Dott. XXX. XXX XXX

Perizie e Consulenze nei settori della Progettazione Antincendio e dell'Ingegneria del Fuoco
Università degli Studi di Firenze – Dottore di Ricerca in Ingegneria dei Materiali
Studio: Via XXX - XXX XXX (PO) - Cell. +39 XXX
e-mail: XXX - posta certificata: XXX

ASTE GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE DI PRATO

ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E. DOTT. ENRICO CAPANNA

*** * * * ***

ESECUZIONE IMMOBILIARE:

XXX XXX (creditore procedente)

XXX XXX (debitrice esecutata)

R.G.E. I. N.101/2021

RINVIO AL 19.01.2023

ASTE GIUDIZIARIE.it

PERIZIA IMMOBILIARE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

ASTE GIUDIZIARIE.it

Prato 02 Dicembre 2022

ASTE GIUDIZIARIE.it

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

Firmato Da: CIAPINI ERICA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6a8b92161daa44d04e8b2a781ee2fb22

INDICE

RELAZIONE TECNICA DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO 7
1. ESAME DEGLI ATTI TECNICO-LEGALI (Q.1) 7
1.1 INFORMAZIONI PRELIMINARI 7
1.2 ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI 11
1.3 ATTI DI PROVENIENZA DEI BENI IMMOBILI 14
1.4 ULTERIORI ATTI CORRELATI AI BENI IMMOBILI 20
1.5 SOGGETTO ESECUTATO 22
1.6 STATO CONIUGALE DELL'ESECUTATO 24
1.7 SOGGETTI COMPROPRIETARI 25
2. IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI PIGNORATI (Q.2) 25
2.1 OPERAZIONI PERITALI 25
2.2 INDIVIDUAZIONE DEI BENI IMMOBILI DAGLI ATTI 26
2.3 IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI IMMOBILI 28
2.4 RILIEVO GEOMETRICO DEI BENI IMMOBILI 31
2.4.1 CONTESTO 31
2.4.2 ACCESSI AI BENI 32
2.4.3 VILLA PADRONALE e sua DÉPENDANCE (Lotto 1) 33
2.4.4 CASA COLONICA (Lotto 2) 41
2.4.5 TERRENI (Lotti 1, 2, 3) 44
3. CONFORMITA' FORMALI E CATASTALI (Q.3) 46
3.1 CONFRONTO TRA BENI REALI ED ATTO DI PIGNORAMENTO 46
3.2 CONFRONTO TRA BENI REALI ED ULTIMI ATTI DI PROVENIENZA 46
3.3 CONFRONTO TRA BENI REALI ED ATTI CATASTALI 46
3.3.1 COMPLESSO PIGNORATO 46
3.3.2 VILLA e DÉPENDANCE 47
3.3.3 CASA COLONICA 47
3.3.4 TERRENI 48
4. RIALLINEAMENTI CATASTALI (Q.4) 48
5. INDAGINI URBANISTICHE (Q.5) 49
5.1 VINCOLI URBANISTICI 49
5.2 STORIA URBANISTICA DEI BENI 51
5.2.1 VILLA e DÉPENDANCE (Lotto 1) 51
5.2.2 CASA COLONICA (Lotto 2) 52
5.2.3 TERRENI (Lotto 2, 3) 52
5.3 QUADRO NORMATIVO URBANISTICO 53
5.4 TOPONOMASTICA 54
5.4.1 FIUMI e FOSSI 55
5.5 ULTERIORI INDAGINI SUI TERRENI 56
6. CONFORMITA' URBANISTICA (Q.6) 57
6.1 CONFRONTO TRA BENI REALI ED ULTIMO STATO CONCESSIONATO 57
6.2 CONFORMITÀ IMPIANTISTICHE 59
6.3 ONERI A CARICO DEL NUOVO ACQUIRENTE 60

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

Firmato Da: CIAPINI ERICA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6a8b92161daa44d04e8b2a781ee2fb22

6.4 CONFRONTO TRA TERRENI REALI E IL CDU 60
6.5 CONFRONTO TRA COLTURE SU ARTEA E COLTURE "CATASTALI" 60
7. VENDIBILITA' IN PIU' LOTTI (Q.7) 61
8. INDIVISIBILITA' DEI BENI IMMOBILIARI (Q.8) 61
9. OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI (Q.9) 62
9.1 OCCUPAZIONE DA PARTE DEL SIG. XXX XXX 63
9.2 OCCUPAZIONE DA PARTE DEL SIG. XXX XXX 63
9.3 OCCUPAZIONE DA PARTE DELLA XXX XXX 65
9.4 OCCUPAZIONE DA PARTE DELLE SIGG.RE XXX XXX E XXX XXX 67
10. OCCUPAZIONE DEI BENI DA PARTE DEL CONIUGE (Q.10) 68
11. VINCOLI GIURIDICI E DI PREGIO (Q.11) 68
11.1 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI 68
11.2 VINCOLI DI PREGIO E DI CONTESTO 70
12. VINCOLI CONDOMINIALI E DIRITTI DEMANIALI (Q.12) 71
12.1 VINCOLI ED ONERI CONDOMINIALI 71
12.2 DIRITTI DI SERVITÙ 71
12.3 DIRITTI DEMANIALI E DI USO CIVICO 73
13. STIMA DEL VALORE DI MERCATO DEI BENI (Q.13) 74
13.1 ESPOSIZIONE DEI BENI 74
13.2 STATO DI CONSERVAZIONE DEI BENI 75
13.2.1 VILLA e DÉPENDANCE (Lotto 1) 75
13.2.2 CASA COLONICA (Lotto 2) 77
13.2.3 TERRENI (Lotti 1, 2, 3) 77
13.3 CRITERI DI STIMA DEL VALORE IMMOBILIARE 77
13.3.1 FABBRICATI 77
13.3.2 TERRENI 78
13.4 FATTORI SUI BENI IMMOBILI 80
13.5 PROVVEDIMENTI OPPONIBILI 83
13.6 SUPERFICI COMMERCIALI 83
13.6.1 LOTTO 1 83
13.6.2 LOTTO 2 84
13.6.3 LOTTO 3 85
13.7 STIMA ECONOMICA DEI LOTTI 85
13.7.1 LOTTO 1 86
13.7.2 LOTTO 2 87
13.7.3 LOTTO 3 88
13.8 VALORI A BASE D'ASTA DEI BENI IMMOBILI 88
14. CALCOLO DEL VALORE DI USUFRUTTO 89
15. CONGRUITA' DEL CANONE DI AFFITTO 89
16. VALORE DELLA QUOTA PIGNORATA 91
17. CERTIFICAZIONE ENERGETICA (Q.22) 91
CONCLUSIONI 91
ALLEGATO 1 CONFERIMENTO DI INCARICO (nomina + PEC) 96
ALLEGATO 2 VERBALE DI GIURAMENTO 97

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

Firmato Da: CIAPINI ERICA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6a8b92161daa44d04e8b2a781ee2fb22

ALLEGATO 3 CONCESSIONI DI PROROGHE 98
ALLEGATO 4 COMPITI DELL'ESPERTO 99
ALLEGATO 5 ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE 100
ALLEGATO 6 DECRETO INGIUNTIVO n.130/2012 101
ALLEGATO 7 SENTENZA N.648/2015 DEL 23-05-2015 102
ALLEGATO 8 Atto di precetto 103
ALLEGATO 9 NOTA DI TRASCRIZIONE DELL'ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE 104
ALLEGATO 10 ATTO DI ELEZIONE DI DOMICILIO 105
ALLEGATO 11 CERTIFICATO NOTARILE SOSTITUTIVO 106
ALLEGATO 12 ISPEZIONI IPOTECARIE 107
ALLEGATO 13 NOTE DI TRASCRIZIONE, DI ISCRIZIONE e DI ANNOTAZIONE 108
ALLEGATO 14 TABELLA RIEPILOGATIVA DELLE FORMALITA' 109
ALLEGATO 15 ATTO INTEGRATIVO E DI ACCOLLO DEL NOTAIO LA GAMBA (01-04-2005) 110
ALLEGATO 16 VERBALE DI ASSEMBLEA STRAORDINARIA TOTALITARIA DEL NOTAIO LA GAMBA (08-10-2004) 111
ALLEGATO 17 ATTO DI COMPRAVENDITA DEL NOTAIO GALDO (22-11-2001) 112
ALLEGATO 18 ATTO DI COMPRAVENDITA DEL NOTAIO GALDO (09-07-1992) 113
ALLEGATO 19 ATTO DI COMPRAVENDITA DEL NOTAIO GALDO (13-05-1992) 114
ALLEGATO 20 ATTO DI COMPRAVENDITA DEL NOTAIO MESSERI (20-12-1988) 115
ALLEGATO 21 ATTO DI APERTURA DI CREDITO DEL NOTAIO GALDO (19-03-2003) 116
ALLEGATO 22 ATTO DI MODIFICA DI PATTI CONTRATTUALI DEL NOTAIO LA GAMBA (06-10-2004) 117
ALLEGATO 23 TRASFERIMENTI DI PARTECIPAZIONI SOCIALI DEL NOTAIO LA GAMBA (10-11-2004) 118
ALLEGATO 24 VERBALE DI ASSEMBLEA DEL NOTAIO MUSCARIELLO (25-05-2012) 119
ALLEGATO 25 VERBALE DI ASSEMBLEA DEL NOTAIO MEUCCI (01-07-2020) 120
ALLEGATO 26 VISURA CAMERALE 121
ALLEGATO 27 CERTIFICATI CONTESTUALI DI RESIDENZA E STATO DI FAMIGLIA DEI SIGG. XXX 122
ALLEGATO 28 CARTA DI IDENTITA' E TESSERA SANITARIA DEL SIG. XXX XXX 123
ALLEGATO 29 CERTIFICATI STORICI DI RESIDENZA DEGLI OCCUPANTI DI vIA CICIGNANO N.29 124
ALLEGATO 30 ESTRATTI PER RIASSUNTO DELL'ATTO DI MATRIMONIO . 125
ALLEGATO 31 SENTENZA DI SEPARAZIONE DEI SIGG. XXX XXX E XXX XXX 126
ALLEGATO 32 RACCOMANDATE INVIATE ALL'ESECUTATA ED AD AI DEBITORI 127
ALLEGATO 33 n.2 VERBALI DI PRIMO ACCESSO POSITIVO 128
ALLEGATO 34 MAIL PEC AL CREDITORE PROCEDENTE 129
ALLEGATO 35 VISURA CATASTALE ATTUALE PER SOGGETTO 130
ALLEGATO 36 ESTRATTI DI MAPPA F10, F14, F15 131

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

Firmato Da: CIAPINI ERICA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6a8b92161daa44d04e8b2a781ee2fb22

ALLEGATO 37 VISURA STORICA, ELENCO IMMOBILI E PLANIMETRIA CATASTALI della villa padronale (F14 P184 S1) 132
ALLEGATO 38 VISURA STORICA, ELENCO IMMOBILI E PLANIMETRIA CATASTALI della CASA COLONICA (F14 P1521) 133
ALLEGATO 39 VISURE STORICHE DEI TERRENI 134
ALLEGATO 40 VISURE STORICHE DEGLI ENTI URBANI 135
ALLEGATO 41 VISURE STORICHE DELLE PARTICELLE SOPPRESSE 136
ALLEGATO 42 TABELLA RIEPILOGATIVA DEI BENI ESAMINATI 137
ALLEGATO 43 MAPPA RIEPILOGATIVA DEI TERRENI PIGNORATI 138
ALLEGATO 44 RILIEVO – PLANIMETRIA GENERALE DEI FABBRICATI (in scala 1:1.000)139
ALLEGATO 45 RILIEVO – PIANTE della VILLA padronale e DELLA DéPENDANCE (in scala 1:100) 140
ALLEGATO 46 RILIEVO – PIANTE della CASA COLONICA (in scala 1:100) 141
ALLEGATO 47 RILIEVO – PIANTA del CAPANNONE (in scala 1:100) 142
ALLEGATO 48 DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA 143
ALLEGATO 49 RILIEVO VILLA E DEPèNDANCE SOVRAPPOSTO ALLE PLANIMETRIE CATASTALI 144
ALLEGATO 50 RILIEVO CASA COLONICA SOVRAPPOSTO ALLE PLANIMETRIE CATASTALI 145
ALLEGATO 51 ESTRATTO DI MAPPA DEI TERRENI SOPRAPPOSTO ALLO STATO RILEVATO146
ALLEGATO 52 TIPO MAPPALE 147
ALLEGATO 53 DOCFA VILLA/DèPENDANCE 148
ALLEGATO 54 DOCFA TETTOIA 149
ALLEGATO 55 DOCFA CAPANNA 150
ALLEGATO 56 DOCFA CAPANNONE 151
ALLEGATO 57 ESTRATTO DI MAPPA F14 AGGIORNATO E VISURE CATASTALI ATTUALI AGGIORNATE 152
ALLEGATO 58 CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA 153
ALLEGATO 59 SCHEDATURA DEI GIARDINI STORICI 154
ALLEGATO 60 ART.26 n.325/1989 155
ALLEGATO 61 AUTORIZZAZIONE n.1738/1990 156
ALLEGATO 62 AUTORIZZAZIONE n.2259/1993 157
ALLEGATO 63 CONDONO n.539/1995 158
ALLEGATO 64 CONDONO n.540/1995 159
ALLEGATO 65 DIAE n.289/1996 160
ALLEGATO 66 AUTORIZZAZIONE n.163/1977 161
ALLEGATO 67 CE n.56/1989 162
ALLEGATO 68 CONDONO n.538/1995 163
ALLEGATO 69 AUTORIZZAZIONE n.2660/1998 164
ALLEGATO 70 AUTORIZZAZIONE n.1552/1989 165
ALLEGATO 71 MAPPA DI USO DEL SUOLO DI ARTEA 166
ALLEGATO 72 SOVRAPPOSTO RILEVATO – ULTIMO STATO CONCESSIONATO della casa colonica 167
ALLEGATO 73 DOCUMENTI CALDAIE ED ALTRI IMPIANTI 168
ALLEGATO 74 TABELLA DI RIEPILOGO CATASTO - ARTE 169
ALLEGATO 75 LOTTI DI VENDITA su estratti di mappa 170
ALLEGATO 76 TABELLA DI RIEPILOGO DEI LOTTI DI VENDITA 171
ALLEGATO 77 PRIMA VISURA DEI CONTRATTI RICHIESTA ALL'AGENZIA DELLE ENTRATE – Maggio 2022 172
ALLEGATO 78 CONTRATTO DI LOCAZIONE DI XXX XXX DEL 28-05-2012173

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

Firmato Da: CIAPINI ERICA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6a8b92161daa44d04e8b2a781ee2fb22

ALLEGATO 79 CONTRATTO DI LOCAZIONE DI XXX XXX DEL 26-09-2014174
ALLEGATO 80 MODIFICA DI CONTRATTO DI LOCAZIONE DI XXX XXX PER ATTO DEL NOTAIO LO SCHIAVO DEL 21-10-2014 175
ALLEGATO 81 INTERROGAZIONE RICEVUTA DAL COMMERCIALISTA DOTT. XXX - fabbricato 176
ALLEGATO 82 CONTRATTO DI AFFITTO DI FONDO AGRICOLO DEL 26-09-2014 PER ATTO DEL NOTAIO LO SCHIAVO 177
ALLEGATO 83 CESSIONE D'AZIENDA per atto del notaio Mattera DEL 04-06-2019 178
ALLEGATO 84 INTERROGAZIONE RICEVUTA DAL COMMERCIALISTA DOTT. XXX - terreni 179
ALLEGATO 85 SECONDA VISURA DEI CONTRATTI RICHIESTA ALL'AGENZIA DELLE ENTRATE - NOVEMBRE 2022 180
ALLEGATO 86 OSSERVATORIO IMMOBILIARE 181
ALLEGATO 87 BORSINO IMMOBILIARE 182
ALLEGATO 88 LISTINO dei valori immobiliari dei terreni agricoli - Prato - 2021 - Ed. Exeo 183
ALLEGATO 89 VALORI AGRICOLI MEDI - PRATO - 2007 - Ag. territorio 184

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

Firmato Da: CIAPINI ERICA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6a8b92161daa44d04e8b2a781ee2fb22

RELAZIONE TECNICA DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

La sottoscritta **dott.ssa XXX XXX XXX**, nata a XXX il XXX, con studio a XXX (PO) in Via XXX n.XXX, iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di XXX con il n.XXX ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Prato con il n.XXX, in data *10-02-2022* riceveva per PEC il conferimento dell'incarico di C.T.U. (esperto ex Art. 568 c.p.c.), nell'esecuzione immobiliare per cui si discute, con nomina da parte del G.E. Dott. Enrico Capanna (datata 09-02-2022) (ALLEGATO 1).

Il 15-02-2022 (ovvero entro 10 gg. dalla suddetta nomina) la scrivente accettava l'incarico, depositando in PCT il *giuramento* di rito (ALLEGATO 2).

Il G.E. concedeva alla scrivente *90 giorni* di tempo ed ulteriori *90+90+25 giorni* di tempo (vedi proroghe concesse - ALLEGATO 3), per rispondere, con relazione scritta, ai quesiti allegati al conferimento d'incarico (ALLEGATO 4).

L'udienza di vendita veniva quindi fissata per il giorno 19-01-2023.

Pertanto la sottoscritta, entro sopra indicati e nelle forme previste dalla legge (Art.173 bis III comma disp. att. c.p.c.), si impegnava ad inviare il proprio ***elaborato peritale completo di tutti gli allegati***:

a) al *debitore* esecutato, al *creditore procedente*, al *custode* nominato ed agli eventuali *intervenuti*, in forma cartacea, tramite spedizione postale (raccomandata A/R), oppure in forma digitale, tramite posta certificata (PEC) – (comunque da inviare entro il 20-12-2022, ovvero 30 gg. prima dell'udienza),

b) alla *cancelleria* delle esecuzioni immobiliari, in forma digitale, tramite deposito telematico (PCT), insieme alla ***versione anonima***, alla ***scheda del fascicolo*** (scheda di vendita) ed al ***progetto di notula*** – (comunque da inviare entro il 09-01-2023, ovvero 10 gg. prima dell'udienza).

1. ESAME DEGLI ATTI TECNICO-LEGALI (Q.1)

1.1 INFORMAZIONI PRELIMINARI

Scaricata tramite cancelleria telematica la documentazione ipotecaria e catastale prodotta in atti, come richiesto dal G.E., si è proceduto alla *verifica della completezza* del suo contenuto ed alla deduzione di alcune informazioni preliminari.

Nell'esecuzione immobiliare in atti, la ***XXX XXX***, nella persona del Presidente del Consiglio di Amministrazione Sig.ra XXX XXX, con sede legale in XXX, Via XXX n.XXX, avente c.f. ed iscrizione n.XXX al Registro Imprese di XXX, P.IVA XXX, rappresentata e difesa dall'Avv. XXX XXX, risulta essere *"mandante"* della ***XXX XXX***, nella persona del Presidente del Consiglio di

Dott. XXX XXX XXX – Cell. +39 XXX - e-mail : XXX

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

Firmato Da: CIAPINI ERICA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6a8b92161daa44d04e8b2a781ee2fb22

Amministrazione Sig. XXX XXX, con sede legale in XXX, Via XXX n.XXX, avente c.f. ed iscrizione n.XXX al Registro Imprese di XXX, nonché risulta essere il *"creditore procedente"* nei confronti:

- della ***XXX XXX***, in liquidazione, nella persona del suo liquidatore Sig. XXX XXX, con sede legale in XXX (PO), Via XXX n.XXX, c.f. XXX,
- del Sig. ***XXX XXX***, nato a XXX (FI) il XXX, c.f. XXX XXX XXX XXX,
- del Sig. ***XXX XXX***, nato a XXX (FI) il XXX, c.f. XXX XXX XXX XXX,

quali "*debitori"*, di cui solo la XXX XXX risulta essere *"debitrice esecutata"*, rappresentata e difesa dall'Avv. XXX XXX, il tutto come meglio dedotto dall'*Atto di Pignoramento Immobiliare* del 03-09-2021 (ALLEGATO 5).

Con *Decreto Ingiuntivo n.130/2012* del 24-01-2012 (R.G. n.5916/2011 - ALLEGATO 6) il Tribunale di Prato condannava:

- la società XXX XXX,
- il Sig. XXX XXX,
- il Sig. XXX XXX,

a pagare *in solido*, alla *Cassa di Risparmio di Lucca Pisa Livorno spa*, la somma di *6.528.367,64 Euro*, oltre interessi come da domanda, spese di ingiunzione (liquidate in *1.673,00 Euro* per diritti ed in *3.400,00 Euro* per onorari), spese generali (pari al 12,50%), contributo unificato, marca, IVA, CPA e successive occorrende.

Il suddetto credito derivava da un ***finanziamento di 5.000.000,00 Euro***, rogato dal notaio Galdo il 19-03-2003 Rep. 89400/14211, concesso da Cassa di Risparmio di Lucca spa alla XXX XXX, garantito personalmente dai Sigg. XXX XXX e XXX XXX, che accettavano ipoteca volontaria per complessivi 10.000.000,00 Euro.

Con atto ai rogiti del notaio La Gamba del 06-10-2004 Rep. 92234/7425, i Sigg. XXX XXX e XXX XXX riconoscevano il debito di 5.000.000,00 Euro e si accollavano il debito della XXX XXX. Con atto ai rogiti del notaio La Gamba del 01-04-2005 Rep. 97162/8250, i Sigg. XXX XXX e XXX XXX accollavano il debito residuo alla XXX XXX, che lo accettava.

Con *Atto di Citazione* la società XXX XXX ed i Sigg. XXX XXX e XXX XXX proponevano *opposizione avverso il decreto ingiuntivo* suddetto e la causa veniva iscritta a ruolo con RG n.1754/2012.

In data 13-05-2013 il Tribunale di Prato concedeva la "*provvisoria esecutorietà*" del Decreto Ingiuntivo n.130/12 e il 23-09-2013 lo stesso veniva munito di "*formula esecutiva".*

Con *Sentenza n.648/2015 del 23-05-2015* il Tribunale di Prato rigettava l'opposizione e confermava il suddetto Decreto Ingiuntivo n.130/2012, condannando i debitori, in solido, anche al

Dott. XXX XXX XXX – Cell. +39 XXX - e-mail : XXX

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

Firmato Da: CIAPINI ERICA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6a8b92161daa44d04e8b2a781ee2fb22

pagamento delle spese del giudizio di opposizione, liquidate in *32.795,34 Euro* per compensi professionali, oltre rimborso spese, IVA e CPA (ALLEGATO 7).

Con *Atto di Fusione* del 29-06-2006 la Cassa di Risparmio di Pisa spa e la Cassa di Risparmio di Livorno spa si fondevano per incorporazione nella Cassa di Risparmio di Lucca spa, assumendo la denominazione di Cassa di Risparmio di Lucca Pisa Livorno spa.

Con *Atto di Fusione* del 22-12-2011 la Cassa di Risparmio di Lucca Pisa Livorno spa veniva incorporata dal Banco Popolare soc. coop..

Con *Atto di Fusione* del 13-12-2016 il Banco Popolare soc. coop. e la Banca Popolare di Milano si fondevano in Banco BPM spa, quale successore universale.

Con *Contratto di Cessione dei Crediti* in blocco del 28-12-2018 XXX XXX acquisiva dal Banco BPM spa tutti i crediti ivi indicati.

Rispettivamente nelle date del 17-06-2021, 09-07-2021 e 16-06-2021 ai suddetti debitori veniva notificato l'*Atto di Precetto* (datato 27-05-2021), con il quale si intimava agli stessi di pagare, in solido tra loro, la somma complessiva di ***7.257.055,93 €***, oltre interessi successivi maturandi e spese successive occorrende (ALLEGATO 8).

Non essendo avvenuto il pagamento delle somme precettate entro i termini indicati, al fine di conseguire la soddisfazione del credito, in data 03-09-2021 ***alla XXX XXX*** (unica debitrice esecutata) ***veniva notificato l'Atto di Pignoramento***, al fine di procedere nell'esecuzione forzata per espropriazione dei seguenti beni immobili (come dedotti dall'atto stesso), oggi di *piena ed esclusiva proprietà della stessa XXX XXX* in liquidazione:

***BENI DI (iniziale) PROPRIETÀ del Sig. XXX XXX**:*

a) ***Casa padronale** su due piani, con **annesso resede esclusivo**, posta in Comune di Montemurlo, Via di Cicignano n.29, di vani dodici o quanti siano, oltre a* piccolo podere *di **vari appezzamenti di terreno** agricolo ed in parte boschivo, con **annessi fabbricati rurali** siti in loc. Cicignano. Confini: proprietà XXX e XXX, proprietà XXX, torrente Fornacelle, strada Cicignano, Via Poggio alle Viti, s.s.a..*

   Al Catasto Fabbricati del Comune di Montemurlo, il fabbricato è identificato nella scheda 66697/1988, classata in cat. A/8, classe 1, vani 14.5, R.C. 1.422,84 €; riportata altresì non in giusto conto per carenza di volture nel:
   - *foglio 14 particella 184 sub.1*
   - *foglio 14 particella 185 sub.2*
   - *foglio 14 particella 1188.*

   Al Catasto Terreni del Comune di Montemurlo, il terreno era così identificato:

Dott. XXX XXX XXX – Cell. +39 XXX - e-mail : XXX

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

Firmato Da: CIAPINI ERICA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6a8b92161daa44d04e8b2a781ee2fb22

- *foglio 15 particella 237, 120 mq (1 are 20 ca), cl.U, R.D. 0,07 € R.A. 0,02 €*
- *foglio 14 particella 156, 6.620 mq (66 are 20 ca), cl.2, R.D. 6,84 € R.A. 1,03 €*
- *foglio 14 particella 158, 6.740 mq (67 are 40 ca), cl.4, R.D. 6,96 € R.A. 12,18 €*
- *foglio 14 particella 183, cl.3, R.D. 20,91 € R.A. 29,88 €*
- *foglio 14 particella 184 sub.2, porzione fabbricato rurale;*
- *foglio 14 particella 185 sub.1 (non ancora in atti al momento della stipula del contratto), 460 mq, fabbricato rurale;*
- *foglio 10 particella 111, 41.580 mq (4 ha 15 are 80 ca), cl.2, R.D. 6,44 € R.A. 6,44 €*
- *foglio 10 particella 112, 9.950 mq (99 are 50 ca), cl.1 , R.D. 107,91 € R.A. 66,80 €*
- *foglio 10 particella 143, 1.540 mq (15 are 40 ca), cl.U, R.D. 0,95 € R.A. 0,32 €*
- *foglio 10 particella 144, 2.220 mq (22 are 20 ca), R.D. 24,08 € R.A. 14,90 €*
- *foglio 10 particella 145, 3.500 mq (35 are), cl.3, R.D. 5,42 € R.A. 8,13 €*
- *foglio 10 particella 146, 2.860 mq (28 are 60 ca), cl.5, R.D. 2,07 € R.A. 2,07 €*
- *foglio 10 particella 147, 1.760 mq (17 are 60 ca), cl.3, R.D. 3,18 € R.A. 4,54 €*
- *foglio 10 particella 148, 2.150 mq (21 are 50 ca), cl.3, R.D. 3,33 € R.A. 5,00 €*
- *foglio 10 particella 149, 1.660 mq (16 are 50 ca), cl.I , R.D. 18,00 € R.A. 11,15 €*
- *foglio 10 particella 150, 340 mq (3 are 40 ca), cl.U, R.D. 1,23 € R.A. 0,70 €*
- *foglio 10 particella 151, 5.650 mq (56 are 50 ca), cl.5, R.D. 4,09 € R.A. 4,09 €*
- *foglio 10 particella 152, 16.650 mq (1 ha 66 are 50 ca), cl.3, R.D. 30,10 € R.A. 43,00 €*
- *foglio 10 particella 153, 11.500 mq (1 ha 15 are 0 ca), cl.3, R.D. 47,51 € R.A. 26,73 €*

b) ***Appezzamento di terreno agricolo*** *di 2.441 mq, posto in località Cicignano Basso.*

Al Catasto Terreni del Comune di Montemurlo, il suddetto terreno risulta così identificato:

- *foglio 14 particella 1195, 1.501 mq (15 are 1 ca), cl.4, R.D. 1,55 € R.A. 2,71 €*
- *foglio 14 particella 1196, 940 mq (9 are 40 ca), cl.4, R.D. 0,97 € R.A. 1,70 €.*

c) *Vari* ***appezzamenti di terreno agricolo*** *posti in Località Cicignano Basso, di circa 34.510 mq, confini: Via Cicignano, proprietà XXX XXX, s.s.a.*

Al Catasto Terreni del Comune di Montemurlo, i suddetti terreni risultano così identificati:

- *foglio 14 particella 157, 2.660 mq (26 are 60 ca), cl.4, R.D. 2,75 € R.A. 4,81 €*
- *foglio 14 particella 159, 2.440 mq (24 are 40 ca), cl.4, R.D. 2,52 € R.A. 4,41 €*
- *foglio 14 particella 160, 590 mq (5 are 90 ca), cl.4, R.D. 1,07 € R.A. 1,22 €*
- *foglio 14 particella 162, 1.170 mq (11 are 70 ca), R.D. 2,11 € R.A. 1,81 €*
- *foglio 14 particella 166, 150 mq (1 are 50 ca), R.D. 0,54 € R.A. 0,31 €*
- *foglio 14 particella 241, 5.460 mq (54 are 60 ca), cl.3, R.D. 9,87 € R.A. 14,1 €*
- *foglio 14 particella 244, 4.160 mq (41 are 60 ca), cl.4, R.D. 4,30 € R.A. 7,52 €*
- *foglio 14 particella 1019, 3 mq (3 ca), R.D. 0,01 € R.A. 0,01 €*
- *foglio 14 particella 1020, 320 mq (3 are 20 ca), cl.4, R.D. 0,58 € R.A. 0,66 €*
- *foglio 14 particella 1021, 2.580 mq (25 are 80 ca), cl.3, R.D. 4,66 € R.A. 6,66 €*
- *foglio 14 particella 1377, 7.492 mq (74 are 92 ca), cl.3, R.D. 13,54 € R.A. 19,35 €*
- *foglio 14 particella 1379, 1.911 mq (19 are 11 ca), cl.4, R.D. 1,97 € R.A. 3,45 €*
- *foglio 14 particella 1381, 5.574 mq (55 are 74 ca), cl.3, R.D. 10,08 € R.A. 14,39 €.*

BENI DI (iniziale) PROPRIETÀ del Sig. XXX XXX:

a) *In Comune di Montemurlo:* ***abitazione rurale*** *oggetto di deruralizzazione, della superficie di 500 mq, posta in Via Cicignano n.27 circa, con* ***annessi terreni*** *riportati nel Catasto Terreni del Comune di Montemurlo:*

- *foglio 14 particella 181, fabbricato rurale*

Dott. XXX XXX XXX – Cell. +39 XXX - e-mail : XXX

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

Firmato Da: CIAPINI ERICA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6a8b92161daa44d04e8b2a781ee2fb22

- *foglio 14 particella 1382 (ex 182), 26 mq (26 ca)*
- *foglio 14 particella 1378 (ex 242), 4.008 mq (40 are 8 ca)*
- *foglio 14 particella 1380 (ex 243), 438 mq (4 are 38 ca).*

La *Nota di Trascrizione dell'Atto di Pignoramento* è identificabile con il n.3 del *13-10-2021* Reg. Gen. 12388 Reg. Par. 8244 (ALLEGATO 9).

In data 20-09-2021 veniva depositata la relativa *Istanza di Vendita*.

In data 14-03-2022 la XXX XXX *si costituiva in giudizio* mediante Atto di Elezione di Domicilio (**Errore. L'origine riferimento non è stata trovata.**).

Dagli atti non emergono altri comproprietari o creditori aventi titolo ipotecario, da cui l'assenza dell'*Avviso ai Creditori Iscritti ex Art.498 c.p.c.*.

Alla data di deposito della presente perizia, non si riscontra alcun intervento.

Si riepilogano di seguito le principali Parti coinvolte (ad oggi) nella procedura:

RUOLO	NOMINATIVO	LEGALE
creditore procedente	XXX XXX mandante di XXX XXX	Avv. XXX XXX
debitrice esecutata	XXX XXX in liquidazione	Avv. XXX XXX
debitori non esecutati	Sig. XXX XXX Sig. XXX XXX	-

1.2 ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Dalla ***Certificazione Notarile*** del 23-11-2021 in atti, sostitutiva del Certificato Ipocatastale, ai sensi della L. n.302/1998, a firma del Notaio XXX XXX (**Errore. L'origine riferimento non è stata trovata.**), si sono evinte le sussistenti provenienze e formalità, con riferimento ai seguenti *beni immobili*, tutti situati in Montemurlo e di *piena proprietà* per la *quota 1/1* della *XXX XXX* in liquidazione:

1) appartamento in villa: A8, foglio 14 particella 184 sub.1 (ex 184/1 graffato 185/1 e 1188)
2) terreno: foglio 15 particella 237
3) terreno: foglio 14 particella 156
4) terreno: foglio 14 particella 158
5) terreno: foglio 14 particella 183 (ora 184-1424-1425-1426)
6) terreno fabbricato rurale: foglio 14 particella 184 sub.2
7) terreno fabbricato rurale: foglio 14 particella 185 sub.1 (ora 184-1424-1425-1426)
8) terreno: foglio 10 particella 111
9) terreno: foglio 10 particella 112
10) terreno: foglio 10 particella 143
11) terreno: foglio 10 particella 144
12) terreno: foglio 10 particella 145
13) terreno: foglio 10 particella 146

Dott. XXX XXX XXX – Cell. +39 XXX - e-mail : XXX

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

Firmato Da: CIAPINI ERICA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6a8b92161daa44d04e8b2a781ee2fb22

14) terreno: foglio 10 particella 147
15) terreno: foglio 10 particella 148
16) terreno: foglio 10 particella 149
17) terreno: foglio 10 particella 150
18) terreno: foglio 10 particella 151
19) terreno: foglio 10 particella 152
20) terreno: foglio 10 particella 153
21) terreno: foglio 14 particella 1195
22) terreno: foglio 14 particella 1196
23) terreno: foglio 14 particella 157
24) terreno: foglio 14 particella 159
25) terreno: foglio 14 particella 160
26) terreno: foglio 14 particella 162
27) terreno: foglio 14 particella 166
28) terreno: foglio 14 particella 241
29) terreno: foglio 14 particella 244
30) terreno: foglio 14 particella 1019
31) terreno: foglio 14 particella 1020
32) terreno: foglio 14 particella 1021
33) terreno: foglio 14 particella 1377
34) terreno: foglio 14 particella 1379
35) terreno: foglio 14 particella 1381
36) terreno fabbricato rurale: foglio 14 particella 181 (ora 184-1424-1425-1426)
37) terreno: foglio 14 particella 1382
38) terreno: foglio 14 particella 1378
39) terreno: foglio 14 particella 1380

e con riferimento ai seguenti *soggetti*:

a) ***XXX XXX*** (esecutata, attuale proprietaria di 1/1):
   - dal 01-04-2005 ad oggi, per immobile foglio 14 particella 157,
   - dal 08-10-2004 ad oggi, per immobili foglio 14 particelle 1378, 1380, 1382, 181,
   - dal 08-10-2004 ad oggi, per immobili foglio 14 particella 1426 (ex 183), foglio 10 particelle 111, 112, 143, 144, 145, 146, 147, 148, 149, 150, 151, 152, 153, foglio 14 particelle 1019, 1020, 1021, 1195, 1196, 1377, 1379, 1381, 1424, 1425, 156, 158, 159, 160, 162, 166, 184 s.2, 185 s.1, 241, 244, foglio 15 particelle 237;

b) ***XXX XXX*** (precedente proprietario di 1/1):
   - fino al 01-04-2005, per Immobile foglio 14 particella 157,
   - fino al 08-10-2004, per immobili foglio 14 particella 1426 (ex 183), foglio 10 particelle 111, 112, 143, 144, 145, 146, 147, 148, 149, 150, 151, 152, 153, foglio 14 particelle 1019, 1020, 1021, 1195, 1196, 1377, 1379, 1381, 1424, 1425, 156, 158, 159, 160, 162, 166, 184 s.2, 185 s.1, 241, 244, foglio 15 particelle 237;

c) ***XXX XXX*** (precedente proprietario di 1/1):

Dott. XXX XXX XXX – Cell. +39 XXX - e-mail : XXX

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

Firmato Da: CIAPINI ERICA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6a8b92161daa44d04e8b2a781ee2fb22

- fino al 08-10-2004, per Immobili foglio 14 particelle 1378, 1380, 1382, 181.

Al fine di operare un'indagine più accurata e completa, la suddetta documentazione è stata tuttavia *integrata* operando, presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Prato, alcune ***ispezioni ipotecarie***, per immobili e per soggetti (ALLEGATO 12), con reperimento delle *Note di Trascrizione, di Iscrizione e/o di Annotazione* (ALLEGATO 13) ricadenti nei *20 anni* antecedenti la trascrizione dell'Atto di Pignoramento (ovvero dal 13-10-2001 al 13-10-2021), fino al primo atto ultraventennale. *Tutte le formalità riscontrate nel ventennio* sono state *elencate in ordine cronologico nella tabella* allegata (ALLEGATO 14).

Alcune osservazioni:

a) nella Trascrizione R.P. n.8244 del 13/10/2021 (pignoramento), nella sezione B, vengono citati alcuni beni con *identificativo catastale "superato"* (es: P181, P183); mentre nella precedente Trascrizione R.P. n.4709 del 06/07/2020 (trasferimento sede), nella sezione B, vengono citati detti beni con l'attuale identificativo (es: P1521, P1424);

b) nella Trascrizione R.P. n.8244 del 13/10/2021 (pignoramento), nella sezione B, l'*immobile n.6* (*fabbricato rurale a terreni F14 P184 S2*) e l'*immobile n.7* (*fabbricato rurale a terreni F14 P185 S1*) *non esistono*; infatti nella Trascrizione R.P. n.8244 del 13/10/2021 (pignoramento) vengono citati n.39 immobili, mentre nella precedente Trascrizione R.P. n.4709 del 06/07/2020 (trasferimento sede) vengono citati n.37 immobili;

c) nella Trascrizione R.P. n.4751 del 07/06/2019 (*cessione di contratto*), nella sezione B, per confronto con la Trascrizione R.P. n.4709 del 06/07/2020 (trasferimento sede):
   a. non viene citato il bene "*fabbricato F14 P184 S1*", mentre viene citato il bene "*ente urbano F14 P1841*",
   b. non vengono citati i beni "*terreni F10 P152 e P153*", infatti l'elenco si compone di n.35 immobili, invece di n.37;

d) con le Trascrizioni R.P. n.4709 del 06/07/2020 e n.3606 del 12/06/2012 la XXX XXX *trasferisce la propria sede* rispettivamente da Montemurlo (PO), a XXX XXX (FR) a Prato (PO);

e) con la Trascrizione R.P. n.6217 del 28/10/2014 l'abitazione di Via Cicignano n.29 (F14 P184 S1) viene data in *locazione ultraventennale*;

f) con la Trascrizione R.P. n.5812 del 06/10/2014 tutti i restanti beni della XXX XXX vengono dati in *locazione ultraventennale*;

g) nella Trascrizione R.P. n.8388 del 17/11/2004 (conferimento in società) si legge che sulle particelle 1195 e 1196 del foglio 14 insiste un fabbricato rurale;

Si precisa che nella ***Certificazione Notarile:***

Dott. XXX XXX XXX – Cell. +39 XXX - e-mail : XXX

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

Firmato Da: CIAPINI ERICA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6a8b92161daa44d04e8b2a781ee2fb22

- viene citato l'*Atto di Compravendita del 23-12-1987 del Notaio Stefano Balestri*, Repertorio n.78111 Raccolta n.13790, in favore del Sig. XXX XXX e contro i Sigg. XXX XXXe XXX XXX; in realtà trattasi della compravendita di un terreno edificabile posto in P.zza Oberdan a Montemurlo, quindi di un *bene non oggetto di pignoramento*;
- non vengono invece citati:
  - l'*Atto integrativo e di accollo* del 01-04-2005 del Notaio Giuseppe Antonio La Gamba
  - il *Verbale di assemblea straordinaria totalitaria* della XXX XXX, del 08-10-2004 del Notaio Giuseppe Antonio La Gamba
  - l'*Atto di Compravendita* del 09-07-1992 del Notaio Gennaro Galdo.

quali utili atti di provenienza, meglio trattati nel prossimo Capitolo.

1.3 ATTI DI PROVENIENZA DEI BENI IMMOBILI

Alla luce delle ispezioni ipotecarie eseguite, è stata operata una *ricerca degli atti di provenienza*, dall'Atto di Pignoramento (trascritto il 13-10-2021) fino al primo atto ultraventennale (ovvero prima del 13-10-2001):

1) ***Atto integrativo e di accollo***, stipulato il 01-04-2005, rogato dal ***Dott. Giuseppe Antonio La Gamba***, Repertorio n.97162 Raccolta n.8250, in favore della *XXX XXX*, per la quota di 1/1 della piena proprietà, contro i Sigg. *XXX XXX* e *XXX XXX* per la quota di 1/1 della piena proprietà (ALLEGATO 15), registrato a Prato il 14-04-2005 al n.1383, come da Nota di Trascrizione n.11 del 18-04-2005 Reg. Gen. 5065 Reg. Part. 2775 (ALLEGATO 13);
2) ***Verbale di assemblea straordinaria totalitaria*** della XXX XXX, stipulato il 08-10-2004, rogato dal ***Dott. Giuseppe Antonio La Gamba***, Repertorio n.92357 Raccolta n.7440, in favore della *XXX XXX*, per la quota di 1/1 della piena proprietà, contro i Sigg. *XXX XXX* e *XXX XXX* per la quota di 1/1 in solido della piena proprietà (ALLEGATO 16), registrato a Prato il 14-10-2004 al n.101626, come da Nota di Trascrizione n.14 del 17-11-2004 Reg. Gen. 15110 Reg. Part. 8388 e da Nota di Trascrizione n.15 del 17-11-2004 Reg. Gen. 15111 Reg. Part. 8389 (ALLEGATO 13);
3) ***Atto di Compravendita***, stipulato il 22-11-2001, rogato dal ***Dott. Gennaro Galdo***, Repertorio n.83899 Raccolta n.12498, in favore del Sig. *XXX XXX*, per la quota di 1/1 della piena proprietà, contro il Sig. *XXX XXX* per la quota di 1/1 della piena proprietà (ALLEGATO 17), registrato a Prato il 06-12-2001 al n.2427, come da Nota di Trascrizione n.6 del 28-11-2001 Reg. Gen. 13827 Reg. Part. 7848 (ALLEGATO 13);
4) ***Atto di Compravendita***, stipulato il 09-07-1992, rogato dal ***Dott. Gennaro Galdo***, Repertorio n.25654 Raccolta n.2628, in favore del Sig. *XXX XXX*, per la quota di 1/1 della piena proprietà, contro la società *XXX XXX* in liquidazione, nella persona del suo liquidatore Sig. *XXX XXX*, per la quota di 1/1 della piena proprietà (ALLEGATO 18), registrato a Prato il 17-

Dott. XXX XXX XXX – Cell. +39 XXX - e-mail : XXX

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

Firmato Da: CIAPINI ERICA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6a8b92161daa44d04e8b2a781ee2fb22

07-1992 al n.3805, come da Nota di Trascrizione n.32 del 17-07-1992 Reg. Gen. 5784 Reg. Part. 3805 (ALLEGATO 13);

5) ***Atto di Compravendita***, stipulato il 13-05-1992, rogato dal ***Dott. Gennaro Galdo***, Repertorio n.24206 Raccolta n.2489, in favore del Sig. *XXX XXX*, per la quota di 1/1 della piena proprietà, contro i Sigg. *XXX XXX* ed *XXX XXX*, ciascuno per la quota di ½, ed in solido per la quota di 1/1, della piena proprietà (ALLEGATO 19), registrato a Prato il 29-05-1992 al n.1035, come da Nota di Trascrizione n.33 del 27-05-1992 Reg. Gen. 4359 Reg. Part. 2931 (ALLEGATO 13);
6) ***Atto di Compravendita***, stipulato il 20-12-1988, rogato dal ***Dott. Paolo Messeri***, Repertorio n.40734 Raccolta n.10614, in favore del Sig. *XXX XXX*, per la quota di 1/1 della piena proprietà, contro la Sig.ra *XXX XXX in XXX* per la quota di 1/1 della piena proprietà (ALLEGATO 20), registrato a Firenze il 03-01-1989 al n.102, come da Nota di Trascrizione n.12 del 28-12-1988 Reg. Gen. 10293 Reg. Part. 5662 (ALLEGATO 13).

