

Mauro Baldo ARCHITETTO
via dei Gavardello nc. 73 52100 AREZZO
tel +39 0575383280 e-mail: mauro@archbaldo.it



Tribunale di Arezzo

Esecuzione Immobiliare 44/2020

XXXXX xxx XXXXXXXX - XXXXXXX XXXXXXXX s.x.



X.X.X. XXXXXXXXXXX XXXXXXX XXXXXXXXXXXXX
+
XXXXXXXXXX XXXXXXX
+
XXXXXXXXXX XXXXXXXXXXX

Perizia Completa



Partita IVA 0107674 051 1 Codice Fiscale BLD MRA 57A01 A390Y

Nell'udienza del 10/01/2020 l'Ill.mo Sig. Giudice, Dott.ssa Lucia Bruni conferiva incarico al sottoscritto, Arch. Mauro Baldo quale esperto, ponendo i seguenti quesiti:

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

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

- la corretta ed esatta individuazione dei beni oggetto della espropriazione in relazione ai dati catastali e a quelli emergenti dai registri immobiliari;
 - i dati catastali effettivamente risultanti e la corrispondenza/non corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati nell'atto di pignoramento e le eventuali regolarizzazioni occorrenti;
 - le note di trascrizione e i titoli di trasferimento (in particolare l'atto di provenienza) con specifico riferimento ad eventuali servitù o altri vincoli trascritti (ad esempio, regolamento condominiale contrattuale) o ad eventuali iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento;
 - se sussista o meno la **continuità delle trascrizioni nel ventennio antecedente al pignoramento**: qualora in particolare non risulti trascritto un atto (ad esempio, accettazione tacita dell'eredità) necessario ai fini della continuità delle trascrizioni ai sensi e per gli effetti dell'art. 2650 commi 1 e 2 c.c., l'esperto dovrà segnalare la circostanza al creditore procedente e al giudice, il quale assegnerà al creditore procedente un termine per integrare la documentazione, o per depositare un atto introduttivo di un giudizio (con relativa nota di trascrizione) avente ad oggetto l'accertamento della titolarità del diritto di proprietà sull'immobile pignorato, acquistato mortis causa;
- 2) integri la documentazione eventualmente mancante, acquisendo, ove non depositate: a) planimetria catastale e planimetria allegata all'ultimo progetto approvato o alla concessione in sanatoria; b) anche se anteriore al ventennio, copia integrale del titolo di provenienza al debitore dell'immobile pignorato;
- 3) rediga elenco delle **iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli** (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali) gravanti sul bene (descrivendole specificamente nel corpo della relazione, ed indicando i soggetti in favore dei quali le iscrizioni sono state prese) ivi compresi: i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso, i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso (oneri reali, servitù, uso, abitazione, obbligazioni propter rem ecc.); indichi l'esistenza sui beni pignorati di vincoli – artistici, storici, o alberghieri – di inalienabilità o di indivisibilità;
- 4) accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili

- al medesimo); in particolare, indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, eventuali spese straordinarie già deliberate (anche se il relativo debito non sia ancora scaduto), eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;*
- 5) *rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto, nonché indichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;*
- 6) *referisca dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli), indicando i costi a ciò necessari; verifichi presso la cancelleria civile del Tribunale:*
- a) *l'attuale pendenza delle cause relative a domande trascritte (se risultanti dai RR.II.)*
b) *la data di emissione e il contenuto dell'eventuale provvedimento di assegnazione della casa coniugale al coniuge separato o all'ex-coniuge dell'esecutato che occupa l'immobile (e acquisirne copia);*
- più in particolare, per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:*
- *le domande giudiziali (indicando se la causa è ancora in corso);*
 - *gli atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura;*
 - *gli altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, servitù, diritto d'uso e abitazione, assegnazione al coniuge, etc.);*
- per i vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura:*
- *le iscrizioni;*
 - *i pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli;*
 - *le difformità urbanistico-catastali;*
- 7) *descriva l'immobile pignorato, previo necessario accesso all'interno, ed accurata verifica toponomastica presso il comune, indicando con esattezza: il comune, la frazione o località, l'indirizzo completo di numero civico, l'interno, il piano e l'eventuale scala; caratteristiche interne ed esterne; superficie commerciale in metri quadrati; altezza interna utile; superficie commerciale in mq; esposizione; condizioni di manutenzione; confini (nel caso di terreni e di fabbricati); dati catastali attuali; eventuali pertinenze, accessori e i millesimi di parti comuni. Qualora si tratti di più immobili pignorati, fornisca la descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto (un paragrafo per ciascuna porzione: abitazione, magazzino ecc.). Specifici se il debitore sia titolare di beni comuni non pignorati, posti a servizio dei beni pignorati;*
- 8) *accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento, evidenziando, in caso di rilevata difformità:*
- *se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;*
 - *se i dati indicati in pignoramento, ancorché erronei, consentano comunque l'individuazione del bene;*

- se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, abbiano in precedenza individuato l'immobile; in quest'ultimo caso rappresenti la storia catastale del compendio pignorato;
- 9) proceda, previa segnalazione al creditore procedente e autorizzazione del giudice, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate, anche senza il consenso del proprietario;
- 10) indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale, acquisendo, nel caso di terreni, il certificato di destinazione urbanistica;
- 11) Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico – edilizia, l'Esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli **abusi** riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto degli artt. 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n.47, e 46 comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, indicando i costi per l'eventuale ripristino nel caso in cui l'abuso non sia sanabile; dovrà altresì procedere alla verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali somme già corrisposte o da corrispondere;
- 12) **accerti lo stato di occupazione del bene, con riferimento sia al momento della perizia, sia alla data della notificazione dell'atto di pignoramento, estraendo (e trasmettendo senza ritardo anche al custode giudiziario) certificati storici di residenza anagrafica e di stato di famiglia.** Se l'immobile è occupato da terzi, indichi il titolo in base al quale l'immobile è occupato; ove il bene sia occupato da terzi in base a contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio. **Determini altresì, in ogni caso, il giusto canone di locazione, anche ai fini dell'art. 2923 c.c., precisando, in particolare, se il canone pattuito fra le parti risulti inferiore di oltre un terzo rispetto al giusto prezzo della locazione medesima.** Procederà altresì a quantificare l'**indennità di occupazione** (determinata in ragione della metà del giusto prezzo della locazione), allorché gli immobili siano occupati da terzi in difetto di titoli opponibili alla procedura ovvero in difetto di titolo alcuno, nonché allorquando il debitore esecutato eserciti attività imprenditoriale presso gli immobili da egli detenuti ovvero, comunque, occupi singole porzioni del compendio immobiliare pignorato diverse dall'abitazione da egli adibita a residenza principale sua e della sua famiglia (ai fini dell'individuazione dei componenti della famiglia e dell'iscrizione presso la porzione immobiliare della residenza anagrafica, varranno le risultanze del certificato di residenza e di stato di famiglia).
- In caso di beni di natura agricola, e comunque in genere, lo stimatore assumerà informazioni presso il debitore, il terzo occupante, i vicini o le associazioni di categoria, effettuando ricerche presso l'Ufficio del Registro con il nominativo ottenuto attraverso le informazioni assunte;
- 13) alleggi, avendone fatto richiesta presso i competenti uffici dello stato civile, il certificato di stato libero o l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio degli esecutati titolari degli

immobili pignorati (nel caso in cui non sia noto il Comune in cui è stato contratto il matrimonio, tale luogo sarà desunto dal certificato di matrimonio richiedibile nel Comune di residenza); in caso di convenzioni matrimoniali particolari (non di semplice convenzione di separazione dei beni) acquisisca copia delle stesse presso i competenti uffici;

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

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

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

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

17) determini il valore dell'immobile, con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima, considerando lo stato di conservazione dello stesso immobile e come opponibili alla procedura i soli contratti di locazione, muniti di data certa anteriore alla notifica del pignoramento al debitore e, se di durata ultranovennale, trascritti in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento. Quanto ai provvedimenti di **assegnazione della casa coniugale**, l'assegnazione dovrà essere ritenuta opponibile alla procedura solo se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento; in questo caso l'immobile verrà valutato tenendo conto che l'immobile resterà nel godimento dell'ex coniuge e dei figli fino al raggiungimento dell'indipendenza economica dell'ultimo dei figli; con la precisazione che il provvedimento di assegnazione non ha effetto riguardo al creditore ipotecario che abbia acquistato il suo diritto sull'immobile in base ad un atto iscritto anteriormente alla trascrizione del provvedimento di assegnazione, il quale perciò può fare vendere coattivamente l'immobile come libero.

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

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

- verifichi l'esistenza di eventuali trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli anche sulle quote non pignorate a carico di tutti i comproprietari;
- verifichi se l'immobile sia divisibile in natura e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti indicando il valore di ciascuno di essi, tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro;
- in caso di terreni, predisponga in allegato alla perizia un'ipotesi di frazionamento, e solo una volta intervenuta l'approvazione da parte del giudice, sentite le parti, proceda alla conseguente pratica, anche senza il consenso del proprietario, allegando i tipi debitamente approvati dall'Ufficio competente;
- se l'immobile non è divisibile proceda alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c.; fornisca altresì la valutazione della sola quota, quale mera frazione del valore stimato per l'intero immobile;

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

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

Il Giudice dispone inoltre che l'esperto

- **estragga in primo luogo (ovvero prima dell'accesso nell'immobile) il certificato storico di stato di famiglia e di residenza, verifichi l'esistenza di eventuali titoli opponibili, e trasmetta il tutto prontamente al custode giudiziario I.V.G. di Arezzo;**
- *acquisisca in particolare, mediante modulo appositamente predisposto, numero di recapito telefonico fisso e/o di cellulare e indirizzo e-mail dell'esecutato, e/o dei soggetti che occupano l'immobile, avvertendo che il numero sarà trasmesso al custode dell'immobile (qualora lo stesso non ne sia già in possesso);*
- *qualora si renda necessario per gravi motivi (impedimento oggettivo), formuli, prima della scadenza del termine assegnato, istanza di proroga, indicando specificamente il tempo necessario per il completamento della relazione peritale;*
- **invi, entro il termine del 30° giorno antecedente l'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'art. 569 c.p.c., copia del proprio elaborato di stima (compresi gli allegati) ai creditori procedenti o intervenuti (previa adeguata verifica degli interventi effettuati) / al debitore anche se non costituito / all'Istituto Vendite Giudiziarie di Arezzo, Siena, Montepulciano, all'indirizzo email perizie.ivg@gmail.com.;**
- *ricordi alle parti: 1) che esse possono depositare all'udienza note alla relazione purché abbiano provveduto, almeno 15 giorni prima, ad inviare le predette note al perito: in tal caso il perito interverrà all'udienza per rendere i chiarimenti necessari; 2) che è raccomandato alle parti di depositare in p.c.t. copia delle note tempestivamente inviate al perito (deposito da effettuarsi almeno 7 giorni prima dell'udienza, al fine di consentire al G.E. di prenderne visione);*
- **depositi almeno 15 giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'art. 569 c.p.c. (tramite il processo civile telematico):**

a) il proprio elaborato peritale completo di tutti gli allegati, con copia cartacea anonima dell'elaborato nel rispetto della normativa sulla privacy (ovvero depurata con

attenzione di tutti i dati sensibili, ad esempio nomi, cognomi, codici fiscali, di qualsiasi soggetto indicato nella relazione), oltre che copia cartacea anonima della planimetria dell'immobile. La relazione dovrà essere corredata di riepilogo o descrizione finale in cui sinteticamente, per ciascun lotto, siano indicati: comune di residenza, frazione, via o località, confini, estensione, dati catastali (limitati: per i terreni, alla partita, al foglio, alla particella, all'estensione e al tipo di coltura; per i fabbricati, alla partita, al foglio, alla particella e all'eventuale subalterno, al numero di vani ed accessori, al numero civico, al piano ed al numero di interno), e valore di stima. Con la relazione l'esperto presenti anche le sintesi descrittive per ciascun lotto, i cui estremi saranno posti alla base della pubblicità. L'esperto alleggi sempre alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato, estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi);

b) *attestazione di avvenuta trasmissione delle comunicazioni prescritte (allegando le comunicazioni effettuate).*

1) VERIFICA EX ART 567 c.p.c

È stata eseguita la verifica circa la completezza della documentazione ex art. 567 c.p.c..

La documentazione reperita dalla scrivente nel fascicolo di consegna consiste in ATTO DI PIGNORAMENTO trascritto presso la Conservatoria dei RR. II di Arezzo il 12/02/2020 Reg. Gen. 2237, Reg. Part. 1614

La DICHIARAZIONE NOTARILE VENTENNALE, consegnata alla scrivente da parte dell'I.V.G. (in quanto lo scrivente non l'ha reperita nel fascicolo), è stata redatta dal Notaio Dott. Eugenio Idolo in data 5 marzo 2020.

Dalla Trascrizione sopra detta, eseguendo visure per nominativo all'Agenzia del Territorio – Catasto risultano:

Unità negoziale n° 1 (corrispondente anche all'Agenzia del territorio)

immobili nel Comune di Cortona

Catasto terreni – foglio 229 – particelle:

- 371 (mq. 3311 RD € 11,73 – RA € 6,84);

- 372 (mq. 520 RD € 1,84 – RA € 1,07);

- 374 (mq. 696 RD € 2,47 -RA € 1,44);

Catasto Fabbricati – foglio 215, particelle:

- Graffate 46 subalterno 33 e 1258 subalterno 2 (categoria A/4, classe 3, consistenza vani 4,00, superficie catastale mq. 121, rendita € 178,28);

- 46 subalterno 34 – area urbana di mq. 7,00

immobili di proprietà per la quota di 1/1 di "X.X.X. XXXXXXXXXXXX XXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXX XXX" con sede in Montevarchi C.F./P. IVA xxxxxxxxxxxx

Unità negoziale n° 2 (corrispondente anche all'Agenzia del territorio)

immobili nel Comune di Castiglion Fiorentino

Catasto terreni – foglio 43 – particella:

- 1320 – ente urbano di mq. 1181 – priva di reddito

immobile di proprietà per la quota di 1/1 di "X.X.X. XXXXXXXXXXX XXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXX XXX" con sede in Montevarchi C.F./P. IVA xxxxxxxxxxxxxx

(la proprietà è rintracciabile soltanto nell'atto di provenienza)

Unità negoziale n° 3 (corrispondente anche all'Agenzia del territorio)

immobili nel Comune di Terranuova Bracciolini

Catasto fabbricati – foglio 40 – particella:

- 297 subalterno 29 (categoria A/3, classe 3, consistenza vani 3,5, superficie catastale mq. 65,00, rendita catastale Euro 207,87);

immobile di proprietà per la quota di 1/1 di XXXXXXXXXXX XXXXXXXX nato a Terranuova Bracciolini (AR) il 22/01/1958 C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Unità negoziale n° 4 (corrispondente anche all'Agenzia del territorio)

immobile nel Comune di Montevarchi

Catasto terreni – foglio 30 – particella:

- 513 SOPPRESSA con frazionamento prot. AR 0007588 DEL 31/01/2020

La soppressione ha originato le particelle:

- 1162 di mq 422, RD €. 4,36 – RA €. 1,74

- 1163 di mq 189, RD €. 1,95 – RA €. 0,78

- 1164 di mq 1489, RD €. 15,38 - RA €. 6,15

gli immobili identificati dalle particelle n° 1162 e n° 1163 risultano di proprietà per la quota di 1/1 del XXXXXX XX XXXXXXXXXXXX C.F./P.IVA xxxxxxxxxxxxxx;

l'immobile identificato dalla particella n° 1164 risulta di proprietà per la quota di 1/1 di XXXXXXXXXXX XXXXXXXX nato a Montevarchi (AR) il 15/04/1959 C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Unità negoziale n° 5 (corrispondente anche all'Agenzia del territorio)

immobili nel Comune di Montevarchi

Catasto fabbricati – foglio 20 – particelle:

- 576 sub 30, categoria A/3, classe 4, vani 7,00 superficie catastale mq. 120,00, rendita catastale € 560,36;

- 576 sub 1, categoria C/6, classe 4, consistenza mq. 27,00, superficie catastale mq. 31,00 rendita catastale € 108,77.

immobili di proprietà per la quota di 1/1 di XXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX nata a Fucecchio (FI) il 15/02/1959 C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Unità negoziale n° 6 (corrispondente anche all'Agenzia del territorio)

immobili nel Comune di Montevarchi

Catasto terreni – foglio 1 – particella:

- 18 (mq. 200, RD €5,67 – RA € 3,10)

immobile intestato per la quota di 1/2 a XXXXXXXX XXXXXX nato a Montevarchi (AR) il 23/09/1940 C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Unità negoziale n° 7 (corrispondente anche all'Agenzia del territorio)

immobili nel Comune di Montevarchi

Catasto fabbricati – foglio 31 particelle:

- 88 subalterno 10 (categoria A/3, classe 4, vani 7,00, superficie catastale mq. 135, 00, rendita catastale € 488,05);

- 88 subalterno 34 (categoria C/6, classe 4, consistenza mq. 23,00, superficie catastale mq. 23,00, rendita catastale € 68,90)

Catasto fabbricati – foglio 40 particelle:

- 110 subalterno 3, categoria C/3, classe 6, consistenza mq. 65,00, superficie catastale mq. 76,00, rendita catastale Euro 339,05
- 110 subalterno 4, categoria C/2, classe 3, consistenza mq. 23,00, superficie catastale mq. 34,00, rendita catastale Euro 87,90

immobili intestati per la quota di 1/2 a XXXXXXXX XXXXX nato a Montevarchi (AR) il 23/09/1940 C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Unità negoziale n° 8 (corrispondente anche all'Agenzia del territorio)

immobili nel Comune di Loro Ciuffenna

Catasto fabbricati – foglio 5 particelle:

- graffate 282 subalterno 2 e 286 subalterno 1 (categoria A/4, classe 1, vani 4,00, superficie catastale mq. 66,00, rendita catastale Euro 151,01)

immobili intestati per la quota di 1/2 a XXXXXXXX XXXXX nato a Montevarchi (AR) il 23/09/1940 C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Unità negoziale n° 9 (corrispondente anche all'Agenzia del territorio)

immobili nel Comune di Loro Ciuffenna

Catasto terreni – foglio 5 – particelle

- 277 - area di fabbricato demolito - mq. 130,00;
- 276 subalterno 2 - area di fabbricato demolito;
- 253 (mq. 40 RD € 0,02 ed RA € 0,01).

Catasto terreni – foglio 5 – particelle:

- 200 (mq. 120,00 RD € 0,12 ed RA € 0,15);
- 201 (mq. 140,00 RD € 0,01 ed RA € 0,02).

Catasto terreni – foglio 5 – particelle:

- 167 (mq. 630,00 RD € 0,07 ed RA 0,10);
- 172 (mq. 250,00 RD € 0,13 ed RA € 0,04).

Catasto terreni – foglio 11 – particella:

- 94 (mq. 2210 RD €1,83 ed RA € 0,34).

immobili intestati per la quota di 1/2 a XXXXXXXX XXXXX nato a Montevarchi (AR) il 23/09/1940 C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Unità negoziale n° 10 (corrispondente anche all'Agenzia del territorio)

immobili nel Comune di Terranuova Bracciolini

Catasto terreni – foglio 32 – particella:

- 605 (mq. 8144 RD 67,30 ed RA 29,44)
- 607 (già 67) di mq. 300,00 RD € 0,14 - RA€ 0,03

- immobili intestati per la quota di 1/4 a XXXXXXXX XXXXX nato a Montevarchi (AR) il 23/09/1940 C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

La procedura esecutiva si è aperta a seguito di richiesta di iscrizione a ruolo generale delle espropriazioni immobiliari promossa da “XXXXXX XXX XXXXXXXXXXX XXXXXXXX XXXXXXXXXXXX X.X.” (Creditore procedente), contro:

- X.X.X. XXXXXXXXXXX XXXXXX XXXXXXXXXXXXXX XXX - C.F. XXXXXXXXXXXXX (debitore)
- XXXXXXXXXXX XXXXXXXX - C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXP (terzo datore di ipoteca)
- XXXXXXXXXXX XXXXXXXX - C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXX (terzo datore di ipoteca)
- XXXXXXXXXXX XXXXXXXX - C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXX (terzo datore di ipoteca)
- XXXXXXXX XXXXXX - C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXX (terzo datore di ipoteca)

Per quanto desunto dalla documentazione presente nel fascicolo di consegna si evince quanto segue:

- conseguentemente ad atto di precetto del 21 novembre 2019, notificato al debitore ed ai terzi datori di ipoteca in data 6 dicembre 2019 e ad atto di pignoramento del 14 gennaio 2020, notificato al debitore in data 27 gennaio 2020, al Sig. XXXXXXXXXXX XXXXXXXX in data 31 gennaio 2020, al Sig. XXXXXXXXXXX XXXXXXXX in data 22 gennaio 2020, alla Sig.ra XXXXXXXXXXX XXXXXXXX in data 22 gennaio 2020 ed al Sig. XXXXXXXX XXXXXX in data 29 gennaio 2020 gli immobili sottoposti ad esecuzione forzata erano quelli elencati in precedenza.
- Con istanza del 14 dicembre 2020 la XXXXX xxx XXXXXXXX XXXXXXXX XXXXXXXX X.X. (Creditore procedente) chiese al Giudice per l'esecuzione di dichiarare la liberazione dal vincolo del pignoramento e, conseguentemente, di ordinare la cancellazione della trascrizione del pignoramento solo nella parte in cui è riferita agli immobili di proprietà del sig. Xaaaaaa Xaaaa (si vedano unità negoziali più sopra elencate ai punti n° 6, n° 7, n° 8, n° 9 e n° 10).
- Sempre in data 14 dicembre 2020, relativamente alla posizione del debitore XXXXXXXX XXXXXXXX premesso che subito dopo la notifica dell'atto di pignoramento immobiliare (avvenuta il 22.01.2020) il terreno costituente unità negoziale n° 4 identificato nella trascrizione nel Catasto terreni del Comune di Montevarchi in foglio 30 particella 513, è stata soppressa a seguito di frazionamento prot. AR0007588 depositato in data 31.01.2020 il quale ha generato le seguenti particelle catastali nel medesimo foglio 30 del Comune di Montevarchi:
 - part. n. 1162 di mq 422, RD €. 4,36 – RA €. 1,74
 - part. n. 1163 di mq 189, RD €. 1,95 – RA €. 0,78
 - part. n. 1164 di mq 1489, RD €. 15,38 - RA €. 6,15
- la XXXXX xxx XXXXXXXX XXXXXXXX XXXXXXXXXXXX X.X: chiese al Giudice per l'esecuzione la liberazione dal vincolo del pignoramento e, quindi, di ordinare la cancellazione della trascrizione del pignoramento nella parte in cui è riferita, alle particelle n° 1162 e n° 1163 nel foglio 30 del Catasto terreni del Comune di Montevarchi.
- Rispetto alle richieste di cui sopra il Giudice per l'esecuzione, con provvedimento fuori udienza del 10 gennaio 2021, ha ordinato la cancellazione della trascrizione del pignoramento con riferimento a tutti gli immobili di proprietà di XXXXXXXX XXXXXXXX, mentre riguardo alla rinuncia parziale nei confronti di XXXXXXXX XXXXXXXX si è riservato di adottare ogni ulteriore provvedimento all'esito del deposito della perizia da parte dello scrivente esperto stimatore, al fine di verificare l'asserito frazionamento catastale.
- Con successiva istanza inoltrata da parte del difensore della XXXXX xxx XXXXXXXX XXXXXXXX XXXXXXXXXXXX X.X., Avv. XXXXX XXXXX, venne richiesta al Giudice per l'esecuzione l'anticipazione al giorno 7 settembre dell'udienza prevista per il giorno 9 novembre 2021, al fine di procedere alla rinuncia parziale nei confronti del solo debitore XXXXXXXXXXXX XXXXXXXX.
- Il Giudice per l'esecuzione, preso atto della rinuncia effettuata a verbale da parte del difensore del Creditore procedente, con provvedimento del 7 settembre 2021, ha ordinato la cancellazione

della trascrizione del pignoramento trascritto il 12.2.2020 RG 2237 RP 1614 limitatamente al compendio sito in Terranuova Bracciolini, identificato al Catasto Fabbricati di detto Comune foglio 40, part. 297 sub 29 (unità negoziale n° 3).

