

**TRIBUNALE DI AREZZO**  
**ESECUZIONE IMM.RE**  
**N. 238/2014e N. 176/2017R.G.E.**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Il sottoscritto viene nominato esperto dalla S.V. III.ma con incarico di rispondere ai 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 precedente i documenti e gli atti mancanti o inidonei.*

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

- *la corretta ed esatta individuazione dei beni oggetto della espropriazione in relazione ai dati catastali e dei registri immobiliari;*
- *i dati catastali effettivamente risultanti e la corrispondenza/non corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati nell'atto di pignoramento e le eventuali regolarizzazioni occorrenti;*
- *le note di trascrizione e i titoli di trasferimento (in particolare l'atto di provenienza) con specifico riferimento ad eventuali servitù o altri vincoli trascritti (ad esempio, regolamento condominiale contrattuale) o ad eventuali iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento;*
- *se sussista o meno la continuità delle trascrizioni nel ventennio antecedente al pignoramento: qualora in particolare non risulti trascritto un atto di accettazione tacita dell'eredità necessario ai fini della continuità delle trascrizioni ai sensi e per gli effetti dell'art. 2650 commi 1 e 2 c.c., l'esperto dovrà segnalare la circostanza al creditore procedente e al giudice, il quale dovrà assegnare al creditore procedente termine per completare la documentazione che attesti la*

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

---

ESEC.NE IMM.RE N. 238/2014 e N. 176/2017 R.G.E.  
relazione peritale di valutazione

*continuità delle trascrizioni, o per depositare un atto introduttivo di un giudizio (con relativa nota di trascrizione) avente ad oggetto l'accertamento della titolarità del diritto di proprietà sull'immobile pignorato, acquistato mortis causa;*

- 2) provveda quindi subito all'integrazione; in particolare acquisisca, ove non depositati: a) planimetria catastale e planimetria allegata all'ultimo progetto approvato o alla concessione in sanatoria; b) anche se anteriore al ventennio, copia integrale del titolo di provenienza al debitore dell'immobile pignorato;*
- 3) predisponga l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali) gravanti sul bene (descrivendole specificamente nel corpo della relazione, ed indicando i soggetti in favore dei quali le iscrizioni sono state prese) ivi compresi: i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso, i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso (oneri reali, servitù, uso, abitazione, obbligazioni propter rem ecc.); indichi l'esistenza sui beni pignorati di vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità;*
- 4) accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale, (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo), in particolare, indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, il corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;*
- 5) rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto, nonché indichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul*

*bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;*

- 6) *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, indicando: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno; caratteristiche interne ed esterne; superficie commerciale in mq; altezza interna utile; esposizione; condizioni di manutenzione; confini (nel caso di terreni); dati catastali attuali; eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni; descriva altresì le vie d'accesso (pedonale e carroia) all'immobile.*

*Qualora si tratti di più immobili pignorati, fornisca la descrizione analitica di ciascuno dei beni*

compresi nel lotto (un paragrafo per ciascun immobile: appartamento, capannone ecc.);

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

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

- se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;

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

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

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

11) indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'Esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base al combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L. 28/02/1985, n. 47, indicando i costi per l'eventuale ripristino nel caso in cui l'abuso non sia sanabile; dovrà altresì procedere alla verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata

*presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, alla verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;*

*12) accerti lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale l'immobile è occupato; ove il bene sia occupato da terzi in base a contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione, la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio; in caso di beni di natura agricola, e comunque in genere, lo stimatore assumerà informazioni per 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) allegghi, avendone fatto richiesto presso i competenti uffici dello stato civile, il certificato di stato civile o l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio degli esecutati titolari degli immobili pignorati (nel caso in cui non sia noto il Comune in cui è stato contratto il matrimonio, tale luogo sarà desunto dal certificato di matrimonio richiedibile nel Comune di residenza); in caso di convenzioni matrimoniali particolari (non di semplice convenzione di separazione dei beni) acquisisca copia delle stesse presso i competenti uffici;*

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

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

*16) dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti. Provveda, in quest'ultimo caso, al-*

la loro formazione, possibilmente rispettando la tipologia complessiva del bene come originariamente acquistato dal debitore esecutato (appartamento con garage e soffitta; villetta; ecc.) e comunque evitando eccessive frammentazioni in lotti (le quali possono anche determinare una perdita di valore del compendio). In ogni caso descriva le vie di accesso (pedonale e carroia) ai lotti (passaggio pedonale e/o carroia sugli altri lotti, o su beni di terzi) evitando la creazione di lotti interclusi e redigendo apposita planimetria esplicativa.

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

Quanto ai provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, l'assegnazione dovrà essere ritenuta opponibile alla procedura solo se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento; in questo caso l'immobile verrà valutato tenendo conto che l'immobile resterà nel godimento dell'ex coniuge e dei figli fino al raggiungimento dell'indipendenza economica dell'ultimo dei figli.

Nella determinazione del valore, il perito dovrà procedere al calcolo della superficie dell'immobile (previ rilievi metrici), specificando quella commerciale, il valore per metro quadrato 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, 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 relativamente ai beni oggetto del giudizio di divisione;*
- verifichi se esso 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.*

Il sottoscritto munito dei documenti necessari all'espletamento dell'incarico affidatogli, dopo aver consultato le documentazioni in atti e aver provveduto alla sua integrazione, dopo aver preso visione degli immobili nel loro complesso tramite sopralluoghi, aver compiuto i necessari accertamenti ed aver assunto le informazioni relative ai quesiti posti, è in grado di riferire quanto segue:

I beni oggetto di pignoramento di cui ai procedimenti n. 238/2014 e n.

176/2017 costituiscono vari complessi immobiliari che si ritiene conveniente, sin da subito, distinguere in lotti da esaminare singolarmente, pertanto

- **LOTTO A - Piena proprietà** per quota dell'intero su porzione di edificio di più ampia consistenza non ancora completato sito in Comune di **Subbiano**, Loc. **Campassone**, più precisamente costituita da **alloggio** per civile abitazione (distinto sub **3** della p.lla 249, fg 73) corredato da **posti auto** esclusivi nel resede (sub **10**) con porzione aggiuntiva di resede (p.lla **274**) e diritti sulle parti comuni.
- **LOTTO B - Piena proprietà** per quota dell'intero su porzione di edificio di più ampia consistenza non ancora completato sito in Comune di **Subbiano**, Loc. **Campassone**, più precisamente costituita da **alloggio** per civile abitazione (distinto sub **4** della p.lla 249, fg 73) corredato da **posti auti** esclusivi nel resede (sub **11**) con porzione aggiuntiva di resede (p.lla **275**) e diritti sulle parti comuni.
- **LOTTO C - Piena proprietà** per quota dell'intero su porzione di edificio di più ampia consistenza non ancora completato sito in Comune di **Subbiano**, Loc. **Campassone**, più precisamente costituita da **alloggio** per civile abitazione (distinto sub **5** della p.lla 249, fg 73) corredato da **posti auto** esclusivi nel resede (sub **7**) e diritti sulle parti comuni.
- **LOTTO D - Piena proprietà** per quota dell'intero su lotti di **terreno** urbani posti all'interno del compendio non completato sito in Comune di **Subbiano**, Loc. **Campassone**, più precisamente particella **281** del fg. 73 (ex p.lla 239) destinata alla realizzazione dell'edificio n. 2 e particelle **270, 272** foglio 73 destinate alla realizzazione dei parcheggi; a corredo

sono i diritti proporzionali sulle parti a comune.

- **LOTTO E - Piena proprietà** su lotto di **terreno** urbano posto all'interno del compendio non completato sito in Comune di **Subbiano**, Loc. **Campassone**, costituito dalla particella **282** del fg. 73 (ex part.IIa 248) destinata alla realizzazione dell'edificio n. 3 del complesso.
- **LOTTO F - Piena proprietà** per quota dell'intero su lotto di **terreno urbanizzato** sito in **Capolona via D. Alighieri**, particella **1068** del fg. 18 Comune di Capolona.
- **LOTTO G - Piena proprietà** per quota dell'intero su compendio di **terreni agricoli** siti in Comune di Capolona loc. **Poggio Cuculo - il Pino** distinti fg 23 part.IIe **24, 25, 56, 216, 601, 774, 776, 895, 896, 897, 898, 899, 900, 901, 902, 903, 904, 905, 906, 907, 908, 909, 910, 911, 912, 913 e 914**).

Si procede quindi esaminando singolarmente i lotti:

---

**LOTTO - A -**

---

**Piena proprietà** per quota dell'intero su porzione di edificio di più ampia consistenza sito in Comune di **Subbiano**, Loc. **Campassone - La Capannuccia**, più precisamente costituita da **alloggio** per civile abitazione non completato (distinto dalla part.IIa **249** sub **3** del fg **73**) corredato da terreno di resede esclusivo, da **posti auto** esclusivi nel resede (sub **10** della medesima part.IIa 249), da porzione aggiuntiva di resede (part.IIa **274** fg 73), diritti sulle parti comuni del fabbricato (in particolare p.IIa 249 sub **1**, rampa di accesso al piano seminterrato, p.IIa 249 sub **6** strada di accesso all'edificio interna al lot-

to, p.lla 249 sub **12** locale tecnico) e diritti sulle parti comuni dell'intero complesso, in specifico part.lla **271** strada di accesso del compendio e part.lla **273**, terreno di resede con deposito GPL.

**- 1° QUESITO - LOTTO A**

Si è provveduto a verificare la documentazione ex art. 567 c.p.c. depositata in atti, che è risultata completa ed idonea, in particolare si è accertato:

- la corretta ed esatta individuazione dei beni oggetto di esproprio in relazione ai dati catastali e dei registri immobiliari;
- i dati catastali effettivamente risultanti che sono quelli di seguito indicati e la corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati negli atti di pignoramento;
- che non risultano a carico del bene servitù o altri vincoli trascritti dalle note di trascrizione e dal titolo di trasferimento. Invece a favore del complesso edilizio di cui il bene in oggetto è parte, risulta trascritta servitù per la costituzione di passo pedonale e carrabile nascente da atto a rogito notaio F. Pantani in Arezzo del 10/12/2008 rep. 128.278 racc. n. 19.069, Il sig. \_\_\_\_\_, per sé e suoi aventi causa, ha costituito a carico della residua sua proprietà (Fondo Servente) ed a favore del complesso immobiliare (Fondo Dominante) una servitù di passo pedonale e carrabile, con ogni mezzo, per l'accesso al Fondo Dominante dalla strada provinciale della Libbia, anche per uso insediativo abitativo. La servitù dovrà essere esercitata sul tracciato attualmente esistente, o in quello che, di comune accordo tra le parti, potrà essere in futuro identificato; tracciato che dovrà avere una larghezza minima di

metri lineari 5 e rimarrà a servizio anche delle residue proprietà della parte venditrice. Il signor \_\_\_\_\_ si è obbligato inoltre a consentire, anche con eventuale costituzione di servitù reali, l'attraversamento delle sue confinanti residue proprietà di canalizzazioni relative ad utenze di pubblica utilità a servizio del complesso immobiliare compravenduto e dei futuri edifici da realizzare a cura e spese della società acquirente con percorsi da individuare di comune accordo tra le parti (trascrizione del 22/12/2008 nn. 24801/16500 - pg 36 del fascicolo documentazione ipocatastale depositato in atti);

- che non risultano iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento;
- che sussiste la continuità delle trascrizioni nel ventennio antecedente al pignoramento.

#### **- 2° QUESITO - LOTTO A**

Ad integrazione della documentazione si è provveduto ad acquisire ed allegare:

- visure, mappa catastale ed elaborato planimetrico (ALL. A.2);
- planimetrie accluse all'ultimo atto amministrativo riscontrato (ALL. A.3);
- copia integrale del titolo di provenienza dei beni pignorati (ALL. A.4):
  - atto rogito Fabrizio PANTANI di Arezzo in data 10/12/2008, rep. 128.278 racc. n. 19.069, trascritto ad Arezzo il 22/12/2008 ai nn. 24.799/16.498.

#### **- 3° QUESITO - LOTTO A**

L'area in cui i beni insistono e in specifico il bene in oggetto non risultano gravati da pesi ed oneri.

Per quanto alle formalità pregiudizievoli, alla data del 19/06/2018 pres-

so l'Agenzia delle Entrate-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Arezzo, risultano gravanti sul bene nel ventennio antecedente alla trascrizione del pignoramento, le seguenti:

### **TRASCRIZIONI**

- In data **06/06/1989** n. **7796** R.G. e n. **5399** R. Part.

avente per oggetto **atto unilaterale d'obbligo edilizio** ricevuto dal notaio Fabrizio **Pantani** in Arezzo in data **25/05/1989** rep.**5.904**, a favore del **COMUNE DI SUBBIANO**, contro , gravante, infra maggior consistenza, sulle originarie particelle **99** e **107** del foglio 73, Comune di Subbiano (particelle che hanno poi originato fra le altre, la part.lla 249 in oggetto).

- In data **01/04/2014** n. **4407** R.G. e n. **3392** R. Part.

avente per oggetto **decreto di sequestro conservativo** emesso dal Tribunale di Arezzo in data **17/12/2013**, rep.**3.973**, a favore di , contro ; grava, infra maggior consistenza, su porzione del bene di cui a questo LOTTO A distinta C. F. Comune Subbiano, fg 73, particella 249 sub **10** e su altre porzioni del medesimo fabbricato distinte C. F. Comune Subbiano, fg 73, particella 249 subb. 4, 5, 7, 11 e 12, particelle 270, 271, 272, 273, 274 e 275.

- ANNOTAZIONE in data **29/07/2014** n. **9699** R.G. e n. **1153** R. Part.

avente ad oggetto **sentenza di condanna esecutiva**, emessa dal Tribunale di Arezzo in data **12/06/2014**, rep. **1.402** a favore di , contro ;

- In data **05/01/2015** n. **48** R.G. e n. **33** R. Part.

avente per oggetto **decreto di sequestro conservativo** emesso dal

---

ESEC.NE IMM.RE N. 238/2014 e N. 176/2017 R.G.E.

relazione peritale di valutazione

Tribunale di Arezzo in data **18/12/2014**, rep. **4608**, a favore di \_\_\_\_\_ ,  
contro \_\_\_\_\_ , grava, infra maggior consistenza, su porzione del bene di  
cui a questo LOTTO A distinta C. F. Comune Subbiano, fg 73, part.IIa  
249 sub **10** e su altre porzioni del medesimo fabbricato distinte C. F.  
Subbiano, fg 73, part.IIa 249 subb. 4, 5, 7, 11 e 12, part.IIe 270, 271,  
272, 273, 274 e 275.

- In data **23/06/2017** n. **9618** R.G. e n. **6561** R. Part.

avente per oggetto **pignoramento immobiliare** del **01/06/2017**,  
rep. **2627**, a favore di \_\_\_\_\_ , contro \_\_\_\_\_ , grava, infra maggior  
consistenza, su beni di cui a questo LOTTO A distinti C. F. Comune  
Subbiano, fg 73, particella 249 subb. **3** e **10** e su altre porzioni del  
medesimo fabbricato distinte C. F. Comune Subbiano, fg 73, particel-  
la 249 subb. 4, 11 e 12, particelle 270, 271, 272, 273, 274, 275, 239  
e 248.

### **ISCRIZIONI**

- In data **25.05.2009** n. **8826** R.G. e n. **1539** R. Part.

avente per oggetto **ipoteca volontaria** a garanzia di mutuo per €  
**1.200.000,00** (c. € 600.000,00), a favore di \_\_\_\_\_ , contro \_\_\_\_\_ , grava  
sulla particella **249** del foglio **73**.

- ANNOTAZIONE in data **06.12.2011** n. **19523** R.G. e n. **2917** R. Part.

avente per oggetto restrizione di beni con liberazione, infra maggior  
consistenza, dei subb. 1 e 6 della particella 249 foglio 73 (beni a co-  
mune del complesso edilizio).

- In data **02/07/2014** n. **8196** R.G. e n. **990** R. Part.

avente per oggetto **ipoteca giudiziale** derivante da sentenza di con-

danna emessa dal Tribunale di Arezzo in data 12/06/2014, rep. 1.402 per € 350.000,00 (c. 270.000,00), a favore di , contro , grava, infra maggior consistenza, su porzione del bene di cui a questo LOTTO A distinta C. F. Comune Subbiano, fg 73, particella 249 sub **10** e su altre porzioni del medesimo fabbricato distinte C. F. Comune Subbiano, fg 73, particella 249 subb. 4, 5, 7, 11 e 12, particelle 270, 271, 272, 273, 274 e 275.

- In data **24/12/2015** n. **17241** R.G. e n. **2238** R. Part.

avente per oggetto **decreto ingiuntivo** emesso dal Tribunale di Arezzo in data 12/12/2015 rep. 1582 per € 390.000,00 (c. € 300.000,00), a favore di , contro , grava, infra maggiore consistenza, su beni di cui a questo LOTTO A distinti C. F. Comune Subbiano, fg 73, particella 249 subb. **3** e **10** e su altre porzioni del medesimo fabbricato distinte C. F. Comune Subbiano, fg 73, particella 249 subb 1, 6, 4, 11 e 12, particelle 270, 271, 272, 273, 274, 275, 239 e 248.

- **4° QUESITO - LOTTO A**

Il fabbricato di cui il bene è porzione non è ancora terminato, al momento sul bene in oggetto non risultano vincoli od oneri di natura condominiale.

- **5° QUESITO - LOTTO A**

Non risultano diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici. L'immobile non risulta gravato da censo, livello o uso civico; il diritto del debitore sui beni pignorati è per la complessiva piena proprietà. I beni pignorati non risultano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

**- 6° QUESITO - LOTTO A**

Le formalità pregiudizievoli che dovranno essere cancellate sono quelle indicate in risposta al "3° Quesito", di seguito si indicano i costi per l'annotazione di tali formalità precisando che solo successivamente al deposito delle annotazioni di cancellazione presso l'Agenzia del Territorio-Servizi di Pubblicità Immobiliare e quindi al riscontro da parte dell'ufficio preposto, sarà possibile stabilire con esattezza gli importi necessari:

Annotazione su formalità ipoteca volontaria x mutuo	n.1	€	35,00
Annotazione su formalità ipoteca giudiziale (350.000 €)	n. 1	€	1.844,00
Annotazione su formalità decreto ingiuntivo (390.000 €)	n. 1	€	2.044,00
Annotazione su formalità sequestro conservativo	n. 2	€	588,00
Annotazione su formalità pignoramento	n.1	€	294,00

**TOTALE = 4.805,00**

Non si rilevano ulteriori pesi, oneri o limitazioni da cancellare o regolarizzare al momento della vendita a carico della procedura.

Per quanto alle regolarizzazioni urbanistico-catastali si rimanda a quanto indicato ai quesiti nn. 9 e 11.