Si precisa che gli atti di provenienza del Notaio Gennaro Galdo del 07-01-1991 e del 23-11-1989 (come riportati nella tabella riepilogativa delle formalità - ALLEGATO 14) non sono stati reperiti per economia della procedura, essendo l'atto del Notaio Gennaro Galdo del 13-05-1992 già atto ultraventennale per gli stessi beni.

Alcune osservazioni sugli atti di provenienza reperiti:

a) nel *Verbale di Assemblea del 2004*:
   a. si legge che, per aumentare il capitale sociale della XXX XXX, i Sigg. XXX XXX e XXX XXX conferivano alla società dei beni immobili di loro proprietà;
   b. nell'Allegato B (Relazione tecnica di stima del 27/09/2004, a firma dell'Ing. XXX XXX) si assegnava un valore finale accertato per tutti i beni citati pari a 6.700.000,00 Euro;
b) nell' *Atto integrativo del 2005*:
   a. si precisa che nel precedente conferimento del 2004 non veniva erroneamente inserito un bene (F14 P157);
c) nella *Compravendita del 2001:*
   a. si evidenzia che i terreni in esame "*non ricadono in zone percorse dal fuoco e pertanto è insussistente per il terreno in oggetto il vincolo di cui all'Art.10 L. 21/11/2000 n.353*";
   b. si legge che le particelle 1377, 1379, 1381 del foglio 14 derivavano dal frazionamento n.776.1/2001 del 07-09-2001 prot. n.73059;
   c. si osserva che tra i beni compravenduti compaiono le particelle 1377, 1379, 1381 del foglio 14, non presenti nella precedente Compravendita del 1992 (evidenziate in blu in tabella sotto);

Dott. XXX XXX XXX – Cell. +39 XXX - e-mail : XXX

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

Firmato Da: CIAPINI ERICA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6a8b92161daa44d04e8b2a781ee2fb22

d. nell'Allegato A (CDU del 20/11/2001) si certifica che i terreni in esame erano, nell'allora vigente PRG, classificati come "*area agricola di valore paesistico*";

d) nella *Compravendita del 2001* e nella *Compravendita del 1992* si legge che i beni rispettivamente elencati sono soggetti ai *vincoli derivanti dall'Atto di Obbligo del 1991* (valevole per 10 anni - ALLEGATO 67);

e) nella *Compravendita del 13-05-1992:*

a. si legge che i beni in esame erano pervenuti alla Sig.ra XXX XXX in regime di comunione legale dei beni con atto del Dott. Gennaro Galdo del 23-11-1989;

b. si osserva che tra i beni compravenduti compaiono le particelle 181, 182, 242, 243 del foglio 14, non presenti nella successiva Compravendita del 2001 (evidenziate in rosso in tabella sotto),

c. si legge che il fabbricato rurale in esame era allora in parte in corso di ristrutturazione,

d. si legge che i beni pervenivano alla Sig.ra XXX XXX con atto del notaio Galdo del 23-11-1989;

f) nella *Compravendita del 09-07-1992:*

a. si indica che detti beni pervenivano alla società venditrice, insieme ad altri beni, per l'atto del notaio De Luca del 13-06-1984,

b. si legge che a detti beni si accedeva da strada poderale esistente (porzione di F14 P183, 186, 1016, 209, 207, 245);

g) nella *Compravendita del 1988:*

a. si legge che i beni in esame pervenivano alla Sig.ra XXX XXX con atto del 11-03-1969 rogato dal notaio Belisario, registrato a Firenze il 22-03-1969 al n.3588,

b. si legge che i fabbricati in esame sono stati *realizzati prima del 01-01-1942*,

c. si legge che la casa colonica era denominata "*La Villa*",

d. si legge che esistevano "*le servitù di elettrodotto sul podere La Villa e di passaggio alla pedona da strada vicinale Rio degli Alberi a viuzzo che dall'ingresso dell'aia della casa colonica La Villa va verso la già proprietà Badiani, passando davanti al vecchio frantoio*",

e. si legge che i fabbricati erano "*alimentati di acqua potabile attraverso un deposito posto nella casa colonica "Casa Nova" ed un acquedotto in polivinile che da detto deposito arriva fino nel portico della casa padronale, attraverso i terreni di proprietà XXX XXX, sui quali è stata costituita una servitù attiva a favore dei beni oggetto di vendita*",

f. si legge che era stata "*costituita, sempre a favore dei beni oggetto di vendita, una servitù di passo con ogni mezzo, sul viottolo che dalla via vicinale Rio degli Alberi*

Dott. XXX XXX XXX – Cell. +39 XXX - e-mail : XXX

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

Firmato Da: CIAPINI ERICA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6a8b92161daa44d04e8b2a781ee2fb22

conduce fino alla particella 153 del foglio 10, passando dalle particelle 154 e 266, a sud della vigna esistente",

g. nell'Allegato B (CDU del 09/12/1988) si certifica che i terreni in esame erano, nell'allora vigente PRG, classificati come "*area agricola di valore paesistico*" e che la particella 237 del foglio 15 era classificata come "*zona a vincolo speciale – rispetto cimiteriale*";

h) dalle varie compravendite si legge che, al momento delle stipule:
   a. il Sig. XXX XXX era coniugato in regime di separazione dei beni (01-04-2005, 08-10-2004, 22-11-01, 09-07-92, 20-12-88),
   b. il Sig. XXX XXX era coniugato in regime di separazione dei beni (22-11-01),
   c. il Sig. XXX XXX era celibe (13-05-92),
   d. i Sigg. XXX XXX e XXX XXX erano tra loro coniugi in regime di comunione legale dei beni (13-05-92);

i) gli ***atti di provenienza ultraventennale*** (*ante* 13-10-2001) sono dunque rappresentati da:
   a. l'*Atto di Compravendita del notaio Galdo del 09-07-1992* per quota 1/1 dei beni:
      i. terreni: foglio 14 particelle 1195, 1196;
   b. l'*Atto di Compravendita del notaio Galdo del 13-05-1992* per quota 1/1 dei beni:
      i. terreni: foglio 14 particelle 157, 159, 160, 162, 166, 182 (oggi 1381 e 1382), 241, 242 (oggi 1377 e 1378), 243 (oggi 1379 e 1380), 244, 1019, 1020, 1021;
      ii. fabbricato: foglio 14 particella 181 (oggi 1521);
   c. l'*Atto di Compravendita del notaio Messeri del 20-12-1988* per quota 1/1 dei beni:
      i. terreni:
         1. foglio 15 particella 237;
         2. foglio 14 particelle 156, 158, 183 (oggi 1424, 1425, 1426);
         3. foglio 10 particelle 111, 112, 143, 144, 145, 146, 147, 148, 149, 150, 151, 152, 153;
      ii. fabbricato: foglio 14 particelle 184 s.1, 185 sub.2, 1188, 184 s.2, 185 s.1;

j) da quanto sopra si evince la *continuità di titolarità* sui beni esaminati per oltre 20 anni, a dimostrazione della *reale proprietà dei beni pignorati in capo all'esecutata XXX XXX*.

Dott. XXX XXX XXX – Cell. +39 XXX - e-mail : XXX

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

Firmato Da: CIAPINI ERICA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6a8b92161daa44d04e8b2a781ee2fb22

Si riepilogano gli atti di provenienza stipulati:

NOTAIO	**Giuseppe Antonio La Gamba**	**Giuseppe Antonio La Gamba**	**Gennaro Galdo**	**Gennaro Galdo**	**Gennaro Galdo**	**Paolo Messeri**
DATA	01/04/2005	08/10/2004	22/11/2001	09/07/1992	13/05/1992	20/12/1988
REPERTORIO	n.97162	n.92357	n.83899	n.25654	n.24206	n.40734
RACCOLTA/ FASCICOLO	n.8250	n.7440	n.12498	n.2628	n.2489	n.10614
ATTO DI	Atto integrativo e di accollo	Verbale di assemblea straordinaria totalitaria	Compravendita	Compravendita	Compravendita	Compravendita di fabbricato e di terreno
VENDITORE/ ASSEGNANTE	XXX XXX (1/1 piena proprietà) XXX XXX (1/1 piena proprietà)	XXX XXX (1/1 piena proprietà) XXX XXX (1/1 piena proprietà)	XXX XXX (1/1 piena proprietà)	XXX XXX (1/1 piena proprietà)	XXX XXX (1/2 piena proprietà) XXX XXX (1/2 piena proprietà)	XXX XXX (1/1 piena proprietà)
ACQUIRENTE/ ASSEGNATARIO	XXX XXX (1/1 piena proprietà)	XXX XXX (1/1 piena proprietà)	XXX XXX (1/1 piena proprietà)	XXX XXX (1/1 piena proprietà)	XXX XXX (1/1 piena proprietà)	XXX XXX (1/1 piena proprietà)
UNITA' IMMOBILIARI OGGETTO DI VENDITA/ ASSEGNAZIONE	Porzione di **terreno** in Montemurlo, foglio 14 particella 157.	**Edificio civile abitazione**, in Montemurlo, Via di Cicignano n.29, foglio 14, particella 184 sub.1, particella 185 sub.1 e 2, particella 1188. Vari **terreni** in Montemurlo, foglio 14, particelle 156, 158, 1424 (ex 183), 1425 (ex 183), 1426 (ex 183), oltre **fabbricati rurali** foglio 14 particella 184 sub.2 e particella 185 sub.1. Vari **terreni** in Montemurlo, foglio 10, particelle 111, 112, 143, 144, 145, 146, 147, 148, 149, 150, 151, 152,153 e foglio 15, particelle 237. Vari **terreni** in Montemurlo, foglio 14, particelle 1195 e 1196, su cui insiste **fabbricato rurale**. Vari **terreni** in Montemurlo, foglio 14, particelle 159, 160, 162, 166, 241, 244, 1019, 1020, 1021, 1377, 1379, 1381. Vari **terreni** in Montemurlo, foglio 14, particelle 1382 (ex 182), 1378 (ex 242), 1380 (ex 243) e **fabbricato rurale** particella 181.	Vari **appezzamenti di terreno agricolo**, in Montemurlo, loc. Cicignano Basso, per superficie complessiva di 34.510 mq, foglio 14, particelle: - 157 (uliveto vigneto) di 2.660 mq - 159 (uliveto vigneto) di 2.440 mq - 160 (seminativo) di 590 mq - 162 (seminativo arborato) di 1.170 mq - 166 (canneto) di 150 mq - 241 (uliveto vigneto) di 5.460 mq - 244 (uliveto vigneto) di 4.160 mq - 1019 (seminativo) di 3 mq - 1020 (seminativo) di 320 mq - 1021 (uliveto vigneto) di 2.580 mq - 1377 (uliveto vigneto) di 7.492 mq - 1379 (uliveto vigneto) di 1.911 mq - 1381 (uliveto vigneto) di 5.574 mq	Vari **appezzamenti di terreno agricolo**, in Montemurlo, loc. Cicignano Basso, di 2.441 mq, incluso fabbricato rurale in parte in muratura ed in parte in lamiera e legno, il tutto distinto alla partita 4939, foglio 14, particelle 1195 e 1196.	Vari **appezzamenti di terreno agricolo**, in Montemurlo, loc. Cicignano Basso, per superficie catastale di 38.982 mq, con annesso **vecchio fabbricato rurale** di 1.060 mq (inclusi annessi ed aie), distinti alle partite 5884 e 4939, foglio 14, particelle: - 181 di 1.060 mq - 157 di 2.660 mq - 159 di 2.440 mq - 160 di 590 mq - 162 di 1.170 mq - 166 di 150 mq - 182 di 5.600 mq - 241 di 5.460 mq - 242 di 11.500 mq - 243 di 2.349 mq - 244 di 4.160 mq - 1019 di 3 mq - 1020 di 320 mq - 1021 di 2.580 mq	**Casa padronale**, in Montemurlo, Via di Cicignano n.27, con annesso resede di circa 350 mq, partita 112, foglio 14, particella 184 sub.1 (e particella 185 sub.2 e particella 1188). Vari **appezzamenti di terreno agricolo e boschivo**, in Montemurlo, loc. Cicignano, per superficie catastale complessiva di 126.860 mq, partita 2211, foglio 15, particella: - 237 di 120 mq, e foglio 14, particelle: - 156 di 6.620 mq - 158 di 6.740 mq - 183 di 11.570 mq - 184 sub.2 porz. fabbricato rurale - 185 sub.1 di 460 mq fabbricato rurale, e foglio 10, particelle: - 111 di 41.580 mq - 112 di 9.950 mq - 143 di 1.540 mq - 144 di 2.220 mq - 145 di 3.500 mq - 146 di 2.860 mq - 147 di 1.760 mq - 148 di 2.150 mq - 149 di 1.660 mq - 150 di 340 mq - 151 di 5.650 mq - 152 di 16.650 mq - 153 di 11.500 mq
VALORE BENE/ PREZZO DI VENDITA	-	***20.000,00 Euro*** *fabbricati* ***5.000,00 Euro*** *terreni*	***12.000.000 Lire***	***8.000.000 Lire***	***122.000.000 Lire***	***200.000.000 Lire*** *casa padronale* ***50.000.000 Lire*** *terreni*

Dott. XXX XXX XXX – Cell. +39 XXX - e-mail : XXX

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009
Firmato Da: CIAPINI ERICA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6a8b92161daa44d04e8b2a781ee2fb22

IPOTECHE PENDENTI	-	**Ipoteca volontaria** gravante su tutti i beni iscritta a favore della Cassa di Risparmio di Lucca il 20/03/2003 RP 823 per capitale totale di **10.000.000,00 Euro**	nessuna	nessuna	nessuna	nessuna
ALLEGATI	A) **Certificato di destinazione urbanistica** del 05/10/2004	A) **Statuto** – Capitale sociale B) **Perizia di stima** del 20/11/2001 C) **Certificato di destinazione urbanistica** del 05/10/2004	A) **Certificato di destinazione urbanistica** del 20/11/2001	A) **Certificato di destinazione urbanistica** del 22/04/1992	A) **Certificato di destinazione urbanistica** del 22/04/1992	A) **Planimetria catastale** del 27/11/1985 della casa padronale, sita in Via degli Alberi (F14 P184 S1, P185 S2, P1188) B) **Certificato di destinazione urbanistica** del 09/12/1988

Dott. XXX XXX XXX – Cell. +39 XXX - e-mail : XXX

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009
Firmato Da: CIAPINI ERICA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6a8b92161daa44d04e8b2a781ee2fb22

1.4 ULTERIORI ATTI CORRELATI AI BENI IMMOBILI

Ulteriori atti correlati ai beni pignorati sono:

1) ***Atto di Apertura di Credito in conto corrente garantita da ipoteca***, stipulato il 19-03-2003, rogato dal ***Dott. Gennaro Galdo***, Repertorio n.89400 Raccolta n.14211, in favore della *Cassa di Risparmio di Lucca spa* nella persona del Sig. *XXX XXX*, contro la società *XXX XXX* nella persona del Sig. *XXX XXX*, quale Amministratore Unico, oltre ai Sigg. *XXX XXX* e *XXX XXX*, quali terzi datori d'ipoteca e fidejussori (ALLEGATO 21), registrato a Prato il 19-03-2003 al n.959, come da Nota di Iscrizione n.2 del 20-03-2003 Reg. Gen. 3546 Reg. Part. 823 (ALLEGATO 13).
2) ***Atto di Modifica di patti contrattuali***, stipulato il 06-10-2004, rogato dal ***Dott. Giuseppe Antonio La Gamba***, Repertorio n.92234 Raccolta n.7425, in favore della *Cassa di Risparmio di Lucca spa* nella persona del Sig. *XXX XXX*, contro i Sigg. *XXX XXX* e *XXX XXX*, i quali si accollano il debito della XXX XXX (5.000.000,00 Euro), di cui all'Atto di Apertura del Credito (ALLEGATO 22), registrato a Prato il 14-10-2004 al n.101633, come da Annotazione ad Iscrizione n.16 del 19-10-2004 Reg. Gen. 13803 Reg. Part. 2416 (ALLEGATO 13).
3) ***Atto di Trasferimenti di partecipazioni sociali***, stipulato il 10-11-2004, rogato dal ***Dott. Giuseppe Antonio La Gamba***, Repertorio n.93234 Raccolta n.7568, in favore del Sig. *XXX XXX*, contro il Sig. *XXX XXX* (ALLEGATO 23), registrato a Prato il 25-11-2004 al n.101448 (non essendo l'atto relativo a beni immobili, non è stato pubblicato in Conservatoria dei Registri Immobiliari).
4) ***Verbale di assemblea della XXX XXX***, stipulato il 25-05-2012, rogato dal ***Dott. Mario Muscariello***, Repertorio n.14763 Raccolta n.7168, secondo cui la *XXX XXX* veniva messa in liquidazione, con nomina del liquidatore e trasferimento della sede legale nel Comune di XXX XXX (ALLEGATO 24), registrato a Prato il 07-06-2012 al n.5993, come da Nota di Trascrizione n.40 del 12-06-2012 Reg. Gen. 5176 Reg. Part. 3606 (ALLEGATO 13).
5) ***Verbale di assemblea***, stipulato il 01-07-2020, rogato dalla ***Dott.ssa Serena Meucci***, Repertorio n.6951 Raccolta n.4963, secondo cui la *XXX XXX – in liquidazione*, trasferiva la sua sede legale nel Comune di Prato (ALLEGATO 25), registrato a Firenze il 06-07-2020 al n.23025, come da Nota di Trascrizione n.77 del 06-07-2020 Reg. Gen. 7189 Reg. Part. 4709 (ALLEGATO 13).

Dagli atti si evince la presenza di un ***Atto d'Obbligo*** *del 07-01-1991 del notaio Gennaro Galdo*, registrato a Prato il 22-01-1991 al n.484 e trascritto a Prato il 11-02-1991 al R.P. n.1048 (contenuto nella pratica edilizia n.56-1989 (§ 6)); per economia della procedura tale atto non è stato reperito, essendo antecedente all'atto ultraventennale (compravendita del notaio Galdo del 13-05-1992) che contemplava gli stessi beni.

Dott. XXX XXX XXX – Cell. +39 XXX - e-mail : XXX

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

Firmato Da: CIAPINI ERICA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6a8b92161daa44d04e8b2a781ee2fb22

Alcune osservazioni sugli atti reperiti:

a) nel *Verbale di Assemblea del 2012* si legge che:
   a. i soci della XXX XXX erano allora: XXX XXX, XXX XXX e la società XXX XXX;
   b. la società veniva sciolta anticipatamente, con messa in liquidazione dalla data di trascrizione del presente atto (12-06-2012);
   c. l'assemblea nominava il Sig. XXX XXX, quale liquidatore;
   d. la sede sociale veniva traferita dal Comune di XXX al Comune di XXX XXX;
   e. nel patrimonio della società rientravano i seguenti beni immobili in Montemurlo:
      i. abitazione Via Cicignano: foglio 14 particella 1521,
      ii. abitazione Via degli Alberi 87: foglio 14 particella 184 s.1, graffata con particelle 185 s.2 e 1188,
      iii. appezzamenti di terreno di 101.360 mq: foglio 10 particelle 111, 112, 143, 144, 145, 146, 147, 148, 149, 150, 151, 152, 153,
      iv. appezzamenti di terreno di 66.258 mq: foglio 14 particelle 156, 157, 158, 159, 160, 162, 166, 241, 244, 1019, 1020, 1021, 1195, 1196, 1377, 1378, 1379, 1380, 1381, 1382, 1424,
      v. appezzamento di terreno di 120 mq: foglio 15 particella 237.

b) nel *Verbale di Assemblea del 2020* si legge che:
   a. i soci della XXX XXX erano allora: XXX XXX e XXX XXX;
   b. il liquidatore della società era il Sig. XXX XXX;
   c. la sede legale veniva traferita dal Comune di XXX XXX al Comune di XXX;
   d. nel patrimonio della società rientravano i seguenti beni immobili in Montemurlo (ovvero gli stessi di quelli elencati nel Verbale di Assemblea del 2012):
      i. abitazione Via Cicignano: foglio 14 particella 1521,
      ii. abitazione Via Cicignano 87: foglio 14 particella 184 s.1,
      iii. appezzamenti di terreno: foglio 10 particelle 111, 112, 143, 144, 145, 146, 147, 148, 149, 150, 151, 152, 153,
      iv. appezzamenti di terreno: foglio 14 particelle 156, 157, 158, 159, 160, 162, 166, 241, 244, 1019, 1020, 1021, 1195, 1196, 1377, 1378, 1379, 1380, 1381, 1382, 1424,
      v. appezzamento di terreno: foglio 15 particella 237.

Si riepilogano gli atti correlati all'ipoteca:

NOTAIO	**Gennaro Galdo**	**Giuseppe Antonio La Gamba**
DATA	19-03-2003	06-10-2004
REPERTORIO	n.89400	n.92234
RACCOLTA / FASCICOLO	n.14211	n.7425
ATTO / CONTRATTO DI	Apertura di Credito in conto corrente garantita da ipoteca (finanziamento per l'attività di impresa della parte correntista)	Modifica dei patti contrattuali

Dott. XXX XXX XXX – Cell. +39 XXX - e-mail : XXX

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

Firmato Da: CIAPINI ERICA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6a8b92161daa44d04e8b2a781ee2fb22

EROGANTE	Banca = Cassa di Risparmio di Lucca spa	Banca = Cassa di Risparmio di Lucca spa
MUTUATARIO	Parte correntista = XXX XXX	Parte finanziata = XXX XXX e XXX XXX
FIDEUSSORI / TERZI DATORI D'IPOTECA / GARANTI	XXX XXX XXX XXX	-
UNITA' IMMOBILIARI OGGETTO DI IPOTECA	**Casa padronale**, in Montemurlo, Via Cicignano n.29, con annesso resede e piccolo podere di terreni agricoli e boschivi, oltre: - annessi **fabbricati rurali**: foglio 14, particelle 184 sub.1, 185 sub.2, 1188 - **terreni**: foglio 15 particella 237, foglio 14 particelle 156, 158, 183, 184, 185 sub.1 (fabbricato rurale), foglio 10 particelle 111, 112, 143, 144, 145, 146, 147, 148, 149, 150, 151, 152, 153. **Appezzamento di terreno** agricolo di 2.441 mq, loc. Cicignano Basso, foglio 14, particelle 1195 e 1196. Vari **appezzamenti di terreno** agricolo di 34.510 mq, loc. Cicignano Basso, foglio 14, particelle 157, 159, 160, 162, 166, 241, 244, 1019, 1020, 1021, 1377, 1379, 1381. **Abitazione rurale** in Montemurlo, di 500 mq, con annessi **terreni**, foglio 14, particelle 181 (fabbricato rurale) e particelle 1382 (ex 182), 1378 (ex 242), 1380 (ex 243).	Come da atto del 19-03-2003
QUOTE DI PROPRIETA'	1/1	Come da atto del 19-03-2003
IMPORTO MUTUATO	5.000.000,00 Euro	Come da atto del 19-03-2003
GARANZIA IPOTECARIA / IPOTECA CANCELLATA	10.000.000,00 Euro (ipoteca di 1° grado)	Come da atto del 19-03-2003
ULTERIORI IPOTECHE	-	-
DURATA	7+2 anni (validità fino al 19-03-2012)	15+1 anni (validità fino al 06-10-2030)
ASSICURAZIONE SUGLI IMMOBILI	-	-
FIDEJUSSIONE	Rilasciata congiuntamente e limitata a 5.000.000,00 Euro	Vincolo solidale e d indivisibile di 5.000.000,00 Euro

1.5 SOGGETTO ESECUTATO

Alla ***Camera di Commercio di Prato***, alla data del 13/06/2022, è stata richiesta la *Visura Storica della società XXX XXX – in liquidazione*, avente c.f. XXX XXX (soggetto esecutato come indicato nell'Atto di Pignoramento) (ALLEGATO 26). Dal documento sono emerse le seguenti informazioni:

A. sede legale: Via XXX n.XXX a XXX cap XXX,
B. indirizzo PEC: XXX
C. c.f. e n. iscrizione Registro Imprese XXX XXX
D. p.IVA XXX XXX
E. n.REA XXX
F. forma giuridica: XXX
G. data di costituzione: XXX

Dott. XXX XXX XXX – Cell. +39 XXX - e-mail : XXX

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

Firmato Da: CIAPINI ERICA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6a8b92161daa44d04e8b2a781ee2fb22

H. data iscrizione: XXX (sezione ordinaria)
I. procedura in corso: scioglimento e liquidazione
J. liquidatore: XXX XXX (nominato con atto del 10/10/19 a tempo indeterminato)
K. data inizio attività: 14-11-1997
L. stato attività: inattiva
M. capitale sociale: 35.400,00 Euro
N. durata: 31-12-2050
O. soci e titolari di diritti: 2 (*XXX XXX* 97,06%, *XXX XXX* 2,94 % circa)
P. *attività prevalente*: compravendita di beni immobili, costruzione di fabbricati civili, industriali e commerciali, ristrutturazione e rifacimenti, restauro e risanamento conservativo, locazione di beni immobili in Italia e all'estero, uso e gestione di complessi immobiliari, organizzazione di aziende turistico-ricettive, svolgimento di attività di ristorazione e simili, gestione e realizzazione di impianti sportivi, ecc..

Per completezza, al fine delle comunicazioni, presso l'*Anagrafe di XXX e di XXX*, sono state individuate le residenze dei *debitori* indicati nell'Atto di Pignoramento (§ 1.1), reperendo i ***Certificati contestuali di residenza, di stato di famiglia*** (ALLEGATO 27) dei Sigg:

A. *XXX XXX* (c.f. XXX), il quale risulta:
   a) nato a XXX (FI) il XXX,
   b) iscritto all'indirizzo: Via XXX a XXX (XX),
   c) iscritto nella famiglia anagrafica così composta (oltre sé stesso):
      - XXX XXX nata il XXX a XXX (XX),
      - XXX XXX nato il XXX a XXX (XX),
      - XXX XXX nata il XXX a XXX (XX).

B. *XXX XXX* (c.f. XXX), il quale risulta:
   a) nato a XXX (FI) il XXX,
   b) iscritto all'indirizzo: Via XXX a XXX (XX),
   c) iscritto nella famiglia anagrafica così composta (oltre sé stesso):
      - XXX XXX nata il XXX a XXX (XX),
      - XXX XXX nato il XXX a XXX (XX),
      - XXX XXX nato il XXX a XXX (XX),
      - XXX XXX nato il XXX a XXX (XX).

Dalla ***Carta di Identità*** (n.XXX) e dalla ***Tessera Sanitaria*** (ALLEGATO 28) il Sig. XXX XXX risulta effettivamente:

a) avere c.f. XXX,
b) essere nato a XXX (XX) il XXX,
c) essere residente in Via XXX a XXX (XX),

Dott. XXX XXX XXX – Cell. +39 XXX - e-mail : XXX

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

Firmato Da: CIAPINI ERICA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6a8b92161daa44d04e8b2a781ee2fb22

pertanto non residente in Via XXX a XXX, come invece si legge nell'Atto di Pignoramento.

Sono stati infine reperiti i ***Certificati storici di residenza*** degli occupanti dell'immobile pignorato sito in Via Cicignano n.29 (ALLEGATO 29), ovvero dei Sigg. XXX XXX, XXX XXX, XXX XXX e XXX XXX. Per completezza è stato reperito anche il certificato del Sig. XXX XXX, a conferma della sua non più attuale residenza presso l'immobile suddetto.

1.6 STATO CONIUGALE DELL'ESECUTATO

Essendo l'esecutato una società, non si configura lo stato coniugale dell'esecutata.

Tuttavia, per completezza e riscontro con gli atti di provenienza, sono stati reperiti gli stati coniugali dei *debitori* indicati nell'Atto di Pignoramento (§ 1.1), ovvero sono stati reperiti gli ***Estratti per riassunto dell'atto di matrimonio*** (ALLEGATO 30) dei Sigg:

A. *XXX XXX* (c.f. XXX), da cui risulta che:
   a) il XXX i Sigg. XXX XXX e XXX XXX contraevano il loro matrimonio in XXX, registrato al n.XXX parte 2 Anno XXX,
   b) contestualmente al matrimonio gli sposi sceglievano il regime della separazione legale dei beni,
   c) con provvedimento del Tribunale di Prato n.256/2012 del 17/02/2014, veniva pronunciata la separazione giudiziale fra i coniugi.

B. *XXX XXX* (c.f. XXX), da cui risulta che:
   a) il XXX i Sigg. XXX XXX ed XXX XXX contraevano il loro matrimonio in XXX, registrato al n.XXX parte 1 Anno XXX,
   b) contestualmente al matrimonio gli sposi sceglievano il regime della separazione legale dei beni.

Dalla ***Sentenza n.256/2012 del 17/02/2012 avente RG n.7494/2009 del Tribunale di Prato*** (ALLEGATO 31) si evince che:

   a) dall'unione dei Sigg. XXX XXX e XXX XXX nascevano tre figli (in ordine cronologico): *XXX, XXX e XXX XXX* (*n.d.r*. oggi tutti maggiorenni);
   b) alla Sig.ra XXX XXX e suoi figli XXX e XXX XXX veniva *assegnata l'abitazione sita in Via Cicignano n.29/A a Montemurlo*, quale dépendance della villa, *ad uso gratuito* finanche "*il Sig. XXX XXX ne potrà disporre, in qualità di legale rappresentante della XXX XXX, società proprietaria dell'immobile*".

Si noti che nell'Annotazione dell'Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio del Sig. XXX XXX si riscontra il *refuso* della data di separazione dei coniugi, indicata il 17/02/2014, invece del 17/02/2012 (data pubblicazione della Sentenza di separazione).

Dott. XXX XXX XXX – Cell. +39 XXX - e-mail : XXX

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

Firmato Da: CIAPINI ERICA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6a8b92161daa44d04e8b2a781ee2fb22

Alla luce di quanto reperito, si osserva, coerentemente, che:

- il Sig. XXX XXX si dichiarava "*coniugato in regime di separazione dei beni*" negli atti notarili analizzati (§ 1.3, 1.4) compresi tra il 1988 (> 1984) ed il 2005 (< 2012);
- il Sig. XXX XXX si dichiarava "*celibe"* nell'atto notarile del 1992 (< 1998), mentre si dichiarava "*coniugato in regime di separazione dei beni*" nell'atto notarile del 2001 (> 1998).

1.7 SOGGETTI COMPROPRIETARI

Dagli atti di provenienza dei vari beni (§ 1.3) *non si riscontrano comproprietari*. Pertanto la piena proprietà per la quota di 1/1 dei beni pignorati risulta effettivamente in capo alla società esecutata.

2. IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI PIGNORATI (Q.2)

2.1 OPERAZIONI PERITALI

Al fine di organizzare un sopralluogo presso le unità immobiliari oggetto di esecuzione forzata e dopo un'attenta lettura dei documenti raccolti ed alcune indagini preliminari, il CTU reperiva il cellulare del *Sig. XXX XXX*, debitore e liquidatore della XXX XXX (società esecutata), fissando *informalmente* data e orario del primo sopralluogo presso i suddetti beni.

In data ***22-02-2022*** il CTU inviava **n.4 raccomandate 1** a:

- XXX XXX (esecutata) – ritirata il 23/02/22
- Sig. XXX XXX (debitore) – ritirata il 23/02/22
- Sig. XXX XXX (debitore) – ritornate indietro da entrambi gli indirizzi reperiti (Via XXX n.XX a XXX e Via XXX a XXX),

indicando ai destinatari che il giorno 07-03-2022 sarebbe avvenuto il primo sopralluogo ufficiale presso i beni pignorati di Via Cicignano n.29, località Cicignano, a Montemurlo (PO), in forza della procedura in corso (il tutto come preventivamente concordato per telefono con il Sig. XXX XXX) (ALLEGATO 32).

In data ***07-03-2022*** avveniva regolarmente il ***primo sopralluogo*** presso gli immobili di Cicignano, oggetto di pignoramento, al fine di operare i dovuti rilievi grafici e fotografici e di verificare consistenza e stato di conservazione di materiali, finiture ed impianti; da quel momento avevano ufficialmente ***inizio le operazioni peritali*.**

Successivamente, per i rilievi da effettuarsi nelle *due abitazioni* pignorate (via Cicignano n.27 e 29), sono seguiti ***numerosi sopralluoghi*** in svariate date, tutte preventivamente concordate con il Sig. XXX XXX (quale liquidatore e rappresentante dell'esecutata proprietaria), il quale si è reso molto disponibile, talvolta anche con il supporto di una persona di sua fiducia, Sig. XXX XXX (soprattutto per il bene di Via Cicignano n.27, attualmente non abitato ed in stato di semiabbandono, di accesso non sempre agevole).

Anche per i *terreni* sono seguiti ***numerosi sopralluoghi*** in svariate date, inizialmente con il supporto del Sig. XXX XXX e successivamente in autonomia, essendo direttamente accessibili.

Dott. XXX XXX XXX – Cell. +39 XXX - e-mail : XXX

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

Firmato Da: CIAPINI ERICA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6a8b92161daa44d04e8b2a781ee2fb22

In data ***07-03-2023*** il custode giudiziario nominato Isveg, nella persona del Geom. XXX XXX, provvedeva a redigere i due "*verbali di accesso positivo*" per entrambe le abitazioni (ALLEGATO 33).

In data ***28-04-2022*** la sottoscritta *informava via PEC il creditore procedente* per mezzo del relativo legale Avv. XXX XXX, dello *status quo* delle operazioni peritali (ALLEGATO 34).

2.2 INDIVIDUAZIONE DEI BENI IMMOBILI DAGLI ATTI

Da una prima valutazione cartacea, in base agli atti ufficiali a disposizione, si riportano le descrizioni dei beni pignorati, derivanti rispettivamente:

A. dall'Atto di Pignoramento (13-10-2021 – Nota di Trascrizione):

a) *"Casa padronale su due piani, con annesso resede esclusivo, posta in Comune di Montemurlo, Via di Cicignano n.29, di vani dodici o quanti siano, oltre a piccolo podere di vari appezzamenti di terreno agricolo ed in parte boschivo, con annessi fabbricati rurali siti in loc. Cicignano. Confini: proprietà XXX e XXX, proprietà XXX, torrente Fomacelle, strada Cicignano, Via Poggio alle viti, s.s.a. All'Ufficio del Territorio di Prato, Catasto Fabbricati del Comune di Montemurlo, il* ***fabbricato*** *è identificato nella scheda 66697/1988, classata in cat. A/8, classe 1, vani 14,5, R.C. € 1.422,84; riportata altresì non in giusto conto per carenza di volture nel:*

- Foglio di mappa 14, particella 184 sub. 1;

- Foglio di mappa 14, particella 185 sub. 2;

- Foglio di mappa 14, particella 1188, giusta la suddetta variazione n.66697/1988;

al Catasto Terreni del Comune di Montemurlo, il ***terreno*** *era così identificato:*

- Foglio 15, part. 237, mq. 120 (1 are 20 ca) cl.U, R.D. € 0,07 R.A. € 0,02

- Foglio 14, part.156, mq. 6620 (66 are 20 ca) cl.2, R.D. € 0,84 R.A. € 1,03,

- Foglio 14, part.158, mq. 6740 (67 are 40 ca) cl.4, R.D. € 6,96 R.A. € 12,18

- Foglio 14, part.183, cl. 3, R.D. € 20,91 R.A. € 29,88;

- Foglio 14, part. 184, sub.2, porzione ***fabbricato rurale****;*

- Foglio 14, part. 185 sub.1 (non ancora in atti al momento della stipula del contratto), mq. 460, ***fabbricato rurale****;*

- Foglio 10, part. 111, mq. 41580 (4 ha 15 are 80 ca) cl.2, R.D. € 6,44 R.A.€ 6,44;

- Foglio 10, part. 112, mq. 9950 (99 are 50 ca) cl.1 , R.D. € 107,91 R.A. € 66,8;

- Foglio 10, part.143, mq. 1540 (15 are 40 ca) cl.U, R.D. € 0,95 R.A. € 0,32;

- Foglio 10, part. 144, mq. 2220 (22 are 20 ca) R.D. € 24,08 R.A. € 14,9;

- Foglio 10, part.145, mq. 3500 (35 are) cl. 3, R.D. € 5,42 R.A. € 8,13;

- Foglio 10, part.146, mq. 2860 (28 are 60 ca) cl.5, R.D. € 2,07 R.A. € 2,07;

- Foglio 10, part.147, mq. 1760 (17 are 60 ca) cl. 3, R.D.€ 3,18 R.A. € 4,54;

- Foglio 10, part. 148, mq. 2150 (2 l are 50 ca) cl. 3. R. D. € 3,33 R.A. € 5,00,

- Foglio 10, part. 149, mq.1660 (16 are 50 ca) cl.1, R.D. € 18 R.A. € 11,15;

- Foglio 10, part. 150, mq. 340 (3 are 40 ca) cl.U, R.D. € 1,23 R.A. € 0,7;

- Foglio 10, part. 151, mq. 5650 (56 are 50 ca) cl.5, R.D. € 4,09 R.A. € 4,09;

- Foglio 10, part.152, mq. 16650 (1 ha 66 are 50 ca) cl.3, R.D. € 30,1 R.A. € 43;

- Foglio 10, part.153, mq.11500 (1 ha 15 are 0 ca) cl.3, R.D. € 47,51 R.A.€ 26,73;

b) *Appezzamento di terreno agricolo di mq. 2.441, posto in località Cicignano Basso. All'Ufficio del Territorio di Prato, al Catasto Terreni del Comune di Montemurlo, il suddetto* ***terreno*** *risulta così identificato:*

- Foglio 14, part.1195, mq. 1501, (15 are 1 ca) cl.4, R.D. € 1,55 R.A. € 2,71

Dott. XXX XXX XXX – Cell. +39 XXX - e-mail : XXX

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

Firmato Da: CIAPINI ERICA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6a8b92161daa44d04e8b2a781ee2fb22

- Foglio 14, part.1196, mq. 940 (9 are 40 ca) cl.4, R.D. € 0,97 R.A. € 1,7

c) *Vari **appezzamenti di terreno agricolo** posti in Località Cicignano Basso, di circa rnq. 34.510, confini: Via Cicignano, proprietà XXX XXX, s.s.a. All'Ufficio del Tenitorio di Prato, Catasto Terreni del Comune di Montemurlo, i suddetti terreni risultano così identificati:*

- Foglio 14, part. 157, mq. 2660 (26 are 60 ca), cl.4, R.D. € 2,75, R.A. € 4,81

- Foglio 14, part. 159, mq. 2440 (24 are 40 ca) cl.4, R.D. € 2,52, R.A. € 4,41

- Foglio 14, part. 160, mq. 590 (5 are 90 ca) cl.4, R.D. € 1,07, R.A. € 1,22

- Foglio 14, part. 162, mq. 1170 (11 are 70 ca) R.D. € 2,11 R.A .€ 1,81

- Foglio 14, part. 166, mq. 150 (1 are 50 ca) R.D. € 0,54, R.A. € 0,31

- Foglio 14, part. 241, mq. 5460 (54 are 60 ca) cl.3, R.D.€ 9,87, R.A. € 14,1

- Foglio 14, part. 244, mq. 4160 (41 are 60 ca) cl.4, R.D. € 4,3, R.A. € 7,52

- Foglio 14, part. 1019, mq. 3 (3 ca) R.D. € 0,01, R.A. € 0,01

- Foglio 14, part. 1020, mq. 320, (3 are 20 ca) cl.4, R.D. € 0,58, R.A. € 0,66

- Foglio 14, part. 1021, mq. 2580 (25 are 80 ca) cl.3, R.D. € 4,66, R.A.€ 6,66

- Foglio 14, part.1377, mq. 7492 (74 are 92 ca) cl.3, R.D. € 13,54 R.A. € 19,35

- Foglio 14, part.1379, mq. 1911(19 are 11 ca) cl.4, R.D. € 1,97 R.A. € 3,45

- Foglio 14, part. 381, mq. 5574 (55 are 74 ca) cl.3, R.D. € 10,08 R.A. € 14,39

d) *In Comune di Montemurlo: abitazione rurale oggetto di deruralizzazione, della superficie di mq. 500, posta in Via Cicignano n.27 circa con annessi **terreni** riportati nel Catasto Terreni del Comune di Montemurlo:*

*- Foglio 14, part. 181, **fabbricalo rurale***

- Foglio 14, part. 1382 (ex 182), mq. 26 (26 ca)

- Foglio 14, part. 1378 (ex 242), mq. 4008 (40 are 8 ca)

- Foglio 14, part. 1380 (ex 243), mq. 438 (4 are 38 ca).

