



TRIBUNALE DI PISTOIA



SEZIONE FALLIMENTARE



Perizia del C.T.U. Geom. Chiti Filippo, nel Fallimento 25/2020 - **** Omissis ****



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali	5
Precisazioni	6
Patti.....	6
Stato conservativo	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali.....	7
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia	11
Stima / Formazione lotti.....	11
Riserve e particolarità da segnalare	16
Riepilogo bando d'asta.....	18
Lotto Unico	18
Schema riassuntivo Fallimento 25/2020 - **** Omissis ****	20
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 103.250,00	20
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	21



INCARICO



In data 18/07/2023, il sottoscritto Geom. Chiti Filippo, con studio in Via Brunetto degli Innocenti, 2 - 50063 - Figline e Incisa Valdarno (FI), email filippo.chiti@tin.it, PEC filippo.chiti@geopec.it, Tel. 055 951299, Fax 055 951299, veniva nominato C.T.U., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.



PREMESSA



I beni appartenenti alla procedura sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Terreno edificabile ubicato a Castelfranco Piandiscò (AR) - Località Moro Bianco Castelfranco di Sopra



DESCRIZIONE



L'area oggetto di stima è posta sul versante a monte della Strada Provinciale dei Sette Ponti che sale verso il Pratomagno, ad est del centro abitato di Castelfranco di Sopra, nel territorio comunale di Castelfranco Piandiscò. Trattasi ad oggi di un terreno ricoperto da vegetazione spontanea e piante di ulivi, ma privo di qualsiasi tipo opere di urbanizzazione.

L'intera area ricade all'interno del perimetro delle U.T.O.E. dell'insediamento accentrato di Castelfranco previsto dal Piano Strutturale.

La previsione Urbanistica di cui l'area oggetto di stima fa parte attraversa due strumenti urbanistici e la trasformazione amministrativa dei due Comuni territorialmente confinanti in uno unico di Castelfranco Piandiscò.

L'accesso all'area avviene direttamente dalla viabilità pubblica (via Brunetto Bigazzi) e non è forzoso.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.



LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Terreno edificabile ubicato a Castelfranco Piandiscò (AR) - Località Moro Bianco Castelfranco di Sopra

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

La documentazione catastale risulta integrale, si attesta pertanto che la documentazione di cui all'articolo 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.



TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti debitori:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Si precisa che la società **** Omissis **** con sede in Terranuova Bracciolini (AR) è divenuta **** Omissis **** con sede in San Giovanni Valdarno (AR) fino a giungere alla data odierna **** Omissis ****, lasciando invariata la partita i.v.a. **** Omissis ****.

CONFINI

**** Omissis ****

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Terreno edificabile	4130,00 mq	4130,00 mq	1	4130,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				4130,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				4130,00 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 29/09/1971 al 22/09/2009	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 23, Part. 171 Qualità Oliveto Cl.2 Superficie (ha are ca) 13.20.00 Reddito dominicale € 40,90 Reddito agrario € 44,31
Dal 22/09/2009 al 19/08/2024	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 23, Part. 706 Qualità Oliveto Cl.2 Superficie (ha are ca) 2958 Reddito dominicale € 9,17 Reddito agrario € 9,93

Dal 22/09/2009 al 19/08/2024	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 23, Part. 708 Qualità Oliveto Cl.2 Superficie (ha are ca) 244 Reddito dominicale € 0,76 Reddito agrario € 0,82
Dal 22/09/2009 al 19/08/2024	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 23, Part. 717 Qualità Oliveto Cl.2 Superficie (ha are ca) 198 Reddito dominicale € 0,61 Reddito agrario € 0,66
Dal 22/09/2009 al 19/08/2024	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 23, Part. 653 Qualità Oliveto Cl.2 Superficie (ha are ca) 36 Reddito dominicale € 0,11 Reddito agrario € 0,12
Dal 22/09/2009 al 19/08/2024	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 23, Part. 629 Qualità Oliveto Cl.2 Superficie (ha are ca) 46 Reddito dominicale € 0,14 Reddito agrario € 0,15
Dal 22/09/2009 al 19/08/2024	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 23, Part. 650 Qualità Oliveto Cl.2 Superficie (ha are ca) 296 Reddito dominicale € 0,92 Reddito agrario € 0,99
Dal 22/09/2009 al 19/08/2024	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 23, Part. 651 Qualità Oliveto Cl.2 Superficie (ha are ca) 19 Reddito dominicale € 0,06 Reddito agrario € 0,06

Attualmente al catasto terreni le particelle risultano intestata a **** Omissis **** tutte le particelle derivano dall'originaria particella 171 del foglio di mappa 23 dell'attuale comune di Castelfranco Piandiscò sez. A Castelfranco di Sopra ex comune di Castelfranco di Sopra.

DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
23	629				ULIVETO	2	46 mq	0,14 €	0,15 €	NO

23	650			ULIVETO	2	296 mq	0,92 €	0,99 €	NO
23	651			ULIVETO	2	19 mq	0,06 €	0,06 €	NO
23	653			ULIVETO	2	36 mq	0,11 €	0,12 €	NO
23	706			ULIVETO	2	2958 mq	9,17 €	9,93 €	NO
23	707			ULIVETO	2	333 mq	1,03 €	1,12 €	NO
23	708			ULIVETO	2	244 mq	0,76 €	0,82 €	NO
23	717			ULIVETO	2	198 mq	0,61 €	0,66 €	NO

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

Attualmente al catasto terreni le particelle risultano intestata a **** Omissis **** anziché a **** Omissis ****. Per la variazione dell'intestazione catastale sarà necessario procedere alla presentazione di una voltura catastale presso l'Agenzia dell'Entrate di Arezzo Ufficio Territoriale di Arezzo allegando l'atto pubblico per modifiche all'atto costitutivo redatto dal #Notaio Chiostrini Paola# rep. 100004 del 18.10.2018 registrato a Pistoia al n. 7586 in data 05.11.2018.