**- 7° QUESITO - LOTTO A**

**DATI CATASTALI ATTUALI (ALL. A.2 - visure catastali)**

Catasto Fabbricati Comune di Subbiano

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							Indirizzo
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		73	249	3			in corso di costruz.					LOCALITA' CAMPASSONE SNC piano: S1-T-1;
2		73	249	10			in corso di costruz.					LOCALITA' CAMPASSONE SNC piano: T;

3	73	274				area urbana		48 m <sup>2</sup>			LOCALITA' CAMPASSONE SNC piano: T;
4	73	249	1			ente comune					
5	73	249	6			ente comune					
6	73	249	12			in corso di costruz.					LOCALITA' CAMPASSONE SNC piano: S1

porzioni a comune dell'intero compendio

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							Indirizzo
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		73	271				area urbana		344 m <sup>2</sup>			LOCALITA' CAMPASSONE SNC piano: T;
1		73	273				area urbana		178 m <sup>2</sup>			LOCALITA' CAMPASSONE SNC piano: T;

## DESCRIZIONE DEL BENE

### (ALL. A.2 - planimetria con indicazione dei subalterni)

Porzione di fabbricato di più ampia consistenza, primo stralcio esecutivo di un compendio immobiliare sito in Comune di **Subbiano**, Loc. **Campassone**, più precisamente costituita da **alloggio** per civile abitazione non completato (distinto dalla part.Illa **249** sub **3** del fg **73**) corredato da resede esclusivo, **posti auto** scoperti riservati nel resede (sub **10** della part.Illa 249), diritti sulle parti comuni del fabbricato, in specifico part.Illa 249 sub **1**, rampa di accesso al piano seminterrato, part.Illa 249 sub **6** strada di accesso all'edificio interna al lotto, part.Illa 249 sub **12** locale tecnico, inoltre diritti sulle parti comuni dell'intero complesso, in specifico part.Illa **271** strada di accesso e part.Illa **273**, terreno di resede con deposito GPL. Il compendio immobiliare è collocato nelle colline a sud-est del territorio comunale in località Campassone lungo la strada n. 43

della Libbia, in territorio extraurbano a prevalente funzione agricola, caratterizzato da immobili per lo più a destinazione abitativa. È raggiungibile percorrendo per circa 200 m la strada bianca privata che dipartendosi dalla strada n. 43 della Libbia, sale a raggiungere il compendio stesso (per quanto a tale strada di accesso risulta trascritta servitù per la costituzione di passo pedonale e carrabile a favore del complesso edilizio di cui il bene in oggetto è parte, nascente da atto a rogito notaio F. Pantani in Arezzo del 10/12/2008 rep. 128.278 racc. n. 19.069). Il fabbricato è realizzato con struttura in c.a. e tamponature in blocchi termici tipo Poroton con coibentazione, solai del tipo bausta in c.a armato e laterizio, gronda a travetti in legno e laterizio, copertura a falde inclinate con solaio su muricci e manto in tegole di laterizio.

In specifico l'alloggio del tipo terra-tetto sviluppato ai piani interrato, terra e primo, il secondo da sinistra guardando il prospetto dell'edificio (sub 3 della part.IIa 249), è costituito al piano interrato da una cantina dotata di vano di predisposizione per la scala di collegamento con il piano terra, di ingresso anche dal disimpegno a comune collegato al residence con rampa di accesso e di finestra a bocca di lupo (sup. netta cantina 26,77 mq, h = 2,11 m); al piano terra da un locale soggiorno/pranzo/angolo cottura, un bagno, il vano per il collocamento della scala di discesa al piano interrato (prevista con struttura in legno e non realizzata) e la scala in muratura per l'accesso al piano primo che è costituito da due camere, bagno e disimpegno. La superficie utile complessiva dell'alloggio è pari a 61,00 mq con altezza dei vani di 2,74 m al p. terra e 2,73 m al p. primo.

La finitura esterna del fabbricato è completata ad eccezione del montaggio delle recinzioni mentre sono incomplete le finiture interne dell'alloggio: gli ambienti risultano intonacati ma non tinteggiati, dotati di portoncino di ingresso antintrusione, infissi esterni in legno con vetrocamera e persiane alla fiorentina in legno tinteggiate, pavimenti in ceramica e rivestimento nel bagno, scala rivestita in marmo trani; non sono invece installati le porte interne, i sanitari, le rubinetterie e la scala prevista in legno di discesa al vano nel p. interrato. L'impianto elettrico realizzato con linee entro tubo corrugato sottotraccia all'interno delle murature, è comprensivo di allacciamento alla rete con contatore, mentre risultano mancanti i telai, i frutti e le placche di ogni singolo punto di comando. L'impianto idraulico pure realizzato in tutte le sue parti compreso l'allacciamento alla rete con contatore, risulta mancante di raccordi, sanitari e rubinetterie. L'impianto fognante completo nelle sue parti, è comprensivo di singolo depuratore allacciato ad un collettore comune a dispersione nel terreno. L'impianto termico è realizzato del tipo a pavimento, con caldaia per riscaldamento/acqua sanitaria alloggiata all'esterno entro apposito contenitore ed alimentata a GPL con serbatoio collocato nella porzione di terreno a comune distinta dalla particella 273. Ad integrazione è un impianto solare termico con pannello sovrastante la copertura.

Il vano interrato presenta pareti e soffitto con intonaco non tinteggiato, ad eccezione della parete verso l'esterno realizzata in c.a. a vista, pavimentato in piastrelle in ceramica, porta di ingresso in metallo, finestra in legno e predisposizione degli impianti elettrico, idraulico e termico.

Completano la proprietà:

- 
- piccole porzioni di terreno ad uso esclusivo nel fronte e nel retro in adiacenza al fabbricato, delimitate da bassi muretti privi della recinzione ed adibite a giardino con camminamento, scale e lastricato in piastrelle di cotto quella sul fronte (sup. 44,70 mq), a giardino quella più piccola sul retro (sup. 29,40 mq);
  - una porzione di terreno nel resede antistante il fabbricato (distinta catastalmente dal sub **10** della part.249) da adibire a parcheggio scoperto pertinenziale per due posti auto, al momento non delimitata in loco e finita superficialmente con strato di ghiaia invaso da erbe infestanti (sup. circa 27,00 mq);
  - una porzione aggiuntiva di resede antistante il fabbricato ed adiacente ai posti auto di cui sopra (distinta catastalmente dalla part.IIa **274** foglio 73, sup. catast. 48 mq), al momento non delimitata in loco e ricoperta da erbe infestanti.

Sono annessi alla proprietà proporzionali diritti sulle parti a comune del fabbricato:

- 
- la rampa/corsia per l'accesso dal resede alle cantine del piano interrato (distinta catastalmente con il sub **1** della part.IIa 249 comune ai subb 2, 3, 4, 5 e 12) che presenta intonaco, pavimenti in cotto/ceramica e cancello in metallo;
  - il locale tecnico nel piano interrato (distinto catastalmente con il sub **12** della part.IIa 249, unità in corso di costruzione da porre a comune dei subb 3 e 4) al grezzo con il solo pavimento in piastrelle di ceramica (sup. 21,50 mq);
  - la strada di accesso interna al lotto (distinta catastalmente con il sub **6**

della part.lla 249 comune ai subb 2,3,4,5,7,9,10,11) al momento realizzata con strato di ghiaia invaso da erbe infestanti;

Inoltre proporzionali diritti sulle parti a comune del complesso:

- la strada di accesso interna al compendio (distinta catastalmente dalla part.lla **271**) che si diparte dalla strada privata e che disimpegna sul lato nord-est i tre lotti previsti; è al momento realizzata con strato di ghiaia in parte invaso da erbe infestanti;
- la porzione di terreno distinta catastalmente dalla particella **273** (sup. catast. 178,00 mq). Qui è collocato il serbatoio per il GPL di alimentazione degli impianti termici entro apposito recinto delimitato da basso muretto e rete metallica, invaso da erbe infestanti. Per il resto il terreno, scarpata di delimitazione del compendio sul lato sud-est, è completamente ricoperto da vegetazione spontanea ed erbe infestanti.

Stato di conservazione e manutenzione:

Il fabbricato e anche il bene in oggetto (non completato e non utilizzato), si presentano nel complesso in discreto stato di conservazione ma in sufficiente stato di manutenzione che nel tempo andrà a peggiorare in ragione del mancato utilizzo degli alloggi.

### **Consistenza dell'immobile**

Per quanto al calcolo delle superfici commerciali del bene si è fatto riferimento al Codice delle Valutazioni Immobiliari (edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle Entrate) che costituisce uno standard di valutazione uniforme largamente condiviso, in grado di rappresentare un termine di raffronto professionale e un punto di riferimento per i valutatori italiani.

Seguendo tali indicazioni, il calcolo della superficie commerciale per

immobili residenziali è dato dalla somma della superficie lorda dei vani dell'alloggio (comprensiva quindi delle superfici delle pareti interne, di quelle perimetrali sino al massimo di 50 cm di spessore, delle pareti di divisione con altra proprietà al 50%), delle superfici "ponderate" (cioè ridotte secondo percentuali prestabilite) di locali accessori eventualmente presenti (quali cantine, sottotetti, garage e posti auto) e di altri elementi accessori (terrazzi, balconi, lastrici, giardini).

Tabella di Calcolo della Superficie Commerciale

APPARTAMENTO sub 3	Stato di manutenzione	Superficie Lor-da		Coefficiente di ponderazio-ne		Superficie Commerciale	
		mq				=mq	
Piano terra	sufficiente	mq	43,81	x	1	=mq	43,81
Piano primo	sufficiente	mq	42,33	x	1	=mq	42,33
Cantina (p. interrato)	sufficiente	mq	28,20	x	0,35	=mq	9,87
Giardino	sufficiente	mq	25,00	x	0,15	=mq	3,75
Giardino (superf. oltre 25mq)	sufficiente	mq	49,10	x	0,05	=mq	2,46
Posti auto	sufficiente	mq	27,00	x	0,2	=mq	5,4
Resede aggiuntivo	sufficiente	mq	48,00	x	0,1	=mq	4,8
<b>TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE</b>						<b>mq</b>	<b>112,42</b>

#### - 8° QUESITO - LOTTO A

La descrizione contenuta nel pignoramento è conforme a quella attuale per quanto ai dati catastali.

#### - 9° QUESITO - LOTTO A

Il bene, pur dotato di una propria distinzione al Catasto Fabbricati, non è stato accatastato in quanto ancora non completato. Pertanto al momento non è possibile produrre planimetria catastale ma solo l'elaborato planimetrico della particella 249 in scala 1/500 per la dimostrazione dei subalterni (ALL. A.2).

**- 10° QUESITO - LOTTO A**

Nel Regolamento Urbanistico Comunale il terreno sul quale il compendio insiste è compreso in Ambito di Livello C) di tutela delle aree a prevalente funzione agricola.

A norma dell'art. 18 L. 47/1985, non si ritiene di dover produrre Certificato di Destinazione Urbanistica in quanto l'insieme dei terreni che compongono il compendio di cui il bene di questo LOTTO A è parte, risulta ente urbano di superficie inferiore a 5.000 mq.

**- 11° QUESITO - LOTTO A**

Presso l'Archivio dell'Ufficio Edilizia del Comune di Subbiano in relazione all'intero fabbricato di cui il bene in oggetto è parte, risultano le seguenti pratiche edilizie:

- Piano di Utilizzo n. **6098** del **12/03/2008** per demolizione di fabbricati esistenti e realizzazione di un compendio immobiliare costituito da n. 3 edifici per un totale di 12 alloggi.
- Permesso di Costruire n. **6190** del **19/03/2009** per realizzazione del I stralcio dei lavori costituito dal fabbricato n. 1 per n. 4 alloggi.
- Variante in corso d'opera al P. d. C. 6190/2009, P.E. n. **7044** del **27/06/2009** (ALL. A.3). Le opere in variante al progetto originario riguardano: la realizzazione delle murature e dei solai in funzione della posa dell'isolamento termico atto ad ottenere un migliore rendimento energetico dei fabbricati; al piano interrato, la realizzazione del vano scala interno di collegamento con il piano superiore, delle finestre a bocca di lupo, di un locale tecnico e di modifiche alle tramezzature e ai piani terreno e primo, di modifiche alle tramezzature ed alle aperture

esterne.

- Per il completamento dei lavori, risulta rilasciata in data 14/05/2012 una proroga con nuova scadenza del P. d. C. al 13/07/2013. Nonostante la proroga, i lavori non sono giunti a termine.

In specifico per quanto all'alloggio in oggetto, confrontando gli elaborati grafici di Variante 7044/2009 con lo stato attuale dei luoghi, non si riscontrano difformità.

Le opere, come detto, non sono completate, sarà pertanto necessario per la ripresa dei lavori procedere alla presentazione di una pratica edilizia di Comunicazione Inizio Lavori Asseverata (C.I.L.A.) seguita al termine da Dichiarazione di Fine Lavori, Attestazione di Conformità e Certificazione di Abitabilità con allegate le relative documentazioni come di legge.

**- 12° QUESITO - LOTTO A**

Il bene, al momento inutilizzato, è in possesso della

La proprietà del bene è afferente persona giuridica

**- 14° QUESITO - LOTTO A**

Al momento del sopralluogo il bene, non completato, risulta non utilizzato.

**- 15° QUESITO - LOTTO A**

L'alloggio è dotato di impianto elettrico realizzato con linee entro tubo corrugato sottotraccia all'interno delle murature, comprensivo di allacciamento alla rete con contatore mentre risultano mancanti i telai, i frutti e le placche di ogni singolo punto di comando. L'impianto idraulico pure realizzato in tutte le sue parti compreso l'allacciamento alla rete con contato-

re, risulta mancante di raccordi, sanitari e rubinetterie. L'impianto fognante completo nelle sue parti, è comprensivo di singolo depuratore allacciato ad un collettore comune a dispersione nel terreno. L'impianto termico è realizzato a pavimento con caldaia per riscaldamento/acqua sanitaria, alloggiata all'esterno entro apposito contenitore ed alimentata a GPL con serbatoio collocato nella porzione di terreno a comune distinta dalla particella 273; ad integrazione è un impianto solare termico con pannello soprastante la copertura.

Stante la mancanza di allacciamenti delle utenze non è stato possibile accertare il funzionamento degli impianti stessi ed inoltre non essendo ancora dichiarata la fine dei lavori, non risultano prodotte le certificazioni degli impianti e di prestazione energetica. Pertanto si ritiene di dover applicare un decremento a forfait del valore commerciale dell'immobile.

#### **- 16° QUESITO - LOTTO A**

Preliminarmente alla redazione della presente relazione si è provveduto a distinguere i beni pignorati in singoli lotti.

#### **- 17° QUESITO - LOTTO A**

**Valore dell'immobile:** Escluso l'utilizzo di altri criteri di stima (a costo di costruzione, a capitalizzazione di reddito) in quanto meno attendibili rispetto alle attuali possibilità di realizzo a libero mercato, il valore del bene al presente momento è cercato per comparazione esaminando valori effettivi di mercato relativi a recenti compravendite di immobili con analoghe caratteristiche. Osservando che:

- i valori di mercato attualmente praticati in zone equipollenti del territorio comunale per alloggi simili per caratteristiche dimensionali, tipologi-

che e costruttive, assunti mediante informazioni presso Agenzie Immobiliari operanti nel mercato locale, oscillano tra 800,00 €/mq e 1.100,00 €/mq di superficie commerciale, quindi mediamente 950,00 €/mq;

- la pubblicazione OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) dell'Agenzia delle Entrate per la zona in oggetto indica in riferimento alla superficie lorda commerciale di abitazioni civili in normale stato conservativo, valori di mercato da un minimo di 850,00 €/mq ad un massimo di 1.100,00 €/mq, quindi mediamente 975,00 €/mq (ALL. A.5);
- la pubblicazione del Borsino Immobiliare per la zona in oggetto indica in riferimento alla superficie lorda commerciale di abitazioni di civili, valori di mercato da un minimo di 752,00 €/mq, per ubicazioni di minor pregio, ad un massimo di 950,00 €/mq, per ubicazioni di maggior pregio, quindi mediamente 851,00 €/mq (ALL. A.5 - Quotazioni Immobiliari).

Tenuto conto dei valori sopraindicati e considerati l'ubicazione del bene, la tipologia del fabbricato, lo stato di conservazione e di manutenzione del fabbricato nel complesso e dell'alloggio in oggetto non ancora completato, lo stato delle sistemazioni esterne e altresì l'attuale permanere di stagnazione del mercato immobiliare, si ritiene applicabile un valore unitario pari a 800,00 €/mq. Pertanto si stima:

superficie commerciale x valore unitario

mq	112,42	x	800,00 €/mq	= €	89.936,00
----	--------	---	-------------	-----	-----------

In considerazione dell'assenza di certificazione degli impianti e di Attestazione di Prestazione Energetica, della necessità di ottenere Certificazione di abitabilità al completamento dei lavori, nonché delle caratteristiche della vendita coattiva, si ritiene di dover applicare a tale valore

un abbattimento forfettario del 15%, pertanto si calcola:

€	89.936,00	-	15 %	= €	76.445,60	approssimabile a
---	-----------	---	------	-----	-----------	------------------

**76.500,00 €** (diconsi Euro **settantaseimilacinquecento/00**)

»«»«»«»«»« - **VALORE DI STIMA LOTTO A** - »«»«»«»«»«

**- 18° QUESITO - LOTTO A**

Il bene è pignorato per quota dell'intero, non è necessario formare lotti in natura.

**- 19° QUESITO - LOTTO A**

Il pignoramento grava sulla **piena** proprietà, il valore determinato è relativo a tale diritto.

**- 20° QUESITO - LOTTO A**

L'immobile, non completato, risulta conforme per quanto realizzato agli elaborati grafici di cui alla Variante n. **7044** del **27/06/2009**.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it  
relazione peritale di valutazione

ESEC.NE IMM.RE N. 238/2014 e N. 176/2017 R.G.E.

---

**LOTTO - B -**

---

**Piena proprietà** per quota dell'intero, su porzione di edificio di più ampia consistenza sito in Comune di **Subbiano**, Loc. **Campassone - La Capannuccia**, più precisamente costituita da **alloggio** per civile abitazione non completato (distinto dalla part.Illa **249** sub **4** del fg **73**) corredato da terreno di resede esclusivo, da **posti auto** esclusivi nel resede (sub **11** della medesima part.Illa 249), da porzione aggiuntiva di resede (part.Illa **275** fg 73), da diritti sulle parti comuni del fabbricato (in particolare p.Illa 249 sub **1**, rampa di accesso al piano seminterrato, p.Illa 249 sub **6** strada di accesso all'edificio interna al lotto, p.Illa 249 sub **12** locale tecnico) e diritti sulle parti comuni dell'intero complesso, in specifico part.Illa **271** strada di accesso del compendio e part.Illa **273**, terreno di resede con deposito GPL.