In merito alla posizione del debitore XXXXXXXX XXXXXX lo scrivente ha potuto accertare attraverso visure storiche riferite alle particelle n° 1162, n° 1163 e n° 1164 nel foglio 30 del Catasto del Comune di Montevarchi, che le stesse sono state generate dal frazionamento prot. AR0007588 depositato in data 31.01.2020 della originaria particella n° 513 del medesimo foglio.

Successivamente al citato frazionamento, con atto Notaio Dott. Roberto Pisapia del 15 aprile 2021 (Repertorio n. 69597 – Racc. n. 16825) trascritto in data 21 aprile 2021 Reg. generale 6672 – Reg. particolare 5004, la proprietà delle particelle n° 1162 e n° 1163 come sopra identificate è stata trasferita gratuitamente al XXXXXX XX XXXXXXXXXXXX di Montevarchi in virtù di atto a rogito medesimo Notaio in data 20 gennaio 2009 rep. n. 51907, trascritto ad Arezzo il 26 gennaio 2009 al n. 837 reg. part. e successivo atto di avveramento di condizione sospensiva a rogito stesso Notaio Pisapia in data 9 febbraio 2009 rep. n. 51995, annotato ad Arezzo il 16 febbraio 2009 n. 411 reg. part., con i quali è stata stipulata tra il XXXXXX XX XXXXXXXXXXXX e vari soggetti, fra i quali il Sig. XXXXXXXX XXXXXX, una Convenzione Edilizia per l'Attuazione del progetto unitario AT_R19 "Levanella" - Sub. Comparto A relativo ai terreni posti Montevarchi, loc. Levanella, dove i soggetti convenzionati con il Comune di Montevarchi si impegnavano, tra l'altro, a cedere gratuitamente al Comune di Montevarchi le aree relative alla realizzazione di una cassa di espansione e di opere di urbanizzazione primaria;

Per quanto fin qui esposto, pertanto, rimangono oggetto della presente perizia gli immobili di cui all'unità negoziale n° 1, all'unità negoziale n° 2, all'unità negoziale n° 4 (relativamente alla sola particella n° 1164) ed all'unità negoziale n° 5.

2) INTEGRAZIONE DOCUMENTI EX ART. 567 c.p.c.

Lo scrivente ha provveduto all'integrazione documentale richiesta previa acquisizione presso gli uffici del catasto e del comune delle planimetrie ultime presentate in riferimento ai fabbricati oggetto di perizia; ha provveduto inoltre alla acquisizione di copia dei seguenti titoli di provenienza al debitore presso l'archivio Notarile Distrettuale di Arezzo, presso il Notaio Dott. Michele Tuccari, attraverso ispezioni telematiche e tramite accesso agli atti presso l'archivio urbanistica del Comune di Montevarchi:

1. **Atto Notaio Dott.ssa Emilia Puliatti** in data 1° dicembre 2006, rep. n° 143975 – racc. n° 18594, trascritto ad Arezzo il 28 dicembre 2006, Reg. Part. 17718, 17719 - Reg Gen. n° 27130, 27131 tra XXXXXXXX XXXX e X.X.X- XXXXXXXXXXX XXXXX XXXXXXXXXXX XXX:
terreni in Comune di Cortona, foglio 229
particella 372 - mq. 520
particella 373 – mq. 583
particella 374 – mq. 696
particella 371 – mq 3311
2. **Atto Notaio Dott.ssa Emilia Puliatti** in data 7 luglio 2005, rep. n° 138807 – racc. n° 17479, trascritto in Arezzo il 27 luglio 2005, Reg. part. 9514 – Reg. Gen. 14514 tra XXXXXXXX XXXXXX, XXXXXXXX XXXXXX e X.X.X- XXXXXXXXXXX XXXXX XXXXXXXXXXX XXX:
porzione di fabbricato di civile abitazione in Comune di Cortona, foglio 215

particella 46 sub 8

particella 46 sub 11

particella 763

particella 764

3. **Atto Notaio Dott. Michele Tuccari** in data 28 novembre 2005, rep. n° 33.967 – racc. n° 3.415, trascritto in Arezzo il 30 novembre 2005, Reg. part. 14337 tra XXXXXXXXXXX XXXXXXXX e X.X.X-XXXXXXXXXX XXXXX XXXXXXXXXXX XXX:

complesso immobiliare in Comune di Castiglion Fiorentino, foglio 43:

in catasto fabbricati

particella 216

in catasto terreni

particella 1265 – mq. 1040

particella 1266 – mq. 1300

particella 1267 – mq. 24866

particella 364 – mq. 6300

4. **Decreto del Tribunale di Arezzo** per trasferimento immobili del 30 gennaio 1999, rep n° 101, trascritto in Arezzo il 25/02/1999, Reg. part. 2200 – Reg. gen. 3139 a favore di XXXXXXXXXXX XXXXXX

terreno in Comune di Montevarchi, foglio 30

particella 513

5. **Atto Notaio Dott. Giuseppe Notaro** in data 29 gennaio 1990, rep. n° 78108 – racc. 8812, trascritto in Arezzo il 22 febbraio 1990, Reg. part. 2329 – Reg. gen. 3150 tra XXXXX XXXXXXXX e XXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXX:

fabbricato di civile abitazione in Comune di Montevarchi, foglio 20

particella 576 sub 1 (box auto)

particella 576 sub 30 (alloggio e cantina)

6. **Atto Notaio Dott. Roberto Pisapia** in data 20 gennaio 2009, rep. n° 51907 – racc. 23625, Registrato in Montevarchi il 23 gennaio 2009 al N. 153 serie 1 tra XXXXXXXXXXX XXXXXX + altri e XXXXXX xx XXXXXXXXXXXXX (Convenzione Urbanistica per Piano Attuativo area di trasformazione AT_R 19)

7. **Atto Notaio Dott. Roberto Pisapia** in data 15 aprile 2021, rep. n° 69597 – racc. 36825, trascritto in Arezzo il 21 aprile 2021, Reg. part. 5044 – Reg. gen. 6672 tra XXXXXXXXXXX XXXXXX e XXXXXX xx XXXXXXXXXXXXX (cessione gratuita particelle n° 1162 e n° 1163 foglio 30 Catasto Comune i Montevarchi)

3) ELENCO ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI, VINCOLI E LIMITAZIONI

Iscrizioni

1. relativamente a X.X.X XXXXXXXX XXXXXXX XXXXXXXXXXXXX:

- 1.1 Iscrizione Contro del 3 gennaio 2011 Reg. part. 2 – Reg. gen. 14 - Pubblico Ufficiale Tuccari Michele Rep. 42620/6683 del 29 dicembre 2010 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO immobili siti in Cortona (AR);

documenti successivi correlati:

a) Annotazione n. 1174 del 13/06/2012 (RIDUZIONE DI SOMMA)

1.2 Iscrizione Contro del 13 giugno 2012 Reg. part. 951 – Reg. gen. 8378 - Pubblico Ufficiale De Stefano Giuseppe Rep. 61159/14532 del 22 maggio 2012 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO immobili siti in Cortona (AR);

1.3 Iscrizione Contro del 12 febbraio 2019 Reg. part. 285 – Reg. gen. 2053 - Pubblico Ufficiale Tribunale di Pistoia Rep. 3082/2017 del 2 novembre 2017 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO immobili siti in Castiglion Fiorentino (AR) e in Cortona (AR);

1.4 Iscrizione Contro del 16 dicembre 2008 Reg. part. 4413 – Reg. gen. 24372 - Pubblico Ufficiale Tuccari Michele Rep. 40916/5595 del 12 dicembre 2008 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO immobili siti in Castiglion Fiorentino (AR) e in Cortona (AR);

documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 63 del 11/01/2011 (RESTRIZIONE DI BENI)
2. Annotazione n. 1045 del 29/05/2012 (RESTRIZIONE DI BENI)
3. Annotazione n. 1172 del 13/06/2012 (RIDUZIONE DI SOMMA)
4. Annotazione n. 1173 del 13/06/2012 (FRAZIONAMENTO IN QUOTA)
5. Annotazione n. 219 del 11/02/2015 (RESTRIZIONE DI BENI)

2. relativamente a XXXXXXXXX XXXXXX:

2.1 Iscrizione Contro del 3 luglio 2017 Reg. part. 1426 – Reg. gen. 10194 - Pubblico Ufficiale Barsanti Filippo Rep. 32994/7122 del 21 giugno 2017 IPOTECA VOLONTARIA derivante da COSTITUZIONE DI IPOTECA VOLONTARIA immobili siti in Montevarchi (AR) – SOGGETTO TERZO DATORE D'IPOTECA;

documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 2722 del 28/12/2020 (RESTRIZIONE DEI BENI)

2.2 Iscrizione Contro del 12 febbraio 2019 Reg. part. 288 – Reg. gen. 2056 - Pubblico Ufficiale Tribunale di Pistoia Rep. 3082/2017 del 2 novembre 2017 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO immobili siti in Montevarchi (AR);

documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 2770 del 30/12/2020 (RESTRIZIONE DEI BENI)

3. relativamente a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX:

3.1 Iscrizione Contro del 3 luglio 2017 Reg. part. 1426 – Reg. gen. 10194 - Pubblico Ufficiale Barsanti Filippo Rep. 32995/7123 del 21 giugno 2017 IPOTECA VOLONTARIA derivante da COSTITUZIONE DI IPOTECA VOLONTARIA immobili siti in Montevarchi (AR)
SOGGETTO TERZO DATORE D'IPOTECA;

- 3.2 **Iscrizione contro del 12 febbraio 2019 Reg. Part. 287 Reg. Gen. 2055 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PISTOIA Rep. 3082/2017 del 02/11/2017 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Immobili siti in Montevarchi (AR)**
documenti successivi correlati:
1. Annotazione n. 960 del 12/05/2021 (CANCELLAZIONE TOTALE)

Trascrizioni

1. relativamente a X.X.X. XXXXXXXXXXX XXXXXX XXXXXXXXXXX:

- 1.1 **Trascrizione a favore del 28 dicembre 2006 Reg. part. 17718 – Reg. gen. 27130 - Pubblico Ufficiale Puliatti Emilia** Rep. 143975/18594 del 1° dicembre 2006 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA immobili in Cortona (AR)
SOGGETTO ACQUIRENTE;
- 1.2 **Trascrizione a favore del 28 dicembre 2006 Reg. part. 17719 – Reg. gen. 27131 - Pubblico Ufficiale Puliatti Emilia** Rep. 143975/18594 del 1° dicembre 2006 ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO a favore immobili di cui al punto 1.1 – contro terreni in Catasto Terreni del Comune di Cortona foglio 229 particella iscrizione contro n° 373 e n° 375;
- 1.3 **Trascrizione a favore del 27 luglio 2005 Reg. part. 9514 – Reg. gen. 14514 - Pubblico Ufficiale Puliatti Emilia** Rep. 138807/17479 del 8 luglio 2005 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA immobili in Cortona (AR)
SOGGETTO ACQUIRENTE;
- 1.4 **Trascrizione a favore del 30 novembre 2005 Reg. part. 14377 – Reg. gen. 22425 - Pubblico Ufficiale Tuccari Michele** Rep. 33967/3415 del 28 novembre 2005 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA immobili in Castiglion Fiorentino (AR)
SOGGETTO ACQUIRENTE;
- 1.5 **Trascrizione contro favore del 12 febbraio 2020 Reg. part. 1614 – Reg. gen. 2237 - Pubblico Ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO** Rep. 149/2020 del 31 gennaio 2020 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Immobili siti in CASTIGLION FIORENTINO(AR), CORTONA(AR)
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
1. Annotazione n. 1050 del 24/05/2021 (RESTRIZIONE DI BENI)
2. Annotazione n. 2006 del 27/09/2021 (RESTRIZIONE DI BENI)

2. relativamente a XXXXXXXXXXX XXXXXX:

- 2.1. **Trascrizione a favore del 25 febbraio 1999 Reg. part. 2200 – Reg. gen. 3139 - Pubblico Ufficiale Giudice Delegato** Rep. 101 del 30 gennaio 1999 ATTO GIUDIZIARIO – DECRETO DI TASFERIMENTO IMMOBILI immobili siti in Montevarchi (AR);
- 2.2. **Trascrizione contro del 26 gennaio 2009 Reg. part. 837 - Reg. gen. 1226 – Pubblico Ufficiale Pisapia Roberto** Rep. 51907/23625 del 20 gennaio 2009 ATTO TRA VIVI – CONVENZIONE EDILIZIA immobili siti in Montevarchi (AR)

documenti successivi correlati:

3. Annotazione n. 411 del 16/02/2009 (cancellazione condizione sospensiva)

2.3. Trascrizione contro del 12 febbraio Reg. part. 1614 Reg. gen.2237 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Rep. 149/2020 del 31/01/2020 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI siti in Montevarchi (AR)

documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 1050 del 24/05/2021 (RESTRIZIONE DI BENI)

2. Annotazione n. 2006 del 27/09/2021 (RESTRIZIONE DI BENI)

2.4. Trascrizione contro del 21 aprile 2021 Reg. part. 5044 Registro Generale 6672 Pubblico Ufficiale Pisapia Roberto Rep 69597/36825 del 15 aprile 2021 ATTO TRA VIVI - CESSIONE DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO immobili siti in Montevarchi (AR)

3. relativamente a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX:

3.1. Trascrizione a favore del 22 febbraio 1990 Reg. part. 2329 – Reg. gen. 3150 - Pubblico Ufficiale Notaro Giuseppe Rep. 78108 Racc. 8812 del 29 gennaio 1990 ATTO TRA VIVI COMPRAVENDITA immobili siti in Montevarchi (AR);

3.2. Trascrizione contro del 12 febbraio Reg. part. 1614 Reg. gen.2237 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Rep. 149/2020 del 31/01/2020 ATTO ESECUTIVO CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI siti in Montevarchi (AR)

documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 1050 del 24/05/2021 (RESTRIZIONE DI BENI)

2. Annotazione n. 2006 del 27/09/2021 (RESTRIZIONE DI BENI)

4) VINCOLI E SPESE CONDOMINIALI (art. 63 co. 2 disp. Att. c.c.)

Gli unici immobili per i quali risulta costituito il condominio sono quelli di cui alla unità negoziale n° 5.

Per quanto è possibile dedurre dal bilancio preventivo per l'esercizio ordinario 2021/2022 del condominio, agli immobili di cui sopra compete un importo annuo di € 836,79 per spese di gestione e manutenzione.

Da informazioni assunte presso l'Amministratore del condominio risulta che l'intestataria è in regola con il pagamento delle quote condominiali, ovvero non risultano spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della presente perizia.

L'Assemblea di condominio, in data 09/12/2021, ha deliberato l'esecuzione di interventi riferiti al "superbonus" (bonus 110%) ed al "bonus facciate" (bonus 90%) per un importo complessivo delle opere pari ad € 2.653.840,58 con la modalità dello sconto in fattura in conseguenza del quale residua il pagamento di € 78.379,76 a carico dei condomini.

Di tale somma complessiva agli immobili oggetto della presente perizia compete l'importo di € 3.365,63 (salvo eventuali anticipi che non mi sono stati documentati)

5) DIRITTI E SERVITÙ DEMANIALI E PUBBLICHE

Dalla verifica presso l'Agazia del territorio, dalla disamina degli atti di provenienza, dalle visure ipotecarie e dalle formalità pubblicate pare che **non risulti l'esistenza di diritti demaniali di superficie o di servitù pubblica, ne usi civici, afferenti alle proprietà oggetto di perizia.**

6) FORMALITÀ NON OPPONIBILI

Dalla verifica presso la conservatoria dei R.R.I.I. pare che non risultino esistenti formalità necessitanti di cancellazione e/o di natura non opponibile all'acquirente.

7) DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI A SEGUITO DI SOPRALLUOGHI

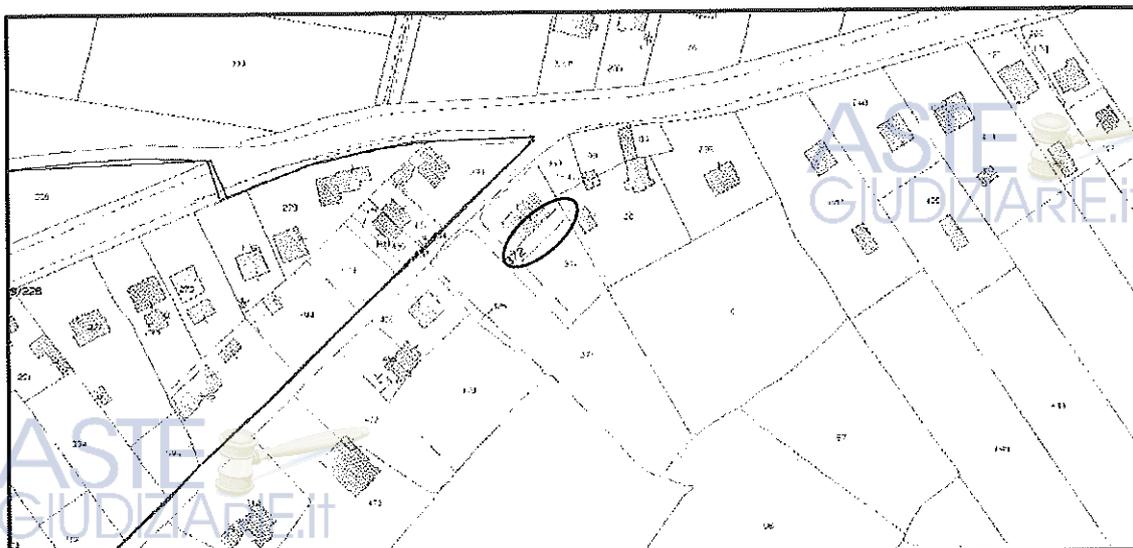
7.1) immobili siti in Cortona (AR), loc. Monsigliolo, strada Comunale del Chiuso (intestatario X.X.X. XXXXXXXXXXX XXXXXX XXXXXXXXXXX XXX)

In seguito a sopralluogo effettuato si è potuto constatare che detti immobili sono costituiti da terreni liberi da edificazione ed incolti ubicati nella piana della Valdichiana in località Monsigliolo, lungo la strada comunale del Chiuso, la quale si dirama dalla SP 31.



La particella 372, la quale risulta configurata (sia catastalmente che sul luogo) come viabilità privata di collegamento alle particelle in trattazione, confina per una parte con un fabbricato ubicato all'interno della particella n° 373 (di altra proprietà) e, per tale porzione costituisce rampa di accesso al piano interrato di tale costruzione.

La superficie complessiva della particella 372 è di mq. 520 e quella impegnata dalla suddetta rampa risulta di circa 147 metri quadrati.



La stessa particella si estende fino al limitare della viabilità pubblica a confine della quale forma due lembi ad essa paralleli e con la stessa confinante.

La particella 371, ancorché confinante con la porzione della particella 372 destinata a viabilità, si affaccia sulla strada comunale e risulta delimitata sul confine con la suddetta particella, sia verso la strada pubblica che per una porzione della strada interna di collegamento fra le particelle, da un muretto di calcestruzzo armato sul quale (lato strada interna) sono presenti alloggiamenti per i contatori delle forniture di acqua, energia elettrica e gas, mentre per le altre porzioni non risulta delimitata attraverso opere artificiali.

In prossimità della recinzione in calcestruzzo armato verso la viabilità pubblica è presente un palo a sostegno di una linea elettrica che attraversa pressoché in diagonale la particella 371 fino ad un ulteriore palo ubicato sul confine con la particella 91.

confinanti (salvo se altri):

- la particella 371 confina con stessa proprietà (part. 372), Xxxxxxxx (part. 91), Xxxxxxxx/Xxxxxxxx (part. 96), Xxxxxxxx/Xxxxxxxx (part 476) e Xxxxxxxx (part. 375);
- la particella 372 confina con stessa proprietà su quattro lati (part. 371 e part. 374), strada pubblica, Xxxxxxxx (part. 90 - ente urbano), Xxxxxxx-Xxxxxxxx/Xxxxxxx-Xxxxxxxx/Xxxxxx-Xxxxxxxx/Xxxxxxxx (part. 373 - ente urbano);
- la particella 374 confina con stessa proprietà su 3 lati, Xxxxxxxx (part. 90 – ente urbano).