PRECISAZIONI

Detti immobili ad oggi censiti al catasto terreni risultano intestati alla ditta **** Omissis ****. Di fatto a seguito del verbale di assemblea straordinaria di società a responsabilità limitata del 18.10.2018 ai rogiti del Dott. Paola Chiostrini Notaio in Pistoia rep. 100004 fasc. 12985, la società ha variato la sede legale e il nominativo della stessa, passando a **** Omissis **** ed ha trasferito la sede sociale in Pistoia lasciando invariata la propria partita IVA. Ai fini cronologici catastali, sarà necessario redigere voltura catastale per l'allineamento all'attuale reale intestazione, per la quale viene stimato ad oggi un importo pari a €. 500,00 oltre pagamento di bolli e tributi catastali pari a €. 71,00.

PATTI

Risulta essere trascritta Convenzione Urbanistica del 22/10/2009 in favore del Comune di Castelfranco di Sopra, rogiti Notaio Simone Monacò di Montecatini Terme(Pt) repertorio 5248/3153, trascritta all'Ufficio Provinciale di Arezzo, Servizio di Pubblicità Immobiliare con nota di trascrizione n. 19314 del Registro Generale e n. 12719 del Registro Particolare, presentazione n. 35 del 09/11/2009.

STATO CONSERVATIVO

Trattasi ad oggi di un terreno rurale ricoperto da vegetazione spontanea e piante di ulivi, ma privo di qualsiasi tipo opere di urbanizzazione.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non risultano servitù gravanti sul bene oggetto di stima.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 29/09/1971 al 22/10/2009	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Elena Cantucci	29/09/1971	8041	2739
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Arezzo	15/10/1971	10439	8230
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio Registro Montevarchi	14/10/1971	2301	132
		Compravendita			
Dal 22/10/2009	**** Omissis ****	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Simone Monacò	22/10/2009	5249	3154
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Arezzo	09/11/2009	19315	12720
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

ASTE GIUDIZIARIE®		PI di Arezzo	09/11/2009	12720.01/2009	
-------------------	--	--------------	------------	---------------	--

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Direzione Provinciale di Arezzo aggiornate al 13/12/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da 0161 Concessione a Garanzia di apertura di Credito

Iscritto a Arezzo il 09/11/2009

Reg. gen. 19316 - Reg. part. 3654

Quota: 100%

Importo: € 1.600.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 800.000,00

Percentuale interessi: 3,79 %

Rogante: Notaio Simone Monacò Montecatini Terme (Pt)

Data: 22/10/2009

N° repertorio: 5250

N° raccolta: 3155

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da 0281 Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Arezzo il 01/07/2013

Reg. gen. 8674 - Reg. part. 1084

Quota: 100%

Importo: € 20.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 13.644,66

Spese: € 3.055,83

Interessi: € 3.279,51

Percentuale interessi: 8,00 %

Rogante: Avv. Francesco Cambi

Data: 16/05/2013

N° repertorio: 6883

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da 0281 Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Arezzo il 31/12/2018

Reg. gen. 21312 - Reg. part. 2896

Quota: 100%

Importo: € 13.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 9.871,93

Spese: € 758,82

Interessi: € 2.369,25
 Percentuale interessi: 8,00 %
 Rogante: Avv. Ricci Firenze
 Data: 27/02/2018
 N° repertorio: 252

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da 0281 Decreto ingiuntivo

Iscritto a Arezzo il 05/04/2019
 Reg. gen. 5080 - Reg. part. 702
 Quota: 100%
 Importo: € 7.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Formalità a carico della procedura
 Capitale: € 3.045,70
 Rogante: Avv. Marraghini Rosalba
 Data: 30/01/2018
 N° repertorio: 98

Trascrizioni

- **Convenzione Edilizia**

Trascritto a Arezzo il 09/11/2009
 Reg. gen. 19314 - Reg. part. 12719
 Quota: 100%
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Formalità a carico dell'acquirente

- **Domanda Giudiziale**

Trascritto a Arezzo il 18/11/2014
 Reg. gen. 14131 - Reg. part. 10655
 Quota: 100%
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Formalità a carico della procedura

- **Atto Giudiziario- Sentenza dichiarativa di Fallimento**

Trascritto a Arezzo il 18/11/2020
 Reg. gen. 15664 - Reg. part. 11373
 Quota: 1/1
 Contro **** Omissis ****
 Formalità a carico della procedura

Si precisa che la società **** Omissis **** con sede in Terranuova Bracciolini (AR) è divenuta **** Omissis **** con sede in San Giovanni Valdarno (AR) fino a giungere alla data odierna **** Omissis ****, lasciando invariata la partita i.v.a. **** Omissis ****.

NORMATIVA URBANISTICA

La previsione Urbanistica di cui l'area oggetto di stima fa parte attraversa due strumenti urbanistici e la trasformazione amministrativa dei due Comuni territorialmente confinanti in uno unico di Castelfranco Piandiscò.

Più specificatamente, al momento della sottoscrizione della Convenzione Urbanistica erano in essere i due Comuni poi fusi e rispettivamente quello del Comune di Castelfranco di Sopra e quello del Comune di Piandiscò, entrambi territorialmente compresi nella Provincia di Arezzo. Per cui, ogni Comune aveva il proprio Strumento Urbanistico di gestione del Territorio e l'area oggetto di stima faceva interamente parte del Comune di Castelfranco di Sopra e a quel momento vigeva il Regolamento Urbanistico che era stato approvato definitivamente il 22/04/2004 con Delibera del Consiglio Comunale n. 12 del 22/04/2004 e l'intero Comparto di cui faceva parte l'area di stima era denominata "Nuova quota di espansione residenziale "Spugna" Area 10 sub-Comparto 10/b, ad eccezione della p.lla 717 del foglio 23 che rimaneva esterna al perimetro.