**- 1° QUESITO - LOTTO B**

Si è provveduto a verificare la documentazione ex art. 567 c.p.c. depositata in atti, che è risultata completa ed idonea, in particolare si è accertato:

- la corretta ed esatta individuazione dei beni oggetto di esproprio in relazione ai dati catastali e dei registri immobiliari;
- i dati catastali effettivamente risultanti che sono quelli di seguito indicati e la corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati negli atti di pignoramento;
- che non risultano a carico del bene servitù o altri vincoli trascritti dalle note di trascrizione e dal titolo di trasferimento. Invece a favore del

compleso edilizio di cui il bene in oggetto è parte, risulta trascritta servitù per la costituzione di passo pedonale e carrabile nascente da atto a rogito notaio F. Pantani in Arezzo del 10/12/2008 rep. 128.278 racc. n. 19.069, a favore di \_\_\_\_\_ e contro \_\_\_\_\_. Il sig. \_\_\_\_\_, per sé e suoi aventi causa, ha costituito a carico della residua sua proprietà (Fondo Servente) ed a favore del complesso immobiliare (Fondo Dominante) una servitù di passo pedonale e carrabile, con ogni mezzo, per l'accesso al Fondo Dominante dalla strada provinciale della Libbia, anche per uso insediativo abitativo. La servitù dovrà essere esercitata sul tracciato attualmente esistente, o in quello che, di comune accordo tra le parti, potrà essere in futuro identificato; tracciato che dovrà avere una larghezza minima di metri lineari 5 e rimarrà a servizio anche delle residue proprietà della parte venditrice. Il signor \_\_\_\_\_ si è obbligato inoltre a consentire, anche con eventuale costituzione di servitù reali, l'attraversamento delle sue confinanti residue proprietà di canalizzazioni relative ad utenze di pubblica utilità a servizio del complesso immobiliare compravenduto e dei futuri edifici da realizzare a cura e spese della società acquirente con percorsi da individuare di comune accordo tra le parti (trascrizione del 22/12/2008 nn. 24801/16500 - pg 36 del fascicolo documentazione ipocatastale depositato in atti);

- che non risultano iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento;
- che sussiste la continuità delle trascrizioni nel ventennio antecedente al pignoramento.

#### **- 2° QUESITO - LOTTO B**

Ad integrazione della documentazione si è provveduto ad acquisire

ed allegare:

- visure, mappa catastale ed elaborato planimetrico (ALL. B.2);
- planimetrie accluse all'ultimo atto amministrativo riscontrato (ALL. B.3);
- copia integrale del titolo di provenienza dei beni pignorati (ALL. B.4):
- atto rogito Fabrizio PANTANI di Arezzo in data 10/12/2008, rep. 128.278 racc. n. 19.069, trascritto ad Arezzo il 22/12/2008 ai nn. 24.799/16.498.

### - 3° QUESITO - LOTTO B

L'area in cui i beni insistono e in specifico il bene in oggetto non risultano gravati da pesi ed oneri.

Per quanto alle formalità pregiudizievoli, alla data del 19/06/2018 presso l'Agenzia delle Entrate-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Arezzo, risultano gravanti sul bene nel ventennio antecedente alla trascrizione del pignoramento, le seguenti:

#### TRASCRIZIONI

- In data 06/06/1989 n. 7796 R.G. e n. 5399 R. Part.

avente per oggetto **atto unilaterale d'obbligo edilizio** ricevuto dal notaio Fabrizio **Pantani** in Arezzo in data **25/05/1989** rep.**5.904**, a favore del **COMUNE DI SUBBIANO**, contro \_\_\_\_\_, gravante, infra maggior consistenza, sulle originarie particelle **99** e **107** del foglio 73, Comune di Subbiano (particelle che hanno poi originato fra le altre, la part.lla 249 in oggetto).

- In data 01/04/2014 n. 4407 R.G. e n. 3392 R. Part.

avente per oggetto **decreto di sequestro conservativo** emesso dal

Tribunale di Arezzo in data **17/12/2013**, rep.**3.973**, a favore di , contro ; grava, infra maggior consistenza, su bene di cui a questo LOTTO B distinta C. F. Comune Subbiano, fg 73, particella 249 subb **4**, **11** e su altre porzioni del medesimo fabbricato distinte C. F. Comune Subbiano, fg 73, particella 249 subb. 5, 7, 10 e 12, particelle 270, 271, 272, 273, 274 e 275.

- ANNOTAZIONE in data **29/07/2014** n. **9699** R.G. e n. **1153** R. Part. avente ad oggetto **sentenza di condanna esecutiva**, emessa dal Tribunale di Arezzo in data **12/06/2014**, rep. **1.402** a favore di , contro ;

- In data **05/01/2015** n. **48** R.G. e n. **33** R. Part.

avente per oggetto **decreto di sequestro conservativo** emesso dal Tribunale di Arezzo in data **18/12/2014**, rep. **4608**, a favore di , contro , grava, infra maggior consistenza, su bene di cui a questo LOTTO B distinta C. F. Comune Subbiano, fg 73, particella 249 subb **4** e **11** e su altre porzioni del medesimo fabbricato distinte C. F. Comune Subbiano, fg 73, particella 249 subb 5, 7, 10 e 12, particelle 270, 271, 272, 273, 274 e 275.

- In data **23/06/2017** n. **9618** R.G. e n. **6561** R. Part.

avente per oggetto **pignoramento immobiliare** del **01/06/2017**, rep. **2627**, a favore di , contro , grava, infra maggior consistenza, su beni di cui a questo LOTTO B distinti C. F. Comune Subbiano, fg 73, particella 249 subb. **4** e **11** e su altre porzioni del medesimo fabbricato distinte C. F. Comune Subbiano, fg 73, particella 249 subb. 3, 10 e 12, particelle 270, 271, 272, 273, 274, 275, 239 e 248.

**ISCRIZIONI**

- In data 25.05.2009 n. 8826 R.G. e n.1539 R. Part.

avente per oggetto **ipoteca volontaria** a garanzia di mutuo per € **1.200.000,00** (c. € 600.000,00), a favore di \_\_\_\_\_, contro \_\_\_\_\_, grava sulla particella **249** del foglio **73**.

- ANNOTAZIONE in data 06.12.2011 n. 19523 R.G. e n.2917 R. Part.

avente per oggetto restrizione di beni con liberazione, infra maggior consistenza, dei subb. 1 e 6 della particella 249 foglio 73 (beni a comune del complesso edilizio).

- In data 02/07/2014 n. 8196 R.G. e n. 990 R. Part.

avente per oggetto **ipoteca giudiziale** derivante da sentenza di condanna emessa dal Tribunale di Arezzo in data 12/06/2014, rep. 1.402 per € 350.000,00 (c. 270.000,00), a favore di \_\_\_\_\_, contro \_\_\_\_\_, grava, infra maggior consistenza, su bene di cui a questo LOTTO B distinto C. F. Comune Subbiano, fg 73, particella 249 subb **4** e **11** e su altre porzioni del medesimo fabbricato distinte C. F. Comune Subbiano, fg 73, particella 249 subb 5, 7, 10 e 12, particelle 270, 271, 272, 273, 274 e 275.

- In data 24/12/2015 n. 17241 R.G. e n. 2238 R. Part.

avente per oggetto **decreto ingiuntivo** emesso dal Tribunale di Arezzo in data 12/12/2015 rep. 1582 per € 390.000,00 (c. € 300.000,00), a favore di \_\_\_\_\_, contro \_\_\_\_\_, grava, infra maggiore consistenza, su beni di cui a questo LOTTO B distinti C. F. Comune Subbiano, fg 73, particella 249 subb. **4** e **11** e su altre porzioni del medesimo fabbricato distinte C. F. Comune Subbiano, fg 73, particella 249 subb. 1, 6, 3,

10 e 12, particelle 270, 271, 272, 273, 274, 275, 239 e 248.

**- 4° QUESITO - LOTTO B**

Il fabbricato di cui il bene è porzione non è ancora terminato, al momento sul bene in oggetto non risultano vincoli od oneri di natura condominiale.

**- 5° QUESITO - LOTTO B**

Non risultano diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici. L'immobile non risulta gravato da censo, livello o uso civico; il diritto del debitore sui beni pignorati è per la complessiva piena proprietà.

I beni pignorati non risultano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

**- 6° QUESITO - LOTTO B**

Le formalità pregiudizievoli che dovranno essere cancellate sono quelle indicate in risposta al "3° Quesito", di seguito si indicano i costi per l'annotazione di tali formalità precisando che solo successivamente al deposito delle annotazioni di cancellazione presso l'Agenzia del Territorio-Servizi di Pubblicità Immobiliare e quindi al riscontro da parte dell'ufficio preposto, sarà possibile stabilire con esattezza gli importi necessari:

Annotazione su formalità ipoteca volontaria x mutuo	n.1	€	35,00
Annotazione su formalità ipoteca giudiziale (350.000 €)	n. 1	€	1.844,00
Annotazione su formalità decreto ingiuntivo (390.000 €)	n. 1	€	2.044,00
Annotazione su formalità sequestro conservativo	n. 2	€	588,00
Annotazione su formalità pignoramento	n.1	€	294,00

**TOTALE = 4.805,00**

Non si rilevano ulteriori pesi, oneri o limitazioni da cancellare o regolare al momento della vendita a carico della procedura.

Per quanto alle regolarizzazioni urbanistico-catastali si rimanda a quanto indicato ai quesiti nn. 9 e 11.

**- 7° QUESITO - LOTTO B**

**DATI CATASTALI ATTUALI (ALL. B.2 - visure catastali)**

Catasto Fabbricati Comune di Subbiano

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							Indirizzo
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		73	249	4			in corso di costruz.					LOCALITA' CAMPASSONE SNC piano: S1-T-1;
2		73	249	11			in corso di costruz.					LOCALITA' CAMPASSONE SNC piano: T;
3		73	275				area urbana		43 m <sup>2</sup>			LOCALITA' CAMPASSONE SNC piano: T;
4		73	249	1			ente comune					
5		73	249	6			ente comune					
6		73	249	12			in corso di costruz.					LOCALITA' CAMPASSONE SNC piano: S1

porzioni a comune dell'intero compendio

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							Indirizzo
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		73	271				area urbana		344 m <sup>2</sup>			LOCALITA' CAMPASSONE SNC piano: T;
1		73	273				area urbana		178 m <sup>2</sup>			LOCALITA' CAMPASSONE SNC piano: T;

**DESCRIZIONE DEL BENE**

**(ALL. B.2 - planimetria con indicazione dei subalterni)**

Porzione di fabbricato di più ampia consistenza, primo stralcio esecutivo di un compendio immobiliare sito in Comune di **Subbiano**, Loc.

**Campassone**, più precisamente costituita da **alloggio** per civile abitazione non completato (distinto dalla part.Illa **249** sub **4** del fg **73**) corredato da terreno di resede esclusivo, da **posti auto** scoperti riservati nel resede (sub **11** della part.Illa 249), diritti sulle parti comuni del fabbricato, in specifico part.Illa 249 sub **1**, rampa di accesso al piano seminterrato, part.Illa 249 sub **6** strada di accesso all'edificio interna al lotto, part.Illa 249 sub **12** locale tecnico, inoltre diritti sulle parti comuni dell'intero complesso, in specifico part.Illa **271** strada di accesso e part.Illa **273**, terreno di resede con deposito GPL. Il compendio immobiliare è collocato nelle colline a sud-est del territorio comunale in località Campassone lungo la strada n. 43 della Libbia, in territorio extraurbano a prevalente funzione agricola, caratterizzato da immobili per lo più a destinazione abitativa. È raggiungibile percorrendo per circa 200 m la strada bianca privata che dipartendosi dalla strada n. 43 della Libbia, sale a raggiungere il compendio stesso (per quanto a tale strada di accesso risulta trascritta servitù per la costituzione di passo pedonale e carrabile a favore del complesso edilizio di cui il bene in oggetto è parte, nascente da atto a rogito notaio F. Pantani in Arezzo del 10/12/2008 rep. 128.278 racc. n. 19.069). Il fabbricato è realizzato con struttura in c.a. e tamponature in blocchi termici tipo Poroton con coibentazione, solai del tipo bausta in c.a armato e laterizio, gronda a travetti in legno e laterizio, copertura a falde inclinate con solaio su muricci e manto in tegole di laterizio.

In specifico l'alloggio del tipo terra-tetto sviluppato ai piani interrato, terra e primo, il terzo da sinistra guardando il prospetto dell'edificio (sub 4 della part.Illa 249), è costituito al piano interrato da una cantina dotata

di vano di predisposizione per la scala di collegamento con il piano terra, di ingresso anche dal disimpegno a comune collegato al resede con rampa di accesso e di finestra a bocca di lupo (sup. netta cantina 26,64 mq, h = 2,11 m); al piano terra da un locale soggiorno/pranzo/angolo cottura, un bagno, il vano per il collocamento della scala di discesa al piano interrato (prevista con struttura in legno e non realizzata) e la scala in muratura per l'accesso al piano primo che è costituito da due camere, bagno e disimpegno. La superficie utile complessiva dell'alloggio è pari a 61,00 mq con altezza dei vani di 2,74 m al p. terra e 2,73 m al p. primo.

La finitura esterna del fabbricato è completata ad eccezione del montaggio delle recinzioni mentre sono incomplete le finiture interne dell'alloggio: gli ambienti risultano intonacati ma non tinteggiati, dotati di portoncino di ingresso antintrusione, infissi esterni in legno con vetrocamera e persiane alla fiorentina in legno tinteggiate, pavimenti in ceramica e rivestimento nel bagno, scala rivestita in marmo trani; non sono invece installate le porte interne, i sanitari, le rubinetterie e la scala prevista in legno di discesa al vano nel p. interrato. L'impianto elettrico realizzato con linee entro tubo corrugato sottotraccia all'interno delle murature, è comprensivo di allacciamento alla rete con contatore, mentre risultano mancanti i telai, i frutti e le placche di ogni singolo punto di comando. L'impianto idraulico pure realizzato in tutte le sue parti compreso l'allacciamento alla rete con contatore, risulta mancante di raccordi, sanitari e rubinetterie. L'impianto fognante completo nelle sue parti, è comprensivo di singolo depuratore allacciato ad un collettore comune a dispersione nel terreno. L'impianto termico è realizzato del tipo a pavimento, con caldaia per riscaldamen-

to/acqua sanitaria alloggiata all'esterno entro apposito contenitore ed alimentata a GPL con serbatoio collocato nella porzione di terreno a comune distinta dalla particella 273. Ad integrazione è un impianto solare termico con pannello soprastante la copertura.

Il vano interrato presenta pareti e soffitto con intonaco non tinteggiato, ad eccezione della parete verso l'esterno realizzata in c.a. a vista, pavimentato in piastrelle in ceramica, porta di ingresso in metallo, finestra in legno e predisposizione degli impianti elettrico, idraulico e termico.

Completano la proprietà:

- piccole porzioni di terreno ad uso esclusivo nel fronte e nel retro in adiacenza al fabbricato, delimitate da bassi muretti privi della recinzione ed adibite a giardino con camminamento, scale e lastricato in piastrelle di cotto quella sul fronte (sup. 60,00 mq), a giardino quella più piccola sul retro (sup. 29,70 mq);
- una porzione di terreno nel resede antistante il fabbricato (distinta catastalmente dal sub **11** della part.249) da adibire a parcheggio scoperto pertinenziale per due posti auto, al momento non delimitata in loco e finita superficialmente con strato di ghiaia invaso da erbe infestanti (sup. circa 50,00 mq);
- una porzione aggiuntiva di resede antistante il fabbricato ed adiacente ai posti auto di cui sopra (distinta catastalmente dalla part.IIa **275** foglio 73, sup. catast. 43,00 mq), al momento non delimitata in loco e ricoperta da erbe infestanti.

Sono annessi alla proprietà proporzionali diritti sulle parti a comune del fabbricato:

- 
- la rampa/corsia per l'accesso dal resede alle cantine del piano interrato (distinta catastalmente con il sub **1** della part.Illa 249 comune ai subb 2, 3, 4, 5 e 12) che presenta intonaco, pavimenti in cotto/ceramica e cancello in metallo;
  - il locale tecnico nel piano interrato (distinto catastalmente con il sub **12** della part.Illa 249, unità in corso di costruzione da porre a comune dei subb 3 e 4) al grezzo con il solo pavimento in piastrelle di ceramica (sup. 21,50 mq);
  - la strada di accesso interna al lotto (distinta catastalmente con il sub **6** della part.Illa 249 comune ai subb 2,3,4,5,7,9,10,11) al momento realizzata con strato di ghiaia invaso da erbe infestanti;

Inoltre proporzionali diritti sulle parti a comune del complesso:

- 
- la strada di accesso interna al compendio (distinta catastalmente dalla part.Illa **271**) che si diparte dalla strada privata e che disimpegna sul lato nord-est i tre lotti previsti; è al momento realizzata con strato di ghiaia in parte invaso da erbe infestanti;
  - la porzione di terreno distinta catastalmente dalla particella **273** (sup. catast. 178,00 mq). Qui è collocato il serbatoio per il GPL di alimentazione degli impianti termici entro apposito recinto delimitato da basso muretto e rete metallica, invaso da erbe infestanti. Per il resto il terreno, scarpata di delimitazione del compendio sul lato sud-est, è completamente ricoperto da vegetazione spontanea ed erbe infestanti.

Stato di conservazione e manutenzione:

Il fabbricato e anche il bene in oggetto (non completato e non utilizzato), si presentano nel complesso in discreto stato di conservazione ma

in sufficiente stato di manutenzione che nel tempo andrà a peggiorare  
in ragione del mancato utilizzo degli alloggi.

### Consistenza dell'immobile

Per quanto al calcolo delle superfici commerciali del bene si è fatto riferimento al Codice delle Valutazioni Immobiliari (edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle Entrate) che costituisce uno standard di valutazione uniforme largamente condiviso, in grado di rappresentare un termine di raffronto professionale e un punto di riferimento per i valutatori italiani.

Seguendo tali indicazioni, il calcolo della superficie commerciale per immobili residenziali è dato dalla somma della superficie lorda dei vani dell'alloggio (comprensiva quindi delle superfici delle pareti interne, di quelle perimetrali sino al massimo di 50 cm di spessore, delle pareti di divisione con altra proprietà al 50%), delle superfici "ponderate" (cioè ridotte secondo percentuali prestabilite) di locali accessori eventualmente presenti (quali cantine, sottotetti, garage e posti auto) e di altri elementi accessori (terrazzi, balconi, lastrici, giardini).

Tabella di Calcolo della Superficie Commerciale

APPARTAMENTO sub 4	Stato di manutenzione	Superficie Lorda	Coefficiente di ponderazione	Superficie Commerciale
Piano terra	sufficiente	mq 43,81	x 1	=mq 43,81
Piano primo	sufficiente	mq 42,36	x 1	=mq 42,36
Cantina (p. interrato)	sufficiente	mq 28,00	x 0,35	=mq 9,80
Giardino	sufficiente	mq 25,00	x 0,15	=mq 3,75
Giardino (superf. oltre 25mq)	sufficiente	mq 64,70	x 0,05	=mq 3,24
Posti auto	sufficiente	mq 50,00	x 0,2	=mq 10
Resede aggiuntivo	sufficiente	mq 43,00	x 0,1	=mq 4,3
<b>TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE</b>				<b>mq 117,26</b>

**- 8° QUESITO - LOTTO B**

La descrizione contenuta nel pignoramento è conforme a quella attuale per quanto ai dati catastali.