[…]

Sono comprese le eventuali parti condominiali, le pertinenze e gli accessori relativi gli immobili pignorati […].

B. dall'ultimo Verbale di Assemblea (01-07-2020):

[…] Ai fini della trascrizione del presente atto presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Prato Ufficio provinciale - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare, il Presidente mi dichiara che la società è proprietaria dei seguenti immobili tutti posti in Comune di Montemurlo (PO):

- *Unità immobiliare per civile abitazione rappresentata al Catasto Fabbricati del detto Comune nel foglio 14, particella 1521, Via Cicignano piano: S1-T-1, categoria A/3, classe 4, vani 9,5, superficie catastale totale mq.398, escluse aree scoperte mq.359, rendita catastale di euro 588,76;*
- *Unità immobiliare per civile abitazione rappresentata al Catasto Fabbricati del detto Comune nel foglio 14, particella 184, subalterno 1, Via Cicignano n.87 piano T-1, categoria A/8, classe 1, vani 14,5, superficie catastale totale mq.450, escluse aree scoperte mq.431, rendita catastale di euro 1.422,84;*
- *Vari appezzamenti di terreno rappresentati al Catasto Terreni del detto Comune:*
  - *nel foglio 10, particelle 111, 112, 143, 144, 145, 146, 147, 148, 149, 150, 151, 152 e 153;*
  - *nel foglio 14, particelle 156, 157, 158, 159, 160, 162, 166, 241, 244, 1019, 1020, 1021, 1195, 1196, 1377, 1378, 1379, 1380, 1381, 1382 e 1424;*
  - *nel foglio 15, particella 237;*

il tutto come meglio descritto nel certificato catastale che si allega al presente atto sotto la lettera "B". […]

Dott. XXX XXX XXX – Cell. +39 XXX - e-mail : XXX

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

Firmato Da: CIAPINI ERICA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6a8b92161daa44d04e8b2a781ee2fb22

Alcune osservazioni: in entrambi gli atti la descrizione si limita a riportare gli *estremi catastali*, la *località*, gli *indirizzi* (seppur talvolta incompleti) e talvolta i *confini* (solo nel pignoramento); le informazioni riportate non sono tra loro in conflitto, fatta eccezione per il civico della villa padronale (n.29 nel pignoramento, n.87 nell'atto notarile). Per i due fabbricati nulla si dice in merito alla tipologia di edificio, allo sviluppo planimetrico, alla distribuzione dei vani, alla descrizioni degli annessi, all'esatta ubicazione dei beni, ecc..
Tuttavia i beni pignorati *sono stati comunque univocamente identificati*.

2.3 IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI IMMOBILI

Dall'Agenzia del Territorio di Prato, tramite il portale Sister, è stata *in primis* recuperata la ***visura attuale per soggetto*** a nome della XXX XXX (ALLEGATO 35), la quale risulta avere intestati tutti e soli i beni pignorati per un totale di *n.2 immobili al catasto fabbricati* e *n.35 immobili al catasto terreni* (sup. totale 167.738 mq), tutti siti nel Comune di Montemurlo (F572 - PO):

a) fabbricato: foglio 14 particella 1521 V. Cicignano (S1-T-1),
b) fabbricato: foglio 14 particella 184 sub.1 V. Cicignano n.87 (T-1),
c) terreni:
   - *foglio 10* particelle 111, 112, 143, 144, 145, 146, 147, 148, 149, 150, 151, 152, 153
   - *foglio 14* particelle 156, 157, 158, 159, 160, 162, 166, 241, 244, 1019, 1020, 1021, 1195, 1196, 1377, 1378, 1379, 1380, 1381, 1382, 1424
   - *foglio 15* particelle 237.

Sono stati poi reperiti i ***n.3 estratti di mappa*** dei fogli 10, 14 e 15, tutti in scala originale 1:2.000, in cui ricadono i beni esaminati (ALLEGATO 36).

Per la *VILLA PADRONALE* (F14 P184 S1 catasto fabbricati) sono stati reperiti la ***visura storica***, l'***elenco degli immobili*** e la ***planimetria catastale*** (ALLEGATO 37), da cui è emerso che il bene:

a) corrisponde alla *particella 184 del catasto terreni* (si veda la visura storica della F14 P184 al catasto terreni, che risulta essere un "*ente urbano*" di 3.140 mq);
b) ricade in *categoria A8* (abitazioni in ville);
c) ha una *rendita catastale di 1.422,84 Euro*;
d) ha indirizzo *Via Cicignano n.87* (invece di Via Cicignano n.29, come da atti di provenienza e da civico esposto sull'ingresso principale - § 2.4);
e) è dislocato su due livelli: *terra e primo* (invece che seminterrato 1, seminterrato 2, terra, primo e soffitta, come da sopralluogo - § 2.4);
f) ha una *superficie totale di 450 mq* (ben inferiore a quanto rilevato - § 2.4 / 13.6);
g) ha una *superficie di 431 mq, escluse aree scoperte* (ben inferiore al rilievo - § 2.4 / 13.6);
h) ha come *unico intestato catastale la XXX XXX*, con diritto di piena proprietà per la quota 1/1;

Dott. XXX XXX XXX – Cell. +39 XXX - e-mail : XXX

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

Firmato Da: CIAPINI ERICA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6a8b92161daa44d04e8b2a781ee2fb22

i) *ante* 17-04-2013, era rappresentato dalle particelle: *184 S.1, 185 S.2 e 1188*; a tal data avveniva una *variazione per soppressione* prot. n.PO0027914, per "*bonifica identificativo catastale*";

j) ha nella *storia degli intestati* i seguenti nominativi:

- *XXX XXX*: dal 08-10-2004 ad oggi, per atto del notaio La Gamba, Verbale di Assemblea straordinaria, in atti dal 12-11-2004,
- *XXX XXX* (fu XXX) e *XXX XXX* (fu XXX in XXX): dal 13-12-1988 (ovvero dal 08/04/1953) al 08-10-2004, per causa di morte in atti dal 29-05-1991 (invece di XXX XXX dal 20-12-1988 al 08-10-2004, per compravendita del notaio Messeri dalla Sig.ra XXX XXX in XXX - § 1.3);

k) *non ha altri subalterni*: pur configurandosi il Sub.1, dall'elenco immobili fabbricati non emergono altri subalterni nello stesso fabbricato (nessun frazionamento).

Dalla ***planimetria catastale*** del suddetto bene si evince che:

a) la planimetria veniva redatta in scala 1:200, dal Geom. XXX XXX, in data 12-12-1988;

b) il fabbricato all'epoca aveva indirizzo *Via degli Alberi n.87* a Montemurlo;

c) la planimetria ritraeva il piano primo, il piano terreno (rialzato), una terrazza (a piano terreno rialzato) ed un giardino esclusivo (a quota strada);

d) una porzione di fabbricato risultava inserita al catasto fabbricati come F14 P184 S1 ed una porzione di fabbricato, indicata come "*corpo rurale*" e direttamente comunicante con la prima porzione, risultava inserita al catasto terreni come "*fabbricato rurale*".

Per la *CASA COLONICA* (F14 P1521 catasto fabbricati) sono stati reperiti la ***visura storica*** e la ***planimetria catastale*** (ALLEGATO 38), da cui è emerso che il bene:

a) corrisponde alla *particella 1521 del catasto terreni* (si veda la visura storica della F14 P1521 al catasto terreni, che risulta essere un "*ente urbano*" di 1.060 mq);

b) ricade in *categoria A3* (abitazioni di tipo economico);

c) ha una *rendita catastale di 588,76 Euro*;

d) ha indirizzo *Via Cicignano* (senza il civico n.27, come da atti di provenienza - § 1.3);

e) è dislocato su tre livelli (S1-T-1): *seminterrato, terra e primo*;

f) ha una *superficie totale di 398 mq* (inferiore a quanto rilevato - § 2.4 / 13.6);

g) ha una *superficie di 359 mq, escluse aree scoperte* (comparabile al calpestio - § 2.4 / 13.6);

h) ha come *unico intestato la XXX XXX*, con diritto di piena proprietà per la quota 1/1;

i) *ante* 26-11-2008, era rappresentato dalla particella *181*; a tal data avveniva una *variazione per soppressione* prot. n.PO0151640, per "*tipo mappale*";

j) nella storia degli intestati ha i seguenti nominativi:

Dott. XXX XXX XXX – Cell. +39 XXX - e-mail : XXX

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

Firmato Da: CIAPINI ERICA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6a8b92161daa44d04e8b2a781ee2fb22

- *XXX XXX*: dal 08-10-2004 ad oggi, per atto del notaio La Gamba, Verbale di Assemblea straordinaria, in atti dal 12-11-2004 (P1521 dal 10-12-2008 ad oggi; P181 fino al 10-12-2008),
- *XXX XXX*: dal 13-06-1984 al 08-10-2004, per scrittura privata del notaio De Luca (invece di *XXX XXX* dal 13-05-1992 al 08-10-2004, per compravendita del notaio Galdo dai Sigg.ri XXX XXX e XXX, e di *XXX XXX* dal 23-11-1989 al 13-05-1992 per compravendita del notaio Galdo dalla XXX XXX - § 1.3);

k) *non è diviso in subalterni*: non risulta un elenco immobili fabbricati (nessun frazionamento).

Dalla ***planimetria catastale*** del suddetto bene si evince che:

a) la planimetria veniva redatta in scala 1:200, dal Geom. XXX XXX, in data 26-01-2009;
b) il fabbricato all'epoca aveva indirizzo *Via Cicignano* (senza civico);
c) la planimetria ritraeva il piano primo, il piano terra con ampio resede e il piano interrato.

Per i *n.35 TERRENI* (come da visura per soggetto) sono state reperite le ***visure storiche*** (ALLEGATO 39), da cui è emerso che:

a) i terreni risultano distribuiti su n.3 fogli di mappa:
   - foglio 10: particelle 111, 112, 143, 144, 145, 146, 147, 148, 149, 150, 151, 152, 153,
   - foglio 14: particelle 156, 157, 158, 159, 160, 162, 166, 241, 244, 1019, 1020, 1021, 1195, 1196, 1377, 1378, 1379, 1380, 1381, 1382, 1424,
   - foglio 15: particella 273;
b) l'*estensione totale* dei terreni è di *167.738 mq*;
c) il *reddito dominicale totale è di 459,38 Euro*, mentre il *reddito agrario totale è di 391,77 Euro*;
d) la tipologia dei terreni riscontrata ricomprende: *bosco alto, bosco ceduo, uliveto, uliveto-vigneto, vigneto, seminativo arborato, seminativo, pascolo e canneto*, nelle seguenti percentuali:

bosco alto	41.580 mq	24,8%
bosco ceduo	6.499 mq	3,9%
uliveto	16.624 mq	9,9%
uliv vigneto	49.623 mq	29,6%
vigneto	28.836 mq	17,2%
semin arbor	4.940 mq	2,9%
seminativo	18.004 mq	10,7%
pascolo	1.248 mq	0,7%
canneto	384 mq	0,2%
totale terreni	**167.738 mq**	100,0%

Si precisa che al Catasto Terreni sono state reperite le ***visure storiche*** di *n.4 ENTI URBANI* (ALLEGATO 40), da cui è emerso che:

a) la F14 P184 è l'ente urbano, di 3.140 mq, su cui insiste il fabbricato F14 P184 S1;
b) la F14 P1521 è l'ente urbano, di 1.060 mq, su cui insiste il fabbricato F14 P1521;

Dott. XXX XXX XXX – Cell. +39 XXX - e-mail : XXX

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

Firmato Da: CIAPINI ERICA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6a8b92161daa44d04e8b2a781ee2fb22

c) la F14 P1425 è l'ente urbano, di 11 mq, riallineato a fabbricato (§ 4);

d) la F14 P1426 è l'ente urbano, di 84 mq, riallineato a fabbricato (§ 4).

Per completezza si allegano le *particelle* reperite, risultate *soppresse* (ALLEGATO 41):

CATASTO	IDENTIFICATIVO	TIPOLOGIA	UBICAZIONE	SORTE
fabbricati	F14 P185 S2	fabbricato	Via Cicignano 87 Piano T-1	Soppressa il 17-04-2013 Costituisce F14 P184 S1
fabbricati	F14 P1188	fabbricato	Via Cicignano 87 Piano T-1	Soppressa il 17-04-2013 Costituisce F14 P184 S1
terreni	F14 P184 S2	porzione rurale di fabbricato promiscuo	-	Soppressa il 24-11-2003 Costituisce F14 P1424, F14 P1425, F14 P1426 Variato in F14 P184
terreni	F14 P185	fabbricato rurale di 460 mq	-	Soppressa il 24-11-2003 Costituisce F14 P1424, F14 P1425, F14 P1426 Variato in F14 P184
terreni	F14 P181	fabbricato rurale di 1.060 mq	-	Soppressa il 26-11-2008 Costituisce F14 P1521

Per chiarezza si allega una *TABELLA RIEPILOGATIVA DEI BENI ESAMINATI* (ALLEGATO 42), indicando le particelle pignorate, le particelle elencate nella visura per soggetto e le particelle soppresse, ed i *tre estratti di mappa con evidenziati i terreni* pignorati (ALLEGATO 43).

2.4 RILIEVO GEOMETRICO DEI BENI IMMOBILI

A seguito del *rilievo geometrico diretto*, effettuato anche mediante strumentazione *laser*, sono state redatte la ***planimetria generale dei fabbricati*** (con sovrapposto l'estratto di mappa - ALLEGATO 44) e le piante di tutti i livelli dei fabbricati pignorati (ALLEGATO 45, ALLEGATO 46, ALLEGATO 47). Contestualmente è stato eseguito anche un ***rilievo fotografico*** dei vari ambienti, ritraente gli interni e gli esterni delle unità immobiliari pignorate (ALLEGATO 48). Data l'estensione dei terreni è stato inoltre necessario l'utilizzo di un ***drone***, sia per completare il rilievo fotografico, sia per valutare meglio i beni in esame.

2.4.1 CONTESTO

Il complesso dei beni pignorati (foto 2, 3, 4, 5) consiste in:

A. una ***villa padronale*** attualmente abitata, dislocata su tre livelli oltre soffitta, completa di *dépendance* (costituita da 2 edifici e dislocata su tre livelli, oltre *cantina* interrata), *tinaia* e *deposito* seminterrati, *tettoia* per rimessa trattore, *piscina* con servizi, *terrazze* e *balconi* a vari livelli, *resedi* esclusivi, *terrazzamenti*, oltre un *piccolo locale deposito* (capanna),

B. una ***casa colonica*** da ristrutturare, dislocata su due livelli, oltre *cantina* seminterrata,

C. un ***capannone metallico*** ad uso locale deposito,

D. svariati ***appezzamenti di terreno***, attualmente sistemati a *bosco*, *seminativo* oppure coltivati ad *oliveti* oppure *vigneti*, completi di pozzo e riserva idrica.

Il complesso dei beni pignorati non appartiene ad un condominio.

Dott. XXX XXX XXX – Cell. +39 XXX - e-mail : XXX

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

Firmato Da: CIAPINI ERICA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6a8b92161daa44d04e8b2a781ee2fb22

I beni sono posizionati sulle *pendici di una collina*, scarsamente abitata, nella località di ***Cicignano Basso*** (nel Comune di Montemurlo) e sono attraversati da una *via vicinale*, ***Via Cicignano***, da cui si accede sia alla villa padronale, sia alla dépendance, sia alla casa colonica (foto 3, 4).

Alla zona in esame si può accede (foto 3):

- sia agevolmente da una ***strada asfaltata***, proveniente dalla Rocca di Montemurlo,
- sia poco agevolmente (ma comunque percorribile) da una ***strada sterrata***, proveniente da La Casetta, ovvero da Via Bicchieraia a Montemurlo.

Si fa presente che nel 2016, lungo Via Cicignano, tra il Fosso Stregale e Villa La Petraia (tratto asfaltato), ebbe luogo un *movimento franoso* che all'epoca venne opportunamente ripristinato e che ad oggi risulta costantemente monitorato dal Comune di Montemurlo, grazie a *due estensimetri*, capaci di inviare, in tempo reale, un allarme in caso di eventuale evento franoso.

2.4.2 ACCESSI AI BENI

Percorrendo ***Via Cicignano*** (via vicinale, a doppio senso di marcia), nel tratto di *strada sterrata* (che inizia dal bivio verso l'RSA), provenendo dalla Rocca di Montemurlo, si trovano nell'ordine i seguenti accessi ai vari beni:

a) sulla sinistra, *accesso carrabile ed accesso pedonale* (separati) al resede esclusivo laterale della *villa padronale*, aventi un unico civico n.29 e delimitati da cancelli metallici a completamento di un alto muro di recinzione (foto 6, 12, 18, 19 Lotto1);
b) sulla sinistra, *accesso carrabile* al resede esclusivo laterale della *dépendance*, senza civico, delimitato da un cancello metallico, a completamento di una bassa recinzione metallica (foto 16, 61 Lotto1);
c) sulla sinistra, *accesso libero* alla *tettoia* per stallo trattori, senza civico e senza alcuna delimitazione (foto 63 Lotto 1); da questa area è possibile raggiungere, tramite scala, un *cancello pedonale* di accesso al resede esclusivo della dépendance e della villa (foto 62 Lotto 1);
d) sulla sinistra, *accesso libero* alla *casa colonica*, senza civico e senza alcuna delimitazione (foto 4, 5 Lotto 2).

Proseguendo lungo la via, è possibile accedere liberamente, sulla destra e sulla sinistra ai vari *appezzamenti di terreno*, delimitati talvolta da viottoli o ruscelli, ma privi di una vera e propria recinzione.

Percorrendo ***Via Palazzina***, anch'essa sterrata, provenendo da Via Cicignano, sulla destra si trova un *accesso carrabile secondario* alla villa padronale (foto 222 Lotto 1), in prossimità del deposito e della tinaia. Proseguendo lungo la via è possibile accedere liberamente, sulla destra:

Dott. XXX XXX XXX – Cell. +39 XXX - e-mail : XXX

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

Firmato Da: CIAPINI ERICA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6a8b92161daa44d04e8b2a781ee2fb22

- ad un *viottolo carrabile*, a perimetro dei resedi terrazzati della villa padronale, attraverso cui si raggiunge anche la suddetta tettoia, e dunque nuovamente Via Cicignano,
- ad altri *appezzamenti di terreno*, non recintati,
- al *capannone metallico* (foto 212 Lotto 1).

2.4.3 VILLA PADRONALE e sua DÉPENDANCE (Lotto 1)

La ***villa padronale***, quale impianto originario del fabbricato in esame, è nota anche come *Villa La Petraia* (foto 18); trattasi di una villa *storica*, di pregio artistico (in facciata sono presenti pitture decorative e decori architettonici, oltre al giardino storico), realizzata presumibilmente all'inizio del 1900 e successivamente ristrutturata con materiali di pregio. La villa, posta lungo Via Cicignano, con facciata tergale *in affaccio diretto sulla pubblica via* (foto 13, 14, 15), si compone di:

a) un *piano terra rialzato*, abitabile, accessibile esternamente da un resede laterale esclusivo, da una terrazza panoramica frontale e da un balcone antistante la dépendance,
b) un *piano primo*, abitabile, accessibile solo internamente, attraverso un ampio scalone luminoso,
c) un *piano soffitta*, non abitabile, accessibile internamente dal piano primo, attraverso una piccola botola con scala retrattile,
d) un *piano seminterrato primo*, abitabile, comunicante con il piano terra rialzato, attraverso una scala interna, accessibile esternamente dal resede antistante la dépendance.

La villa comunica inoltre internamente con:

- la *dépendance* adiacente (edif.1 + edif.2), attraverso:
  - una porta interna posta a piano seminterrato primo (foto 182, 183), di accesso al piano seminterrato della dépendance (sede della lavanderia),
  - una porta interna posta in un vano scale tra piano seminterrato primo e piano terra rialzato (scala A – foto 129, 159), di accesso al piano terra della dépendance,
  - una porta interna posta in un altro vano scale tra piano seminterrato primo e piano terra rialzato (scala B – foto 120, 160), di accesso al piano terra della dépendance;
- la *tinaia* adiacente (a sua volta comunicante con il deposito/officina), attraverso:
  - una scala interna posta al piano seminterrato primo (foto 136, 141), di accesso al piano seminterrato secondo, sede della tinaia.

La ***villa*** e la ***dépendance***, seppur costituite da più fabbricati, realizzati in epoche diverse, essendo tra loro comunicanti a più livelli, formano un ***unico complesso abitativo***, che risulta nel suo complesso ***esposto e libero su quattro lati*** e costituito dai seguenti vani (foto da 70 a 191), di cui si riporta la *superficie calpestabile*:

DÉPENDANCE	VILLA
PIANO PRIMO:	*PIANO PRIMO:*

Dott. XXX XXX XXX – Cell. +39 XXX - e-mail : XXX

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

Firmato Da: CIAPINI ERICA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6a8b92161daa44d04e8b2a781ee2fb22

– camera Nord = circa 18.1 mq – camera centrale = circa 16.9 mq – cameretta Sud = circa 9.6 mq – bagno camera Nord = circa 4.4 mq – bagno centrale = circa 3.2 mq – disimpegno = circa 7.6 mq – scala A-23 = circa 6.4 mq	– camera Ovest = circa 19.7 mq – camera Sud = circa 20.5 mq – camera Est = circa 24.7 mq – camera Nord = circa 15.6 mq – bagno frontale = circa 7.8 mq – bagno tergale = circa 5.9 mq – guardaroba = circa 5.7 mq – disimpegno guardaroba = circa 8.4 mq – disimpegno bagno tergale = circa 2.1 mq – disimpegno centrale = circa 42.3mq – scala B-23 = circa 11.2 mq
PIANO TERRA: – soggiorno rialzato = circa 32.0 mq – soggiorno/pranzo = circa 33.7 mq – cucinotto = circa 10.3 mq – bagno = circa 4.9 mq – disimpegno = circa 9.5 mq – scala A-12 = circa 2.8 mq – balcone = circa 1.1 mq – terrazza = circa 82.6 mq	*PIANO TERRA RIALZATO:* – salotto = circa 35.4 mq – sala pranzo = circa 21.4 mq – cucina = circa 24.9 mq – dispensa = circa 8.2 mq – lavanderia/ripostiglio = circa 14.1 mq – bagno frontale = circa 6.7 mq – atrio di ingresso = circa 42.9 mq – disimpegno scalone = circa 3.3 mq – scala B-12 = circa 8.6 mq – balcone = circa 3.5 mq – terrazza = circa 159.4 mq
PIANO SEMINTERRATO: – cucina/soggiorno = circa 22.4 mq – camera = circa 19.5 mq – bagno = circa 3.1 mq – antibagno = circa 1.2 mq – disimpegno = circa 5.3 mq – tinaia/lavanderia = circa 25.4 mq – ripostiglio = circa 8.7 mq – caveau = circa 5.5 mq – disimpegno caveau = circa 7.0 mq – deposito = circa 55.9 mq – loggia = circa 17.8 mq	*PIANO SEMINTERRATO 1°:* – sala biliardo = circa 37.4 mq – salotto = circa 5.5 mq – cucina = circa 18.9 mq – camera = circa 21.1 mq – spa = circa 24.6 mq – bagno = circa 4.2 mq – ingresso = circa 11.9 mq – loggia = circa 8.9 mq – centrale termica = circa 8.7 mq – scannafosso = circa 2.7 mq
PIANO INTERRATO: – cantina = circa 24.8 mq – tunnel = circa 11.4 mq *PIANO SEMINTERRATO:* – tettoia = circa 77.8 mq	*PIANO SEMINTERRATO 2°:* – deposito/officina = circa 68.0 mq – tinaia/cantina = circa 53.1 mq – disimpegno = circa 5.2 mq – scala C-01 = circa 1.5 mq – scannafosso = circa 8.6 mq *PIANO SEM. 2° - SERVIZI PISCINA:* – spogliatoio = circa 10.7 mq – ripostiglio = circa 2.0 mq – locale depuratore = circa 3.4 mq

Dott. XXX XXX XXX – Cell. +39 XXX - e-mail : XXX

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

Firmato Da: CIAPINI ERICA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6a8b92161daa44d04e8b2a781ee2fb22

	– disimpegno = circa 2.2 mq

Le ***superfici utili totali calpestabili*** (ovvero al netto dei muri interni e dei muri esterni ed al lordo dei passaggi) delle *parti "abitative"* della villa e della dépendance (incluse scale; esclusi balconi, terrazze, scannafossi, depositi, centrale termica) sono pari a:

DÉPENDANCE	VILLA
- circa ***66.9 mq*** a piano *primo* - circa ***96.1 mq*** a piano *terra* - circa ***51.2 mq*** a piano *seminterrato* - circa ***47.6 mq*** a piano *seminterrato* (lavanderia, ripostiglio, caveau)	- circa ***167.2 mq*** a piano *primo* - circa ***168.4 mq*** a piano *terra rialzato* - circa ***127.4 mq*** a piano *seminterrato 1°*

Le altezze utili interne riscontrate nelle *parti "abitative"* della villa e della dépendance risultano pari a circa (Hmin/Hmax), come meglio indicate negli elaborati grafici:

DÉPENDANCE	VILLA
- circa ***2.45/2.82 m*** a piano *primo* - circa ***2.45/3.39 m*** a piano *terra* - circa ***2.49/3.22 m*** a piano *seminterrato* - circa ***2.48/2.77 m*** a piano *seminterrato* (lavanderia, ripostiglio, caveau)	- circa ***2.62/3.05 m*** a piano *primo* - circa ***3.06/3.30 m*** a piano *terra rialzato* - circa ***2.45/2.83 m*** a piano *seminterrato 1°*

Si precisa che:

- il fabbricato graffato, che viene indicato nell'estratto di mappa, nel F14 P184, in basso a destra, adiacente all'ingresso secondario, di fatto non esiste;
- i due fabbricati, che vengono indicati nell'estratto di mappa, nel F14 P1425 e 1426, all'interno del F14 P1424, di fatto non esistono, mentre si rileva il complesso sopra descritto di tettoia, tunnel e cantina interrata.

2.4.3.1 CUCINE

La villa è caratterizzata da:

- una ***cucina abitabile*** a piano terra rialzato (foto 112, 113, 114), del tipo in muratura, con rivestimenti in marmo, caminetto, videocitofono, una finestra alta ed un accesso diretto con l'esterno;
- una ***cucina abitabile*** a piano seminterrato 1° (foto 133, 134), con rivestimenti in ceramica, termostato, quadro elettrico dedicato, una finestra alta ed una finestra bassa.

La dépendance è caratterizzata da:

- un ***cucinotto***, non abitabile, a piano terra (foto 165, 166), del tipo in muratura, con rivestimenti in marmo, caminetto vicino e piccola finestra;

Dott. XXX XXX XXX – Cell. +39 XXX - e-mail : XXX

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

Firmato Da: CIAPINI ERICA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6a8b92161daa44d04e8b2a781ee2fb22

- una ***cucina abitabile*** (angolo cottura nel soggiorno) a piano seminterrato (foto 176, 177), con rivestimenti in travertino, caminetto e accesso diretto con l'esterno.

2.4.3.2 SERVIZI IGIENICI

La villa è caratterizzata da:

- ***n.1 bagno*** a piano primo, privato in camera, finestrato, rivestito in marmo e dotato di wc, *bidet*, 2 lavabi e doccia (foto 79, 80);
- ***n.1 bagno*** a piano primo, disimpegnato, finestrato, rivestito a mosaico, con *phon* a parete e dotato di wc, *bidet*, lavabo e vasca (foto 89, 90);
- ***n.1 bagno*** a piano terra rialzato, disimpegnato, finestrato, per ospiti, rivestito in marmo, con locale wc separato, oltreché dotato di lavabo (foto 105, 106);
- ***n.1 bagno*** a piano seminterrato primo, disimpegnato, finestrato, rivestito in ceramica e dotato di wc, *bidet*, lavabo e vasca (foto 140);
- ***n.1 spa*** a piano seminterrato primo, finestrata, rivestita in pietra e dotata di vasca tonda con idromassaggio, sauna, lavabo e doccia (foto 126, 127, 128).

La dépendance è caratterizzata da:

- ***n.1 bagno*** a piano primo, privato in camera, finestrato, rivestito in marmo e dotato di wc, *bidet*, lavabo e vasca (foto 145, 146);
- ***n.1 bagno*** a piano primo, disimpegnato, finestrato, rivestito in marmo e dotato di wc, *bidet*, lavabo e doccia (foto 149, 150);
- ***n.1 bagno*** a piano terra, accessibile da cucinotto, finestrato, rivestito in ceramica e dotato di wc, *bidet*, lavabo e doccia (foto 166, 167);
- ***n.1 bagno*** a piano seminterrato, accessibile da soggiorno/cucina, finestrato, con antibagno, rivestito in ceramica e dotato di wc, *bidet*, lavabo e doccia (foto 179).

2.4.3.3 LAVANDERIE

Il complesso abitativo villa/dépendance può beneficiare di:

- ***n.1 lavanderia***, di circa ***14.1 mq***, a piano terra rialzato della villa, accessibile solo dalla dispensa della cucina, finestrata e dotata di un lavatoio (foto 117);
- ***n.1 lavanderia***, di circa ***25.4 mq***, a piano seminterrato della dépendance, accessibile da due zone, finestrata (finestra su deposito), attrezzata con attacco lavatrice e dotata di un lavatoio (foto 183, 184).

2.4.3.4 SOFFITTA della VILLA

A piano secondo della villa si trova una piccola soffitta, accessibile solo attraverso una *botola a solaio*, dotata di *scala retrattile*; la soffitta non è abitabile, infatti la sua altezza massima al colmo è di circa 1.46 m; tuttavia trattasi di un ambiente in parte *pavimentato* (circa 24.8 mq) ed in parte non calpestabile, dotata di luce elettrica e di un piccolo *lucernario* a tetto (foto 70, 71, 72, 73).

Dott. XXX XXX XXX – Cell. +39 XXX - e-mail : XXX

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

Firmato Da: CIAPINI ERICA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6a8b92161daa44d04e8b2a781ee2fb22

2.4.3.5 DEPOSITI, TINAIE e CANTINE

Il complesso abitativo villa/dépendance può beneficiare di:

- n.1 ***deposito/officina***, di circa ***68.0 mq utili***, a piano seminterrato 2°, accessibile sia dal piano seminterrato 1° della villa, sia direttamente dall'esterno (porta e bandone), finestrato e non pavimentato (foto 143, 144);
- n.1 ***tinaia/cantina***, di circa ***53.1 mq utili***, a piano seminterrato 2°, accessibile sia dal piano seminterrato 1° della villa, sia dal suddetto deposito/officina, finestrato, sede di n.2 grandi tini in cemento e parzialmente pavimentato (foto 142);
- n.1 ***deposito/officina***, di circa ***55.9 mq utili***, a piano seminterrato della dépendance, accessibile sia dal disimpegno caveau, sia dalla loggia, finestrato e pavimentato (foto 187, 188);
- n.1 ***cantina***, di circa ***24.8 mq utili***, a piano interrato della dépendance, accessibile sia dalla botola a pavimento della loggia sovrastante (foto 69, 190), sia dal tunnel interrato (foto 66), non pavimentata (foto 67, 68).

Il complesso abitativo villa/dépendance può beneficiare anche di una ***tettoia***, realizzata in maniera "spartana", con travi e pilastri in legno, di circa ***77.8 mq***, aperta su due lati, utile per lo stallo dei trattori e degli utensili agricoli (foto 63, 64).

2.4.3.6 CENTRALI TERMICHE

A piano seminterrato 1° della villa, con accesso dalla loggia, si trova un ***locale caldaia***, di circa 8.7 mq utili, sede di una *caldaia* e di un *deposito d'acqua*; il locale risulta dotato di finestra in affaccio sottostante il balcone della villa (138, 139). La villa si avvale anche di un'*autoclave* ubicata in una nicchia/pozzo, accessibile dalla sala biliardo di piano seminterrato 1° (foto 131).
La dépendance vede invece una *caldaia* ubicata nel cucinotto di piano terra (foto 166) ed una *caldaia* ubicata nel bagno di piano seminterrato (foto 179).

2.4.3.7 LOGGE

Il complesso abitativo villa/dépendance può beneficiare di:

- n.1 ***loggia***, di circa ***8.9 mq***, a piano seminterrato 1° della villa, antistante l'ingresso, accessibile da resede, completamente pavimentata, dotata di *legnaia* e di *rubinetto dell'acqua* con apposito scolo;
- n.1 ***loggia***, di circa ***17.8 mq***, a piano seminterrato della dépendance, antistante il deposito, accessibile da resede, completamente pavimentata, dotata di *botola a pavimento* di accesso alla cantina sottostante e di *rubinetto dell'acqua* con apposito scolo.

Dott. XXX XXX XXX – Cell. +39 XXX - e-mail : XXX

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

Firmato Da: CIAPINI ERICA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6a8b92161daa44d04e8b2a781ee2fb22

2.4.3.8 PISCINA

Il complesso abitativo villa/dépendance è dotato anche di una ***piscina all'aperto*** (foto 38, 39, 43), di *circa 45 mq* utili, ubicata nel giardino, in posizione riservata e protetta, in corrispondenza di una terrazza pavimentata, con vista panoramica e completa di *servizi igienici* (lavabo, wc) e *locali tecnici* (ripostiglio, locale depuratore) sottostanti (foto 45, 46).

2.4.3.9 BALCONI e TERRAZZE

Il complesso abitativo villa/dépendance è dotato di:

- n.1 ***balcone***, di circa ***3.5 mq***, a piano terra rialzato della villa, accessibile dal salotto e dalla terrazza della dépendance, e delimitato da una ringhiera metallica (foto 174),
- n.1 ***terrazza***, di circa ***159.4 mq***, a piano terra rialzato della villa, accessibile dal salotto e dalla sala/pranzo, oltreché direttamente dal resede esclusivo, pavimentata e delimitata da una ringhiera metallica (foto 31, 32, 33, 34),
- n.1 ***balcone***, di circa ***1.1 mq***, a piano terra della dépendance, accessibile dal soggiorno rialzato e delimitato da una ringhiera metallica (foto 60),
- n.1 ***terrazza***, di circa ***82.6 mq***, a piano terra della dépendance, accessibile dal soggiorno/pranzo, oltreché direttamente dal resede esclusivo, pavimentata e delimitata da un muretto in pietra (foto 173).

2.4.3.10 RESEDI, GIARDINI e TERRAZZAMENTI

Il complesso abitativo villa/dépendance è circondato da:

- un ***resede esclusivo***, di circa ***2.398 mq***, dislocato tutto intorno al fabbricato, anche a più livelli, diviso in due aree da un *cancello interno* (foto 52), in parte pavimentato a pietra maturale in lastre o a porfido (mosaico a *pavet*), in parte pavimentato con ghiaino, in parte destinato a giardino erboso, in parte a giardino ornamentale con alberi, il tutto ricadente nella Particella 184 ed in parte della Particella 1424 (foto da 20 a 31, 35, 36, da 49 a 53, da 57 a 61, 222),
- ***tre terrazzamenti***, di circa ***1.177,3 mq***, con svariati *alberi da frutto* (foto 209), delimitati da una *strada campestre* a contorno (foto 219) e ricadenti interamente nella Particella 1424.

2.4.3.11 ANNESSI

Annessi al complesso villa/dépendance si trovano infine:

- una ***piccola capanna***, posta vicino alla tettoia (stallo trattori), in corrispondenza del terrazzamento intermedio, di superficie utile pari a *circa 4.0 mq*, posticcia e realizzata con materiali scadenti,
- un ***grande capannone metallici***, posto più a valle, ricadente nelle Particelle 1196, 1195 e 1381, di superficie utile pari a *circa 508.6 mq*, realizzato con materiali poveri ed eterogenei,

Dott. XXX XXX XXX – Cell. +39 XXX - e-mail : XXX

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

Firmato Da: CIAPINI ERICA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6a8b92161daa44d04e8b2a781ee2fb22

ma di grande utilità per lo stallo di piccoli automezzi agricoli, avendo una porta di accesso molto larga (360 cm).

2.4.3.12 IMPIANTO IDRO-SANITARIO

La villa è servita da un *impianto dell'acqua calda e fredda*, suddiviso e predisposto per i 2 utenze. con *n.2 contatori* dedicati, ubicati nella parete esterna adiacente alla tettoia, in una nicchia (con scritta "*gas*"). La villa dispone anche di *n.1 boiler*, ubicato nel locale caldaia di piano seminterrato 1°, e di un'*autoclave*, ubicata nella nicchia della sala biliardo di piano seminterrato 1°. Il complesso villa/dépendance è dotato anche di un *pozzo*, ubicato antistante il deposito/officina di piano seminterrato 2°. Le *fosse biologiche* risultano ubicate esternamente al cancello carrabile, presso la dépendance (foto 17).

2.4.3.13 IMPIANTO DI ADDUZIONE DEL GAS

Il complesso villa/dépendance è dotato di un impianto di adduzione di *gas metano*, con *n.2 contatori*, ubicati nella parete esterna adiacente alla tettoia (foto 64, 65).

2.4.3.14 IMPIANTO DI RISCALDAMENTO

Il complesso villa/dépendance è dotato di un impianto di riscaldamento a *termosifoni* talvolta in ghisa, talvolta in alluminio, oltre ai *termoarredi* presenti in alcuni bagni; l'impianto risulta alimentato da *n.3 caldaie* (sebbene i contatori siano n.2), opportunamente controllate da relativi *n.3 termostati dedicati* (foto 206). Le abitazioni vengono riscaldate anche da *n.4 termocamini*.

2.4.3.15 IMPIANTO ELETTRICO

Il complesso villa/dépendance è servito da un *impianto elettrico* già suddiviso e predisposto per n.3 utenze, con *n.3 contatori* dedicati, ubicati presso la parete esterna della loggia della villa (foto 53, 54, 55); in adiacenza ai contatori si trova anche un *quadro elettrico generale* esterno (foto 53, 56), oltre a numerosi *quadri elettrici dedicati* (foto 205). La villa ha anche alcune *luci di servizio notte*.

2.4.3.16 IMPIANTO VIDEO-CITOFONICO

Solo la villa risulta dotata di un *impianto video-citofonico*, presente nella cucina di piano terra rialzato (foto 203).

2.4.3.17 ALTRI IMPIANTI

Il complesso villa/dépendance non risulta servito da alcun impianto sistema di allarme antintrusione. A piano primo della villa risultano presenti un *impianto di aspirazione della polvere* (datato ed in disuso) ed un *phon a parete* (datato) nel bagno tergale (foto 204). Nella cantina interrata della dépendance invece si trova un *addolcitore di acqua* funzionante.

Dott. XXX XXX XXX – Cell. +39 XXX - e-mail : XXX

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

Firmato Da: CIAPINI ERICA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6a8b92161daa44d04e8b2a781ee2fb22

2.4.3.18 DISLIVELLI DA SUPERARE

Il complesso villa/dépendance, essendo storico, risulta caratterizzato da numerosi gradini e dislivelli da superare, sia internamente che esternamente (foto 198); pertanto, in termini di *barriere architettoniche*, non è possibile (nelle attuali condizioni) l'accessibilità da parte di persone con impedite capacità motorie, salvo attuare interventi pensati *ad hoc*.

2.4.3.19 RIVESTIMENTI E FINITURE

Il complesso villa/dépendance è caratterizzato da ***finiture e rivestimenti a volte di pregio, a volte di media qualità***. In particolare:

a) i *pavimenti interni* sono in grés, in ceramica, in cotto oppure in marmo (foto 200), fatta eccezione di depositi, cantine e tinaie non rivestiti;
b) i *pavimenti esterni* sono in pietra squadrata, in mattoni, in porfido oppure in travertino (foto 199);
c) tutti i *gradini* delle scale interne ed esterne, sono in pietra serena, in pietra squadrata oppure in marmo (foto 198);
d) le *soglie* delle porte-finestre e delle finestre sono rivestite in pietra;
e) i *rivestimenti delle cucine* sono in marmo oppure in ceramica (foto 196);
f) i *rivestimenti dei bagni* sono in marmo, in pietra oppure in ceramica (foto 197);
g) le *finiture* delle pareti *interne* risultano principalmente trattate con intonaco di cemento, con tinteggiatura finale chiara o colorata, fatta eccezione per alcune pareti del piano seminterrato primo della villa lasciate con pietra a vista (foto 195);
h) le *facciate esterne* risultano principalmente trattate con intonaco di cemento, con tinteggiatura finale chiara, salvo alcuni muri lasciati in pietra a vista (foto 194);
i) i *muri esterni controterra* e *di confine* sono realizzati in pietra (foto 9, 13, 19, 48, 57).

2.4.3.20 INFISSI

Il complesso villa/dépendance è caratterizzato da ***infissi interni ed esterni di media qualità***. In particolare:

a) gli *infissi interni* sono prevalentemente in legno, mono-anta, ciechi (raramente a vetri) e del tipo a cerniera (foto 202);
b) gli *infissi esterni* sono prevalentemente in legno e vetro singolo, a una o a due ante (finestre e porte-finestre) (foto 201);
c) generalmente gli infissi esterni sono protetti da *persiane* in legno (foto 28, 57);
d) generalmente le finestre di piano terra e delle facciate su pubblica via sono protette da *inferriate* talvolta disposte nell'imbotte e talvolta sporgenti (foto 27, 30);
e) i *portoncini* di accesso sono principalmente in legno massiccio (foto 110, 173, 175), talvolta in metallo e vetro (foto 41, 141, 189);

Dott. XXX XXX XXX – Cell. +39 XXX - e-mail : XXX

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

Firmato Da: CIAPINI ERICA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6a8b92161daa44d04e8b2a781ee2fb22

f) il portone del deposito/officina è un *bandone basculante* (foto 47).

2.4.4 CASA COLONICA (Lotto 2)

La ***casa colonica***, nota anche come *Concaccio*, è posta lungo Via Cicignano senza civico, presenta una facciata tergale *in affaccio diretto sulla pubblica via* (foto 7, 8, 9), presenta un'impronta a terra a forma di L e risulta costituita da:

- una *stecca in passato abitata*, ma attualmente in stato di totale abbandono da molto tempo, costituita da un piano terra ed un piano primo, tra loro comunicanti tramite scala interna;
- una *stecca a rudere*, completamente da ristrutturare, costituita da un piano terra (foto da 14 a 19) ed un piano primo (foto da 20 a 26), tra loro non comunicanti e non comunicanti neanche con la stecca ex abitata; a piano seminterrato risulta presente una cantina, con accesso solo dall'esterno (foto 27, 28, 29, 30).