La particella 374 risulta delimitata con opera artificiale soltanto sul confine con la particella 372 nella porzione corrispondente alla rampa (porzione della particella 372) che conduce al piano interrato dell'edificio esistente sulla particella 373 (di altra proprietà).

Una piccola porzione della suddetta particella 374 risulta coltivata ad orto ma non risulta contratto di affitto che legittimi tale utilizzazione.

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

ASTE
GIUDIZIARIE.IT



Superfici:

- la particella n° 371 si sviluppa per una superficie catastale di mq. 3.311;
- la particella n° 372 si sviluppa per una superficie di mq. 520 dei quali circa 147 sono impegnati dalla rampa che conduce al piano interrato dell'edificio confinante (di altra proprietà);
- la particella n° 374 si sviluppa per una superficie catastale di mq. 696.

dati catastali attuali:

gli immobili risultano identificati al catasto terreni del Comune di Cortona in foglio 229

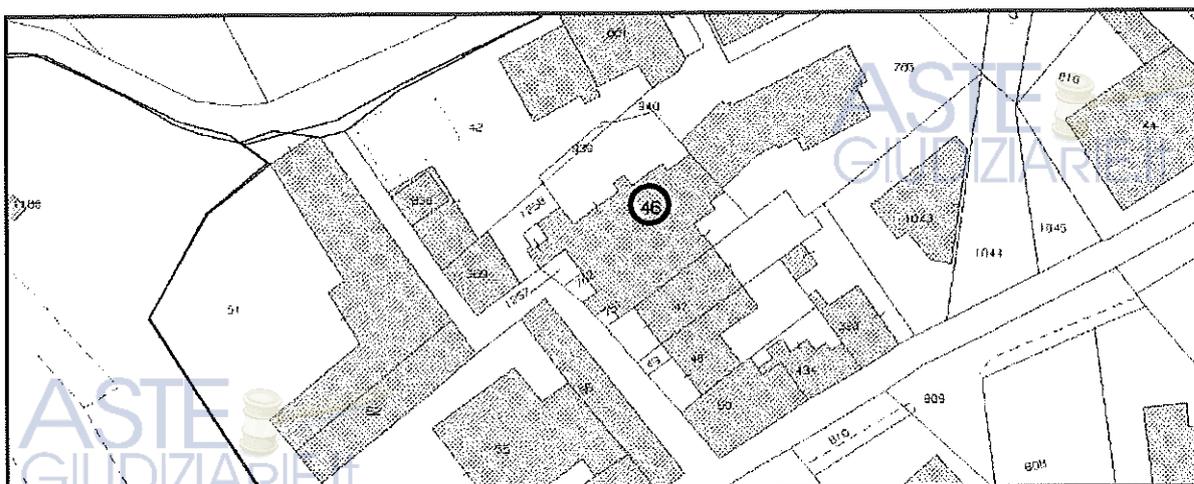
- particella 371 (mq. 3311 RD € 11,73 – RA € 6,84);
- particella 372 (mq. 520 RD € 1,84 – RA € 1,07);
- particella 374 (mq. 696 RD € 2,47 -RA € 1,44);

7.2) immobili siti in Cortona (AR), Frazione Camucia, vicolo di Padule

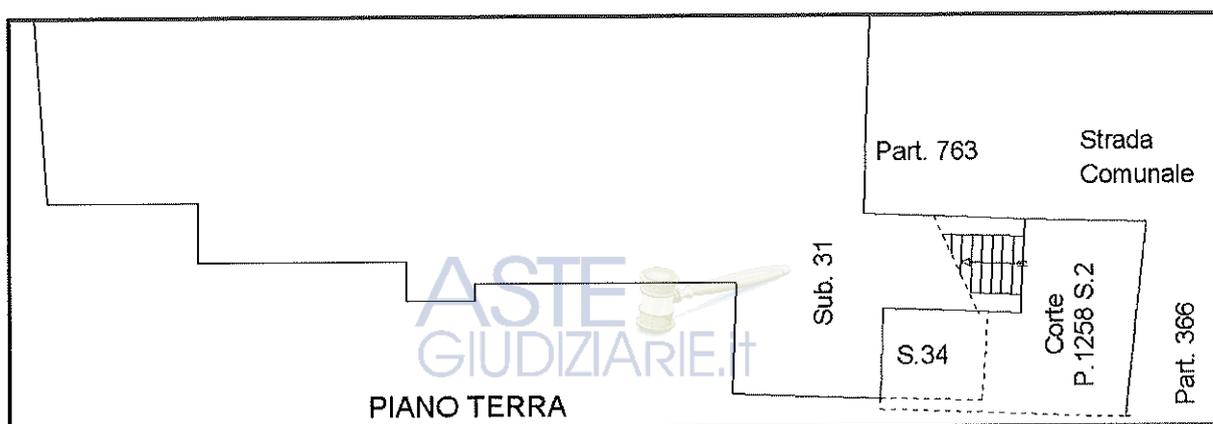
(intestataro X.X.X. XXXXXXXXXXX XXXXXX XXXXXXXXXXXXXXX XXX)

In seguito a sopralluogo effettuato si è potuto constatare che detti immobili sono costituiti da una unità immobiliare con destinazione residenziale compresa all'interno di un edificio plurimmobiliare e corredata da piccola area urbana, il tutto ubicato nel centro abitato di Camucia, Vicolo di Padule nc 14.





L'unità immobiliare qui trattata risulta composta da una loggia ubicata al primo piano, raggiungibile dal piano terra attraverso una scala esterna, la quale parte dalla piccola area urbana di pertinenza esclusiva (1258 sub 2) confinante con la strada comunale e con ulteriore area di pertinenza esclusiva (part. 46 sub 34).



Dalla suddetta loggia, attraverso una ulteriore scala compresa al suo interno, si accede al secondo piano dell'unità immobiliare, catastalmente composto da quattro vani contigui fra loro.

confinanti (salvo se altri):

- per la porzione al piano terra XXXXXXXXXX/XXXXXXX;
- per la porzione al primo piano XXXXXXXXXX/XXXXXXX;
- per la porzione al secondo piano XXXXX/XXXXXXX.

esposizione:

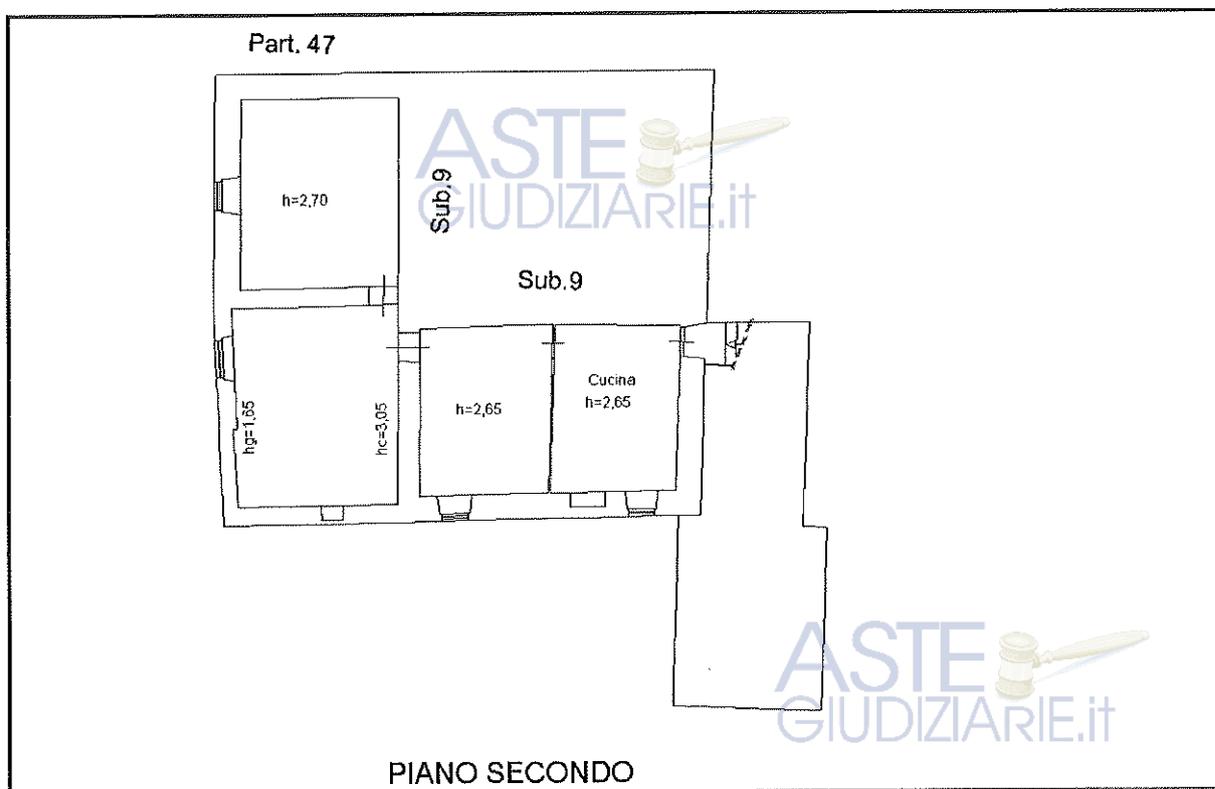
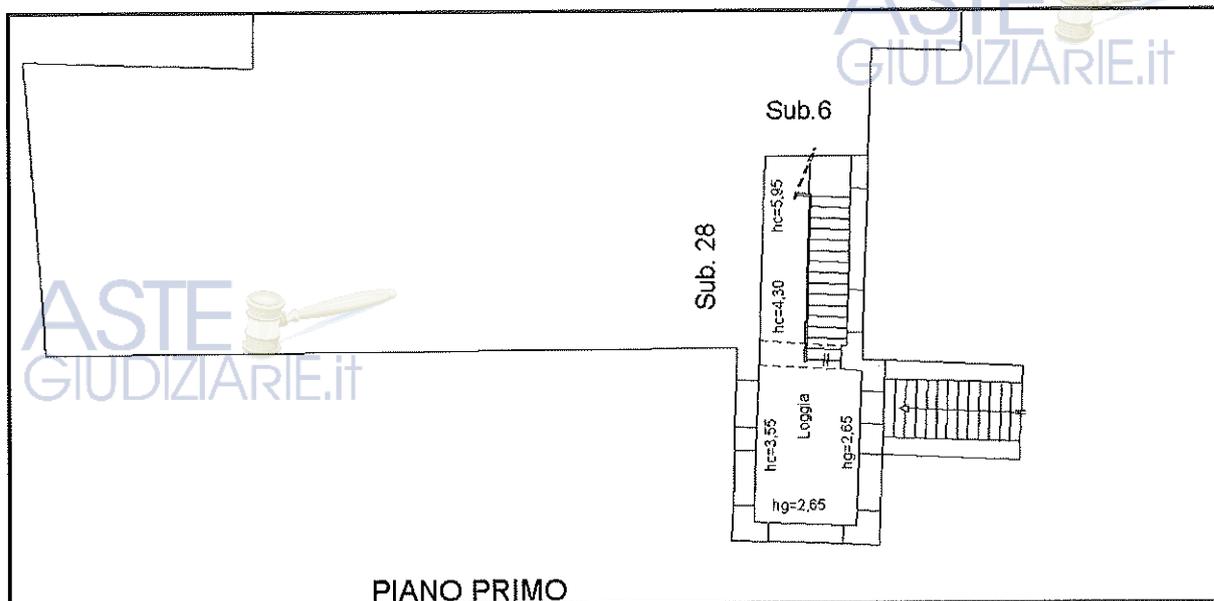
L'ingresso ed il fronte più esteso della loggia sono esposti a sud-est mentre il fronte principale dell'unità immobiliare (cucina e locale adiacente) sono esposti a nord-ovest. Gli ulteriori due locali che compongono l'immobile sono esposti a nord-est.

condizioni di manutenzione:

L'immobile qui trattato, ancorché l'intervento sia sospeso, risulta in corso di trasformazione mediante l'esecuzione di opere interne e, pertanto la sua organizzazione interna è oggetto di ridefinizione rispetto alla rappresentazione catastale: sono state demolite le tramezzature



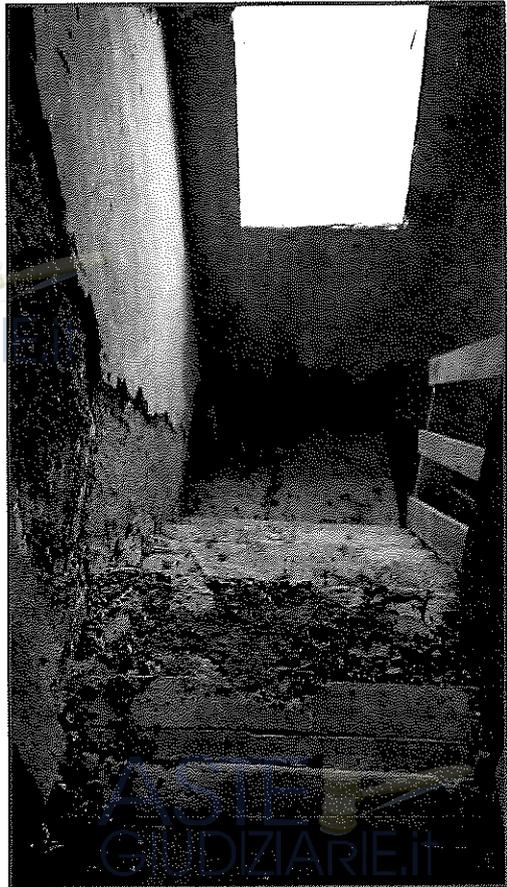
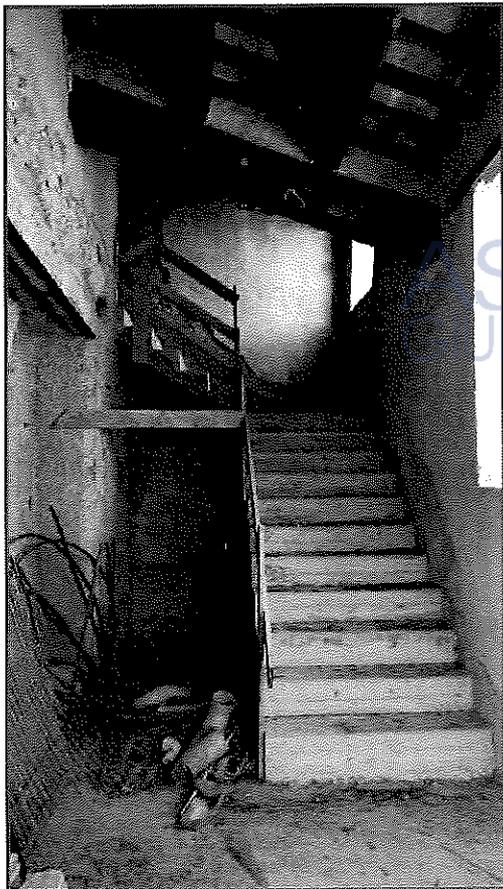
preesistenti e ne sono state realizzate di nuove (le quali risultano allo stato rustico), risultano demoliti, oltre agli impianti, sia tutti gli intonaci che i pavimenti interni e sono stati smontati tutti gli infissi.

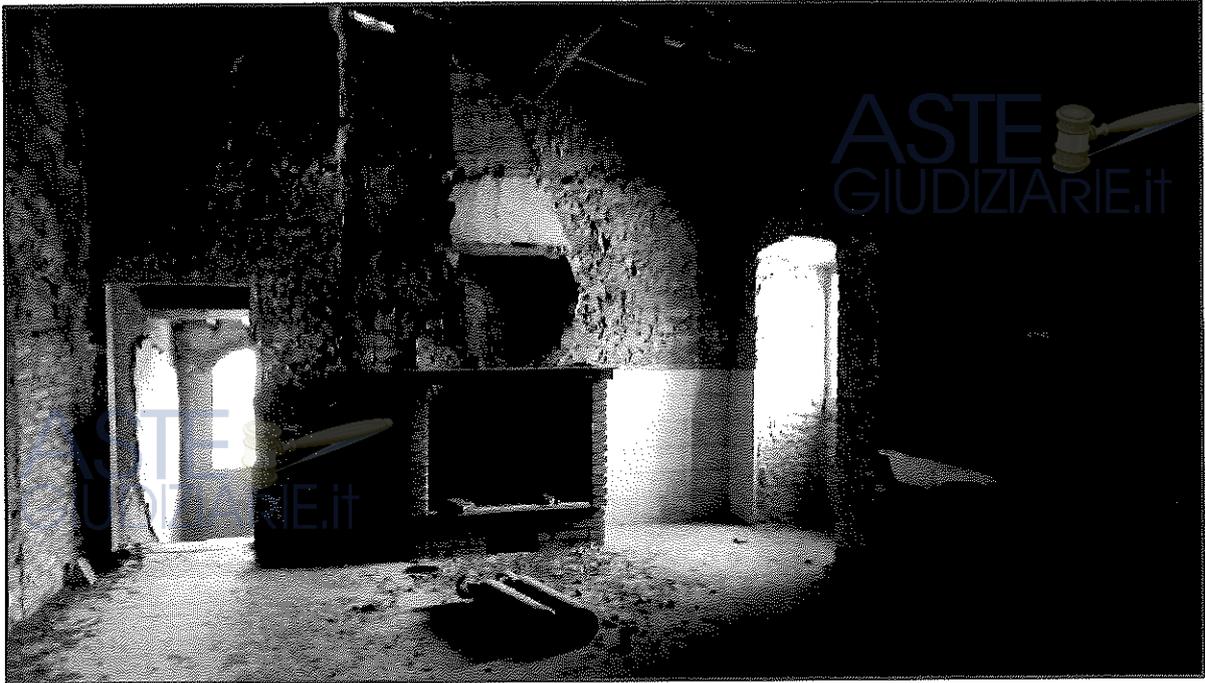


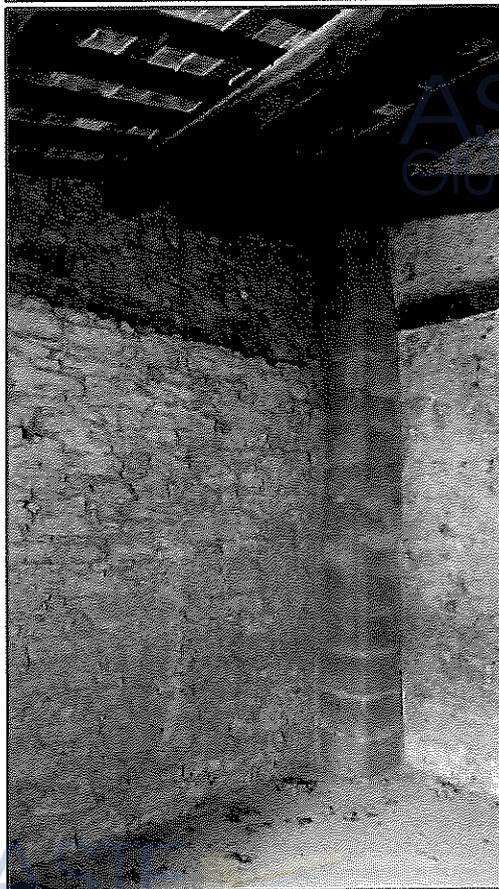
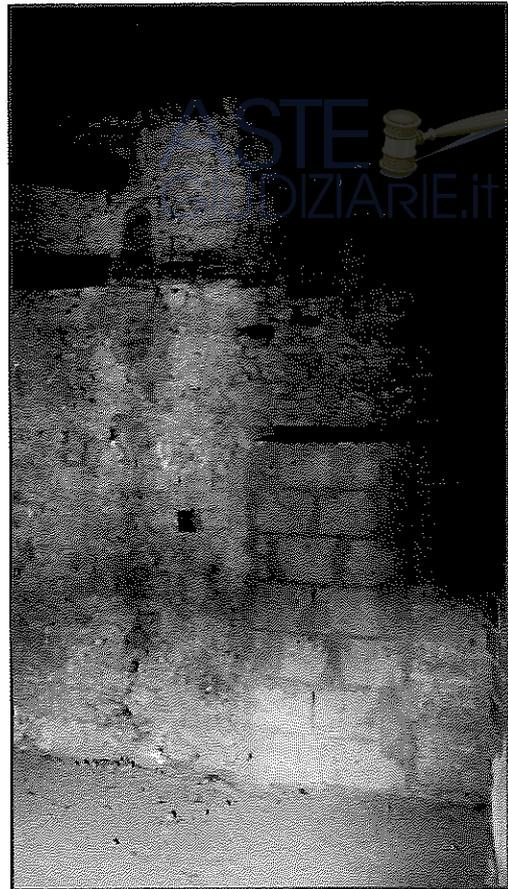
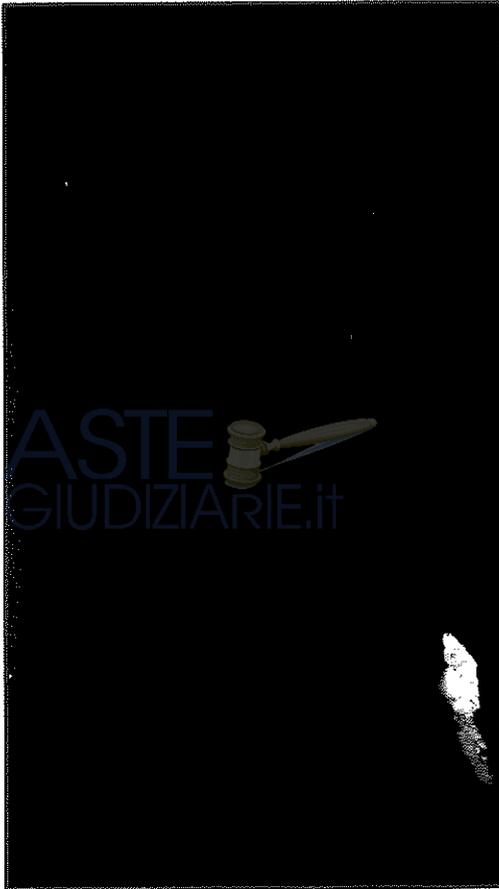


ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it







superfici:

Per la quantificazione delle superfici lorde dell'immobile i muri perimetrali esterni sono computati per intero con l'eventuale esclusione della porzione eccedente lo spessore di 50 centimetri. I muri in comunione con altre proprietà vengono computati nella misura massima del 50% (nel caso di murature con spessore uguale o maggiore a 50 cm. fino ad uno spessore massimo di cm. 25).