**- 9° QUESITO - LOTTO B**

Il bene, pur dotato di una propria distinzione al Catasto Fabbricati, non è stato accatastrato in quanto ancora non completato. Pertanto al momento non è possibile produrre planimetria catastale ma solo l'elaborato planimetrico della particella 249 in scala 1/500 per la dimostrazione dei subalterni (ALL. B.2)

**- 10° QUESITO - LOTTO B**

Nel Regolamento Urbanistico Comunale il terreno sul quale il compendio insiste è compreso in Ambito di Livello C) di tutela delle aree a prevalente funzione agricola.

A norma dell'art. 18 L. 47/1985, non si ritiene di dover produrre Certificato di Destinazione Urbanistica in quanto l'insieme dei terreni che compongono il compendio di cui il bene di questo LOTTO A è parte, risulta ente urbano di superficie inferiore a 5.000 mq.

**- 11° QUESITO - LOTTO B**

Presso l'Archivio dell'Ufficio Edilizia del Comune di Subbiano in relazione all'intero fabbricato di cui il bene in oggetto è parte, risultano le seguenti pratiche edilizie:

- Piano di Utilizzo n. **6098** del **12/03/2008** per demolizione di fabbricati esistenti e realizzazione di un compendio immobiliare costituito da n. 3 edifici per un totale di 12 alloggi.
- Permesso di Costruire n. **6190** del **19/03/2009** per realizzazione del I

stralcio dei lavori costituito dal fabbricato n. 1 per n. 4 alloggi.

- Variante in corso d'opera al P. d. C. 6190/2009, P.E. n. **7044** del **27/06/2009** (ALL. B.3). Le opere in variante al progetto originario riguardano: la realizzazione delle murature e dei solai in funzione della posa dell'isolamento termico atto ad ottenere un migliore rendimento energetico dei fabbricati; al piano interrato, la realizzazione del vano scala interno di collegamento con il piano superiore, delle finestre a bocca di lupo, di un locale tecnico e di modifiche alle tramezzature e ai piani terreno e primo, di modifiche alle tramezzature ed alle aperture esterne.
- Per il completamento dei lavori, risulta rilasciata in data 14/05/2012 una proroga con nuova scadenza del P. d. C. al 13/07/2013. Nonostante la proroga, i lavori non sono giunti a termine.

In specifico per quanto all'alloggio in oggetto, confrontando gli elaborati grafici di Variante 7044/2009 con lo stato attuale dei luoghi, non si riscontrano difformità.

Le opere, come detto, non sono completate, sarà pertanto necessario per la ripresa dei lavori procedere alla presentazione di una pratica edilizia di Comunicazione Inizio Lavori Asseverata (C.I.L.A.) seguita al termine da Dichiarazione di Fine Lavori, Attestazione di Conformità e Certificazione di Abitabilità con allegate le relative documentazioni come di legge.

**- 12° QUESITO - LOTTO B**

Il bene, al momento inutilizzato, è in possesso della

**- 13° QUESITO - LOTTO B**

La proprietà del bene è afferente persona giuridica

**- 14° QUESITO - LOTTO B**

Al momento del sopralluogo il bene, non completato, risulta non utilizzato.

**- 15° QUESITO - LOTTO B**



L'alloggio è dotato di impianto elettrico realizzato con linee entro tubo corrugato sottotraccia all'interno delle murature, comprensivo di allacciamento alla rete con contatore mentre risultano mancanti i telai, i frutti e le placche di ogni singolo punto di comando. L'impianto idraulico pure realizzato in tutte le sue parti compreso l'allacciamento alla rete con contatore, risulta mancante di raccordi, sanitari e rubinetterie. L'impianto fognante completo nelle sue parti, è comprensivo di singolo depuratore allacciato ad un collettore comune a dispersione nel terreno. L'impianto termico è realizzato a pavimento con caldaia per riscaldamento/acqua sanitaria, alloggiata all'esterno entro apposito contenitore ed alimentata a GPL con serbatoio collocato nella porzione di terreno a comune distinta dalla particella 273; ad integrazione è un impianto solare termico con pannello soprastante la copertura.

Stante la mancanza di allacciamenti delle utenze non è stato possibile accertare il funzionamento degli impianti stessi ed inoltre non essendo ancora dichiarata la fine dei lavori, non risultano prodotte le certificazioni degli impianti e di prestazione energetica. Pertanto si ritiene di dover applicare un decremento a forfait del valore commerciale dell'immobile.



**- 16° QUESITO - LOTTO B**

Preliminarmente alla redazione della presente relazione si è provve-

duto a distinguere i beni pignorati in singoli lotti.

**- 17° QUESITO - LOTTO B**

**Valore dell'immobile:** Escluso l'utilizzo di altri criteri di stima (a costo di costruzione, a capitalizzazione di reddito) in quanto meno attendibili rispetto alle attuali possibilità di realizzo a libero mercato, il valore del bene al presente momento è cercato per comparazione esaminando valori effettivi di mercato relativi a recenti compravendite di immobili con analoghe caratteristiche. Osservando che:

- i valori di mercato attualmente praticati in zone equipollenti del territorio comunale per alloggi simili per caratteristiche dimensionali, tipologiche e costruttive, assunti mediante informazioni presso Agenzie Immobiliari operanti nel mercato locale, oscillano tra 800,00 €/mq e 1.100,00 €/mq di superficie commerciale, quindi mediamente 950,00 €/mq;
- la pubblicazione OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) dell'Agenzia delle Entrate per la zona in oggetto indica in riferimento alla superficie lorda commerciale di abitazioni civili in normale stato conservativo, valori di mercato da un minimo di 850,00 €/mq ad un massimo di 1.100,00 €/mq, quindi mediamente 975,00 €/mq (ALL. B.5 - Quotazioni Immobiliari);
- la pubblicazione del Borsino Immobiliare per la zona in oggetto indica in riferimento alla superficie lorda commerciale di abitazioni di civili, valori di mercato da un minimo di 752,00 €/mq, per ubicazioni di minor pregio, ad un massimo di 950,00 €/mq, per ubicazioni di maggior pregio, quindi mediamente 851,00 €/mq (ALL. B.5 - Quotazioni Immobiliari).

Tenuto conto dei valori sopraindicati e considerati l'ubicazione del bene, la tipologia del fabbricato, lo stato di conservazione e di manutenzione

del fabbricato nel complesso e dell'alloggio in oggetto non ancora completato, lo stato delle sistemazioni esterne e altresì l'attuale permanere di stagnazione del mercato immobiliare, si ritiene applicabile un valore unitario pari a 800,00 €/mq. Pertanto si stima:

superficie commerciale x valore unitario

mq	117,26	x	800,00 €/mq	= €	93.808,00
----	--------	---	-------------	-----	-----------

In considerazione dell'assenza di certificazione degli impianti e di Attestazione di Prestazione Energetica, della necessità di ottenere Certificazione di abitabilità al completamento dei lavori, nonché delle caratteristiche della vendita coattiva, si ritiene di dover applicare a tale valore un abbattimento forfettario del 15%, pertanto si calcola:

€	93.808,00	-	15 %	= €	79.736,80	approssimabile a
---	-----------	---	------	-----	-----------	------------------

**80.000,00 €** (diconsi Euro **ottantamila/00**)

»«»«»«»«»« - **VALORE DI STIMA LOTTO B** - »«»«»«»«»«

**- 18° QUESITO - LOTTO B**

Il bene è pignorato per quota dell'intero, non è necessario formare lotti in natura.

**- 19° QUESITO - LOTTO B**

Il pignoramento grava sulla **piena** proprietà, il valore determinato è relativo a tale diritto.

**- 20° QUESITO - LOTTO B**

L'immobile, non completato, risulta conforme per quanto realizzato agli elaborati grafici di cui alla Variante n. **7044** del **27/06/2009**.

---

**LOTTO - C -**

---

**Piena proprietà** per quota dell'intero già spettante a (N.B. - al momento per quanto stabilito con **SENTENZA TRASLATIVA** emessa dal **TRIBUNALE DI AREZZO** in data **14/01/2016** rep. n. **57 - ALL. C.5-** la proprietà del bene in oggetto è stata trasferita ad ), su porzione di edificio di più ampia consistenza sito in Comune di **Subbiano**, Loc. **Campassone - La Capannuccia**, più precisamente costituita da **alloggio** per civile abitazione (distinto dalla part.lla **249** sub **5** del fg **73**) corredato da terreno di resede esclusivo, da **posti auto** esclusivi nel resede (sub **7** della medesima part.lla 249), da diritti sulle parti comuni del fabbricato (in particolare p.lla 249 sub **1**, rampa di accesso al piano seminterrato e p.lla 249 sub **6** strada di accesso all'edificio interna al lotto) e diritti sulle parti comuni dell'intero complesso, in specifico part.lla **271** strada di accesso al compendio e part.lla **273**, terreno di resede con deposito GPL.

**- 1° QUESITO - LOTTO C**

Si è provveduto a verificare la documentazione ex art. 567 c.p.c. depositata in atti, che è risultata completa ed idonea, in particolare si è accertato:

- la corretta ed esatta individuazione dei beni oggetto di esproprio in relazione ai dati catastali e dei registri immobiliari. A tal proposito si segnala, come più sopra indicato, che per quanto stabilito con **SENTENZA TRASLATIVA** emessa dal **TRIBUNALE DI AREZZO** in data **14/01/2016** rep. n. **57**, trascritta ad Arezzo il **23/01/2017** al n. **1028**

R.G. e n. **732** R. Part., la **PIENA PROPRIETÀ** del bene in oggetto è stata trasferita ad (ALL. C.5). La sentenza è conseguente alla **DOMANDA GIUDIZIALE** del **12/06/2014** rep. n. **8799** trascritta il **13/06/2014** al n. **7386** R.G. e n. **5621** R. Part. in favore di e al n. **7387** R. G. e n. **5622** R. Part. in favore di (rispettivamente pg 74 e pg 77 Documentazione ipocastatale in atti).

Per quanto servir possa a determinare l'**INEFFICACIA** o meno della sentenza di cui sopra si indica che: - in data **31/07/2014**, con il deposito presso l'Ufficio Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Arezzo della Sentenza n. **580/2014** del Tribunale di Arezzo del **12/06/2014**, spedita in forma esecutiva in data **26/06/2014**, annotata in data **02/07/2014** a margine della trascrizione del sequestro conservativo del 17/12/2013 (già confermato il **18/02/2013** in sede di prima udienza proc. RGNR **3973/2013**), ex art. 156 disp. att. cpc. si è perfezionato il pignoramento ex art. 686 cpc sui beni immobili di cui alla nota di trascrizione del **01/04/2014** n. **4407** R. G. e n. **3392** R. Part. (pg 59 e, in specifico per il bene in oggetto, immobili nn. 62 e 63 pg 67 della documentazione ipocatastale in atti).

- i dati catastali effettivamente risultanti che sono quelli di seguito indicati e la corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati negli atti di pignoramento;
  - che non risultano a carico del bene servitù o altri vincoli trascritti dalle note di trascrizione e dal titolo di trasferimento;
- Invece a favore del complesso edilizio di cui il bene in oggetto è parte, risulta trascritta servitù per la costituzione di passo pedonale e carrabi-

le nascente da atto a rogito notaio F. Pantani in Arezzo del 10/12/2008 rep. 128.278 racc. n. 19.069, a favore di \_\_\_\_\_ e contro \_\_\_\_\_. Il sig.

\_\_\_\_\_, per sé e suoi aventi causa, ha costituito a carico della residua sua proprietà (Fondo Servente) ed a favore del complesso immobiliare (Fondo Dominante) una servitù di passo pedonale e carrabile, con ogni mezzo, per l'accesso al Fondo Dominante dalla strada provinciale della Libbia, anche per uso insediativo abitativo. La servitù dovrà essere esercitata sul tracciato attualmente esistente, o in quello che, di comune accordo tra le parti, potrà essere in futuro identificato; tracciato che dovrà avere una larghezza minima di metri lineari 5 e rimarrà a servizio anche delle residue proprietà della parte venditrice. Il signor \_\_\_\_\_

si è obbligato inoltre a consentire, anche con eventuale costituzione di servitù reali, l'attraversamento delle sue confinanti residue proprietà di canalizzazioni relative ad utenze di pubblica utilità a servizio del complesso immobiliare compravenduto e dei futuri edifici da realizzare a cura e spese della società acquirente con percorsi da individuare di comune accordo tra le parti (trascrizione del 22/12/2008 nn. 24801/16500 - pg 36 della documentazione ipocatastale in atti);

- che dopo il pignoramento si rilevano iscrizioni ipotecarie come di seguito elencato in risposta al 3° QUESITO;
- che sussiste la continuità delle trascrizioni nel ventennio antecedente al pignoramento.

**- 2° QUESITO - LOTTO C**

Ad integrazione della documentazione si è provveduto ad acquisire ed allegare:

- visure e planimetrie catastali (ALL. C.2);
- planimetrie accluse all'ultimo atto amministrativo riscontrato (ALL. C.3);
- copia integrale del titolo di provenienza dei beni pignorati (ALL. C.4):
  - atto rogito Fabrizio PANTANI di Arezzo in data 10/12/2008, rep. 128.278 racc. n. 19.069, trascritto ad Arezzo il 22/12/2008 ai nn. 24.799/16.498;
  - sentenza traslativa Tribunale di Arezzo n. 57/2016 con relativa Trascrizione del 23/01/2017 nn. 1028/732 (ALL. C.5).

### - 3° QUESITO - LOTTO C

L'area in cui i beni insistono e in specifico il bene in oggetto non risultano gravati da pesi ed oneri.

Per quanto alle formalità pregiudizievoli, alla data del 19/06/2018 presso l'Agenzia delle Entrate-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Arezzo, risultano gravanti sul bene nel ventennio antecedente alla trascrizione del pignoramento, le seguenti:

#### **TRASCRIZIONI**

- In data 06/06/1989 n. 7796 R.G. e n. 5399 R. Part.

avente per oggetto **atto unilaterale d'obbligo edilizio** ricevuto dal notaio Fabrizio **Pantani** in Arezzo in data **25/05/1989** rep.**5.904**, a favore del **COMUNE DI SUBBIANO**, contro , gravante, infra maggior consistenza, sulle originarie particelle **99** e **107** del foglio 73, Comune di Subbiano (particelle che hanno poi originato fra le altre, la part.lla 249 in oggetto).

- In data 01/04/2014 n. 4407 R.G. e n. 3392 R. Part.

avente per oggetto **decreto di sequestro conservativo** emesso dal

Tribunale di Arezzo in data **17/12/2013**, rep.**3.973**, a favore di \_\_\_\_\_, contro \_\_\_\_\_; grava, infra maggior consistenza, su bene di cui a questo LOTTO C distinto C. F. Comune Subbiano, fg 73, particella 249 subb **5, 7** e su altre porzioni del medesimo fabbricato distinte C. F. Comune Subbiano, fg 73, particella 249 subb. 4, 10, 11 e 12, particelle 270, 271, 272, 273, 274 e 275.

- ANNOTAZIONE in data **29/07/2014** n. **9699** R.G. e n. **1153** R. Part. avente ad oggetto **sentenza di condanna esecutiva**, emessa dal Tribunale di Arezzo in data **12/06/2014**, rep. **1.402** a favore di \_\_\_\_\_, contro \_\_\_\_\_;

- In data **13/06/2014** n. **7386** R.G. e n. **5621** R. Part.

avente per oggetto **esecuzione in forma specifica** derivante da domanda giudiziale presso il Tribunale di Arezzo in data **12/06/2014**, rep. **8799**, a favore di \_\_\_\_\_, contro \_\_\_\_\_ grava su bene di cui a questo LOTTO C.

- In data **13/06/2014** n. **7387** R.G. e n. **5622** R. Part.

avente per oggetto **esecuzione in forma specifica** derivante da domanda giudiziale presso il Tribunale di Arezzo in data **12/06/2014**, rep. **8799**, a favore di \_\_\_\_\_, contro \_\_\_\_\_, grava su bene di cui a questo LOTTO C.

- In data **05/01/2015** n. **48** R.G. e n. **33** R. Part.

avente per oggetto **decreto di sequestro conservativo** emesso dal Tribunale di Arezzo in data **18/12/2014**, rep. **4608**, a favore di \_\_\_\_\_, contro \_\_\_\_\_, grava, infra maggior consistenza, su bene di cui a questo LOTTO C distinto C. F. Comune Subbiano, fg 73, particella 249

subb **5, 7** e su altre porzioni del medesimo fabbricato distinte C. F. Comune Subbiano, fg 73, particella 249 subb. 4, 10, 11 e 12, particelle 270, 271, 272, 273, 274 e 275.

- In data **23/01/2017** n. **1028** R.G. e n. **732** R. Part.

avente per oggetto **sentenza traslativa** emessa dal Tribunale di Arezzo in data **14/01/2016**, rep. **57**, a favore di \_\_\_\_\_, contro \_\_\_\_\_, grava, su bene di cui a questo LOTTO C.

### **ISCRIZIONI**

- In data **25.05.2009** n. **8826** R.G. e n. **1539** R. Part.

avente per oggetto **ipoteca volontaria** a garanzia di mutuo per € **1.200.000,00** (c. € 600.000,00), a favore di \_\_\_\_\_, contro \_\_\_\_\_, grava sulla particella **249** del foglio **73**.

- ANNOTAZIONE in data **06.12.2011** n. **19523** R.G. e n. **2917** R. Part.

avente per oggetto restrizione di beni con liberazione, infra maggior consistenza, dei subb. 1 e 6 della particella 249 foglio 73 (beni a comune del complesso edilizio).

- In data **02/07/2014** n. **8196** R.G. e n. **990** R. Part.

avente per oggetto **ipoteca giudiziale** derivante da sentenza di condanna emessa dal Tribunale di Arezzo in data 12/06/2014, rep. 1.402 per € 350.000,00 (c. 270.000,00), a favore di \_\_\_\_\_, contro \_\_\_\_\_, grava, infra maggior consistenza, su bene di cui a questo LOTTO C distinto C. F. Comune Subbiano, fg 73, particella 249 sub **5, 7** e su altre porzioni del medesimo fabbricato distinte C. F. Comune Subbiano, fg 73, particella 249 subb 4, 10, 11 e 12, particelle 270, 271, 272, 273, 274 e 275.

**- 4° QUESITO - LOTTO C**

Il fabbricato di cui il bene è porzione non è ancora terminato, al momento sul bene in oggetto non risultano vincoli od oneri di natura condominiale.

**- 5° QUESITO - LOTTO C**

Non risultano diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici. L'immobile non risulta gravato da censo, livello o uso civico; il diritto del debitore sui beni pignorati è per la complessiva piena proprietà.

I beni pignorati non risultano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

**- 6° QUESITO - LOTTO C**

In relazione al bene in oggetto si indica che:

Per quanto stabilito con **SENTENZA TRASLATIVA** emessa dal **TRIBUNALE DI AREZZO** in data **14/01/2016** rep. n. **57**, trascritta ad Arezzo il **23/01/2017** al n. **1028** R.G. e n. **732** R. Part., la **PIENA PROPRIETÀ** del bene in oggetto è stata trasferita ad \_\_\_\_\_ (ALL. C.5). La sentenza è conseguente alla **DOMANDA GIUDIZIALE** del **12/06/2014** rep. n. **8799** trascritta il **13/06/2014** al n. **7386** R.G. e n. **5621** R. Part. in favore di \_\_\_\_\_ e al n. **7387** R. G. e n. **5622** R. Part. in favore di \_\_\_\_\_ (rispettivamente pg 74 e pg 77 Documentazione ipocastatale in atti).

Per quanto servir possa a determinare l'**INEFFICACIA** o meno della sentenza di cui sopra si indica che:

- in data **31/07/2014**, con il deposito presso l'Ufficio Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Arezzo della Sentenza n. **580/2014** del Tribunale di Arezzo del **12/06/2014**, spedita in forma esecutiva in data **26/06/2014**,

annotata in data **02/07/2014** a margine della trascrizione del sequestro conservativo del 17/12/2013 (già confermato il **18/02/2013** in sede di prima udienza proc. RGNR **3973/2013**), ex art. 156 disp. att. cpc. si è perfezionato il pignoramento ex art. 686 cpc sui beni immobili di cui alla nota di trascrizione del **01/04/2014** n. **4407** R. G. e n. **3392** R. Part. (pg 59 e, in specifico per il bene in oggetto, immobili nn. 62 e 63 pg 67 della documentazione ipocatastale in atti).

Le formalità pregiudizievoli che dovranno essere cancellate sono quelle indicate in risposta al "3° Quesito", di seguito si indicano i costi per l'annotazione di tali formalità precisando che solo successivamente al deposito delle annotazioni di cancellazione presso l'Agenzia del Territorio-Servizi di Pubblicità Immobiliare e quindi al riscontro da parte dell'ufficio preposto, sarà possibile stabilire con esattezza gli importi necessari:

Annotazione su formalità ipoteca volontaria x mutuo	n.1	€	35,00
Annotazione su formalità ipoteca giudiziale (350.000 €)	n. 1	€	1.844,00
Annotazione su formalità decreto ingiuntivo (390.000 €)	n. 1	€	2.044,00
Annotazione su formalità sequestro conservativo	n. 2	€	588,00
Annotazione su formalità pignoramento	n.1	€	294,00
<b>TOTALE</b>			= 4.805,00

Si precisa che le domande giudiziali trascritte il 12/06/2014 ai nn. **7386/5621** e nn. **7387/5622** e la sentenza traslativa trascritta il **23/01/2017** ai nn. **1028/732** di cui sopra argomentato, in quanto ATTI DICHIARATIVI non sono soggetti ad annotazione di cancellazione ma piuttosto a dichiarazione di inefficacia, pertanto nel totale sopra riportato non sono comprese spese relative a tali annotazioni.

Non si rilevano ulteriori pesi, oneri o limitazioni da cancellare o regolarizzare al momento della vendita a carico della procedura.

Per quanto alle regolarizzazioni urbanistico-catastali si rimanda a quanto indicato ai quesiti nn. 9 e 11.

**- 7° QUESITO - LOTTO C**

**DATI CATASTALI ATTUALI (ALL. C.2 - visure catastali)**

Catasto Fabbricati Comune di Subbiano

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							Indirizzo
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consist.	Superficie Catastale	Rendita	
1		73	249	5			A/3	4	5,5 vani	Totale: 116 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte**: 113 m <sup>2</sup>	Euro 340,86	LOCALITA' CAMPASSONE SNC piano: S1-T;
2		73	249	7			C/6	3	36 m <sup>2</sup>	Totale: 36 m <sup>2</sup>	Euro 118,99	LOCALITA' CAMPASSONE SNC piano: T;
4		73	249	1			ente comune					
5		73	249	6			ente comune					

porzioni a comune dell'intero compendio

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							Indirizzo
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		73	271				area urbana		344 m <sup>2</sup>			LOCALITA' CAMPASSONE SNC piano: T;
1		73	273				area urbana		178 m <sup>2</sup>			LOCALITA' CAMPASSONE SNC piano: T;

**DESCRIZIONE DEL BENE**

**(ALL. C.2 - planimetria con indicazione dei subalterni)**

Porzione di fabbricato di più ampia consistenza, primo stralcio esecutivo di un compendio immobiliare sito in Comune di **Subbiano**, Loc.

**Campassone**, più precisamente costituita da **alloggio** per civile abitazione (distinto dalla part.Illa **249** sub **5** del fg **73**) corredato da terreno di resede esclusivo, da **posti auto** scoperti riservati nel resede (sub **11** della part.Illa 249), diritti sulle parti comuni del fabbricato, in specifico part.Illa 249 sub **1**, rampa di accesso al piano seminterrato, part.Illa 249 sub **6** strada di accesso all'edificio interna al lotto ed inoltre diritti sulle parti comuni dell'intero complesso, in specifico part.Illa **271** strada di accesso e part.Illa **273**, terreno di resede con deposito GPL. Il compendio immobiliare è collocato nelle colline a sud-est del territorio comunale in località Campassone lungo la strada n. 43 della Libbia, in territorio extraurbano a prevalente funzione agricola, caratterizzato da immobili per lo più a destinazione abitativa. È raggiungibile percorrendo per circa 200 m la strada bianca privata che dipartendosi dalla strada n. 43 della Libbia, sale a raggiungere il compendio stesso (per quanto a tale strada di accesso risulta trascritta servitù per la costituzione di passo pedonale e carrabile a favore del complesso edilizio di cui il bene in oggetto è parte, nascente da atto a rogito notaio F. Pantani in Arezzo del 10/12/2008 rep. 128.278 racc. n. 19.069). Il fabbricato è realizzato con struttura in c.a. e tamponature in blocchi termici tipo Poroton con coibentazione, solai del tipo bausta in c.a armato e laterizio, gronda a travetti in legno e laterizio, copertura a falde inclinate con solaio su muricci e manto in tegole di laterizio.

In specifico l'alloggio del tipo terra-tetto sviluppato ai piani interrato e terra, il primo da destra guardando il prospetto dell'edificio (sub 5 della part.Illa 249), è costituito al piano interrato da tre cantine ed una lavanderia oltre alla scala in legno per la salita al piano terra; la prima cantina

più ampia, dotata di due finestre a bocca di lupo e di unità fan coil per il riscaldamento, disimpegna le altre due cantine che non sono dotate di aperture verso l'esterno. Nella lavanderia si osserva l'allestimento, non completato, per la realizzazione di un bagno: sono presenti le predisposizioni idrauliche per gli apparecchi sanitari, la vasca da bagno e il rivestimento alle pareti. (sup. netta p. interrato 57,46 mq, h = 2,11 m). Al piano terra sono un locale soggiorno/pranzo/angolo cottura, due camere, oltre a bagno, disimpegno e vano scala per la discesa all'interrato. La superficie utile complessiva dell'alloggio è pari a 56,42 mq con altezza dei vani di 2,74 m. Gli ambienti risultano intonacati e tinteggiati, dotati di portoncino di ingresso antintrusione, infissi esterni in legno con vetrocamera e persiane alla fiorentina in legno tinteggiate, porte interne in struttura tamburata con rivestimento ad impiallacciatura in legno; pavimenti in ceramica e rivestimento nel bagno. L'impianto elettrico completo nelle sue parti e comprensivo di allacciamento alla rete con contatore, è realizzato con linee entro tubo corrugato sottotraccia all'interno delle murature. L'impianto idraulico normale e funzionante è comprensivo di allacciamento alla rete con contatore. L'impianto fognante completo nelle sue parti, è comprensivo di singolo depuratore allacciato ad un collettore comune a dispersione nel terreno. L'impianto termico è realizzato del tipo a pavimento, con caldaia per riscaldamento/acqua sanitaria alloggiata all'esterno entro apposito contenitore ed alimentata a GPL con serbatoio collocato nella porzione di terreno a comune distinta dalla particella 273. Ad integrazione è un impianto solare termico con pannello soprastante la copertura.

Completano la proprietà:

- un porticato esterno, adiacente all'ingresso, con copertura inclinata a travi in legno e manto in tegole di laterizio (sup. 14,82 mq);
- il terreno di resede ad uso esclusivo che circonda l'alloggio su tre lati, completamente recintato con rete e pali metallici, sistemato a giardino con arbusti e prato rustico (sup. 207,56 mq).
- una porzione di terreno nel resede antistante il fabbricato (distinta catastalmente dal sub **7** della part. 249) da adibire a parcheggio scoperto pertinenziale per due posti auto, delimitata con cordolo in cemento e con superficie finita a ghiaia invasa da erbe infestanti (sup. circa 36,60 mq).

Sono annessi alla proprietà proporzionali diritti sulle parti a comune del fabbricato:

- la rampa/corsia per l'accesso dal resede alle cantine del piano interrato (distinta catastalmente con il sub **1** della part.lla 249 comune ai subb 2, 3, 4, 5 e 12) che presenta intonaco, pavimenti in cotto/ceramica e cancello in metallo;
- la strada di accesso interna al lotto (distinta catastalmente con il sub **6** della part.lla 249 comune ai subb 2,3,4,5,7,9,10,11) al momento realizzata con strato di ghiaia invaso da erbe infestanti;

Inoltre proporzionali diritti sulle parti a comune del complesso:

- la strada di accesso interna al compendio (distinta catastalmente dalla part.lla **271**) che si diparte dalla strada privata e che disimpegna sul lato nord-est i tre lotti previsti; è al momento realizzata con strato di ghiaia in parte invaso da erbe infestanti;
- la porzione di terreno distinta catastalmente dalla particella **273** (sup.

cat. 178,00 mq). Qui è collocato il serbatoio per il GPL di alimentazione degli impianti termici entro apposito recinto delimitato da basso muretto e rete metallica, invaso da erbe infestanti. Per il resto il terreno, scarpata di delimitazione del compendio sul lato sud-est, è completamente ricoperto da vegetazione spontanea ed erbe infestanti.

Stato di conservazione e manutenzione:

Il fabbricato nel complesso e l'alloggio in oggetto si presentano in discreto stato di conservazione e manutenzione; si osserva nella camera più ampia diverse zone con efflorescenze di patina biologica dovuta ad umidità.

### **Consistenza dell'immobile**

Per quanto al calcolo delle superfici commerciali del bene si è fatto riferimento al Codice delle Valutazioni Immobiliari (edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle Entrate) che costituisce uno standard di valutazione uniforme largamente condiviso, in grado di rappresentare un termine di raffronto professionale e un punto di riferimento per i valutatori italiani.

Seguendo tali indicazioni, il calcolo della superficie commerciale per immobili residenziali è dato dalla somma della superficie lorda dei vani dell'alloggio (comprensiva quindi delle superfici delle pareti interne, di quelle perimetrali sino al massimo di 50 cm di spessore, delle pareti di divisione con altra proprietà al 50%), delle superfici "ponderate" (cioè ridotte secondo percentuali prestabilite) di locali accessori eventualmente presenti (quali cantine, sottotetti, garage e posti auto) e di altri elementi accessori (terrazzi, balconi, lastrici, giardini).

Tabella di Calcolo della Superficie Commerciale

APPARTAMENTO sub 5	Stato di manutenzione	Superficie Lorda		Coefficiente di ponderazione		Superficie Commerciale	
		mq				=mq	
Piano terra	discreto	mq	76,53	x	1	=mq	76,53
Cantina (p. interrato)	discreto	mq	69,84	x	0,35	=mq	24,44
Porticato	discreto	mq	14,82	x	0,35	=mq	5,19
Giardino	discreto	mq	25,00	x	0,15	=mq	3,75
Giardino (superf. oltre 25mq)	discreto	mq	182,60	x	0,05	=mq	9,13
Posti auto	discreto	mq	36,61	x	0,2	=mq	7,32
<b>TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE</b>						<b>mq</b>	<b>126,36</b>

#### - 8° QUESITO - LOTTO C

La descrizione contenuta nel pignoramento è conforme a quella attuale per quanto ai dati catastali.

#### - 9° QUESITO - LOTTO C

Le planimetrie del bene, depositate presso l'Agenzia delle Entrate, restituiscono una rappresentazione dell'immobile coerente con lo stato attuale dei luoghi.

#### - 10° QUESITO - LOTTO C

Nel Regolamento Urbanistico Comunale il terreno sul quale il compendio insiste è compreso in Ambito di Livello C) di tutela delle aree a prevalente funzione agricola.

A norma dell'art. 18 L. 47/1985, non si ritiene di dover produrre Certificato di Destinazione Urbanistica in quanto l'insieme dei terreni che compongono il compendio di cui il bene di questo LOTTO A è parte, risulta ente urbano di superficie inferiore a 5.000 mq.

#### - 11° QUESITO - LOTTO C

Presso l'Archivio dell'Ufficio Edilizia del Comune di Subbiano in relazione all'intero fabbricato di cui il bene in oggetto è parte, risultano le

seguenti pratiche edilizie:

- Piano di Utilizzo n. **6098** del **12/03/2008** per demolizione di fabbricati esistenti e realizzazione di un compendio immobiliare costituito da n. 3 edifici per un totale di 12 alloggi.

- Permesso di Costruire n. **6190** del **19/03/2009** per realizzazione del I stralcio dei lavori costituito dal fabbricato n. 1 per n. 4 alloggi.

- Variante in corso d'opera al P. d. C. 6190/2009, P.E. n. **7044** del **27/06/2009** (ALL. C.3). Le opere in variante al progetto originario riguardano: la realizzazione delle murature e dei solai in funzione della posa dell'isolamento termico atto ad ottenere un migliore rendimento energetico dei fabbricati; al piano interrato, la realizzazione del vano scala interno di collegamento con il piano superiore, delle finestre a bocca di lupo, di un locale tecnico e di modifiche alle tramezzature e ai piani terreno e primo, di modifiche alle tramezzature ed alle aperture esterne.

- Per il completamento dei lavori, risulta rilasciata in data 14/05/2012 una proroga con nuova scadenza del P. d. C. al 13/07/2013. Nonostante la proroga, i lavori dell'edificio non sono giunti a termine anche se quelli relativi all'unità immobiliare in oggetto sono stati realizzati.

In specifico per quanto all'alloggio in oggetto, confrontando gli elaborati grafici di Variante 7044/2009 con lo stato attuale dei luoghi, non si riscontrano difformità.

Come detto, considerato che le opere di realizzazione dell'alloggio in oggetto sono completate, anche se quelle dell'edificio non lo sono, è possibile inoltrare una Dichiarazione di Fine Lavori, Attestazione di

Conformità e Certificazione di Abitabilità' con allegate le relative documentazioni come di legge relativamente alla sola unità in oggetto.

**- 12° QUESITO - LOTTO C**

Il bene è al momento in possesso ed utilizzato dal nucleo familiare di \_\_\_\_\_ in virtù di quanto stabilito dalla SENTENZA TRASLATIVA emessa dal TRIBUNALE DI AREZZO in data 14/01/2016 rep. n. 57, trascritta ad Arezzo il 23/01/2017 al n. 1028 R.G. e n. 732 R. Part., come meglio specificato in risposta ai quesiti 1° e 6°.

**- 13° QUESITO - LOTTO C**

Il soggetto esecutato **già** (per quanto sopra indicato in risposta ai quesiti 1° e 6°) titolare del bene è persona giuridica:

**- 14° QUESITO - LOTTO C**

Al momento del sopralluogo il bene risulta utilizzato dal nucleo familiare di \_\_\_\_\_ in virtù di quanto stabilito dalla SENTENZA TRASLATIVA emessa dal TRIBUNALE DI AREZZO in data 14/01/2016 rep. n. 57, trascritta ad Arezzo il 23/01/2017 al n. 1028 R.G. e n. 732 R. Part., come meglio specificato in risposta ai quesiti 1° e 6°.

**- 15° QUESITO - LOTTO C**

L'alloggio è dotato di impianto elettrico, normale e funzionante, realizzato con linee entro tubo corrugato sottotraccia all'interno delle mura-  
ture, comprensivo di allacciamento alla rete con contatore. L'impianto idraulico pure normale e funzionante, è realizzato in tutte le sue parti, compreso l'allacciamento alla rete con contatore. L'impianto fognante completo nelle sue parti, è comprensivo di singolo depuratore allacciato ad un collettore comune a dispersione nel terreno; la sig.ra \_\_\_\_\_ riferisce la mancan-

za di pompa di scarico per la lavanderia al piano interrato. L'impianto termico è realizzato a pavimento con caldaia per riscaldamento/acqua sanitaria, alloggiata all'esterno entro apposito contenitore ed alimentata a GPL con serbatoio collocato nella porzione di terreno a comune distinta dalla particella 273; ad integrazione è un impianto solare termico con pannello soprastante la copertura.

Non essendo ancora dichiarata la fine dei lavori, non risultano prodotte le certificazioni degli impianti e di prestazione energetica. Pertanto si ritiene di dover applicare un decremento a forfait del valore commerciale dell'immobile.

#### **- 16° QUESITO - LOTTO C**

Preliminarmente alla redazione della presente relazione si è provveduto a distinguere i beni pignorati in singoli lotti.

#### **- 17° QUESITO - LOTTO C**

**Valore dell'immobile:** Escluso l'utilizzo di altri criteri di stima (a costo di costruzione, a capitalizzazione di reddito) in quanto meno attendibili rispetto alle attuali possibilità di realizzo a libero mercato, il valore del bene al presente momento è cercato per comparazione esaminando valori effettivi di mercato relativi a recenti compravendite di immobili con analoghe caratteristiche. Osservando che:

- i valori di mercato attualmente praticati in zone equipollenti del territorio comunale per alloggi simili per caratteristiche dimensionali, tipologiche e costruttive, assunti mediante informazioni presso Agenzie Immobiliari operanti nel mercato locale, oscillano tra 800,00 €/mq e 1.100,00 €/mq di superficie commerciale, quindi mediamente 950,00 €/mq;



**- 18° QUESITO - LOTTO C**

Il bene è pignorato per quota dell'intero, non è necessario formare lotti in natura.

**- 19° QUESITO - LOTTO C**

Il pignoramento grava sulla **piena** proprietà, il valore determinato è relativo a tale diritto.

**- 20° QUESITO - LOTTO C**

L'immobile, pur con fine lavori ancora non dichiarata, risulta conforme per quanto realizzato agli elaborati grafici di cui alla Variante n. **7044** del **27/06/2009**.

---

**LOTTO - D -**

---

**Piena proprietà** per quota dell'intero su lotti di **terreno** urbani posti all'interno del compendio non completato sito in Comune di **Subbiano**, Loc. **Campassone - La Capannuccia**, più precisamente C. F. fg 73 particella **281** del fg. 73 (ex p.lla 239) destinata alla realizzazione dell'edificio n. 2 e particelle **270, 272** foglio 73 destinate alla realizzazione di parcheggi interni al compendio; a corredo sono i diritti proporzionali sulle parti comuni dell'intero complesso, in specifico part.lla **271** strada di accesso e part.lla **273**, terreno di resede con deposito GPL.

**- 1° QUESITO - LOTTO D**

Si è provveduto a verificare la documentazione ex art. 567 c.p.c. depositata in atti, che è risultata completa ed idonea, in particolare si è accertato:

- che una porzione dei beni di cui a questo LOTTO D ha subito modifi-

che nell'individuazione catastale, infatti nel pignoramento è indicata la particella **239** foglio 73 Comune di Subbiano catg C/2 che è stato soppressa originando l'attuale particella **281** ente urbano di superficie 1013 mq. L'originaria particella **239**, costituita da fabbricato di categoria C/2 di sup. catast. 295 mq (poi demolito per recupero delle volumetrie da utilizzare per l'edificazione di parte del compendio), è pervenuta alla società \_\_\_\_\_ per compravendita da \_\_\_\_\_ con atto a rogito notaio **F. Pantani** del **10/12/2008** rep. **128.278** (ALL. D.3) nel quale in funzione delle modalità di pagamento dei beni compravenduti, di cui all'art. 2 lettera A) N. 2) dell'atto stesso (pagamento in una o più soluzioni entro il 28/02/2009 per il primo pagamento ed entro il 31/07/2009 per il secondo pagamento), è stato convenuto espressamente tra le parti che la vendita delle particelle **239** e 248 è con **riserva di proprietà** ai sensi e per gli effetti degli articoli 1523 e seguenti del codice civile, per cui la parte acquirente acquisterà la proprietà dei predetti beni a seguito dell'integrale pagamento del prezzo di ciascuno degli immobili stessi. Con riferimento ai predetti immobili venduti con riserva di proprietà: 1) la parte acquirente è stata immessa dalla data stessa dell'atto nel loro materiale godimento, assumendosene i rischi; 2) la parte acquirente potrà disporre solo con il consenso della parte venditrice, ovvero mediante atti sottoposti alla condizione sospensiva dell'integrale pagamento del prezzo, ovvero alla condizione risolutiva del mancato pagamento del prezzo stesso; 3) le parti prestano il loro consenso a che il patto di riservato dominio - quale condizione sospensiva del trasferimento della proprietà - venga trascritto, mediante

menzione nella nota di trascrizione della compravendita. Al momento dell'integrale pagamento del prezzo, intendendosi per tale anche l'integrale pagamento relativo ad una sola delle due particelle di terreno, la parte venditrice dovrà sottoscrivere atto notarile di quietanza e di accertamento dell'avveramento della condizione - con riferimento al prezzo della singola particella o di entrambe le particelle integralmente pagato - allo scopo di provvedere all'annotamento di cancellazione e/o restrizione nei registri immobiliari, ai sensi e per gli effetti dell'art. 2668 comma 3 del codice civile.

In seguito all'avvenuto pagamento del prezzo della sola particella **239** fg 73, con atto a rogito Pantani F. del **11/06/2014** rep. **137.368**, in relazione alla compravendita di cui sopra, è stata rilasciata quietanza di vendita parziale e consenso ad annotamento di restrizione condizione sospensiva per la detta particella 239 fg 73, come da Annotazione per Cancellazione parziale di riservato dominio del **20/06/2014** con n. **7694** R.G. e n. **940** R. Part. (ALL. D.3).

- i dati catastali effettivamente risultanti che sono quelli di seguito indicati; l'attuale particella 281 è corrispondente alla particella 239 indicata nel pignoramento da cui ha avuto origine.
- che non risultano a carico del bene servitù o altri vincoli trascritti dalle note di trascrizione e dal titolo di trasferimento. Invece a favore del complesso edilizio di cui il bene in oggetto è parte, risulta trascritta servitù per la costituzione di passo pedonale e carrabile nascente da atto a rogito notaio F. Pantani in Arezzo del 10/12/2008 rep. 128.278, trascrizione del 22/12/2008 ai nn. 24801/16500 (pg. 36 Documenta-

zione Ipotecaria in atti), a favore di \_\_\_\_\_ e contro \_\_\_\_\_ . Il sig. \_\_\_\_\_ , per sé e suoi aventi causa, ha costituito a carico della residua sua proprietà (Fondo Servente) ed a favore del complesso immobiliare (Fondo Dominante) una servitù di passo pedonale e carribile, con ogni mezzo, per l'accesso al Fondo Dominante dalla strada provinciale della Libbia, anche per uso insediativo abitativo. La servitù dovrà essere esercitata sul tracciato attualmente esistente, o in quello che, di comune accordo tra le parti, potrà essere in futuro identificato; tracciato che dovrà avere una larghezza minima di metri lineari 5 e rimarrà a servizio anche delle residue proprietà della parte venditrice. Il signor \_\_\_\_\_ si è obbligato inoltre a consentire, anche con eventuale costituzione di servitù reali, l'attraversamento delle sue confinanti residue proprietà di canalizzazioni relative ad utenze di pubblica utilità a servizio del complesso immobiliare compravenduto e dei futuri edifici da realizzare a cura e spese della società acquirente con percorsi da individuare di comune accordo tra le parti (trascrizione del 22/12/2008 nn. 24801/16500 - pg 36 del fascicolo documentazione ipocatastale depositato in atti);

- che non risultano iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento;
- che sussiste la continuità delle trascrizioni nel ventennio antecedente al pignoramento.

#### **- 2° QUESITO - LOTTO D**

Ad integrazione della documentazione si è provveduto ad acquisire ed allegare:

- visure, mappa catastale ed elaborato planimetrico (ALL. D.2);

- copia integrale del titolo di provenienza dei beni pignorati (ALL. D.3):
- atto rogito Fabrizio PANTANI di Arezzo in data 10/12/2008, rep. 128.278 racc. n. 19.069, trascritto ad Arezzo il 22/12/2008 ai nn. 24.800/16.499;
  - atto rogito F. PANTANI di Arezzo in data 11/06/2014, rep. 137.368 di quietanza di parte di prezzo di vendita con riserva parziale di proprietà;
  - ANNOTAZIONE del 20/06/2014 n. 7694 R.G. e n. 940 R. Part. Cancellazione parziale di condizione di riservato dominio;

### - 3° QUESITO - LOTTO D

L'area in cui i beni insistono e in specifico il bene in oggetto non risultano gravati da pesi ed oneri.

Per quanto alle formalità pregiudizievoli, alla data del 19/06/2018 presso l'Agenzia delle Entrate-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Arezzo, risultano gravanti sul bene nel ventennio antecedente alla trascrizione del pignoramento, le seguenti:

#### **TRASCRIZIONI**

- In data **06/06/1989** n. **7796** R.G. e n. **5399** R. Part.

avente per oggetto **atto unilaterale d'obbligo edilizio** ricevuto dal notaio Fabrizio **Pantani** in Arezzo in data **25/05/1989** rep.**5.904**, a favore del **COMUNE DI SUBBIANO**, contro , gravante, infra maggior consistenza, sulle originarie particelle **99** e **107** del foglio 73, Comune di Subbiano (la particella 107 ha poi originato fra le altre, la part.lla 281 in oggetto).

- In data **01/04/2014** n. **4407** R.G. e n. **3392** R. Part.

avente per oggetto **decreto di sequestro conservativo** emesso dal Tribunale di Arezzo in data **17/12/2013**, rep. **3.973**, a favore di \_\_\_\_\_, contro \_\_\_\_\_; grava, infra maggior consistenza, su porzione del bene di cui a questo LOTTO D distinta C. F. Comune Subbiano, fg 73, particelle 270 e 272.

- ANNOTAZIONE in data **29/07/2014** n. **9699** R.G. e n. **1153** R. Part. avente ad oggetto **sentenza di condanna esecutiva**, emessa dal Tribunale di Arezzo in data **12/06/2014**, rep. **1.402** a favore di \_\_\_\_\_, contro \_\_\_\_\_;

- In data **05/01/2015** n. **48** R.G. e n. **33** R. Part.

avente per oggetto **decreto di sequestro conservativo** emesso dal Tribunale di Arezzo in data **18/12/2014**, rep. **4608**, a favore di \_\_\_\_\_, contro \_\_\_\_\_, grava, infra maggior consistenza, su porzione del bene di cui a questo LOTTO D distinta C. F. Comune Subbiano, fg 73, particelle 270 e 272.

- In data **23/06/2017** n. **9618** R.G. e n. **6561** R. Part.

avente per oggetto **pignoramento immobiliare** del **01/06/2017**, rep. **2627**, a favore di \_\_\_\_\_, contro \_\_\_\_\_, grava, infra maggior consistenza, su beni di cui a questo LOTTO D distinti C. F. Comune Subbiano, fg 73, particelle 239 (che ha generato l'attuale 281), 270 e 272.

### **ISCRIZIONI**

- In data **02/07/2014** n. **8196** R.G. e n. **990** R. Part.

avente per oggetto **ipoteca giudiziale** derivante da sentenza di condanna emessa dal Tribunale di Arezzo in data 12/06/2014, rep. 1.402

per € 350.000,00 (c. 270.000,00), a favore di \_\_\_\_\_, contro \_\_\_\_\_, grava, infra maggior consistenza, su porzione del bene di cui a questo LOTTO D distinta C. F. Comune Subbiano, fg 73, particelle 270 e 272.

- In data **24/12/2015** n. **17241** R.G. e n. **2238** R. Part.

avente per oggetto **decreto ingiuntivo** emesso dal Tribunale di Arezzo in data 12/12/2015 rep. 1582 per € 390.000,00 (c. € 300.000,00), a favore di \_\_\_\_\_, contro \_\_\_\_\_, grava, infra maggiore consistenza, su beni di cui a questo LOTTO A distinti C. F. Comune Subbiano, fg 73, particella 249 subb. **3** e **10** e su altre porzioni del medesimo fabbricato distinte C. F. Comune Subbiano, fg 73, particella 239 (che ha generato l'attuale 281), 270 e 272.

- **4° QUESITO - LOTTO D**

Sul bene in oggetto non risultano vincoli od oneri condominiali.

- **5° QUESITO - LOTTO D**

Non risultano diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici. L'immobile non risulta gravato da censo, livello o uso civico; il diritto del debitore sui beni pignorati è per la complessiva piena proprietà. I beni pignorati non risultano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

- **6° QUESITO - LOTTO D**

Le formalità pregiudizievoli che dovranno essere cancellate sono quelle indicate in risposta al "3° Quesito", di seguito si indicano i costi per l'annotazione di tali formalità precisando che solo successivamente al deposito delle annotazioni di cancellazione presso l'Agenzia del Territorio-Servizi di Pubblicità Immobiliare e quindi al riscontro da parte dell'ufficio

preposto, sarà possibile stabilire con esattezza gli importi necessari:

Annotazione su formalità ipoteca giudiziale (350.000 €)	n. 1	€	1.844,00
Annotazione su formalità decreto ingiuntivo (390.000 €)	n. 1	€	2.044,00
Annotazione su formalità sequestro conservativo	n. 2	€	588,00
Annotazione su formalità pignoramento	n.1	€	294,00
<b>TOTALE</b>			= 4.770,00

Non si rilevano ulteriori pesi, oneri o limitazioni da cancellare o regolarizzare al momento della vendita a carico della procedura.

Non si rilevano regolarizzazioni urbanistico-catastali da eseguire.

#### - 7° QUESITO - LOTTO D

#### DATI CATASTALI ATTUALI (ALL. D.2 - visure catastali)

Catasto Fabbricati Comune di Subbiano

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO					Indirizzo
	Sez Urb	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		73	281		area urbana		1013 m <sup>2</sup>			LOCALITA' LA CAPANNUCCIA SNC piano: T;
1		73	270		area urbana		56 m <sup>2</sup>			LOCALITA' CAMPASSONE SNC piano: T;
1		73	272		area urbana		304 m <sup>2</sup>			LOCALITA' CAMPASSONE SNC piano: T;

porzioni a comune dell'intero compendio

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							Indirizzo
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		73	271				area urbana		344 m <sup>2</sup>			LOCALITA' CAMPASSONE SNC piano: T;
1		73	273				area urbana		178 m <sup>2</sup>			LOCALITA' CAMPASSONE SNC piano: T;

## DESCRIZIONE DEL BENE

### (ALL. D.2 - planimetria con indicazione dei subalterni)

Lotti di **terreno urbani** posti all'interno del compendio non completato sito in Comune di **Subbiano**, Loc. **Campassone - La Capannuccia**, più precisamente:

- particella **281** del foglio 73 (ex p.la 239) di superficie catastale **1.013** mq, collocata a nord-est dell'edificio n. 1 già realizzato e della strada di accesso al compendio. È caratterizzata da un andamento di lieve declivio a salire verso la collina ad est e, già utilizzata come area di cantiere per il deposito delle terre di scavo e di materiali da costruzione, non ha al momento delimitazione. La particella destinata, nel progetto edilizio di utilizzo del compendio, alla realizzazione dell'edificio n. 2 per n. 4 alloggi con volumetria prevista pari a **1.542,635** mc ha al momento una minore potenzialità edificatoria in quanto i volumi edificabili dell'intero compendio sono il risultato del recupero di volumi di fabbricati ad oggi demoliti, già esistenti sulle particelle 281 (ex 239) e 282 (ex 248); considerato che le due particelle con i relativi fabbricati sono state acquistate con riserva di proprietà ai sensi e per gli effetti degli articoli 1523 e seguenti del codice civile, e che per la particella 248 non risulta sia stato corrisposto il prezzo di vendita, non può ritenersi trasferita alla

la proprietà della particella stessa con il fabbricato e la relativa volumetria soprastante da utilizzare per il recupero. Pertanto, considerata utilizzabile la sola volumetria afferente l'originaria particella 239 acquisita, pari a 1195,01 mc e constatato che l'edificio 1 già realizzato sviluppa in totale 770,121 mc, si calcola una potenzialità residua del compendio di **424,889 mc** pari a **157,366 mq** da poter utilizzare per realizzare la co-

struzione sulla particella 281 (ex 239).

- particella **270** del foglio 73 di superficie catastale 56 mq destinata, nel progetto del compendio, alla realizzazione di parcheggio per n. 4 posti auto da abbinare agli alloggi dell'edificio n. 2 (non realizzato). La particella collocata a nord della strada di accesso al compendio, è caratterizzata da un andamento pianeggiante e, già utilizzata come area di cantiere per il deposito delle terre di scavo e di materiali da costruzione, non ha al momento delimitazione.

- particella **272** del foglio 73 di superficie catastale 304 mq destinata, nel progetto del compendio, alla realizzazione di parcheggio per n. 16 posti auto da abbinare parte agli alloggi degli edifici n. 2 e n. 3 (non realizzati) e parte per utilizzo a comune di tutto il complesso. La particella collocata a est della strada di accesso al compendio, è caratterizzata da un andamento pianeggiante e, già utilizzata come area di cantiere per il deposito delle terre di scavo e di materiali da costruzione, non ha al momento delimitazione.

A corredo della proprietà si ritiene necessario porre i diritti sulle parti comuni dell'intero complesso, in specifico sulla particella **271** del fg 73 strada di accesso all'intero complesso e sulla particella **273** stesso foglio, terreno di resede con deposito GPL a servizio dei fabbricati del compendio.

#### **- 8° QUESITO - LOTTO D**

La descrizione contenuta nel pignoramento non è conforme a quella attuale per quanto alla particella **239** del foglio 73 Comune di Subbiano di 1013 mq, che è stata soppressa originando l'attuale particella urbana **281** medesimo foglio e di pari superficie. Invece corrispondenti le indicazioni catastali per le altre due particelle 270 e 272 del fg. 73.

**- 9° QUESITO - LOTTO D**

Il bene, area urbana, è dotato di una corretta distinzione catastale.

**- 10° QUESITO - LOTTO D**

Nel Regolamento Urbanistico Comunale i terreni del compendio sono compresi in Ambito di Livello C) di tutela delle aree a prevalente funzione agricola.

A norma dell'art. 18 L. 47/1985, non si ritiene di dover produrre Certificato di Destinazione Urbanistica in quanto il bene risulta ente urbano di superficie inferiore a 5.000 mq.

**- 11° QUESITO - LOTTO D**

Per quanto al progetto di edificazione dell'area urbana in oggetto, presso l'Archivio dell'Ufficio Edilizia del Comune di Subbiano, risultano le seguenti pratiche edilizie:

- Piano di Utilizzo n. **6098** del **12/03/2008** per demolizione di fabbricati esistenti e realizzazione di un compendio immobiliare costituito da n. 3 edifici per un totale di 12 alloggi. Successivamente, per la realizzazione dell'edificio n. 1 è stato rilasciato Permesso di Costruire, mentre nessuna pratica edilizia è stata ancora inoltrata per la realizzazione dell'edificio n. 2 che eventualmente potrà sorgere nell'area urbana di cui a questo LOTTO D. È necessario specificare che le attuali previsioni di piano (Regolamento Urbanistico) avranno validità sino a maggio 2019 e, dopo tale data, saranno sottoposte a revisione e rinnovo che porterà infine all'adozione di un nuovo Piano Operativo Comunale. Ad oggi, quindi, non è dato sapere quale saranno per il futuro prossimo le norme e le previsioni urbanistiche che interesseranno l'area in oggetto.

Inoltre è da considerare che la potenzialità edificatoria del comparto è da ritenersi in difetto rispetto a quella di progetto in quanto i volumi edificabili da progetto dell'intero compendio sono il risultato del recupero di volumi di fabbricati ad oggi demoliti, già esistenti sulle particelle 281 (ex 239) e 282 (ex 248); considerato che le due particelle con i relativi fabbricati sono state acquistate con riserva di proprietà ai sensi e per gli effetti degli articoli 1523 e seguenti del codice civile, e che per la particella 248 non risulta sia stato corrisposto il prezzo di vendita, non può ritenersi trasferita alla proprietà della particella stessa con il fabbricato e la relativa volumetria soprastante da utilizzare per il recupero. Pertanto, considerata utilizzabile la sola volumetria afferente l'originaria particella 239 acquisita pari a 1195,01 mc e che l'edificio 1 già realizzato sviluppa in totale 770,121 mc, si calcola una potenzialità residua del compendio di 424,889 mc pari a 157,366 mq da poter utilizzare per l'edificazione sulla particella 281 (ex 239).

Per quanto agli oneri di urbanizzazione presso il Comune di Subbiano risultano versati oneri per urbanizzazione I, II e Costo di Costruzione relativi al solo 1° Stralcio realizzato, sono quindi eventualmente interamente da versare gli oneri per la realizzazione del 2° edificio.

**- 12° QUESITO - LOTTO D**

Il bene, già utilizzato come area di cantiere e al momento inutilizzato, è in possesso della

**- 13° QUESITO - LOTTO D**

La proprietà del bene è afferente persona giuridica

**- 14° QUESITO - LOTTO D**

Il bene, già utilizzato come area di cantiere e al momento inutilizzato,

è in possesso della società

**- 15° QUESITO - LOTTO D**

Il bene, area urbana non ancora urbanizzata, non presenta impianti.

**- 16° QUESITO - LOTTO D**

Preliminarmente alla redazione della presente relazione si è provveduto a distinguere i beni pignorati in singoli lotti.

**- 17° QUESITO - LOTTO D**

**Valore dell'immobile:** Escluso l'utilizzo di altri criteri di stima (a costo di costruzione, a capitalizzazione di reddito) in quanto meno attendibili rispetto alle attuali possibilità di realizzo a libero mercato, il valore del bene al presente momento è cercato per comparazione esaminando valori effettivi di mercato relativi a recenti compravendite di immobili con analoghe caratteristiche, considerati: l'ubicazione, la tipologia, la superficie e l'attuale potenzialità edificatoria del terreno, l'esecuzione parziale delle opere di urbanizzazione del compendio a cui il bene appartiene ma anche il permanere di stagnazione del mercato immobiliare. Osservando che i valori di mercato attualmente praticati in zone equipollenti del territorio comunale per terreni edificabili simili per caratteristiche dimensionali, tipologiche e potenzialità edificatoria, assunti mediante informazioni presso Agenzie Immobiliari operanti nel mercato locale, oscillano tra 70,00 €/mq e 95,00 €/mq di superficie commerciale, si ritiene applicabile un valore unitario pari a 80,00 €/mq, si stima:

mq (1.013 + 56 + 304)=	1.373	x	80,00 €/mq	=€	109.840,00	approssimabile a
------------------------	-------	---	------------	----	------------	------------------

**110.000,00 € (diconsi Euro centodiecimila/00)**

»»»»»»»»»»»» - **VALORE DI STIMA LOTTO D** - »»»»»»»»»»»»

**- 18° QUESITO - LOTTO D**

Il bene è pignorato per quota dell'intero, non è necessario formare lotti in natura.

**- 19° QUESITO - LOTTO D**

Il pignoramento grava sulla **piena** proprietà, il valore determinato è relativo a tale diritto.

**- 20° QUESITO - LOTTO D**

Il bene è un'area urbana non ancora edificata.

---

**LOTTO - E -**

---

**Piena proprietà** per quota dell'intero su lotto di **terreno** urbano posto all'interno del compendio non completato sito in Comune di **Subbiano**, Loc. **Campassone - La Capannuccia**, più precisamente C. F. fg. 73 particella **282** (ex p.lla 248) destinata alla realizzazione dell'edificio n. 3 del compendio.

Si osserva che l'originaria particella 248 costituita da fabbricato di categoria C/2 sup. catast. 276 mq (poi demolito per recupero delle volumetrie da utilizzare per l'edificazione di parte del compendio) con annesso terreno di resede di superficie catastale 911 mq, è pervenuta alla \_\_\_\_\_ per compravendita da \_\_\_\_\_ con atto a rogito notaio F. Pantani 10/12/2008 rep. 128.278 (ALL. E.2) nel quale in funzione delle modalità di pagamento dei beni compravenduti, di cui all'art. 2 lettera A) N. 2) dell'atto stesso (pagamento in una o più soluzioni entro il 28/02/2009 per il primo pagamento ed entro il 31/07/2009 per il secondo pagamento), è stato convenuto espressamente tra le parti che la vendita delle particelle 239 e **248** è con **riserva di proprietà** ai sensi e per gli effetti degli articoli 1523 e seguenti del codice civile, per cui la parte acquirente acquisterà la proprietà dei predetti beni a seguito dell'integrale pagamento del prezzo di ciascuno degli immobili stessi. Con riferimento ai predetti immobili venduti con riserva di proprietà: 1) la parte acquirente è stata immessa dalla data stessa dell'atto nel loro materiale godimento, assumendosene i rischi; 2) la parte acquirente potrà disporre solo con il consenso della parte venditrice, ovvero mediante atti sottoposti alla condizione sospensiva dell'integrale pagamento del prezzo, ovvero alla condizione risolutiva del

mancato pagamento del prezzo stesso; 3) le parti prestano il loro consenso a che il patto di riservato dominio - quale condizione sospensiva del trasferimento della proprietà - venga trascritto, mediante menzione nella nota di trascrizione della compravendita . Al momento dell'integrale pagamento del prezzo, intendendosi per tale anche l'integrale pagamento relativo ad una sola delle due particelle di terreno, la parte venditrice dovrà sottoscrivere atto notarile di quietanza e di accertamento dell'avveramento della condizione - con riferimento al prezzo della singola particella o di entrambe le particelle integralmente pagato - allo scopo di provvedere all'annotamento di cancellazione e/o restrizione nei registri immobiliari, ai sensi e per gli effetti dell'art. 2668 comma 3 del codice civile.

La suddetta condizione di riservato dominio risulta **parzialmente cancellata** soltanto per quanto concerne la particella 239 del fg 73 (Annotazione per Cancellazione parziale di riservato dominio del 20/06/2014 con n. 7694 R.G. e n. 940 R. Part. - All. E.2), ne consegue che la particella **282** fg 73 (ex **248** fg 73) non risulta trasferita alla

Considerato quindi l'**INEFFICACIA** del pignoramento su bene di proprietà spettante a terzi, si ritiene di non dover procedere per questo LOTTO E con la relazione e la stima.

---

**LOTTO - F -**

---

**Piena proprietà** per quota dell'intero spettante a \_\_\_\_\_, su lotto di **terreno urbanizzato** sito in **Capolona** via **D. Alighieri** distinto C. T. foglio **18** particella **1068**.

**- 1° QUESITO - LOTTO F**

Si è provveduto a verificare la documentazione ex art. 567 c.p.c. depositata in atti, che è risultata completa ed idonea, in particolare si è accertato:

- la corretta ed esatta individuazione dei beni oggetto di esproprio in relazione ai dati catastali e dei registri immobiliari;
- i dati catastali effettivamente risultanti che sono quelli di seguito indicati e la corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati negli atti di pignoramento;
- che dall'atto di provenienza rogito G. B. Cirianni 06/05/1986 rep. 89.981 (ALL. F.3), a carico del bene in oggetto risulta costituita servitù di passo pedonale e carrabile, con qualsiasi mezzo, su una striscia di terreno della larghezza complessiva e costante di 3 m lungo il confine con la proprietà \_\_\_\_\_ (lato nord-est), a favore della residua proprietà del venditore, eredi, successori ed aventi causa a qualsiasi titolo.
- che non risultano iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento;
- che sussiste la continuità delle trascrizioni nel ventennio antecedente al pignoramento.

**- 2° QUESITO - LOTTO F**

Ad integrazione della documentazione si è provveduto ad acquisire ed allegare:

- visure e mappa catastale (ALL. F.2);
- copia integrale del titolo di provenienza dei beni pignorati (ALL. F.3):
  - atto rogito G. B. CIRIANNI di Arezzo in data **06/05/1986**, rep. **89.981**, trascritto ad Arezzo il 16/05/1986 ai nn. 5.270/3.850 con successiva trascrizione nn. 9.589/6.507 del 30/06/1988, in ordine a nuovo titolo a rogito del medesimo notaio Cirianni del **14/06/1988**, rep. n. **98.225** in base al quale veniva confermato e precisato che l'acquisto dell'immobile de quo era stato effettuato dal signor \_\_\_\_\_ nella qualità di unico titolare della ditta individuale denominata \_\_\_\_\_

**- 3° QUESITO - LOTTO F**

Il bene in oggetto non risulta gravato da pesi ed oneri ad eccezione di:

- **servitù di passaggio pedonale e carrabile** sulla particella 968 originaria della 1068 - Come indicato nell'atto di provenienza rogito G. B. Cirianni 06/05/1986 rep. 89.981 (ALL. F.3), a carico del bene in oggetto risulta costituita servitù di passo pedonale e carrabile, con qualsiasi mezzo, su una striscia di terreno della larghezza complessiva e costante di 3 m lungo il confine con la proprietà \_\_\_\_\_ (lato nord-est), a favore della residua proprietà del venditore, eredi, successori ed aventi causa a qualsiasi titolo.
- **vincolo di tutela di fiumi, torrenti e corsi d'acqua** ai sensi del D.Lgs. 42/2004, art. 142 comma 1, lett. c), in quanto il terreno è collocato en-

tro la fascia di rispetto di 150 m dall'argine del fiume Arno.  
Per quanto alle formalità pregiudizievoli, alla data del 19/06/2018 presso l'Agenzia delle Entrate-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Arezzo, risultano gravanti sul bene nel ventennio antecedente alla trascrizione del pignoramento, le seguenti:

### **TRASCRIZIONI**

- In data 23/06/2017 n. 9618 R.G. e n. 6561 R. Part.

avente per oggetto **pignoramento immobiliare** del **01/06/2017**, rep. **2627**, a favore di , contro , grava, infra maggior consistenza, su bene di cui a questo LOTTO F.

### **ISCRIZIONI**

- In data 24/12/2015 n. 17241 R.G. e n. 2238 R. Part.

avente per oggetto **decreto ingiuntivo** emesso dal Tribunale di Arezzo in data 12/12/2015 rep. 1582 per € 390.000,00 (c. € 300.000,00), a favore di , contro , grava, infra maggiore consistenza, su beni di cui a questo LOTTO F.

### **- 4° QUESITO - LOTTO F**

Sul bene in oggetto non risultano vincoli od oneri di natura condominiale.

### **- 5° QUESITO - LOTTO F**

Non risultano diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici. L'immobile non risulta gravato da censo, livello o uso civico; il diritto del debitore sui beni pignorati è per la complessiva piena proprietà. I beni pignorati non risultano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

### **- 6° QUESITO - LOTTO F**

Le formalità pregiudizievoli che dovranno essere cancellate sono quelle

indicate in risposta al "3° Quesito", di seguito si indicano i costi per l'annotazione di tali formalità precisando che solo successivamente al deposito delle annotazioni di cancellazione presso l'Agenzia del Territorio-Servizi di Pubblicità Immobiliare e quindi al riscontro da parte dell'ufficio preposto, sarà possibile stabilire con esattezza gli importi necessari:

Annotazione su formalità decreto ingiuntivo (390.000 €)	n. 1	€	2.044,00
Annotazione su formalità pignoramento	n.1	€	294,00
<b>TOTALE</b>			= 2.338,00

Non si rilevano ulteriori pesi, oneri o limitazioni da cancellare o regolarizzare al momento della vendita a carico della procedura.

Non si rilevano regolarizzazioni urbanistico-catastali da eseguire.

#### - 7° QUESITO - LOTTO F

##### **DATI CATASTALI ATTUALI (ALL. F.2 - visure catastali)**

Catasto Terreni Comune di Capolona

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe		Superficie (m²)			Deduz.	Reddito	
							ha	are	ca		Dominicale	Agrario
1	18	1068		-	SEMIN ARBOR	1		05	14		Euro 3,58 L. 6.939	Euro 1,73 L. 3.341

Intestazione degli immobili sopra indicati:

#### **DESCRIZIONE DEL BENE**

##### **(ALL. F.2 - planimetrie con indicazione della particella)**

Trattasi di lotto di terreno urbanizzato collocato a lato della via D. Alighieri nell'agglomerato urbano di Capolona, antistante il fabbricato distinto dai nn. civici 54/70 e adiacente, senza soluzioni di continuità, ad altre porzioni di terreno a formare nell'insieme il piazzale e il parcheggio

di servizio al fabbricato stesso.

La porzione in oggetto è probabilmente destinata, insieme alle altre porzioni di terreno che formano il piazzale, ad essere acquisita quale opera di urbanizzazione dal Comune di Capolona.

**- 8° QUESITO - LOTTO F**

La descrizione contenuta nel pignoramento è conforme a quella attuale per quanto ai dati catastali.

**- 9° QUESITO - LOTTO F**

Il bene è dotato di una corretta distinzione catastale.

**- 10° QUESITO - LOTTO F**

Nel Regolamento Urbanistico ed anche nel più recente Piano Operativo del Comune di Capolona (adozione del 24/08/2017) il terreno in oggetto è classificato parte quale Sede Stradale, parte quale Ambito degli insediamenti a prevalente destinazione residenziale (zona B). Si allega Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Capolona (ALL. F.4).

**- 11° QUESITO - LOTTO F**

Il bene in oggetto non comprende edifici.

**- 12° QUESITO - LOTTO F**

Il bene è in possesso dell'esecutato titolare dell'immobile,

**- 13° QUESITO - LOTTO F**

Dall'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio rilasciato dall'ufficio stato civile del Comune di Subbiano, risulta che i signori e sono coniugati dal 13/04/1980. Con atto rogato notaio G. B. Cirianni in data 06/05/1984 rep. 89.977 i coniugi hanno stipulato convenzione ma-

trimoniale di separazione dei beni. (ALL. F.5)

**- 14° QUESITO - LOTTO F**

Il bene è in possesso dell'esecutato titolare dell'immobile .

Si osserva che il bene, senza soluzioni di continuità con il restante piazzale, nonostante l'apposizione di cartelli che indicano la proprietà privata della porzione, è di fatto utilizzato liberamente quale area a piazzale e parcheggio di servizio del fabbricato adiacente.

**- 15° QUESITO - LOTTO F**

Il bene, area urbana utilizzata a piazzale e parcheggio, presenta impianti relativi alle opere di urbanizzazione.

**- 16° QUESITO - LOTTO F**

Preliminarmente alla redazione della presente relazione si è provveduto a distinguere i beni pignorati in singoli lotti.

**- 17° QUESITO - LOTTO F**

**Valore dell'immobile:**

Considerata la natura del bene, piazzale e parcheggio senza soluzioni di continuità con le porzioni restanti, di fatto utilizzato liberamente quale area di pertinenza del fabbricato adiacente, si ritiene che lo stesso non risulti di interesse commerciale e che pertanto non sia possibile attribuirgli un valore commerciale.

**VALORE NON STIMABILE**

»»»»»»»»»»»» - **VALORE DI STIMA LOTTO F** - »»»»»»»»»»»»

**- 18° QUESITO - LOTTO F**

Il bene è pignorato per quota dell'intero, non è necessario formare lotti in natura.

**- 19° QUESITO - LOTTO F**

Il pignoramento grava sulla **piena** proprietà.

**- 20° QUESITO - LOTTO F**

Il bene è un'area urbana adibita a parcheggio che non comprende edifici.



---

**LOTTO - G -**

---

**Piena proprietà** per quota dell'intero su compendio di **terreni agricoli** siti in Comune di Capolona loc. **Poggio Cuculo - il Pino** distinti C.T. , foglio 23, part.lla **24, 25, 56, 216, 601, 774, 776, 895, 896, 897, 898, 899, 900, 901, 902, 903, 904, 905, 906, 907, 908, 909, 910, 911, 912, 913** e **914** (Mappe di individuazione - ALL. G.2)

**- 1° QUESITO - LOTTO G**

Si è provveduto a verificare la documentazione ex art. 567 c.p.c. depositata in atti, che è risultata completa ed idonea, in particolare si è accertato:

- la corretta ed esatta individuazione dei beni oggetto di esproprio in relazione ai dati catastali e dei registri immobiliari;
- i dati catastali effettivamente risultanti che sono quelli di seguito indicati e la corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati negli atti di pignoramento;
- che dalla nota di trascrizione in data **11/11/1988** ai nn. **15.176/10.142** risulta **servitù di passaggio e di elettrodotto** a favore dell'Ente Nazionale per l'Energia Elettrica - ENEL, con sede in Roma, a carico dell'originaria particella **23** del foglio 23 del Comune di Capolona (la p.lla 23 ha poi generato la particella 453 che a sua volta ha generato l'attuale part.lla **776**, porzione del bene in oggetto);
- che dalla nota di trascrizione in data **25/06/2012** ai nn. **8.814/6.586** risulta il **contratto di affitto agrario**, autenticato nelle firme dal notaio

F. Pantani di Arezzo in data 22/06/2012 rep. 134.697 a favore e contro , grava su tutti i beni di cui a questo LOTTO G. Durata stabilita del contratto dal 27/06/2012 al **10/11/2032** con risoluzione automatica alla data di scadenza sopracitata (ALL. G.4).

- che esiste nella particella **25** fg 73 un deposito per acqua potabile a servizio della lottizzazione sottostante in località Il Pino; la servitù di fatto esistente a carico della particella 25 per la presenza del deposito e di altre particelle del compendio, non identificabili, attraversate da tubature di adduzione e servizio interrate, non risulta costituita in forma scritta o formalizzata con appositi atti.

- che non risultano iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento;

- che sussiste la continuità delle trascrizioni nel ventennio antecedente al pignoramento in quanto i beni sono pervenuti a per **successione ereditaria** ex lege del padre , dichiarazione di successione registrata all'Ufficio del Registro di Arezzo al n. **13** vol. **876** anno **2006**. La successione non risulta ad oggi trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, tuttavia risulta la trascrizione nn. **886/614** del **03/05/2007**, relativa ad **accettazione tacita di eredità**, nascente da atto di compravendita ricevuto dal notaio F. Pantani di Arezzo il 28/12/2006, repertorio n. 123.714 avente ad oggetto il trasferimento di immobili siti in Capolona e catastalmente rappresentati come foglio 18, part.IIa 301 subb 8, 9, 10 e 5 (ALL. G.3)

#### - 2° QUESITO - LOTTO G

Ad integrazione della documentazione si è provveduto ad acquisire ed allegare:

- visure e mappe catastali (ALL. G.2);
- copia integrale del titolo di provenienza dei beni pignorati (ALL. G.3):
- successione ereditaria di \_\_\_\_\_ dichiarazione di successione registrata all'Ufficio del Registro di Arezzo al n. 13 vol. 876 anno 2006.
  - trascrizione nn. 886/614 del 03/05/2007, relativa ad accettazione tacita di eredità, nascente da atto di compravendita ricevuto dal notaio F. Pantani di Arezzo il 28/12/2006, repertorio n. 123.714.

### - 3° QUESITO - LOTTO G

Il bene in oggetto non risulta gravato da pesi ed oneri ad eccezione di quanto segue:

- **servitù di passaggio e di elettrodotto** a carico della part.lla 776 fg 73, di cui alla nota di trascrizione in data **11/11/1988** ai nn. **15.176/10.142**;
- **contratto di affitto agrario** dei terreni in oggetto, di cui alla nota di trascrizione in data **25/06/2012** ai nn. **8.814/6.586** (ALL. G.4).
- **servitù di fatto** di acquedotto esistente a carico della particella **25** fg 73 e di altre particelle del compendio non identificabili, attraversate dalle tubature di adduzione interrate.
- **vincolo di tutela assoluta area boscata**, ai sensi del D.Lgs. 42/2004, art. 142 comma 1, lett g) che grava sulle particelle boscate del compendio.

Per quanto alle formalità pregiudizievoli, alla data del 19/06/2018 presso l'Agenzia delle Entrate-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Arezzo,

risultano gravanti sul bene nel ventennio antecedente alla trascrizione del pignoramento, le seguenti:

**TRASCRIZIONI**

- In data **23/06/2017** n. **9618** R.G. e n. **6561** R. Part.

avente per oggetto **pignoramento immobiliare** del **01/06/2017**, rep. **2627**, a favore di , contro , grava, infra maggior consistenza, su tutti i beni di cui a questo LOTTO G.

**ISCRIZIONI**

- In data **24/12/2015** n. **17241** R.G. e n. **2238** R. Part.

avente per oggetto **decreto ingiuntivo** emesso dal Tribunale di Arezzo in data 12/12/2015 rep. 1582 per € 390.000,00 (c. € 300.000,00), a favore di , contro , grava, infra maggiore consistenza, su tutti i beni di cui a questo LOTTO G.

**- 4° QUESITO - LOTTO G**

Sui beni in oggetto non risultano vincoli od oneri di natura condominiale.

**- 5° QUESITO - LOTTO G**

Non risultano diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici. L'immobile non risulta gravato da censo, livello o uso civico; il diritto del debitore sui beni pignorati è per la complessiva piena proprietà.

I beni pignorati non risultano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

**- 6° QUESITO - LOTTO G**

Le formalità pregiudizievoli che dovranno essere cancellate sono quelle indicate in risposta al "3° Quesito", di seguito si indicano i costi

per l'annotazione di tali formalità precisando che solo successivamente al deposito delle annotazioni di cancellazione presso l'Agenzia del Territorio-Servizi di Pubblicità Immobiliare e quindi al riscontro da parte dell'ufficio preposto, sarà possibile stabilire con esattezza gli importi necessari:

Annotazione su formalità decreto ingiuntivo (390.000 €)	n. 1	€	2.044,00
Annotazione su formalità pignoramento	n.1	€	294,00
<b>TOTALE</b>			<b>= 2.338,00</b>

Non si rilevano ulteriori pesi, oneri o limitazioni da cancellare o regolarizzare al momento della vendita a carico della procedura.

Non si rilevano regolarizzazioni urbanistico-catastali da eseguire.

#### - 7° QUESITO - LOTTO G

##### DATI CATASTALI ATTUALI (ALL. G.2 - visure catastali)

Catasto Terreni Comune di Capolona

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe		Superficie(m²)			Deduz.	Reddito	
							ha are ca				Dominicale	Agrario
1	23	24		-	BOSCO ALTO	1		23	60		Euro 3,05 L. 5.900	Euro 0,49 L. 944
2	23	25		-	SEMIN ARBOR	3		63	20		Euro 14,69 L. 28.440	Euro 9,79 L. 18.960
3	23	56		-	ULIV VIGNET	3		50	00		Euro 7,75 L. 15.000	Euro 6,46 L. 12.500
4	23	216		-	BOSCO MISTO	3		53	80		Euro 1,67 L. 3.228	Euro 0,56 L. 1.076
5	23	601		-	BOSCO MISTO	2		01	80		Euro 0,15 L. 288	Euro 0,03 L. 54
6	23	774		-	CAVA			08	75			
7	23	776		-	BOSCO CEDUO	2	9	30	25		Euro 52,85	Euro 9,61

8	23	895	-	SEMIN ARBOR	3		31	31	Euro 7,28	Euro 4,85
9	23	896	-	SEMIN ARBOR	3		01	09	Euro 0,25	Euro 0,17
10	23	897	-	SEMINATIVO	5	2	21	55	Euro 11,44	Euro 17,16
11	23	898	-	SEMINATIVO	5		45	05	Euro 2,33	Euro 3,49
12	23	899	-	BOSCO MISTO	3		06	68	Euro 0,21	Euro 0,07
13	23	900	-	BOSCO MISTO	3		01	32	Euro 0,04	Euro 0,01
14	23	901	-	BOSCO MISTO	3	3	77	15	Euro 11,69	Euro 3,90
15	23	902	-	BOSCO MISTO	3		03	45	Euro 0,11	Euro 0,04
16	23	903	-	BOSCO MISTO	3		13	96	Euro 0,43	Euro 0,14
17	23	904	-	BOSCO MISTO	3		07	24	Euro 0,22	Euro 0,07
18	23	905	-	BOSCO ALTO	1		04	44	Euro 0,57	Euro 0,09
19	23	906	-	BOSCO ALTO	1		00	96	Euro 0,12	Euro 0,02
20	23	907	-	BOSCO MISTO	3	2	99	06	Euro 9,27	Euro 3,09
21	23	908	-	BOSCO MISTO	3	1	21	26	Euro 3,76	Euro 1,25
22	23	909	-	BOSCO MISTO	3		27	44	Euro 0,85	Euro 0,28
23	23	910	-	BOSCO MISTO	3		03	40	Euro 0,11	Euro 0,04
24	23	911	-	BOSCO MISTO	3		16	71	Euro 0,52	Euro 0,17

25	23	912	-	BOSCO MISTO	3		02	63	Euro 0,08	Euro 0,03
26	23	913	-	BOSCO MISTO	2	1	34	88	Euro 11,15	Euro 2,09
27	23	914	-	BOSCO MISTO	2		27	07	Euro 2,24	Euro 0,42

## DESCRIZIONE DEL BENE

### (ALL. G.2 - planimetria con indicazione delle particelle)

Trattasi di un vasto compendio di terreni agricoli di superficie complessiva 24,8705 Ha, siti in località Poggio Cuculo - Il Pino, a nord-ovest dell'agglomerato di Capolona, caratterizzati da un andamento per lo più di declivio con varia collocazione sulle pendici della collina sino a raggiungere il crinale. L'accesso ai beni avviene da strada bianca vicinale, con percorribilità disagiata, che sale da loc. Le Caselle - S. Martino Sopr'Arno sino a Poggio Cuculo per salire ancora, e meno agevolmente con tracciato ridotto a poco più di una carrareccia, sino alla località Roccolo Ciapetti e poi scendere dall'altro versante della collina.

I terreni sono per lo più tenuti a bosco e in parte utilizzati a seminativo ed uliveto come meglio evidenziato nella tabella a seguire

Quantità particelle	Qualità	Superficie (ha)
3	BOSCO ALTO	0,2900
1	BOSCO CEDUO	9,3025
16	BOSCO MISTO	10,9785
1	CAVA	0,0875
3	SEMIN ARBOR	0,9560
2	SEMINATIVO	2,6660
1	ULIVETO VIGNETO	0,5000
<b>TOTALE (27)</b>	/	<b>24,7805</b>

Tutta la proprietà è in affitto alla \_\_\_\_\_ (ALL. G.4, contratto di affitto agrario) proprietaria di altri terreni adiacenti, che provvede alla coltivazione di tutto il compendio così formato in unica soluzione. A tal proposito durante il sopralluogo viene riferito che il taglio dei boschi è stato eseguito nell'anno 2005 e che quindi sino al 2023 non sarà possibile eseguire un ulteriore taglio.

Inoltre parte dei terreni in oggetto insieme ai terreni e all'abitazione rurale di proprietà della \_\_\_\_\_, nelle previsioni del Piano Operativo del Comune di Capolona sono ricompresi all'interno di un unico ambito di trasformazione denominato PC - parchi di campeggio e per ricettività turistica gestite dall'iniziativa privata; nello specifico le destinazioni previste sono per strutture ricettive, sportive e ricreative (più approfonditamente le indicazioni di P. O. per questi terreni sono più sotto riportate in risposta al 10° QUESITO).

**- 8° QUESITO - LOTTO G**

La descrizione contenuta nel pignoramento è conforme a quella attuale per quanto ai dati catastali.

**- 9° QUESITO - LOTTO G**

I beni sono dotati di una corretta distinzione catastale.

**- 10° QUESITO - LOTTO G**

Per quanto alla destinazione urbanistica dei terreni in oggetto si allega Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Capolona (ALL. G.5).

Nel recente Piano Operativo del Comune di Capolona, adottato in data 24/08/2017, parte dei terreni in oggetto, insieme a terreni e all'abi-

tazione rurale di proprietà della \_\_\_\_\_, sono ricompresi all'interno di un unico ambito di trasformazione denominato PC - parchi di campeggio e per ricettività turistica gestite dall'iniziativa privata (ALL. G.6 - Estratto planimetrie e N.T.A. di P. O.). Nello specifico l'art. 34, comma 8 N.T.A. indica per l'ambito "PC PGC01 Poggio Cuculo", con destinazione per strutture ricettive, sportive e ricreative (PC + A9 + A10 + A13) la realizzazione di un impianto per ricettività turistica con intervento, subordinato alla preventiva approvazione di un Piano attuativo di iniziativa privata convenzionato per la realizzazione di n. 10 posti letto di tipo alberghiero, n. 10 bungalows, n. 30 piazzole per tende e camper oltre ristorante, bar, sala riunioni e servizi accessori. E' prevista inoltre la realizzazione di strutture sportivo-ricreative all'aperto quali piscina, campi di gioco polivalenti, maneggio cavalli e simili. L'attuazione avverrà minimizzando le alterazioni morfologiche attraverso una forte contestualizzazione dei manufatti sull'ambiente e la riduzione delle masse edilizie operando per piccoli nuclei di minimo impatto da integrare nel verde esistente ed in quello di progetto assumendo come riferimento la dimensione planivolumetrica dell'edificio rurale esistente; quest' ultimo è disciplinato in base alla categoria di intervento CI.2 delle NTA del P.O.

- Assetto urbanistico = Piano attuativo convenzionato
- Struttura alberghiera = Sul mq 200; Vv = mc 700; Np 2; Hmax ml 8.00
- Bar, ristorante, sala riunione e servizi accessori = Sul mq 300; Vv = mc 900; Np 1; Hmax ml 4.00
- Bungalows = Sul mq 800; Vv = mc 2400; Np 1; Hmax ml 3.50; tipologia costruttiva in legno

- manufatti accessori quali servizi igienici, magazzino attrezzi, ricovero cavalli ed animali da cortile, lavanderia, strutture accessorie degli impianti sportivi =

Sul mq 370; Vv = mc 1000; Np 1; Hmax ml 3.50

Per la dotazione di spazi di uso collettivo, si determinano per 225 abitanti equivalenti: - parcheggi = mq 675; - verde pubblico = mq 1575; - prescrizioni particolari = data la natura rurale del contesto dovranno essere rispettate le norme del R.U. per gli interventi di nuova edificazione all'interno del territorio aperto relativamente a tipologie, materiali, coloriture, sistemazioni esterne. Nella realizzazione dell'intervento si dovranno rispettare le invarianti relative al tipo di paesaggio 8a e dalla presenza di oliveti e terrazzamenti. L'inserimento del campeggio all'interno dell'area boscata è ammesso nel rispetto della vegetazione arborea ed arbustiva previo parere del competente Servizio Forestale. E' consentita la sostituzione dei manufatti accessori di scarso valore ed il recupero in accorpamento all'edificio rurale principale. L'accesso carrabile avverrà dalla viabilità della vicina zona del Pino; quello pedonale dalla strada esistente che origina in località il Paradiso. Le distanze minime dei fabbricati dai confini, dalle strade e tra di loro saranno determinate in sede di redazione dello strumento attuativo.

La realizzazione dell'intervento è condizionata alla compartecipazione di ambedue i soggetti interessati, proprietari dei terreni, mediante redazione di Piano attuativo di iniziativa privata convenzionato da sottoporre all'approvazione dell'amministrazione comunale.

**- 11° QUESITO - LOTTO G**

Il bene in oggetto non comprende edifici.

**- 12° QUESITO - LOTTO G**

L'insieme dei terreni in oggetto risulta in **possesso** della a seguito di stipula di **contratto di affitto agrario**, autenticato nelle firme dal notaio F. **Pantani** di Arezzo in data **22/06/2012** rep. **134.697**, trascritto ad Arezzo in data **25/06/2012** ai nn. **8.814/6.586**; grava su tutti i beni di cui a questo LOTTO G per una durata stabilita del contratto dal 27/06/2012 al **10/11/2032**, con risoluzione automatica alla data di scadenza sopracitata (ALL. G.4). Il contratto è **opponibile** alla procedura in quanto stipulato e trascritto in data anteriore a quella del pignoramento (23/06/2017).

**- 13° QUESITO - LOTTO G**

Dall'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio rilasciato dall'ufficio stato civile del Comune di Subbiano, risulta che i signori e sono coniugati dal 13/04/1980. Con atto rogato notaio G. B. Cirianni in data 06/05/1984 rep. 89.977 i coniugi hanno stipulato convenzione matrimoniale di separazione dei beni. (ALL. G.7)

**- 14° QUESITO - LOTTO G**

L'immobile è in possesso ed utilizzato da terzi come sopra indicato in risposta al 12° Quesito.

**- 15° QUESITO - LOTTO G**

Trattasi di terreni agricoli che non presentano impianti.

**- 16° QUESITO - LOTTO G**

Preliminarmente alla redazione della presente relazione si è provveduto a distinguere i beni pignorati in singoli lotti.

**- 17° QUESITO - LOTTO G**

**Valore dell'immobile:** In considerazione della mancanza di un piano attuativo approvato per l'utilizzazione dei terreni in coerenza con le previsioni

urbanistiche e anche in difetto della volontà di dare compimento al piano da parte di entrambi i proprietari delle aree interessate, si ritiene di dover valutare i terreni in base alla loro utilizzazione agricola prendendo a riferimento i valori agricoli medi (VAM 2018) dei terreni compresi nelle regioni agrarie della provincia di Arezzo, emessi dall'Agenzia delle Entrate (ALL. G.8).

Pertanto si stimano i terreni come indicato nella tabella a seguire:

STIMA TERRENI AGRICOLI LOTTO G								
N.	Fg.	Part.IIa	Qualità Classe		Superficie (ha)	Valore unit./ha	Valore di stima	
1	23	24	BOSCO ALTO	1	0,2360	4.400,00	= €	1.038,40
2	23	25	SEMIN ARBOR	3	0,6320	6.500,00	= €	4.108,00
3	23	56	ULIVETO VIGNETO	3	0,5000	30.000,00	= €	15.000,00
4	23	216	BOSCO MISTO	3	0,5380	4.000,00	= €	2.152,00
5	23	601	BOSCO MISTO	2	0,0180	4.000,00	= €	72,00
6	23	774	CAVA		0,0875	1.500,00	= €	131,25
7	23	776	BOSCO CEDUO	2	9,3025	4.000,00	= €	37.210,00
8	23	895	SEMIN ARBOR	3	0,3131	6.500,00	= €	2.035,15
9	23	896	SEMIN ARBOR	3	0,0109	6.500,00	= €	70,85
10	23	897	SEMINATIVO	5	2,2155	6.500,00	= €	14.400,75
11	23	898	SEMINATIVO	5	0,4505	6.500,00	= €	2.928,25
12	23	899	BOSCO MISTO	3	0,0668	4.000,00	= €	267,20
13	23	900	BOSCO MISTO	3	0,0132	4.000,00	= €	52,80
14	23	901	BOSCO MISTO	3	3,7715	4.000,00	= €	15.086,00
15	23	902	BOSCO MISTO	3	0,0345	4.000,00	= €	138,00
16	23	903	BOSCO MISTO	3	0,1396	4.000,00	= €	558,40
17	23	904	BOSCO MISTO	3	0,0724	4.000,00	= €	289,60
18	23	905	BOSCO ALTO	1	0,0444	4.400,00	= €	195,36
19	23	906	BOSCO ALTO	1	0,0096	4.400,00	= €	42,24
20	23	907	BOSCO MISTO	3	2,9906	4.000,00	= €	11.962,40
21	23	908	BOSCO MISTO	3	1,2126	4.000,00	= €	4.850,40
22	23	909	BOSCO MISTO	3	0,2744	4.000,00	= €	1.097,60

23	23	910	BOSCO MISTO	3	0,0340	4.000,00	= €	136,00
24	23	911	BOSCO MISTO	3	0,1671	4.000,00	= €	668,40
25	23	912	BOSCO MISTO	3	0,0263	4.000,00	= €	105,20
26	23	913	BOSCO MISTO	2	1,3488	4.000,00	= €	5.395,20
27	23	914	BOSCO MISTO	2	0,2707	4.000,00	= €	1.082,80
<b>TOTALE VALORE DI STIMA TERRENI AGRICOLI LOTTO G</b>								<b>= € 121.074,25</b>

approssimabile a **121.000,00 €** (diconsi Euro **centoventunomila/00**)

»»»»»»»»»»»» - **VALORE DI STIMA LOTTO G** - »»»»»»»»»»»»

**- 18° QUESITO - LOTTO G**

Il bene è pignorato per quota dell'intero, non è necessario formare lotti in natura.

**- 19° QUESITO - LOTTO G**

Il pignoramento grava sulla **piena** proprietà, il valore determinato è relativo a tale diritto.

**- 20° QUESITO - LOTTO G**

Il bene non comprende edifici.

Arezzo, lì 15.09.2018

Il Perito

Architetto Franco Mencaroni

In allegato si producono:

LOTTO A

- ALL. A.1 - Documentazione fotografica;
- ALL. A.2 - Visure, mappa catastale ed elab. planimetrico;
- ALL. A.3 - Estratto pratiche edilizie;
- ALL. A.4 - Copia titoli di provenienza;
- ALL. A.5 - Quotazioni Immobiliari;
- ALL. A.6 - Descrizione sintetica;



- ALL. A.7 - Sintesi per pubblicità;

#### LOTTO B

- ALL. B.1 - Documentazione fotografica;
- ALL. B.2 - Visure, mappa catastale ed elab. planimetrico;
- ALL. B.3 - Estratto pratiche edilizie;
- ALL. B.4 - Copia titoli di provenienza;
- ALL. B.5 - Quotazioni Immobiliari;
- ALL. B.6 - Descrizione sintetica;
- ALL. B.7 - Sintesi per pubblicità;

#### LOTTO C

- ALL. C.1 - Documentazione fotografica;
- ALL. C.2 - Visure, elab. planim. e planimetrie catastali;
- ALL. C.3 - Estratto pratiche edilizie;
- ALL. C.4 - Copia titoli di provenienza;
- ALL. C.5 - Copia Sentenza traslativa;
- ALL. C.6 - Quotazioni Immobiliari;
- ALL. C.7 - Descrizione sintetica;
- ALL. C.8 - Sintesi per pubblicità;

#### LOTTO D

- ALL. D.1 - Documentazione fotografica;
- ALL. D.2 - Visure, mappa catastale ed elab. planimetrico;
- ALL. D.3 - Copia titoli di provenienza;
- ALL. D.4 - Estratto pratiche edilizie;
- ALL. D.5 - Descrizione sintetica;
- ALL. D.6 - Sintesi per pubblicità;

#### LOTTO E

- ALL. E.1 - Documentazione fotografica;
- ALL. E.2 - Mappa e visura catastale
- ALL. E.3 - Copia titoli di provenienza;



#### LOTTO F

- ALL. F.1 - Documentazione fotografica;
- ALL. F.2 - Visure e mappa catastali;
- ALL. F.3 - Copia titoli di provenienza;
- ALL. F.4 - Certificato di Destinazione Urbanistica;
- ALL. F.5 - Estratto Atto di Matrimonio;

#### LOTTO G

- ALL. G.1 - Documentazione fotografica;
- ALL. G.2 - Visure e mappe catastali;
- ALL. G.3 - Copia titoli di provenienza;
- ALL. G.4 - Contratto di affitto agrario;
- ALL. G.5 - Certificato di Destinazione Urbanistica;
- ALL. G.6 - Estratto Piano Operativo Comune Capolona;
- ALL. G.7 - Estratto Atto di Matrimonio e Convenzione matrimoniale;
- ALL. G.8 - Valori agricoli medi;
- ALL. G.9 - Descrizione sintetica;
- ALL. G.10 - Sintesi per pubblicità;

#### ALLEGATI

- ALL. 1 - Relazione Anonima;
- ALL. 2 - Attestazioni trasmissione della consulenza alle parti.