La casa colonica risulta nel suo complesso ***esposta e libera su quattro lati*** e costituita dai seguenti vani (foto da 14 a 48), di cui si riporta la *superficie calpestabile*:

STECCA EX ABITAZIONE	STECCA A RUDERE
PIANO PRIMO: – camera Nord = circa 17.2 mq – camera Sud = circa 28.0 mq – bagno = circa 8.5 mq – disimpegno = circa 2.6 mq – scala = circa 5.0 mq	*PIANO PRIMO:* – deposito = circa 79.4 mq – ripostiglio = circa 13.2 mq
PIANO TERRA: – soggiorno = circa 26.4 mq – cucina = circa 11.9 mq – dispensa = circa 13.5 mq – bagno/antibagno = circa 10.2 mq	*PIANO TERRA:* – deposito = circa 80.2 mq
-	*PIANO SEMINTERRATO:* – cantina = circa 64.8 mq

Le ***superfici utili totali calpestabili*** (ovvero al netto dei muri interni e dei muri esterni ed al lordo dei passaggi) della casa colonica (incluse scale) sono pari a:

STECCA EX ABITAZIONE	STECCA A RUDERE
- circa ***61.2 mq*** a piano *primo* - circa ***64.8 mq*** a piano *terra*	- circa ***92.6 mq*** a piano *primo* - circa ***80.2 mq*** a piano *terra* - circa ***64.8 mq*** a piano *seminterrato*

Le altezze utili interne riscontrate nella colonica risultano pari a circa (Hmin/Hmax), come meglio indicate negli elaborati grafici:

STECCA EX ABITAZIONE	STECCA A RUDERE

Dott. XXX XXX XXX – Cell. +39 XXX - e-mail : XXX

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

Firmato Da: CIAPINI ERICA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6a8b92161daa44d04e8b2a781ee2fb22

- circa ***2.07/3.05 m*** a piano *primo* - circa ***2.21/2.72 m*** a piano *terra*	- circa ***2.2.11/2.88 m*** a piano *primo* - circa ***2.81 m*** a piano *terra* - circa ***2.65 m*** a piano *seminterrato*

2.4.4.1 CUCINA

La colonica è caratterizzata da una ***cucina abitabile*** a piano terra (foto 39, 40, 41), con rivestimenti in marmo, caminetto, una finestra ed un rubinetto del gas.

2.4.4.2 SERVIZI IGIENICI

La colonica è caratterizzata da:

- ***n.1 bagno*** a piano primo, disimpegnato, finestrato, rivestito in ceramica e dotato di wc, bidet, lavabo e attacchi per vasca, oltreché sede di un *boiler* (foto 34);
- ***n.1 bagno*** a piano terra, disimpegnato, finestrato, rivestito in ceramica e dotato di wc, bidet, lavabo e doccia (foto 48).

2.4.4.3 DEPOSITI e CANTINA

La colonica dispone di:

- n.1 ***deposito con ripostiglio***, di circa ***92.6 mq utili***, a piano primo, attualmente accessibile solo con scala a pioli, non essendo comunicante con la stecca ex abitata, caratterizzato da numerose finestre, ma completamente da ristrutturare (foto da 20 a 26);
- n.1 ***deposito***, di circa ***80.2 mq utili***, a piano terra, accessibile direttamente dal resede, non essendo comunicante con la stecca ex abitata, caratterizzato da numerose finestre, ma completamente da ristrutturare (foto da 14 a 19);
- n.1 ***cantina***, di circa ***64.8 mq utili***, a piano seminterrato, accessibile direttamente dall'esterno (dal campo), non essendo comunicante con il piano terra, caratterizzato da due finestre, ma completamente da finire (foto da 27 a 30).

2.4.4.4 RESEDE

La casa colonica dispone di un ***resede esclusivo***, di fatto non delimitato (si rileva solo un cancello senza recinzione – foto 5), quindi non "misurabile", ricompreso nella sagoma dell'impronta ad L; tale resede vede solo un *marciapiede* intorno alla casa, la presenza di *due alberi da frutto* (un diospero ed un susino) (foto 1 a 5).

2.4.4.5 IMPIANTO IDRO-SANITARIO

La casa colonica è servita da un *impianto dell'acqua calda*, solo nella stecca ex abitazione; la casa dispone anche di *n.1 boiler* (foto 34) ubicato nel bagno di piano primo, e di un *pozzo*, ubicato nel mezzo del campo pianeggiante adiacente (foto 56). La stecca a rudere risulta priva di impianto idrico.

Dott. XXX XXX XXX – Cell. +39 XXX - e-mail : XXX

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

Firmato Da: CIAPINI ERICA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6a8b92161daa44d04e8b2a781ee2fb22

2.4.4.6 IMPIANTO DI ADDUZIONE DEL GAS

La casa colonica, limitatamente alla stecca ex abitazione, è dotata di un impianto di adduzione di *gas metano*, con *n.2 contatori* ubicati nella parete esterna, facciata Nord (foto 5, 6). In cucina si trova un *rubinetto* di sicurezza del gas.

2.4.4.7 IMPIANTO DI RISCALDAMENTO

La casa colonica, limitatamente alla stecca ex abitazione, è dotata di un impianto di riscaldamento a vista, completo di *termosifoni* in alluminio, non più attivo (foto 34, 35, 43, 47, 48), oltreché di un *caminetto* nel soggiorno e di *caminetto con forno a legna* in cucina (foto 40, 44). La stecca a rudere risulta priva di impianto di riscaldamento.

2.4.4.8 IMPIANTO ELETTRICO

La casa colonica, limitatamente alla stecca ex abitazione, è servita da un *impianto elettrico*, con *contatore* interno e *quadro elettrico generale*, ubicati presso l'ingresso principale (foto 45, 53). La stecca a rudere risulta priva di impianto elettrico, salvo un quadro in parete esterna.

2.4.4.9 DISLIVELLI DA SUPERARE

La casa colonica, nella stecca ex abitazione, risulta caratterizzata da numerosi gradini e dislivelli da superare, sia internamente che esternamente (foto 37, 41, 44, 51, 52); la quota di calpestio del piano terra del rudere ha un dislivello di un gradino, mentre il piano primo del rudere è attualmente raggiungibile solo con scala a pioli (foto 20), non essendo oggi comunicanti le due stecche. Pertanto, in termini di *barriere architettoniche*, non è possibile (nelle attuali condizioni) l'accessibilità da parte di persone con impedite capacità motorie, salvo attuare interventi pensati *ad hoc*.

2.4.4.10 RIVESTIMENTI E FINITURE

La casa colonica, nella stecca ex abitazione, è caratterizzata da ***finiture e rivestimenti di scarsa qualità***, mentre la stecca a rudere risulta priva di rivestimenti e finiture. In particolare:

a) i *pavimenti interni* sono in cotto, in graniglia oppure in legno (foto 36, 37, 43, 45);
b) i *pavimenti esterni* si limitano a marciapiedi fatiscenti in calcestruzzo (foto 51);
c) i *gradini* delle scale interne sono rivestiti di legno (foto 37);
d) le *soglie* delle porte-finestre e delle finestre sono rivestite in pietra;
e) il *rivestimento della cucina* è in ceramica (foto 50);
f) il *rivestimento dei bagni* è in ceramica (foto 34, 48);
g) le *finiture* delle pareti *interne* risultano principalmente trattate con intonaco di cemento, finito talvolta a buccia d'arancia, con tinteggiatura finale chiara o colorata (foto 49);
h) le *facciate esterne* risultano prive di finiture (foto 49).

Dott. XXX XXX XXX – Cell. +39 XXX - e-mail : XXX

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

Firmato Da: CIAPINI ERICA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6a8b92161daa44d04e8b2a781ee2fb22

2.4.4.11 INFISSI

La casa colonica, nella stecca ex abitazione, è caratterizzata da ***infissi interni ed esterni di scarsa qualità***, mentre la stecca a rudere risulta priva di infissi. In particolare:

a) gli *infissi interni* non sono più presenti;
b) gli *infissi esterni* sono in legno e vetro singolo, eccetto la cucina in metallo;
c) generalmente le finestre di piano terra e delle facciate su pubblica via sono protette da *inferriate* talvolta disposte nell'imbotte e talvolta sporgenti (foto 3, 8);
d) il *portoncino* di accesso è del tipo provvisorio (porta di legno rinforzata), pensato principalmente per evitare l'accesso ad estranei e limitare atti vandalici, già avvenuti.

2.4.5 TERRENI (Lotti 1, 2, 3)

Per poter esaminare meglio i terreni sono stati eseguiti dei *sopralluoghi* sul posto, osservando le varie sistemazioni, sia da terra che in quota mediante l'utilizzo di un *drone*.

L'area risulta attraversata da:

a) ***via Cicignano*** (foto 3; lotto 3: foto 1), vicinale, sterrata, ma ben tenuta nel tratto dal civico n.29 fino all'incrocio con il Fosso Funandola e più ciottolosa nel successivo tratto verso La Casetta;
b) alcune ***strade campestri***, ben tenute e non troppo pendenti (lotto 1: foto 212, 219; lotto 2: foto 57, 62; lotto 3: foto 13, 23), fatta eccezione per lo *stradello sterrato*, più dissestato e molto acclive, lungo il bosco al confine Sud-Ovest, ed alla *strada campestre*, meglio tenuta ma molto acclive lungo il bosco piantumato al confine Nord (lotto 3: foto 34);
c) alcuni ***corsi d'acqua***, sebbene talvolta asciutti (lotto3: foto 22) – (§ 5.3);
d) ***muretti in pietra a secco***, a contenimento di alcuni terrazzamenti o sponde di strada campestre (lotto 3: foto 23), talvolta crollati (lotto 3: foto 19).

Sono inoltre presenti:

- un ***pozzo*** nel resede della villa/dépendance (F14 P184)
- un ***pozzo*** nel resede della casa colonica (lotto 2: foto 56 – F14 P1521)
- una ***cisterna interrata*** in adiacenza ad un ampio vigneto (lotto 3 – F10 P152)
- una ***bacino di raccolta*** delle acque, scarsamente bagnato e mal protetto in termini di sicurezza, come recinzione perimetrale (lotto 3: foto 29 – F10 P144).

E' stato rilevata la presenza di diverse colture:

1) ***VIGNETI***: sono state rilevate:
    a. un'ampia zona di vigneto in filari, su terreno a media pendenza – zona centrale sopra strada (lotto 3: foto 2, 3, 7, 8, 9, 10 - F10 P153, porz. P152),

Dott. XXX XXX XXX – Cell. +39 XXX - e-mail : XXX

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

Firmato Da: CIAPINI ERICA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6a8b92161daa44d04e8b2a781ee2fb22

b. una zona limitata di vigneto in filari, su terreno a maggior pendenza – zona centrale sotto strada (lotto 1: foto 214, 215 - F14 porz. P244, P1379);

2) ***BOSCO***: sono state rilevate:
   a. un'ampia zona di bosco a fustaia, su terreno acclive (composto da specie quercine nel piano dominante frassino, castagno nel piano dominato) – zona Ovest sopra strada (F10 P111),
   b. una zona limitata di bosco ceduo, su terreno molto acclive, con recenti piantumazioni (intorno al 2000, riferisce Sig. XXX) in filari (specie trovate: quercia, ciliegio, frassino) – zona Ovest sopra strada (lotto 3: foto 31 - F10 P112);
3) ***TERRENO INCOLTO***: sono state rilevate:
   a. un'ampia zona di terreno incolto, su terreno pianeggiante, in adiacenza alla casa colonica – zona centrale sotto strada (lotto 2: foto 63 - F14 P157, P1377, P1378, porz. P159, porz. P244),
   b. una zona limitata di terreno incolto, su terreno molto acclive, in adiacenza al bosco ceduo ed al bacino di raccolta – zona Ovest sopra strada (F10 P147),
   c. una zona limitata di terreno incolto, su terreno moderatamente acclive, tra il Fosso Funandola e la strada campestre – zona centro Ovest sopra strada (F10 P146, P149, P150),
   d. una fascia di canneti lungo il Fosso Funandola - zona centrale sotto strada (lotto 2: foto 61 - F14 P166, porz. P241),
   e. una fascia più ampia di canneti lungo il Fosso La Lastra - zona centrale sopra strada (lotto 3: foto 6 - F14 P152);
4) ***ULIVETI***: nelle zone restanti sono state rilevate svariate zone coltivate ad ulivi, con olivete specializzate a sesto di impianto 6X5 m, con terreni lavorati e potature effettuate correttamente (lotto 2: foto 58).

Nel loro complesso i terreni esaminati risultano:

- *facilmente accessibili*, anche con mezzi agricoli
- distribuiti su pendenze pedecollinari moderatamente acclivi, salvo le zone boschive acclivi.

Si è rilevato infine che le ***recinzioni*** lungo i vari confini non sono sempre presenti e, se presenti (lotto 3: foto 5, 6, 30, 34), non sono ben strutturate (talvolta si trovano reti metalliche tagliate, piegate o cadute, con pali di legno o di calcestruzzo talvolta inclinati o divelti).

Infine la Particella 237 del foglio 15 consiste in un piccolo terreno, triangolare, vicino all'ingresso del Cimitero, su cui insiste, oltre ad alcuni alberi, un tabernacolo in muratura (Lotto 1: foto 223).

Dott. XXX XXX XXX – Cell. +39 XXX - e-mail : XXX

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

Firmato Da: CIAPINI ERICA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6a8b92161daa44d04e8b2a781ee2fb22

3. CONFORMITA' FORMALI E CATASTALI (Q.3)

Mettendo a confronto quanto rilevato dai vari sopralluoghi con quanto dedotto dalla documentazione in atti, si possono formulare le seguenti osservazioni.

3.1 CONFRONTO TRA BENI REALI ED ATTO DI PIGNORAMENTO

Nell'Atto di Pignoramento la descrizione dei beni si limita a riportare gli estremi catastali, gli indirizzi, la località e talvolta i numeri civici ed i confini (§ 2.2), tutti conformi a quanto rilevato. Nulla si dice in merito alla tipologia di edificio, allo sviluppo planimetrico, alla distribuzione dei vani, alla descrizioni degli annessi, all'esatta ubicazione dei beni, ecc.. La carenza di molte informazioni non ha comunque impedito la corretta individuazione dei beni in esame.

3.2 CONFRONTO TRA BENI REALI ED ULTIMI ATTI DI PROVENIENZA

Nel *Verbale di Assemblea del 2020* la descrizione dei beni si limita a riportare gli estremi catastali, alcuni indirizzi, la località (§ 2.2), tutti conformi a quanto rilevato, fatta eccezione per il civico della villa (dichiarato n.87, mentre rilevato sul posto n.29). Nulla si dice in merito alla tipologia di edificio, allo sviluppo planimetrico, alla distribuzione dei vani, alla descrizioni degli annessi, all'esatta ubicazione dei beni, ai confini, ecc.. La carenza di molte informazioni non ha comunque impedito la corretta individuazione dei beni in esame.

3.3 CONFRONTO TRA BENI REALI ED ATTI CATASTALI

Si osserva *in primis* che, dalle ***visure catastali*** (per immobile e per soggetto), i beni risultano tutti intestati alla società esecutata XXX XXX, per la piena ed intera proprietà, dal 08-10-2004, per atto del notaio La Gamba (§ 1.3, 2.3).

3.3.1 COMPLESSO PIGNORATO

Confrontando il rilievo geometrico del complesso pignorato con l'***estratto di mappa*** (ALLEGATO 44: estratto di mappa in giallo/rilevato in nero), si riscontrano le seguenti difformità:

a) tra lo stato rilevato e l'estratto di mappa sussiste una *discordanza* evidente dei confini di proprietà (*difformità sostanziale*);
b) tra lo stato rilevato e l'estratto di mappa sussiste una *discordanza* evidente delle sagome dei fabbricati (*difformità sostanziale*);
c) nell'estratto di mappa vengono riportate alcune sagome di fabbricato non presenti nello stato rilevato (particelle 1425, 1426 e fabbricato graffato alla particella 184 presso il cancello secondario da Via Palazzina) (*difformità sostanziale*);
d) nell'estratto di mappa non vengono riportate alcune sagome di fabbricati presenti nello stato rilevato (tettoia, tunnel, capanna e capannone) (*difformità sostanziale*);
e) nell'estratto di mappa la pubblica via di accesso ai beni viene denominata "*Strada vicinale del Rio degli Alberi*", anziché "*Via Cicignano*" come rilevato (*difformità non sostanziale*).

Dott. XXX XXX XXX – Cell. +39 XXX - e-mail : XXX

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

Firmato Da: CIAPINI ERICA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6a8b92161daa44d04e8b2a781ee2fb22

3.3.2 VILLA e DÉPENDANCE

Confrontando il rilievo geometrico della villa/dépendance con le ***n.2 planimetrie catastali del 1988*** (ALLEGATO 37), si riscontrano mancanze di porzioni importanti di fabbricato (mancano l'intera dépendance, oltre ai piani soffitta, seminterrato primo e secondo della villa) e notevoli difformità tra quanto riportato e quanto rilevato (ALLEGATO 49: planimetria nera / rilevato rosso):

a) nella planimetria della villa la sagoma degli *allineamenti murari* del fabbricato non combacia perfettamente con quanto rilevato sul posto (*difformità sostanziale*);
b) nella planimetria della villa la *posizione delle finestre e delle porte* con risulta allineata con quanto rilevato (*difformità sostanziale*);
c) nella planimetria della villa a piano primo l'*accesso al bagno frontale* avviene dal disimpegno centrale e non dalla camera Ovest come invece rilevato (*difformità sostanziale*);
d) nella planimetria della villa a piano primo non vengono rappresentate le *tramezzature* a delineare il guardaroba ed il vano doccia del bagno frontale, come invece rilevato (*difformità sostanziale*);
e) nella planimetria della villa a piano primo non vengono riportati gli *ingombri* delle canne fumarie del caminetto della cucina e del caminetto del salotto, come invece rilevato (*difformità sostanziale*);
f) nella planimetria della villa, a piano terra, nell'ingresso centrale, si legge un'*altezza* di 3.80 m, mentre *in situ* si rileva un'altezza di 3.07 m (*difformità sostanziale*);
g) nella planimetria della villa, a piano primo, nel disimpegno centrale, si legge un'*altezza* di 3.00 m, mentre *in situ* si rileva un'altezza di 2.72 m (*difformità non sostanziale*);
h) nella planimetria della villa, a piano terra si riporta una comunicazione tra il corpo rurale (oggi dépendance) e la lavanderia, che invece non rilevato (*difformità non sostanziale*);
i) nella planimetria della villa, a piano terra il balcone sulla terrazza laterale presenta una scala di accesso laterale e non frontale, come invece rilevato (*difformità non sostanziale*).

3.3.3 CASA COLONICA

Confrontando il rilievo geometrico della casa colonica con le ***n.3 planimetrie catastali del 2009*** (ALLEGATO 38), si riscontrano alcune difformità tra quanto riportato e quanto rilevato (ALLEGATO 50: planimetria nera / rilevato rosso):

a) nella planimetria della colonica la sagoma degli *allineamenti murari* del fabbricato non combacia perfettamente con quanto rilevato sul posto (*difformità non sostanziale*);
b) nella planimetria della colonica la *posizione delle finestre e delle porte* con risulta del tutto allineata con quanto rilevato (*difformità non sostanziale*);

Dott. XXX XXX XXX – Cell. +39 XXX - e-mail : XXX

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

Firmato Da: CIAPINI ERICA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6a8b92161daa44d04e8b2a781ee2fb22

c) nella planimetria della colonica vengono rappresentate alcune *tramezzature* che sul posto non risultano, vedi nella camera centrale di piano primo e nel bagno di piano terra (*difformità non sostanziale*);

d) nella planimetria della colonica, a piano primo nella camera centrale, si legge un'*altezza media* di 2.70 m, mentre *in situ* si rileva un'altezza media di 2.46/2.48 m (*difformità non sostanziale*);

e) nella planimetria della colonica, a piano terra nel soggiorno, si legge un'*altezza* di 2.80 m, mentre *in situ* si rileva un'altezza di 2.42 m (*difformità non sostanziale*);

f) nella planimetria della colonica, si riportano le comunicazioni ad entrambi i piani tra le due stecche, invece sul posto tali comunicazioni sono murate (*difformità non sostanziale*).

3.3.4 TERRENI

Confrontando quanto rilevato sul posto per i terreni pignorati con le ***visure catastali*** degli stessi, si osserva un importante scostamento, per quanto riguarda ***metrature e tipologie di colture***:

a) *non si riscontrano terreni seminativi* (*seminativo*), ovvero terreni coltivati a foraggere, grano, cereali, ecc., in forma estensiva ed inseriti in una rotazione agraria;

b) *non si riscontrano terreni a coltura promiscua di vigneti ed uliveti* (*uliv vigneto*), mentre si riscontrano appezzamenti distinti a coltura dedicata, talvolta ad uliveto, talvolta a vigneto;

c) *non si riscontrano terreni a pascolo (pascolo)*, ovvero terreni non soggetti a lavorazioni e a pratiche agronomiche intensive, coperti in prevalenza da vegetazione erbacea perenne e spontanea (copertura arborea < 20%), utilizzata come foraggio; si rilevano piuttosto molti terreni incolti.

Si allega un ***estratto di mappa orientativo***, confrontando le *colture rilevate* sul posto (ubicate sommariamente) e le *colture riportate nelle visure catastali attuali* (ALLEGATO 51).

4. RIALLINEAMENTI CATASTALI (Q.4)

Per quanto riscontrato dal confronto tra beni reali ed atti catastali (§ 3.3), ed in particolare vista la sostanziale non coincidenza tra estratto di mappa / planimetrie catastali e stato rilevato, nel rispetto della L. n.122/2010, si è provveduto ad operare un ***riallineamento catastale*** per i beni pignorati risultati "*non regolarmente accatastati*", operando:

a) prima una ridefinizione della mappa catastale al catasto terreni, con presentazione di opportuno ***tipo mappale*** (prot. n.2022/42082 del 14/10/2022 - ALLEGATO 52) per "*aggiornamento della mappa catastale*" e nello specifico per:
   - rappresentare la piscina, gli spogliatoi della piscina, la tettoia, la capanna ed il capannone,
   - demolire il fabbricato non esistente, ma rappresentato al catasto terreni della particella 184,

Dott. XXX XXX XXX – Cell. +39 XXX - e-mail : XXX

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

Firmato Da: CIAPINI ERICA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6a8b92161daa44d04e8b2a781ee2fb22

- allineare la sagoma del corpo principale della villa/dépendance, mediante demolizioni ed ampliamenti parziali;

tale procedura ha generato le *nuove particelle 1695, 1696, 1697, 1698, 1700, 1702, 1704*;

b) poi opportuna denuncia di variazione per la ***villa/dépendance*** (F14 P184 S1) per aggiornamento della planimetria catastale per "*ampliamento, diversa distribuzione degli spazi interni, variazione toponomastica",* il tutto effettuato con ***procedura DOCFA*** (prot. n.8179429 del 29/11/22 - ALLEGATO 53), con assegnazione del *nuovo subalterno 501* (cat.A8);

c) poi opportuna denuncia di nuova costruzione per l'annessa ***tettoia***, con aggiornamento della planimetria catastale *mediante* ***procedura DOCFA*** (prot. n.8125240 del 25/11/22 - ALLEGATO 54), con conferma della particella 1426, oggi però rappresentata anche all'urbano (cat.C7);

d) poi opportuna denuncia di nuova costruzione per l'annessa ***capanna***, con aggiornamento della planimetria catastale mediante ***procedura DOCFA*** (prot. n.8125228 del 25/11/22 - ALLEGATO 55), con generazione di *nuova particella 1704* (cat.F6);

e) poi opportuna denuncia di variazione per l'annesso ***capannone***, con aggiornamento della planimetria catastale mediante ***procedura DOCFA*** (prot. n.8125209 del 25/11/22 - ALLEGATO 56), con generazione di *nuova particella 1696* (cat.F6).

I dati catastali e le planimetrie catastali della *casa colonica* sono conformi allo stato di fatto ed in particolare non sussistono difformità rilevanti tali da influire sul calcolo della rendita catastale e da dar luogo all'obbligo, ai sensi della vigente normativa, di presentazione di una nuova planimetria catastale (Art.19 del D.L. 31/05/2010 n.78, convertito, con modificazioni, dalla L. 30/07/2010 n.122); pertanto per essa non si è operato alcun riallineamento catastale.

Per completezza si allegano le visure catastali aggiornate (ALLEGATO 57), ovvero:

- estratto di mappa del foglio 14;
- visura attuale al catasto fabbricati delle particelle 184 Sub.501 (villa/dépendance), 1426 (tettoia), 1696 (capannone) e 1704 (capanna);
- visura attuale al catasto terreni delle particelle 184 (ente urbano), 1426, 1695, 1697, 1698, 1700 e 1702.

5. INDAGINI URBANISTICHE (Q.5)

5.1 VINCOLI URBANISTICI

Oltre a quanto rilevato negli atti di provenienza come vincoli urbanistici (§ 1.3), dal ***Certificato di Destinazione Urbanistica*** (ALLEGATO 58) rilasciato dal Comune di Montemurlo, attraverso i due strumenti urbanistici a disposizione (*Piano Operativo Comunale* POC, approvato con DCC n.41 del

Dott. XXX XXX XXX – Cell. +39 XXX - e-mail : XXX

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

Firmato Da: CIAPINI ERICA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6a8b92161daa44d04e8b2a781ee2fb22

09/04/2019, e *Piano Strutturale* PS, approvato con DCC n.83 del 20/12/2018), sono stati inquadrati urbanisticamente i beni in questione, con evidenza dei relativi vincoli.

In particolare dal Certificato è emerso che le aree individuate risultano così classificate:

1) area blu: A3 - collina boscata,
2) area gialla: A4 - collina urbana, sistemazioni agrarie storiche
3) area verde: A4 - collina urbana,
4) area rosa: A4 - collina urbana, classe di pertinenza 2 – edifici di rilevante interesse architettonico-ambientale (casa colonica con resede e villa/dépendance)
5) area arancio: A4 - collina urbana, classe di pertinenza 2 – edifici di rilevante interesse architettonico-ambientale, parchi e giardini storici (resede della villa/dépendance)
6) area marrone: A4 - collina urbana, Pp – parcheggi pubblici a raso, ambiti di pertinenza dei nuclei storici (tabernacolo).

Tutte le suddette aree ricadono inoltre:

- nelle aree di salvaguardia ambientale del Monteferrato
- nelle zone omogenee E: aree agricole
- all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato.

Per completezza si riporta lo schema di inquadramento dei fabbricati del Piano Operativo (QP02 - QP03 Tavola Usi del suolo e modalità di intervento – Il territorio rurale e il territorio urbano):

La Petraia (villa / dépendance): - 5.063 mq - A4 – collina urbana (Art.7) - Classe di pertinenza 2 - edifici di rilevante interesse architettonico-ambientale (Art.56) - Parchi e giardini storici (Art.61) - Area di salvaguardia ambientale del Monteferrato (Art.64) - Zona omogenea E - aree agricole (Art.8)	
Concaccio (casa colonica): - 722 mq - A4 – collina urbana (Art.7) - Classe di pertinenza 2 - edifici di rilevante interesse architettonico-ambientale (Art.56) - Area di salvaguardia ambientale del Monteferrato (Art.64) - Zona omogenea E - aree agricole (Art.8)	

Dott. XXX XXX XXX – Cell. +39 XXX - e-mail : XXX

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

Firmato Da: CIAPINI ERICA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6a8b92161daa44d04e8b2a781ee2fb22

Pertanto la *villa/dépendance* e la *casa colonica* non sono soggetti a vincolo paesaggistico (le pratiche edilizie quindi non richiedono il nulla osta della Sovrintendenza), ma ricadono in una zona di tutela (classe 2 di pertinenza), ovvero trattasi di ***edifici di rilevante interesse architettonico - ambientale*** (le pratiche edilizie quindi richiedono il rilascio dell'autorizzazione paesaggistica ordinaria da parte della Commissione locale per il Paesaggio).

Per completezza si riporta la ***Schedatura dei giardini storici*** di Villa La Petraia del 1993 (ALLEGATO 59), in cui si richiama la L. n.431/1985, oggi parzialmente abrogata e sostituita dal DLgs n.42/2004.

5.2 STORIA URBANISTICA DEI BENI

Al fine di valutare la conformità urbanistica dei beni in esame, è stata operata una *ricerca delle pratiche edilizie*, presso l'Archivio Comunale di Montemurlo, riscontrando le seguenti pratiche, costituenti dunque la *storia urbanistica* dei beni stessi:

5.2.1 VILLA e DÉPENDANCE (Lotto 1)

1. **n.325-1989** prot. n.3464 del 23/02/1989: *Articolo 26* per "*opere interne e rifacimento solai in fabbricato a civile abitazione*" (ALLEGATO 60), richiesta dal Sig. XXX XXX, redatta dal Geom. XXX XXX;
2. **n.1480-1989** prot. n.7796 del 05/05/1989: *Autorizzazione* per "*rifacimento tetto*", richiesta dal Sig. XXX XXX – pratica da avviare, non presente negli archivi comunali;
3. **n.1738-1990** prot. n.13240 del 03/09/1990: *Autorizzazione* per "*realizzazione di deposito per acqua ad uso irriguo*" (ALLEGATO 61), richiesta dal Sig. XXX XXX per XXX XXX, redatta dal Geom. XXX XXX;
4. **n.1837-1991** prot. n.4260 del 09/03/1991: *Autorizzazione* per "*asfaltatura strada poderale Po. Petraia – Pod. Selvaggina*", richiesta dal Sig. XXX XXX per XXX XXX, redatta dal Geom. XXX XXX – pratica annullata per parere contrario della commissione;
5. **n.2259-1993** prot. n.15800 del 14/09/1993: *Autorizzazione* per "*manutenzione del muro a retta*" (ALLEGATO 62), richiesta dal Sig. XXX XXX, redatta dal Geom. XXX XXX e Geom. XXX XXX;
6. **n.539-1995** prot. n.6785 del 31/03/1995: *Concessione edilizia in sanatoria* per "*condono di piscina*" (ALLEGATO 63), richiesta dal Sig. XXX XXX, redatta dal Geom. XXX XXX (abuso commesso nel 1991);
7. **n.540-1995** prot. n.6784 del 31/03/1995: *Concessione edilizia in sanatoria* per "*condono di n.2 tettoie per il ricovero di macchinari agricoli e legnaia per superficie accessoria di circa 91 mq*" (ALLEGATO 64), richiesta dal Sig. XXX XXX, redatta dal Geom. XXX XXX (abuso commesso nel 1991);

Dott. XXX XXX XXX – Cell. +39 XXX - e-mail : XXX

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

Firmato Da: CIAPINI ERICA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6a8b92161daa44d04e8b2a781ee2fb22

8. **n.289-1996** prot. n.10246 del 25/05/1996: *Dichiarazione di inizio attività edilizia* per "*installazione di deposito di GPL*" (ALLEGATO 65), richiesta dal Sig. XXX XXX, redatta dal Geom. XXX XXX.

5.2.2 CASA COLONICA (Lotto 2)

1. **n.163-1977** prot. n.6891 del 29/06/1977: *Concessione per l'esecuzione di opere* per "*rifacimento copertura di edificio per civile abitazione*" (ALLEGATO 66), richiesta dai Sigg. XXX XXX, XXX XXX e XXX XXX;
2. **n.56-1989** prot. n.8821 del 19/05/1989: *Concessione edilizia* per "*ristrutturazione annessi agricoli*" (ALLEGATO 67), richiesta dai Sigg. XXX XXX e XXX XXX, redatta dal Geom. XXX XXX;
3. **n.538-1995** prot. n.6786 del 31/03/1995: *Concessione edilizia in sanatoria* per "*condono di cantina di fabbricato agricolo*" (ALLEGATO 68), richiesta dal Sig. XXX XXX, redatta dal Geom. XXX XXX (abuso commesso nel 1992) – pratica sospesa, in quanto il tecnico aveva comunicato che, essendo in corso il fallimento, non sarebbe stata integrata della documentazione necessaria;
4. **n.2660-1998** e **n.662-1998** prot. n.3636 del 13/02/1998: *Autorizzazione all'esecuzione di lavori* per "*installazione deposito di GPL*" (ALLEGATO 69), richiesta dal Sig. XXX XXX, redatta dal Geom. XXX XXX.

5.2.3 TERRENI (Lotto 2, 3)

1. **n.1552-1989** prot. n.14021 del 23/08/1989: *Autorizzazione all'esecuzione di lavori di manutenzione straordinaria* per "*sostituzione piante di ulivi*" (ALLEGATO 70), richiesta dal Sig. XXX XXX per XXX XXX, redatta dal P.A. XXX XXX.

Dalle pratiche urbanistiche esaminate emerge quanto segue:

a) non si riscontrano pratiche edilizie autorizzative correlate con la ristrutturazione della villa/dépendance;
b) la piscina (e suoi annessi) e la tettoia della villa/dépendance venivano condonati nel 1995;
c) non si riscontrano pratiche edilizie autorizzative per la realizzazione della capanna e del capannone, che dunque risultano essere opere abusive;
d) la casa colonica veniva ristrutturata nel 1977 e nel 1989;
e) la cantina della casa colonica non veniva condonata nel 1995;
f) nelle pratiche urbanistiche dei fabbricati non si sono ritrovati documenti di rilievo, quali Abitabilità, Collaudo strutturale, Relazione sui materiali, Conformità impiantistiche, APE, ecc..

Dott. XXX XXX XXX – Cell. +39 XXX - e-mail : XXX

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

Firmato Da: CIAPINI ERICA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6a8b92161daa44d04e8b2a781ee2fb22

5.3 QUADRO NORMATIVO URBANISTICO

Per completezza, a titolo del tutto indicativo e non esaustivo, si riporta di seguito un generale *quadro normativo urbanistico*:

- L. 17/08/1942 n.1150: *Legge urbanistica*
- L. 06/08/1967 n.765: *Modifiche ed integrazioni alla legge urbanistica 17 agosto 1942, n.1150 (Legge Ponte)*
- L. 02/02/1974 n.64: *Ministero dei lavori pubblici - Provvedimenti per le costruzioni con particolari prescrizioni per le zone sismiche*
- D.M. 05/07/1975: *Modificazioni alle istruzioni ministeriali 20 giugno 1896, relativamente all'altezza minima ed ai requisiti igienico-sanitari principali dei locali di abitazione*
- L. 28/01/1977 n.10: *Norme in materia di edificabilità dei suoli e modifiche alla legge 22-10-1971 n.865, recante norme sulla espropriazione per pubblica utilità (Legge Bucalossi)*
- L. 09/01/1989 n.13: *Disposizioni per favorire il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati*
- L. 24/03/1989 n.122: *Disposizioni in materia di parcheggi, programma triennale per le aree maggiormente popolate nonché modificazioni di alcune norme del testo unico sulla disciplina della circolazione stradale*
- D.M. 14/06/1989 n.236: *Prescrizioni tecniche necessarie a garantire l'accessibilità, l'adattabilità e la visitabilità degli edifici privati e di edilizia residenziale pubblica sovvenzionata e agevolata, ai fini del superamento e dell'eliminazione delle barriere architettoniche*
- L. 05/03/1990 n.46: *Norme per la sicurezza degli impianti*
- L. 09/01/1991 n.10: *Norme per l'attuazione del Piano Energetico nazionale in materia di uso razionale dell'energia, di risparmio energetico e di sviluppo delle fonti rinnovabili di energia*
- D.P.R. 26/08/1993 n.412: *Regolamento recante norme per la progettazione, l'installazione, l'esercizio e la manutenzione degli impianti termici degli edifici ai fini del contenimento dei consumi di energia, in attuazione dell'art. 4, comma 4, della legge 9 gennaio 1991, n.1*
- L.R. 16/01/1995 n.5: *Norme per il governo del territorio*
- L. 26/11/1995 n.447: *Legge quadro sull'inquinamento acustico*
- D.M. 16/01/1996: *Norme tecniche relative ai "Criteri generali per la verifica di sicurezza delle costruzioni e dei carichi e sovraccarichi"*
- C.M. 04/07/1996 n.156: *Istruzioni per l'applicazione delle "Norme tecniche relative ai criteri generali per la verifica delle costruzioni e dei carichi e sovraccarichi" di cui al D.M. 16/01/96*
- D.P.C.M. 05/12/1997: *Determinazione dei requisiti acustici passivi degli edifici*
- D.P.R. 06/06/2001 n.380: *Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di edilizia*
- D.M. 17/03/2003: *Aggiornamenti agli allegati F e G del decreto del Presidente della Repubblica 26 agosto 1993, n.412, recante norme per la progettazione, l'installazione, l'esercizio e la manutenzione degli impianti termici degli edifici, ai fini del contenimento dei consumi di energia*
- O.P.C.M. 20/03/2003 n.3274: *Primi elementi in materia di criteri generali per la classificazione sismica del territorio nazionale e di normative tecniche per le costruzioni in zona sismica*

Dott. XXX XXX XXX – Cell. +39 XXX - e-mail : XXX

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

Firmato Da: CIAPINI ERICA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6a8b92161daa44d04e8b2a781ee2fb22

- L.R. Toscana 03/01/2005 n.1: *Norme per il governo del territorio*
- D.Lgs. 19/08/2005 n.192: *Attuazione della direttiva 2002/91/CE relativa al rendimento energetico nell'edilizia.*
- D.M. 22/01/2008 n.37: *Regolamento concernente l'attuazione dell'articolo 11-quaterdecies, comma 13, lettera a) della legge n.248 del 2 dicembre 2005, recante riordino delle disposizioni in materia di attività di installazione degli impianti all'interno degli edifici*
- L.R. 10/11/2014 n.65: *Norme per il governo del territorio*
- D.M. 26/06/2015: Applicazione delle metodologie di calcolo delle prestazioni energetiche e *definizione delle prescrizioni e dei requisiti minimi degli edifici*
- L.R. 22/11/2019 n.69 *Disposizioni in materia di governo del territorio. Adeguamenti alla normativa statale in materia di edilizia e di sismica*. Modifiche alle leggi regionali 65/2014, 64/2009, 5/2010 e 35/2015.
- D.Lgs. 10/06/2020 n.48 *Attuazione della direttiva (UE) 2018/844 del Parlamento Attuazione della direttiva (UE) 2018/844 del Parlamento europeo e del Consiglio, del 30 maggio 2018, che modifica la direttiva 2010/31/UE sulla prestazione energetica nell'edilizia e la direttiva 2012/27/UE sull'efficienza energetica H*.

5.4 TOPONOMASTICA

Negli atti esaminati i beni risultano avere indirizzi diversi e civici diversi:

- ***Via (di) Cicignano***, n.29 o n.87 (per la villa), n.27 o senza civico (per la colonica),
- ***Via degli Alberi.***

Il Comune di Montemurlo rimanda al sito di *Geoplan*, su cui si osserva che i due principali fabbricati, oggetto di pignoramento, sono ubicati lungo la "*Strada del Rio degli Alberi*"; mentre Via Cicignano risulta essere il prosieguo di detta strada, oltreché una strada sopra. Sulla mappa di Geoplan compare anche il capannone metallico, non presente nell'estratto di mappa del catasto.

Dott. XXX XXX XXX – Cell. +39 XXX - e-mail : XXX

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

Firmato Da: CIAPINI ERICA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6a8b92161daa44d04e8b2a781ee2fb22

Nell'estratto di mappa catastale si legge "***Strada vicinale del Rio degli Alberi***" lungo villa e casa colonica, mentre nulla si riporta per il viottolo tratteggiato che conduce al capannone.

Su *Google map* il tratto in esame, lungo la villa e la colonica, non riporta alcun nome, pur essendo il prosieguo di "*Via Cicignano*"; mentre si indica con ***Via Palazzina***, il tratto di strada dal bivio (presso in civico n.29 della villa) fino alla frazione sottostante "*Le Piastrelle*".

5.4.1 FIUMI e FOSSI

Dai documenti e dalle cartografie a disposizione si osserva che l'intera area in esame risulta attraversata o contornata dai seguenti corsi d'acqua (da Ovest a Est, con scorrimento idraulico da Nord a Sud):

Dott. XXX XXX XXX – Cell. +39 XXX - e-mail : XXX

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

Firmato Da: CIAPINI ERICA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6a8b92161daa44d04e8b2a781ee2fb22

- ***Fosso di Funandola*** o ***di Fornacelle*** (anche ***Rio detto delle Fornaci*** - vedi Castore) – sbocco: Gora del Pantano – Adiacente alle Particelle 156, 160 e 1020 del Foglio 14 ed alle Particelle 146, 150, 151 e 152 del Foglio 10,
- ***Fosso ??*** – Adiacente alle Particelle 166, 241, 159, 157, 244 e 1377 del Foglio 14,
- ***Fosso di Selvaggina*** – Adiacente alle Particelle 1195, 1196, 1381 e 1424 del Foglio 14,
- ***Fosso La Lastra*** – Adiacente alla Particella 152 del Foglio 10.

Foglio 4

Foglio 3

5.5 ULTERIORI INDAGINI SUI TERRENI

Sul sito di ***Artea*** (Agenzia Regionale per le Erogazioni in Agricoltura), con riferimento alla regione Toscana, è stato possibile valutare lo *stato reale delle attuali colture agricole*, come dichiarate dalle varie aziende agricole. La ricerca è stata eseguita con riferimento alle seguenti società:

- XXX XXX in liquidazione (esecutata);
- XXX XXX (conduttrice - § 9).

Dott. XXX XXX XXX – Cell. +39 XXX - e-mail : XXX

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

Firmato Da: CIAPINI ERICA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6a8b92161daa44d04e8b2a781ee2fb22

Dalle indagini è stato possibile reperire la ***mappa degli usi del suolo*** (ALLEGATO 71) e verificare, tramite database sull'occupazione del suolo, l'ubicazione, la tipologia e l'estensione delle varie colture alla data del 30/11/2022 (con riferimento a tutti i terreni pignorati):

1) ***VIGNETI***: le superfici vitate pignorate assommano in totale a circa **22.765 mq**, dei quali 18.631 mq (circa 80%) impiantati nel 2002 e circa 4.134 mq impiantati nel 1970;
2) ***ULIVETI***: le superfici interessate da oliveti assommavano in totale a **50.076 mq**; si tratta di impianti specializzati (sesto di impianto 5x5 o 5x6 m), con circa *330 piante a ettaro*; nella superficie indicata sono sommate tutte le aree occupate da olivi produttivi, come i filari lungo le strade o a bordo campo, e anche le aree con impianti più radi; le superfici, in ogni caso, si riferiscono alle aree effettivamente occupate dalle piante di olivo;
3) ***BOSCHI***: le superfici interessate da boschi misti, costituiti da specie quercine, assommano in totale a circa **57.026 mq**; si tratta di boschi che hanno valenza paesaggistica, più che produttiva;
4) ***TERRENI A RIPOSO (tare e incolti)***: le superfici interessate a terreno incolto assommano in totale a circa **18.125 mq**; si tratta in genere di terreni sui quali insistevano vecchi impianti di vigneto, ora estirpati, e potenzialmente idonei ad ospitare nuovi impianti di vigneto.