Sempre con Delibera Consiglio Comunale n. 31 del 15/07/2008 veniva approvato il Piano di Lottizzazione dell'intero comparto sopra denominato di cui appunto faceva parte l'area oggetto di stima ad eccezione della p.lla 717 del foglio di mappa 23 che era appunto esterna al perimetro.

In virtù di questa approvazione in data 22/10/2009 ai rogiti del Notaio Simone Monacò, rep. n. 5248, racc. n. 3153 è stata sottoscritta la Convenzione Edilizia fra l'allora Comune di Castelfranco di Sopra e i lottizzanti per la sua attuazione.

Con la legge Regionale n. 32 del 18/06/2013 viene istituito il Comune di Castelfranco Piandiscò per fusione che avrebbe poi preso vita formalmente a partire dal 01/01/2014 rimanendo in gestione separata dei propri territori fino al 31/12/ 2013.

Infatti, il Comune di Castelfranco di Sopra con delibera del C.C. n. 49 del 29/12/2013 approvava una Variante Generale al Regolamento Urbanistico per l'aggiornamento delle previsioni dell'estinto Comune di Castelfranco di Sopra inserendo il perimetro del Comparto convenzionato in essere nel più ampio Comparto edificatorio denominato "C-01" con nuovi indici urbanistici di attuazione ricomprendendo anche la p.lla 717 del foglio di mappa n. 23. Per rendere efficace tale previsione però sarebbe stato necessario procedere ad una Variante al Piano di Lottizzazione Convenzionato che avrebbe compreso il perimetro della nuova previsione.

Tale Variante purtroppo non è mai stata presentata e quindi da un lato rimaneva attivo il Piano di Lottizzazione così come convenzionato e dell'altra la previsione di poter ampliare il perimetro del Comparto fino a che, decorsi cinque anni dalla nuova previsione, questa decadeva per norma regionale e risultava inefficace la nuova previsione e i nuovi indici.

In quel momento quindi (2019) risultava in essere il Comune unico di Castelfranco Piandiscò, ma con gli strumenti di gestione del territorio separati e provenienti dai rispettivi Comuni ormai estinti.

Per adeguare gli strumenti di gestione del territorio ad una rilettura complessiva in linea con il PIT (Piano Indirizzo Territoriale) regionale e per addivenire ad uno strumento urbanistico unico del nuovo territorio comunale (che comprende i comuni di Castelfranco di Sopra e Pian di Scò), con deliberazione n. 43 del 28/07/2023 è stata adottata la Variante Generale al Piano Strutturale e il Nuovo Piano Operativo che però è ancora in attesa della sua approvazione definitiva, che nel caso dell'area in esame, hanno confermato la precedente previsione del Comparto come era stata prevista dall'estinto Comune di Castelfranco di Sopra ma poi decaduta, ampliando il perimetro della nuova previsione ma al momento mantenendo la stessa previsione del carico urbanistico, in attesa appunto dell'approvazione definitiva del nuovo Piano Operativo che, per inciso, comprende anche la p.lla 717 del foglio di mappa 23.

Si ricorda che, anche in questo caso, per rendere efficace la nuova previsione con il nuovo perimetro, in questo caso deve prima essere approvato definitivamente il Piano Operativo e poi effettuare una Variante al Piano di Lottizzazione Convenzionato, finché in vita in quanto la Convenzione Urbanistica stipulata in data 22/10/2009 risulta essere ancora valida per effetto delle varie proroghe che si sono succedute dal così detto "Decreto Letta" fino alla recente Legge n. 11 del 02/02/2024 che la mantiene in essere, ad oggi, fino al 22/07/2028.

In sintesi, quindi, finché è ancora valida la Convenzione Edilizia questa tiene ancora in vita l'originaria previsione convenzionata dell'ormai decaduto Regolamento Urbanistico (12/02/2019) dell'estinto Comune di Castelfranco di Sopra e al tempo stesso è in atto anche una nuova previsione che però è in attesa dell'approvazione definitiva del nuovo Piano Operativo e dell'eventuale successiva Variante al Piano di Lottizzazione per renderla efficace che comprenderebbe anche la p.lla 717 del Foglio di mappa 23 del territorio dell'estinto Comune di Castelfranco di Sopra.

Il Piano di Lottizzazione Convenzionato prevedeva una Superficie Territoriale del Comparto pari a mq 5.896 e una SUL (Superficie Utile Lorda di Costruzione) complessiva pari a mq 1.155.

L'area oggetto di stima è costituita dalla superficie di 3.932,00 mq per cui rappresenta il 66,69% dell'intero comparto e quindi, per pari percentuale, gli spettano 770,00 mq di SUL.

L'incidenza delle Opere di Urbanizzazione previste per l'intero comparto era di € 440.807,78 come da computo metrico allegato al PdL. Per cui, con la stessa proporzione di ripartizione della SUL, l'area oggetto di stima si porta dietro anche un onere stimato pari a € 293.974,71.

Nel nuovo Piano Operativo adottato, la nuova Superficie fondiaria del Comparto è pari a mq 7.269 per cui la superficie di 3.932,00 mq dell'area di stima rappresenta il 54,09% del totale.

Per la SUL è previsto il mantenimento di quella esistente di 1.155 mq per cui la quota di spettanza è pari mq 625.

Questi indici sono però puramente teorici perché, come detto, per trovare attuazione serve una Variante al Piano di Lottizzazione che recepisca tale previsione.

Quanto fin qui descritto è rilevabile dal CDU allegato e rilasciato da Comune di Castelfranco Piandiscò.

In sintesi, l'area oggetto di stima può essere equiparata ad un'area edificabile ricadente all'interno di un Comparto edificatorio sottoposto a Piano di Lottizzazione convenzionato per la quasi totalità, ad eccezione della p.lla 717 la quale però è interessata dall'ampliamento del Comparto ma non utilizzabile fino all'approvazione definitiva del Piano Operativo prima e da un nuovo Piano di Lottizzazione, in variante, poi.

