasto in data 13/07/2010 prot. N. AR0131524, come da copie rilasciate dall'Agenzia delle Entrate di Arezzo in data 19/06/2023 prot. llo T169975 (Allegato 1 – A_6), risultano alcune difformità interne rispetto allo stato dei luoghi rilevato (Allegato 1 – A_10). Per regolarizzare la pratica catastale, come richiesto dal tribunale, si procedeva alla variazione. Nella presentazione della variazione, in D/10 come attività agrituristica, l'agenzia delle entrate ha chiesto l'inserimento della dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà resa per l'aggiornamento delle scritture catastali. (DPR 28 DICEMBRE 2000, N. 445) – FABBRICATI RURALI A DESTINAZIONE ABITATIVA.

Tale dichiarazione, non è possibile presentarla in quanto la sottoscritta è incaricata dal Tribunale e non dal proprietario oggetto di esecuzione immobiliare, pertanto la sottoscritta ha presentato un **Interpello** all'agenzia delle entrate ufficio di Arezzo, con il quale chiede la possibilità di effettuare la correzione catastale, che resterà comunque con la stessa rendita catastale. (Allegato 1 A_15). In data 06/12/2024 è stata presentata variazione catastale per modifiche interne, pratica AR0096313. (Allegato 1 – A_9)

Per l'immobile identificato foglio 22 particella 209, la planimetria depositata in catasto in data 29/11/2006 prot. N. AR0140492, come da copie rilasciate dall'Agenzia delle Entrate di Arezzo in data 19/06/2023 prot. llo T167107 (Allegato 1 – A_6), risultano alcune difformità interne rispetto allo stato dei luoghi rilevato (Allegato 1 – A_10). Pertanto, le stesse risultano non conformi, pertanto è stata presentata variazione catastale per modifiche interne, pratica AR0094113/2024 del 02/12/2024. (Allegato 1 – A_9).

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

Per l'immobile ad uso magazzino-deposito facente parte del **LOTTO 1**, identificato catastalmente al N.C.E.U. foglio 22 particella 209 sub 2, il RU vigente lo inserisce all'interno del Sottosistema della Residenza R1 - i nuclei antichi. Sono ammesse le funzioni complementari e secondarie: attività commerciali limitate agli esercizi di vicinato, attività turistico; attività direzionali, servizi e le attrezzature di uso pubblico. E' ammessa la tipologia d'intervento ristrutturazione edilizia di tipo limitato. Gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria devono essere effettuati nel rispetto dei caratteri unitari esistenti, in particolare riferiti al trattamento delle facciate (materiali e colori), infissi, elementi decorativi, materiali, ecc. E' consentito il recupero anche con mutamento di destinazione d'uso dei volumi secondari ed accessori ed il loro eventuale trasferimento all'interno del lotto di pertinenza dell'edificio al quale sono riferiti, purché se ne mantenga la funzione di volume accessorio o secondario originaria. (Allegato 1 – A_1 e A_2)

Per il compendio immobiliare facenti parte del **LOTTO 2** ai sensi delle NTA del regolamento Urbanistico vigente, l'intera proprietà dell'azienda Agricola Antico Podere il Prato, ricada all'interno del sottosistema V1:

riserva di naturalità, dove sono ammesse in via prioritaria tutte le funzioni agricole, sono inoltre consentite le funzioni complementari e secondarie quali le attività commerciali e quelle. Per i fabbricati si ha che gli stessi ricadono all'interno di una Scheda Norma, precisamente la n 30.

Inoltre i fabbricati ricadono nelle Zone Agricole di mantenimento e consolidamento, che corrispondono a quelle in cui sono presenti insediamenti di antica matrice, nei quali non è possibile la realizzazione di edifici rurali ad uso abitativo; qualora se ne dimostrasse l'indispensabilità per la funzionalità dell'azienda agricola e la non disponibilità di localizzazioni alternative è consentita la realizzazione di nuovi annessi rurali se posti in contiguità con gli edifici delle aziende esistenti; non sono inoltre consentiti interventi di sostituzione edilizia e ristrutturazione urbanistica.

Il sedime intorno agli edifici ricade all'interno delle aree instabili per le quali valgono le seguenti indicazioni e prescrizioni: la tutela ed il mantenimento in efficienza delle opere di regimazione e drenaggio delle acque superficiali; la salvaguardia dell'integrità del manto erboso nelle aree soggette a fenomeni erosivi e rischio franoso; nella realizzazione di impianti arborei, così come di colture seminatrici, dovrà essere prevista la realizzazione di sistemazioni idraulico-agrarie atte a consentire una corretta regimazione delle acque superficiali; dovrà essere minimizzata l'impermeabilizzazione del suolo nella realizzazione di tutti i tipi d'impianto artificiale attraverso l'uso più esteso possibile di materiali che permettano la percolazione e la ritenzione temporanea delle acque nel terreno; dovrà essere evitato in ogni caso di interrompere e/o ostacolare il deflusso superficiale dei fossi e dei canali senza prevedere un nuovo e/o diverso recapito per le acque di scorrimento intercettate.

Sui fabbricati esistenti che hanno destinazione d'uso agricola, sono consentiti, fermo restando il mantenimento della destinazione agricola, oltre agli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria i seguenti interventi: a) restauro e risanamento conservativo, b) ristrutturazione edilizia, c) trasferimento volumetrico nei limiti del 10% della Superficie Utile Lorda (Sul) degli edifici aziendali e fino ad un massimo di 200 mq, d) sostituzione edilizia, e) quelli necessari al superamento delle barriere architettoniche ed all'adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili, f) addizione volumetrica "una tantum" fino a 100 mc. per ogni abitazione rurale e per gli annessi agricoli esistenti per una superficie non superiore al 10% della Sul esistente e comunque non oltre i 300 mc. Gli interventi di cui alle lettere b), d), ed e), se connessi all'attività agrituristica, sono subordinati alla sottoscrizione di un atto unilaterale d'obbligo a non mutarne la destinazione d'uso per vent'anni. Gli interventi di cui alle lettere c), ed f) sono consentiti solo agli Imprenditori Agricoli professionali e non sono consentiti sugli edifici per i quali è prescritto un intervento di risanamento conservativo (rc), restauro (re) o ristrutturazione edilizia di tipo limitato (ril). I trasferimenti di volumetrie e le addizioni volumetriche oltre i limiti quantitativi di cui rispettivamente alle lettere c) ed f) del precedente comma 1 sono consentiti previa approvazione di PAPMAA (Programma Aziendale Pluriennale di Miglioramento Agricolo Ambientale) ed in tal caso sono consentiti anche agli Imprenditori Agricoli non professionali. E' vietata la realizzazione di autorimesse interrate o seminterrate; non è consentita la realizzazione di nuove tettoie quando separate dal corpo di fabbrica principale; i portici, le logge e le pensiline sono ammissibili solo a servizio dell'edificio ad uso abitativo; le recinzioni, quando eccedenti la delimitazione della pertinenza degli immobili devono essere localizzate in corrispondenza di elementi di divisione esistenti quali limiti di colture, ciglioni, scarpate, filari di piante e comunque in posizione tale da non alterare il rapporto tra l'edificio e l'ambiente circostante; per resedi ed aree di pertinenza dell'edificato, sono consentite recinzioni in muratura solo se ad integrazione ed in continuità con muri esistenti; per gli ingressi è vietato l'impiego di cancellate e pilastri di sostegno eccedenti, per dimensioni e tipologia, il loro ruolo e funzione; per tutte le eventuali opere murarie devono essere utilizzati materiali e tecniche tipiche locali; non sono consentite recinzioni o partizioni all'interno di un'area di pertinenza in origine unitaria. Nelle pavimentazioni di nuova realizzazione dovranno essere impiegati materiali e modalità di posa in opera tradizionali e consoni al contesto rurale; per gli interventi che interessano gli spazi aperti diversi da quelli di manutenzione ordinaria, oltre a quanto prescritto dal Regolamento Edilizio è dovuta la redazione di un progetto dettagliato relativo all'intera area di pertinenza, basato su di un rilievo topografico che riporti almeno gli elementi vegetali e artificiali che la costituiscono e l'indicazione e puntuale descrizione grafico testuale di tutti gli interventi previsti. Negli spazi aperti sono ammessi interventi di riassetto generale dell'area, pur nel rispetto dei caratteri tipologici e formali e nel

rispetto dell'assetto storico e paesistico-ambientale esistente; il disegno degli spazi aperti ed in particolare l'impianto del verde dovranno corrispondere a criteri di massima semplicità; è ammessa la realizzazione di una piscina scoperta di superficie non superiore a 60 mq elevabile a 100 mq. per le attività agrituristiche, in ragione di non più di un impianto per nucleo; il nuovo impianto dovrà essere progettato nel rispetto dell'assetto storico e paesistico-ambientale esistente, senza ricorrere a consistenti rimodellamenti del suolo e dovrà essere posizionato nell'ambito di pertinenza stretta degli edifici; dovrà essere inoltre fornita un'adeguata documentazione che dimostri origine, quantità e qualità della risorsa idrica impiegata. (Allegato 1 – A_1 e A_2)

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. In caso di opere abusive effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, indicando i costi per l'eventuale ripristino nel caso in cui l'abuso non sia sanabile; dovrà altresì procedere alla verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, alla verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; nel caso di immobili abusivi e non sanabili indichi il valore del terreno;*

LOTTO 1: L'ultimo atto depositato in comune relativamente a tale fabbricato è la SCIA 17/2011, variante in corso d'opera alla DIA 21 del 27/03/2010, per rinuncia della committenza al cambio di destinazione d'uso a commerciale, in quanto volevano realizzarci un ristorante, pertanto l'immobile è rimasto come in origine, sono tutti locali destinati a deposito/magazzino e lo stato di manutenzione è di un immobile allo stato grezzo. La cosa che sottolineo che tali pratiche riguardavano anche una porzione del fabbricato accanto, ma la proprietà di tale porzione non è dell'Azienda Agricola oggetto di tale esecuzione; l'unica difformità è la chiusura della porta che collegava il fabbricato in oggetto con la porzione di altra proprietà, ma tale difformità si può ritenere del tutto sanabile e senza ulteriori costi, in quanto rientra in quanto previsto dalla Legge 105/2024 e all'art. 198 della L.R. 65/2014 e successive modifiche. Si può ritenere conforme urbanisticamente. (Allegato 1 – A_3). Trattandosi di un immobile antecedente al 2013, anno in cui diviene obbligatorio il deposito dell'Attestato di Prestazione Energetica, ne è privo.