Per la determinazione della "Superficie Lorda Convenzionale di vendita" (SLC) dell'immobile, ciascuna superficie lorda componente l'unità immobiliare oggetto di valutazione estimativa (vani principali ed aree e locali accessori e/o pertinenziali) viene rapportata alla superficie lorda reale secondo lo schema che viene di seguito sintetizzato con riferimenti alle sole situazioni oggettivamente riscontrabili nei beni immobili oggetto della presente perizia:

VANI PRINCIPALI	100%
BALCONI - SCALE ESTERNE ESCLUSIVE	20%
LOGGE	35%
CORTI - CORTILI	10%

Le superfici calcolate dallo scrivente sono le seguenti:

	SUPERFICIE REALE mq.	INCIDENZA SU SUPERFICIE REALE	SLC mq.
VANI PRINCIPALI	106,75	100%	106,75
LOGGIA	37,37	35%	13,08
SCALA ESCLUSIVA	9,85	20%	1,97
AREE DI PERTINENZA	27,59	10%	2,76
TOTALE SUPERFICIE LORDA CONVENZIONALE DI VENDITA			124,56

altezze utili:

Le altezze rappresentate, per i vani principali, nella planimetria catastale non corrispondono all'attuale stato dei luoghi in quanto sono stati demoliti i soffitti preesistenti in corrispondenza dei primi due locali (rispetto all'ingresso ai suddetti vani) e quello preesistente in corrispondenza dell'ultimo vano.

Le altezze del vano intermedio sembrano corrispondere (variabile da ml. 1,56 a ml. 3,05), ancorché l'avvenuta demolizione dei pavimenti non consenta una verifica certa.

Anche le altezze della loggia corrispondono a quelle rappresentate nella planimetria catastale.

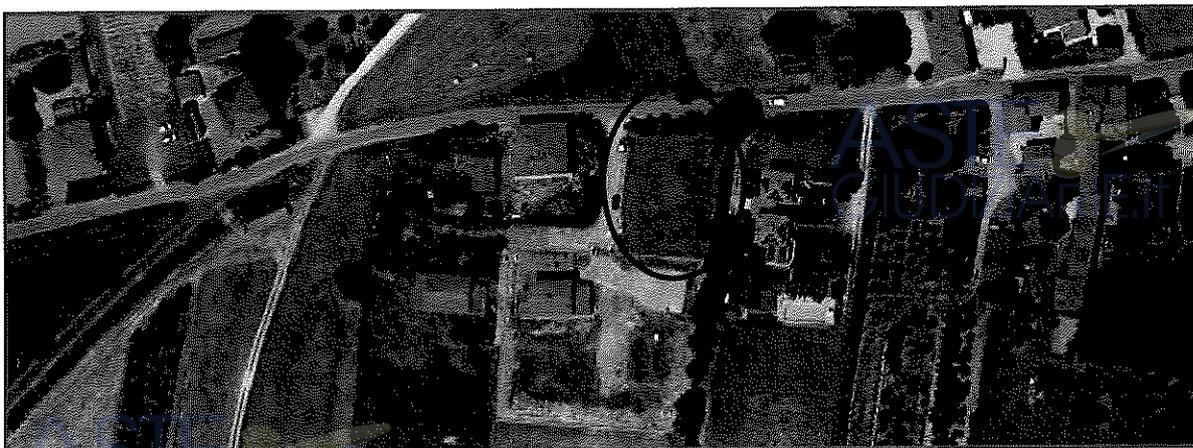
dati catastali attuali:

gli immobili risultano identificati al catasto fabbricati del Comune di Cortona in foglio 215:

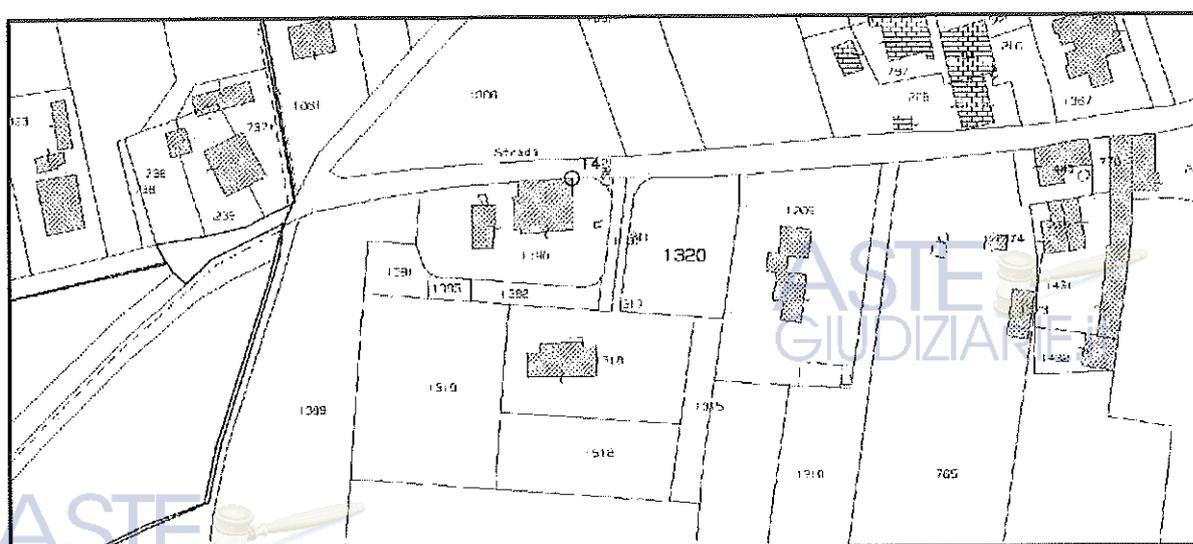
- Graffate particelle 46 subalterno 33 e 1258 subalterno 2 (categoria A/4, classe 3, consistenza vani 4,00, superficie catastale mq. 121, rendita € 178,28);
- particella 46 subalterno 34 (area urbana di mq. 7,00).

7.3) immobile sito in Castiglion Fiorentino (AR), Località Pozzo Nuovo, via della Patalecchia (intestatario X.X.X. XXXXXXXXXXX XXXXXX XXXXXXXXXXXXXX XXX)

In seguito a sopralluogo effettuato si è potuto constatare che l'immobile è costituito da un terreno libero da edificazione ed incolto, ubicato nella piana della Valdichiana in località Pozzo Nuovo, lungo via della Patalecchia.



Il terreno è ubicato nell'ambito di un'area che è stata interessata da interventi edilizi attraverso il recupero di volumetrie preesistenti (su altre particelle), a seguito dei quali è stata attuata una trasformazione dell'immediato intorno dell'area qui trattata, anche attraverso la formazione di una viabilità privata adiacente alla stessa.



L'immobile confina con la strada pubblica, con la suddetta strada privata che distribuzione ai vari lotti che sono stati definiti attraverso l'intervento edilizio sopra richiamato, con uno dei lotti stessi e con un'ulteriore area edificata, ubicata al di fuori dell'intervento sopra detto. Il terreno risulta perimetrato, tramite cordonato di calcestruzzo, sia sul confine con la strada privata che su quello con il lotto appartenente all'intervento edilizio richiamato.

confinanti (salvo se altri):

- l'immobile in trattazione confina con strada pubblica, stessa proprietà (part. 1311 e 1317, XXXXXXXXXXX (part. 1318 e 1315 enti urbani), XXXXXXXX/XXXXXXXX (part. 1209 ente urbano).



superfici:

la particella n° 1320 si sviluppa per una superficie catastale di mq. 1.181

dati catastali attuali:

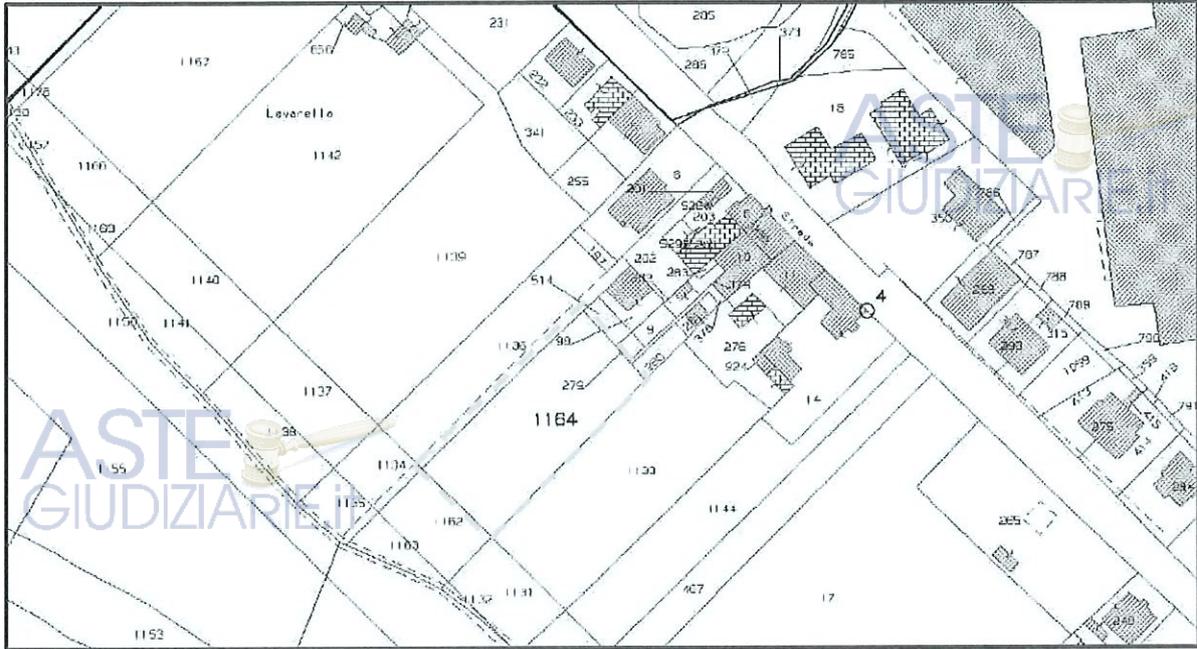
l'immobile risulta identificato al catasto terreni del Comune di Castiglion Fiorentino in foglio 43, particella 1320 - ente urbano di mq. 1181 (priva di reddito)

7.4) immobile sito in Montevarchi (AR), loc. Levanella

(intestataro XXXXXXXXXXX XXXXXX)

In seguito a sopralluogo effettuato si è potuto constatare che l'immobile è costituito da un terreno libero da edificazione ed incolto, ubicato a margine dell'abitato di Levanella, alle spalle dell'edificato esistente lungo la strada Regionale 69.





confinanti (salvo se altri):

- l'immobile in trattazione confina con XXXXXXX (part. 1133), XXXXXX xx XXXXXXXXXXXX (part. 1162), XXXXXXX (part. 1136), XXXXXXXXXXX/XXXXXXX (part. 514), XXXXXXXXXXX/XXX (part. 279 ente urbano), XXXXXXX (part. 378 fabbr. promiscuo e part. 280 ente urbano).

superfici:

- la particella n° 1164 si sviluppa per una superficie catastale di mq. 1.489

dati catastali attuali:

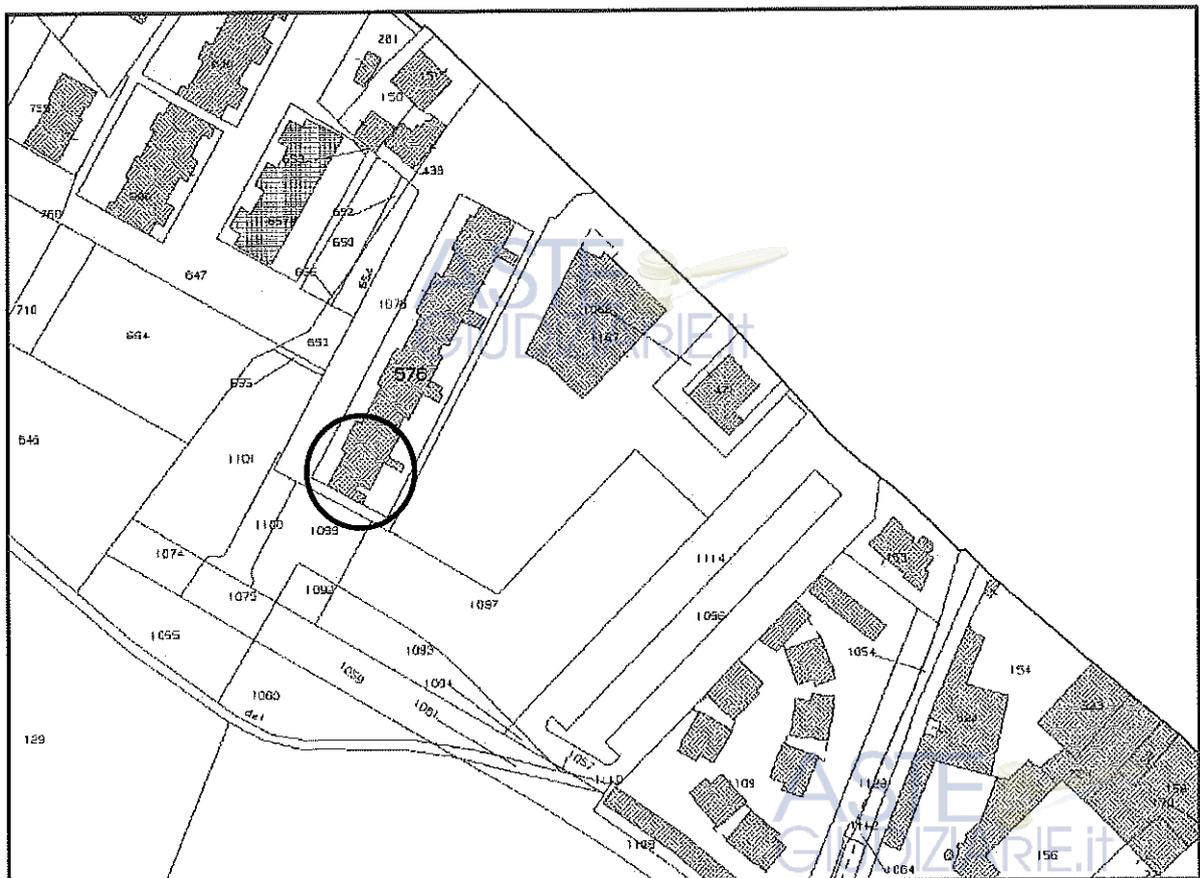
l'immobile risulta identificato al catasto terreni del Comune di Montevarchi in foglio 30 particella 1164, derivata dal frazionamento della originaria particella 513 (RD €. 15,38 - RA €. 6,15)

7.5) immobili nel Comune di Montevarchi (AR), Levanella via Primo Maggio nc. 7 (intestataro XXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXX)

In seguito a sopralluogo effettuato si è potuto constatare che detti immobili sono costituiti da una unità immobiliare con destinazione residenziale compresa all'interno di un ampio edificio pluriimmobiliare e corredata da cantina pertinenziale e box auto (contigui fra loro), il tutto ubicato a Montevarchi, loc. Levanella, via Primo Maggio nc. 7.

L'unità abitativa che compone l'insieme degli immobili in trattazione nel presente paragrafo è ubicata al terzo ed ultimo piano dell'edificio posto in Montevarchi, loc. Levanella, via Primo Maggio nc. 7 ed è raggiungibile attraverso una scala condominiale senza ascensore.

Il fabbricato condominiale è dotato, sia verso il fronte principale che verso quello sul retro, di un resede comune.





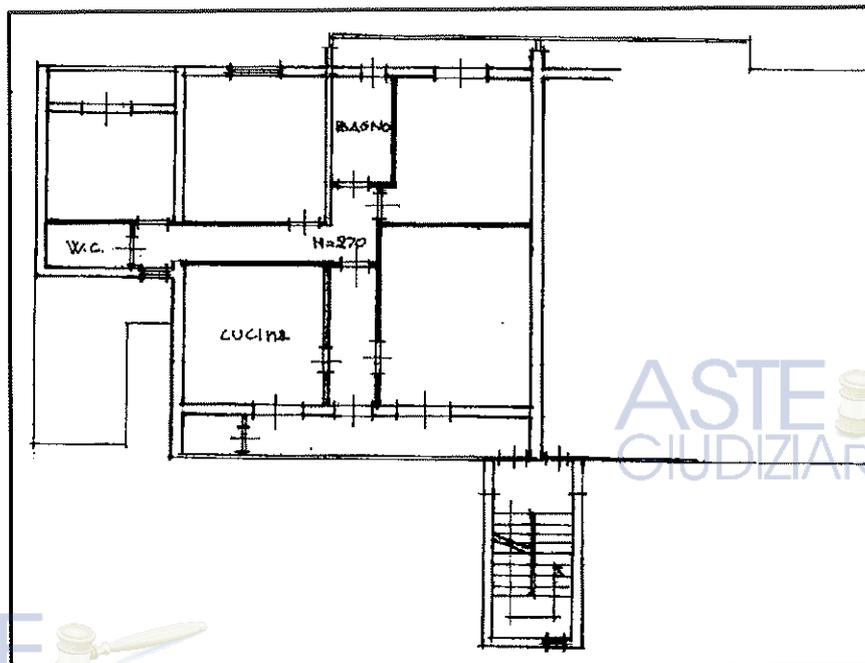
L'ingresso dell'alloggio avviene attraverso una loggia (dalla quale si accede anche ad un ripostiglio esterno all'unità abitativa) raggiungibile attraverso una scala condominiale.

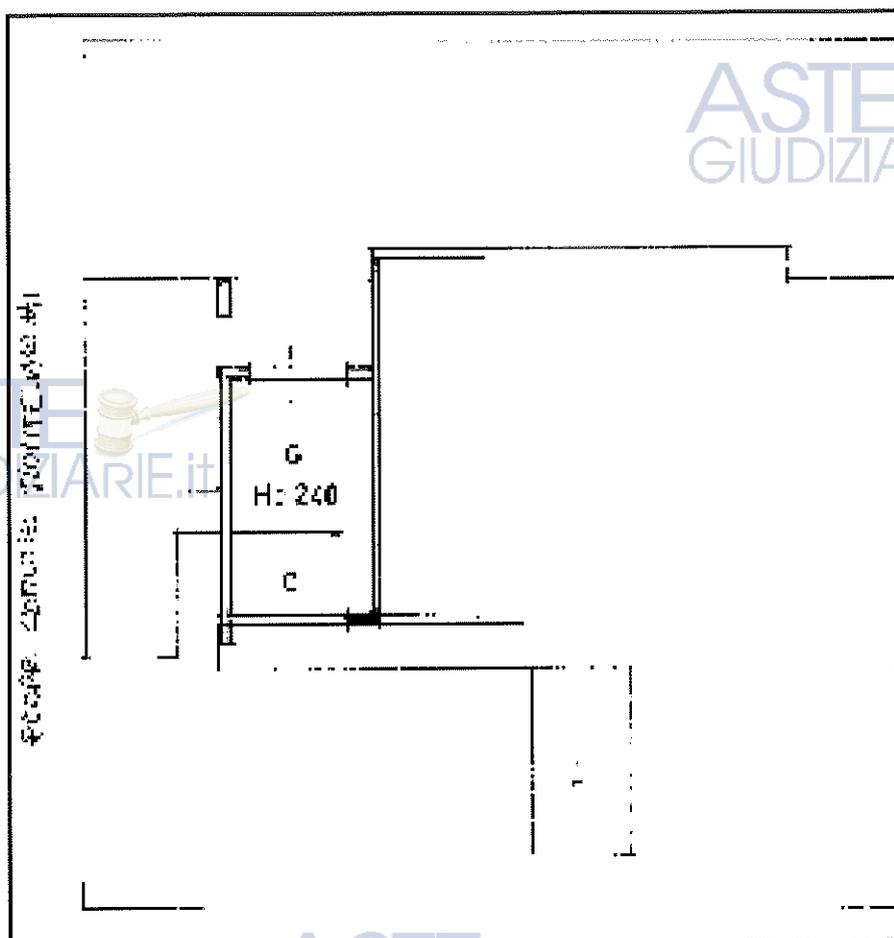
L'ingresso dell'appartamento è costituito da un corridoio, il quale disimpegna la cucina ed il soggiorno e collega ad un ulteriore corridoio che disimpegna tre camere, un bagno ed un ulteriore servizio igienico.

Una camera e l'adiacente bagno sono dotati di loggia, accessibile da entrambi i locali, la quale affaccia su via Primo Maggio.

Una delle altre due camere è dotata di balcone.