Si allega C.D.U. rilasciato dal Comune di Castelfranco Piandiscò in data 07/08/2024.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Trattasi di terreni rurali edificabili privi di Opere di Urbanizzazione.

L'intera area oggetto di stima è parte di un Piano di Lottizzazione convenzionato in data 22/10/2009 ai rogiti Notaio Monacò di Montecatini Terme (Pt) rep.5248, racc. 3153.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Terreno edificabile ubicato a Castelfranco Piandiscò (AR) - Località Moro Bianco Castelfranco di Sopra

L'area oggetto di stima è posta sul versante a monte della Strada Provinciale dei Sette Ponti che sale verso il Pratomagno, ad est del centro abitato di Castelfranco di Sopra, nel territorio comunale di Castelfranco Piandiscò. Trattasi ad oggi di un terreno ricoperto da vegetazione spontanea e piante di ulivi, ma privo di qualsiasi tipo opere di urbanizzazione. L'intera area ricade all'interno del perimetro delle U.T.O.E. dell'insediamento accentrato di Castelfranco previsto dal Piano Strutturale. La previsione Urbanistica di cui l'area oggetto di stima fa parte attraversa due strumenti urbanistici e la trasformazione amministrativa dei due Comuni territorialmente confinanti in uno unico di Castelfranco Piandiscò. L'accesso all'area avviene direttamente dalla viabilità pubblica (via Brunetto Bigazzi) e non è forzoso.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 23, Part. 629, Qualità ULIVETO, Graffato NO - Fg. 23, Part. 650, Qualità ULIVETO, Graffato NO - Fg. 23, Part. 651, Qualità ULIVETO, Graffato NO - Fg. 23, Part. 653, Qualità ULIVETO, Graffato NO - Fg. 23, Part. 706, Qualità ULIVETO, Graffato NO - Fg. 23, Part. 707, Qualità ULIVETO, Graffato NO - Fg. 23, Part. 708, Qualità ULIVETO, Graffato NO - Fg. 23, Part. 717, Qualità ULIVETO, Graffato NO

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 103.250,00

Per la determinazione del più probabile valore di mercato si utilizzeranno più forme di stima in maniera da avere un quadro più completo.

STIMA PER COMPARAZIONE

Sono state effettuate delle ricerche nelle zone limitrofe se di recente sono state fatte compravendite o eseguite stime su aree simili.

- E' stata presa in esame un area adiacente a quella di oggetto di stima sulla quale è stata redatta una perizia di stima sull'area edificabile dalla quale emerge quanto segue:

- L'area in comparazione si trova in Zona B di saturazione per cui non ha necessità di realizzare opere di urbanizzazione propedeutiche;
- L'attuazione avviene per intervento diretto senza preventivo PdL e relativa stipula di Convenzione.
- Stante ciò, il valore a mq di SUL attribuita è stato di € 270,00/mq.

- Da una ricerca delle compravendite immobiliari della zona o di terreni simili si è venuti a conoscenza di due compravendite ai rogiti del Notaio Chiostrini entrambe del 6/7/2017 rep. 61096 e 61097 perfezionate per un valore di € 305,00/mq c.a. di SUL.

- È stato esaminato il valore medio delle aree edificabili ai fini IMU per l'anno 2019 secondo la Delibera della Giunta Comunale n. 43 del 13/3/2019, che indica un valore per i terreni a scopo edificatorio con PA approvato pari a € 265,00/mq.

Analizzando questi valori presi a riferimento, se da un lato risultano in linea temporale non proprio vicini alla data odierna, dall'altro negli ultimi dieci anni il mercato immobiliare è rimasto sostanzialmente stabile.

Una riflessione diversa va fatta in relazione alle OOUU (opere di urbanizzazione) in carico all'area che da una prima analisi risultano incidenti per € 382/mq circa di SUL (€. 293.974,71 quota parte di spesa OOUU / 770 mq quota parte di SUL), un valore molto alto per l'incidenza media che di fatto annullerebbe il valore dell'area rispetto a quelle di saturazione.

Va considerato anche l'indice di Utilizzazione fondiario, che nel caso dell'area di stima è pari a $\text{mq } 1.155/5896 = 0,20$ mq di SUL su metri quadrati di superficie complessiva di terreno, mentre l'area adiacente (presa a riferimento per la stima dell'area a saturazione) per esempio ha un valore di UF pari a 0,35, cioè più intensivo e quindi per disporre della stessa SUL all'interno dell'area oggetto di stima, occorre impegnare più terreno, ne consegue che il valore unitario al metro quadrato assegnato dovrà essere inferiore.

Dalle considerazioni sopra descritte, tenendo conto del contesto e delle caratteristiche dell'area, in considerazione della richiesta di mercato, della incidenza delle OOUU in carico, si stima di assegnare all'area un valore di € 150,00/mq di SUL che determinano un valore pari a € $150,00 \times 770$ mq di SUL = € 115.500,00 che si arrotonda in € 115.000,00.

STIMA PER ANALISI DEI COSTI

Dalle osservazioni dell'andamento del mercato immobiliare secondo il portale dell'Agenzia "Immobiliare.it" il prezzo medio di vendita indicato per la Toscana si attesta a Luglio 2024 pari a € 2.500/mq di SUL.

Mediamente le imprese considerano un margine minimo nelle operazioni immobiliari di compravendita pari al 20% che determina un margine di € 500/mq di SUL da detrarre dal prezzo di vendita per cui rimane un valore pari a € 2.000/mq di SUL.

Il costo medio di costruzione (anch'esso ricavato dalla consultazione di alcuni siti immobiliari), in Toscana mediamente si attesta in circa € 1.500/mq di SUL, per cui la residua somma pari a €. 500,00/mq di SUL dovrà risultare il massimo costo dell'area compreso il costo da sostenere per la realizzazione delle opere di urbanizzazione.