LOTTO 2: Fabbricati A, l'ultimo atto depositato in comune è SCIA 41/2011 variante in corso d'opera alla DIA 58 del 18/10/2008 per riduzione camere accoglienza ed inserimento piccola attività di ristorazione. Modifica ad aperture e strutture verticali. Per il fabbricato B, l'ultimo atto depositato in comune è la il PdC 14/2010 trattasi di Attestazione di Conformità in sanatoria per modifiche alle tramezzature interne, alle aperture ed alla scala esterna. Successivamente è stata presentata SCIA n 17/2011 che riguarda opere per l'adeguamento di locali al piano terra per la produzione di prodotti lattiero caseari, ma non essendo stata realizzata tale adeguamento, l'immobile è rimasto come autorizzato dalla sopra detta pratica PdC 14/2010. Pertanto i due fabbricati risultano urbanisticamente conformi. (Allegato 1 – A_3)

Per il manufatto in legno, presente nella particella 43 del foglio 9, è stato oggetto della pratica edilizia PdC numero 21/2009 permesso a costruire in sanatoria per la realizzazione di annesso agricolo ad uso fienile, pertanto risulta urbanisticamente conforme ed in pessimo grado di conservazione e manutenzione. (Allegato 1 – A_3)

Per i vari manufatti in legno e container presenti nei terreni, foglio 9 particelle 17, 29, 30, 33 e 56 questi sono tutti abusivi e debbono essere rimossi, pertanto verrà calcolato l'onere per il loro abbattimento o smontaggio con il ripristino dei luoghi, come da sottostante computo, e tale importo verrà decurtato dal valore stimato:

LAVORI PER DEMOLIZIONE DI ANNESSI ABUSIVI IN LEGNO - R.G.E. 98/2022				
Comune di Castiglion Fibocchi - Foglio 9, Particelle 17, 28, 29, 56				
N°	DESCRIZIONE	Misura	Costo unitario	Totale
	Demolizione totale di fabbricati in legno, adibiti a stalle, con coperture in lamiera. Demolizioni eseguite a mano o piccoli mezzi meccanici, compresi gli oneri per le opere provvisorie quali le puntellature, i ponti di servizio fino ad un'altezza di 2,00 m e quant'altro necessario ad effettuare la demolizione a regola d'arte, compresi l'accatastamento nell'ambito del cantiere.			
1	Demolizioni coperture in pannelli di lamiera montate su struttura portante in legno. Annessi montati su P.lla 29	mq 1.375,50	3,50 €	4.814,25
	Demolizioni coperture in pannelli di lamiera montate su struttura portante in legno. Annessi montati su P.lla 17, 28, 56	mq 259,20	3,50 €	907,20
	Demolizioni pareti in legno. Annessi montati su p.lla 29	mq 905,00	5,00 €	4.525,00
	Demolizioni pareti in legno. Annessi montati su p.lla 17, 28, 56	mq 319,00	5,00 €	1.595,00
2	Trasporto e conferimento a smaltimento presso discariche autorizzate di recupero per rifiuti, ecotassa compresa, dei terreni classificabili come	mc 142,94	15,00 €	2.144,03
3	Bonifica terreni da reflui animali, mediante scavo per un'altezza media di circa di circa cm. 60	mc 980,82	6,00 €	5.884,92
4	Trasporto e conferimento a smaltimento presso discariche autorizzate di recupero per rifiuti, ecotassa compresa, dei terreni classificabili come	mc 980,82	15,00 €	14.712,30
5	Carico, trasporto e conferimento presso le discariche autorizzate dei container metallici n. 4 container dal peso medio di circa kg 2100	t 8,40	200,00 €	1.680,00
TOTALE			€	36.262,70

12) accerti lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato; ove il bene sia occupato da terzi in base a contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione, la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio; in caso di beni di natura agricola, e comunque in genere, lo stimatore assumerà informazioni presso il debitore, il terzo occupante, i vicini o le associazioni di categoria, effettuando ricerche presso l'Ufficio del Registro con il nominativo ottenuto attraverso le informazioni assunte; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, verifichi altresì la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetta a tale valore;

Dalle ricerche effettuate non si rilevano variazioni sullo stato di proprietà dei beni e dall'esame degli atti risulta che:

- **LOTTO 1:** l'immobile identificato catastalmente al N.C.E.U. del comune di Castiglion Fibocchi foglio 22 particella 209 sub 2 è pervenuto alla Società [REDACTED] 06061430960, con atto del 02/02/2009, notaio CIRANNI FRANCESCO repertorio 9016 raccolta 5516 trascritto in [REDACTED] reg. gen. 2054 reg. part. 1421, da [REDACTED] per la quota dell'intero (Allegato 2 - B_4).
- **LOTTO 2:** gli immobili identificati catastalmente al N.C.T. del comune di Castiglion Fibocchi foglio 14 particelle 109, 33, 36, 37, 41, 59, e foglio 20 particella 148, sono pervenuti alla [REDACTED] con atto del 09/06/2008, notaio ALESSANDRO BALDESI repertorio 16124 raccolta 5474 trascritto in data 11/06/2008 ai numeri 7761/11658, da [REDACTED] per la quota dell'intero (Allegato 2 - B_1).

- gli immobili identificati catastalmente al N.C.T. del comune di Castiglion Fibocchi foglio 15 particelle 38 e 79, foglio 9 particelle 17, 18, 19, 20, 21, 22, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 50 e 56, sono pervenuti alla

con atto del 09/06/2008, notaio ALESSANDRO BALDESI repertorio 16124 raccolta 5474 trascritto in data 11/06/2008 ai numeri 7760/11657, da per la quota dell'intero (Allegato 2 – B_1).

Si attesta che l'immobile di cui al **LOTTO 1** è occupato sine titolo dal sig. già socio della società eseguita.

I beni di cui **LOTTO 2**, il complesso immobiliare ubicato in via dei Cardi, costituisce stabile dimora nonché residenza anagrafica dell'amministratore della società eseguita,

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

Non sussiste tale condizione.

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

Non sussiste tale condizione.

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;*

LOTTO 1: dal sopralluogo non si sono rilevati collegamenti ai servizi pubblici di acquedotto e fognario, non è presente alcun servizio igienico, anche l'impianto termico risulta assente e per quello elettrico sono visibili dei fili elettrici, ma non è attaccato al servizio d'illuminazione. L'attestato di prestazione energetica (APE) è assente, trattandosi di un immobile antecedente al 2013, data in cui diventa obbligatoria tale certificazione.

LOTTO 2: per l'approvvigionamento idrico è presente un pozzo, per quello fognario presumibilmente c'è un sistema di dispersione, per l'impianto termico, al momento pur essendo stati realizzati tutti i lavori per rendere abitabili i vari alloggi, al momento non è funzionante, stessa cosa per l'impianto elettrico, infatti utilizzano un generatore a gasolio. Nelle pratiche in comune non sono stati trovati certificati di corretta esecuzione. L'attestato di prestazione energetica (APE) è assente, trattandosi di immobili, le cui opere di ristrutturazione sono antecedenti al 2013, data in cui diventa obbligatoria tale certificazione.

16) *dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti. Provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, possibilmente rispettando la tipologia complessiva del bene come originariamente acquistato dal debitore esecutato (appartamento con garage e soffitta; villetta; ecc.) e comunque evitando eccessive frammentazioni in lotti (le quali possono anche determinare una perdita di valore del compendio). In ogni caso descriva le vie di accesso (pedonale e carraio) ai lotti (passaggio pedonale e/o carraio sugli altri lotti, o su beni di terzi) evitando la creazione di lotti interclusi e redigendo apposita planimetria esplicativa.*

Qualora abbia formato più lotti, l'esperto verifichi se gli impianti elettrico, idrico, termico, risultino o meno in comune ai vari lotti; se risultano in comune, indichi le spese necessarie per la loro separazione. All'atto della descrizione dei lotti, l'esperto specifichi nuovamente le tipologie di beni inseriti nei lotti medesimi, oltre che i relativi dati catastali (ad es.: lotto 1: appartamento ubicato in..., identificato..., con terreno ubicato in..., identificato..., ecc.);

L'immobile, come sopra descritto, per le sue caratteristiche e per la consistenza urbanistica si ritiene opportuno venderlo in due **Lotti: 1 e 2**.

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. 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.

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, 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; 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;

PREMESSA: a seguito di osservazioni presentate dal debitore in merito ai valori utilizzati per entrambi i Lotti validi per la stima degli immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare, la sottoscritta riporta integralmente quanto già depositato in risposta alle suddette osservazioni:

Relativamente al LOTTO 1, per la valutazione dello stesso è stato classificato ogni singolo vano cantina, si tratta di un C2, in tale categoria rientrano cantine, magazzini e locali deposito. Il calcolo della superficie commerciale che è data dalla somma delle superfici coperte calpestabili, comprensive delle superfici dei tramezzi (norma UNI 10750/05) è stata corretta con il coefficiente di riduzione dello 0,60, per il grado di conservazione e manutenzione ritenuto scarso, si tratta di un immobile al grezzo, privo di impianti, con aree senza illuminazione, etc. etc. (nella documentazione allegata è evidente quanto sottolineato), inoltre si conferma congruo il valore unitario di 510,00 €/mq di cui alla tabella OMI per la tipologia di magazzini.

Relativamente al LOTTO 2: i fabbricati A e B, sono stati classificati in civile abitazione e non villini o ville, in quanto gli stessi sono fabbricati rurali all'interno di un'azienda agricola, precisamente l'Azienda Agricola Antico Podere Il Prato SRL.