I locali accessori dell'alloggio ubicati al piano terra dell'edificio sono costituiti da un box auto con contigua cantina.





confinanti (salvo se altri):

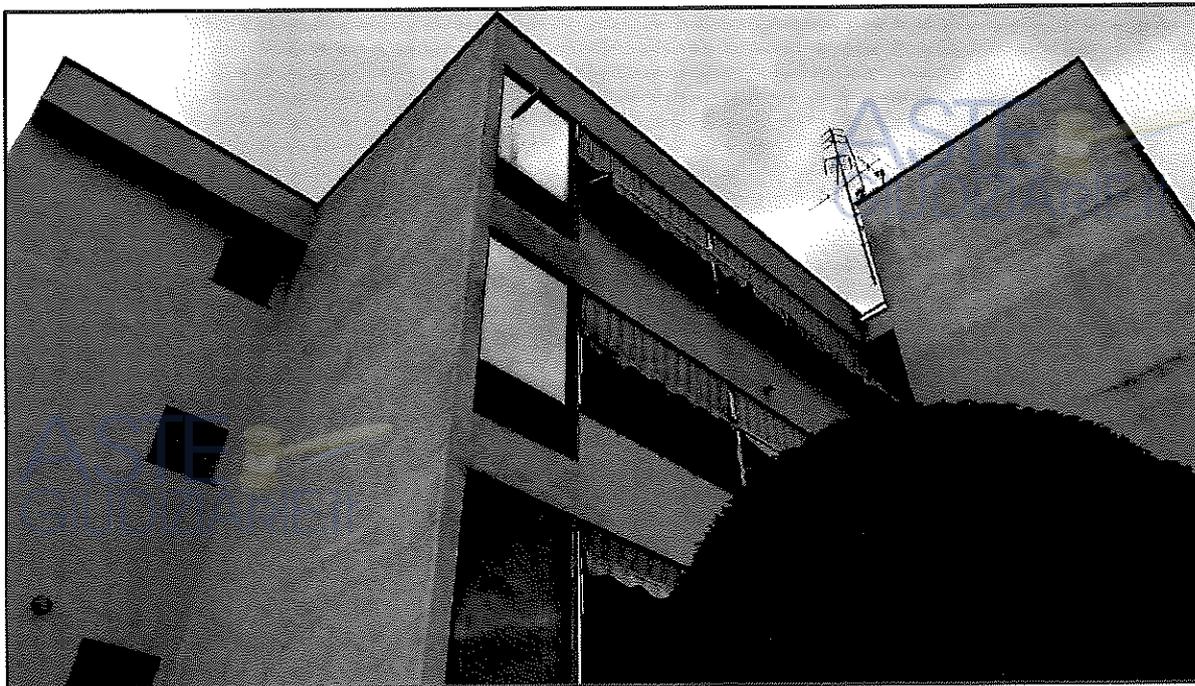
Sia l'unità abitativa che il box auto risultano liberi su tre lati mentre per il quarto lato confinano entrambi con XXXXXXXX/XXXXXX.

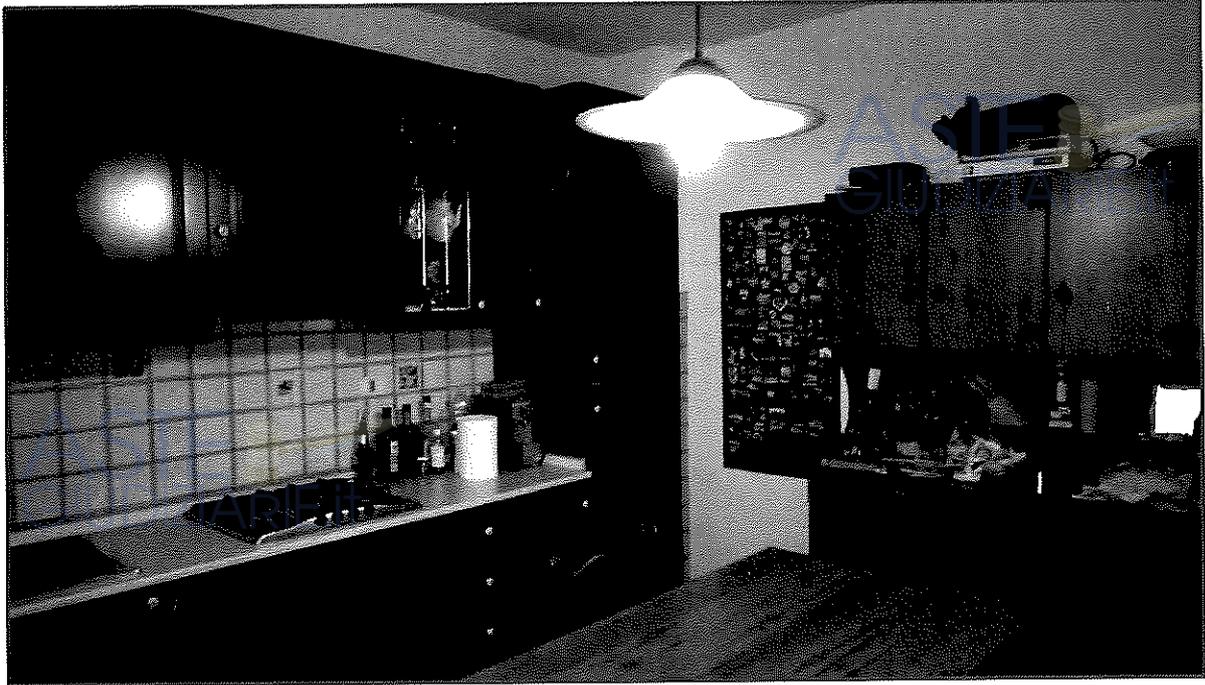
esposizione:

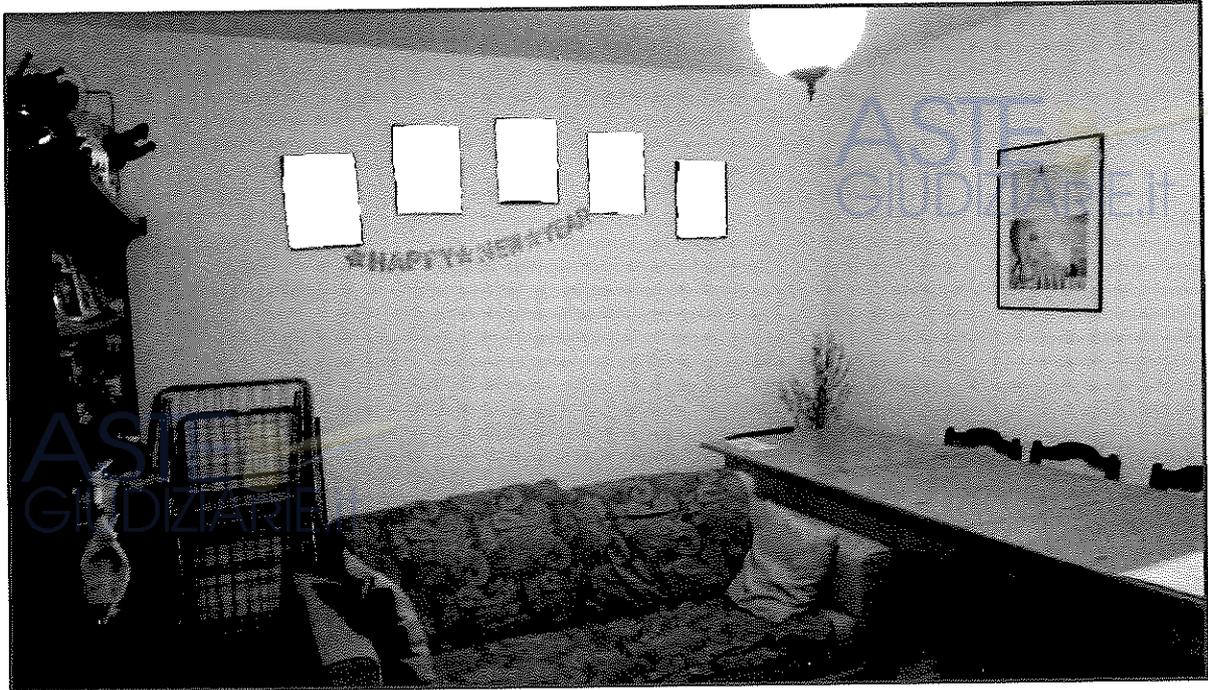
Il fronte dell'immobile sul quale è ubicato l'ingresso all'unità immobiliare in trattazione, corrispondente alla zona giorno dell'abitazione, è orientata a Nord-Ovest mentre il fronte opposto, corrispondente alla zona notte, è orientato a Sud-Est.

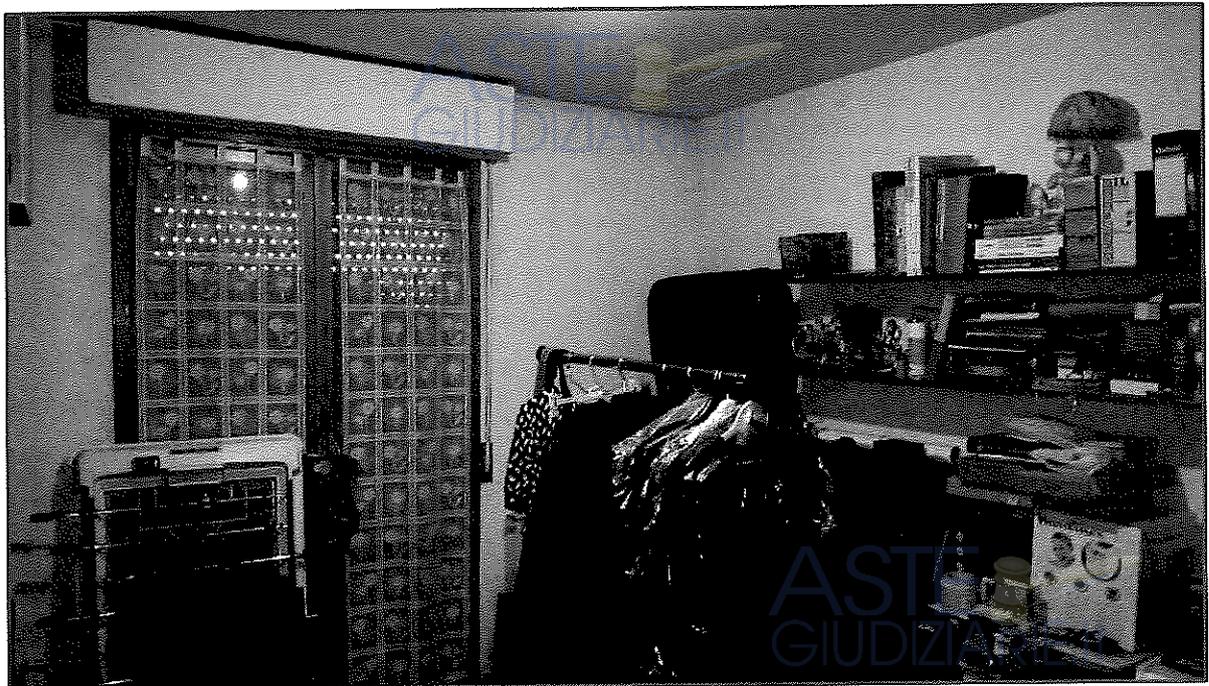
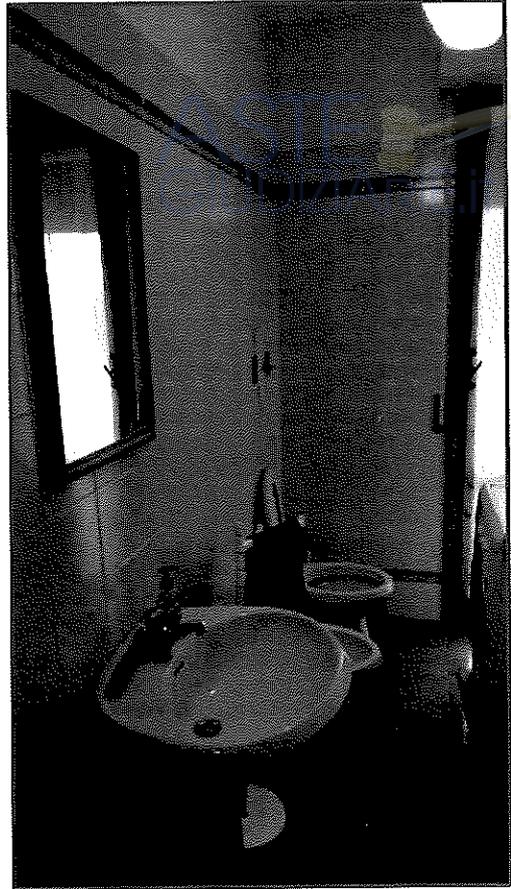
condizioni di manutenzione:

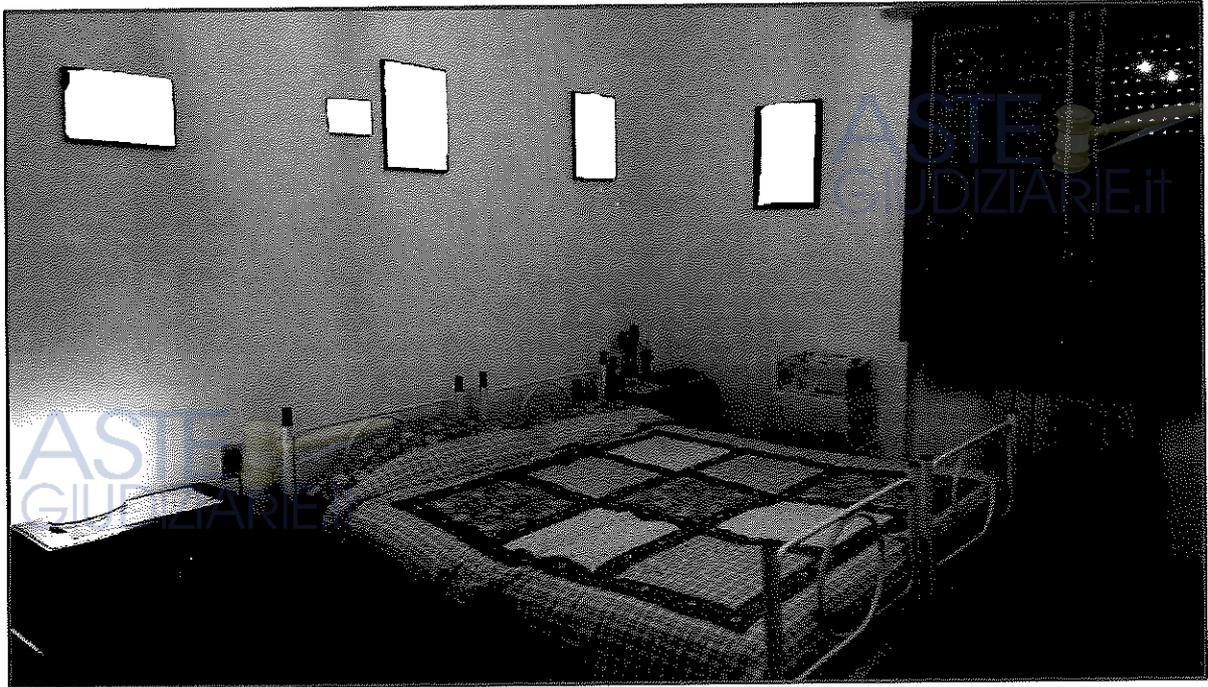
l'immobile qui trattato risulta in stato di manutenzione che può essere ritenuto normale, ovvero, adeguato alla vetustà della costruzione. In una limitata zona del soffitto di una camera (in corrispondenza della sua intersezione con la parete esterna), è presente una manifestazione di umidità che può derivare da una infiltrazione dalla copertura. La definita localizzazione del fenomeno porta ad escludere un fenomeno di condensa su ponte termico.

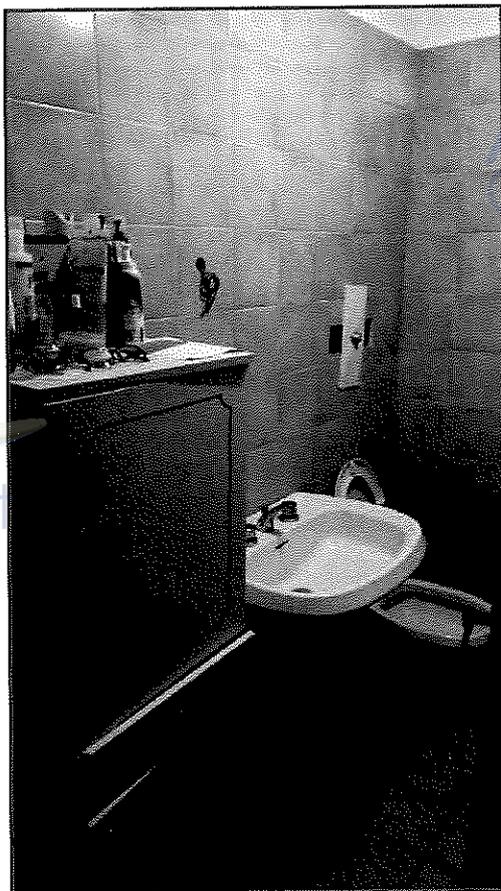








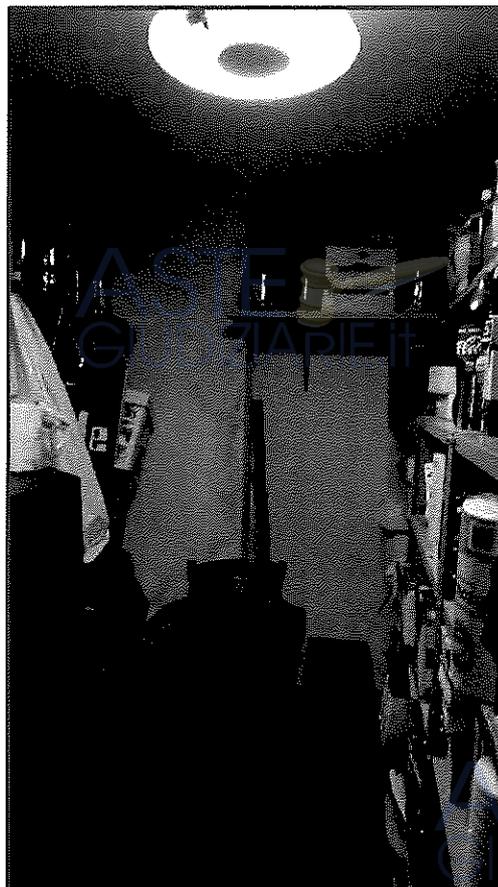




ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it



superfici:

Per la quantificazione delle superfici lorde dell'immobile i muri perimetrali esterni sono computati per intero con l'eventuale esclusione della porzione eccedente lo spessore di 50 centimetri. I muri in comunione

ASTE
GIUDIZIARIE.it

con altre proprietà vengono computati nella misura massima del 50% (nel caso di murature con spessore uguale o maggiore a 50 cm. fino ad uno spessore massimo di cm. 25).

Per la determinazione della "Superficie Lorda Convenzionale di vendita" (SLC) dell'immobile, ciascuna superficie lorda componente l'unità immobiliare oggetto di valutazione estimativa (vani principali ed aree e locali accessori e/o pertinenziali) viene rapportata alla superficie lorda reale secondo lo schema che viene di seguito sintetizzato con riferimenti alle sole situazioni oggettivamente riscontrabili nei beni immobili oggetto della presente perizia:

VANI PRINCIPALI	100%
BALCONI - SCALE ESTERNE ESCLUSIVE	20%
LOGGE	35%
CANTINE - SOFFITTE	40%
LOCALI ACCESSORI DIRETTAMENTE COLLEGATI	45%
BOX AUTO	50%

Le superfici calcolate dallo scrivente sono le seguenti:

	SUPERFICIE REALE mq.	INCIDENZA SU SUPERFICIE REALE	SLC mq.
VANI PRINCIPALI	112,17	100%	112,17
LOGGE	15,00	35%	5,25
BALCONE	3,60	20%	0,72
LOC. ACCESSORI DIR. COLLEGATI	1,92	45%	0,86
CANTINA	10,23	40%	4,09
BOX AUTO	20,25	50%	10,13
TOTALE SUPERFICIE LORDA CONVENZIONALE DI VENDITA			133,22

altezze:

I vani principali dell'immobile hanno altezza pari a ml. 2,70 mentre il box auto e la cantina hanno altezza utile di 2,40 metri lineari.

dati catastali attuali:

gli immobili risultano identificati al catasto fabbricati del Comune di Montevarchi in foglio 20:

- particella 576 sub 30 (categoria A/3, classe 4, vani 7,00 superficie catastale mq. 120,00, rendita catastale € 560,36);
- particella 576 sub 1 (categoria C/6, classe 4, consistenza mq. 27,00, superficie catastale mq. 31,00 rendita catastale € 108,77)

Riguardo all'edificio che comprende le unità immobiliari in trattazione, presso il competente Ufficio del Territorio dell'Agenzia delle Entrate esiste un elaborato planimetrico che rappresenta una sola scala (e ascensore: sub 50) delle quattro che fanno parte della costruzione, della quale non viene indicato il subalterno.

L'elenco subalterni oltre all'ascensore (sub 50) riporta un ulteriore Bene Comune Non Censibile costituito dal sub 25. Detto elenco consente di comprendere che tale BCNC è ubicato al primo piano ma non permette di identificare la porzione del fabbricato che lo comprende.

Ne consegue che la documentazione in atti presso il catasto non consente di identificare i Beni Comuni Non Censibili riferiti alle unità immobiliari di cui al presente paragrafo.

8) CONFORMITÀ DESCRIZIONE BENI FRA PIGNORAMENTO E ATTUALITÀ

Si è potuto riscontrare la corrispondenza e conformità fra la descrizione attuale dei beni e quella contenuta nel pignoramento riguardo indirizzo, numero civico, piano interno e dati catastali, fatta eccezione per l'immobile di cui all'unità negoziale n° 4.

Infatti, come già detto, l'originaria particella n° 513 nel foglio 30 del Catasto Terreni del Comune di Montevarchi è stata oggetto di frazionamento a seguito di impegno convenzionale (antecedente all'atto di pignoramento) stipulato fra il Xxxxxx xx Xxxxxxxxxxxx e vari soggetti, fra i quali il Sig. Xxxxxxxxxx Xxxxxx, con il quale i soggetti convenzionati, in attuazione del progetto unitario AT_R19 "Levanella" – Sub comparto A, si impegnavano a cedere gratuitamente al suddetto Comune le aree relative alla realizzazione di una cassa di espansione e di opere di urbanizzazione. In conseguenza di tale impegno, pertanto, è stata frazionata la particella 513 con generazione della particella 1162, 1163 e 1164. Le prime due sono state cedute al Xxxxxxxx xx Xxxxxxxxxxxxxx in ottemperanza degli impegni convenzionali assunti da parte del Sig. Xxxxxxxxxx.

9) CONFORMITÀ PLANIMETRIE CATASTALI

Dal confronto fra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali di accampionamento depositate presso il competente Ufficio del Territorio presso l'Agenzia delle Entrate non si ravvisa la necessità di eseguire correzioni:

- l'unità immobiliare posta in Cortona, frazione Camucia, vicolo di Padule nc. 14 (Catasto fabbricati del Comune di Cortona foglio 215 particelle – graffate - 46 sub 33 3 1258 sub 2 e particella 46 sub 34) risulta in corso di trasformazione e, pertanto, l'eventuale aggiornamento della relativa planimetria si renderà necessario al completamento delle opere.
- l'unità immobiliare posta in Montevarchi, loc. Levanella, via Primo Maggio nc. 7 (Catasto Fabbricati del Comune di Montevarchi foglio 20 particella 576 sub 30) presenta lievissime differenze nello stato reale rispetto alla rappresentazione catastale ma, a parere dello scrivente, tali differenze non sono tali da richiedere l'aggiornamento della relativa planimetria.

Ciò nonostante, lo scrivente si dichiara disponibile su richiesta ad eseguire gli aggiornamenti delle planimetrie.

10) PREVISIONI URBANISTICHE COMUNALI

Preso visione degli strumenti urbanistici comunali ed acquisiti i Certificati di Destinazione Urbanistica relativi ai terreni oggetto della presente perizia si evidenzia quanto di seguito riportato.

10.1) immobili siti in Cortona (AR), loc. Monsigliolo, strada Comunale del Chiuso

Nel vigente Regolamento Urbanistico comunale le aree sono classificate (cfr. Certificato di Destinazione Urbanistica) come di seguito elencato e descritto.

Catasto terreni Comune di Cortona foglio 229:

- particella 371
zona B3.2 "Zone di Saturazione" (parte) – Zona E3 "La Pianura – Territorio Extraurbano" (parte);
- particella 372
zona B3.2 "Zone di Saturazione" (parte) – Zona E3 "La Pianura – Territorio Extraurbano" (parte) – Viabilità (parte);
- particella 374

zona B3.2 "Zone di Saturazione" (parte) – Zona E3 "La Pianura – Territorio Extraurbano" (parte);

La zona B3.2

prevede per le aree inedificate, come quella in trattazione, la possibilità di edificazione, tramite intervento diretto, di nuovi edifici con possibilità delle seguenti destinazioni:

- *residenza e pertinenze residenziali;*
- *attività artigianali escluse quelle incompatibili con la residenza e da collocarsi esclusivamente al piano terra;*
- *attività di ristorazione;*
- *attività turistico-ricettive di modesta entità con un massimo di 10 posti letto;*
- *commercio al dettaglio con superficie di vendita massima di 250 mq.;*
- *direzionali e di servizio;*
- *attività culturali, ricreative, politiche, religiose e simili.*

e nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

indice Uf utilizzo fondiaria mq/mq	Rapporto copertura	Np Numero piani max	Altezza massima
0,30	40%	2	8,00

L'indice di utilizzazione fondiaria (Uf) esprime la quantità di Superficie Utile Complessiva (SUC) che è possibile costruire per ogni metro quadrato di area edificabile.

Le medesime norme definiscono la SUC la quale, però, (similmente ad altri indici e parametri) è stata ridefinita in "SE" – *Superficie Edificata (o edificabile)* in conseguenza a quanto disposto dal 2° comma dell'art 64 del DPGR 39/R-2018 in materia di unificazione dei parametri urbanistici ed edilizi per il governo del territorio.

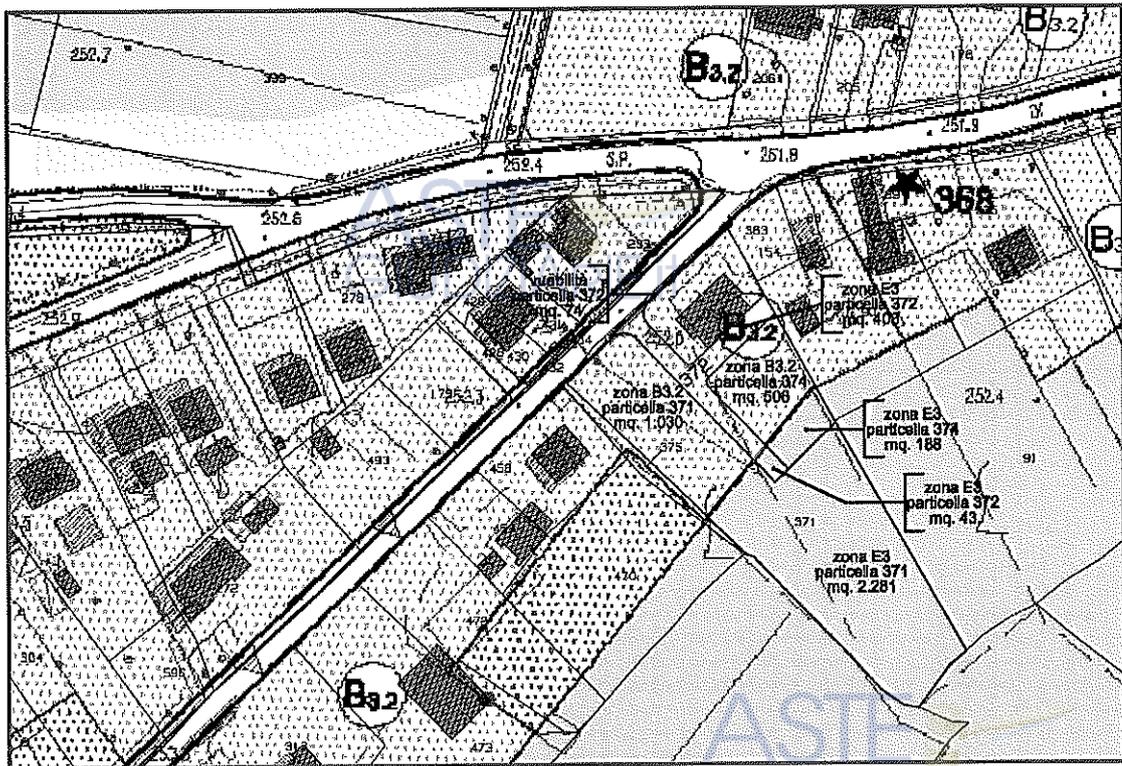
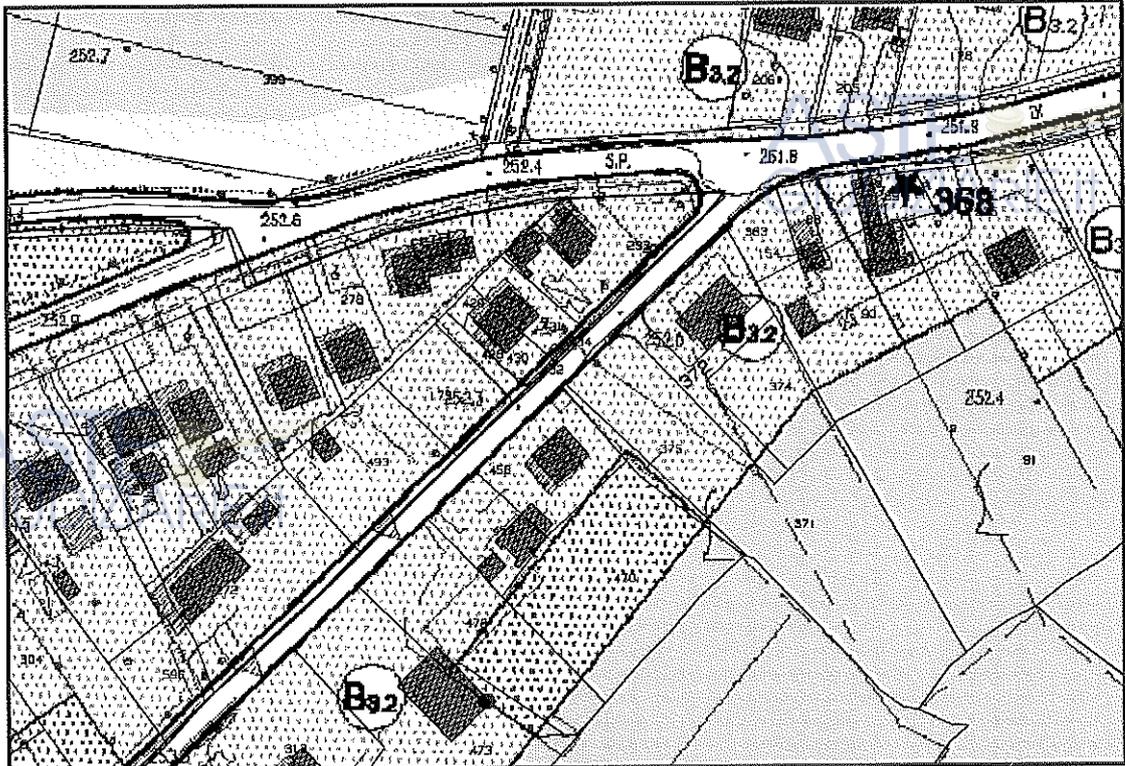
Le stesse Norme Tecniche di Attuazione stabiliscono che il Volume degli edifici è funzionale ai fini della verifica degli ulteriori parametri edilizi ed urbanistici (oltre alla utilizzazione fondiaria), nonché per la quantificazione degli oneri di urbanizzazione da corrispondere.

Anche riguardo alla quantificazione del volume occorre fare riferimento alla relativa definizione contenuta nel DPGR 39/R-2018.

La Zona E3 consente l'edificazione di nuovi edifici rurali da parte di Imprenditori Agricoli a titolo Principale – IAP (ad uso abitativo ed annessi) secondo le procedure disposte dalla normativa regionale, annessi agricoli non soggetti al rispetto delle superfici minime fondiarie da parte di IAP, annessi agricoli realizzati da parte di soggetti diversi dagli IAP e serre temporanee o con copertura stagionale.

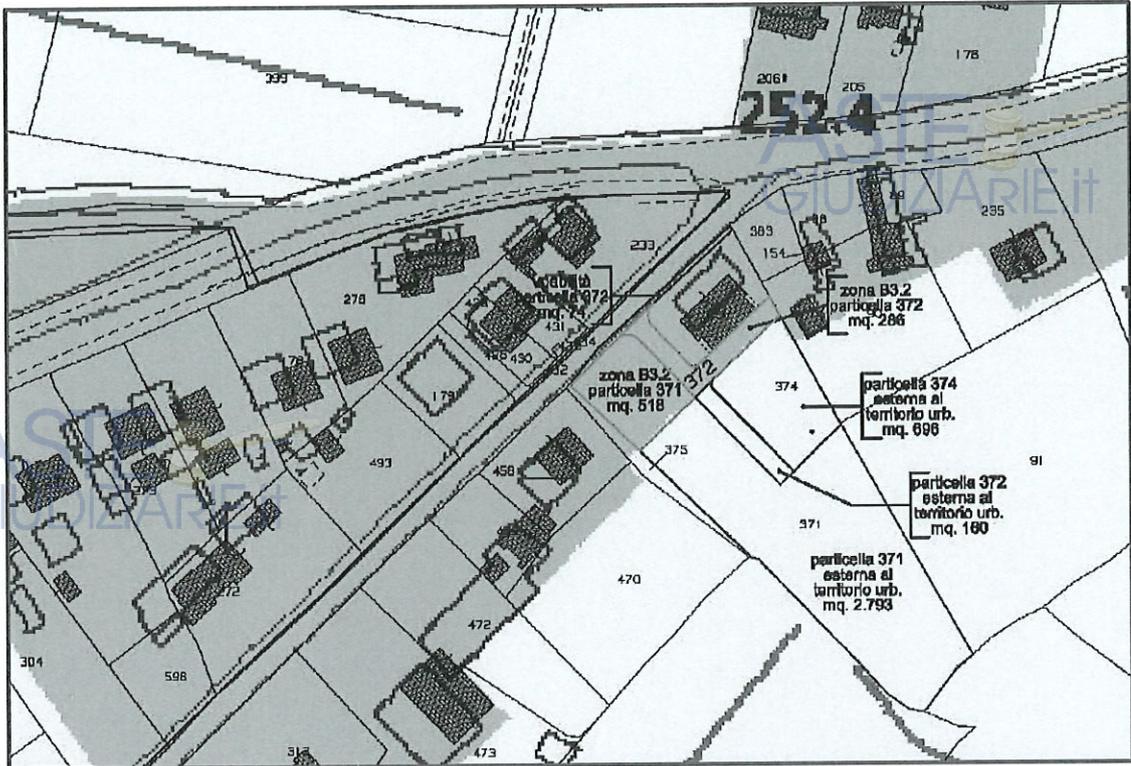
Dalle verifiche svolte dallo scrivente attraverso la sovrapposizione della cartografia urbanistica con quella catastale (tenuto conto della non esatta corrispondenza fra i due metodi di rappresentazione) risulta quanto segue:

particella	zona B3.2 mq. (circa)	zona E3 mq. (circa)	Viabilità mq. (circa)
371	1030	2281	/
372	403	43	74
374	508	188	/



In data 28 febbraio 2022, con delibera di Consiglio Comunale n° 17, il Consiglio Comunale di Cortona ha adottato il Piano Strutturale Intercomunale assieme ai Comuni di Castiglion Fiorentino e di Foiano.

Le salvaguardie del suddetto Piano, stabilite nell'art. 7 delle relative norme, dispongono che dall'adozione del Piano Strutturale Intercomunale, fino all'approvazione dello stesso e



Tenuto conto che le Norme Tecniche di Attuazione del vigente Regolamento Urbanistico stabiliscono per le zone B3.2 un indice di edificazione fondiaria If di 0,30 mq/mq, le porzioni edificabili dei terreni di cui a presente paragrafo sviluppano una capacità edificatoria pari a:

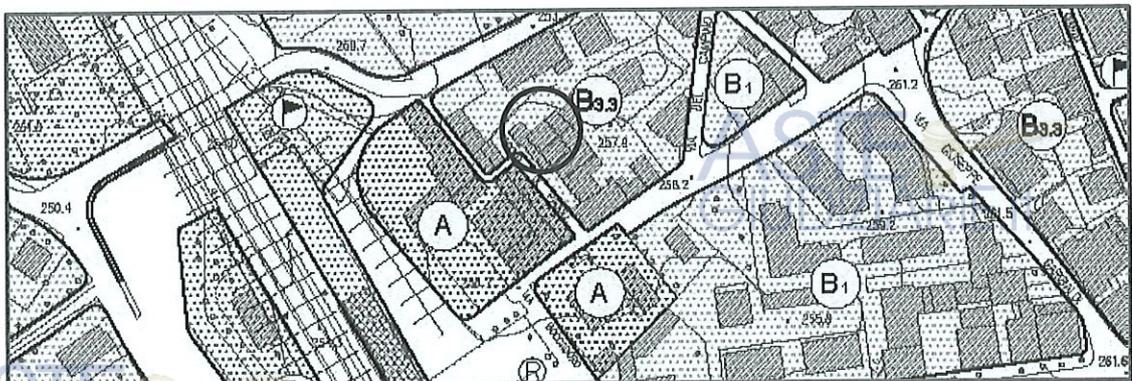
particella	zona B3.2 mq.	indice di edific. fondiaria mq/mq	capacità edificatoria mq.
371	518	0,30	155,40
372	286	0,30	85,80
Totale			241,20

la capacità edificatoria è espressa in mq. di "SUL" ("SE" secondo il DPGR 39/R-2018)

10.2) immobili siti in Cortona (AR), frazione Camucia, vicolo di Padule

L'unità immobiliare in trattazione ricade in area che il vigente Regolamento Urbanistico classifica come Zona B3.3 "Zone di Saturazione".

LOT62



In data 28 febbraio 2022, con delibera consiliare n° 2, il Consiglio Comunale di Castiglion Fiorentino ha adottato il Piano Strutturale Intercomunale assieme ai Comuni di Cortona e di Foiano.

Le salvaguardie del suddetto Piano, stabilite nell'art. 7 delle relative norme, dispongono che dall'adozione del Piano Strutturale Intercomunale, fino all'approvazione dello stesso e comunque per un periodo massimo di tre anni, non sono ammessi interventi di nuova edificazione residenziale all'esterni del perimetro del territorio.

Sono fatte salve le previsioni dei Regolamenti Urbanistici vigenti non in contrasto con il Piano Strutturale Intercomunale.

Per quanto stabilito dall'art. 25 della Legge della Regione Toscana 65/2014 e s.m.i., al di fuori del perimetro del territorio urbanizzato, le trasformazioni non residenziali che comportino impegno di suolo non edificato sono consentite soltanto con il procedimento della Conferenza di Copianificazione (art. 25 L.R. Toscana 65/2014).

Il Piano Strutturale adottato prevede l'esclusione dal perimetro del territorio urbanizzato dell'immobile trattato nel presente paragrafo e, pertanto, l'identificazione in corrispondenza dello stesso di una particella con destinazione agricola della superficie di 1.181 metri quadrati.



10.4) immobile sito in Montevarchi (AR), loc. Levanella

Secondo quanto riportato nel Certificato di Destinazione Urbanistica la particella 1164, la quale costituisce l'immobile qui trattato, nel Regolamento Urbanistico comunale è classificata come di seguito riportato:

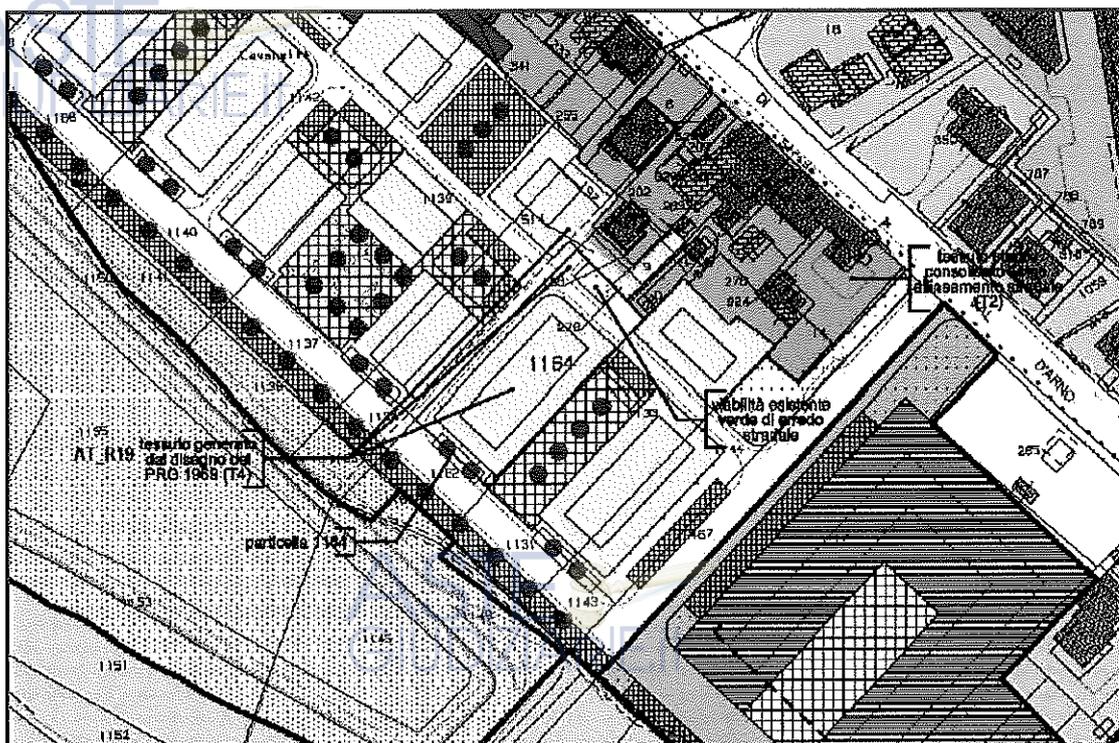
- porzione quale "tessuto generato dal disegno del prg del 1969 (T4)";
- porzione quale "tessuto storico consolidato lungo l'allineamento stradale (T2)";
- porzione: <<area di trasformazione "LEVANELLA" (AT_R19) – SUB COMPARTO A>> - Piano Attuativo approvato con Del. C.C. n.50 del 15/05/2008.

Lo scrivente, svolte verifiche in sovrapposizione fra la cartografia catastale e quella afferente al Regolamento Urbanistico ritiene che il suddetto certificato contenga alcune inesattezze.

La verifica sul SIT (Sistema Informativo Territoriale) del comune di Montevarchi ha consentito di accertare che la particella 1164 in foglio 30 è quasi completamente ricadente in “tessuto generato dal disegno del prg del 1969 (T4)”, nell'ambito del quale è stato redatto ed approvato il Piano Attuativo relativo all'area di trasformazione "LEVANELLA" (AT_R19) – SUB COMPARTO A.

Soltanto una piccola porzione della particella stessa è identificata urbanisticamente come "viabilità esistente – verde di arredo stradale" (così definita nel progetto che costituisce il Piano Attuativo sopra richiamato).

Nessuna porzione dell'immobile qui trattato coincide con la classificazione urbanistica di “tessuto storico consolidato lungo l'allineamento stradale (T2)”.



L'immobile in trattazione, pertanto, è assoggettato soltanto alle previsioni e prescrizioni nascenti dal Piano Attuativo richiamato nel Certificato di Destinazione Urbanistica.

Quest'ultimo in corrispondenza della particella 1164, oltre ad un lotto edificabile (lotto n° 5) individua alcune aree destinate a funzioni pubbliche (marciapiedi, strade, verde di arredo stradale) per le quali, secondo la convenzione sottoscritta con il Comune di Montevarchi da parte dei lottizzanti, questi ultimi si sono impegnati, a scapito del pagamento degli oneri di Urbanizzazione Primaria, a realizzare le Opere di Urbanizzazione Primaria ed a cederle gratuitamente, assieme alle relative aree ed a quelle destinate alla realizzazione di opere di urbanizzazione secondaria, all'Amministrazione Comunale.

I lottizzanti si sono altresì impegnati a realizzare, senza scapito degli oneri di urbanizzazione primaria, una cassa di espansione prevista nel Piano Attuativo.

Il citato Piano Attuativo non attribuisce potenzialità edificatoria ad ogni singolo lotto (indice di fabbricabilità fondiario) poiché prevede la possibilità di trasferire/ridistribuire capacità edificatorie fra le varie proprietà e, quindi, fra i vari lotti.

A tal fine, pertanto, all'intero comparto è stato attribuito un indice di fabbricabilità territoriale (ovvero attribuito alle aree per intero anziché ai lotti) determinato dal rapporto fra la potenzialità edificatoria complessiva di "Superficie lorda utile - Slu" del comparto (mq. 5.932) e la superficie della porzione del comparto destinata all'edificazione ed alle relative opere di urbanizzazione (mq. 24.597).

Per quanto desumibile dalla documentazione afferente al Piano Attuativo dell'area, l'indice di fabbricabilità territoriale del sub comparto che comprende l'unità qui trattata corrisponde a $\text{mq. } 5.932/24.597 \text{ mq.} = \text{mq/mq } 0,2412$.

Tenuto conto che alla particella 1164, la quale sviluppa una superficie catastale di mq. 1.489, deve essere attribuita anche la capacità edificatoria della particella 1162 (originata assieme alla 1164 dal frazionamento dell'originaria particella 503), la quale sviluppa una superficie catastale di mq. 422, la potenzialità edificatoria in termini di Superficie Lorda Utile ("SE" secondo il DPGR 39/R-2018) della particella oggetto della presente, nell'ambito della quale il Piano Attuativo ha identificato il lotto n° 5, risulta pari a

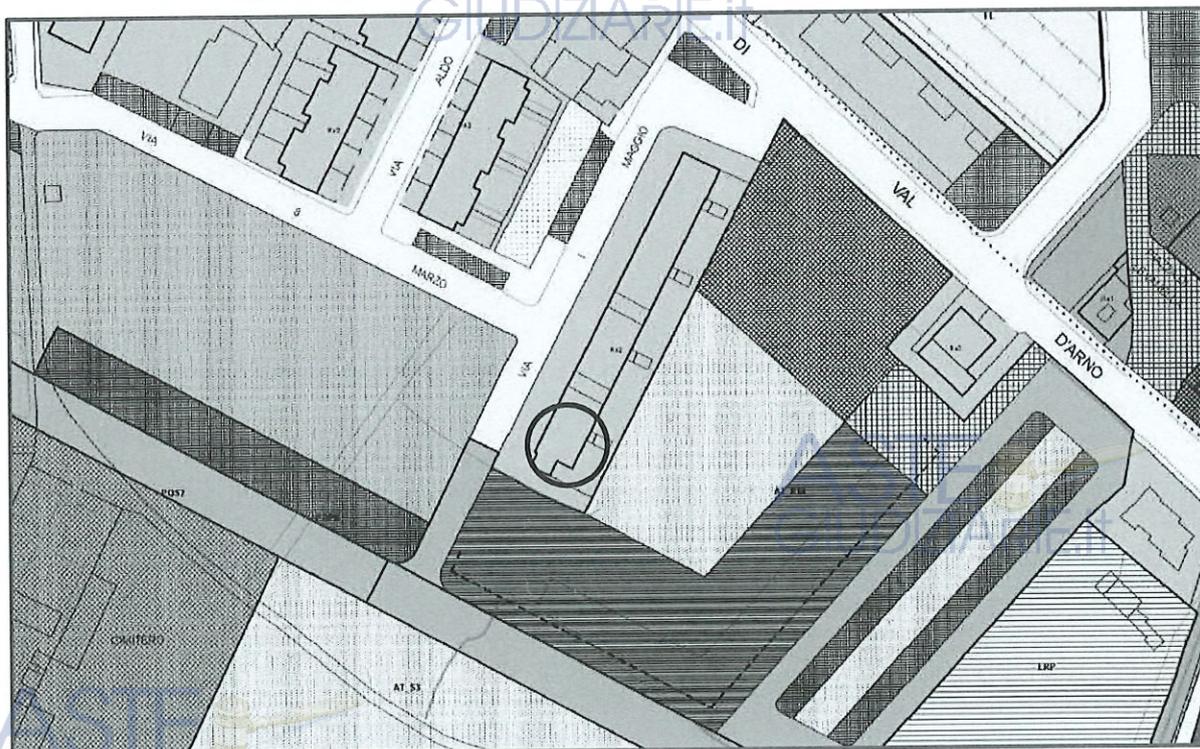
$$\text{mq. } (1.489+422 = 1911) \times 0,2412 \text{ mq/mq} = \text{mq. } 460,93$$

L'area che comprende l'immobile qui trattato risulta ancora da urbanizzare e, pertanto, la sua utilizzazione a fini edificatori è subordinata alla complessiva realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria previste dal Piano Attuativo.

10.5) immobili nel Comune di Montevarchi (AR), loc. Levanella, via Primo Maggio nc. 7

Le unità immobiliari in trattazione ricadono in area che il vigente Regolamento Urbanistico classifica come "*tessuto generato dal disegno del PRG del 1924 e dall'espansione del dopoguerra (T3)*".

Nell'edificio che comprende le unità immobiliari di cui al presente paragrafo sono consentiti tutti i tipi di intervento fino alla ristrutturazione edilizia di tipo 2 (sigla "R2") così come definita dal Regolamento Edilizio comunale.



L'art. 4 del Regolamento Edilizio stabilisce, in sintesi, che negli immobili sui quali è indicata la sigla "R2" sono ammessi interventi di restauro e risanamento conservativo (art. 135 comma 2 lett. c della L.R.65/2014 e s.m.i.), interventi di Ristrutturazione Edilizia ricostruttiva (art. 134 comma 1 lettera h L.R. 65/2014 e s.m.i.) che possono comportare anche il mutamento della destinazione d'uso dell'immobile.

11) CONFORMITÀ NEI CONFRONTI DEI TITOLI ABILITATIVI EDILIZI

Al riguardo, lo scrivente ha effettuato accesso agli atti giacenti presso gli archivi comunali del Comune di Cortona e del Comune di Montevarchi potendo verificare quanto indicato di seguito.

11.1) immobili siti in Cortona (AR), frazione Camucia, vicolo di Padule

Riguardo a tali immobili, oltre ad eseguire accesso presso l'archivio dell'ufficio edilizia del Comune di Cortona, il sottoscritto ha preso contatto con i professionisti dei quali la società X.X.X. XXXXXXXXXXX XXXXXX XXXXXXXXXXXXX S.R.L. si è avvalsa in più occasioni (anche riguardo all'edificio che comprende l'unità immobiliare di cui al presente paragrafo).

Rispetto alle opere di trasformazione in atto nell'immobile non è stato individuato nessun titolo abilitativo edilizio e, pertanto, lo scrivente è giunto alla determinazione che le opere accertate in loco sono da ritenersi eseguite in assenza di titolo edilizio abilitativo.

Data l'assenza di documentazione agli atti presso il Comune di Cortona non è stato nemmeno possibile reperire certificato di agibilità/abitabilità.

In ogni caso, considerato che l'edificio qui trattato è indubbiamente di remota edificazione, non è escluso che debba essere considerato in possesso di abitabilità "di fatto", la quale potrà comunque essere rinnovata al completamento delle opere, tenuto conto che in ogni caso in tale occasione dovranno essere acquisite le certificazioni di conformità degli impianti.

Riguardo all'assenza di titolo edilizio abilitativo all'esecuzione delle opere riscontrate in loco, tenuto conto che le stesse, secondo quanto stabilito dall'art. 3 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i., sono riconducibili alla categoria di intervento della "manutenzione straordinaria", la loro regolarizzazione urbanistico-edilizia può essere conseguita attraverso la corresponsione di una sanzione pari ad € 1.000,00 (art. 6 comma 5 D.P.R. 380/2001 e s.m.i.) attraverso l'istituzione di una pratica edilizia per Comunicazione Inizio Lavori Asseverata (CILA) depositata in forma tardiva.

Alla sanzione dovranno essere aggiunti i costi per spese tecniche relative a rilievo architettonico, restituzione grafica del rilievo e predisposizione pratica edilizia, stimabili in un importo di circa € 2.500,00 complessivi.

11.2) immobile sito in Montevarchi (AR), loc. Levarella

Riguardo a tali immobili presso l'archivio dell'ufficio edilizia del Comune di Montevarchi è stata reperita la concessione edilizia n° 196, rilasciata in data 25 ottobre 1982 in variante alla concessione edilizia n° 83 del 26 giugno 1981.

Il sopralluogo effettuato nelle unità immobiliari qui trattate ha consentito di accertare la conformità dello stato di fatto con gli elaborati grafici del titolo abilitativo edilizio di riferimento.

Nel fascicolo esaminato non è stato reperito il certificato di agibilità/abitabilità ma ciò non esclude che lo stesso sia stato rilasciato.

12) STATO DI OCCUPAZIONE DEI BENI

A seguito dei sopralluoghi effettuati con IVG (cfr. verbali di accesso) l'unità immobiliare in Camucia di Cortona, sebbene allo stato grezzo, permane nella detenzione della società esecutata mentre il compendio immobiliare ubicato in Montevarchi, loc. Levanella, via I Maggio nc. 7, risulta occupato dalla debitrice, XXXXXXXX XXXXXXXX, unitamente al marito, XXXXXXXX XXXXXXXX, a titolo di residenza principale.

13) STATO CIVILE

Secondo le risultanze anagrafiche e del certificato di matrimonio la Sig.ra XXXXXXXX XXXXXXXX è coniugata con il Sig. XXXXXXXX XXXXXXXX dal 18/03/1990, senza annotazioni (cfr. atto allegato).

14) OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE DEL CONIUGE SEPARATO O DIVORZIATO (Cfr. capitolo 12)

15) CARATTERISTICHE DEGLI IMPIANTI

15.1) immobili siti in Cortona (AR), frazione Camucia, vicolo di Padule

L'unità immobiliare, conseguentemente alle demolizioni eseguite con l'intervento avviato, risulta totalmente priva di impianti.

15.2) immobile sito in Montevarchi (AR), loc. Levanella

La porzione di immobile costituita dalla abitazione è dotata di impianto elettrico, idrico, termico (di tipo autonomo) e del gas metano, mentre la porzione di immobile costituita dal box auto ed annessa cantina è dotata di impianto elettrico.

Tutti gli impianti sono appropriati per la destinazione dell'immobile, in buone condizioni ed adeguati alla normativa vigente all'epoca della loro realizzazione.

16) SUDDIVISIONE DELL'IMMOBILE IN PIÙ LOTTI

16.1) immobili siti in Cortona (AR), loc. Monsigliolo, strada Comunale del Chiuso

Per quanto riguarda gli immobili di cui al presente paragrafo, ancorché costituiti da separate particelle di terreno, lo scrivente non ritiene opportuno, in considerazione delle previsioni urbanistiche che le riguardano (esposte al 1° paragrafo del capitolo 10 della presente), suddividerle in più lotti.

Infatti, occorre tener conto che a seguito della adozione del Piano Strutturale Intercomunale da parte del Comune di Cortona, risultano ridotte le possibilità edificatorie dei terreni in trattazione previste dal vigente Regolamento Urbanistico, in quanto è stata ampliata la loro porzione con funzione agricola (più precisamente è stata ampliata la porzione esterna al "perimetro del territorio urbanizzato").

Occorre altresì evidenziare che la potenzialità edificatoria generata dalla particella n° 372, tenuto conto della sua conformazione, non trova possibilità di utilizzazione autonoma all'interno della stessa e, pertanto dovrà essere utilizzata trasferendola nella ulteriore porzione edificabile delle aree.

L'eventuale suddivisione in più lotti del compendio immobiliare in trattazione, rapportata alle singole particelle catastali, a parere di chi scrive, comporterebbe una eccessiva

frammentazione accompagnata dalla perdita di valore (si veda l'impossibilità di attuare interventi edilizi sulla particella 372).

Peraltro, la suddivisione degli immobili distinguendone la porzione edificabile da quella agricola comporterebbe il rischio di generare fondi interclusi.

Per tali motivi il sottoscritto esperto propone che gli immobili di cui al presente paragrafo costituiscano il

LOTTO 1

terreni in parte edificabili ed in parte con destinazione agricola ubicati in Cortona, loc. Monsigliolo, strada comunale del Loto, censiti al Catasto terreni del suddetto Comune al foglio 229, particelle:

- 371 mq- 3.311 - RD € 11,73 – RA 6,84 seminativo arborato classe 3
- 372 mq. 520 - RD € 1,84 – RA € 1,07) – seminativo arborato classe 3
- 374 mq. 696 - RD € 2,47 - RA € 1,44 – seminativo arborato classe 3

16.2) immobili siti in Cortona (AR), Frazione Camucia, vicolo di Padule

dal punto di vista tipologico, compositivo e funzionale l'unità immobiliare di cui al presente paragrafo non consente la suddivisione in separati lotti e pertanto lo scrivente esperto propone che gli stessi costituiscano il

LOTTO 2

immobile con destinazione residenziale ubicato in Cortona, frazione Camucia, Vicolo di Padule nc. 14, censito al Catasto fabbricato del suddetto Comune al foglio 215 particelle: graffate 46 sub 33 – 1258 sub 2 Categoria A/4. Classe 3 – Consistenza 4 vani – superficie catastale mq. 121 – superficie escluse aree scoperte mq. 109 Rendita € 178,28; 46 sub 34 Categoria F/1 (area urbana) – Consistenza mq. 7.

16.3) immobile sito in Castiglion Fiorentino (AR), località Pozzo Nuovo, via della Patalecchia

l'immobile di cui al presente paragrafo è costituito da un'unica particella catastale, la quale a seguito dell'adozione del Piano Strutturale Intercomunale da parte del Comune di Castiglion Fiorentino ha assunto destinazione agricola (più precisamente è stata esclusa dal "perimetro del territorio urbanizzato").

Tenuto conto della consistenza dell'immobile in trattazione il sottoscritto esperto propone che lo stesso costituisca il

LOTTO 3

immobile con destinazione agricola ubicato in Castiglion Fiorentino, località Pozzo Nuovo, via della Patalecchia, censito al Catasto terreni del suddetto Comune al foglio 43, particella - 1320 mq. 1.181 - ente urbano

16.4) immobile sito in Montevarchi (AR), loc. Levanella

l'immobile di cui al presente paragrafo è costituito da un'unica particella catastale, la quale è destinata alla realizzazione di immobili residenziali ed opere di urbanizzazione primaria nell'ambito del Piano Attuativo relativo all'area di trasformazione "LEVANELLA" (AT_R19) – SUB COMPARTO A" approvato con delibera di Consiglio Comunale n.50 del 15/05/2008.

Tenuto conto della consistenza dell'immobile in trattazione il sottoscritto esperto propone che lo stesso costituisca il

LOTTO 4

terreno edificabile ubicato in Montevarchi, loc. Levanella, a margine dell'abitato, alle spalle dell'edificato esistente lungo la strada Regionale 69 censito al Catasto terreni del suddetto Comune al foglio 30, particella

- 1164 mq 1489 - RD € 15,38 - RA € 6,15

16.5) immobili nel Comune di Montevarchi (AR), loc. Levanella, via Primo Maggio nc. 7

dal punto di vista tipologico, compositivo e funzionale l'unità immobiliare di cui al presente paragrafo non consente la suddivisione in separati lotti e pertanto lo scrivente esperto propone che gli stessi costituiscano il

LOTTO 5

immobile con destinazione residenziale ubicato in Montevarchi, loc. Levanella, via Primo Maggio nc. 7, censito al Catasto fabbricati del suddetto Comune al foglio 20, particelle

- 576 sub 30 categoria A/3 - classe 4 – consistenza vani 7,00 - superficie catastale mq. 120,00 rendita € 560,36;
- 576 sub 1 categoria C/6 - classe 4 - consistenza mq. 27,00 - superficie catastale mq. 31,00 rendita € 108,77).

17) DETERMINAZIONE DEI VALORI IMMOBILIARI

premessa

Per la stima del valore di un immobile è necessario tener conto di un insieme di aspetti estrinseci ed intrinseci ad esso correlati, i quali influiscono rispetto alla sua attrattiva nell'ambito del mercato immobiliare e, quindi, sul suo valore.

Gli aspetti estrinseci coincidono, a titolo esemplificativo ma non esaustivo, con la posizione dell'immobile nell'ambito del territorio (che interviene rispetto al richiamo di interessi commerciali), con la viabilità e la presenza di attività che per attrattiva o tipo di funzione condizionano flussi di traffico influenzando anche sulla rumorosità della zona, con la presenza di attività economiche e servizi nell'intorno, con la presenza di residenze, con la dotazione di parcheggi, con la densità edilizia, con la presenza di aree degradate nell'intorno.

Gli aspetti intrinseci riguardano le caratteristiche proprie dell'immobile quali la sua destinazione d'uso, il suo stato di manutenzione e conservazione, la sua vetustà, i sistemi ed i materiali costruttivi, le finiture, le dotazioni di impianti.

Nella valutazione intervengono altresì aspetti di tipo "produttivo" relativi alla redditività dell'immobile e ad eventuali vincoli.

I metodi di stima possono essere:

- **Stima Sintetica**, che si suddivide a impressione e/o vista con esperienza dell'estimatore;
- **Stima storica**, che si basa su trattative precedenti;
- **Stima comparativa**, che si basa su comparazione e confronto;
- **Stima analitica**, che viene svolta in maniera particolareggiata e dettagliata.

La stima di un immobile finalizzata alla sua immissione nel mercato immobiliare è sempre di tipo comparativo, ottenuta considerando il prezzo a metro quadrato di immobili aventi caratteristiche quanto più possibile simili a quello oggetto della valutazione, ubicati in zone simili a quella nella quale è ubicato l'immobile in esame.

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

Valutazioni

Il **valore venale** di un bene, o **valore venale in comune commercio**, è il valore che il bene ha in un mercato di riferimento; si tratta perciò di un genere di dato che, a differenza del valore di mercato, costituisce la somma dei valori che fanno parte di un immobile, detratto qualsiasi riferimento a fattori soggettivi che possono costituire elementi influenti della determinazione del valore nell'ambito del libero mercato.

Rilevato

- che pare non esistano contratti di locazione e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale opponibili alla procedura;
 - che al valore del bene come sopra determinato si applica un abbattimento forfettario valutato nel 15% circa, in considerazione dell'assenza di garanzia per vizi;
- tenuto conto
- della differenza fra oneri tributari su base reale e catastale e delle differenze fra libero mercato e vendite coattive

sulla base di quanto appena sopra considerato si valutano anche i terreni oggetto di pignoramento. Per quanto fin qui considerato di seguito viene determinato il valore degli immobili in via definitiva.

17.1) immobili siti in Cortona (AR), loc. Monsigliolo, strada Comunale del Chiuso

LOTTO 1

I terreni di cui al presente paragrafo sono ubicati nella frazione di Monsigliolo la quale si è sviluppata prevalentemente in maniera lineare nella Val di Chiana, lungo la strada provinciale 31 proveniente da Camucia, dalla quale dista circa 2,5 chilometri.



L'ambito territoriale è caratterizzato da una edificazione di tipo non intensivo e vede la presenza di minimi servizi di base di tipo commerciale (alimentari/bar/tabacchi e distributore carburanti), i quali non sono molto prossimi agli immobili in trattazione.

Non sono presenti servizi pubblici, fatto salvo il servizio di autobus di linea che percorre la SP 31, alcune fermate del quale sono sufficientemente prossime gli immobili qui trattati. Come esposto nel 1° paragrafo del capitolo 10 le attuali previsioni urbanistiche portano ad identificare parte degli immobili con destinazione residenziale (aree di completamento ad intervento diretto) e parte con destinazione agricola (esterne al perimetro del territorio urbanizzato), secondo le superfici rappresentate di seguito.

particella	zona B3.2 mq. (circa)	esterna territorio urb mq. (circa)	Viabilità mq. (circa)
371	518	2793	/
372	286	160	74
374	/	696	/

Le porzioni edificabili dei terreni oggetto della presente valutazione, stante quanto disposto dalla Norme Tecniche di Attuazione del vigente Regolamento Urbanistico sviluppano la capacità edificatoria riportata di seguito:

particella	zona B3.2 mq.	indice di edific. fondiaria mq/mq	capacità edificatoria mq.
371	518	0,30	155,40
372	286	0,30	85,80
Totale			241,20

È necessario annotare che le possibilità edificatorie nella particella 272, sia per come è configurata (catastralmente e fisicamente) che per l'uso al quale, proprio da tale configurazione, si deduce è stata destinata (strada privata), risultano inibite in corrispondenza della stessa.

Ciò nonostante, la sua potenzialità può essere utilizzata nella porzione edificabile della particella 371.

Occorre anche rilevare che una porzione di circa 147 metri quadrati della stessa particella 372 costituisce rampa di collegamento al piano interrato della costruzione esistente sulla particella confinante (373) di altra proprietà e che una ulteriore porzione di circa mq. 74 della particella 372 è urbanisticamente classificata "viabilità".

Riguardo alla porzione destinata di fatto a rampa asservita alla proprietà confinante non è stata reperita alcuna documentazione che attesti la costituzione di servitù di passo a favore della particella confinante.

Ciò nonostante, considerato che il parametro di valutazione del terreno edificabile con il quale coincide la suddetta particella non è la superficie reale ma quella edificabile, lo scrivente ritiene che ai fini della presente stima l'utilizzazione di fatto della porzione asservita alla particella confinante non influisca sul valore dell'immobile.

Riguardo alla porzione urbanisticamente classificata come "viabilità si ritiene appropriato attribuirle un valore corrispondente a quello dei terreni agricoli.

Consultata la pagina WEB dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle entrate, relativamente ai terreni agricoli nella zona di riferimento è stato rilevato quanto segue:

CULTURA	REGIONE AGRARIA N°: 5 COLLINE VALDICHIANA OVEST Comuni di CIVITELLA VALDICHIANA, FOIANO DELLA CHIARA, LUCIGNANO, MARCIANO DELLA CHIARA, MONTE SAN SAVINO				REGIONE AGRARIA N°: 6 COLLINE VALDICHIANA EST Comuni di CASTIGLION FIORENTINO, CORTONA			
	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Cultura più redditizia	Informazioni aggiuntive	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Cultura più redditizia	Informazioni aggiuntive
PASCOLO	2100,00				2100,00			
FRATO PASCOLO ARTIFICIALE	3100,00				3100,00			
SEMINATIVO ARBORATO INTENSIVO	24000,00			1-TRATTASI DI TERRENO CLASSIFICATO CATASTALMENTE DALLA 1 ALLA 3 CLASSE)	25000,00			1-TRATTASI DI TERRENO CLASSIFICATO CATASTALMENTE DALLA 1 ALLA 3 CLASSE)
SEMINATIVO ARBORATO ORDINARIO	6000,00				6500,00			
SEMINATIVO IRRIGUO	26000,00			2-TRATTASI DI SEM NUDO O ARBORATO INTENSIVO CON IMPIANTI FISSI O MOBILI)	27000,00			2-TRATTASI DI SEM NUDO O ARBORATO INTENSIVO CON IMPIANTI FISSI O MOBILI)
SEMINATIVO NUDO INTENSIVO	24000,00			1-TRATTASI DI TERRENO CLASSIFICATO CATASTALMENTE DALLA 1 ALLA 3 CLASSE)	25000,00			1-TRATTASI DI TERRENO CLASSIFICATO CATASTALMENTE DALLA 1 ALLA 3 CLASSE)
SEMINATIVO NUDO ORDINARIO	6000,00				6500,00			
ULIVETO PROMISCUO	15200,00			8-QUANDO L'ARBORATURA HA UNA DENSITA' NON INFERIORE A 80 PIANTE PER HA E NON SUPERIORE A 199 PIANTE PER HA)	17000,00			8-QUANDO L'ARBORATURA HA UNA DENSITA' NON INFERIORE A 80 PIANTE PER HA E NON SUPERIORE A 199 PIANTE PER HA)

Ai fini della risposta al quesito

Il sottoscritto architetto, passando alla stima diretta degli immobili sopra descritti, fatti gli opportuni accertamenti e verifiche, tenuti presenti anche i prezzi praticati in precedenti vendite di immobili che si possono ritenere simili, fatte le opportune proporzioni, vista l'ubicazione degli immobili, tenuto presente quanto può influire sul giudizio di stima, avendo anche assunto informazioni da Agenzie Immobiliari della zona e colleghi estimatori, ritiene che il "valore venale degli immobili oggetto degli Atti impugnati" sia il seguente: porzioni di terreni agricoli e "viabilità"

particella	superficie mq.	valore unitario €/mq	valore €
371	2.793		5.027,40
372 (agricola)	160	1,80	288,00
372 (viabilità)	74		133,20
374	696		1.252,80
SOMMANO			6.701,40

porzioni di terreni edificabili

particella	capacità edificatoria mq.	valore unitario €/mq	valore €
371	155,40	210,00	32.634,00
372	85,80		18.018,00
SOMMANO			50.652,00

VALORE TOTALE LOTTO 1	€	57.353,40
-----------------------	---	-----------

VALORE ARROTONDATO LOTTO 1	€	57.350,00
-----------------------------------	---	------------------

17.2) immobili siti in Cortona (AR), Frazione Camucia, vicolo di Padule

LOTTO 2

Gli immobili di cui al presente paragrafo sono ubicati nella frazione Camucia del Comune di Cortona, in area centrale, molto prossima alla stazione ferroviaria.

L'intorno, caratterizzato da una edificazione di tipo intensivo, è dotato di numerosi servizi, privati e pubblici, ben raggiungibili anche a piedi.



Come esposto nel paragrafo 7.2 (condizioni di manutenzione), la porzione di edificio oggetto della presente valutazione risulta oggetto di un intervento di manutenzione straordinaria (sospeso) attraverso l'esecuzione di opere interne.

Allo stato attuale è stato possibile rilevare l'avvenuta demolizione delle tramezzature interne, degli intonaci, dei pavimenti e degli impianti, nonché lo smontaggio di tutti gli infissi. L'immobile sviluppa una Superficie Lorda Convenzionale di vendita (SLC) pari a mq. 124,56 (cfr. paragrafo 7.2).

Riguardo allo stato di manutenzione si rimanda al paragrafo 7.2.

Consultata la pagina WEB dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle entrate, relativamente agli immobili residenziali nella zona di riferimento è stato rilevato quanto segue:

Provincia: AREZZO							
Comune: CORTONA							
Fascia/zona: Periferica/ABITATO DI CAMUCCIA E ZONE LIMITROFE - FASCIA LUNGO LA STRADA REGIONALE 71 DA SODO FINO A VALLONE							
Codice di zona: 02							
Microzona catastale n. 999							
Tipologia prevalente: Abitazioni civili							
Destinazione: Residenziale							
		Valore Mercato (€/mq)			Valori Locazione (€/mq x mese)		
Tipologia	Stato conservativo	Min	Max	Superficie (L/N)	Min	Max	Superficie (L/N)
Abitazioni civili	NORMALE	1000	1300	L	4,2	5,5	N
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	870	1150	L	3,6	4,4	N
Box	NORMALE	710	1050	L	3,5	5,2	N
Ville e Villini	NORMALE	1400	1750	L	4,3	5,6	N

Ai fini della risposta al quesito

Il sottoscritto architetto, passando alla stima diretta degli immobili sopra descritti, fatti gli opportuni accertamenti e verifiche, tenuti presenti anche i prezzi praticati in precedenti

vendite di immobili che si possono ritenere simili, fatte le opportune proporzioni, vista l'ubicazione degli immobili, tenuto presente quanto può influire sul giudizio di stima (in particolare lo stato al "rustico" dell'immobile), avendo anche assunto informazioni da Agenzie Immobiliari della zona e colleghi estimatori, ritiene che il "valore venale degli immobili oggetto degli Atti impugnati" sia il seguente:

	mq.	valore unitario €/mq	VALORE €
Superficie Lorda Convenzionale di vendita – SLC (cfr. paragrafo 7.2)	124,56	750,00	93.420,00

Al valore sopra determinato dovranno essere detratti i costi per la regolarizzazione urbanistico-edilizia dell'immobile i quali, come esposto nel paragrafo 11.1, sono i seguenti

sanzione art. 6 comma 5 D.P.R. 380/2001 e s.m.i. per CILA tardiva	€	1.000,00
spese tecniche relative a rilievo architettonico, restituzione grafica del rilievo e predisposizione pratica edilizia	€	2.500,00
TOT. COSTI DI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICO-EDILIZIA	€	3.500,00

Di conseguenza il valore finale stimato dell'immobile in trattazione è pari a:

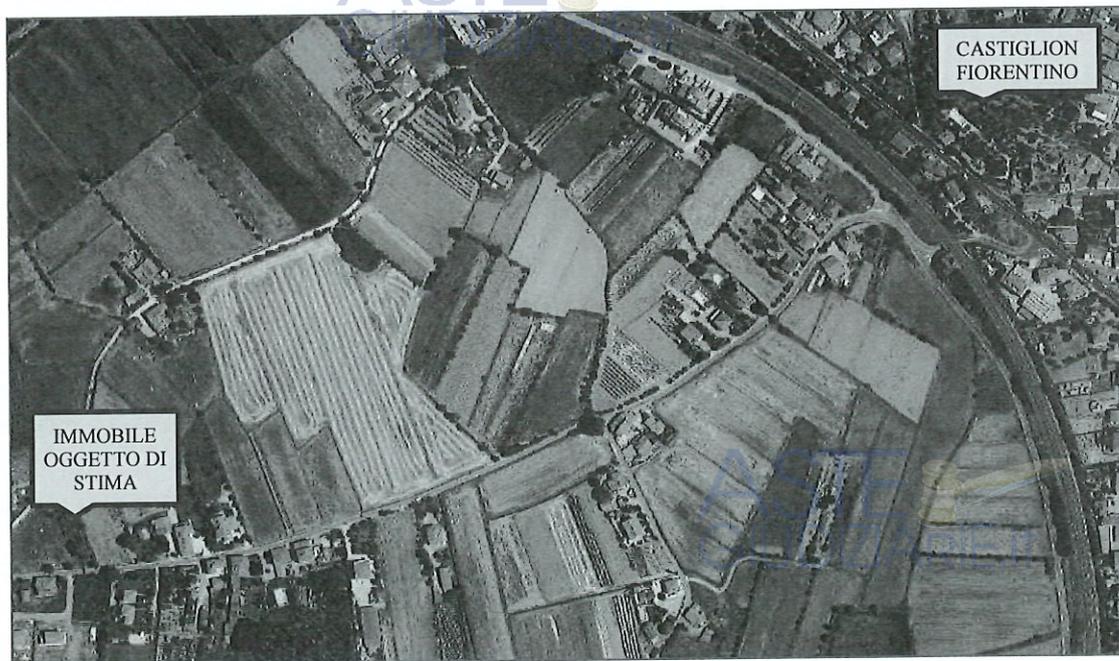
$$€ 93.420,00 - € 3.500,00 = € 89.920,00$$

VALORE ARROTONDATO LOTTO 2	€	89.900,00
-----------------------------------	----------	------------------

17.3) immobile sito in Castiglion Fiorentino (AR), località Pozzo Nuovo, via della Patalechia

LOTTO 3

Il terreno di cui al presente paragrafo è ubicato nel comune di Castiglion Fiorentino, nella frazione di Pozzo Nuovo, via della Patalechia, a margine della viabilità che, proveniente da Castiglion Fiorentino, si addentra nella Val di Chiana.



L'ambito territoriale nel quale è collocato l'immobile è di tipo prettamente rurale, caratterizzato da un piccolissimo nucleo abitato, ubicato a circa 1 chilometro dalla periferia di Castiglion Fiorentino.

Come esposto nel paragrafo del capitolo 10.3 le attuali previsioni urbanistiche portano ad identificare l'immobile con destinazione agricola (esterno al perimetro del territorio urbanizzato) per una superficie di 1.181 metri quadrati.

Consultata la pagina WEB dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle entrate, relativamente ai terreni agricoli nella zona di riferimento è stato rilevato quanto segue:

		REGIONE AGRARIA N°: 5 COLLINE VALDICHIANA OVEST Comuni di: CIVITELLA VALDICHIANA, FOIANO DELLA CHIANA, LUCIGNANO, MARCIANO DELLA CHIANA, MONTE SAN SAVINO				REGIONE AGRARIA N°: 6 COLLINE VALDICHIANA EST Comuni di: CASTIGLION FIORENTINO, CCR TONA			
COLTURA	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive	
PASCOLO	2100,00				2100,00				
FRATTO PASCOLO ARTIFICIALE	3100,00				3100,00				
SEMINATIVO ARBORATO INTENSIVO	24000,00			1-TRATTASI DI TERRENO CLASSIFICATO CATASTALMENTE DALLA 1 ALLA 3 CLASSE)	25000,00			1-TRATTASI DI TERRENO CLASSIFICATO CATASTALMENTE DALLA 1 ALLA 3 CLASSE)	
SEMINATIVO ARBORATO ORDINARIO	6000,00				6500,00				
SEMINATIVO IRRIGUO	26000,00			2-TRATTASI DI SEM NUDO O ARBORATO INTENSIVO CON IMPIANTI FISSI O MOBILI)	27000,00			2-TRATTASI DI SEM NUDO O ARBORATO INTENSIVO CON IMPIANTI FISSI O MOBILI)	
SEMINATIVO NUDO INTENSIVO	24000,00			1-TRATTASI DI TERRENO CLASSIFICATO CATASTALMENTE DALLA 1 ALLA 3 CLASSE)	25000,00			1-TRATTASI DI TERRENO CLASSIFICATO CATASTALMENTE DALLA 1 ALLA 3 CLASSE)	
SEMINATIVO NUDO ORDINARIO	6000,00				6500,00				
ULIVETO PROMISCUO	15200,00			8-QUANDO L'ARBORATURA HA UNA DENSITA' NON INFERIORE A 80 PIANTE PER HA E NON SUPERIORE A 199 PIANTE PER HA)	17000,00			8-QUANDO L'ARBORATURA HA UNA DENSITA' NON INFERIORE A 80 PIANTE PER HA E NON SUPERIORE A 199 PIANTE PER HA)	

Ai fini della risposta al quesito

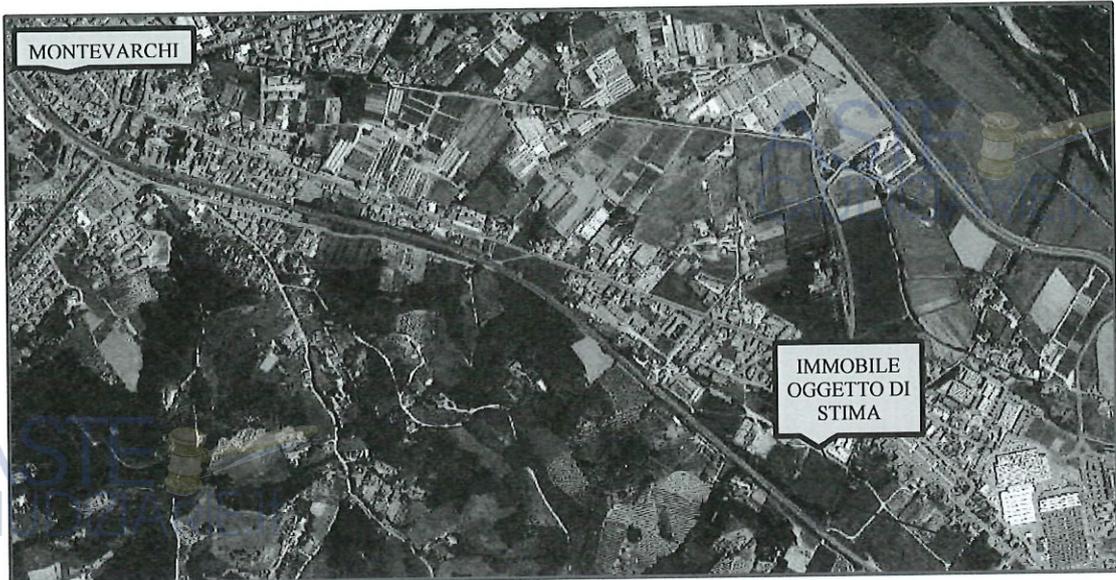
Il sottoscritto architetto, passando alla stima diretta degli immobili sopra descritti, fatti gli opportuni accertamenti e verifiche, tenuti presenti anche i prezzi praticati in precedenti vendite di immobili che si possono ritenere simili, fatte le opportune proporzioni, vista l'ubicazione degli immobili, tenuto presente quanto può influire sul giudizio di stima, avendo anche assunto informazioni da Agenzie Immobiliari della zona e colleghi estimatori, ritiene che il "valore venale dell'immobile oggetto degli Atti impugnati" sia il seguente:

particella	superficie mq.	valore unitario €/mq	valore €
1320	1.181	2,00	2.362,00

VALORE ARROTONDATO LOTTO 3	€	2.350,00
-----------------------------------	----------	-----------------

17.4) immobile sito in Montevarchi (AR), loc. Levanella

Il terreno di cui al presente paragrafo è ubicato nella periferia di Montevarchi, in località Levanella in un ambito che dal punto di vista edilizio si è sviluppato prevalentemente in maniera lineare con edifici prevalentemente residenziali posti a margine della SR.69.



In tempi abbastanza recenti l'intorno di interesse ha visto lo sviluppo di un'area di carattere produttivo nella quale sono presenti aziende di importante rilevanza.

L'immobile dista circa 3,5 chilometri dal centro di Montevarchi.

Nell'intorno, anche prossimo, sono presenti attività private di servizio alla residenza ed alla persona, come pure una chiesa parrocchiale ed una scuola primaria.

Come esposto nel paragrafo del capitolo 10.4 le attuali previsioni urbanistiche portano ad identificare l'immobile come area edificabile nell'ambito del Piano Attuativo approvato con delibera C.C. n.50 del 15/05/2008, relativamente alla <<area di trasformazione "LEVANELLA" (AT_R19) – SUB COMPARTO A>>.

L'area che comprende l'immobile in trattazione risulta ancora da urbanizzare e la potenzialità attribuita alla particella che lo identifica (1164) per quanto è dato comprendere dall'esame della documentazione afferente al piano urbanistico di dettaglio è di mq. 460,93 di "SLU" - Superficie Lorda Utile ("SE" secondo il DPGR 39/R- 2014 della Regione Toscana).

Ai fini della risposta al quesito

Il sottoscritto architetto, passando alla stima diretta degli immobili sopra descritti, fatti gli opportuni accertamenti e verifiche, tenuti presenti anche i prezzi praticati in precedenti vendite di immobili che si possono ritenere simili, fatte le opportune proporzioni, vista l'ubicazione degli immobili, tenuto presente quanto può influire sul giudizio di stima, avendo anche assunto informazioni da Agenzie Immobiliari della zona e colleghi estimatori, ritiene che il "valore venale degli immobili oggetto degli Atti impugnati" sia il seguente:

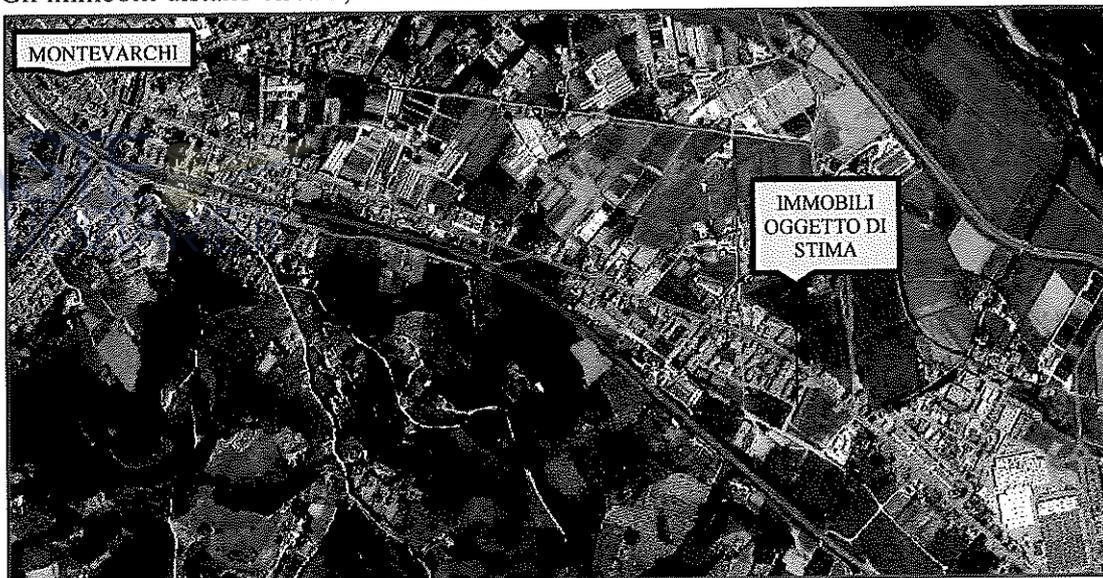
particella	capacità edificatoria mq.	valore unitario €/mq	valore €
1164	460,93	180,00	82.967,40
VALORE ARROTONDATO LOTTO 4			€ 82.950,00

17.5) immobili nel Comune di Montevarchi (AR), loc. Levanella, via Primo Maggio nc. 7

Gli immobili di cui al presente paragrafo compongono una unità abitativa con le relative pertinenze, ubicata nella periferia di Montevarchi, in località Levanella in un ambito che si è sviluppato in ambito prettamente residenziale a margine della SR 69.

Nell'intorno, ancorché non tutte in stretta prossimità, sono presenti attività private di servizio alla residenza ed alla persona, come pure una chiesa parrocchiale ed una scuola primaria.

Gli immobili distano circa 3,2 chilometri dal centro di Montevarchi.



Come esposto al paragrafo 7.5 (condizioni di manutenzione) della presente, lo stato di manutenzione può essere ritenuto normale, ovvero, adeguato alla vetustà della costruzione. Gli impianti dell'unità abitativa e delle sue pertinenze sono appropriati per la loro destinazione, in buone condizioni ed adeguati alla normativa vigente all'epoca della loro realizzazione (cfr paragrafo 15.2).

L'unità abitativa e le sue pertinenze sviluppano nell'insieme una Superficie Lorda Convenzionale di vendita (SLC) pari a mq. 133,22 (cfr paragrafo 7.5).

Riguardo allo stato di manutenzione si rimanda al paragrafo 7.5.

Consultata la pagina WEB dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle entrate, relativamente agli immobili residenziali nella zona di riferimento è stato rilevato quanto segue:

Provincia: AREZZO
 Comune: MONTEVARCHI
 Fascia/zona: Periferica/PERIFERIA CITTA' DALLA FERROVIA AL FIUME ARNO, DALLA GRUCCIA A LEVANELLA E COMPRESO LA GINESTRA
 Codice di zona: D1
 Microzona catastale n.: 3
 Tipologia prevalente: Abitazioni civili
 Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1100	1400	L	4,3	6,2	N
Abitazioni civili	Ottimo	1800	2100	L	6,3	7,4	N
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	900	1150	L	3,5	4,4	N
Box	NORMALE	720	1050	L	3,6	5,1	N
Ville e Villini	NORMALE	1250	1750	L	4	5,6	N

Ai fini della risposta al quesito

Il sottoscritto architetto, passando alla stima diretta degli immobili sopra descritti, fatti gli opportuni accertamenti e verifiche, tenuti presenti anche i prezzi praticati in precedenti vendite di immobili che si possono ritenere simili, fatte le opportune proporzioni, vista l'ubicazione degli immobili, tenuto presente quanto può influire sul giudizio di stima, avendo anche assunto informazioni da Agenzie Immobiliari della zona e colleghi estimatori, ritiene che il "valore venale degli immobili oggetto degli Atti impugnati" sia il seguente:

	mq.	valore unitario €/mq	VALORE €
Superficie Lorda Convenzionale di vendita – SLC	133,22	1.100,00	146.542,00

VALORE ARROTONDATO LOTTO 5 € 146.500,00

18) PIGNORAMENTO PRO QUOTA

Nell'ambito della procedura non ci sono immobili pignorati pro quota.

19) PIGNORAMENTO DI NUDA PROPRIETÀ E USUFRUTTO

Non appaiono esistenti diritti di nuda proprietà e usufrutto.

20) IMMOBILI ABUSIVI NON SANABILI

Per questo punto si rimanda al capitolo 11 (CONFORMITÀ NEI CONFRONTI DEI TITOLI ABILITATIVI EDILIZI).