Dall'incidenza delle OOUU sopra analizzate si ricava un'incidenza pari a €. 382,00/mq di SUL che tolte alla stima residua di € 500/mq, indicano un costo per il solo terreno non oltre i € 118,00/mq di SUL. Nella fattispecie, all'interno di detto prezzo dovrebbero essere ricompresi anche i costi per la redazione e attuazione del Piano di Lottizzazione.

Da questa analisi quindi vediamo che comunque siamo prossimi al valore determinato secondo una stima comparativa dell'area.

Tenendo conto di tutti i fattori e le analisi sopra effettuate, possiamo stimare che il più probabile valore di mercato da attribuire alla SUL risulterà pari a €. 125,00/mq. Per cui attribuito il valore di € 125,00 X mq 770 di SUL otteniamo un valore complessivo pari a € 96.250,00 (Euro. novantaseimiladuecentocinquanta/00).

Parametrizzando il valore dell'area stimato secondo la SUL (pari a €. 96.250,00), alla superficie del terreno in esame (pari a mq 3.932,00) si ricava un valore unitario al metro quadrato pari a € 24,48/mq di superficie che si arrotonda a € 25,00/mq di terreno.

Pertanto, il valore finale di questa parte di superficie risulta pari a mq $3.932,00 \times 25,00/\text{mq} =$ € 98.300,00 (Euro. Novantottomilatrecento/00).

A questo valore va aggiunto quello relativo alla p.lla 717 del foglio di mappa 23 che, come detto in precedenza, non è ricompresa all'interno dell'attuale Piano di Lottizzazione Convenzionato ma risulta essere all'interno della nuova previsione nel Piano Operativo adottato del Comune di Castelfranco Piandiscò. La stessa particella per poter essere utilizzata ai fini edificatori (come sopradescritto) necessiterà dell'approvazione definitiva del Piano Operativo e di una successiva variante al PdL da depositare a cura e spese del proprietario dell'area.

Stante ciò, essendo allo stato attuale mantenuto l'indice, ma aumentato il perimetro dell'area e nulla si

dice sull'incidenza delle nuove OOUU, in via cautelativa viene mantenuto lo stesso valore a mq del terreno. Si determina un valore pari a € 25,00/mq X 198 mq = € 4.950,00 (EuroQuattromilanovecentocinquanta/00).

Si determina pertanto un valore complessivo pari a € 98.300,00 + € 4.950,00 = a € 103.250,00 (EuroCentotremiladuecentocinquanta/00) per mq 4.130,00 pari a € 25,00/mq di superficie.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Terreno edificabile Castelfranco Piandiscò (AR) - Località Moro Bianco Castelfranco di Sopra	4130,00 mq	25,00 €/mq	€ 103.250,00	100,00%	€ 103.250,00
Valore di stima:					€ 103.250,00

Valore di stima: € 103.250,00

Valore finale di stima: € 103.250,00

Per la determinazione del più probabile valore di mercato si utilizzeranno più forme di stima in maniera da avere un quadro più completo.

Stima comparativa:

Sono state effettuate delle ricerche nelle zone limitrofe se di recente sono state fatte compravendite o eseguite stime su aree simili.

- E' stata presa in esame un'area adiacente a quella di oggetto di stima sulla quale è stata redatta una perizia di stima sull'area edificabile dalla quale emerge quanto segue:
 - L'area in comparazione si trova in Zona B di saturazione per cui non ha necessità di realizzare opere di urbanizzazione propedeutiche;
 - L'attuazione avviene per intervento diretto senza preventivo PdL e relativa stipula di Convenzione.
 - Stante ciò, il valore a mq di SUL attribuita è stato di € 270,00/mq.
- Da una ricerca delle compravendite immobiliari della zona o di terreni simili si è venuti a conoscenza di due compravendite ai rogiti del Notaio Chiostrini entrambe del 6/7/2017 rep. 61096 e 61097 perfezionate per un valore di € 305,00/mq c.a. di SUL.
- È stato esaminato il valore medio delle aree edificabili ai fini IMU per l'anno 2019 secondo la Delibera della Giunta Comunale n. 43 del 13/3/2019, che indica un valore per i terreni a scopo edificatorio con PA approvato pari a € 265,00/mq.

Se analizziamo questi valori presi a riferimento se da un lato risultano in linea temporale non proprio vicini alla data odierna, dall'altro negli ultimi dieci anni il mercato immobiliare è rimasto sostanzialmente stabile.

Una riflessione diversa va fatta in relazione alle OOUU in carico all'area che da una prima analisi risultano incidenti per € 382 c.a./mq di SUL (€ 293.974,71 quota parte di spesa OOUU / 770 mq quota parte di SUL), un valore molto alto per l'incidenza media che di fatto annullerebbe il valore dell'area rispetto a quelle di saturazione fa spostare il valore.

Va considerato anche l'indice di Utilizzazione fondiario che nel caso dell'area di stima è pari a mq 1.155/5896 = 0,20 mq SUL/mq area mentre l'area adiacente per esempio ha un valore di UF pari a 0,35, cioè più intensivo e quindi per produrre la stessa SUL nell'area oggetto di stima occorre impegnare più terreno e quindi ne consegue che il valore deve essere inferiore.

Dalle considerazioni sopra descritte, tenendo conto del contesto e delle caratteristiche dell'area, in considerazione della richiesta di mercato, della incidenza delle OOUU in carico, si stima di assegnare all'area un valore di € 150,00/mq di SUL che determinano un valore pari a € 150,00X770 mq di SUL= € 115.500,00 che si arrotonda in € 115.000,00.

- Di contro, se alla stima del valore dell'area ci arriviamo attraverso l'analisi dei costi. Dalle osservazioni dell'andamento del mercato immobiliare secondo il portale dell'Agenzia "Immobiliare.it" il prezzo medio di vendita indicato per la Toscana si attesta a Luglio 2024 pari a € 2.500/mq di SUL.