Si precisano alcuni punti fondamentali:

- 1. i fabbricati rurali costituiscono una categoria specifica di immobili che sono comunemente destinati al servizio dei terreni agricoli, poiché vengono utilizzati in maniera strumentale all'attività di coltivazione o come abitazione dell'imprenditore agricolo o dei suoi famigliari e collaboratori, e godono di un regime fiscale agevolato se rispettano specifici requisiti previsti dalla legge. Le costruzioni che sono strumentali all'attività agricola come definita all'articolo 2135 del Codice civile sono considerati fabbricati rurali ai fini fiscali.*
- 2. Per poter godere del regime fiscale agevolato, questi fabbricati devono soddisfare tutti i requisiti previsti dalla legge (articolo 9 del decreto-legge 30 dicembre 1993, n. 557, convertito in legge 26 febbraio 1994, n. 133, e modificato dall'articolo 42-bis del decreto-legge 1° ottobre 2007, n. 159, convertito in legge 29 novembre 2007, n. 222).*
- 3. Devono essere accatastati al Catasto Fabbricati e non al Catasto Terreni, ottenendo così una autonoma capacità reddituale.*
- 4. I fabbricati rurali possono essere sia immobili strumentali all'attività agricola (protezione piante, conservazione prodotti, etc.) sia immobili destinati ad abitazione dell'imprenditore agricolo, purché rispettino determinati requisiti c.d. "di ruralità" come una superficie minima del terreno cui ineriscono (non inferiore a 10.000 mq), l'utilizzo per l'attività agricola e l'assenza di caratteristiche di lusso.*
- 5. Per mantenere l'agevolazione fiscale, la ruralità del fabbricato deve essere dichiarata al Catasto. In caso di perdita dei requisiti, la cancellazione dell'annotazione di ruralità deve essere richiesta entro 30 giorni con una apposita in quanto non facenti parte di un'azienda agricola.*
- 6. In ogni caso, i fabbricati abitativi che hanno le caratteristiche delle unità immobiliari urbane A/1 (abitazioni signorili) ed A/8 (ville), o quelle di lusso previste dal D.M. 2 agosto 1969, n. 1072, non possono essere considerati rurali. Se manca uno solo dei requisiti richiesti, l'abitazione non può essere considerata un fabbricato rurale.*

L'Azienda agricola Antico Podere Il Prato srl, è un'azienda di allevamento, composta da terreni agricoli (73 ettari circa) da questi due immobili e da un fienile, pertanto ad oggi sono a tutti gli effetti fabbricati rurali, la cui classificazione catastale è D10, non possiedono le caratteristiche dei villini e ville, o di lusso altrimenti non avrebbero potuto accedere alle agevolazioni fiscali di cui hanno beneficiato. Inoltre, anche le opere di

ristrutturazione che hanno ricevuto dal 2008, attestano che tali immobili sono sempre stati strumentali all'attività agricola, come definita all'articolo 2135 del Codice civile, pertanto sono fabbricati rurali a tutti gli effetti. Infatti la SCIA n. 58 del 2008 e successiva variante SCIA 41 del 2011, riguarda opere di opere di restauro e risanamento conservativo del fabbricato A e trasformazione di parte dei locali per uso agriturismo ed inserimento di piccola attività di ristorazione; successivamente con SCIA n. 24 del 2009 si chiede di realizzare interventi di ristrutturazione edilizia dei piani terra ed ammezzato con cambio di destinazione d'uso per la realizzazione di un laboratorio artigianale per la lavorazione di salumi e formaggi; ed infine con SCIA n. 03 del 2017 opere edilizie per l'adeguamento di locali al piano terra del fabbricato secondario per la produzione di prodotti lattiero caseari.

I due fabbricati seppur siano stati ristrutturati, lo stato di conservazione degli stessi è insufficiente, e lo stato di manutenzione è mediocre. La documentazione fotografica allegata evidenzia quanto valutato (Allegato 1 – A_12).

A seguito di tale premessa si procede alla stima dei LOTTI

LOTTO 1: l'immobile, sito in Castiglion Fibocchi (AR), via Fonte Vecchia (Foglio 22 particella 209 sub 2 la sottoscritta per la determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili di proprietà del debitore esecutato ha adottato i seguenti criteri di stima: il metodo di stima comparativa, quello sintetico-comparativo e quello analitico.

Il criterio di stima comparativa è stato applicato essendo in presenza di un mercato sufficientemente attivo di fabbricati nel comune di Castiglion Fibocchi; il criterio di stima sintetico-comparativo è stato applicato effettuando consultazioni di banche dati immobiliari e ricerche di mercato per conoscere le quotazioni attuali di vendita di immobili di caratteristiche simili esistenti nella stessa zona; per il criterio di stima analitico è stato scelto il criterio della capitalizzazione del reddito che consiste nel calcolare il valore del bene a partire dal reddito medio annuo che esso produce, sulla base del canone di locazione attualmente in corso.

La superficie commerciale è data dalla somma delle superfici coperte calpestabili, comprensive delle superfici dei tramezzi (norma UNI 10750/05) e corrette con appositi coefficienti di riduzione (Allegato 1 – A_11).

Valutazione dell'immobile con il metodo di stima sintetico-comparativo

Il più probabile valore di mercato dell'immobile, è dato dalla superficie utile lorda ricavata dal rilievo effettuato, corretta con l'applicazione di appropriati coefficienti che tengono conto delle caratteristiche specifiche dell'immobile ottenendo così la superficie commerciale, questa moltiplicata per il costo unitario di vendita (€/mq), riferito ad immobili della stessa zona e di analoghe caratteristiche. La superficie commerciale è data dalla somma delle superfici coperte calpestabili, comprensive delle superfici dei tramezzi (norma UNI 10750/05) e corrette con appositi coefficienti di riduzione che in questo caso è stato scelto lo 0,60, per il grado di conservazione e manutenzione ritenuto scarso, lo stato è praticamente di un immobile al grezzo, privo di impianti, con aree senza illuminazione, etc. etc (Allegato 1 – A_11).

Foglio 22 _ P.Ila 209_ Sub 2 - Cantina/magazzino									
		Destinazione	Manutenzione	Sup. Lorda		Coefficiente		Sup. Commerciale	
Piano Primo	1	Cantina	Scarso	mq	41,90	x	0,60	mq	25,14
	2	Cantina	Scarso	mq	20,50	x	0,60	mq	12,30
	3	Cantina	Scarso	mq	34,20	x	0,60	mq	20,52
	4	Cantina	Scarso	mq	25,15	x	0,60	mq	15,09
	5	Cantina	Scarso	mq	27,40	x	0,60	mq	16,44
	6	Soppalco	Scarso	mq	32,30	x	0,60	mq	19,38
SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE								mq	108,87

Pertanto, la superficie totale commerciale arrotondata è di mq. 109.

Il costo unitario di vendita (€/mq) del fabbricato è stato ricavato, come già detto, effettuando consultazioni di banche dati immobiliari e ricerche di mercato riferite ad immobili di caratteristiche simili e nella stessa zona.

Stima comparativa con immobili simili

Valore di mercato

Il **valore di mercato** è il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà può essere compravenduta alla data della stima, posto che l'acquirente ed il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costruzione.

PROCEDIMENTO di STIMA

Market Comparison Approach (MCA)

Tabella dei dati

Prezzo e caratteristica	Immobile di confronto A	Immobile di confronto B	Immobile di confronto C	Immobile da stimare
Prezzo di mercato (euro)	58.000	65.000		
Data (mesi)	1	1		
Superficie principale (mq)	155	145		135
Superficie secondaria - Balcone (mq)	0	0		0
Superficie secondaria - Terrazzo (mq)	0	0		0
Superficie secondaria - Portico (mq)	0	0		0
Superficie secondaria - Sottotetto (mq)	0	0		0
Superficie secondaria - Soffitta (mq)	0	0		0
Superficie secondaria - Cantina (mq)	0	0		0
Superficie secondaria - Garage (mq)	0	0		0
Superficie secondaria - Box Auto (mq)	0	0		0
Superficie secondaria - Posto Auto (mq)	0	0		0
Superficie esterna (mq)	0	200		0
Servizi (n)	1	1		0
Stato di manutenzione edificio (n)	2	2		2
Stato di manutenzione immobile (n)	2	1		1

Rapporti mercantili	
Balcone	0,20
Terrazzo	0,20
Portico	0,20
Sottotetto	
Soffitta	0,60
Cantina	0,40
Garage	0,50
Box Auto	
Posto auto	0,40

s=saggio annuale di variazione dei prezzi	-0,01
p=prezzo medio dei terreni	0
C=costo di costruzione a nuovo Servizi	€ 6.000
t=vetustà	1

VALORE MEDIO DI MERCATO € 210

Tabella dei prezzi marginali

Prezzo e caratteristica	Immobile di confronto A	Immobile di confronto B	Immobile di confronto C
Prezzo di mercato (euro)	58.000,00	65.000,00	
Data (mesi)	48,33	54,17	
Superficie principale (mq)	374,19	374,19	
Superficie secondaria - Balcone (mq)	74,84	74,84	
Superficie secondaria - Terrazzo (mq)	74,84	74,84	
Superficie secondaria - Portico (mq)	74,84	74,84	
Superficie secondaria - Sottotetto (mq)			
Superficie secondaria - Soffitta (mq)	224,52	224,52	
Superficie secondaria - Cantina (mq)	149,68	149,68	
Superficie secondaria - Garage (mq)	187,10	187,10	
Superficie secondaria - Box Auto (mq)			
Superficie secondaria - Posto Auto (mq)	149,68	149,68	
Superficie esterna (mq)	0,00	0,00	
Servizi (n)	5.700,00	5.700,00	
Stato di manutenzione edificio (€)	6.000,00	6.000,00	
Stato di manutenzione immobile (€)	-15.000,00	25.000,00	

Tabella di valutazione

Prezzo e caratteristica	Immobile di confronto A	Immobile di confronto B	Immobile di confronto C
Prezzo di mercato (euro)	58.000,00	65.000,00	
Data (mesi)	-48,33	-54,17	
Superficie principale (mq)	-7.483,87	-3.741,94	
Superficie secondaria - Balcone (mq)			
Superficie secondaria - Terrazzo (mq)			
Superficie secondaria - Portico (mq)			
Superficie secondaria - Sottotetto (mq)			
Superficie secondaria - Soffitta (mq)			
Superficie secondaria - Cantina (mq)			
Superficie secondaria - Garage (mq)			
Superficie secondaria - Box Auto (mq)			
Superficie secondaria - Posto Auto (mq)			
Superficie esterna (mq)			
Servizi (n)	-5.700,00	-5.700,00	
Stato di manutenzione edificio (€)			
Stato di manutenzione immobile (€)	15.000,00		
Prezzo corretto	€ 59.767,80	€ 55.503,90	€ -

Percentuali per comparabile(%)	50%	50%	
--------------------------------	-----	-----	--

VALORE €	57.636	DIVERGENZA PERCENTUALE(%)	7,68
Valore arrotondato €	58.000	PREZZO MEDIO UNITARIO (Calcolato con il metodo della stima monoparametrica)	€ 429,63
Valore perito €	58.000	Scostamento dal Valore Medio di Mercato	1,05
		Scostamento dal Prezzo Marginale della Superficie Principale	0,15

VALORE STIMATO – V1	€	58.000,00
---------------------	---	-----------

Quotazioni Immobiliari : Informazioni di Zona OMI - Semestre 2024/1 - elaborazione del 15-NOV-24

Prov.	Comune	Fascia	Zona	LinkZona	Cod. Tip	Descr. Tipologia	Stato	Stato prev	Compr. Minima	Compr. Massima	Sup. Compr.	NL. Min.	Loc. Min.	Loc. Max
AR	C318	CASTIGLION FIBOCCHI	B	B1	AR00000583	9	Magazzini	NORMALE	P	510,00 €	670,00 €	L	2,10 €	2,90 €
AR	C318	CASTIGLION FIBOCCHI	R	R1	AR00000933	20	Abitazioni civili	NORMALE	P	800,00 €	1.200,00 €	L	2,80 €	4,10 €
AR	C318	CASTIGLION FIBOCCHI	R	R1	AR00000933	13	Box	NORMALE	P	410,00 €	610,00 €	L	2,00 €	3,00 €

La sottoscritta, esaminando valori effettivi di mercato relativi a recenti compravendite di immobili con analoghe caratteristiche, considerato la destinazione dei locali, l'ubicazione, lo stato attuale di conservazione e di manutenzione del bene valutato scarso, infine considerato l'attuale momento di stagnazione del mercato immobiliare ritiene congruo attribuire il valore unitario di 510,00 €/mq (Allegato 1 – A_13) .

Pertanto si stima:

- Valore di mercato unitario [Vmu] = 510,00 €/mq

- Valore di mercato sintetico unità immobiliare [VmsU.I.] = Sup. commerciale x Vmu =

109,00 x 510,00 = 55.590,00 €

VmsU.I. = 55.590,00 € (euro cinquantacinquemilacinquecentonovanta/00)

Valutazione dell'immobile con il metodo di stima analitico

Determinazione del *reddito lordo*. Il reddito lordo annuo è uguale al canone di locazione unitario annuo per la superficie, ma viste le condizioni dell'immobile anche questo viene ridotto, pertanto dal valore della tabella OMI si considera pari a 2,10 €/mq (Allegato 1 – A_13) il valore di mercato più probabile del canone mensile per l'immobile, sulla base delle ricerche effettuate, il reddito lordo annuo è pari a:

RI = 2,10 €/mq x 109,00 mq x 12 mesi = 2.746,80 €

2. Determinazione del *reddito netto*. Il reddito netto annuo è uguale al reddito lordo meno le spese per manutenzione, imposte, servizi e altro (circa il 25%).

Rn = RI x (1 - 0,25) = 2.746,80 x (1 - 0,25) = 2.060,10 €

3. Capitalizzazione del reddito. Il saggio di capitalizzazione *n* per gli investimenti immobiliari oscilla normalmente tra il 2% ed il 5%, con un valore del saggio medio del 3,5%.

Applicando tale saggio nella formula della capitalizzazione del reddito $V = Rn / n$ si ottiene:

Valore di mercato analitico unità immobiliare [VmaU.I.] = $Rn/n = 2.060,10 € / 0,035 = 58.860,00€$

VmaU.I. = 58.860,00 € (euro cinquantottoottocentosessanta/00)

Il più probabile valore di mercato del LOTTO 1:

(V) = $(V1 + VmsU.I. + VmaU.I.)/3 = (55.590 + 58.860 + 58.000)/3 = € 57.473,33$

Valore Vendita Lotto 1 arrotondato = € 57.000,00

Pertanto il valore del prezzo base di vendita del **LOTTO 1** è quantificato in
€ 57.000,00 (euro cinquantasettemila/00)

LOTTO 2:

A. il compendio immobiliare, sito in Castiglion Fibocchi (AR), via dei Cardì (N.C.E.U. Foglio 9 particella 56 sub 2 e 3 ed al N.C.T. foglio 9 particelle 14, 15, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 26, 27, 28, 29, 30, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 50; foglio 15 part.lle 38 e 79; foglio 14 part.lle 33, 36, 37, 41, 59, 109 e 148 la sottoscritta per la determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili di proprietà del debitore esecutato ha adottato i seguenti criteri di stima: il metodo di stima comparativa, quello sintetico-comparativo e quello analitico.

Il criterio di stima comparativa è stato applicato essendo in presenza di un mercato sufficientemente attivo di fabbricati nel comune di Castiglion Fibocchi; il criterio di stima sintetico-comparativo è stato applicato effettuando consultazioni di banche dati immobiliari e ricerche di mercato per conoscere le quotazioni attuali di vendita di immobili di caratteristiche simili esistenti nella stessa zona; per il criterio di stima analitico è stato scelto il criterio della capitalizzazione del reddito che consiste nel calcolare il valore del bene a partire dal reddito medio annuo che esso produce, sulla base del canone di locazione attualmente in corso.

La superficie commerciale è data dalla somma delle superfici coperte calpestabili, comprensive delle superfici dei tramezzi (norma UNI 10750/05) e corrette con appositi coefficienti di riduzione (Allegato 1 – A_11).

A.1 Valutazione dell'immobile con il metodo di stima sintetico-comparativo

Il più probabile valore di mercato dell'immobile, è dato dalla superficie utile lorda ricavata dal rilievo effettuato, corretta con l'applicazione di appropriati coefficienti che tengono conto delle caratteristiche specifiche dell'immobile ottenendo così la superficie commerciale, questa moltiplicata per il costo unitario di vendita (€/mq), riferito ad immobili della stessa zona e di analoghe caratteristiche. La superficie commerciale è data dalla somma delle superfici coperte calpestabili, comprensive delle superfici dei tramezzi (norma UNI 10750/05) e corrette con appositi coefficienti di riduzione che in questo caso è stato scelto lo 0,85, per il grado di conservazione e manutenzione ritenuto mediocre (Allegato 1 – A_11).

Foglio 9 _ P.Ila 56_ Sub 3 - Fabbricato A							
	Destinazione	Manutenzione	Sup. Lorda	Coefficiente	Sup. Commerciale		
Piano Terra	1 Deposito	Mediocre	mq 19,85	x 1,00	mq 19,85		
	2 w.c.	Mediocre	mq 4,25	x 1,00	mq 4,25		
	3 w.c.	Mediocre	mq 9,15	x 1,00	mq 9,15		
	4 Deposito	Mediocre	mq 53,80	x 1,00	mq 53,80		
	5 Bagno	Mediocre	mq 8,10	x 1,00	mq 8,10		
	6 Deposito	Mediocre	mq 9,20	x 1,00	mq 9,20		
	7 Camera	Mediocre	mq 35,65	x 1,00	mq 35,65		
	8 Deposito	Mediocre	mq 19,80	x 1,00	mq 19,80		
	9 Disimpegno	Mediocre	mq 16,40	x 1,00	mq 16,40		
	10 Disimpegno	Mediocre	mq 6,10	x 1,00	mq 6,10		
Totale Superficie Commerciale P.T.					mq		182,30
	Destinazione	Manutenzione	Sup. Lorda	Coefficiente	Sup. Commerciale		
Piano Primo	11 Soggiorno	Mediocre	mq 33,60	x 0,85	mq 28,56		
	12 Soggiorno	Mediocre	mq 18,90	x 0,85	mq 16,07		
	13 Soggiorno	Mediocre	mq 32,10	x 0,85	mq 27,29		
	14 Bagno	Mediocre	mq 8,40	x 0,85	mq 7,14		
	15 Disimpegno	Mediocre	mq 2,90	x 0,85	mq 2,47		
	16 Bagno	Mediocre	mq 5,70	x 0,85	mq 4,85		
	17 Disimpegno	Mediocre	mq 2,25	x 0,85	mq 1,91		
	18 Bagno	Mediocre	mq 6,50	x 0,85	mq 5,53		
	19 Camera	Mediocre	mq 21,95	x 0,85	mq 18,66		
	20 Camera	Mediocre	mq 15,20	x 0,85	mq 12,92		
	21 Camera	Mediocre	mq 17,40	x 0,85	mq 14,79		
	22 Terrazza	Mediocre	mq 15,60	x 0,85	mq 13,26		
Totale Superficie Commerciale P. 1*					mq		153,43
SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE					mq		335,73
Foglio 9 _ P.Ila 56_ Sub 2 - Fabbricato B							
	Destinazione	Manutenzione	Sup. Lorda	Coefficiente	Sup. Commerciale		
Piano Terra	1 Camera	Mediocre	mq 26,60	x 0,85	mq 22,61		
	2 Ingresso	Mediocre	mq 20,20	x 0,85	mq 17,17		
	3 Camera	Mediocre	mq 28,05	x 0,85	mq 23,84		
	4 Bagno	Mediocre	mq 6,25	x 0,85	mq 5,31		
	5 Bagno	Mediocre	mq 7,80	x 0,85	mq 6,63		
Superficie Commerciale P.T.					mq		75,57
	Destinazione	Manutenzione	Sup. Lorda	Coefficiente	Sup. Commerciale		
Piano Primo	6 Soggiorno	Mediocre	mq 29,30	x 0,85	mq 24,91		
	7 Bagno	Mediocre	mq 5,25	x 0,85	mq 4,46		
	8 Camera	Mediocre	mq 22,60	x 0,85	mq 19,21		
Superficie Commerciale P. 1*					mq		48,58
SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE					mq		124,14

Pertanto, la superficie totale commerciale è arrotondata è di mq. 460,00

Il costo unitario di vendita (€/mq) del fabbricato è stato ricavato, come già detto, effettuando consultazioni di banche dati immobiliari e ricerche di mercato riferite ad immobili di caratteristiche simili e nella stessa zona.

ASTE GIUDIZIARIE
VALORE da STIMARE

Stima comparativa con immobili simili

Valore di mercato

Il **valore di mercato** è il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà può essere compravenduta alla data della stima, posto che l'acquirente ed il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costruzione.

PROCEDIMENTO di STIMA

Market Comparison Approach (MCA)

Tabella dei dati

Prezzo e caratteristica	Immobile di confronto A	Immobile di confronto B	Immobile di confronto C	Immobile da stimare
Prezzo di mercato (euro)	390.000	450.000		
Data (mesi)	1	1		
Superficie principale (mq)	450	400		460
Superficie secondaria - Balcone (mq)	0	0		0
Superficie secondaria - Terrazzo (mq)	0	0		0
Superficie secondaria - Portico (mq)	150	0		15
Superficie secondaria - Sottotetto (mq)				
Superficie secondaria - Soffitta (mq)	0	0		0
Superficie secondaria - Cantina (mq)	0	0		0
Superficie secondaria - Garage (mq)	0	0		0
Superficie secondaria - Box Auto (mq)				
Superficie secondaria - Posto Auto (mq)				
Superficie esterna (mq)	1.500	4.800		1.200
Servizi (n)	4	7		8
Stato di manutenzione edificio (n)	2	3		3
Stato di manutenzione immobile (n)	2	3		2

Rapporti mercantili	
Balcone	0,20
Terrazzo	0,20
Portico	0,20
Sottotetto	
Soffitta	0,60
Cantina	0,40
Garage	0,50
Box Auto	
Posto auto	0,40

s=saggio annuale di variazione dei prezzi	-0,01
p=prezzo medio dei terreni	0
C=costo di costruzione a nuovo Servizi	€ 7.000
t=vetustà	1

VALORE MEDIO DI MERCATO € 800

Tabella dei prezzi marginali

Prezzo e caratteristica	Immobile di confronto A	Immobile di confronto B	Immobile di confronto C
Prezzo di mercato (euro)	390.000,00	450.000,00	
Data (mesi)	325,00	375,00	
Superficie principale (mq)	812,50	812,50	
Superficie secondaria - Balcone (mq)	162,50	162,50	
Superficie secondaria - Terrazzo (mq)	162,50	162,50	
Superficie secondaria - Portico (mq)	162,50	162,50	
Superficie secondaria - Sottotetto (mq)			
Superficie secondaria - Soffitta (mq)	487,50	487,50	
Superficie secondaria - Cantina (mq)	325,00	325,00	
Superficie secondaria - Garage (mq)	406,25	406,25	
Superficie secondaria - Box Auto (mq)			
Superficie secondaria - Posto Auto (mq)	325,00	325,00	
Superficie esterna (mq)	0,00	0,00	
Servizi (n)	6.650,00	6.650,00	
Stato di manutenzione edificio (€)	6.000,00	6.000,00	
Stato di manutenzione immobile (€)	-15.000,00	25.000,00	

Tabella di valutazione

Prezzo e caratteristica	Immobile di confronto A	Immobile di confronto B	Immobile di confronto C
Prezzo di mercato (euro)	390.000,00	450.000,00	
Data (mesi)	-325,00	-375,00	
Superficie principale (mq)	8.125,00	48.750,00	
Superficie secondaria - Balcone (mq)			
Superficie secondaria - Terrazzo (mq)			
Superficie secondaria - Portico (mq)			
Superficie secondaria - Sottotetto (mq)	-21.937,50	2.437,50	
Superficie secondaria - Soffitta (mq)			
Superficie secondaria - Cantina (mq)			
Superficie secondaria - Garage (mq)			
Superficie secondaria - Box Auto (mq)			
Superficie secondaria - Posto Auto (mq)			
Superficie esterna (mq)			
Servizi (n)	26.600,00	6.650,00	
Stato di manutenzione edificio (€)	6.000,00		
Stato di manutenzione immobile (€)		-25.000,00	
Prezzo corretto	€ 408.462,50	€ 482.462,50	€ -

Percentuali per comparabile(%)	50%	50%	
--------------------------------	-----	-----	--

VALORE € 445.463

DIVERGENZA PERCENTUALE(%) 18,12

Valore arrotondato € 445.000

PREZZO MEDIO UNITARIO € 961,72

Valore perito € 445.000

Scostamento dal Valore Medio di Mercato 0,20

Scostamento dal Prezzo Marginale della Superficie Principale 0,18

VALORE STIMATO – V1 € **445.000,00**



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 1

Provincia: AREZZO

Comune: CASTIGLION FIBOCCHI

Fascia/zona: Extraurbana/SANT'AGATA,%20ZONE%20DI%20CAMPAGNA%20E%20RIMANENTE%20TERRITORIO%20COMUNALE

Codice zona: R1

Microzona: 1

Tipologia prevalente: Non presente

Destinazione:

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	800	1200	L	2,8	4,1	L
Box	Normale	410	610	L	2	3	L
Ville e Villini	Normale	1000	1400	L	3,1	4,2	L

Stampa

Legenda

Spazio disponibile per annotazioni



La sottoscritta, esaminando valori effettivi di mercato relativi a recenti compravendite di immobili con analoghe caratteristiche, considerato la destinazione dei locali, l'ubicazione, lo stato attuale di conservazione e di manutenzione del bene valutato mediocre, infine considerato l'attuale momento di stagnazione del mercato immobiliare ritiene congruo attribuire il valore unitario di 800,00 €/mq (Allegato 1 – A_13).

Pertanto si stima:

- Valore di mercato unitario $[V_{mu}] = 800,00 \text{ €/mq}$ - Valore di mercato sintetico unità immobiliare $[V_{msU.I.}] = \text{Sup. commerciale} \times V_{mu} =$ $460,00 \times 8000,00 = 368.000,00 \text{ €}$ $V_{msU.I.} = 368.000,00 \text{ € (euro trecentosessantootomila/00)}$ **A.2 Valutazione dell'immobile con il metodo di stima analitico**

Determinazione del *reddito lordo*. Il reddito lordo annuo è uguale al canone di locazione unitario annuo per la superficie, ma viste le condizioni dell'immobile anche questo viene ridotto, pertanto dal valore della tabella OMI si considera pari a 2,8 €/mq (Allegato 1 – A_11) il valore di mercato più probabile del canone mensile per l'immobile, sulla base delle ricerche effettuate, il reddito lordo annuo è pari a:

 $RI = 2,8 \text{ €/mq} \times 460,00 \text{ mq} \times 12 \text{ mesi} = 15.456,60 \text{ €}$

2. Determinazione del *reddito netto*. Il reddito netto annuo è uguale al reddito lordo meno le spese per manutenzione, imposte, servizi e altro (circa il 25%).

 $R_n = RI \times (1 - 0,25) = 15.456,60 \times (1 - 0,25) = 11.592,00 \text{ €}$

3. Capitalizzazione del reddito. Il saggio di capitalizzazione n per gli investimenti immobiliari oscilla normalmente tra il 2% ed il 5%, con un valore del saggio medio del 3,5%.

Applicando tale saggio nella formula della capitalizzazione del reddito $V = R_n / n$ si ottiene:Valore di mercato analitico unità immobiliare $[V_{maU.I.}] = R_n / n = 11.592,00 \text{ €} / 0,035 = 331.200,00 \text{ €}$ $V_{maU.I.} = 331.200,00 \text{ € (euro trecentotrentunomiladuecento/00)}$

Il più probabile valore dei due fabbricati è:

 $(V) = (V_1 + V_{msU.I.} + V_{maU.I.}) / 3 = (368.000 + 331.200 + 445.000) / 3 = \text{€ } 381.400,00$

Valore Vendita Fabbricato A e B =

euro 381.400,00

B. Terreni agricoli

TERRENI AGRICOLI Foglio 9										
Foglio	Part.	Destinazione	Classe	R.D.	R.A.	Superficie	Valore a mq	Totale		
9	14	Seminativo Arborato	4°	1,87	1,75	mq 2.420	x 0,65	€		1.573,00
9	15	Bosco Misto	2°	5,23	1,31	mq 6.330	x 0,40	€		2.532,00
9	17	Vigneto	2°	39,69	33,08	mq 8.540	x 3,00	€		25.620,00
9	18	Castagneto frutto	2°	3,99	1,28	mq 3.090	x 0,45	€		1.390,50
9	19	Castagneto, frutto	1°	2,96	0,85	mq 1.640	x 0,45	€		738,00
9	20	Bosco misto	3°	2,55	0,70	mq 4.490	x 0,40	€		1.796,00
9	21	Castagneto frutto	2°	15,96	5,11	mq 12.360	x 0,45	€		5.562,00
9	22	Bosco ceduo	2°	3,61	1,08	mq 6.990	x 0,40	€		2.796,00
9	26	Castagneto, frutto	2°	17,29	5,53	mq 13.390	x 0,45	€		6.025,50
9	27	Uliveto Vigneto	3°	9,53	8,17	mq 5.270	x 1,70	€		8.959,00
9	28	Castagneto frutto	1°	13,93	3,95	mq 7.650	x 0,45	€		3.442,50
9	29	Seminativo Arborato	3°	11,85	11,85	mq 9.180	x 2,40	€		22.032,00
9	30	Seminativo Arborato	4°	2,15	2,00	mq 2.770	x 0,65	€		1.800,50
9	33	Seminativo	2°	7,75	4,06	mq 1.430	x 2,40	€		3.432,00
9	34	Seminativo	4°	1,19	1,11	mq 1.540	x 0,65	€		1.001,00
9	35	Seminativo Arborato	3°	10,74	10,74	mq 8.320	x 2,40	€		19.968,00
9	36	Seminativo	3°	2,01	2,01	mq 1.560	x 2,40	€		3.744,00
9	37	Bosco ceduo	2°	0,50	0,15	mq 960	x 0,40	€		384,00
9	38	Bosco misto	2°	65,30	16,32	mq 79.020	x 0,40	€		31.608,00
9	39	Bosco misto	2°	14,02	3,51	mq 16.970	x 0,40	€		6.788,00
9	40	Uliveto	2°	18,16	13,62	mq 5.860	x 3,00	€		17.580,00
9	41	Seminativo Arborato	3°	1,70	1,70	mq 1.320	x 2,40	€		3.168,00
9	42	Bosco misto	2°	242,22	60,56	mq 293.130	x 0,40	€		117.252,00
9	43	Seminativo Arborato	3°	26,97	26,97	mq 20.890	x 2,40	€		50.136,00
9	44	Uliveto	2°	8,24	6,18	mq 2.660	x 3,00	€		7.980,00
9	45	Bosco ceduo	2°	0,18	0,05	mq 340	x 0,40	€		136,00
9	46	Uliveto	2°	6,17	4,62	mq 1.990	x 3,00	€		5.970,00
9	47	Pascolo cespugliato	1°	0,83	0,33	mq 1.600	x 0,21	€		336,00
9	48	Seminativo	5°	1,81	2,26	mq 4.370	x 0,65	€		2.840,50
9	50	Bosco misto	2°	37,96	9,49	mq 45.940	x 0,40	€		18.376,00
Totale						mq 572.020		€		374.966,50

Foglio	Part.	Destinazione	Classe	R.D.	R.A.	Superficie	Valore a mq	Totale		
14	33	Bosco misto	3°	7,17	3,59	mq 34.710	x 0,40	€		13.884,00
14	36	Bosco misto	2°	9,81	2,45	mq 7.360	x 0,40	€		2.944,00
14	37	Seminativo	4°	1,81	1,69	mq 2.340	x 0,65	€		1.521,00
14	41	Bosco misto	3°	13,61	3,71	mq 23.960	x 0,40	€		9.584,00
14	59	Bosco ceduo	3°	8,67	4,34	mq 41.980	x 0,40	€		16.792,00
14	109	Bosco alto	2°	13,36	1,91	mq 36.942	x 0,44	€		16.254,48
Totale						mq 147.292		€		60.979,48

TERRENI AGRICOLI Foglio 15										
Foglio	Part.	Destinazione	Classe	R.D.	R.A.	Superficie	Valore a mq	Totale		
15	38	Pascolo cespugliato	2°	0,26	0,11	mq 710	x 0,21	€		149,10
15	79	Uliveto	1°	30,41	24,71	mq 7.360	x 3,00	€		22.080,00
Totale						mq 8.070		€		22.229,10

TERRENI AGRICOLI Foglio 20										
Foglio	Part.	Destinazione	Classe	R.D.	R.A.	Superficie	Valore a mq	Totale		
20	148	Pascolo arborato	U	0,16	0,10	mq 310	x 0,21	€		65,10
Superficie Commerciale						mq 310		€		65,10
Totale						mq 727.692		€		458.240,18



Ufficio provinciale di AREZZO
Valori Agricoli Medi della provincia

Data: 03/05/2024
Ora: 10.12.45

Annualità 2022

Dati Pronunciamento Commissione Provinciale
n. 2 del 07/04/2022

Pubblicazione sul BUR
n. 17 del 27/04/2022

REGIONE AGRARIA N°: 3 COLLINE VALDARNO Comuni di: BUCINE, CAPOLONA, CASTELFRANCO DI SOPRA, CASTIGLIONE FIBOCCHI, CAVRIGLIA, LATERINA, LORO CIUFFENNA, MONTEVARCHI, PERGINE VALDARNO, PIANDISCO, SAN GIOVANNI VALDARNO, TERRANUOVA BRACCIOLINI, CASTELFRANCO PIANDISCO, LATERINA PERGINE VALDARNO					REGIONE AGRARIA N°: 4 VALTIBERINA Comuni di: ANGHIAI, MONTERCHI, SAN SEPOLCRO			
COLTURE	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive
BOSCO CEDUO E MISTO	4000				4000	SI	SI	
BOSCO D'ALTO FUSTO	4400				4400			
CASTAGNETO DA FRUTTO	4500				5500			
COLTURE IN SERRA	50000			11-DA VALUTARE A PARTE GLI IMPIANTI E ATTREZZATURE FISSE	50000			11-DA VALUTARE A PARTE GLI IMPIANTI E ATTREZZATURE FISSE
COLTURE ORTIVE A PIENO CAMPO	50000				50000			
FRUTTETO SPECIALIZZATO	22000			7-TRATTASI DI IMPIANTI DI ETA MEDIA A PARTIRE DALLA MESSA IN DIMORA 11-DA VALUTARE A PARTE GLI IMPIANTI E ATTREZZATURE FISSE	16000			7-TRATTASI DI IMPIANTI DI ETA MEDIA A PARTIRE DALLA MESSA IN DIMORA 11-DA VALUTARE A PARTE GLI IMPIANTI E ATTREZZATURE FISSE
INCOLTO PRODUTTIVO E STERILE	1500			6-TERRENO NON IDONEO ALLA COLTIVAZIONE CHE DIA SPONTANEAMENTE UN PRODOTTO VALUTABILE ANCHE MINIMO	1500			6-TERRENO NON IDONEO ALLA COLTIVAZIONE CHE DIA SPONTANEAMENTE UN PRODOTTO VALUTABILE ANCHE MINIMO
PARCO, SEDIMI RUSTICI, GIARDINI, ORTI FAMILIARI E RESEDI	80000				80000			
PASCOLO	2100				2100			
PRATO PASCOLO ARTIFICIALE	3100				3100			
SEMINATIVO ARBORATO INTENSIVO	24000			1-TRATTASI DI TERRENO CLASSIFICATO CATASTALMENTE DALLA 1 ALLA 3 CLASSE	26000			1-TRATTASI DI TERRENO CLASSIFICATO CATASTALMENTE DALLA 1 ALLA 3 CLASSE
SEMINATIVO ARBORATO ORDINARIO	6500				6000			
SEMINATIVO IRRIGUO	26000			2-TRATTASI DI SEM. NUDO O ARBORATO INTENSIVO CON IMPIANTI FISSI O MOBILI	31000			2-TRATTASI DI SEM. NUDO O ARBORATO INTENSIVO CON IMPIANTI FISSI O MOBILI



Ufficio provinciale di AREZZO
Valori Agricoli Medi della provincia

Data: 03/05/2024
Ora: 10.12.45

Annualità 2022

Dati Pronunciamento Commissione Provinciale
n. 2 del 07/04/2022

Pubblicazione sul BUR
n. 17 del 27/04/2022

REGIONE AGRARIA N°: 3 COLLINE VALDARNO Comuni di: BUCINE, CAPOLONA, CASTELFRANCO DI SOPRA, CASTIGLIONE FIBOCCHI, CAVRIGLIA, LATERINA, LORO CIUFFENNA, MONTEVARCHI, PERGINE VALDARNO, PIANDISCO, SAN GIOVANNI VALDARNO, TERRANUOVA BRACCIOLINI, CASTELFRANCO PIANDISCO, LATERINA PERGINE VALDARNO				REGIONE AGRARIA N°: 4 VALTIBERINA Comuni di: ANGHIARI, MONTERCHI, SAN SEPOLCRO				
COLTURE	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive
SEMINATIVO NUDO INTENSIVO	24000	SI	SI	1-TRATTASI DI TERRENO CLASSIFICATO CATASTALMENTE DALLA 1 ALLA 3 CLASSE	26000			1-TRATTASI DI TERRENO CLASSIFICATO CATASTALMENTE DALLA 1 ALLA 3 CLASSE
SEMINATIVO NUDO ORDINARIO	6500				6000			
ULIVETO PROMISCUO	17000			8-QUANDO L'ARBORATURA HA UNA DENSITA' NON INFERIORE A 80 PIANTE PER HA E NON SUPERIORE A 199 PIANTE PER HA	10600			8-QUANDO L'ARBORATURA HA UNA DENSITA' NON INFERIORE A 80 PIANTE PER HA E NON SUPERIORE A 199 PIANTE PER HA
ULIVETO SPECIALIZZATO	30000				16800			
ULIVETO SPECIALIZZATO IGP TOSCANO	33000				22400			
VIGNETO	30000			7-TRATTASI DI IMPIANTI DI ETA MEDIA A PARTIRE DALLA MESSA IN DIMORA	21600			7-TRATTASI DI IMPIANTI DI ETA MEDIA A PARTIRE DALLA MESSA IN DIMORA
VIGNETO SPECIALIZZATO D.O.P., D.O.C., I. G.T., E I.G.P.	50800			7-TRATTASI DI IMPIANTI DI ETA MEDIA A PARTIRE DALLA MESSA IN DIMORA	43500			7-TRATTASI DI IMPIANTI DI ETA MEDIA A PARTIRE DALLA MESSA IN DIMORA
VIVAIO	48000			4-DA VALUTARE A PARTE IL SOPRASUOLO	45000			4-DA VALUTARE A PARTE IL SOPRASUOLO

Valore Vendita terreni =

euro 458.240,00

Arch. Alessandra Valenti _ Via Crispi, 46 _ 52100 Arezzo (AR)

cell: +39 335 8762932 mail: alessandra.valenti@archiworldpec.it

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

B. Costi da detrarre:

Considerando gli abusi presenti e la obbligatorietà di dover essere demolite, da computo l'onere per assolvere a questo adempimento, al netto di IVA, è di

€ 36.262,70

TOTALE

€ 36.262,70

C. Tributi non versati da decurtare al valore del LOTTO 2:

- **IMU:**

anno 2021

€ 2.874,00

anno 2022

€ 2.951,00

anno 2023

€ 2.165,00

anno 2024

€ 2.165,00

- **TASI:**

anno 2019

€ 1.179, 00

- **TARI:**

anno 2022

€ 222,00

anno 2023

€ 206,00

anno 2024

€ 223,00

- **MULTA U.F. Pub. Veterinaria**

€ 1.000,00

TOTALE

€ 12.985,00

Il più probabile valore di mercato del LOTTO 2:

Fabbricati A e B (punto A)=

euro 381.400,00

Terreni (punto B)=

euro 458.240,00

Costi da decurtare (D + E) arrotondato a

euro 49.500,00

TOTALE

euro 790.140,00

Valore Vendita LOTTO 2 arrotondato = € 790.000,00

Pertanto il valore del prezzo base di vendita del bene intero è quantificato in

€ 790.000,00 (euro settecentonovantamila/00)

18) se l'immobile è pignorato solo pro-quota:

- verifichi l'esistenza di eventuali trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli anche sulle quote non pignorate a carico di tutti i comproprietari relativamente ai beni oggetto del giudizio di divisione;

- verifichi se l'immobile sia divisibile in natura e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti indicando il valore di ciascuno di essi, 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 approvazione da parte del giudice, sentite le parti, proceda alla conseguente pratica, anche senza il consenso del proprietario, allegando i tipi debitamente approvati dall'Ufficio competente;

- se l'immobile non è divisibile proceda alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c.; fornisca altresì la valutazione della sola quota, quale mera frazione del valore stimato per l'intero immobile;

Non sussiste tale condizione.

19) allegli le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri.

Nell'Allegato elaborati grafici è **presente** quanto richiesto.

LOTTO 1

DESCRIZIONE SOMMARIA

Quota pari all'intero della piena proprietà del bene posto nel Comune di Castiglion Fibocchi, destinato a cantina ubicato in Via Fonte Vecchia nel borgo di Castiglion Fibocchi. L'immobile presenta uno stato di manutenzione e conservazione mediocre/scarso.

DATI RELATIVI DELL'IMMOBILE (ALLEGATO 1- A_11)

Cantina:

Superficie lorda totale: 181,00 mq

Superficie commerciale: 109,00 mq

DATI CATASTALI (ALLEGATO 1- A_4)

Catasto Fabbricati Comune di Castiglion Fibocchi (AR):

- Foglio 22 - Particella 209, sub 2 adibito a cantina (ALLEGATO 1- A_5 E A_6)

ATTUALE PROPRIETARIO

Il bene è di proprietà della [REDACTED] per la quota dell'intero della proprietà.

TITOLO DI PROVENIENZA DELL'IMMOBILE

Il subalterno 2 della particella 209 del foglio 2, è pervenuto alla [REDACTED] AGRICOLA **per la quota dell'intero della proprietà**, in forza di acquisto da [REDACTED] in virtù dell'atto in data 02/02/2009, repertorio 9016 raccolta 5516 notaio CIRANNI FRANCESCO (ALLEGATO 2 – B_13).

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI GRAVANTI SUGLI IMMOBILI

Le formalità pregiudizievoli gravanti sugli immobili sono:

- **ISCRIZIONE CONTRO** [REDACTED] **per la quota dell'intero della piena proprietà** in data 14/02/2009 n 21436 Reg. Gen. e n 4058 Reg. Part., **Ipoteca Volontaria – Concessione a Garanzia di Finanziamento**, presso l'agenzia delle Entrate di Arezzo, a FAVORE di BANCA POPOLARE DI MILANO – SOC. COOP. A.R.L., per la somma totale di € 4000.000,00, di cui euro 200.000,00 di capitale, in forza di contratto di concessione a garanzia di finanziamento al rogito del Notaio FRANCESCO CIRIANNI in Arezzo (AR) in data 10/12/2009 rep. 10427/6551 **gravante sull'immobile identificato al N.C.E.U. foglio 22 part.Illa 209 sub 2.** (Allegato 2 – B_5);
- **ISCRIZIONE CONTRO** [REDACTED] **per la quota dell'intero della piena proprietà** in data 02/01/2012 n 44 Reg. Gen. e n 9 Reg. Part., **Ipoteca Giudiziale – Decreto Ingiuntivo**, presso Cortona, a FAVORE di [REDACTED] per la somma totale di € 7.000,00 di cui euro 3.515,61 di capitale, in forza di decreto ingiuntivo Pubblico Ufficiale Giudice di Pace di Cortona (AR) in data 06/12/2011 rep. 906/2011 **gravante sugli immobili identificati al N.C.E.U. foglio 22 part.Illa 209 sub 2 e foglio 9 part.Ille 56 sub 2 e 3; al N.C.T. foglio 9 particelle 14, 15, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 26, 27, 28, 29, 30, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 50; foglio 15 part.Ille 38 e 79; foglio 14 part.Ille 33, 36, 37, 41, 59, 109; foglio 20 particella 148.** (Allegato 2 – B_6);
- **TRASCRIZIONE CONTRO** [REDACTED] **per la quota dell'intero della piena proprietà** in data 09/03/2015 n 2973 Reg. Gen. e n 2289 Reg. Part., **Atto Giudiziario – Verbale di Pignoramento** presso l'agenzia delle Entrate di Arezzo, a FAVORE di [REDACTED] con sede a Firenze, in forza di atto giudiziario Ufficio Unep Tribunale di Arezzo del 09/02/2015 repertorio 354/2015 **gravante sugli immobili identificati al N.C.E.U foglio 22 part.Illa 209 sub 2 e foglio 9 part.Ille 56 sub 2 e 3; al N.C.T. foglio 9 particelle 14, 15, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 26, 27, 28, 29, 30, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 50; foglio 15 part.Ille 38 e 79; foglio 14 part.Ille 33, 36, 37, 41, 59, 109; foglio 20 particella 148.** (Allegato 2 – B_7);
- **TRASCRIZIONE CONTRO** [REDACTED] **per la quota dell'intero della piena proprietà** in data 29/06/2015 n 8421 Reg. Gen. e n 6249 Reg. Part., **Atto tra Vivi – Atto Unilaterale**

d'Obbligo Edilizio presso Arezzo, a FAVORE del COMUNE DI CASTIGLION FIBOCCHI con sede a Castiglion Fibocchi, in forza di scrittura privata con sottoscrizione autenticata del 22/06/2015 Notaio FRANCESCO CIRIANNI repertorio 21199/14224 **gravante sugli immobili identificati al N.C.E.U.: foglio 9 part.IIe 56 sub 2 e 3; ed al N.C.T. foglio 9 part.IIe 14, 15, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 26, 27, 28, 29, 30, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 50; foglio 15 part.IIe 38 e 79; foglio 14 part.IIe 33, 36, 37, 41, 59, 109; foglio 20 particella 148.** (Allegato 2 – B_8);

- **ISCRIZIONE CONTRO** [REDACTED] per la quota dell'intero della piena proprietà in data 06/10/2015 n 12857 Reg. Gen. e n 1650 Reg. Part., **Ipoteca Giudiziale – Decreto Ingiuntivo**, presso Arezzo, a FAVORE di [REDACTED] con sede ad Arezzo, per la somma totale di € 15.000,00 di cui euro 12.440,25 di capitale, in forza di decreto ingiuntivo Pubblico Ufficiale Tribunale di Arezzo in data 29/04/2015 rep. 581/2015 **gravante sugli immobili identificati al N.C.E.U. foglio 22 part.IIa 209 sub 2 e foglio 9 part.IIe 56 sub 2 e 3; al N.C.T. foglio 9 particelle 14, 15, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 26, 27, 28, 29, 30, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 50; foglio 15 part.IIe 38 e 79; foglio 14 part.IIe 33, 36, 37, 41, 59, 109; foglio 20 particella 148.** (Allegato 2 – B_9);

- **TRASCRIZIONE CONTRO** [REDACTED] per la quota dell'intero della piena proprietà in data 29/07/2019 n 11795 Reg. Gen. e n 8420 Reg. Part., **Atto Esecutivo o Cautelare**, presso Arezzo, a FAVORE di [REDACTED] in forza di Ordinanza di Sequestro Conservativo autorità emettente Tribunale di Arezzo del 04/07/2019 repertorio 1435, richiedente Avv. De Cesare Sergio **gravante sugli immobili identificati al N.C.E.U. foglio 22 part.IIa 209 sub 2 e foglio 9 part.IIe 56 sub 2 e 3; al N.C.T. foglio 9 particelle 14, 15, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 26, 27, 28, 29, 30, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 50; foglio 15 part.IIe 38 e 79; foglio 14 part.IIe 33, 36, 37, 41, 59, 109; foglio 20 particella 148.** (Allegato 2 – B_10);

- **TRASCRIZIONE CONTRO** [REDACTED] per la quota dell'intero della piena proprietà in data 18/05/2022 n 8756 Reg. Gen. e n 6539 Reg. Part., **Atto Giudiziario – Verbale di Pignoramento** presso l'agenzia delle Entrate di Arezzo, a FAVORE di RED SEA SPV S.R.L. con sede a Conegliano (TV), in forza di atto giudiziario Ufficio Unep Tribunale di Arezzo del 23/04/2022 repertorio 994 **gravante sugli immobili identificati al N.C.E.U foglio 22 part.IIa 209 sub 2 e foglio 9 part.IIe 56 sub 2 e 3; al N.C.T. foglio 9 particelle 14, 15, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 26, 27, 28, 29, 30, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 50; foglio 15 part.IIe 38 e 79; foglio 14 part.IIe 33, 36, 37, 41, 59, 109; foglio 20 particella 148.** (Allegato 2 – B_11);

IMU (2021-2022-2023 e 2024): da versare € 10.155,00

- **TASI (2019):** da versare € 1.179,00

- **TARI (2022-2023 e 2024):** da versare € 651,00

Gli accertamenti IMU 2021-2022 e TASI 2019 non sono, alla data del 25/09/2024, ancora passati a ruolo all'Agenzia delle Entrate.

STATO DI OCCUPAZIONE DEL BENE

L'immobile oggetto di esecuzione immobiliare allo stato è occupato sine titolo dal sig. [REDACTED]

REGOLARITÀ URBANISTICO-EDILIZIA DELL'IMMOBILE

L'immobile oggetto della presente **risulta conforme** urbanisticamente.

VALORE STIMATO (DELL'INTERO BENE IMMOBILE)

Il valore del prezzo base di vendita del bene intero è quantificato in euro **57.000,00 (cinquantasettemila/00).**

LOTTO 2

DESCRIZIONE SOMMARIA

Quota pari all'intero della piena proprietà del bene posto nel Comune di Castiglion Fibocchi, destinato ad azienda agricola in via Dei Cardi. Gli immobili presentano uno stato di manutenzione e conservazione mediocre.

DATI RELATIVI DELL'IMMOBILE (ALLEGATO 1- A_11)

Residenza e terreni:

- **Fabbricato A:**

Superficie lorda totale: 362,80 mq

Superficie commerciale: **335,73 mq**

- **Fabbricato B:**

Superficie lorda totale: 146,05 mq

Superficie commerciale: **124,14 mq**

- **Terreni:**

Superficie commerciale: **72,7692 ha**

DATI CATASTALI (ALLEGATO 1- A_5 E A_6)

Catasto Fabbricati Comune di Castiglion Fibocchi (AR):

- Foglio 9 - Particella 56, sub 2 e 3 adibito a residenza

Catasto Terreni Comune di Castiglion Fibocchi (AR):

- Foglio 9 – Particelle 14, 15, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 50;
- Foglio 15 – Particelle 38 e 79;
- Foglio 14 - Particelle 33, 36, 37, 41, 59, 109;
- Foglio 20 – Particella 148

ATTUALE PROPRIETARIO

Il bene è di proprietà della [REDACTED] per la quota dell'intero della proprietà.

TITOLO DI PROVENIENZA DELL'IMMOBILE

I subalterni 2 e 3 della particella 56 del foglio 9 del N.C.E.U. e le particelle 14, 15, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 50 del foglio 9, le particelle 38 e 79 del foglio 15, le particelle 33, 36, 37, 41, 59, 109 del foglio 14 e la particella 148 del foglio 20 sono pervenute alla SOCIETÀ ANTICO PODERE IL PRATO S.R.L. SOCIETÀ AGRICOLA per la quota dell'intero della proprietà, in forza di acquisto da DEL PASQUA DARIO, DEL PASQUA EVELINA E DEI LUCA in virtù dell'atto in data 09/06/2008, repertorio 9016 raccolta 16124 notaio BALDESI ALESSANDRO (ALLEGATO 2 – B_12).