6. CONFORMITA' URBANISTICA (Q.6)

6.1 CONFRONTO TRA BENI REALI ED ULTIMO STATO CONCESSIONATO

Alla luce del quadro urbanistico riportato (§ 6), si osserva che formalmente:

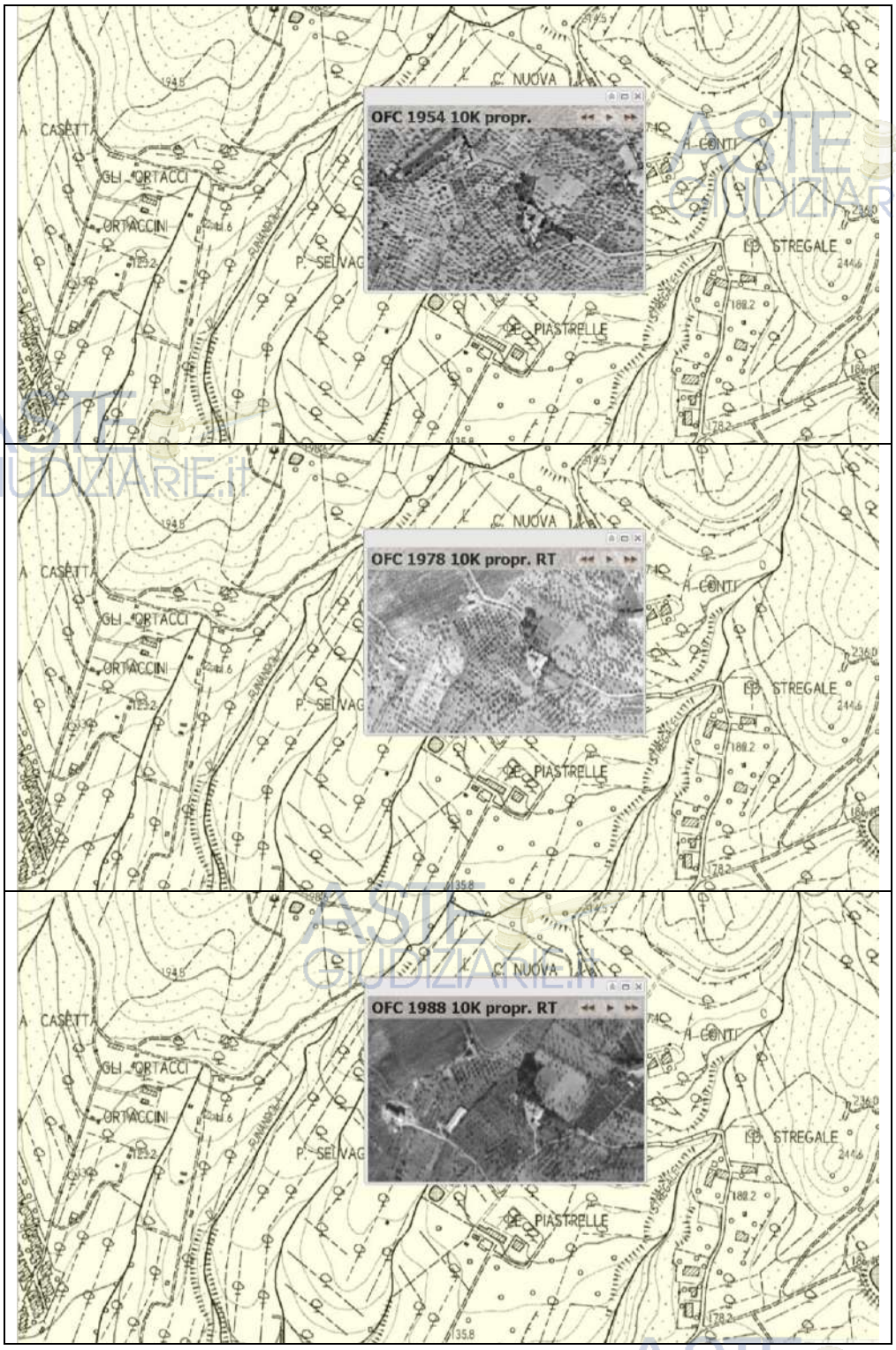
1) per la VILLA/DÉPENDANCE, oltre ai **due Condoni del 1995** (piscina + n.2 tettoie) ed alla **DIAE del 1998** (deposito GPL), *non esistono pratiche edilizie di riferimento*, salvo l'**Art.26 n.325/1989**, che però non presenta planimetrie di riferimento;
2) per la CAPANNA ed il CAPANNONE *non esistono pratiche edilizie di riferimento*, né condoni;
3) per la CASA COLONICA la **Concessione Edilizia n.56/1989** rappresenta l'*ultimo stato concessionato*, oltre al successivo mancato Condono del 1995 (cantina);
4) per la CANTINA DELLA CASA COLONICA esiste un **Condono del 1995**, ma sospeso.

Per completezza sono state visionate le ***Cartografie del PIT*** con valenza del piano paesaggistico della Regione Toscana, da cui è emerso che la *villa*, la *dependance* e la *casa colonica* erano già presenti nella cartografia del 1954 (primo anno visibile), mentre il *capannone* compare per la prima volta nella cartografia del 1988 (mentre non compare nella precedente cartografia del 1978).

Dott. XXX XXX XXX – Cell. +39 XXX - e-mail : XXX

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

Firmato Da: CIAPINI ERICA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6a8b92161daa44d04e8b2a781ee2fb22



Ne consegue che, essendo la villa e la dépendance ubicate, già allora come oggi (vedi CDU), fuori dal perimetro del centro urbano e costruite *ante* 1967 (del resto nell'atto di compravendita del notaio Messeri si indica che la villa padronale ed il fabbricato rurale annesso, ricadenti nelle Particelle 184 Sub.1 e Sub.2 venivano realizzate *ante* 1942), e non essendo presenti successive pratiche edilizie di riferimento, la ***villa*** e la ***dépendance*** stesse possono ritenersi ***urbanisticamente conformi***.

Dott. XXX XXX XXX – Cell. +39 XXX - e-mail : XXX

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

Firmato Da: CIAPINI ERICA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6a8b92161daa44d04e8b2a781ee2fb22

La ***capanna*** ed il ***capannone*** si configurano come ***opere abusive***.

Dalle suddette Cartografie del PIT emerge che anche la casa colonica era nelle stesse condizioni della villa (fuori dal centro urbano e costruita *ante* 1967), tuttavia occorre confrontare lo stato rilevato della ***casa colonica*** con l'ultimo stato concessionato (seppur riferito al solo annesso agricolo, ovvero alla stecca oggi lasciata a rudere), ovvero con le piante riportate nella Tavola 2 della *CE n.56/1989* (ALLEGATO 72). Dal confronto si osserva che *i lavori indicati praticamente non sono stati eseguiti* (non si trova alcuna comunicazione di inizio lavori), pertanto, ritornando allo *status quo ante*, la ***casa colonica*** può ritenersi ***urbanisticamente conforme***.

La ***cantina della casa colonica*** si configura come un'***opera abusiva***, per la quale veniva richiesto nel 1995 opportuno ***Condono***, il quale tuttavia veniva ***sospeso*** per mancata integrazione della documentazione.

6.2 CONFORMITÀ IMPIANTISTICHE

Nelle pratiche edilizie reperite *non si ritrova alcuna Dichiarazione di Conformità impiantistica*.
Nella villa/dépendance si trovano installate e funzionanti ***n.3 caldaie*** oltre agli impianti descritti al § 2.4. Il Sig. XXX XXX ha gentilmente fornito alla scrivente i seguenti documenti per le caldaie (ALLEGATO 73):

c/o villa, piano seminterrato 1, locale caldaia
Caldaia Cosmogas, murale, mod. Mydens 60C, potenza nominale utile 56 kW, installazione 31/01/2017
Documenti forniti: Rapporto di controllo del 15/09/2022 - Libretto di impianto con controlli 2018, 2019, 2020, 2021, 2022 – Dichiarazione di conformità impianto del 31/01/2017 – Manuale d'uso

c/o dépendance, piano terra, cucinotto
Caldaia CTMC, murale, potenza nominale utile 23 kW, installazione 1995
Documenti forniti: Rapporto di controllo del 21/07/2022 e del 25/06/2011 - Libretto di impianto con controlli 2016, 2017, 2018, 2019, 2020, 2021, 2022 - Dichiarazione di conformità impianto del 23/11/07 – Certificato produttore del 15/01/1996

Dott. XXX XXX XXX – Cell. +39 XXX - e-mail : XXX

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

Firmato Da: CIAPINI ERICA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6a8b92161daa44d04e8b2a781ee2fb22

c/o dépendance, piano seminterrato, antibagno
Caldaia Immergas, murale
Documenti forniti: nessuno

oltre a:

1) Dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico del 14/11/2018,
2) Certificazione tubi Caminox.

6.3 ONERI A CARICO DEL NUOVO ACQUIRENTE

Alla luce delle difformità riscontrate (§ 6.1):

1) per la ***villa/dépendance***: il futuro acquirente non dovrà richiedere niente;
2) per la ***capanna*** ed il ***capannone***: trattandosi di *opere abusive* il futuro acquirente dovrà provvedere alla loro *demolizione*, con i costi ad essa correlati (stimati circa 10.000 Euro);
3) per la ***casa colonica***: il futuro acquirente non dovrà richiedere niente;
4) per la ***cantina della casa colonica***: essendo stata presentata *istanza di Condono* (procedimento ancora aperto, in quanto sospeso), il futuro acquirente dovrà opportunamente attuare *un'integrazione documentale del Condono sospeso*, con pagamento di opportuni oneri da calcolare in riferimento alla sola cantina seminterrata (si ipotizza un ordine di grandezza di circa 2.000,00 Euro; cifra che comunque potrà cambiare sulla base di numerosi fattori dettati dal Comune).

6.4 CONFRONTO TRA TERRENI REALI E IL CDU

Confrontando quando previsto nel CDU (§ 5.1 - ALLEGATO 58) con quanto rilevato sul posto, si osserva che:

- la superficie a collina boscata su CDU è inferiore di quella rilevata;
- la superficie a giardino storico su CDU ricomprende anche i terrazzamenti;
- le zone agricole collimano con quanto rilevato, stante le diverse colture.

6.5 CONFRONTO TRA COLTURE SU ARTEA E COLTURE "CATASTALI"

Essendo la panoramica di Artea una banca dati abbastanza attendibile ed in linea con quanto rilevato sul posto (§ 2.4.5), sono state messe a confronto le estensioni e le tipologie delle colture in essere, pervenendo ad una ***TABELLA RIEPILOGATIVA Catasto - Artea*** (ALLEGATO 74), che si è resa utile ai fini della stima economica. La tabella è stata ricostruita tenendo conto:

Dott. XXX XXX XXX – Cell. +39 XXX - e-mail : XXX

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

Firmato Da: CIAPINI ERICA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6a8b92161daa44d04e8b2a781ee2fb22

- dei *riallineamenti catastali* (§ 4), secondo cui *la superficie totale dei terreni pignorati passa da 167.738 mq a 167.176 mq* (per effetto dell'inserimento in mappa di capanna e capannone);
- della *divisione in lotti di vendita*, di seguito trattata (§ 7).

7. VENDIBILITA' IN PIU' LOTTI (Q.7)

Vista la presenza di *n.2 nuclei abitativi distinti* e data l'*estensione dei terreni* in questione, in parte dislocati sopra la via vicinale di Cicignano ed in parte dislocati sotto la stessa, *la sottoscritta ritiene che sia più fruttuosa una vendita dei beni distinta in n.3 Lotti*, assegnando a ciascun nucleo abitativo un appezzamento di terreno limitrofo e costituendo un terzo lotto a coltura mista (vigneto, uliveto, bosco), ovvero nel seguente "naturale" modo:

LOTTO n.1	villa e dépendance, con resedi esclusivi e terrazzamenti, con annessi tettoia, tunnel e cantina interrati, piscina e servizi, capanna e capannone, oltre appezzamenti di terreno limitrofi sotto strada (con uliveti e vigneti)
LOTTO n.2	casa colonica, con resede, oltre appezzamenti di terreno limitrofi sotto strada (con bosco e uliveti)
LOTTO n.3	appezzamenti di terreno sopra strada (con bosco, uliveti, vigneti)

Per completezza si allegano gli estratti di mappa attuali, con evidenziati i tre lotti sopra indicati, con colori diversi: **Lotto n.1 rosso**, **Lotto n.2 verde**, **Lotto n.3 blu** (ALLEGATO 75) ed una *TABELLA RIEPILOGATIVA DEI LOTTI DI VENDITA* aggiornati catastalmente e con le colture di fatto (ALLEGATO 76); dai calcoli si perviene alle seguenti superfici totali dei *terreni pignorati*:

TERRENI	LOTTO 1	LOTTO 2	LOTTO 3	TOTALI	percentuali
bosco	0 mq	6.505 mq	50.867 mq	***57.372 mq***	34,3 %
uliveti	14.853 mq	17.120 mq	18.359 mq	***50.332 mq***	30,1 %
incolti	5.678 mq	17.072 mq	13.503 mq	***36.253 mq***	21,7 %
vigneti	4.588 mq	0 mq	18.631 mq	***23.219 mq***	13,9 %
TOTALI	**25.119 mq**	**40.697 mq**	**101.360 mq**	***167.176 mq***	

8. INDIVISIBILITA' DEI BENI IMMOBILIARI (Q.8)

Dagli atti di provenienza si deduce che *la piena proprietà* dei beni pignorati oggi *ricade interamente sull'esecutata* (XXX XXX) alla quale spetta di diritto della quota di 1/1.

I beni in esame risultano *pignorati per l'intero*.

Pertanto, poiché:

- siamo nel caso di *un UNICO debitore* (§ 1.5),
- *l'esecutata rappresenta il solo proprietario* dei beni pignorati (§ 1.7),
- *si ritiene più appetibile dividere* in natura i beni pignorati in n.3 lotti di vendita (§ 7),

la scrivente ha proceduto alla ***stima dei singoli n.3 lotti*** di vendita, come sopra proposti (§ 13).

Dott. XXX XXX XXX – Cell. +39 XXX - e-mail : XXX

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

Firmato Da: CIAPINI ERICA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6a8b92161daa44d04e8b2a781ee2fb22

9. OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI (Q.9)

Come appurato dai vari sopralluoghi di fatto:

1) l'abitazione di *Via Cicignano n.29* (villa/dépendance) risulta attualmente:
   a. ***occupata da persone***, come da Certificato contestuale di residenza (§ 1.5) e come direttamente dichiarato al CTU da parte del Sig. XXX XXX; in particolare:
      i. la porzione di piano seminterrato della dépendance risulta occupata dal Sig. *XXX XXX* (figlio ed inquilino);
      ii. la porzione di piano terra e primo della dépendance risulta occupata dai Sigg. *XXX XXX* (ex moglie), *XXX XXX* (figlia) e suo compagno;
      iii. la porzione di piano seminterrato della villa padronale risulta occupata dal Sig. *XXX XXX* (liquidatore della società esecutata);
   b. ***non libera da cose***: sono presenti complementi di arredo ed oggetti derivanti dall'attuale utilizzo da parte dei suddetti occupanti;
2) l'abitazione di *Via Cicignano n.27* (casa colonica) risulta attualmente:
   a. ***non occupata da persone***, non essendoci le condizioni idonea ad abitarvi;
   b. ***non libera da cose***: sono presenti complementi di arredo ed oggetti vari, tra cui attrezzi agricoli nella rimessa agricola (rimorchio di trattore, ecc.).
3) il *capannone* metallico risulta attualmente ***non libero da cose***, con presenza di numerose attrezzature agricole, trattori e simili;
4) i *terreni* oggetto di pignoramento risultano attualmente alcuni incolti ed altri coltivati ad uliveti, vigneti o bosco ceduo, ovvero presentano ***segni di cura, manutenzione e gestione*** delle varie piantumazioni.

Si schematizza lo *stato occupazionale di fatto* dichiarato per l'abitazione di Via Cicignano n.29:

XXX

Dai ***Certificati Storici di Residenza*** (ALLEGATO 29) dei Sigg. XXX XXX, XXX XXX, XXX XXX e XXX XXX (nessuno di essi è esecutato), si evince che l'immobile "*villa/dépendance di Via Cicignano n.29*" costituisce la ***loro abitazione principale***.

I *titoli legittimanti il possesso* dei beni pignorati in capo all'esecutata (XXX XXX) sono gli atti di provenienza, come individuati al § 1.3.

Da un'indagine eseguita in *Maggio 2022* presso l'***Agenzia delle Entrate*** è emerso che in capo all'esecutata *risultano registrati n.2 contratti di locazione* ma indicati *entrambi non più in essere* (ALLEGATO 77), in particolare:

- uno al Sig. XXX XXX Serie 3 n.5656 del 28-05-2012 (ALLEGATO 78)
- uno al Sig. XXX XXX Serie 3 n.4980 del 26-09-2014 (ALLEGATO 79).

Dott. XXX XXX XXX – Cell. +39 XXX - e-mail : XXX

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

Firmato Da: CIAPINI ERICA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6a8b92161daa44d04e8b2a781ee2fb22

9.1 OCCUPAZIONE DA PARTE DEL SIG. XXX XXX

Il *titolo legittimante l'occupazione* da parte del Sig. *XXX XXX* è dato (in teoria) dalla sua carica di ***legale rappresentante (oggi liquidatore) della XXX XXX***, società proprietaria dell'immobile, come da atti di provenienza (§ 1.3) e da visura camerale (§ 1.5).

Tuttavia l'Agenzia delle Entrate forniva alla scrivente un ***Contratto di locazione*** (ALLEGATO 78), stipulato il 28-05-2012, registrato a Prato il 28-05-2012 al n.5656 mod.3, secondo cui la società *XXX XXX in liquidazione* (*locatrice*), in persona del liquidatore Sig. XXX XXX, concedeva in locazione al Sig. *XXX XXX* (*conduttore*) l'immobile sito in Via degli Alberi n.87 a Montemurlo, identificato al Catasto Fabbricati di Montemurlo al *foglio 14 particella 184 sub.1, particella 185 sub.2 e particelle 1188, 1425, 1426 oltre area pertinenziale della particella 1424* (come da planimetria allegata), per la durata di *6 anni* (con termine 27-05-2018).

Si riporta una scheda riassuntiva del suddetto contratto:

	Contratto di Locazione
lingua	italiano
locatore	XXX XXX
conduttore	XXX XXX
data di stipula / modifica del contratto	28-05-2012
data di registrazione del contratto	28-05-2012
descrizione dell'immobile in affitto	Abitazione posta in Via degli Alberi n.87
dati catastali	Foglio 14 particelle 184 S1, 185 S2, 1188, 1425, 1426 ed aree pertinenziali della particella 1424
durata della locazione	***6 anni*** (tacitamente rinnovato per altri 6 anni)
inizio del contratto di locazione	***28-05-2012***
scadenza del contratto di locazione	***27-05-2018***
recesso del contratto per il locatore	-
recesso del contratto per il conduttore	con preavviso di almeno 3 mesi prima dal recesso
possibilità di sublocazione	NO
canone annuo di locazione	***12.000,00 Euro + IVA*** oltre spese per prestazioni accessorie (corrente elettrica, acqua, ecc.)
cadenza del pagamento del canone	n.12 rate mensili di 1.000,00 Euro + IVA
aggiornamento del canone annuo	-
polizza stipulata dal conduttore	-
deposito cauzionale	-
stato locativo	buono stato di manutenzione e di abitabilità
manutenzioni necessarie	-
allegati	-

9.2 OCCUPAZIONE DA PARTE DEL SIG. XXX XXX

I *titoli legittimanti l'occupazione* da parte del Sig. *XXX XXX* sono dati da:

a) ***Contratto di Locazione ad uso abitativo*** (ALLEGATO 79), stipulato il 26-09-2014, registrato a Prato il 01-10-2014 al n.4980 mod.3T, secondo cui la società *XXX XXX in liquidazione* (*locatrice*), in persona del liquidatore Sig. XXX XXX, concedeva in locazione al Sig. *XXX XXX* (*conduttore*) l'immobile sito in Via Cicignano n.29 a Montemurlo, identificato al Catasto Fabbricati di Montemurlo al *foglio 14 particella 184 sub.1* (come da planimetria allegata), per la durata di *4 anni* (con termine al 25-09-2018);

Dott. XXX XXX XXX – Cell. +39 XXX - e-mail : XXX

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

Firmato Da: CIAPINI ERICA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6a8b92161daa44d04e8b2a781ee2fb22

b) ***Modifica di Contratto di Locazione ad uso abitativo*** (ALLEGATO 80), stipulato il 21-10-2014, rogato dal ***Dott. Giancarlo Lo Schiavo***, Repertorio n.19782 Raccolta n.13657, registrato a Prato il 28-10-2014 al n.10104, come da Nota di Trascrizione n.61 del 28-10-2014 Reg. Gen. 8918 Reg. Part. 6217 (ALLEGATO 13), secondo cui, sulla base del precedente contratto stipulato, si pattuiva che la *durata della locazione* passava da 4 a *30 anni* (con termine al 25-09-2044).

Si riporta una scheda riassuntiva del suddetto contratto e della sua modifica:

	Contratto di Locazione ad uso abitativo	***Modifica di Contratto di Locazione ad uso abitativo***
lingua	italiano	italiano
locatore	XXX XXX	XXX XXX
conduttore	XXX XXX	XXX XXX
data di stipula / modifica del contratto	26-09-2014	21-10-2014
data di registrazione del contratto all'Agenzia delle Entrate	01-10-2014	28-10-2014
data di trascrizione in Conservatoria	-	28-10-2014
descrizione dell'immobile in affitto	Unità immobiliare ad uso civile abitazione sita a Montemurlo (PO), loc. Cicignano, via Cicignano n.29, composta da: ingresso, cucina, sala pranzo, soggiorno e due locali al piano terra; una camera matrimoniale, tre camerette, un guardaroba, due servizi igienici e disimpegno al piano primo, oltre resede esclusivo al piano terra	Unità immobiliare ad uso civile abitazione sita a Montemurlo (PO), loc. Cicignano, via Cicignano n.29, composta da: ingresso, cucina, sala pranzo, soggiorno e due locali al piano terra; una camera matrimoniale, tre camerette, un guardaroba, due servizi igienici e disimpegno al piano primo, oltre resede esclusivo al piano terra
dati catastali	Catasto Fabbricati: F14 P184 S1 in Via Cicignano n.87 Piani T-1 di 14,5 vani	Catasto Fabbricati: F14 P184 S1 in Via Cicignano n.87 Piani T-1 di 14,5 vani
durata della locazione	***4 anni*** (tacitamente rinnovato per altri 4 anni)	***30 anni***
inizio del contratto di locazione	***26-09-2014***	***26-09-2014***
scadenza del contratto di locazione	***25-09-2018***	***25-09-2044***
recesso del contratto per il locatore	-	-
recesso del contratto per il conduttore	con preavviso di almeno 6 mesi prima dal recesso	con preavviso di almeno 6 mesi prima dal recesso
possibilità di sublocazione	SI	SI
canone annuo di locazione	***6.000,00 Euro*** oltre spese di manutenzione ordinaria e straordinaria, spese ed eventuali imposte inerenti l'utilizzo dell'u.i.	***6.000,00 Euro*** oltre spese di manutenzione ordinaria e straordinaria, spese ed eventuali imposte inerenti l'utilizzo dell'u.i.
cadenza del pagamento del canone	rate mensili di 500,00 Euro, entro il giorno 10 di ogni mese	rate mensili di 500,00 Euro, entro il giorno 10 di ogni mese
aggiornamento del canone annuo	-	-
polizza stipulata dal conduttore	obbligo di stipula del conduttore per incendio, fulmini, scoppi, ecc.	obbligo di stipula del conduttore per incendio, fulmini, scoppi, ecc.
deposito cauzionale	-	-
stato locativo	buono	buono
manutenzioni necessarie	necessita di interventi di manutenzione straordinaria, in particolare per impianti, sistema di scarico e trattamento liquami e sistemazioni esterne	necessita di interventi di manutenzione straordinaria, in particolare per impianti, sistema di scarico e trattamento liquami e sistemazioni esterne

Dott. XXX XXX XXX – Cell. +39 XXX - e-mail : XXX

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

Firmato Da: CIAPINI ERICA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6a8b92161daa44d04e8b2a781ee2fb22

allegati	A) Planimetria catastale	A) Planimetria catastale B) Attestato di Prestazione Energetica con edificio in classe G prot. n.2014/20662 del 25-09-2014

Si nota che:

a) mentre la planimetria catastale (F14 P184 S1) allegata al Contratto di locazione del 26-09-2014 raffigura i piani terra e primo della villa padronale, dal sopralluogo il Sig. XXX XXX dichiarava al CTU che il Sig. XXX XXX vive oggi di fatto nel bilocale di piano seminterrato della dépendance;

b) nella descrizione dell'immobile riportata nel Contratto di locazione del 26-09-2014 si descrivono i piani terra e primo della villa padronale (come da planimetria catastale allegata), dimenticando di indicare che a piano terra si trova anche un bagno;

c) nel Contratto di locazione del 26-09-2014 si sottolinea che tale bene necessitava allora di importanti interventi di manutenzione straordinaria riferiti ad impianti, sistema di scarico e trattamento liquami e sistemazioni esterne, mentre nulla si indica circa le attuali importanti carenze strutturali.

Da una prima indagine eseguita in *Maggio 2022* presso l'Agenzia delle Entrate era emerso che il suddetto contratto di locazione al Sig. XXX XXX *risultava registrato ma non più in essere* (ALLEGATO 77). Tuttavia in data 15/09/22 la scrivente riceveva dal Dott. XXX XXX (commercialista dell'esecutata) la *registrazione all'Agenzia delle Entrate* della ***proroga del suddetto contratto*** (ALLEGATO 81).

Pertanto:

a) essendo la *data di registrazione* del Contratto di Locazione al Sig. XXX XXX (01-10-2014), ovvero essendo la *data di trascrizione* della Modifica di Contratto di Locazione al Sig. XXX XXX (28-10-2014):
   - *antecedente* alla *data di trascrizione del pignoramento* (13-10-2021),
   - *successiva* alla *data di iscrizione dell'ipoteca volontaria* (20-03-2003),

b) pur avendo la locazione *durata di 30 anni* (termine 25-09-2044), dunque ancora in essere,

tale atto ultranovennale risulta NON opponibile alla procedura, salvo giurisprudenza.

9.3 OCCUPAZIONE DA PARTE DELLA XXX XXX

I *titoli legittimanti l'occupazione e la gestione dei terreni, della casa colonica di Via Cicignano n.27 e della porzione restante dell'abitazione di Via Cicignano n.29* sono dati dagli atti di:

a) ***Contratto di affitto di fondo agricolo*** (ALLEGATO 82), stipulato il 26-09-2014, rogato dal ***Dott. Giancarlo Lo Schiavo***, Repertorio n.19764 Raccolta n.13640, registrato a Prato il 06-10-2014 al n.9270, come da Nota di Trascrizione n.46 del 06-10-2014 Reg. Gen. 8254 Reg. Part. 5812 (ALLEGATO 13), secondo cui la società *XXX XXX in liquidazione*

Dott. XXX XXX XXX – Cell. +39 XXX - e-mail : XXX

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

Firmato Da: CIAPINI ERICA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6a8b92161daa44d04e8b2a781ee2fb22

(*locatrice*), in persona del liquidatore Sig. XXX XXX, dava in locazione alla Sig.ra *XXX XXX* (*conduttrice*), quale imprenditrice agricola, la quota di 1/1 della piena proprietà di un fondo agricolo di superficie complessiva di 140.270 mq, sito in Montemurlo Via Cicignano, per la durata di 30 anni (termine 25-09-2044);

b) ***Cessione d'azienda*** (ALLEGATO 83), stipulato il 04-06-2019, rogato dal ***Dott. Giuseppe Mattera***, Repertorio n.84495 Raccolta n.20392, registrato a Prato il 07-06-2019 al n.7216, come da Nota di Trascrizione n.50 del 07-06-2019 Reg. Gen. 7174 Reg. Part. 4751 (ALLEGATO 13), secondo cui la Sig.ra *XXX XXX*, titolare della "*XXX XXX*", vendeva alla Sig.ra *XXX XXX*, titolare della "*XXX XXX*", tutti i beni costituenti l'azienda, ovvero:

- beni strumentali
- avviamento commerciale
- crediti e debiti aziendali
- contratto di locazione ultranovennale del 26-09-2014, di cui sopra.

Si riporta una scheda riassuntiva del suddetto contratto:

	Contratto di affitto di fondo agricolo
lingua	italiano
locatore	XXX XXX
conduttore	XXX XXX
data di stipula / modifica del contratto	26-09-2014
data di registrazione del contratto all'Agenzia delle Entrate	06-10-2014
data di trascrizione in Conservatoria	06-10-2014
descrizione dell'immobile in affitto	Fondo agricolo di superficie complessiva di 140.270 mq sito in Cicignano a Montemurlo, via Cicignano
dati catastali	Catasto Terreni: *Foglio 10* Particelle 111, 112, 143, 144, 145, 146, 147, 148, 149, 150, 151 *Foglio 14* Particelle 156, 157, 158, 159, 160AA, 160AB, 162AA, 162AB, 166, 184 (ente urbano in porz. residua di 682 mq), 241, 244AA, 244AB, 1019, 1020, 1021, 1195, 1196, 1377, 1378, 1379AA, 1379AB, 1380, 1381, 1382, 1424 *Foglio 15* Particella 237 Catasto Fabbricati: *Foglio 14* Particelle 1521
durata della locazione	***30 anni***
inizio del contratto di locazione	***26-09-2014***
scadenza del contratto di locazione	***25-09-2044***
recesso del contratto per il locatore	-
recesso del contratto per il conduttore	-
possibilità di sublocazione	-
canone annuo di locazione	***5.000,00 Euro***
cadenza del pagamento del canone	n.2 rate annuali di 2.500,00 Euro, il 1 Marzo ed il 1 Settembre di ogni anno
aggiornamento del canone annuo	-
polizza stipulata dal conduttore	-
deposito cauzionale	-
allegati	A) Planimetria catastale foglio 10 B) Planimetria catastale foglio 14 C) Planimetria catastale foglio 15 D) Attestato di Prestazione Energetica con edificio in classe G prot. n.2014/20700 del 25-09-2014

Da una prima indagine eseguita in *Maggio 2022* presso l'Agenzia delle Entrate il suddetto contratto di locazione alla Sig.ra XXX XXX, ovvero alla Sig.ra XXX XXX, *non era proprio emerso*

Dott. XXX XXX XXX – Cell. +39 XXX - e-mail : XXX

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

Firmato Da: CIAPINI ERICA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6a8b92161daa44d04e8b2a781ee2fb22

(ALLEGATO 77). Tuttavia in data 15/09/22 la scrivente riceveva dal Dott. XXX XXX (commercialista dell'esecutata) la *registrazione all'Agenzia delle Entrate* della ***proroga del suddetto contratto*** (ALLEGATO 84).

Pertanto:

a) essendo la *data di registrazione e di trascrizione* del Contratto di Locazione alla Sig.ra XXX XXX, ovvero alla Sig.ra XXX XXX (26-09-2014):
   - *antecedente* alla *data di trascrizione del pignoramento* (13-10-2021),
   - *successiva* alla *data di iscrizione dell'ipoteca volontaria* (20-03-2003),

b) pur avendo la locazione *durata di 30 anni* (termine 25-09-2044), dunque ancora in essere,

tale atto ultranovennale risulta NON opponibile alla procedura, salvo giurisprudenza.

9.4 OCCUPAZIONE DA PARTE DELLE SIGG.RE XXX XXX E XXX XXX

Il *titolo legittimante l'occupazione* da parte delle Sigg.re *XXX XXX e XXX XXX* è dato (in teoria) dalla ***Sentenza n.256/2012 del 17/02/2014 avente RG n.7494/2009 del Tribunale di Prato*** (ALLEGATO 31), con cui alla Sig.ra XXX XXX ed sua figlia XXX XXX *si assegnava l'abitazione sita in Via Cicignano n.29/A a Montemurlo*, quale dépendance della villa, *ad uso gratuito* "*fin quando ne potrà disporre il Sig. XXX XXX, in qualità di legale rappresentante della XXX XXX, società proprietaria dell'immobile*". Si osserva tuttavia che le signore vivono di fatto in una porzione della dépendance, che la XXX XXX dal 2014 cedeva per contratto in affitto alla Sig.ra XXX XXX, ovvero alla Sig.ra XXX XXX.

* * *

Riepilogando:

Beni in locazione al Sig. XXX XXX	*fabbricati*: - foglio 14 particella 184 sub.1 (PT, P1°) * - *foglio 14 particella 184 (ente urbano a terreni - porz. 2.458 mq) = resede implicito*
Beni in locazione alla XXX XXX	*fabbricati*: - foglio 14 particelle 1521 - *foglio 14 particella 1521 (ente urbano a terreni) = resede implicito* *terreni*: - foglio 10 particelle 111, 112, 143, 144, 145, 146, 147, 148, 149, 150, 151 *(73.210 mq)* - foglio 14 particelle 156, 157, 158, 159, 160, 162, 166, 184 (porz. 682 mq), 241, 244, 1019, 1020, 1021, 1195, 1196, 1377, 1378, 1379, 1380, 1381, 1382,1424 *(66.940 mq)* - foglio 15 particella 237 *(120 mq)*
Beni non locati	*fabbricati*: - foglio 14, particelle 184 sub.1 (restanti ambienti) * *terreni*: - foglio 10 particelle 152, 153 *(28.150 mq)*

Si noti che:

- (*) "su carta" la villa/dépendance risulta *interamente affittata* (rappresentando la particella 184 sub.1 la totalità del bene accatastato), mentre "di fatto" la villa/dépendance non si compone solo dei piani terra e primo del fabbricato originario, risulta *parzialmente affitta*;

Dott. XXX XXX XXX – Cell. +39 XXX - e-mail : XXX

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

Firmato Da: CIAPINI ERICA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6a8b92161daa44d04e8b2a781ee2fb22

- nel contratto di locazione del fondo agricolo si parla di una *superficie complessiva di 140.270 mq*, che in effetti collima con la somma delle superfici catastali dei terreni oggetto di locazione;
- nella locazione di entrambi i fabbricati (villa/dépendance e casa colonica) è implicita la locazione dei rispettivi annessi e resedi (questi ultimi visualizzabili al catasto terreni come enti urbani, sotto la stessa particella);
- non tutti i beni pignorati sono stati locati: oltre a quota parte del resede della villa (locato a terzi), non sono oggetto di locazione le particelle 152 e 153.

* * *

In conclusione *buona parte dei beni pignorati non risultano attualmente nella piena disponibilità dell'esecutata* (resta escluso il vigneto sopra strada), essendo *di fatto occupati da terzi* in forza di *due contratti di locazione ancora in essere*; tuttavia essendo tali contratti trascritti *ante* trascrizione del pignoramento, ma *post* iscrizione ipotecaria, gli stessi risultano *entrambi NON opponibili alla procedura*, salvo giurisprudenza.

A verifica di ciò, in *Novembre 2022*, è stata avanzata un'ulteriore richiesta di visura all'Agenzia delle Entrate, che ha confermato quanto ricevuto dal Dott. XXX (ALLEGATO 85).

10. OCCUPAZIONE DEI BENI DA PARTE DEL CONIUGE (Q.10)

Come dichiarato dal Sig. XXX XXX, la porzione di piano terra e primo della dépendance è oggi occupata dalla Sig.ra XXX XXX, ex moglie del Sig. XXX XXX stesso.

Il *titolo legittimante l'occupazione* da parte della Sig.ra *XXX XXX* è dato dalla ***Sentenza n.256/2012 del 17/02/2014 avente RG n.7494/2009 del Tribunale di Prato*** (ALLEGATO 31), con cui alla Sig.ra XXX XXX *si assegnava l'abitazione sita in Via Cicignano n.29/A a Montemurlo*, quale dépendance della villa, *ad uso gratuito* finanche "*il Sig. XXX XXX ne potrà disporre, in qualità di legale rappresentante della XXX XXX, società proprietaria dell'immobile*".

Data l'esecuzione forzata della XXX XXX, decade di conseguenza il diritto di occupazione dei beni da parte del Sig. XXX XXX, e dunque della Sig.ra XXX XXX. Dunque ***tale atto risulta NON opponibile alla procedura***.

11. VINCOLI GIURIDICI E DI PREGIO (Q.11)

11.1 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Contro il soggetto esecutato (XXX XXX), sui beni pignorati, risultano le seguenti formalità pregiudizievoli:

Dott. XXX XXX XXX – Cell. +39 XXX - e-mail : XXX

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

Firmato Da: CIAPINI ERICA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6a8b92161daa44d04e8b2a781ee2fb22

N.	FORMALITA'	BENI
1	*Iscrizione contro* del 20/03/2003 Reg. Par. 823 Reg. Gen. 3546, atto del notaio Galdo del 19/03/2003 per concessione a garanzia di apertura di credito, ipoteca volontaria, per capitale 5.000.000,00 Euro / totale 10.000.000,00 Euro (durata 9 anni) – con Annotazione del 19/10/2004 per modifica dei patti contrattuali	**fabbricati**: - foglio 14 particelle 184 sub.1, 185 sub.2, 1188 **terreni**: - foglio 15 particella 237 - foglio 14 particelle 156, 157, 158, 159, 160, 162, 166, 181, 183, 184 sub.2, 185 sub.1, 241, 244, 1019, 1020, 1021, 1195, 1196, 1377, 1378, 1379, 1380, 1381, 1382 - foglio 10 particelle 111, 112, 143, 144, 145, 146, 147, 148, 149, 150, 151, 152, 153
2	*Trascrizione a favore* del 17/11/2004 Reg. Par. 8388 Reg. Gen. 15110, atto del notaio La Gamba del 08/10/2004 per conferimento in società, da XXX XXX	**fabbricati**: - foglio 14 particelle 184 sub.1, 185 sub.2, 1188 **terreni**: - foglio 15 particella 237 - foglio 14 particelle 156, 158, 159, 160, 162, 166, 184 sub.2, 185 sub.1, 241, 244, 1019, 1020, 1021, 1195, 1196, 1377, 1379, 1381, 1424, 1425, 1426 - foglio 10 particelle 111, 112, 143, 144, 145, 146, 147, 148, 149, 150, 151, 152, 153
3	*Trascrizione a favore* del 17/11/2004 Reg. Par. 8389 Reg. Gen. 15111, atto del notaio La Gamba del 08/10/2004 per conferimento in società, da XXX XXX	**terreni**: - foglio 14 particelle 181, 1378, 1380, 1382
4	*Trascrizione contro* del 31/05/2006 Reg. Par. 4459 Reg. Gen. 8767, atto giudiziario Rep. 10001/2007 del Tribunale di Prato del 09/05/2006, domanda giudiziale della Banca del Monte dei Paschi di Siena spa, per revoca atti soggetti a trascrizione – A rettifica della Trascrizione del 16/05/2006 R.P. 4059	**terreni**: - foglio 14 particelle 181, 1378, 1380, 1382
5	*Trascrizione contro* del 09/11/2007 Reg. Par. 8812 Reg. Gen. 17407, atto giudiziario Rep. 19615/2007 del Tribunale di Prato del 24/10/2007, domanda giudiziale della Banca Antonveneta spa, per revoca atti soggetti a trascrizione	**terreni**: - foglio 14 particelle 181, 1378, 1380, 1382
6	*Trascrizione contro* del 22/10/2007 Reg. Par. 8243 Reg. Gen. 16422, atto giudiziario del Tribunale di Prato del 05/10/2007, domanda giudiziale della Cariprato Cassa di Risparmio di Prato spa, per revoca atti soggetti a trascrizione	**terreni**: - foglio 14 particelle 181, 1378, 1380, 1382
7	*Trascrizione contro* del 22/10/2007 Reg. Par. 8244 Reg. Gen. 16423, atto giudiziario del Tribunale di Prato del 05/10/2007, domanda giudiziale della Cariprato Cassa di Risparmio di Prato spa, per accertamento simulazione atti	**terreni**: - foglio 14 particelle 181, 1378, 1380, 1382
8	*Trascrizione contro* del 26/02/2010 Reg. Par. 1298 Reg. Gen. 2110, atto giudiziario Rep.313/2010 del Tribunale di Prato del 22/01/2010, atto esecutivo con verbale di pignoramento immobili, da parte della Cassa di Risparmio di Lucca Pisa Livorno spa	**fabbricati**: - foglio 14 particelle 184 sub.1, 185 sub.2, 1188 **terreni**: - foglio 15 particella 237 - foglio 14 particelle 156, 157, 158, 159, 160, 162, 166, 181, 183, 184 sub.2, 185 sub.1, 241, 244, 1019, 1020, 1021, 1195, 1196, 1377, 1378, 1379, 1380, 1381, 1382, 1424, 1425, 1426 - foglio 10 particelle 111, 112, 143, 144, 145, 146, 147, 148, 149, 150, 151, 152, 153

Dott. XXX XXX XXX – Cell. +39 XXX - e-mail : XXX

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

Firmato Da: CIAPINI ERICA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6a8b92161daa44d04e8b2a781ee2fb22

9	*Iscrizione contro* del 28/01/2016 Reg. Par. 131 Reg. Gen. 727, atto di Equitalia Centro spa del 25/01/2016, ipoteca conc. amministrativa / riscossione, per capitale 908.002,08 Euro / totale 1.816.004,16 Euro – cancellata totalmente per Annotazione del 24/02/2016 Reg. Par. 407 Reg. Gen. 1596	**fabbricati**: - foglio 14, particelle 184 sub.1, 185 sub.2, 1188 **terreni**: - foglio 15 particella 237 - foglio 14 particelle 156, 157, 158, 159, 160, 162, 166, 241, 244, 1019, 1020, 1021, 1195, 1196, 1377, 1378, 1379, 1380, 1381, 1382, 1424, 1521 - foglio 10 particelle 111, 112, 143, 144, 145, 146, 147, 148, 149, 150, 151, 152, 153
10	*Trascrizione contro* del 13/10/2021 Reg. Par. 8244 Reg. Gen. 12388, atto esecutivo con verbale di pignoramento immobili, da parte della XXX XXX	**fabbricati**: - foglio 14, particelle 184 sub.1, 185 sub.2, 1188 **terreni**: - foglio 15 particella 237 - foglio 14 particelle 156, 157, 158, 159, 160, 162, 166, 181, 183, 184 sub.2, 185 sub.1, 241, 244, 1019, 1020, 1021, 1195, 1196, 1377, 1378, 1379, 1380, 1381, 1382 - foglio 10 particelle 111, 112, 143, 144, 145, 146, 147, 148, 149, 150, 151, 152, 153

Dal confronto delle suddette formalità emerge che:

a) le trascrizioni delle due domande giudiziali del 22/10/2007 (6. e 7.), promosse da Cariprato Cassa di Risparmio di Prato spa, richiedevano la revoca e quindi la nullità degli atti del notaio La Gamba:
   - del 08/10/2004 Rep.92357 / Racc.7440,
   - del 10/11/2004 Rep.93934 / Racc.7568;

b) la trascrizione contro dell'*Atto di Pignoramento* del 13/10/2021 (10.), promosso dal Tribunale di Prato il 03/09/2021 Rep.1772/2021, per conto della XXX XXX, di cui alla presente perizia di stima, nasceva in forza dell'ipoteca volontaria (1.), posta sui beni pignorati a garanzia, inizialmente in capo ai Sigg. XXX XXX e XXX XXX, e successivamente conferiti nella società esecutata (2. e 3.);

c) a seguito dell'*Atto di Pignoramento* (10.) non si riscontrano ulteriori formalità.