Mediamente le imprese considerano un margine minimo nelle operazioni immobiliari di compravendita pari al 20% che determina un margine di € 500/mq di SUL da detrarre dal prezzo di vendita per cui rimane un valore pari a € 2.000/mq di SUL.

Il costo medio di costruzione anch'esso ricavato dalla consultazione dei siti immobiliari mediamente in Toscana si attesta in € 1.550/mq di SUL, anche questo da togliere al valore residuo per cui rimane per il terreno un valore massimo di € 500/mq comprensivo del valore dell'area ma anche dei costi per renderla edificabile.

Dall'incidenza delle OOU sopra analizzata si ricava una incidenza pari a € 382,00/mq di SUL che tolte alla stima residua di € 500/mq, indicano un costo del terreno non oltre i € 118,00/mq di SUL che in questo caso dovrebbe contenere anche i costi per la redazione e attuazione del Piano di Lottizzazione.

Da questa analisi quindi vediamo che comunque siamo prossimi al valore determinato secondo una stima comparativa dell'area.

Tenendo conto di tutti i fattori e le analisi fatte, si può ritenere di assegnare il più probabile valore di mercato alla SUL di € 125,00/mq per cui un valore dell'area pari a € 125,00 X mq 770 di SUL un valore complessivo pari a € 96.250,00 (EuroNovantaseimiladuecentocinquanta/00).

Parametrizzando il valore dell'area stimato alla superficie del terreno in esame pari a mq 3.932,00 si ricava un valore pari a € 24,48/mq di superficie che si arrotonda a € 25,00/mq di terreno.

Pertanto, il valore finale di questa parte di superficie è pari a mq 3.932,00X25,00/mq= € 98.300,00 (EuroNovantottomilatrecento/00).

A questo valore va aggiunto quello relativo alla p.lla 717 che come detto in precedenza non è compresa nell'attuale Piano di Lottizzazione Convenzionato ma risulta essere all'interno della nuova previsione nel Piano Operativo adottato del Comune di Castelfranco Piandiscò ma che per essere utilizzata è necessario preventivamente l'approvazione definitiva del Piano Operativo e della successiva Variante al PdL.

Stante ciò, essendo allo stato attuale mantenuto l'indice ma aumentato il perimetro dell'area e nulla si dice sull'incidenza delle nuove OOUU che potrebbero essere inferiori per una diversa distribuzione interna ma che considera di compensarsi con i costi di variante, in via cautelativa si mantiene lo stesso valore a mq del terreno

per cui si determina un valore pari a mq 198 (superficie) x € 25,00/mq = € 4.950,00 (EuroQuattromilanovecentocinquanta/00).

Stante ciò, complessivamente si determina un valore complessivo pari a € 98.300,00 + € 4.950,00 = a € 103.250,00 (EuroCentotremiladuecentocinquanta/00) per mq 4.130,00 pari a € 25,00/mq di superficie.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Detti immobili ad oggi censiti al catasto terreni risultano intestati alla ditta **** Omissis ****. Di fatto a seguito del verbale di assemblea straordinaria di società a responsabilità limitata del 18.10.2018 ai rogiti del Dott. Paola Chiostrini Notaio in Pistoia rep. 100004 fasc. 12985, la società ha variato la sede legale e il nominativo della stessa, passando a **** Omissis **** ed ha trasferito la sede sociale in Pistoia lasciando invariata la propria partita IVA. Ai fini cronologici catastali, sarà necessario redigere voltura catastale per l'allineamento all'attuale reale intestazione, per la quale viene stimato ad oggi un importo pari a €. 500,00 oltre pagamento di bolli e tributi catastali pari a €. 71,00.

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Consulente Tecnico d'Ufficio deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Figline e Incisa Valdarno, li 30/09/2024

Il C.T.U.
Geom. Chiti Filippo

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Atto di provenienza (Aggiornamento al 19/08/2024)
- ✓ N° 1 Certificato destinazione urbanistica - certificato di destinazione urbanistica (Aggiornamento al 19/08/2024)
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - estratto di mappa delle aree oggetto di perizia (Aggiornamento al 19/08/2024)
- ✓ N° 1 Foto - punti di ripresa fotografica e documentazione fotografica (Aggiornamento al 19/08/2024)
- ✓ N° 1 Google maps - immagine aerea Maps (Aggiornamento al 19/08/2024)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - visura catastale (Aggiornamento al 19/08/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Convenzione edilizia per piano di lottizzazione (Aggiornamento al 19/08/2024)

- ✓ N° 1 Altri allegati - Certificati catastali storici (Aggiornamento al 19/08/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Ispezioni ipotecarie (Aggiornamento al 19/08/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Estratto R.U. Comune di Castelfranco di Sopra (Aggiornamento al 19/08/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Estratto P.O. adottato in vigore Tav_3_Castelfranco (Aggiornamento al 19/08/2024)

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Terreno edificabile ubicato a Castelfranco Piandiscò (AR) - Località Moro Bianco Castelfranco di Sopra

L'area oggetto di stima è posta sul versante a monte della Strada Provinciale dei Sette Ponti che sale verso il Pratomagno, ad est del centro abitato di Castelfranco di Sopra, nel territorio comunale di Castelfranco Piandiscò. Trattasi ad oggi di un terreno ricoperto da vegetazione spontanea e piante di ulivi, ma privo di qualsiasi tipo opere di urbanizzazione. L'intera area ricade all'interno del perimetro delle U.T.O.E. dell'insediamento accentrato di Castelfranco previsto dal Piano Strutturale. La previsione Urbanistica di cui l'area oggetto di stima fa parte attraversa due strumenti urbanistici e la trasformazione amministrativa dei due Comuni territorialmente confinanti in uno unico di Castelfranco Piandiscò. L'accesso all'area avviene direttamente dalla viabilità pubblica (via Brunetto Bigazzi) e non è forzoso.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 23, Part. 629, Qualità ULIVETO, Graffato NO - Fg. 23, Part. 650, Qualità ULIVETO, Graffato NO - Fg. 23, Part. 651, Qualità ULIVETO, Graffato NO - Fg. 23, Part. 653, Qualità ULIVETO, Graffato NO - Fg. 23, Part. 706, Qualità ULIVETO, Graffato NO - Fg. 23, Part. 707, Qualità ULIVETO, Graffato NO - Fg. 23, Part. 708, Qualità ULIVETO, Graffato NO - Fg. 23, Part. 717, Qualità ULIVETO, Graffato NO