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI GRAVANTI SUGLI IMMOBILI

Le formalità pregiudizievoli gravanti sugli immobili sono:

- **TRASCRIZIONE A FAVORE** COMUNE DI CASTIGLIO FIBOCCHI per la quota dell'intero della piena proprietà in data 16/01/2008 n 992 Reg. Gen. e n 703 Reg. Part., **Atto tra Vivi – Costituzione di Diritti Reali a Titolo Oneroso** presso Castiglion Fibocchi, [REDACTED] IN FORZA DI Atto Pubblico Amministrativo del 20/12/2007 n repertorio 69, **gravante sul terreno identificato al N.C.T. foglio 14 particella 109.** (Allegato 2 – B_0);
- **ISCRIZIONE CONTRO** [REDACTED] per la quota dell'intero della piena proprietà in data 11/06/2008 n 11659 Reg. Gen. e n 2121 Reg. Part., **Ipoteca Volontaria – Concessione a Garanzia di Finanziamento**, presso l'agenzia delle Entrate di Arezzo, a FAVORE di BANCA POPOLARE DI MILANO – SOC. COOP. A.R.L., per la somma totale di € 3.200.000,00, di cui euro 1.600.000,00 di capitale, in forza di contratto di concessione a garanzia di finanziamento al rogito del Notaio BALDESI ALESSANDRO in Arezzo (AR) in data 09/06/2008 rep. 16125/5475 **gravante sugli immobili al N.C.T. foglio 9 part.ile 14, 15, 17, 18,**

- 19, 20, 21, 22, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 50; foglio 15 part.IIe 38 e 79; foglio 14 part.IIe 33, 36, 37, 41, 59, 109; foglio 20 particella 148. (Allegato 2 – B_2);
- **ISCRIZIONE CONTRO** [REDACTED] per la quota dell'intero della piena proprietà in data 02/01/2012 n 44 Reg. Gen. e n 9 Reg. Part., **Ipoteca Giudiziale – Decreto Ingiuntivo**, presso Cortona, a FAVORE di [REDACTED], per la somma totale di € 7.000,00 di cui euro 3.515,61 di capitale, in forza di decreto ingiuntivo Pubblico Ufficiale Giudice di Pace di Cortona (AR) in data 06/12/2011 rep. 906/2011 **gravante sugli immobili identificati al N.C.E.U. foglio 22 part.IIa 209 sub 2 e foglio 9 part.IIe 56 sub 2 e 3; al N.C.T. foglio 9 particelle 14, 15, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 26, 27, 28, 29, 30, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 50; foglio 15 part.IIe 38 e 79; foglio 14 part.IIe 33, 36, 37, 41, 59, 109; foglio 20 particella 148.** (Allegato 2 – B_6);
 - **TRASCRIZIONE CONTRO** [REDACTED] per la quota dell'intero della piena proprietà in data 09/03/2015 n 2973 Reg. Gen. e n 2289 Reg. Part., **Atto Giudiziario – Verbale di Pignoramento** presso l'agenzia delle Entrate di Arezzo, a FAVORE di [REDACTED] con sede a Firenze, in forza di atto giudiziario Ufficio Unep Tribunale di Arezzo del 09/02/2015 repertorio 354/2015 **gravante sugli immobili identificati al N.C.E.U foglio 22 part.IIa 209 sub 2 e foglio 9 part.IIe 56 sub 2 e 3; al N.C.T. foglio 9 particelle 14, 15, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 26, 27, 28, 29, 30, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 50; foglio 15 part.IIe 38 e 79; foglio 14 part.IIe 33, 36, 37, 41, 59, 109; foglio 20 particella 148.** (Allegato 2 – B_7);
 - **TRASCRIZIONE CONTRO** [REDACTED] per la quota dell'intero della piena proprietà in data 29/06/2015 n 8421 Reg. Gen. e n 6249 Reg. Part., **Atto tra Vivi – Atto Unilaterale d'Obbligo Edilizio** presso Arezzo, a FAVORE del COMUNE DI CASTIGLION FIBOCCHI con sede a Castiglion Fibocchi, in forza di scrittura privata con sottoscrizione autenticata del 22/06/2015 Notaio FRANCESCO CIRIANNI repertorio 21199/14224 **gravante sugli immobili identificati al N.C.E.U.: foglio 9 part.IIe 56 sub 2 e 3; ed al N.C.T. foglio 9 part.IIe 14, 15, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 26, 27, 28, 29, 30, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 50; foglio 15 part.IIe 38 e 79; foglio 14 part.IIe 33, 36, 37, 41, 59, 109; foglio 20 particella 148.** (Allegato 2 – B_8);
 - **ISCRIZIONE CONTRO** [REDACTED] per la quota dell'intero della piena proprietà in data 06/10/2015 n 12857 Reg. Gen. e n 1650 Reg. Part., **Ipoteca Giudiziale – Decreto Ingiuntivo**, presso Arezzo, a FAVORE di [REDACTED] con sede ad Arezzo, per la somma totale di € 15.000,00 di cui euro 12.440,25 di capitale, in forza di decreto ingiuntivo Pubblico Ufficiale Tribunale di Arezzo in data 29/04/2015 rep. 581/2015 **gravante sugli immobili identificati al N.C.E.U. foglio 22 part.IIa 209 sub 2 e foglio 9 part.IIe 56 sub 2 e 3; al N.C.T. foglio 9 particelle 14, 15, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 26, 27, 28, 29, 30, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 50; foglio 15 part.IIe 38 e 79; foglio 14 part.IIe 33, 36, 37, 41, 59, 109; foglio 20 particella 148.** (Allegato 2 – B_9);
 - **TRASCRIZIONE CONTRO** [REDACTED] per la quota dell'intero della piena proprietà in data 29/07/2019 n 11795 Reg. Gen. e n 8420 Reg. Part., **Atto Esecutivo o Cautelare**, presso Arezzo, a FAVORE di [REDACTED] in forza di Ordinanza di Sequestro Conservativo autorità emettente Tribunale di Arezzo del 04/07/2019 repertorio 1435, richiedente Avv. De Cesare Sergio **gravante sugli immobili identificati al N.C.E.U. foglio 22 part.IIa 209 sub 2 e foglio 9 part.IIe 56 sub 2 e 3; al N.C.T. foglio 9 particelle 14, 15, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 26, 27, 28, 29, 30, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 50; foglio 15 part.IIe 38 e 79; foglio 14 part.IIe 33, 36, 37, 41, 59, 109; foglio 20 particella 148.** (Allegato 2 – B_10);
 - **TRASCRIZIONE CONTRO** [REDACTED] per la quota dell'intero della piena proprietà in data 18/05/2022 n 8756 Reg. Gen. e n 6539 Reg. Part., **Atto Giudiziario – Verbale di Pignoramento** presso l'agenzia delle Entrate di Arezzo, a FAVORE di RED SEA SPV S.R.L. con sede a Conegliano (TV), in forza di atto giudiziario Ufficio Unep Tribunale di Arezzo del 23/04/2022 repertorio 994 **gravante sugli immobili identificati al N.C.E.U foglio 22 part.IIa 209 sub 2 e foglio 9 part.IIe 56 sub 2 e 3; al N.C.T. foglio 9 particelle 14, 15, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 26, 27, 28, 29, 30, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 50; foglio 15 part.IIe 38 e 79; foglio 14 part.IIe 33, 36, 37, 41, 59, 109; foglio 20 particella 148.** (Allegato 2 – B_11);

- **IMU** (2021-2022-2023 e 2024): da versare € 10.155,00
 - **TASI** (2019): da versare € 1.179,00
 - **TARI** (2022-2023 e 2024): da versare € 651,00
- Gli accertamenti IMU 2021-2022 e TASI 2019 non sono, alla data del 25/09/2024, ancora passati a ruolo all'Agenzia delle Entrate.

STATO DI OCCUPAZIONE DEL BENE

Gli immobili oggetto di esecuzione immobiliare allo stato attuale sono occupati da Luca Francesco Piccini, amministratore della società eseguita, costituendone stabile dimora nonché residenza anagrafica.

REGOLARITÀ URBANISTICO-EDILIZIA DELL'IMMOBILE

L'immobile oggetto della presente **risulta conforme** urbanisticamente.

VALORE STIMATO (DELL'INTERO BENE IMMOBILE)

Il valore del prezzo base di vendita del bene intero è quantificato in euro **790.000,00** (settecentonovantamila/00)

ALLEGATO 1 _ Elaborati Grafici

- A_1:** Ubicazione Geografica LOTTO 1 e LOTTO 2
- A_2:** Analisi Urbanistica LOTTO 1 e LOTTO 2
- A_3:** Pratiche Edilizie
- A_4:** Ordinanze di demolizione e contingenza ed urgente per motivi igienico-sanitari
- A_5:** Visure storiche LOTTO 1 e LOTTO 2
- A_6:** Planimetrie catastali LOTTO 1 e LOTTO 2
- A_7:** Estratto di Mappa
- A_8:** Sovrapposto Catasto e foto aerea LOTTO 2
- A_9:** Variazione Catastale
- A_10:** Planimetrie stato rilevato LOTTO 1 e LOTTO 2
- A_11:** Calcolo Superficie Lorda e Commerciale dei fabbricati e consistenza dei terreni
- A_12:** Punti fotografici e Documentazione Fotografica
- A_13:** Pubblicazione OMI _ Agenzia dell'Entrate
- A_14:** Valori Agricoli Medi della Provincia annualità 2022
- A_15:** Interpello Agenzia delle Entrate e ricevuta di trasmissione

ALLEGATO 2 _ Ispezioni Ipotecarie

- B_0:** Trascrizione Reg. Generale n. 992
- B_1:** Trascrizione Reg. Generale n. 11657
- B_2:** Iscrizione Reg. Generale n. 11659
- B_3:** Trascrizione Reg. Generale n. 2055
- B_4:** Trascrizione Reg. Generale n. 2054
- B_5:** Trascrizione Reg. Generale n. 21436
- B_6:** Iscrizione Reg. Generale n. 44
- B_7:** Trascrizione Reg. Generale n. 2973
- B_8:** Trascrizione Reg. Generale n. 8421
- B_9:** Iscrizione Reg. Generale n. 12857
- B_10:** Trascrizione Reg. Generale n. 11795
- B_11:** Trascrizione Reg. Generale n. 8756
- B_12:** Atto di Provenienza – Notaio Baldesi Alessandro
- B_13:** Atto di Provenienza – Notaio Cirianni Francesco



ALLEGATO 3 _ Ricevute di Trasmissione



Avendo espletato l'incarico affidatogli, la sottoscritta consulente rassegna la presente relazione di stima, restando a disposizione per ogni chiarimento.

Montevarchi, 18/06/2024



Dott. Arch. Alessandra Valenti