Pertanto, escluso il pignoramento del 2021, risultano presenti le seguenti formalità:

- n.4 domande giudiziali del 2006/07 (4., 5., 6., 7.), tutte successive all'ipoteca volontaria del 2003, ma tutte prive di annotazioni di sentenza;
- n.1 pignoramento del 2010 (8.), non ancora cancellato, ma estinto con procedura esecutiva per Ordinanza del Giudice dott.ssa Maria Iannone del 08/07/2011 (come riferito dal legale del procedente).

Pertanto *non sussistono formalità pregiudizievoli attive*.

11.2 VINCOLI DI PREGIO E DI CONTESTO

Dagli atti di provenienza (§ 1.3), dalla ricerca dei vincoli urbanistici e delle salvaguardie (§ 5.1) e dalle pratiche edilizie (§ 6), sui beni esaminati non sembrano sussistere i seguenti vincoli:

Dott. XXX XXX XXX – Cell. +39 XXX - e-mail : XXX

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

Firmato Da: CIAPINI ERICA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6a8b92161daa44d04e8b2a781ee2fb22

- *alberghieri*
- *ferroviari, cimiteriali*
- *di inalienabilità*.

Tuttavia, dalla Compravendita del 1988 si parla di:

- *area agricola di valore paesistico* per i terreni oggetto di vendita,
- *zona a vincolo speciale – rispetto cimiteriale* per la particella 237 del foglio 15.

Come meglio evidenziato al § 5.1 i vincoli urbanistici sono:

a) per la villa/dépendance e la casa colonica: ***edifici di rilevante interesse architettonico - ambientale***
b) per il resede della villa/dépendance: ***parchi e giardini storici***
c) per il tabernacolo: ***ambiti di pertinenza dei nuclei storici***
d) per alcuni terreni: ***sistemazioni agrarie storiche***.

Nella *Compravendita del 2001* (ALLEGATO 17) si legge che i terreni in esame "*non ricadono in zone percorse dal fuoco e pertanto è insussistente per il terreno in oggetto il vincolo di cui all'Art.10 L. 21/11/2000 n.353*".

Si rammenta che Montemurlo ricade in:

- zona sismica 2
- zona climatica D
- diffusività atmosferica bassa.

12. VINCOLI CONDOMINIALI E DIRITTI DEMANIALI (Q.12)

12.1 VINCOLI ED ONERI CONDOMINIALI

Le unità immobiliari in questione *non rientrano in un complesso condominiale*, pertanto non risultano soggette a vincoli ed oneri di natura condominiale.

12.2 DIRITTI DI SERVITÙ

Dal sopralluogo sono state rilevate le seguenti servitù "subite" o *servitù passive*:

a) ***pali*** a supporto della ***linea telefonica***, in adiacenza della casa colonica

Dott. XXX XXX XXX – Cell. +39 XXX - e-mail : XXX

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

Firmato Da: CIAPINI ERICA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6a8b92161daa44d04e8b2a781ee2fb22

b) ***pali*** a supporto della ***linea elettrica***, dislocati nei vari terreni

c) ***n.3 fossi d'acqua***, *a latere* o in attraversamento dei vari terreni; uno dei fossi, per un certo tratto, risulta peraltro intubato ed interrato

Nella *Compravendita del 1988* (ALLEGATO 20) si legge che:

Dott. XXX XXX XXX – Cell. +39 XXX - e-mail : XXX

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

Firmato Da: CIAPINI ERICA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6a8b92161daa44d04e8b2a781ee2fb22

a) esistevano "*le servitù di elettrodotto sul podere La Villa e di passaggio alla pedona da strada vicinale Rio degli Alberi a viuzzo che dall'ingresso dell'aia della casa colonica La Villa va verso la già proprietà XXX, passando davanti al vecchio frantoio*",

b) i fabbricati erano "*alimentati di acqua potabile attraverso un deposito posto nella casa colonica "Casa Nova" ed un acquedotto in polivinile che da detto deposito arriva fino nel portico della casa padronale, attraverso i terreni di proprietà XXX XXX, sui quali è stata costituita una servitù attiva a favore dei beni oggetto di vendita*",

c) era stata "*costituita, sempre a favore dei beni oggetto di vendita, una servitù di passo con ogni mezzo, sul viottolo che dalla via vicinale Rio degli Alberi conduce fino alla particella 153 del foglio 10, passando dalle particelle 154 e 266, a sud della vigna esistente*",

Come indicato anche dalla proprietà, il *tratto sterrato di Via Cicignano* è una ***strada vicinale***, ovvero di *proprietà privata* ma *soggetta*, con particolari condizioni, *a servitù di uso pubblico* (intesa non solo a beneficio dei proprietari degli immobili serviti dalla strada stessa, bensì anche della collettività indeterminata di soggetti). In particolare, il sedime di detta strada vicinale, compresi accessori e pertinenze, è privato (ovvero di *proprietà dei titolari dei terreni latistanti*), mentre l'ente pubblico è titolare di un *diritto reale di transito* (Art. 825 c.c.).

12.3 DIRITTI DEMANIALI E DI USO CIVICO

Dagli atti di provenienza (§ 1.3), dalle pratiche urbanistiche (§ 6) e dalla ricerca dei vincoli urbanistici e delle salvaguardie (§ 5.1), sui beni pignorati non sembrano sussistere:

- *diritti demaniali*,
- *diritti di uso civico*.

Dal sopralluogo è infatti visibile, in più punti, il cartello del ***Divieto di Caccia***, quale "*zona di rispetto venatorio*":

Dott. XXX XXX XXX – Cell. +39 XXX - e-mail : XXX

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

Firmato Da: CIAPINI ERICA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6a8b92161daa44d04e8b2a781ee2fb22

13. STIMA DEL VALORE DI MERCATO DEI BENI (Q.13)

13.1 ESPOSIZIONE DEI BENI

Come già descritto al Cap. 2, i beni pignorati, nel loro complesso, sono ubicati lungo Via Cicignano in località ***Cicignano Basso***, nel Comune di Montemurlo (PO), in zona collinare, con altitudine tra 130 e 200 m s.l.m.. Tale località è immersa nella verde campagna, ad un passo dal ***Comune di Montemurlo***, il quale comprende attualmente circa *19.500 abitanti.* Trattasi di un comune a vocazione agricola, attraversato da numerosi piccoli corsi d'acqua, posto ai margini dell'Appennino tosco-emiliano e la piana metropolitana Firenze-Prato-Pistoia, a metà strada (8 km) tra Prato e Pistoia, con altitudini tra 43 e 976 m s.l.m..

Posizione di Montemurlo nella provincia di Prato

Posizione di Prato nella regione Toscana

Il fabbricato si trova in zona *extraurbana* (zona Nord di Montemurlo) e dista circa (in linea d'aria):

a) 1.0 km circa dal centro di Montemurlo (Municipio),
b) 5.3 km circa dal Nuovo Ospedale S. Stefano di Prato,
c) 5.6 km circa dalla Stazione Ferroviaria di Prato – Borgo,
d) 6.0 km circa dal Casello autostradale Prato Ovest dell'autostrada A11.

La zona sede dei beni pignorati risulta immersa nel verde delle colline di Montemurlo e principalmente insediata da ***residenze*** (oltreché da aziende agricole), seppur limitate sul territorio; pertanto la stessa è definibile come una *zona extraurbana a bassa densità abitativa*.

La zona risulta dotata di numerosi servizi, tutti dislocati nella vicina Montemurlo:

- alcune fermate autobus in Via Cicignano (LAM viola)
- alcuni servizi base (farmacie, poste, supermercati, alimentari, panifici, ristori, ecc.)
- distributori di carburante: Eni, Aquila, Esso, ecc. (distanza minima 1 km)
- scuole:
  - scuola dell'infanzia Loris Malaguzzi
  - scuola dell'infanzia XXX Giorgetti

Dott. XXX XXX XXX – Cell. +39 XXX - e-mail : XXX

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

Firmato Da: CIAPINI ERICA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6a8b92161daa44d04e8b2a781ee2fb22

- scuola dell'infanzia Grazia Deledda
- scuola dell'infanzia Ilaria Alpi
- scuola dell'infanzia e primaria Ancelle del Sacro Cuore
- scuola primaria Morecci
- scuola primaria Anna Frank
- scuola primaria Alberto Manzi
- istituto comprensivo Margherita Hack
- scuola secondaria 1° grado Salvemini La Pira
- liceo artistico Brunelleschi

- attività sportive:
  - maneggio La Querce
  - campo sportivo Il Carbonizzo
  - centro sportivo Paolo Nesti
  - stadio comunale Ado Nelli
  - pista di go-kart Il Geko
  - piscina CoGiS (Montale)
  - palestre private (Vittoria)
- aree attrezzate a verde
  - Lago della Rocca di Montemurlo
  - Parco di Galceti
  - Parco di Carabattole.

Pertanto i beni in esame si definiscono a ***media esposizione***.

13.2 STATO DI CONSERVAZIONE DEI BENI

13.2.1 VILLA e DÉPENDANCE (Lotto 1)

Si riscontrano i seguenti stati di conservazione (foto 208):

a) ***Strutture***: si riscontrano *importanti lesioni (talvolta passanti) sulle murature portanti*, soprattutto sulle pareti esterne alte del vano scala B e dei locali adiacenti di piano primo, sulla facciata tergale su strada, ovvero in corrispondenza delle parete di interfaccia tra il "fabbricato villa" ed il "fabbricato dépendance", con cedimenti strutturali ed una leggera rotazione dei due compagni strutturali (*necessario intervento di consolidamento*).

b) ***Pavimentazioni interne***: possono ritenersi in buono stato di conservazione, in quanto non si riscontrano importanti rotture, scheggiature o graffiature.

c) ***Pavimentazioni esterne***: possono ritenersi in buono stato di conservazione, in quanto non si riscontrano importanti rotture, scheggiature o graffiature, salvo alcune zone circoscritte con *mattonelle rotte*, risalenti all'impianto originario (*necessaria manutenzione ordinaria*).

Dott. XXX XXX XXX – Cell. +39 XXX - e-mail : XXX

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

Firmato Da: CIAPINI ERICA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6a8b92161daa44d04e8b2a781ee2fb22

d) ***Gradini delle scale interne***: possono ritenersi in generale in buono stato di conservazione, in quanto non si riscontrano importanti rotture, scheggiature o graffiature.

e) ***Gradini delle scale esterne***: possono ritenersi in generale in buono stato di conservazione, in quanto non si riscontrano importanti rotture, scheggiature o graffiature.

f) ***Soglie di porte e finestre***: possono ritenersi in generale in buono stato di conservazione, in quanto non si riscontrano importanti rotture, scheggiature o graffiature.

g) ***Rivestimenti*** (bagni e cucine): possono ritenersi in buono stato di conservazione, in quanto non si riscontrano importanti rotture, scheggiature o graffiature di mattonelle.

h) ***Finiture interne***: possono ritenersi in generale in buono stato di conservazione, in quanto non si riscontrano esfoliazioni, macchie di muffa, distacchi di intonaco, rotture di mattoncini, ecc..; tuttavia si riscontrano alcune *zone localizzate di umido* (forse per infiltrazioni dalla copertura) sulle pareti alte e sul soffitto dei vani di piano primo lato Nord, (forse per risalita capillare) su alcune zone basse in parete del piano terra e seminterrato 1 della villa e del piano seminterrato della dépendance (*necessaria manutenzione straordinaria*). Nel corridoio di piano primo della dépendance si riscontra infine il mancato completamento della finitura.

i) ***Finiture esterne***: possono ritenersi in generale in buono stato di conservazione, in quanto non si riscontrano esfoliazioni, macchie di muffa, distacchi di intonaco, rotture di mattoncini, ecc..; tuttavia si riscontrano alcune *zone localizzate di umido e muffa, con distacchi di intonaco* sia sulla facciata tergale che sulla facciata laterale della villa (*necessaria manutenzione straordinaria*).

j) ***Infissi interni***: possono ritenersi in generale funzionanti ed in buono stato di conservazione.

k) ***Infissi esterni***: possono ritenersi in generale funzionanti ed in medio stato di conservazione; tuttavia gli stessi risultano talvolta deteriorati dalle stagionali aggressioni atmosferiche (*necessaria manutenzione ordinaria*).

l) ***Persiane ed inferriate***: possono ritenersi in generale funzionanti ed in buono stato di conservazione; tuttavia molte persiane presentano delle stecche rotte e molte inferriate risultano arrugginite (*necessaria manutenzione ordinaria*).

Pertanto il nuovo acquirente dovrà provvedere a far eseguire un ***consolidamento strutturale*** della villa, una generale ***manutenzione ordinaria*** per *pavimenti ed infissi esterni*, incluse *persiane* ed *inferriate* ed una generale ***manutenzione straordinaria*** per *finiture interne ed esterne*, con risanamento delle problematiche di umido riscontrate.

In termini impiantistici, poiché non si riscontrano manutenzioni:

- per l'*impianto elettrico*
- per l'*impianto idro-sanitario*

Dott. XXX XXX XXX – Cell. +39 XXX - e-mail : XXX

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

Firmato Da: CIAPINI ERICA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6a8b92161daa44d04e8b2a781ee2fb22

- per l'*impianto di riscaldamento*

al futuro acquirente si consiglia di ***far verificare l'efficienza e la rispondenza*** degli stessi da parte di un tecnico qualificato e specializzato, essendo abbondantemente superati i 10 anni di vita di tutti gli impianti in essere, ad eccezione della caldaia Cosmogas installata nel 2017.

13.2.2 CASA COLONICA (Lotto 2)

Si riscontrano i seguenti stati di conservazione (foto 55):

1) la *stecca ex abitazione*, seppur un tempo abitata e ristrutturata, risulta oggi in ***totale stato di abbandono e degrado***, necessitando di una ristrutturazione generale;
2) la *stecca a rudere*, mai ristrutturata, risulta completamente in stato di rudere, necessitando di un ***radicale intervento di ristrutturazione***, fatta eccezione per la cantina sottostante già oggetto di intervento strutturale.

13.2.3 TERRENI (Lotti 1, 2, 3)

Si riscontrano i seguenti stati di conservazione:

1) ***VIGNETI***: risultano in buone condizioni vegetative, aventi buona vocazione viticola, con giacitura ed esposizioni varie; quelli di maggiore età presentano un numero elevato di fallanze (mancanza di barbatelle nel filare, con diminuzione della produzione);
2) ***ULIVETI***: le piante risultano in generale in buone condizioni vegetative, con potature effettuate correttamente.

13.3 CRITERI DI STIMA DEL VALORE IMMOBILIARE

13.3.1 FABBRICATI

Poiché oggetto della stima è la determinazione del più probabile prezzo di mercato dei fabbricati, la sottoscritta ha ritenuto opportuno seguire il *sistema di comparazione*, cioè pervenire al valore di mercato attraverso una comparazione con fabbricati simili per condizioni estrinseche ed intrinseche e di cui siano noti i recenti prezzi di mercato. A tal fine sono state acquisite informazioni su compravendite di immobili similari, avvenute in tempi recenti nella zona, avvalendosi:

a) dell'***Osservatorio del Mercato Immobiliare*** (ALLEGATO 86), che, per uno stato conservativo normale, di "*ville e villini*" e di "*abitazioni di tipo economico*", propone un valore medio di mercato di vendita distinto tra due zone separate proprio da Via Cicignano (i fabbricati in esame di fatto ricadono nella zona centrale B2, ma hanno più le caratteristiche della fascia extraurbana R1):

Dott. XXX XXX XXX – Cell. +39 XXX - e-mail : XXX

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

Firmato Da: CIAPINI ERICA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6a8b92161daa44d04e8b2a781ee2fb22

Semestre	*Centro abitato pedecollinare: Montemurlo - Fornacelle* (fascia centrale, codice di zona B2, microzona catastale 2)		*Javello, Monteferrato e zona collinare Nord* (fascia extraurbana, codice di zona R1, microzona catastale 5)	
	Valore minimo	Valore massimo	Valore minimo	Valore massimo
VILLE E VILLINI				
II Sem. 2021	da 1.700 €/mq	a 2.100 €/mq	da 1.700 €/mq	a 2.150 €/mq
I Sem. 2022	da 1.650 €/mq	a 2.050 €/mq	da 1.700 €/mq	a 2.150 €/mq
ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO				
II Sem. 2021	da 1.250 €/mq	a 1.800 €/mq	da 1.200 €/mq	a 1.700 €/mq
I Sem. 2022	da 1.300 €/mq	a 1.650 €/mq	da 1.200 €/mq	a 1.700 €/mq

b) del ***Borsino Immobiliare*** (ALLEGATO 87), che, in zona *Centro abitato pedecollinare: Montemurlo - Fornacelle*, per beni in buono stato di conservazione, propone un valore medio di mercato di vendita di:

Momento interrogazione	Valore minimo	Valore medio	Valore massimo
VILLE E VILLINI			
Generico Settembre 2022	1.508,00 €/mq	1.707,00 €/mq	1.907,00 €/mq
Simulazione Novembre 2022	1.208,00 €/mq	1.299,00 €/mq	1.390,00 €/mq
ABITAZIONI 2° FASCIA			
Generico Settembre 2022	1.188,00 €/mq	1.370,00 €/mq	1.553,00 €/mq
Simulazione Novembre 2022	947,00 €/mq	1.018,00 €/mq	1.090,00 €/mq

c) di ***agenzie immobiliari operanti sul territorio***, secondo le quali si è riscontrato un prezzo unitario medio per immobili simili variabile:
   a. *da 2.000,00 €/mq a 3.800,00 €/mq* per ville e villini
   b. *da 1.150,00 €/mq a 2.550,00 €/mq* per abitazioni di tipo economico;

d) dei dati relativi a vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per tipologie simili, quali ***Aste Immobili***.

13.3.2 TERRENI

Poiché oggetto della stima è la determinazione del più probabile prezzo di mercato dei terreni, anche in questo caso si è ritenuto opportuno seguire il *sistema di comparazione*, cioè pervenire al

Dott. XXX XXX XXX – Cell. +39 XXX - e-mail : XXX

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

Firmato Da: CIAPINI ERICA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6a8b92161daa44d04e8b2a781ee2fb22

valore di mercato attraverso una comparazione con terreni simili e di cui siano noti i recenti prezzi di mercato. Sono quindi state acquisite informazioni su compravendite di beni similari, avvenute in tempi recenti nella zona in esame, avvalendosi:

a) del ***Listino dei valori immobiliari dei terreni agricoli – Prato – 2021 – Ed. Exeo*** (ALLEGATO 88), che per *Montemurlo* propone valori di mercato distinti per qualità di colture:

QUALITÀ DI COLTURE	VAMORE MINIMO		VALORE MASSIMO	
incolto sterile	1.300 €/ha	0,13 €/mq	2.500 €/ha	0,25 €/mq
pascolo	2.400 €/ha	0,24 €/mq	3.300 €/ha	0,33 €/mq
bosco ceduo	1.600 €/ha	0,16 €/mq	6.000 €/ha	0,60 €/mq
bosco misto	2.200 €/ha	0,22 €/mq	8.000 €/ha	0,80 €/mq
bosco alto fusto	5.000 €/ha	0,50 €/mq	14.000 €/ha	1,40 €/mq
uliveto	15.000 €/ha	1,50 €/mq	29.000 €/ha	2,90 €/mq
seminativo	20.000 €/ha	2,00 €/mq	40.000 €/ha	4,00 €/mq
vigneto	23.000 €/ha	2,30 €/mq	43.000 €/ha	4,30 €/mq
vigneto DOC IGP	55.000 €/ha	5,50 €/mq	105.000 €/ha	10,50 €/mq
vigneto in zona DOCG	66.000 €/ha	6,60 €/mq	125.000 €/ha	12,50 €/mq

Sulla base delle caratteristiche riscontrate sui terreni in esame, dal sito *https://www.valoriagricoli.it/* della Exeo, è stata eseguita una simulazione “più mirata”, pervenendo ai seguenti valori:

QUALITÀ DI COLTURE	CARATTERISTICHE IMPOSTATE	VALORE STIMATO	
pascolo	giacitura: mediocre accesso: sufficiente ubicazione: normale	2.598 €/ha	0,26 €/mq
bosco ceduo	giacitura: acclive accesso: sufficiente ubicazione: normale età: tra 1/3 e 2/3 dall’impianto conduzione: governato qualità essenze: ordinaria	3.123 €/ha	0,31 €/mq
uliveto	accesso: buono ubicazione: normale esposizione: normale densità: alta età: piena maturità	26.861 €/ha	2,69 €/mq
seminativo	fertilità: buona giacitura: mediocre accesso: buono forma: normale ubicazione: normale ampiezza: medio appezzamento	30.053 €/ha	3,01 €/mq
vigneto	fertilità: buona accesso: buono ubicazione: normale esposizione: normale età: piena maturità densità: alta	37.838 €/ha	3,78 €/mq

b) di ***agenzie immobiliari operanti sul territorio***, secondo le quali si è riscontrato un prezzo unitario medio per terreni agricoli simili variabile *da 4,20 €/mq a 25,00 €/mq*.

Dott. XXX XXX XXX – Cell. +39 XXX - e-mail : XXX

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

Firmato Da: CIAPINI ERICA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6a8b92161daa44d04e8b2a781ee2fb22

Solo a titolo di "confronto temporale", e non certo di supporto alla stima, si riporta l'ultima tabella reperita dei ***Valori Agricoli Medi*** di Prato del 2007, ormai in disuso, essendo troppo generici e troppo datati (ALLEGATO 89).

QUALITÀ DI COLTURE	VAMORE MINIMO		VALORE MASSIMO	
incolto sterile	1.300 €/ha	0,13 €/mq	2.500 €/ha	0,25 €/mq
pascolo	2.400 €/ha	0,24 €/mq	3.300 €/ha	0,33 €/mq
bosco ceduo	1.600 €/ha	0,16 €/mq	6.000 €/ha	0,60 €/mq
bosco misto	2.200 €/ha	0,22 €/mq	8.000 €/ha	0,80 €/mq
bosco alto fusto	5.000 €/ha	0,50 €/mq	14.000 €/ha	1,40 €/mq
uliveto	15.000 €/ha	1,50 €/mq	29.000 €/ha	2,90 €/mq
seminativo	20.000 €/ha	2,00 €/mq	40.000 €/ha	4,00 €/mq
vigneto	23.000 €/ha	2,30 €/mq	43.000 €/ha	4,30 €/mq
vigneto DOC IGP	55.000 €/ha	5,50 €/mq	105.000 €/ha	10,50 €/mq
vigneto in zona DOCG	66.000 €/ha	6,60 €/mq	125.000 €/ha	12,50 €/mq

13.4 FATTORI SUI BENI IMMOBILI

La scrivente ha valutato le caratteristiche intrinseche dei beni oggetto di stima, al fine di pervenire ad un valore corretto e congruo, ed ha considerato i seguenti fattori positivi e negativi:

LOTTO 1 = VILLA – DÉPENDANCE e terreni sotto strada	
Fattori positivi	***Fattori negativi***
• *beni liberi da provvedimenti di assegnazione al coniuge* • *beni liberi da contratti di locazione* • beni *non sottoposti a condominio* • villa storicamente nota come Villa La Petraia • villa di *elevato pregio storico-artistico*, • fabbricati di *rilevante interesse architettonico - ambientale* • fabbricati non sottoposti a vincolo monumentale, né a vincolo paesaggistico, • villa con giardini storici (resedi + terrazzamenti), • bene unico nel suo genere, *di inizio 1900,* • complesso *libero su 4 lati* • fabbricati dotati di *plurimi accessi indipendenti* • complesso circondato da ampi resedi esclusivi di proprietà, oltreché da pubblica via, • villa di lusso con finiture di pregio, • villa dotata di soffitta/ripostiglio, con lucernario, • villa dotata di n.4 bagni, • villa dotata di piccola spa, • villa dotata di n.2 cucine abitabili, • dépendance dotata di n.4 bagni, • villa dotata di caveau, • fabbricati abitabili fin da subito, • presenza di scannafossi, • complesso potenzialmente divisibile in più u.i., • complesso con molte finestre, che favoriscono il riscontro d'aria trasversale e la luminosità,	• necessità di *consolidamento strutturale all'interfaccia tra i due fabbricati*, • *impianti vetusti* (verifica di efficienza e rispondenza) • capanna e capannone abusivi (da demolire), • cantina della dépendance non comunicanti con l'abitazione, • fabbricati con affaccio diretto su pubblica via, • strada sterrata per raggiungere gli accessi secondari, • via Cicignano del tipo vicinale, • necessaria manutenzione straordinaria di finiture interne (zone limitate) e d esterne (zone più diffuse), con risanamento di alcune problematiche di umido localizzate, • mancanza dei collaudi strutturali, • mancanza di alcune conformità impiantistiche, • mancanza dei Certificati di Abitabilità/Agibilità, • vigneti di maggiore età con elevate fallanze, • vincolo cimiteriale per la F15 P273, • zona a media distanza da un ospedale, • ecc..

Dott. XXX XXX XXX – Cell. +39 XXX - e-mail : XXX

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

Firmato Da: CIAPINI ERICA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6a8b92161daa44d04e8b2a781ee2fb22

• villa con soffitti alti (pini terra e primo), • complesso dotato di centrale termica, • complesso dotato di n.2 lavanderie, un deposito/officina, una tinaia/cantina (tutti finestrati), oltre cantina interrata, • cantina della villa comunicante con l'abitazione, • complesso con servizi igienici disimpegnati e finestrati, • complesso con forniture già divise in n.2 utenze, • complesso dotato di n.4 termocamini, • ambienti dotati di termostati e rubinetti del gas, • presenza di Certificazioni Energetiche, • n.2 caldaie regolarmente manutenute, • terrazzamenti con numerosi alberi da frutto, • posizione facilmente accessibile da pubblica via, • posizione panoramica esclusiva, • ampie zone esterne per parcheggio privato, • complesso dotato di n.3 accessi carrabili, • complesso dotato di piscina con servizi, • complesso dotato di n.2 ampie terrazze panoramiche, • muri controterra realizzati in pietra, • complesso dotato di n.1 pozzo, • aree esterne dotate di numerose fontanelle d'acqua, • annessi utili: tettoia (stallo trattori) e capanna, • capannone metallico di 500 mq, con accesso carrabile, • zona di tipica campagna toscana (uliveti/vigneti) • zona collinare molto tranquilla, • zona extraurbana, ma molto vicina al centro urbano (Montemurlo), • complesso abitativo completo di terreni adiacenti, coltivati ad ulivi (14.853 mq – stimate circa 490 piante) e vigneti (4.588 mq), oltre potenziali nuove colture su terreni attualmente incolti (5.678 mq), • vigneti in buone condizioni vegetative, • uliveti in buone condizioni vegetative, • uliveti altamente specializzati, • uliveti con sesti di impianto ben fatti, • terreni a riposo con potenziale destinazione vitata, • terreni dotati di strade campestri, • terreni dotati di corsi d'acqua.	
LOTTO 2 = CASA COLONICA e terreni sotto strada	
Fattori positivi • <u>*beni liberi da provvedimenti di assegnazione al coniuge*</u> • <u>*beni liberi da contratti di locazione*</u> • beni <u>*non sottoposti a condominio*</u> • fabbricato di <u>*rilevante interesse architettonico - ambientale*</u> • fabbricato non sottoposto a vincolo monumentale, né a vincolo paesaggistico, • fabbricato <u>*libero su 4 lati*</u> • fabbricato circondato da ampio resede esclusivo di proprietà,	***Fattori negativi*** • <u>*fabbricato da ristrutturare*</u>, • fabbricato non abitabile fin da subito, • cantina non comunicante con l'abitazione, • fabbricato con affaccio diretto su pubblica via, • strada sterrata per raggiungere l'accesso principale, • via Cicignano del tipo vicinale, • zona a media distanza da un ospedale, • ecc..

Dott. XXX XXX XXX – Cell. +39 XXX - e-mail : XXX

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

Firmato Da: CIAPINI ERICA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6a8b92161daa44d04e8b2a781ee2fb22

oltreché da pubblica via e con affaccio su oliveta, • fabbricato potenzialmente divisibile in due u.i., • fabbricato con molte finestre, che favoriscono il riscontro d'aria trasversale e la luminosità, • fabbricato già dotato di n.2 bagni, • fabbricato con attuali servizi igienici disimpegnati e finestrati, • fabbricato già dotato di forno a legna e caminetto, • fabbricato di ampia cantina seminterrata, già consolidata, • presenza di Certificazione Energetica, • posizione facilmente accessibile da pubblica via, • posizione panoramica esclusiva, • posizione in adiacenza ad ampio pianoro esclusivo, • ampie zone esterne per parcheggio privato, • potenziale realizzazione di piscina privata, • potenziale realizzazione di campo sportivo privato, • resede dotato di n.1 pozzo, • muri controterra realizzati in pietra, • zona di tipica campagna toscana (uliveti/vigneti) • zona collinare molto tranquilla, • zona extraurbana, ma molto vicina al centro urbano (Montemurlo), • complesso abitativo completo di terreni adiacenti, coltivati ad ulivi (17.120 mq – stimate circa 565 piante) e bosco (6.505 mq), oltre potenziali nuove colture su terreni attualmente incolti (17.072 mq), • uliveti in buone condizioni vegetative, • uliveti altamente specializzati, • terreni a riposo con potenziale destinazione vitata, • terreni dotati di strade campestri • terreni dotati di corsi d'acqua.	
LOTTO 3 = TERRENI sopra strada	
Fattori positivi • *beni liberi da provvedimenti di assegnazione al coniuge* • *beni liberi da contratti di locazione* • beni *non sottoposti a condominio* • presenza di un bacino di raccolta, • presenza di una cisterna interrata, • muri controterra realizzati in pietra, • terreni di buona produttività, • terreni coltivati ad ulivi (18.359 mq – stimate circa 605 piante), viti (18.631 mq) e bosco (50.867 mq), oltre potenziali nuove colture su terreni attualmente incolti (13.503 mq), • vigneti in buone condizioni vegetative, • uliveti in buone condizioni vegetative, • uliveti altamente specializzati, • terreni a riposo con potenziale destinazione vitata, • zona ampia di bosco di recente piantumazione, • terreni moderatamente acclivi (salvo i boschi),	***Fattori negativi*** • mancanza di una vera e propria recinzione, • vigneti di maggiore età con elevate fallanze, • appezzamenti di terreno privi di fabbricato o capannoni per rimessa agricola, • strada sterrata per raggiungere l'accesso principale, • via Cicignano del tipo vicinale, • zona a media distanza da un ospedale, • ecc..

Dott. XXX XXX XXX – Cell. +39 XXX - e-mail : XXX

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

Firmato Da: CIAPINI ERICA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6a8b92161daa44d04e8b2a781ee2fb22

• terreni facilmente accessibili da pubblica via, • terreni dotati di strade campestri • terreni dotati di corsi d'acqua. • posizione panoramica esclusiva, • zona collinare molto tranquilla, • zona extraurbana, ma molto vicina al centro urbano (Montemurlo).	

13.5 PROVVEDIMENTI OPPONIBILI

Nella ricerca di eventuali provvedimenti opponibili alla procedura esecutiva, dalla documentazione raccolta si evince che:

- *sussistono contratti di locazione*, attivati in data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, ma posteriore alla data di iscrizione dell'ipoteca volontaria, pertanto ***NON OPPONIBILI*** (§ 9);
- *sussiste un provvedimento di assegnazione al coniuge*, attivato in data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, il quale tuttavia risulta vincolato (§ 10).

13.6 SUPERFICI COMMERCIALI

Restituiti opportunamente i vari rilievi grafici (§ 2.4), per i fabbricati sono state misurate le ***superficie utili nette calpestabili*** (A_u) e le ***superfici lorde*** (A_l) delle varie unità immobiliari, considerando:

- i muri interni al 100%,
- i muri perimetrali esterni al 100%,
- i muri a confine al 50%.

In base alla destinazione d'uso dei vani, al loro peso sul mercato ed alle potenzialità dei beni esaminati, sono stati poi assegnati dei ***coefficienti correttivi*** alle varie tipologie di vani (*quote percentuali*), per poter operare il calcolo delle relative ***superfici commerciali***.

Per i terreni si è fatto riferimento alle consistenze riportate nelle visure catastali.

13.6.1 LOTTO 1

La *superficie commerciale del Lotto 1* è pari a circa ***26.084,7 mq*** (di cui 23.941,7 mq a terreni).

Descrizione del bene	Identificativo catastale aggiornato su cui ricade il bene	Superficie netta calpestabile (scale escluse)	Superficie lorda	Quote percentuali	Superficie commerciale (sup. lorda x quota %)
		mq	mq	%	mq
Villa - soffitta (piano secondo)	F14 P184 S501	24,9	129,4	20%	25,9
Villa - abitazione (piano primo)	F14 P184 S501	167,2	207,8	100%	207,8
Villa - abitazione (piano terra rialzato)	F14 P184 S501	168,4	207,4	100%	207,4
Villa - balcone (piano terra rialzato)	F14 P184 S501	3,5	4,1	25%	1,0
Villa - terrazza (piano terra rialzato)	F14 P184 S501	159,4	173,7	25%	43,4
Villa - abitazione (piano seminterrato 1)	F14 P184 S501	127,4	175,6	100%	175,6
Villa - scannafosso abitazione (piano seminterrato 1)	F14 P184 S501	2,7	5,6	10%	0,6
Villa - centrale termica (piano seminterrato 1)	F14 P184 S501	8,7	12,3	50%	6,2

Dott. XXX XXX XXX – Cell. +39 XXX - e-mail : XXX

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

Firmato Da: CIAPINI ERICA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6a8b92161daa44d04e8b2a781ee2fb22

Villa - loggia (piano seminterrato 1)	F14 P184 S501	8,9	11,4	30%	3,4
Villa - deposito/tinaia (piano seminterrato 2)	F14 P184 S501	131,2	158,7	40%	63,5
Villa - scannafosso tinaia (piano seminterrato 2)	F14 P184 S501	8,6	15,8	10%	1,6
Villa - piscina e terrazza pavimentata (piano terra)	F14 P184 S501	189,0	189,0	25%	47,3
Villa - spogliatoio piscina (piano seminterrato 2)	F14 P184 S501	12,9	21,9	30%	6,6
Villa - locali tecnici piscina (piano seminterrato 2)	F14 P184 S501	5,4	8,1	20%	1,6
Depéndance - abitazione (piano primo)	F14 P184 S501	66,9	89,5	100%	89,5
Depéndance - abitazione (piano terra rialzato)	F14 P184 S501	96,1	128,1	100%	128,1
Depéndance - balcone (piano terra rialzato)	F14 P184 S501	1,1	1,2	25%	0,3
Depéndance - terrazza (piano terra rialzato)	F14 P184 S501	82,6	88,0	25%	22,0
Depéndance - abitazione (piano seminterrato 1)	F14 P184 S501	52,1	72,6	100%	72,6
Depéndance - lavanderia/caveau (piano seminterrato 1)	F14 P184 S501	47,6	63,6	80%	50,9
Depéndance - deposito (piano seminterrato 1)	F14 P184 S501	55,7	67,5	50%	33,8
Depéndance - loggia (piano seminterrato 1)	F14 P184 S501	17,8	23,7	30%	7,1
Villa e depéndance - resedi (come da Docfa P184)	F14 P184		2.398,0	12%	287,8
Terrazzamenti	F14 P1702		1.177,3	10%	117,7
Cantina (piano interrato)	F14 P184 S501	24,8	33,6	20%	6,7
Tunnel (piano interrato)	F14 P184 S501	11,4	15,1	20%	3,0
Tettoia (stallo trattori)	F14 P1426	77,8	91,4	15%	13,7
Capanna	F14 P1704	4,0	5,1	15%	0,8
Capannone	F14 P1696	508,6	517,3	100%	517,3
Totale superficie commerciale fabbricati, annessi, resedi, terrazzamenti					**2.143,0**
Terreno a vigneto e oliveto (esclusi terrazzamenti)	F14 P1702	-	10.252,7	100%	10.252,7
Terreno a vigneto e oliveto	F14 P1700	-	5.567,0	100%	5.567,0
Terreno a vigneto e oliveto	F14 P1698	-	930,0	100%	930,0
Terreno a vigneto e oliveto	F14 P1697	-	156,0	100%	156,0
Terreno a vigneto e oliveto	F14 P1695	-	845,0	100%	845,0
Terreno a vigneto	F14 P244	-	4.160,0	100%	4.160,0
Terreno a vigneto	F14 P1379	-	1.911,0	100%	1.911,0
Terreno con tabernacolo	F15 P237	-	120,0	100%	120,0
Totale superficie commerciale terreni					**23.941,7**
LOTTO 1 - Totale superficie commerciale dei beni immobili					**26.084,7**

13.6.2 LOTTO 2

La *superficie commerciale del Lotto 2* risulta è a circa ***41.093,3 mq*** (di cui 40.697,0 mq a terreni).

Descrizione del bene	Identificativo catastale aggiornato su cui ricade il bene	Superficie netta calpestabile (scale escluse)	Superficie lorda	Quote percentuali	Superficie commerciale (sup. lorda x quota %)
		mq	mq	%	mq
Colonica - abitazione (piano primo)	F14 P1521	61,2	78,8	100%	78,8
Colonica - abitazione (piano terra)	F14 P1521	64,8	93,3	100%	93,3
Colonica - deposito rustico (piano primo)	F14 P1521	92,6	113,3	50%	56,7
Colonica - deposito rustico (piano terra)	F14 P1521	80,2	99,0	50%	49,5
Colonica - cantina (piano seminterrato)	F14 P1521	64,8	81,7	40%	32,7
Colonica - resede	F14 P1521		854,0	10%	85,4
Totale superficie commerciale fabbricato, resede					**396,3**
Terreno a seminativo	F14 P1378	-	4.008,0	100%	4.008,0
Terreno a seminativo, vigneto e uliveto	F14 P1380	-	438,0	100%	438,0
Terreno a seminativo	F14 P1382	-	26,0	100%	26,0
Terreno a seminativo, vigneto e uliveto	F14 P1377	-	7.492,0	100%	7.492,0
Terreno a bosco ceduo e uliveto	F14 P156	-	6.620,0	100%	6.620,0
Terreno a seminativo, vigneto e uliveto	F14 P157	-	2.660,0	100%	2.660,0
Terreno a vigneto e uliveto	F14 P158	-	6.740,0	100%	6.740,0
Terreno a seminativo, vigneto e uliveto	F14 P159	-	2.440,0	100%	2.440,0

Dott. XXX XXX XXX – Cell. +39 XXX - e-mail : XXX

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

Firmato Da: CIAPINI ERICA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6a8b92161daa44d04e8b2a781ee2fb22

Terreno a seminativo e uliveto	F14 P160	-	590,0	100%	590,0
Terreno a uliveto	F14 P162	-	1.170,0	100%	1.170,0
Terreno a canneto e uliveto	F14 P166	-	150,0	100%	150,0
Terreno a vigneto e uliveto	F14 P241	-	5.460,0	100%	5.460,0
Terreno a uliveto	F14 P1019	-	3,0	100%	3,0
Terreno a seminativo	F14 P1020	-	320,0	100%	320,0
Terreno a vigneto e uliveto	F14 P1021	-	2.580,0	100%	2.580,0
				Totale superficie commerciale terreni	**40.697,0**
				LOTTO 2 - Totale superficie commerciale dei beni immobili	**41.093,3**

13.6.3 LOTTO 3

La *superficie commerciale del Lotto 3* risulta pari a circa ***101.360,0 mq*** (interamente a terreni).

Descrizione del bene	Identificativo catastale su cui ricade il bene	Superficie netta calpestabile (scale escluse)	Superficie lorda	Quote percentuali	Superficie commerciale (sup. lorda x quota %)
		mq	mq	%	mq
Terreno a bosco alto	F10 P111	-	41.580,0	100%	41.580,0
Terreno a seminativo, vigneto e uliveto	F10 P112	-	9.950,0	100%	9.950,0
Terreno a seminativo, pascolo e uliveto	F10 P143	-	1.540,0	100%	1.540,0
Terreno a uliveto	F10 P144	-	2.220,0	100%	2.220,0
Terreno a uliveto	F10 P145	-	3.500,0	100%	3.500,0
Terreno a seminativo e uliveto	F10 P146	-	2.860,0	100%	2.860,0
Terreno a vigneto e uliveto	F10 P147	-	1.760,0	100%	1.760,0
Terreno a uliveto	F10 P148	-	2.150,0	100%	2.150,0
Terreno a vigneto e uliveto	F10 P149	-	1.660,0	100%	1.660,0
Terreno a canneto e seminativo	F10 P150	-	340,0	100%	340,0
Terreno a uliveto	F10 P151	-	5.650,0	100%	5.650,0
Terreno a vigneto e uliveto	F10 P152	-	16.650,0	100%	16.650,0
Terreno a vigneto e seminativo	F10 P153	-	11.500,0	100%	11.500,0
				LOTTO 3 - Totale superficie commerciale dei beni immobili	**101.360,0**

13.7 STIMA ECONOMICA DEI LOTTI

Alla luce di *tutte* le considerazioni sopra esposte, assegnato ad ogni fattore (§ 13.4) un congruo peso specifico, tenuto conto dell'attuale livello delle transazioni immobiliari per FABBRICATI assimilabili a quelli in oggetto (§ 13.3), in riferimento alla loro superficie commerciale (§ 13.6), la sottoscritta ha valutato, quale *più probabile valore medio unitario* di mercato:

- ***2.500,00 €/mq*** circa per la villa
- ***2.150,00 €/mq*** circa per la dépendance
- ***200,00 €/mq*** circa per il capannone
- ***1.850,00 €/mq*** circa per la casa colonica.

La sottoscritta ha valutato per i TERRENI, quale *più probabile valore medio unitario* di mercato:

- ***80.000,00 €/ettaro*** per i vigneti, considerando l'età media e l'attitudine produttiva (somma valori terreno, autorizzazione al reimpianto ed impianto) e valutando le vendite reali dei vigneti della zona;
- ***35.000,00 €/ettaro*** per gli uliveti, tenuto conto che i sesti di impianto sono fatti bene;

Dott. XXX XXX XXX – Cell. +39 XXX - e-mail : XXX

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

Firmato Da: CIAPINI ERICA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6a8b92161daa44d04e8b2a781ee2fb22

- ***27.000,00 €/ettaro*** per i terreni a riposo con potenziale destinazione vitata;
- ***10.000,00 €/ettaro*** per i boschi.

Dalle suddette valutazione si perviene alle seguenti stime economiche per i vari lotti.

13.7.1 LOTTO 1

Descrizione del bene	Identificativo catastale aggiornato su cui ricade il bene	Superficie commerciale (sup. lorda x quota %)	Valore commerciale unitario	Valore commerciale
		mq	€/mq	€
Villa - soffitta (piano secondo)	F14 P184 S501	25,9	2.500,00 €/mq	64.700,00 €
Villa - abitazione (piano primo)	F14 P184 S501	207,8	2.500,00 €/mq	519.500,00 €
Villa - abitazione (piano terra rialzato)	F14 P184 S501	207,4	2.500,00 €/mq	518.500,00 €
Villa - balcone (piano terra rialzato)	F14 P184 S501	1,0	2.500,00 €/mq	2.562,50 €
Villa - terrazza (piano terra rialzato)	F14 P184 S501	43,4	2.500,00 €/mq	108.562,50 €
Villa - abitazione (piano seminterrato 1)	F14 P184 S501	175,6	2.500,00 €/mq	439.000,00 €
Villa - scannafosso abitazione (piano seminterrato 1)	F14 P184 S501	0,6	2.500,00 €/mq	1.400,00 €
Villa - centrale termica (piano seminterrato 1)	F14 P184 S501	6,2	2.500,00 €/mq	15.375,00 €
Villa - loggia (piano seminterrato 1)	F14 P184 S501	3,4	2.500,00 €/mq	8.550,00 €
Villa - deposito/tinaia (piano seminterrato 2)	F14 P184 S501	63,5	2.500,00 €/mq	158.700,00 €
Villa - scannafosso tinaia (piano seminterrato 2)	F14 P184 S501	1,6	2.500,00 €/mq	3.950,00 €
Villa - piscina e terrazza pavimentata (piano terra)	F14 P184 S501	47,3	2.500,00 €/mq	118.125,00 €
Villa - spogliatoio piscina (piano seminterrato 2)	F14 P184 S501	6,6	2.500,00 €/mq	16.425,00 €
Villa - locali tecnici piscina (piano seminterrato 2)	F14 P184 S501	1,6	2.500,00 €/mq	4.050,00 €
Depéndance - abitazione (piano primo)	F14 P184 S501	89,5	2.150,00 €/mq	192.425,00 €
Depéndance - abitazione (piano terra rialzato)	F14 P184 S501	128,1	2.150,00 €/mq	275.415,00 €
Depéndance - balcone (piano terra rialzato)	F14 P184 S501	0,3	2.150,00 €/mq	645,00 €
Depéndance - terrazza (piano terra rialzato)	F14 P184 S501	22,0	2.150,00 €/mq	47.300,00 €
Depéndance - abitazione (piano seminterrato 1)	F14 P184 S501	72,6	2.150,00 €/mq	156.090,00 €
Depéndance - lavanderia/caveau (piano seminterrato 1)	F14 P184 S501	50,9	2.150,00 €/mq	109.392,00 €
Depéndance - deposito (piano seminterrato 1)	F14 P184 S501	33,8	2.150,00 €/mq	72.562,50 €
Depéndance - loggia (piano seminterrato 1)	F14 P184 S501	7,1	2.100,00 €/mq	15.286,50 €
Villa e depéndance - resedi (come da Docfa P184)	F14 P184	287,8	2.500,00 €/mq	719.400,00 €
Terrazzamenti	F14 P1702	117,7	2.500,00 €/mq	294.325,00 €
Cantina (piano interrato)	F14 P184 S501	6,7	2.150,00 €/mq	14.448,00 €
Tunnel (piano interrato)	F14 P184 S501	3,0	2.150,00 €/mq	6.493,00 €
Tettoia (stallo trattori)	F14 P1426	13,7	2.150,00 €/mq	29.476,50 €
Capanna	F14 P1704	0,8	2.150,00 €/mq	1.644,75 €
Capannone	F14 P1696	517,3	200,00 €/mq	103.460,00 €
Totale stima fabbricati, annessi, resedi, terrazzamenti				**4.017.763,25 €**

Descrizione del bene	Identificativo catastale aggiornato su cui ricade il bene	Superficie totale	Superficie parziale	Valore commerciale unitario	Valore commerciale
		mq	mq	€/mq	€
vigneto	F14 P244	4.160	1.743	8,00 €/mq	13.944,00 €
uliveto			1.315	3,50 €/mq	4.602,50 €
terreno a riposo			1.102	2,70 €/mq	2.975,40 €
vigneto	F14 P1695	845	845	8,00 €/mq	6.760,00 €
terreno a riposo	F14 P1697	156	156	2,70 €/mq	421,20 €
vigneto	F14 P1698	930	195	8,00 €/mq	1.560,00 €
uliveto			308	3,50 €/mq	1.078,00 €
terreno a riposo			427	2,70 €/mq	1.152,90 €
vigneto	F14 P1379	1.911	1.636	8,00 €/mq	13.088,00 €
terreno a riposo			275	2,70 €/mq	742,50 €

Dott. XXX XXX XXX – Cell. +39 XXX - e-mail : XXX

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

Firmato Da: CIAPINI ERICA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6a8b92161daa44d04e8b2a781ee2fb22

vigneto	F14 P1700	5.567	169	8,00 €/mq	1.352,00 €
uliveto			4.364	3,50 €/mq	15.274,00 €
terreno a riposo			1.034	2,70 €/mq	2.791,80 €
uliveto	F14 P1702	11.430	8.866	3,50 €/mq	31.031,00 €
terreno a riposo			2.564	2,70 €/mq	6.922,80 €
terreno a riposo	F15 P237	120	120	2,70 €/mq	324,00 €
				Totale stima terreni	**104.120,10 €**

13.7.2 LOTTO 2

Descrizione del bene	Identificativo catastale aggiornato su cui ricade il bene	Superficie commerciale (sup. lorda x quota %)	Valore commerciale unitario	Valore commerciale
		mq	€/mq	€
Colonica - abitazione (piano primo)	F14 P1521	78,8	1.850,00 €/mq	145.780,00 €
Colonica - abitazione (piano terra)	F14 P1521	93,3	1.850,00 €/mq	172.605,00 €
Colonica - deposito rustico (piano primo)	F14 P1521	56,7	1.850,00 €/mq	104.802,50 €
Colonica - deposito rustico (piano terra)	F14 P1521	49,5	1.850,00 €/mq	91.575,00 €
Colonica - cantina (piano seminterrato)	F14 P1521	32,7	1.850,00 €/mq	60.458,00 €
Colonica - resede	F14 P1521	85,4	1.850,00 €/mq	157.990,00 €
			Totale stima fabbricato, resede	**733.210,50 €**

Descrizione del bene	Identificativo catastale aggiornato su cui ricade il bene	Superficie totale	Superficie parziale	Valore commerciale unitario	Valore commerciale
		mq	mq	€/mq	€
bosco	F14 P156	6.620	5.840	1,00 €/mq	5.840,00 €
terreno a riposo			780	2,70 €/mq	2.106,00 €
terreno a riposo	F14 P157	2.660	2.660	2,70 €/mq	7.182,00 €
uliveto	F14 P158	6.740	6.135	3,50 €/mq	21.472,50 €
terreno a riposo			605	2,70 €/mq	1.633,50 €
uliveto	F14 P159	2.440	1.691	3,50 €/mq	5.918,50 €
terreno a riposo			749	2,70 €/mq	2.022,30 €
bosco	F14 P160	590	346	1,00 €/mq	346,00 €
uliveto			211	3,50 €/mq	738,50 €
terreno a riposo			33	2,70 €/mq	89,10 €
uliveto	F14 P162	1.170	1.170	3,50 €/mq	4.095,00 €
terreno a riposo	F14 P166	150	150	2,70 €/mq	405,00 €
uliveto	F14 P241	5.460	5.379	3,50 €/mq	18.826,50 €
terreno a riposo			81	2,70 €/mq	218,70 €
uliveto	F14 P1019	3	3	3,50 €/mq	10,50 €
bosco	F14 P1020	320	319	1,00 €/mq	319,00 €
terreno a riposo			1	2,70 €/mq	2,70 €
uliveto	F14 P1021	2.580	2.531	3,50 €/mq	8.858,50 €
terreno a riposo			49	2,70 €/mq	132,30 €
terreno a riposo	F14 P1377	7.492	7.492	2,70 €/mq	20.228,40 €
terreno a riposo	F14 P1378	4.008	4.008	2,70 €/mq	10.821,60 €
terreno a riposo	F14 P1380	438	438	2,70 €/mq	1.182,60 €
terreno a riposo	F14 P1382	26	26	2,70 €/mq	70,20 €
				Totale stima terreni	**65.171,00 €**

Dott. XXX XXX XXX – Cell. +39 XXX - e-mail : XXX

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

Firmato Da: CIAPINI ERICA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6a8b92161daa44d04e8b2a781ee2fb22

13.7.3 LOTTO 3

Descrizione del bene	Identificativo catastale aggiornato su cui ricade il bene	Superficie totale	Superficie parziale	Valore commerciale unitario	Valore commerciale
		mq	mq	€/mq	€
bosco	F10 P111	41.580	41.393	0,90 €/mq	37.253,70 €
terreno a riposo			187	2,30 €/mq	430,10 €
bosco	F10 P112	9.950	6.404	0,90 €/mq	5.763,60 €
uliveto			438	3,50 €/mq	1.533,00 €
terreno a riposo			3.108	2,30 €/mq	7.148,40 €
bosco	F10 P143	1.540	1.093	0,90 €/mq	983,70 €
uliveto			384	3,50 €/mq	1.344,00 €
terreno a riposo			63	2,30 €/mq	144,90 €
uliveto	F10 P144	2.220	1.901	3,50 €/mq	6.653,50 €
terreno a riposo			319	2,30 €/mq	733,70 €
uliveto	F10 P145	3.500	3.471	3,50 €/mq	12.148,50 €
terreno a riposo			29	2,30 €/mq	66,70 €
terreno a riposo	F10 P146	2.860	2.860	2,30 €/mq	6.578,00 €
uliveto	F10 P147	1.760	1.728	3,50 €/mq	6.048,00 €
terreno a riposo			32	2,30 €/mq	73,60 €
uliveto	F10 P148	2.150	2.095	3,50 €/mq	7.332,50 €
terreno a riposo			55	2,30 €/mq	126,50 €
terreno a riposo	F10 P149	1.660	1.660	2,30 €/mq	3.818,00 €
bosco	F10 P150	340	255	0,90 €/mq	229,50 €
terreno a riposo			85	2,30 €/mq	195,50 €
bosco	F10 P151	5.650	1.722	0,90 €/mq	1.549,80 €
uliveto			3.856	3,50 €/mq	13.496,00 €
terreno a riposo			72	2,30 €/mq	165,60 €
vigneto	F10 P152	16.650	9.002	8,00 €/mq	72.016,00 €
uliveto			3.387	3,50 €/mq	11.854,50 €
terreno a riposo			4.261	2,30 €/mq	9.800,30 €
vigneto	F10 P153	11.500	9.629	8,00 €/mq	77.032,00 €
uliveto			1.099	3,50 €/mq	3.846,50 €
terreno a riposo			772	2,30 €/mq	1.775,60 €
				Totale stima terreni	**290.141,70 €**

13.8 VALORI A BASE D'ASTA DEI BENI IMMOBILI

Tenuto conto degli oneri necessari per risanare gli abusi rilevati (§ 6.3), tenuto conto dell'assenza di provvedimenti opponibili (§ 13.5) ed alla luce dell'*assenza di garanzia per vizi occulti* dei beni venduti all'asta (decurtazione fissata in: 10% per fabbricati e 2% per terreni), si ritiene opportuno ridurre il valore di mercato sopra stimato (§ 13.7), pervenendo ai seguenti ***importi a base d'asta*** (arrotondati per difetto):

	LOTTO 1	LOTTO 2	LOTTO 3
Superficie commerciale fabbricati, annessi, resedi	2.143,0 mq	396,3 mq	-

Dott. XXX XXX XXX – Cell. +39 XXX - e-mail : XXX

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

Firmato Da: CIAPINI ERICA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6a8b92161daa44d04e8b2a781ee2fb22

Valore stimato fabbricati	***4.017.763,25 €***	***733.210,50 €***	-
Oneri per abusi	10.000,00 €	2.000,00 €	-
Valore decurtato per abusi e vizi occulti (10%)	3.606.986,93 €	658.089,45 €	-
Valore arrotondato a base d'asta	***3.606.900,00 €***	***658.000,00 €***	-
Superficie commerciale terreni	23.941,7 mq	40.697,0 mq	101.360,0 mq
Valore stimato terreni	***104.120,10 €***	***65.171,00 €***	***290.141,70 €***
Valore decurtato vizi occulti (2%)	101.939,70 €	63.867,58 €	284.338,87 €
Valore arrotondato a base d'asta	***101.900,00 €***	***63.800,00 €***	***284.300,00 €***
TOTALE VALORE STIMATO	***4.121.783,36 €***	***798.381,50 €***	***290.141,70 €***
IMPORTO A BASE D'ASTA del lotto	**3.708.800,00 €**	**721.800,00 €**	**284.300,00 €**

14. CALCOLO DEL VALORE DI USUFRUTTO

Poiché in testa all'esecutata ricade la "*piena proprietà*" dei beni, non occorre distinguere il valore dell'usufrutto dalla nuda proprietà.

15. CONGRUITA' DEL CANONE DI AFFITTO

Per i beni in esame sussistono dei contratti di locazione (§ 9), i cui canoni di affitto sono:

a) ***6.000,00 euro/anno*** (500,00 euro/mese) per il Sig. *XXX XXX*, comprensivi di:
   - una *porzione di villa*, di metratura non definita nel contratto, ma comprensiva dei piani *terra* e *primo* della villa (di fatto circa 168.4+167.2 mq = 335.6 mq utili – dedotti dal § 2.4), oltre *porzione di resede*;

b) ***5.000,00 euro/anno*** a corpo per la *XXX XXX*, comprensivi di:
   - una *casa colonica* da ristrutturare (F14 P1521), di metratura non definita nel contratto (di fatto circa 126 mq utili abitativi + 237 mq utili a rudere – dedotti dal § 2.4), oltre resede;
   - *porzione residua del resede della villa* di 682 mq;
   - *terreni a colture miste*, oltre annessi e terreno con tabernacolo, per un totale di 140.270 mq (come indicato nel contratto).

L'***Osservatorio del Mercato Immobiliare*** (ALLEGATO 86) propone un valore medio di locazione:

Semestre	***Centro abitato pedecollinare: Montemurlo - Fornacelle*** *(fascia centrale, codice di zona B2, microzona catastale 2)*		***Javello, Monteferrato e zona collinare Nord*** *(fascia extraurbana, codice di zona R1, microzona catastale 5)*	
	Valore minimo	Valore massimo	Valore minimo	Valore massimo
VILLE E VILLINI (sup. calpestabile = 800 mq oltre terrazze, cantine, depositi, annessi e resedi)				
II Sem. 2021	7,60 €/mq x mese	9,40 €/mq x mese	7,60 €/mq x mese	9,60 €/mq x mese
	6.080,00 €/mese	*7.520,00 €/mese*	*6.080,00 €/mese*	*7.680,00 €/mese*

Dott. XXX XXX XXX – Cell. +39 XXX - e-mail : XXX

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

Firmato Da: CIAPINI ERICA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6a8b92161daa44d04e8b2a781ee2fb22

I Sem. 2022	7,30 €/mq x mese	9,10 €/mq x mese	7,60 €/mq x mese	9,60 €/mq x mese
	5.840,00 €/mese	*7.280,00 €/mese*	*6.080,00 €/mese*	*7.680,00 €/mese*
ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO (sup. calpestabile = 300 mq oltre cantina e resede)				
II Sem. 2021	5,00 €/mq x mese	7,30 €/mq x mese	4,40 €/mq x mese	6,20 €/mq x mese
	1.500,00 €/mese	*2.190,00 €/mese*	*1.320,00 €/mese*	*1.860,00 €/mese*
I Sem. 2022	5,00 €/mq x mese	7,00 €/mq x mese	4,40 €/mq x mese	6,20 €/mq x mese
	1.500,00 €/mese	*2.100,00 €/mese*	*1.320,00 €/mese*	*1.860,00 €/mese*

Il ***Borsino Immobiliare*** (ALLEGATO 87) propone una simulazione specifica di:

Villa/dépendance	Casa colonica
Quotazione Locazione 5.520 € /MESE Questa stima del canone di locazione è da ritenersi valida per dei contratti di affitto non transitori e senza arredamento interno. Locazione Min:4.968 € Locazione Max: 6.072 €	Quotazione Locazione 1.472 € /MESE Questa stima del canone di locazione è da ritenersi valida per dei contratti di affitto non transitori e senza arredamento interno. Locazione Min:1.325 € Locazione Max: 1.619 €

Le ***agenzie immobiliari operanti sul territorio*** propongono un valore medio di locazione:

a. *da 6,00 €/mq a 9,00 €/mq* al mese per ville e villini
b. *da 5,00 €/mq a 6,00 €/mq* al mese per abitazioni di tipo economico
c. *da 0,40 €/mq a 0,60 €/mq* al mese per terreni a riposo.

Pertanto, si ritiene che un ***valore congruo di locazione*** per:

a) il canone di affitto in capo al Sig. *XXX XXX* sia:
   a. ***da 350,00 a 450,00 €/mese*** per il ***bilocale*** del piano seminterrato della dépendance, in cui di fatto vive (circa 52 mq utili, oltre loggia, annessi e resede);
   b. ***da 2.000,00 a 2.600,00 €/mese*** per la porzione della ***villa di piano terra e primo***, come da contratto di affitto (circa 335 mq utili, oltre annessi e resede);
   c. ***da 4.600,00 a 6.000,00 €/mese***, per l'***intero complesso villa/dépendance***, come descritto al § 2.4 (circa 800 mq utili, oltre depositi, cantine, depositi, terrazze, centrale termica, annessi e resede);
b) il canone di affitto in capo alla *XXX XXX* sia:
   a. ***da 8.000,00 a 9.500,00 €/anno*** a corpo (***casa colonica + terreni***).

Ne consegue che:

- *il canone di affitto per il Sig. XXX XXX*, sebbene pattuito quasi 10 anni fa, *risulta congruo* se riferito al bilocale, ovvero *inferiore alle attuali quotazioni di mercato* se riferito all'intera villa;

Dott. XXX XXX XXX – Cell. +39 XXX - e-mail : XXX

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

Firmato Da: CIAPINI ERICA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6a8b92161daa44d04e8b2a781ee2fb22

- *il canone di affitto per la XXX XXX*, sebbene pattuito quasi 10 anni fa, *risulta leggermente inferiore alle attuali quotazioni di mercato*.

16. VALORE DELLA QUOTA PIGNORATA

Poiché in testa alla società esecutata ricade la ***piena proprietà*** dei beni, per la ***quota di 1/1***, il valore della quota pignorata, sulla base dell'importo a base d'asta, è somma delle stime dei n.3 lotti:

	VALORE STIMATO	VALORE A BASE D'ASTA
LOTTO N.1	***4.121.783,35 €***	**3.708.800,00 €**
LOTTO N.2	***798.381,50 €***	**721.800,00 €**
LOTTO N.3	***290.141,70 €***	**284.300,00 €**
totale	**5.210.306,55 €**	**4.714.900,00 €**

17. CERTIFICAZIONE ENERGETICA (Q.22)

Dalle pratiche urbanistiche depositate presso il Comune di Montemurlo (§ 6) non sussiste alcun ***Attestato di Certificazione Energetica*** (APE[1]). Tuttavia si riscontrano:

- nell'Allegato B della Modifica del contratto di locazione ad uso abitativo del 21-10-2014 del notaio Lo Schiavo (ALLEGATO 80), un *Attestato di Prestazione Energetica datato 25/09/2014*, della durata di 10 anni (termine: 25/09/2024), relativo al bene sito in via Cicignano 87 a Montemurlo, identificato al NCEU con ***F14 P184 S1*** (villa/dépendance), ricadente in ***classe energetica G*** (220,7 kWh/mq*anno), con riferimento ad una "*villa in muratura*" di superficie utile di 340,3 mq, riscaldata con caldaia a gasolio da 34 kW;
- nell'Allegato D del Contratto di affitto di fondo agricolo del 26-09-2014 del notaio Lo Schiavo (ALLEGATO 82), un *Attestato di Prestazione Energetica datato 25/09/2014*, della durata di 10 anni (termine: 25/09/2024), relativo al bene sito in via Cicignano CM a Montemurlo, identificato al NCEU con ***F14 P1521*** (casa colonica), ricadente in ***classe energetica G*** (435,1 kWh/mq*anno), con riferimento ad un "*appartamento indipendente in laterizio*" di superficie utile di 273,9 mq, priva di caldaia.

CONCLUSIONI

Per quanto sopra, si ritiene che i beni immobili in questione ***siano commerciabili***, tenuto conto delle seguenti considerazioni:

1) l'importo richiesto dal creditore procedente nell'*Atto di Precetto* notificato ai debitori il 17-06-2021, 09-07-2021 e 16-06-2021 è pari a ***7.257.055,93 €***, oltre interessi successivi maturandi e spese successive occorrende, in forza del *Decreto Ingiuntivo n.130/2012* del 24-01-2012

[1] APE = Attestato di Prestazione Energetica

Dott. XXX XXX XXX – Cell. +39 XXX - e-mail : XXX

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

Firmato Da: CIAPINI ERICA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6a8b92161daa44d04e8b2a781ee2fb22

(R.G. n.5916/2011), derivante da un *finanziamento di 5.000.000,00 Euro* rogato dal notaio Galdo il 19-03-2003 Rep. 89400/14211 (§ 1.1);

2) il pignoramento riguarda il diritto di *piena proprietà* per la *quota dell'intero* di ***n.2 fabbricati*** e di ***numerosi terreni***, tutti situati in loc. Cicignano Basso, a Montemurlo (§ 1.1);
3) la Nota di Trascrizione dell'Atto di Pignoramento è datata *13-10-2021* (§ 1.1);
4) sono stati reperiti gli ***atti ultraventennali*** (§ 1.3)*:*
   a. compravendita del notaio Galdo del 09/07/1992 (terreni F14 P: 1195, 1196),
   b. compravendita del notaio Galdo del 13/05/1992 (terreni F14 P: 157, 159, 160, 162, 166, 244, 1019, 1020, 1021, 1377, 1378, 1379, 1380, 1381, 1382; fabbricato F14 P1521),
   c. compravendita del notaio Messeri del 20/12/1988 (terreno F15 P237; terreni F14 P: 156, 158, 1424, 1425, 1426; terreni F10 P: 111, 112, 143, 144, 145, 146, 147, 148, 149, 150, 151, 152, 153; fabbricato F14 P184 S1);
5) da quanto reperito si evince la ***continuità di titolarità*** sui beni esaminati per oltre 20 anni, a dimostrazione della *reale proprietà dei beni pignorati in capo all'esecutata* (§ 1.3);
6) l'***esecutata*** risulta essere una ***società di compravendita di beni immobili*** (§ 1.5);
7) i beni pignorati risultano per la quota di 1/1 nella piena proprietà dell'esecutata, infatti *non si riscontrano comproprietari* (§ 1.7);
8) data la non coincidenza tra le planimetrie catastali e lo stato rilevato, si è provveduto ad operare un aggiornamento del catasto mediante le seguenti procedure: *tipo mappale*, *docfa villa/dépendance*, *docfa tettoia*, *docfa capanna* e *docfa capannone* (§ 4);
9) la villa/dépendance e la casa colonica non sono soggetti a vincolo paesaggistico (le pratiche edilizie quindi non richiedono il nulla osta della Sovrintendenza), ma ricadono in una zona di tutela (classe 2 di pertinenza), ovvero trattasi di ***edifici di rilevante interesse architettonico-ambientale*** (il rilascio dell'autorizzazione paesaggistica ordinaria da parte della Commissione locale per il Paesaggio) (§ 5.1);
10) la *villa* e la *dépendance* venivano realizzate *ante 1942* e successivamente, negli anni 80', venivano ristrutturate (senza permesso), con materiali di pregio la villa e con materiali di minor pregio la dépendance; trattandosi di beni realizzati *ante* 1967 e ubicati fuori dal perimetro del centro urbano, detti beni risultano oggi *conformi urbanisticamente*(§ 6.1);
11) la *capanna* in laterizio ed il *capannone* metallico venivano realizzati presumibilmente tra il 1978 ed il 1988 (entrambi senza permesso), pertanto risultano *opere abusive*;
12) la *casa colonica* veniva realizzata *ante 1954* e successivamente, negli anni 80', veniva ristrutturata (senza permesso), con materiali media qualità; trattandosi di beni realizzati *ante* 1967, ubicati fuori dal perimetro del centro urbano e non avendo attuato i lavori previsti nella Concessione n.56/1989 per l'annesso agricolo, detto bene risulta oggi conforme urbanisticamente (§ 6.1);

Dott. XXX XXX XXX – Cell. +39 XXX - e-mail : XXX

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

Firmato Da: CIAPINI ERICA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6a8b92161daa44d04e8b2a781ee2fb22

13) la *cantina della casa colonica* veniva realizzata (senza permesso) nel 1992 (come dichiarato nel Condono); per essa veniva richiesto un Condono nel 1995, che veniva sospeso per mancata integrazione documentale (§ 6.1);
14) tra le pratiche urbanistiche *non si riscontrano* né *certificati di abitabilità/agibilità*, né *collaudi*, né *conformità impiantistiche*, né *certificazioni energetiche* (§ 6);
15) nei contratti di locazione reperiti emergono l'APE della villa/dépendance e l'APE della casa colonica, entrambe in classe G (§ 17);
16) in termini di occupazione di fatto (§ 9):
    a. l'abitazione di *Via Cicignano n.29* (villa/dépendance) risulta ***occupata***, oltreché da cose, anche dai Sigg. XXX XXX, XXX XXX, XXX XXX, XXX XXX e compagno, tutti aventi titolo, seppur con una *distribuzione diversa da quella indicata nel contratto*,
    b. l'abitazione di *Via Cicignano n.27* (casa colonica) risulta ***occupata*** solo da cose e non da persone,
    c. il capannone risulta ***occupato*** da cose,
    d. vigneti ed uliveti risultano gestiti non in stato di abbandono;
17) attualmente sussistono ***n.2 contratti di locazione*** in corso di validità (termine 25-09-2044), entrambi registrati e trascritti (§ 9);
18) pertanto *buona parte dei beni pignorati NON risultano attualmente nella piena disponibilità dell'esecutata* (resta escluso il vigneto sopra strada), essendo *di fatto occupati da terzi* in forza di *due contratti di locazione ancora in essere*; tuttavia essendo tali contratti trascritti *ante* trascrizione del pignoramento, ma *post* iscrizione ipotecaria, gli stessi risultano ***entrambi NON opponibili alla procedura***, salvo giurisprudenza (§ 9);
19) *sussiste una Sentenza* del Tribunale di Prato di ***assegnazione al coniuge***, ***NON opponibile alla procedura***, poiché strettamente legata alla disponibilità di utilizzo dei beni da parte del Sig. XXX XXX (§ 10);
20) dalle ispezioni ipotecarie ristrette al soggetto esecutato ed ai beni pignorati sono emerse alcune formalità: n.4 domande giudiziali del 2006/07 e n.1 pignoramento del 2010; tuttavia, essendo le domande prive di annotazioni di Sentenza ed essendo di fatto estinto (seppur non cancellato), si deduce che ***non sussistono formalità pregiudizievoli attive*** (§ 11.1);
21) *non sussiste alcun vincolo condominiale* (§ 12.1);
22) sui terreni pignorati si riscontrano alcune ***servitù passive***, quali pali della linea telefonica, pali della linea elettrica, elettrodotti, acquedotti, fossi d'acqua, servitù di passo e strada vicinale con servitù di uso pubblico (§ 12.2);
23) i beni ricadono in una zona di rispetto venatorio con *divieto di caccia* (§ 12.3);
24) il ***futuro acquirente del Lotto 1*** dovrà provvedere (§ 6.3, 13.2):
    a. alla *demolizione* della capanna e del capannone;
    b. al *consolidamento strutturale* all'interfaccia tra i due fabbricati;

Dott. XXX XXX XXX – Cell. +39 XXX - e-mail : XXX

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

Firmato Da: CIAPINI ERICA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6a8b92161daa44d04e8b2a781ee2fb22

c. alla *manutenzione ordinaria* della villa/dépendance, circa pavimenti ed infissi esterni, incluse inferriate e persiane;
d. alla *manutenzione straordinaria* della villa/dépendance, circa finiture interne (limitate zone) ed esterne (zone più diffuse), con risanamento di alcune *problematiche di umido* localizzate;
e. alla *verifica dell'efficienza e della rispondenza degli impianti* elettrico, idro-sanitario, di riscaldamento da parte di un tecnico qualificato e specializzato, essendo gli stessi datati;

25) il ***futuro acquirente del Lotto 2*** dovrà provvedere (§ 6.3, 13.2):
a. alla *integrazione documentale* del Condono avviato per la cantina, con pagamento dei dovuti oneri;
b. alla ristrutturazione generale della stecca ex abitazione;
c. alla ristrutturazione radicale della stecca a rudere;

26) la *superficie commerciale* dei lotti di vendita risulta pari a (§ 13.6),:
a. Lotto 1: circa ***26.084,7 mq*** (2.142 mq fabbricati/annessi/resedi + 23.941,7 mq terreni)
b. Lotto 2: circa ***41.093,3 mq*** (396 mq fabbricato/resede + 40.697,0 mq terreni)
c. Lotto 3: circa ***101.360 mq*** (terreni);

27) la *stima totale* dei beni esaminati ammonta a (§ 13.7):
a. Lotto 1: 4.121.783,35 €
b. Lotto 2: 798.381,50 €
c. Lotto 3: 290.141,70 €;

28) il valore proposto *a base d'asta* è di circa (§ 13.7):
a. Lotto 1: 3.708.800,00 €
b. Lotto 2: 721.800,00 €
c. Lotto 3: 284.300,00 €;

29) il valore complessivo della quota pignorata, pari ad 1/1, con riferimento alle n.3 stime a base d'asta (4.714.900,00 €), risulta *inferiore* alla somma precettata (7.257.055,93 €).

* * *

Ritenendo di aver risposto in modo esauriente ai quesiti che mi sono stati posti, resto comunque a disposizione per eventuali chiarimenti che si rendessero ancora necessari.

Il CTU
(Dott. XXX XXX XXX)

ALLEGATI RILEGATI CON LA PRESENTE CTU:

Dott. XXX XXX XXX – Cell. +39 XXX - e-mail : XXX

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

Firmato Da: CIAPINI ERICA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6a8b92161daa44d04e8b2a781ee2fb22

- documentazione varia (n.89 allegati)
- ricevute di consegna della CTU al debitore, al creditore procedente ed al custode.

ALLEGATI CONSEGNATI A PARTE:

- perizia immobiliare anonima
- descrizione sintetica dei beni per l'ordinanza di vendita
- progetto di notula, comprensivo delle ricevute di spesa anticipate.

Dott. XXX XXX XXX – Cell. +39 XXX - e-mail : XXX

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

Firmato Da: CIAPINI ERICA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6a8b92161daa44d04e8b2a781ee2fb22

ALLEGATO 44 RILIEVO – PLANIMETRIA GENERALE DEI FABBRICATI (IN SCALA 1:1.000)

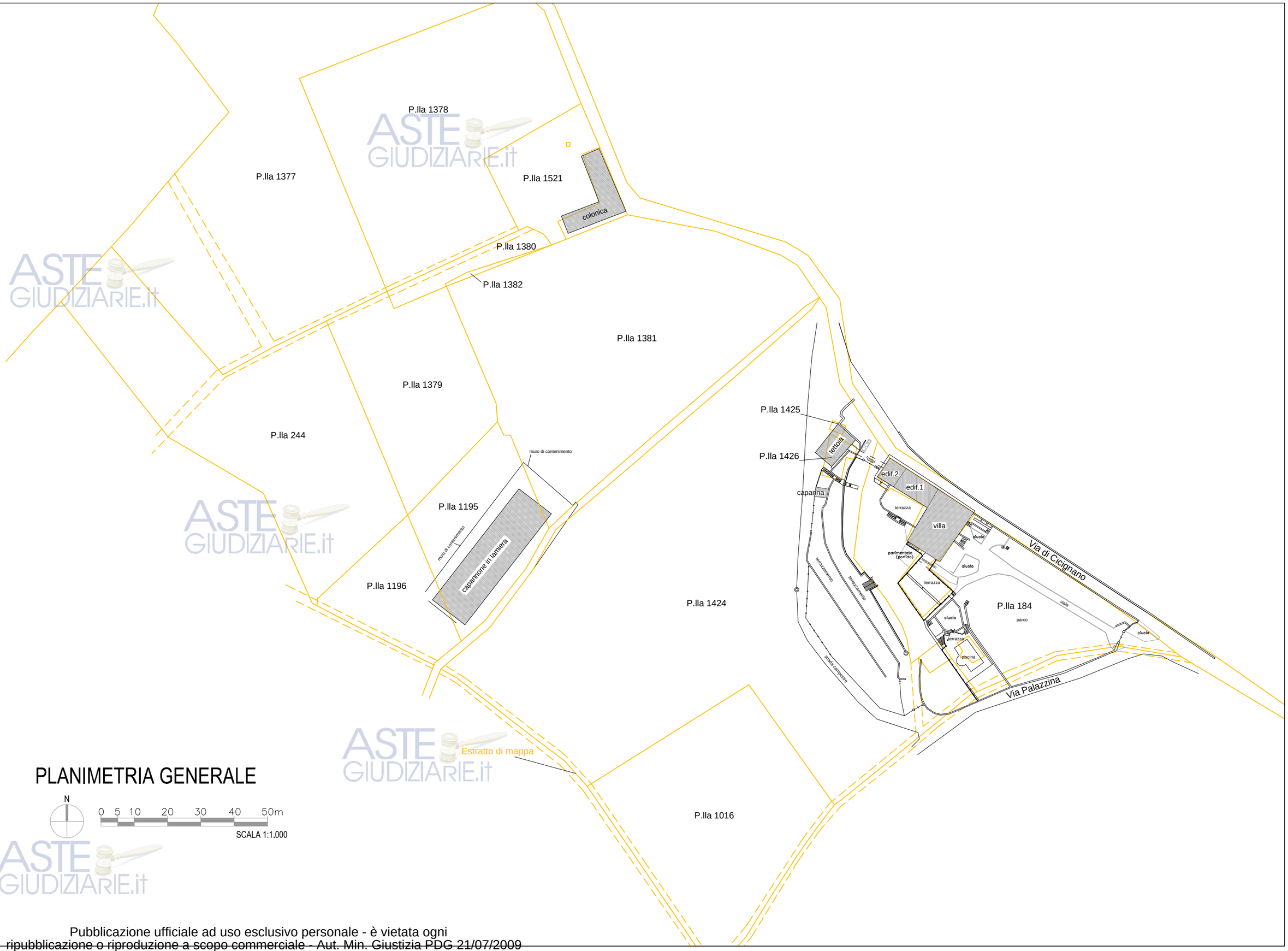
(1 pagina A3)

ASTE GIUDIZIARIE.it

Dott. XXX XXX XXX – Cell. +39 XXX - e-mail : XXX

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

Firmato Da: CIAPINI ERICA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6a8b92161daa44d04e8b2a781ee2fb22



PLANIMETRIA GENERALE

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

Firmato Da: CIAPINI ERICA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6a8b92161daa44d04e8b2a781ee2fb22

ALLEGATO 45 RILIEVO – PIANTE DELLA VILLA PADRONALE E DELLA DÉPENDANCE (IN SCALA 1:100)

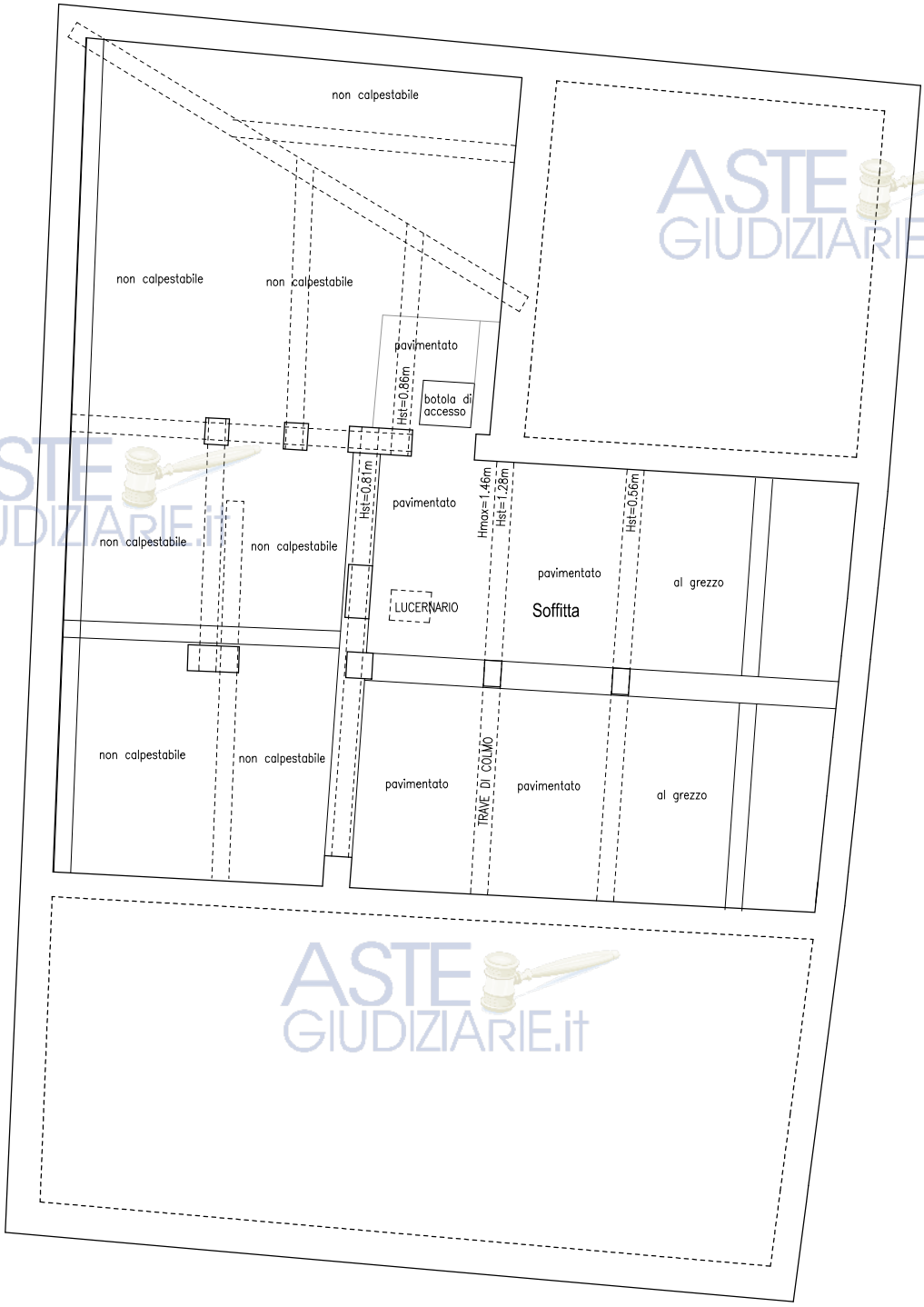
(4 pagine A4 + 2 pagine A3 + 1 pagina A2)

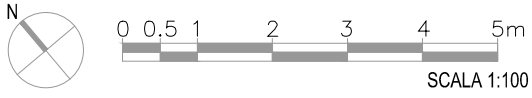
ASTE GIUDIZIARIE.it

Dott. XXX XXX XXX – Cell. +39 XXX - e-mail : XXX

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

Firmato Da: CIAPINI ERICA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6a8b92161daa44d04e8b2a781ee2fb22





LEGENDA

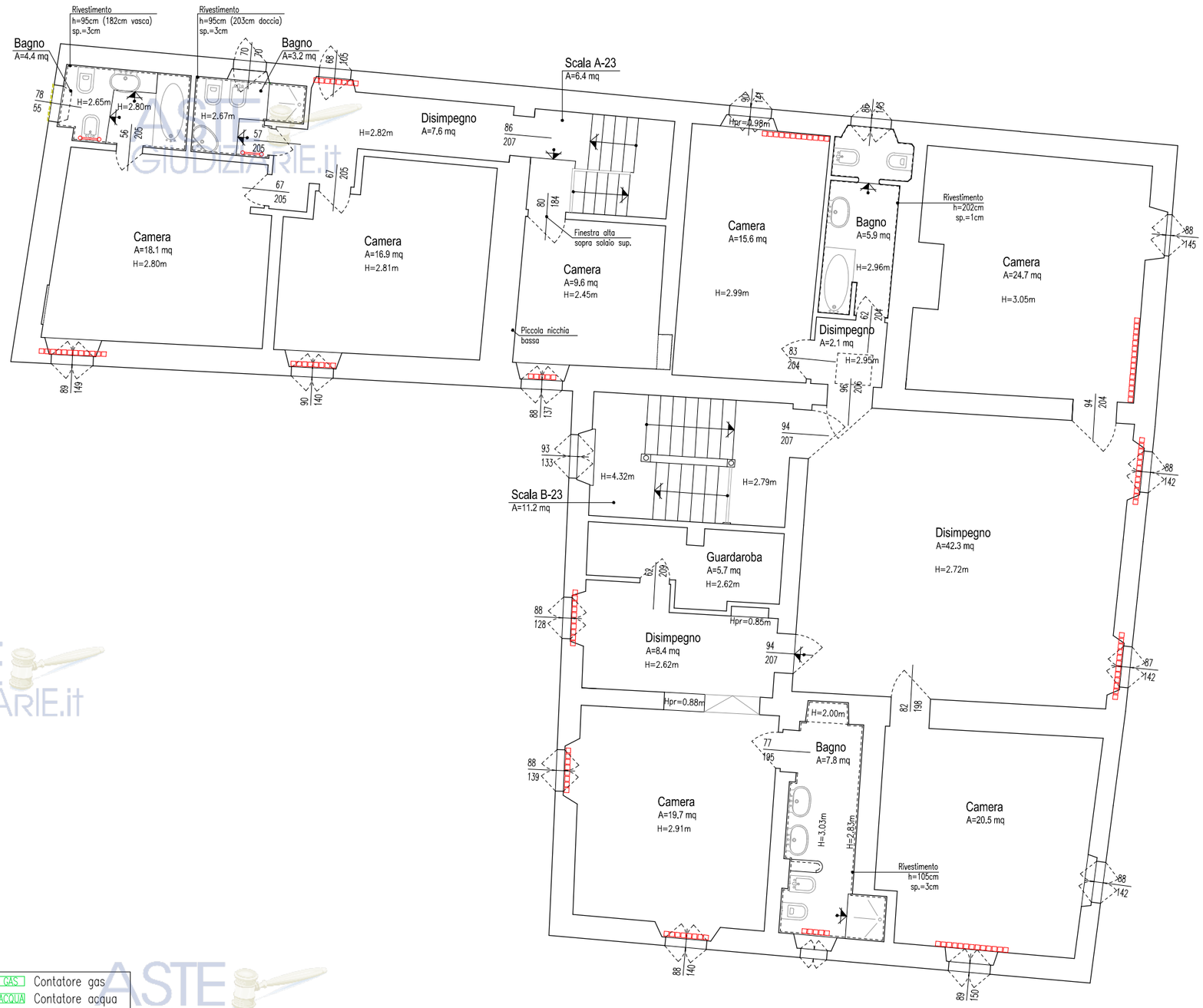
H = Altezza locale	Termostato	Quadro elettrico	CAS Contatore gas
Hpr = Altezza parapetto	Radiatore	VC Citofono/Videocitofono	ACQUA Contatore acqua
Hst = Altezza sottotrave	Termoarredo	Rubinetto gas	LUCE Contatore luce
Inferriata fissa	Caldaia	Lavatrice	Ingresso immobile

PIANTA SOFFITTA VILLA

Piano Secondo (liv.4)

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

Firmato Da: CIAPINI ERICA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6a8b92161daa44d04e8b2a781ee2fb22



N

0 0.5 1 2 3 4 5m

SCALA 1:100

LEGENDA

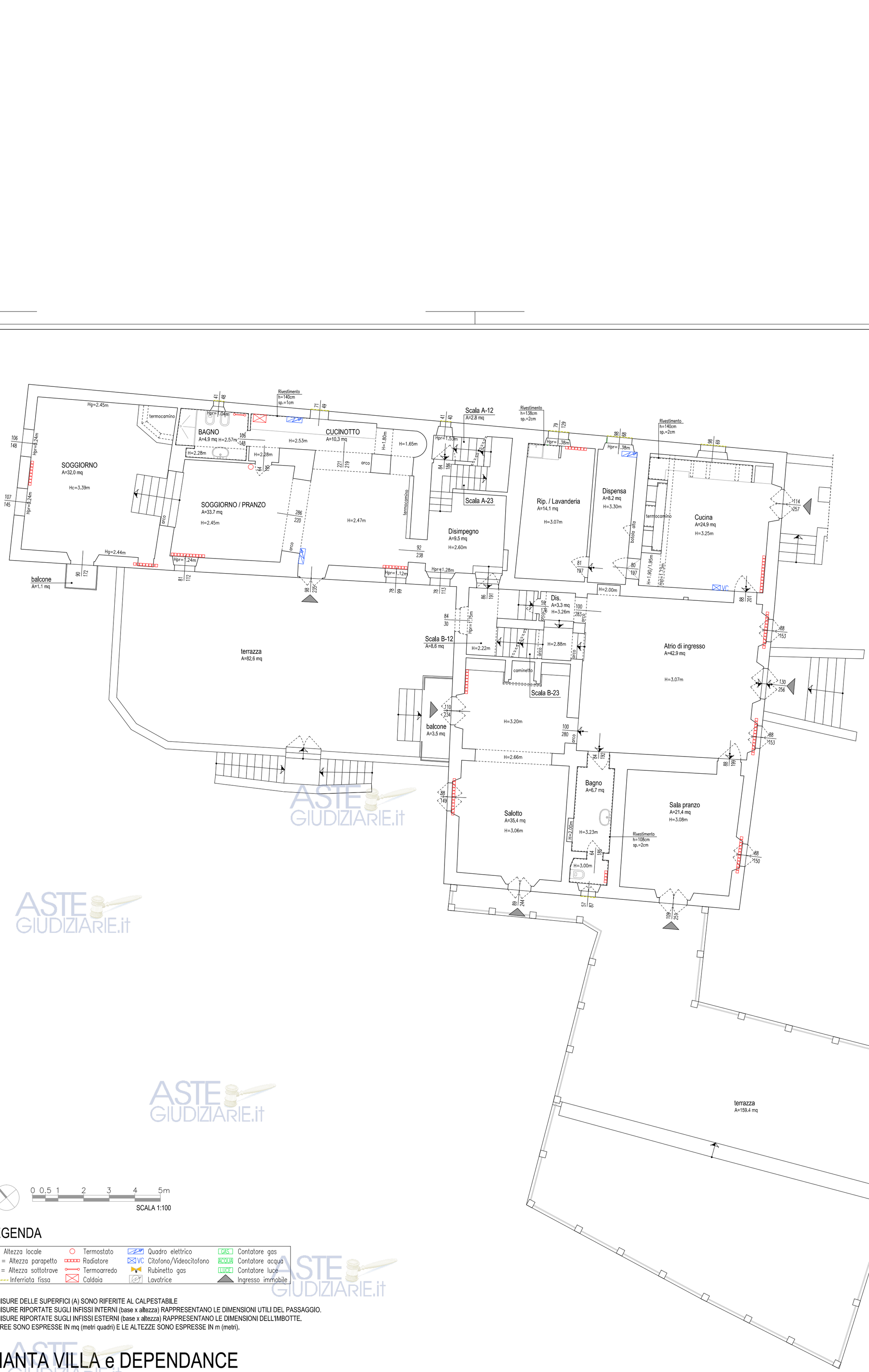
H = Altezza locale	Termostato	Quadro elettrico	Contatore gas
Hpr = Altezza parapetto	Radiatore	VC Citofono/Videocitofono	Contatore acqua
Hst = Altezza sottotrave	Termoarredo	Rubinetto gas	Contatore luce
Inferriata fissa	Caldaia	Lavatrice	Ingresso immobile

LE MISURE DELLE SUPERFICI (A) SONO RIFERITE AL CALPESTABILE
LE MISURE RIPORTATE SUGLI INFISSI INTERNI (base x altezza) RAPPRESENTANO LE DIMENSIONI UTILI DEL PASSAGGIO.
LE MISURE RIPORTATE SUGLI INFISSI ESTERNI (base x altezza) RAPPRESENTANO LE DIMENSIONI DELL'IMBOTTE.
LE AREE SONO ESPRESSE IN mq (metri quadri) E LE ALTEZZE SONO ESPRESSE IN m (metri).

PIANTA VILLA e DEPENDANCE

Piano Primo (liv.3)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009
Firmato Da: CIAPINI ERICA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6a8b92161daa44d04e8b2a781ee2fb22



N

0 0.5 1 2 3 4 5m

SCALA 1:100

LEGENDA

H = Altezza locale	Termostato	Quadro elettrico	GAS Contatore gas
Hpr = Altezza parapetto	Radiatore	VC Citofono/Videocitofono	ACQUA Contatore acqua
Hst = Altezza sottotrave	Termoarredo	Rubinetto gas	LUCE Contatore luce
Inferriata fissa	Caldaia	Lavatrice	Ingresso immobile

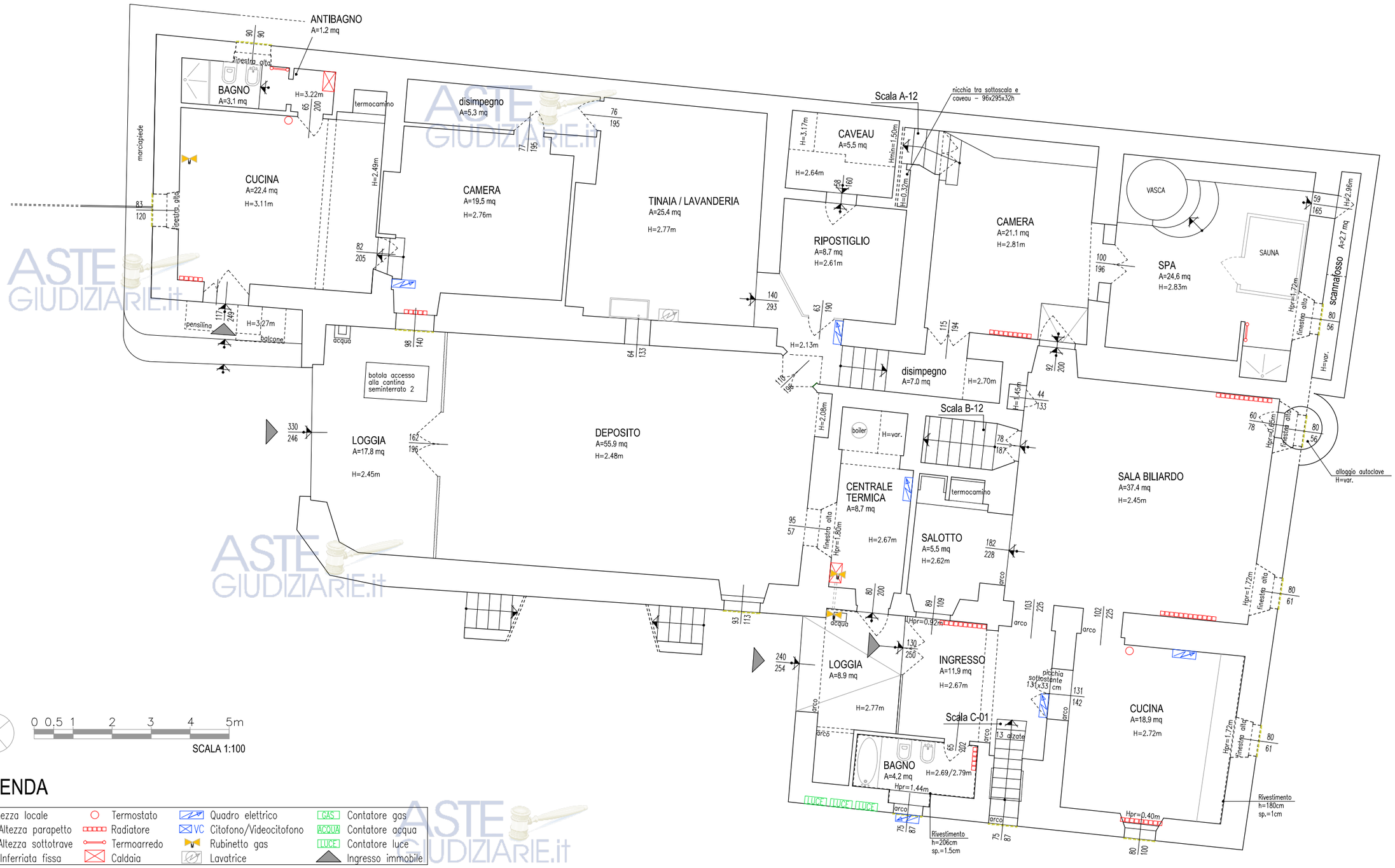
LE MISURE DELLE SUPERFICI (A) SONO RIFERITE AL CALPESTABILE
LE MISURE RIPORTATE SUGLI INFISSI INTERNI (base x altezza) RAPPRESENTANO LE DIMENSIONI UTILI DEL PASSAGGIO.
LE MISURE RIPORTATE SUGLI INFISSI ESTERNI (base x altezza) RAPPRESENTANO LE DIMENSIONI DELL'IMBOTTE.
LE AREE SONO ESPRESSE IN mq (metri quadri) E LE ALTEZZE SONO ESPRESSE IN m (metri).

PIANTA VILLA e DEPENDANCE

Piano Terra (liv.2)

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

Firmato Da: CIAPINI ERICA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6a8b92161daa44d04e8b2a781ee2fb22



N

0 0,5 1 2 3 4 5m

SCALA 1:100

LEGENDA

H = Altezza locale	Termostato	Quadro elettrico	GAS Contatore gas
Hpr = Altezza parapetto	Radiatore	VC Citofono/Videocitofono	ACQUA Contatore acqua
Hst = Altezza sottotrave	Termoarredo	Rubinetto gas	LUCE Contatore luce
Inferriata fissa	Caldaia	Lavatrice	Ingresso immobile

LE MISURE DELLE SUPERFICI (A) SONO RIFERITE AL CALPESTABILE
LE MISURE RIPORTATE SUGLI INFISSI INTERNI (base x altezza) RAPPRESENTANO LE DIMENSIONI UTILI DEL PASSAGGIO.
LE MISURE RIPORTATE SUGLI INFISSI ESTERNI (base x altezza) RAPPRESENTANO LE DIMENSIONI DELL'IMBOTTE.
LE AREE SONO ESPRESSE IN mq (metri quadri) E LE ALTEZZE SONO ESPRESSE IN m (metri).

PIANTA VILLA e DEPENDANCE

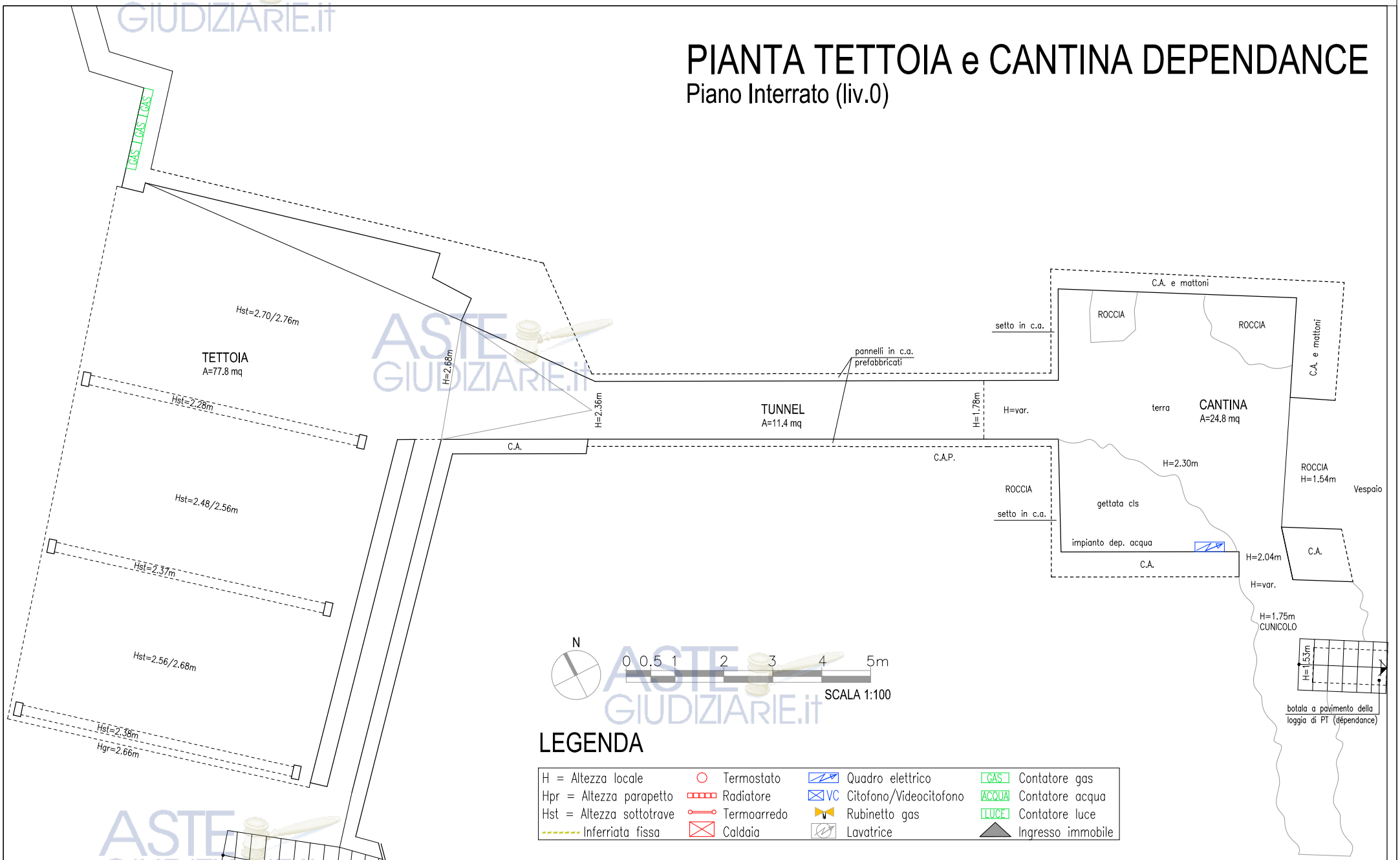
Piano Seminterrato 1 (liv.1)

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

Firmato Da: CIAPINI ERICA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6a8b92161daa44d04e8b2a781ee2fb22

PIANTA TETTOIA e CANTINA DEPENDANCE

Piano Interrato (liv.0)

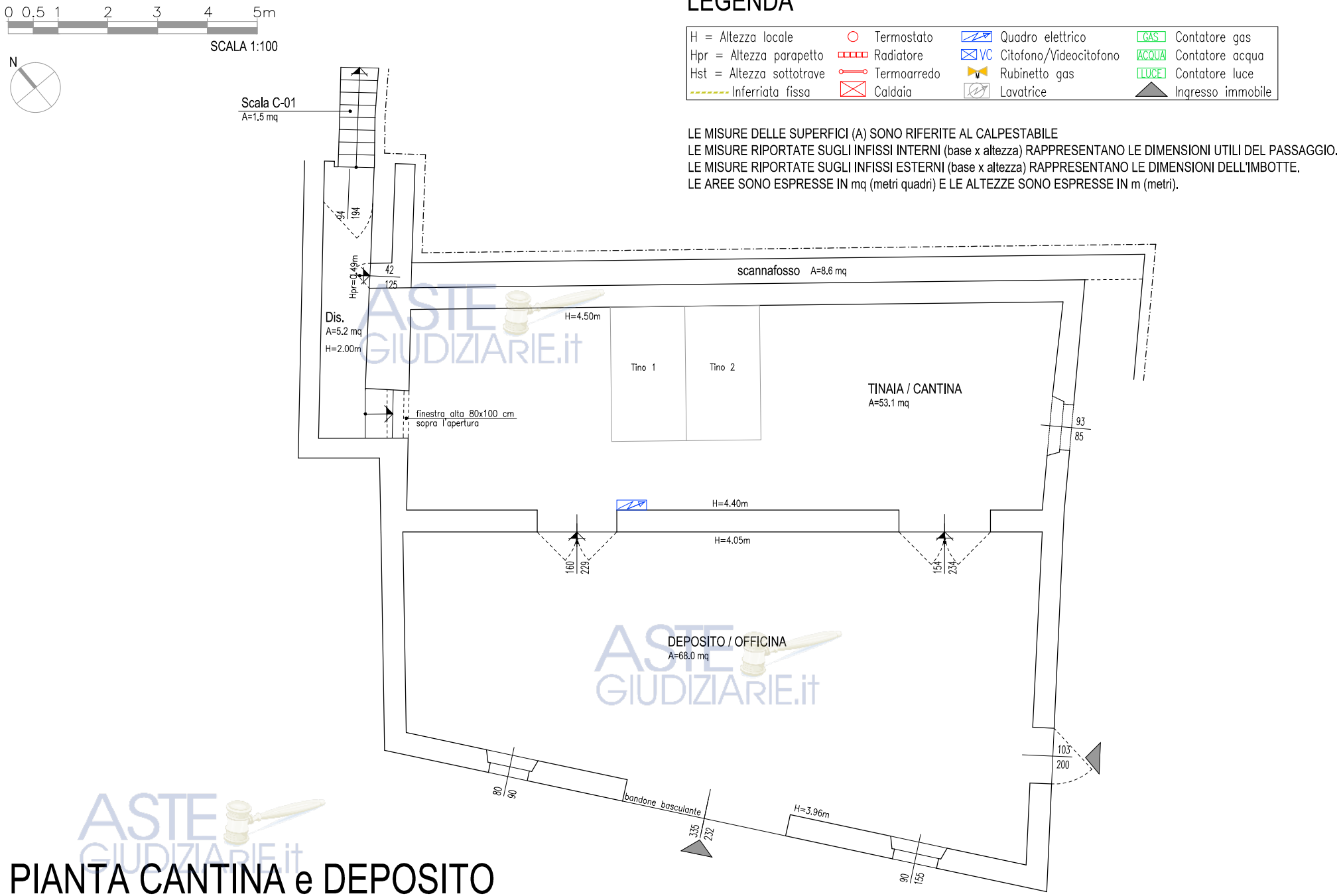


LEGENDA

H = Altezza locale	Termostato	Quadro elettrico	GAS Contatore gas
Hpr = Altezza parapetto	Radiatore	VC Citofono/Videocitofono	ACQUA Contatore acqua
Hst = Altezza sottotrave	Termoarredo	Rubinetto gas	LUCE Contatore luce
Inferriata fissa	Caldaia	Lavatrice	Ingresso immobile

LE MISURE DELLE SUPERFICI (A) SONO RIFERITE AL CALPESTABILE
LE MISURE RIPORTATE SUGLI INFISSI INTERNI (base x altezza) RAPPRESENTANO LE DIMENSIONI UTILI DEL PASSAGGIO.
LE MISURE RIPORTATE SUGLI INFISSI ESTERNI (base x altezza) RAPPRESENTANO LE DIMENSIONI DELL'IMBOTTE.
LE AREE SONO ESPRESSE IN mq (metri quadri) E LE ALTEZZE SONO ESPRESSE IN m (metri).

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009
Firmato Da: CIAPINI ERICA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6a8b92161daa44d04e8b2a781ee2fb22



PIANTA CANTINA e DEPOSITO

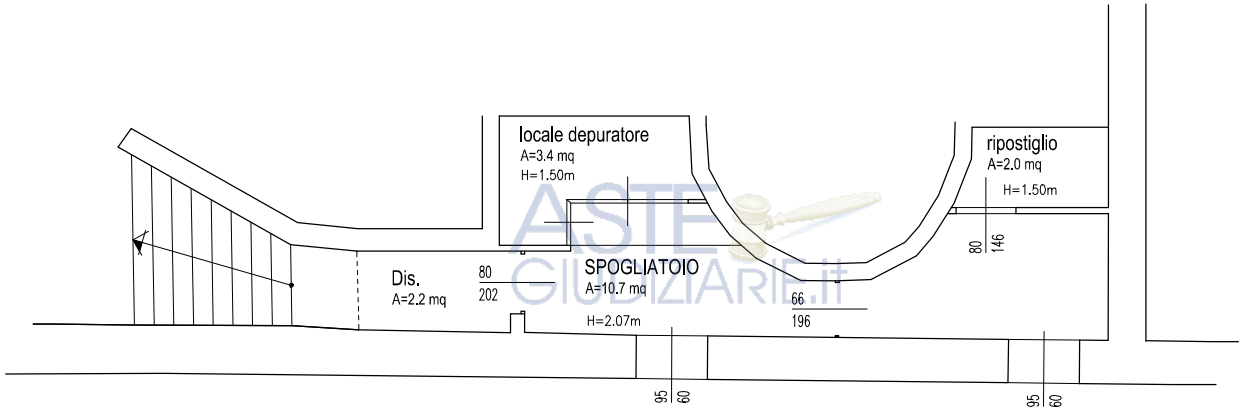
Piano Seminterrato 2 (liv.0)

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

Firmato Da: CIAPINI ERICA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6a8b92161daa44d04e8b2a781ee2fb22

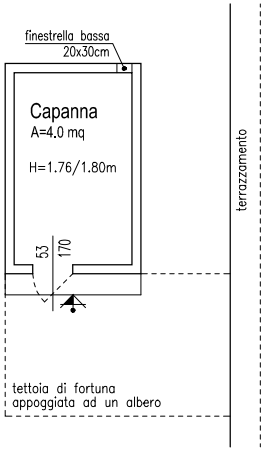
PIANTA SERVIZI PISCINA

Piano Seminterrato 2 (liv.0)



PIANTA CAPANNA

Piano Terra



0 0.5 1 2 3 4 5m

SCALA 1:100

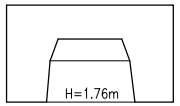
LEGENDA

H = Altezza locale	Termostato	Quadro elettrico	GAS Contatore gas
Hpr = Altezza parapetto	Radiatore	VC Citofono/Videocitofono	ACQUA Contatore acqua
Hst = Altezza sottotrave	Termoarredo	Rubinetto gas	LUCE Contatore luce
Inferriata fissa	Caldaia	Lavatrice	Ingresso immobile

LE MISURE DELLE SUPERFICI (A) SONO RIFERITE AL CALPESTABILE
LE MISURE RIPORTATE SUGLI INFISSI INTERNI (base x altezza) RAPPRESENTANO LE DIMENSIONI UTILI DEL PASSAGGIO.
LE MISURE RIPORTATE SUGLI INFISSI ESTERNI (base x altezza) RAPPRESENTANO LE DIMENSIONI DELL'IMBOTTE.
LE AREE SONO ESPRESSE IN mq (metri quadri) E LE ALTEZZE SONO ESPRESSE IN m (metri).

PIANTA TABERNACOLO

Piano Terra



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

Firmato Da: CIAPINI ERICA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6a8b92161daa44d04e8b2a781ee2fb22

ALLEGATO 46 RILIEVO – PIANTE DELLA CASA COLONICA (IN SCALA 1:100)

(2 pagine A3)

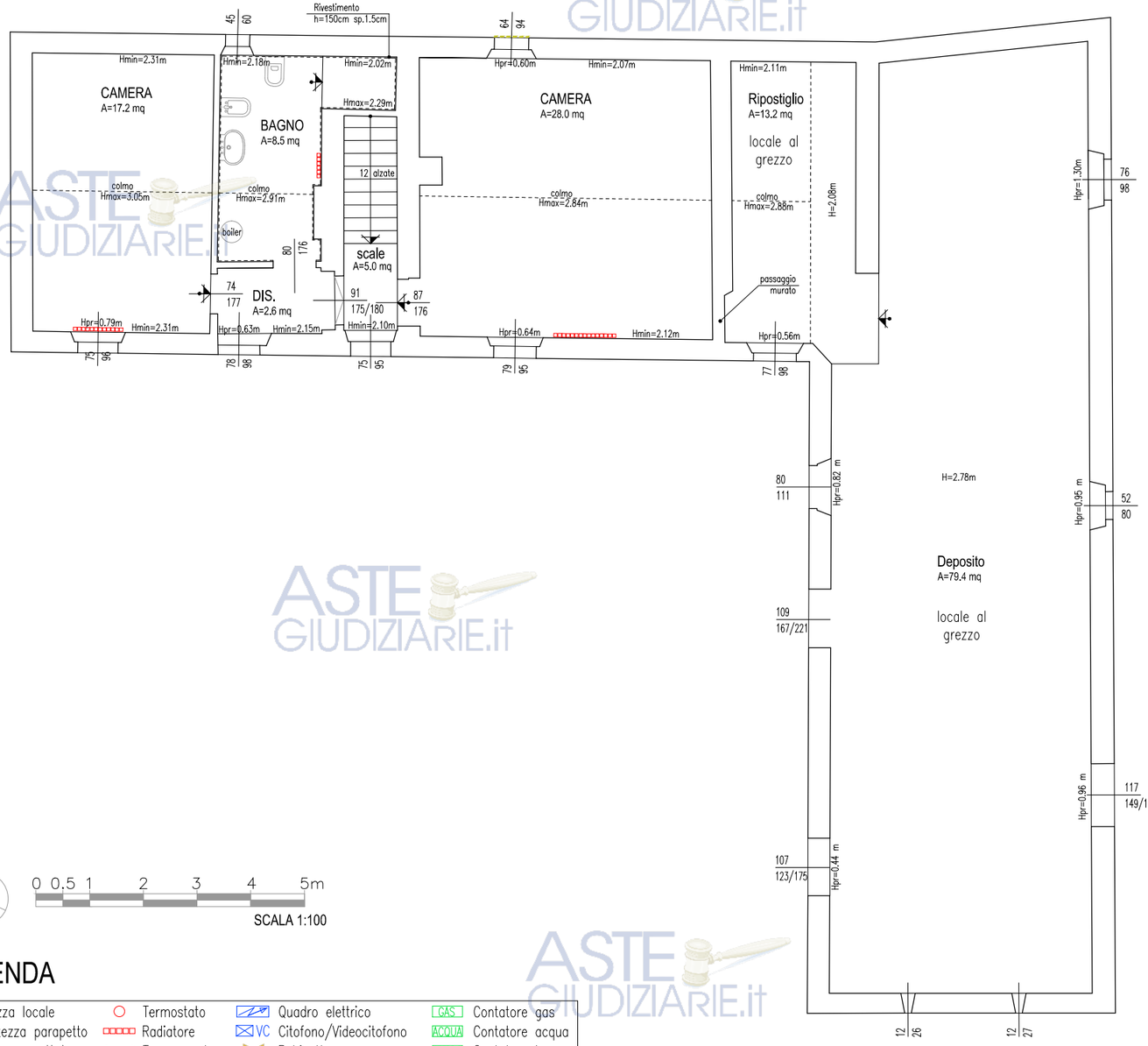
Dott. XXX XXX XXX – Cell. +39 XXX - e-mail : XXX

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

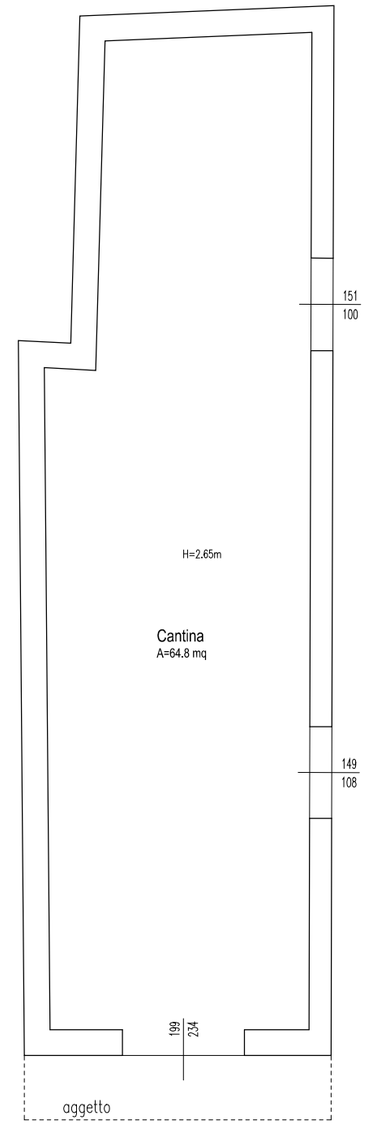
Firmato Da: CIAPINI ERICA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6a8b92161daa44d04e8b2a781ee2fb22

PIANTA CASA COLONICA

Piano Primo



Piano Seminterrato



N

0 0.5 1 2 3 4 5m

SCALA 1:100

LEGENDA

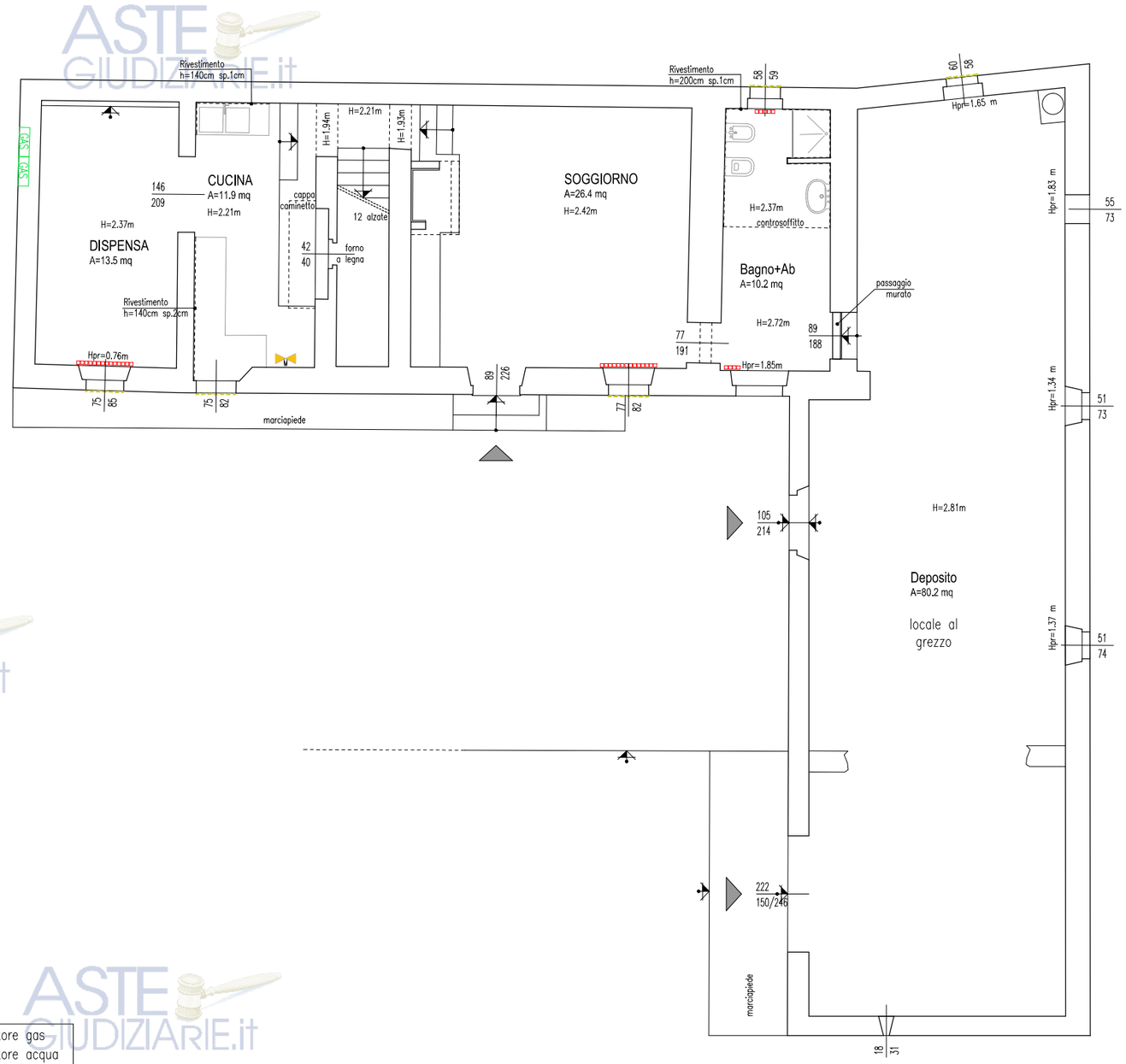
H = Altezza locale	Termostato	Quadro elettrico	Contatore gas
Hpr = Altezza parapetto	Radiatore	Citofono/Videocitofono	Contatore acqua
Hst = Altezza sottotrave	Termoarredo	Rubinetto gas	Contatore luce
Inferriata fissa	Caldaia	Lavatrice	Ingresso immobile

LE MISURE DELLE SUPERFICI (A) SONO RIFERITE AL CALPESTABILE
LE MISURE RIPORTATE SUGLI INFISSI INTERNI (base x altezza) RAPPRESENTANO LE DIMENSIONI UTILI DEL PASSAGGIO.
LE MISURE RIPORTATE SUGLI INFISSI ESTERNI (base x altezza) RAPPRESENTANO LE DIMENSIONI DELL'IMBOTTE.
LE AREE SONO ESPRESSE IN mq (metri quadri) E LE ALTEZZE SONO ESPRESSE IN m (metri).

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009
Firmato Da: CIAPINI ERICA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6a8b92161daa44d04e8b2a781ee2fb22

PIANTA CASA COLONICA

Piano Terra



N

0 0.5 1 2 3 4 5m

SCALA 1:100

LEGENDA

H = Altezza locale	Termostato	Quadro elettrico	GAS Contatore gas
Hpr = Altezza parapetto	Radiatore	VC Citofono/Videocitofono	ACQUA Contatore acqua
Hst = Altezza sottotrave	Termoarredo	Rubinetto gas	LUCE Contatore luce
Inferriata fissa	Caldaia	Lavatrice	Ingresso immobile

LE MISURE DELLE SUPERFICI (A) SONO RIFERITE AL CALPESTABILE
LE MISURE RIPORTATE SUGLI INFISSI INTERNI (base x altezza) RAPPRESENTANO LE DIMENSIONI UTILI DEL PASSAGGIO.
LE MISURE RIPORTATE SUGLI INFISSI ESTERNI (base x altezza) RAPPRESENTANO LE DIMENSIONI DELL'IMBOTTE.
LE AREE SONO ESPRESSE IN mq (metri quadri) E LE ALTEZZE SONO ESPRESSE IN m (metri).

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

Firmato Da: CIAPINI ERICA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6a8b92161daa44d04e8b2a781ee2fb22

ALLEGATO 47 RILIEVO – PIANTA DEL CAPANNONE (IN SCALA 1:100)

(1 pagina A2)

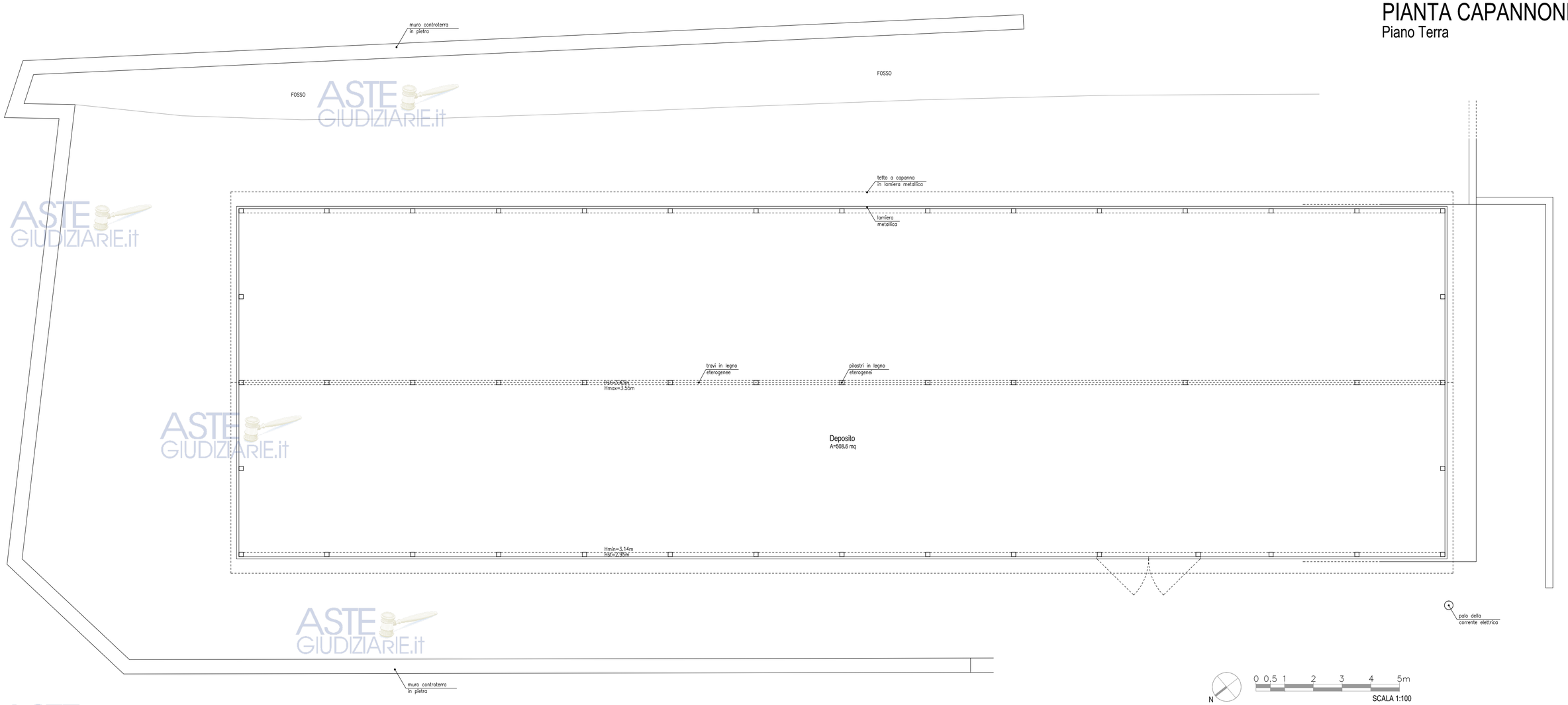
ASTE GIUDIZIARIE.it

Dott. XXX XXX XXX – Cell. +39 XXX - e-mail : XXX

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

Firmato Da: CIAPINI ERICA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6a8b92161daa44d04e8b2a781ee2fb22

PIANTA CAPANNONE
Piano Terra



LE MISURE DELLE SUPERFICI (A) SONO RIFERITE AL CALPESTABILE
LE MISURE RIPORTATE SUGLI INFISSI INTERNI (base x altezza) RAPPRESENTANO LE DIMENSIONI UTILI DEL PASSAGGIO.
LE MISURE RIPORTATE SUGLI INFISSI ESTERNI (base x altezza) RAPPRESENTANO LE DIMENSIONI DELL'IMBOTTE.
LE AREE SONO ESPRESSE IN mq (metri quadri) E LE ALTEZZE SONO ESPRESSE IN m (metri).

LEGENDA

H = Altezza locale	Termostato	Quadro elettrico	GAS Contatore gas
Hpr = Altezza parapetto	Radiatore	VC Citofono/Videocitofono	ACQUA Contatore acqua
Hst = Altezza sottotrave	Termoarredo	Rubinetto gas	LUCE Contatore luce
Inferriata fissa	Caldaia	Lavatrice	Ingresso immobile

ASTE GIUDIZIARIE.it

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

Firmato Da: CIAPINI ERICA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6a8b92161daa44d04e8b2a781ee2fb22