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica: La previsione Urbanistica di cui l'area oggetto di stima fa parte attraversa due strumenti urbanistici e la trasformazione amministrativa dei due Comuni territorialmente confinanti in uno unico di Castelfranco Piandiscò. Più specificatamente, al momento della sottoscrizione della Convenzione Urbanistica erano in essere i due Comuni poi fusi e rispettivamente quello del Comune di Castelfranco di Sopra e quello del Comune di Piandiscò, entrambi territorialmente compresi nella Provincia di Arezzo. Per cui, ogni Comune aveva il proprio Strumento Urbanistico di gestione del Territorio e l'area oggetto di stima faceva interamente parte del Comune di Castelfranco di Sopra e a quel momento vigeva il Regolamento Urbanistico che era stato approvato definitivamente il 22/04/2004 con Delibera del Consiglio Comunale n. 12 del 22/04/2004 e l'intero Comparto di cui faceva parte l'area di stima era denominata "Nuova quota di espansione residenziale "Spugna" Area 10 sub-Comparto 10/b, ad eccezione della p.lla 717 del foglio 23 che rimaneva esterna al perimetro. Sempre con Delibera Consiglio Comunale n. 31 del 15/07/2008 veniva approvato il Piano di Lottizzazione dell'intero comparto sopra denominato di cui appunto faceva parte l'area oggetto di stima ad eccezione della p.lla 717 del foglio di mappa 23 che era appunto esterna al perimetro. In virtù di questa approvazione in data 22/10/2009 ai rogiti del Notaio Simone Monacò, rep. n. 5248, racc. n. 3153 è stata sottoscritta la Convenzione Edilizia fra l'allora Comune di Castelfranco di Sopra e i lottizzanti per la sua attuazione. Con la legge Regionale n. 32 del 18/06/2013 viene istituito il Comune di Castelfranco Piandiscò per fusione che avrebbe poi preso vita formalmente a partire dal 01/01/2014 rimanendo in gestione separata dei propri territori fino al 31/12/ 2013. Infatti, il Comune di Castelfranco di Sopra con delibera del C.C. n. 49 del 29/12/2013 approvava una Variante Generale al Regolamento Urbanistico per l'aggiornamento delle previsioni dell'estinto Comune di Castelfranco di Sopra inserendo il perimetro del Comparto convenzionato in essere nel più ampio Comparto edificatorio denominato "C-01" con nuovi indici urbanistici di attuazione ricomprendendo anche la p.lla 717 del foglio di mappa n. 23. Per rendere efficace tale previsione però sarebbe stato necessario procedere ad una Variante al Piano di Lottizzazione Convenzionato che avrebbe compreso il perimetro della nuova previsione. Tale Variante purtroppo non è mai stata presentata e quindi da un lato rimaneva attivo il Piano di Lottizzazione così come convenzionato e dell'altra la previsione di poter ampliare il perimetro del Comparto fino a che, decorsi cinque anni dalla nuova previsione, questa decadeva per norma regionale e risultava inefficace la nuova previsione e i nuovi indici. In quel momento quindi (2019) risultava in

essere il Comune unico di Castelfranco Piandiscò, ma con gli strumenti di gestione del territorio separati e provenienti dai rispettivi Comuni ormai estinti. Per adeguare gli strumenti di gestione del territorio ad una rilettura complessiva in linea con il PIT (Piano Indirizzo Territoriale) regionale e per addivenire ad uno strumento urbanistico unico del nuovo territorio comunale (che comprende i comuni di Castelfranco di Sopra e Pian di Scò), con deliberazione n. 43 del 28/07/2023 è stata adottata la Variante Generale al Piano Strutturale e il Nuovo Piano Operativo che però è ancora in attesa della sua approvazione definitiva, che nel caso dell'area in esame, hanno confermato la precedente previsione del Comparto come era stata prevista dall'estinto Comune di Castelfranco di Sopra ma poi decaduta, ampliando il perimetro della nuova previsione ma al momento mantenendo la stessa previsione del carico urbanistico, in attesa appunto dell'approvazione definitiva del nuovo Piano Operativo che, per inciso, comprende anche la p.lla 717 del foglio di mappa 23. Si ricorda che, anche in questo caso, per rendere efficace la nuova previsione con il nuovo perimetro, in questo caso deve prima essere approvato definitivamente il Piano Operativo e poi effettuare una Variante al Piano di Lottizzazione Convenzionato, finché in vita in quanto la Convenzione Urbanistica stipulata in data 22/10/2009 risulta essere ancora valida per effetto delle varie proroghe che si sono succedute dal così detto "Decreto Letta" fino alla recente Legge n. 11 del 02/02/2024 che la mantiene in essere, ad oggi, fino al 22/07/2028. In sintesi, quindi, finché è ancora valida la Convenzione Edilizia questa tiene ancora in vita l'originaria previsione convenzionata dell'ormai decaduto Regolamento Urbanistico (12/02/2019) dell'estinto Comune di Castelfranco di Sopra e al tempo stesso è in atto anche una nuova previsione che però è in attesa dell'approvazione definitiva del nuovo Piano Operativo e dell'eventuale successiva Variante al Piano di Lottizzazione per renderla efficace che comprenderebbe anche la p.lla 717 del Foglio di mappa 23 del territorio dell'estinto Comune di Castelfranco di Sopra. Il Piano di Lottizzazione Convenzionato prevedeva una Superficie Territoriale del Comparto pari a mq 5.896 e una SUL (Superficie Utile Lorda di Costruzione) complessiva pari a mq 1.155. L'area oggetto di stima è costituita dalla superficie di 3.932,00 mq per cui rappresenta il 66,69% dell'intero comparto e quindi, per pari percentuale, gli spettano 770,00 mq di SUL. L'incidenza delle Opere di Urbanizzazione previste per l'intero comparto era di € 440.807,78 come da computo metrico allegato al PdL. Per cui, con la stessa proporzione di ripartizione della SUL, l'area oggetto di stima si porta dietro anche un onere stimato pari a € 293.974,71. Nel nuovo Piano Operativo adottato, la nuova Superficie fondiaria del Comparto è pari a mq 7.269 per cui la superficie di 3.932,00 mq dell'area di stima rappresenta il 54,09% del totale. Per la SUL è previsto il mantenimento di quella esistente di 1.155 mq per cui la quota di spettanza è pari mq 625. Questi indici sono però puramente teorici perché, come detto, per trovare attuazione serve una Variante al Piano di Lottizzazione che recepisca tale previsione. Quanto fin qui descritto è rilevabile dal CDU allegato e rilasciato da Comune di Castelfranco Piandiscò. In sintesi, l'area oggetto di stima può essere equiparata ad un'area edificabile ricadente all'interno di un Comparto edificatorio sottoposto a Piano di Lottizzazione convenzionato per la quasi totalità, ad eccezione della p.lla 717 la quale però è interessata dall'ampliamento del Comparto ma non utilizzabile fino all'approvazione definitiva del Piano Operativo prima e da un nuovo Piano di Lottizzazione, in variante, poi. Si allega C.D.U. rilasciato dal Comune di Castelfranco Piandiscò in data 07/08/2024.

Prezzo base d'asta: € 103.250,00





SCHEMA RIASSUNTIVO
FALLIMENTO 25/2020 - ** OMISSIS ******

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 103.250,00

Bene N° 1 - Terreno edificabile			
Ubicazione:	Castelfranco Piandiscò (AR) - Località Moro Bianco Castelfranco di Sopra		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno edificabile Identificato al catasto Terreni - Fg. 23, Part. 629, Qualità ULIVETO, Graffato NO - Fg. 23, Part. 650, Qualità ULIVETO, Graffato NO - Fg. 23, Part. 651, Qualità ULIVETO, Graffato NO - Fg. 23, Part. 653, Qualità ULIVETO, Graffato NO - Fg. 23, Part. 706, Qualità ULIVETO, Graffato NO - Fg. 23, Part. 707, Qualità ULIVETO, Graffato NO - Fg. 23, Part. 708, Qualità ULIVETO, Graffato NO - Fg. 23, Part. 717, Qualità ULIVETO, Graffato NO	Superficie	4130,00 mq
Stato conservativo:	Trattasi ad oggi di un terreno rurale ricoperto da vegetazione spontanea e piante di ulivi, ma privo di qualsiasi tipo opere di urbanizzazione.		
Descrizione:	L'area oggetto di stima è posta sul versante a monte della Strada Provinciale dei Sette Ponti che sale verso il Pratomagno, ad est del centro abitato di Castelfranco di Sopra, nel territorio comunale di Castelfranco Piandiscò. Trattasi ad oggi di un terreno ricoperto da vegetazione spontanea e piante di ulivi, ma privo di qualsiasi tipo opere di urbanizzazione. L'intera area ricade all'interno del perimetro delle U.T.O.E. dell'insediamento accentrato di Castelfranco previsto dal Piano Strutturale. La previsione Urbanistica di cui l'area oggetto di stima fa parte attraversa due strumenti urbanistici e la trasformazione amministrativa dei due Comuni territorialmente confinanti in uno unico di Castelfranco Piandiscò. L'accesso all'area avviene direttamente dalla viabilità pubblica (via Brunetto Bigazzi) e non è forzoso.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Libero		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da 0161 Concessione a Garanzia di apertura di Credito

Iscritto a Arezzo il 09/11/2009

Reg. gen. 19316 - Reg. part. 3654

Quota: 100%

Importo: € 1.600.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 800.000,00

Percentuale interessi: 3,79 %

Rogante: Notaio Simone Monacò Montecatini Terme (Pt)

Data: 22/10/2009

N° repertorio: 5250

N° raccolta: 3155

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da 0281 Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Arezzo il 01/07/2013

Reg. gen. 8674 - Reg. part. 1084

Quota: 100%

Importo: € 20.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 13.644,66

Spese: € 3.055,83

Interessi: € 3.279,51

Percentuale interessi: 8,00 %

Rogante: Avv. Francesco Cambi

Data: 16/05/2013

N° repertorio: 6883

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da 0281 Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Arezzo il 31/12/2018

Reg. gen. 21312 - Reg. part. 2896

Quota: 100%

Importo: € 13.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 9.871,93

Spese: € 758,82

Interessi: € 2.369,25

Percentuale interessi: 8,00 %

Rogante: Avv. Ricci Firenze

Data: 27/02/2018

N° repertorio: 252

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da 0281 Decreto ingiuntivo

Iscritto a Arezzo il 05/04/2019

Reg. gen. 5080 - Reg. part. 702

Quota: 100%

Importo: € 7.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 3.045,70

Rogante: Avv. Marraghini Rosalba

Data: 30/01/2018

N° repertorio: 98

- **Domanda Giudiziale**

Trascritto a Arezzo il 18/11/2014

Reg. gen. 14131 - Reg. part. 10655

Quota: 100%

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

- **Atto Giudiziario- Sentenza dichiarativa di Fallimento**

Trascritto a Arezzo il 18/11/2020

Reg. gen. 15664 - Reg. part. 11373

Quota: 1/1

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura