Tribunale di Arezzo

CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare N. 119/2021

Allegato 25

Perizia in forma anonima

cristina merli . architetto

via bottego n.12 - 52100 arezzo (ar) tel. 392-1663300

Firmato Da: MERLI CRISTINA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6dda1c7fac2880dcb134b9316885d2c1

TRIBUNALE DI AREZZO

Sezione Civile

Esecuzioni Immobiliari

****

Procedura esecutiva immobiliare promossa da

_____ contro _____

Esecuzione immobiliare **N. 119/2021**

Giudice dell'esecuzione: **D.ssa Lucia Bruni.**

****

La sottoscritta Architetto Cristina Merli, tecnico libero professionista, con studio in Arezzo via Bottego n. 12, nominata C.T.U. nella procedura esecutiva immobiliare promossa da _____ contro _____, con decreto del 22/03/2022, previo giuramento, veniva incaricata dal Giudice dell'Esecuzione, di dare attuazione al mandato entro il termine del 14/08/2022, ovvero 30 giorni prima dell'udienza fissata per il giorno 13/09/2022.

In data 26/04/2022 la sottoscritta, su invito dell'IVG, si è recata presso i beni oggetto dell'esecuzione posti in Comune di Montevarchi e in Comune di Terranuova Bracciolini, ma non è stato possibile accedere ai primi per la presenza di una fitta vegetazione in quanto lasciato in stato di abbandono totale, ai secondi per l'assenza del detentore degli immobili. Il sopralluogo è stato effettuato nuovamente in data 11/05/2022 presso i beni oggetto dell'esecuzione posti in Comune di Montevarchi e in Comune di Terranuova Bracciolini, ma non è stato possibile accedere ai primi per l'assenza di manutenzione alla fitta vegetazione dovuta allo stato di abbandono, mentre ai secondi l'accesso è avvenuto alla presenza del custode giudiziario e del detentore dell'immobile Sig. _____.

In data 01/08/2022 la CTU chiede proroga fino al 13/10/2022, concessa dal G.E. in data 02/08/2022.

In data 21/09/2022, successivamente allo sfalcio dell'erba avvenuto il 20/09/2022, è stato effettuato nuovamente sopralluogo presso i beni posti in Comune di Montevarchi al fine di eseguire il rilievo metrico per la verifica

Firmato Da: MERLI CRISTINA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6dda1c7fac2880dcb134b9316885d2c1

della conformità e il rilievo strumentale per rappresentare in mappa l'erigendo fabbricato ubicato sulla part.1267 (nuova part.1507 sub.1).
In data 10/10/2022 la CTU chiede proroga fino al 12/11/2022, concessa dal G.E. in stessa data.
La sottoscritta con la presente dà attuazione al mandato rispondendo ai seguenti quesiti.

QUESITO N° 1

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

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

Firmato Da: MERLI CRISTINA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6dda1c7fac2880dcb134b9316885d2c1

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.*

Risposta quesito numero 1

Risulta depositato nel fascicolo della procedura il certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari.

COMUNE DI MONTEVARCHI

L'individuazione dei beni oggetto della espropriazione, in relazione ai dati catastali e a quelli emergenti dai registri immobiliari, risultava non corretta ed esatta per errata indicazione dello stato patrimoniale dell'esecutato sulle part.1267-1276 Fg.3 Catasto Terreni, in quanto non volturata la clausola della Convenzione urbanistica Notaio Roberto Pisapia di Montevarchi Rep.n.50582 Racc.n.22670 del 16/01/2008 in cui veniva riconosciuta la piena proprietà all'esecutato su dette particelle. In seguito a richiesta inoltrata dalla sottoscritta in data 01/10/2022 è stata autorizzata dal G.E. la presentazione in Catasto della voltura **(Allegato 18**) assegnando così giustamente il diritto di piena proprietà sui due terreni all'esecutato così come indicato nella convenzione sopracitata.

Anche i dati catastali effettivamente risultanti e le certificazioni catastali dei beni, non risultavano corrispondere ai dati indicati nell'atto di pignoramento per quanto sopra già esposto, perciò la sottoscritta ha presentato voltura catastale previa autorizzazione del G.E. come già riportato sopra.

Le note di trascrizione, i titoli di provenienza o eventuali iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento il tutto è contenuto nella certificazione notarile allegata agli atti e verificato personalmente in Conservatoria.

Le trascrizioni nei 20 anni antecedenti il pignoramento risultano continue così come evidenziato dal Notaio Marco Benincasa di Montevarchi nella certificazione notarile allegata al fascicolo.

COMUNE DI TERRANUOVA BRACCIOLINI

L'individuazione dei beni oggetto della espropriazione in relazione ai dati catastali e a quelli emergenti dai registri immobiliari risulta corretta ed esatta.

Firmato Da: MERLI CRISTINA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6dda1c7fac2880dcb134b9316885d2c1

I dati catastali effettivamente risultanti e le certificazioni catastali dei beni risultano corrispondere ai dati indicati nei relativi atti di pignoramento.
Per quanto riguarda le note di trascrizione, i titoli di provenienza o eventuali iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento il tutto è stato desunto da quanto contenuto nella certificazione notarile allegata agli atti e verificato personalmente in Conservatoria.
Le trascrizioni nei 20 anni antecedenti il pignoramento risultano continue così come evidenziato dal Notaio Marco Benincasa di Terranuova Bracciolini nella certificazione notarile allegata al fascicolo.

QUESITO N° 2

Integri la documentazione eventualmente mancante, acquisendo, 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.

Risposta quesito numero 2

COMUNE DI MONTEVARCHI

Con riferimento alla prima parte del quesito, ho provveduto ad acquisire:
a) la documentazione catastale mancante che è unita alla presente come **Allegato 1 e** suddivisa in documentazione antecedente alle variazioni operate dalla CTU e documentazione posteriore alle variazioni operate dalla CTU (per semplicità, a quest'ultima, è stata riallegata anche la documentazione riguardante i beni non oggetto di variazione),
b) copia della planimetria relativa all'ultimo titolo autorizzativo (**Allegato 3**): il fabbricato in fase di costruzione sulla part.1267 (nuova part.1507 sub.1) risulta legittimato da P.C. n.34 del 07/07/2009.
Con riferimento alla seconda parte del quesito, relativa alla richiesta di acquisizione di copia integrale del titolo di provenienza al debitore, anche se anteriore al ventennio, degli immobili pignorati, ho provveduto ad acquisire la seguente documentazione:
- Atto di compravendita Notaio Roberto Pisapia di Montevarchi Rep.n.33346 Racc.n.12992 del 07/03/2002 (**Allegato 5a**);

Firmato Da: MERLI CRISTINA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6dda1c7fac2880dcb134b9316885d2c1

- Atto di cessione gratuita Notaio Roberto Pisapia di Montevarchi Rep.n.50541 Racc.n.22639 del 09/04/2008 (**Allegato 5b**);
- Convenzione integrativa Notaio Roberto Pisapia di Montevarchi Rep.n.50582 Racc.n.22670 del 16/04/2008 (**Allegato 5e**).

COMUNE DI TERRANUOVA BRACCIOLINI

Con riferimento alla prima parte del quesito, ho provveduto ad acquisire:
a) la documentazione catastale mancante relativa ai beni oggetto che è unita alla presente come **Allegato 2;**
b) l'ultimo titolo autorizzativo risulta essere la variante depositata il 28/09/2005 prot.n.18778 (**Allegato 4**).
Con riferimento alla seconda parte del quesito, relativa alla richiesta di acquisizione di copia integrale del titolo di provenienza al debitore, anche se anteriore al ventennio, degli immobili pignorati, ho provveduto ad acquisire la seguente documentazione:
- atto di compravendita Notaio Walter Balzano di San Giovanni V.no Rep.n.57481 Racc.n.22057 del 23/05/2002 (**Allegato 6a**).

QUESITO N° 3

Rediga 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, o alberghieri - di inalienabilità o di indivisibilità.

Risposta quesito numero 3

In risposta al quesito numero 3, faccio presente che:

COMUNE DI MONTEVARCHI

a) l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli è il seguente:

Firmato Da: MERLI CRISTINA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6dda1c7fac2880dcb134b9316885d2c1

1. Trascrizione del 20/11/1991 ai nn.16001/11580 di convenzione urbanistica Notaio Massimo Taiti di Montevarchi Rep.n.70604 Racc.n.9166 del 29/10/1991 a favore di Comune di Montevarchi gravante, tra l'altro, sulla sola part.1265 Fg.3 (ex part.649 all'epoca).

Nella stessa, riepilogando, si conviene quanto segue (**Allegato 5c):**

a- la C.U. del 27/06/1991 ha espresso parere favorevole all'esecuzione diretta a spese della _____ della viabilità di PRG a raccordo fra Via Verdi e Via Oleandro (attuale Via dell'Unità d'Italia-Via della Farnia) con relative infrastrutture a scomputo parziale degli oneri dovuti per l'edificazione dei fabbricati destinati a nuova sede della _____;

b- le opere di urbanizzazione primaria relativa ai fabbricati devono essere realizzate contestualmente alla costruzione dei fabbricati destinati a nuova sede della _____;

c- le opere di urbanizzazione primaria (viabilità di PRG e parcheggi) dovranno essere cedute gratuitamente al Comune ai sensi della L.765/67.

Alcune porzioni dei terreni gravati della suddetta convenzione sono stati oggetto di nuova convenzione edilizia Notaio Roberto Pisapia di Montevarchi Rep.n.33918 del 23/05/2002 e fra di essi non è ricompresa la part.1265 Fg.3 (ex part.649 dal 1991 al 1992 e ex part.690 dal 1992 al 2006).

Oltre a ciò, da visure catastali, le strade e i parcheggi, oggetto della convenzione del 1991, risultano intestati al Comune di Montevarchi come era obbligo in convenzione, per cui si può concludere che sono state soddisfatte le clausole indicate in detta convenzione gravanti sull'attuale part.1265 Fg.3 e quindi la convenzione non costituirebbe più gravame per detta particella.

2. Trascrizione del 11/02/2002 ai nn.2627/2057 di convenzione urbanistica Notaio Roberto Pisapia di Montevarchi Rep.n.32940 Racc.n.12803 del 18/01/2002 a favore di Comune di Montevarchi.

Nella stessa, limitandosi ai gravami sui terreni pignorati, si conviene quanto segue (**Allegato 5d):**

a- per l'area destinata a verde pubblico e bar gelateria, si rinvia ad ulteriore e successivo provvedimento del Comune di Montevarchi per un'eventuale

Firmato Da: MERLI CRISTINA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6dda1c7fac2880dcb134b9316885d2c1

modifica della destinazione patrimoniale dell'area stessa. I lottizzanti successori e aventi causa si obbligano fin da ora alla sottoscrizione della successiva convenzione qualunque sia la destinazione patrimoniale stabilita dal comune, prima del collaudo della prima fase delle opere di urbanizzazione.

La convenzione cui si fa riferimento è stata poi stipulata nel 2008 ed è descritta al successivo punto.

3. Trascrizione del 06/05/2008 ai nn.8758/5713 di Convenzione integrativa Notaio Roberto Pisapia di Montevarchi Rep.n.50582 Racc.n.22670 del 16/04/2008 a favore di Comune di Montevarchi contro _____

Si segnala che la presente trascrizione è stata presentata all'Ufficio con errata indicazione dei soggetti: è indicato che il diritto di piena proprietà sui terreni oggetto di pignoramento viene trasferito dall'esecutato al Comune di Montevarchi, mentre dalla convenzione e da quanto riportato poi nella sezione D della trascrizione stessa, il diritto di piena proprietà resta a favore dell'_____.

Nella stessa si conviene quanto segue (**Allegato 5e):**

a- l'area destinata a verde pubblico ricadente nel piano di lottizzazione della zona di espansione residenziale posta in Montevarchi, fra via Verdi, via Soldani, via Oleandro e via Farnia, in loc. Acquamorta, destinate dal vigente PRG a zona territoriale omogenea C di espansione residenziale, nella quale è stato realizzato il bacino di accumulo e smaltimento acque meteoriche e dove è prevista la realizzazione del chiosco-bar-gelateria, di superficie complessiva di mq. catastali 3591, rimarrà di proprietà della _____, successori ed aventi causa;

b- la manutenzione ordinaria e straordinaria dell'area destinata a verde pubblico del bacino e delle apparecchiature ed impianti, preposti all'accumulo ed al deflusso delle acque meteoriche è ad esclusivo carico della _____ successori ed aventi causa;

c- eventuali danni a persone o cose derivanti dal cattivo o mancato funzionamento del bacino di accumulo o delle apparecchiature ed impianti preposti al deflusso delle acque, sono illimitatamente ed esclusivamente a carico della _____ successori ed aventi causa,

Firmato Da: MERLI CRISTINA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6dda1c7fac2880dcb134b9316885d2c1

rilasciando il comune di Montevarchi completamente indenne da ogni e qualsiasi pretesa in merito;

d- l'area verde suddetta pur rimanendo in esclusiva proprietà della _____, successori ed aventi causa, stante la destinazione prevista dal piano di lottizzazione, rimarrà ad uso pubblico a tutti gli effetti;

e- per la realizzazione delle opere a completamento del verde pubblico, del chiosco-bar-gelateria, come da progetto allegato alla deliberazione del consiglio comunale n.31 del 29 aprile 2005, sarà cura della _____, richiedere specifico permesso di costruire; tali opere dovranno essere eseguite, entro un anno, dalla firma della convenzione integrativa.

4. Iscrizione ipoteca giudiziale iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Arezzo il 01/12/2017 ai nn.18639/2537 per €418.589,95 ed €180.000,00 per interessi e spese a favore di _____ con sede in _____ C.F. _____ contro _____ tale derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale Rep.n.1669/2017 del 27/11/2017;

5. Iscrizione ipoteca giudiziale iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Arezzo il 10/09/2019 ai nn.13687/1957 per complessivi €500.000,00 di cui €489.119,73 per capitale a favore di _____ con sede in _____ C.F. _____ contro _____, _____ e _____ sulla piena proprietà della particella 1265 e sul diritto di superficie delle part.1267-1276;

6. Trascrizione verbale di pignoramento immobili trascritto alla Conservatoria di Arezzo in data 25/06/2021 ai numeri 11145/8271 a favore di _____ con sede in _____ C.F. _____ contro _____

b) Per eventuali servitù, pesi e limitazioni d'uso vedasi quanto indicato nella prima parte della risposta al presente quesito.

c) Sui beni non sussistono vincoli di natura paesaggistica.

d) Non sussistono ulteriori vincoli né convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge.

Firmato Da: MERLI CRISTINA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6dda1c7fac2880dcb134b9316885d2c1

COMUNE DI TERRANUOVA BRACCIOLINI

a) l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli è il seguente:

1. Trascrizione del 18/06/2002 ai nn.10945/7497 di Convenzione Urbanistica Notaio Walter Balzano di San Giovanni V.no Rep.n.57480 Racc.n.22056 del 23/05/2002 a favore di Comune di Terranuova Bracciolini.

Nella stessa, riepilogando, si conviene quanto segue (**Allegato 6b**):

a- I proprietari lottizzanti dovranno cedere gratuitamente al comune tutte le aree relative alle opere di urbanizzazione primaria e gli allacciamenti ai pubblici servizi che saranno definite catastalmente all'atto della cessione che dovrà avvenire quando il comune ne farà richiesta e comunque al più tardi entro 90 giorni dall'avvenuto collaudo delle opere a cui tali aree sono destinate.

b- L'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria suindicata dovrà avvenire a cura e spese dei lottizzanti e nel rispetto delle caratteristiche tecniche costruttive precisato nei relativi progetti esecutivi in due fasi. Le opere della prima fase dovranno essere realizzate entro tre anni dal rilascio della relativa concessione. Le opere relative alla seconda fase saranno realizzate contemporaneamente alla costruzione degli edifici e comunque ultimate entro tre anni dalla certificazione della regolare esecuzione delle opere relative alla prima fase e prima della presentazione di domanda di abitabilità relativa agli edifici previsti.

c- Fino all'avvenuta cessione al comune delle aree di cui al punto 1) l'efficienza e la manutenzione delle opere di urbanizzazione primaria dovranno essere assicurate dai lottizzanti e loro aventi causa.

Da visure catastali, le strade e i parcheggi, oggetto della convenzione, risultano intestati al Comune di Terranuova Bracciolini, come era obbligo in convenzione, per cui si può concludere che sono state soddisfatte le clausole indicate in detta convenzione gravanti sui beni oggetto di pignoramento e quindi la convenzione non costituirebbe più gravame sugli stessi.

2. Iscrizione ipoteca volontaria iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Arezzo il 24/07/2008 ai nn.14771/2721 per €1.6000.000,00, di cui €800.000,00 in linea capitale a favore di

Firmato Da: MERLI CRISTINA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6dda1c7fac2880dcb134b9316885d2c1

_____ con sede in _____ C.F. _____ contro _____ tale derivante da contratto di mutuo fondiario ai rogiti del Notaio Massimiliano Ebner di Terranuova Bracciolini in data 23/07/2008 Rep.n.1522/1280 sui terreni di cui alle part.570-571 Fg.23;

3. Iscrizione ipoteca volontaria iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Arezzo il 29/04/2015 ai nn.5618/689 per €800.000,00 di capitale con €150.000,00 di interesse e spesa a favore di _____ con sede in _____ C.F. _____ contro _____ tale derivante da contratto di mutuo fondiario ai rogiti del Notaio Roberto Pisapia di Montevarchi in data 22/04/2015 Rep.n.60942/30383 sulla part.504 Fg.23 subb.14-6-1-5;

4. Iscrizione ipoteca giudiziale iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Arezzo il 12/10/2017 ai nn.15674/2092 per €30.000,00 di cui €15.618,05 per capitale a favore di _____ con sede in _____ C.F. _____ contro _____ tale derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale Rep.n.1392/2017 del 04/10/2017 sui subb.14-6 della part.504 Fg.23;

5. Iscrizione ipoteca giudiziale iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Arezzo il 10/09/2019 ai nn.13687/1957 per complessivi €500.000,00 di cui €489.119,73 per capitale a favore di _____ con sede in _____ C.F. _____ contro _____, _____ e _____ sui subb.14-6 della part.504 e sulle part.570-571 Fg.23;

6. Trascrizione verbale di pignoramento immobili trascritto alla Conservatoria di Arezzo in data 25/06/2021 ai numeri 11145/8271 a favore di _____ con sede in _____ C.F. _____ contro _____

b) Per eventuali servitù, pesi e limitazioni d'uso vedasi quanto indicato nella prima parte della risposta al presente quesito.

c) Sui beni non sussistono vincoli di natura paesaggistica.

Firmato Da: MERLI CRISTINA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6dda1c7fac2880dcb134b9316885d2c1

d) Non sussistono ulteriori vincoli né convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge.

QUESITO N° 4

Accerti l'esistenza di **vincoli o oneri** di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo), in particolare, indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, eventuali spese straordinarie già deliberate (anche se il relativo debito non sia ancora scaduto), eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

Risposta quesito numero 4

Per quanto riguarda l'esistenza di **vincoli o oneri** di natura condominiale:

COMUNE MONTEVARCHI

Non si presenta il caso.

COMUNE DI TERRANUOVA BRACCIOLINI

Da colloqui intercorsi con l'occupante dell'immobile _____, risulta che le porzioni a comune non sono gestite da amministratori esterni. Il pagamento della bolletta della luce delle scale viene divisa equamente fra le proprietà cui è a servizio. Non è quindi possibile stimare le spese condominiali di gestione annuale.

QUESITO N° 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.

Risposta quesito numero 5

COMUNE DI MONTEVARCHI

1. Convenzione integrativa Notaio Roberto Pisapia di Montevarchi Rep.n.50582 Racc.n.22670 del 16/04/2008 a favore di Comune di Montevarchi contro _____.

Nella stessa si conviene quanto segue:

Firmato Da: MERLI CRISTINA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6dda1c7fac2880dcb134b9316885d2c1

a- l'area destinata a verde pubblico ricadente nel piano di lottizzazione della zona di espansione residenziale posta in Montevarchi, fra via Verdi, via Soldani, via Oleandro e via Farnia, in loc. Acquamorta, destinate dal vigente PRG a zona territoriale omogenea C di espansione residenziale, nella quale è stato realizzato il bacino di accumulo e smaltimento acque meteoriche e dove è prevista la realizzazione del chiosco-bar-gelateria, di superficie complessiva di mq. catastali 3591, rimarrà di proprietà della _____, successori ed aventi causa;

b- la manutenzione ordinaria e straordinaria dell'area destinata a verde pubblico del bacino e delle apparecchiature ed impianti, preposti all'accumulo ed al deflusso delle acque meteoriche è ad esclusivo carico della _____ successori ed aventi causa;

c- eventuali danni a persone o cose derivanti dal cattivo o mancato funzionamento del bacino di accumulo o delle apparecchiature ed impianti preposti al deflusso delle acque, sono illimitatamente ed esclusivamente a carico della _____ successori ed aventi causa, rilasciando il comune di Montevarchi completamente indenne da ogni e qualsiasi pretesa in merito;

d- l'area verde suddetta pur rimanendo in esclusiva proprietà della _____, successori ed aventi causa, stante la destinazione prevista dal piano di lottizzazione, rimarrà ad uso pubblico a tutti gli effetti;

e- per la realizzazione delle opere a completamento del verde pubblico, del chiosco-bar-gelateria, come da progetto allegato alla deliberazione del consiglio comunale n.31 del 29 aprile 2005, sarà cura della _____, richiedere specifico permesso di costruire; tali opere dovranno essere eseguite, entro un anno, dalla firma della convenzione integrativa.

In data 18/07/2022 ho inoltrato PEC al Comune di Montevarchi con i seguenti quesiti:

A) essendo passato l'anno dalla firma della convenzione (16/04/2008), visto che l'area a verde e il bacino sono realizzati, ma il fabbricato non è ad oggi completato, si presenta al grezzo sia internamente che

Firmato Da: MERLI CRISTINA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6dda1c7fac2880dcb134b9316885d2c1

esternamente, è attuabile il suo completamento previa richiesta di ulteriore titolo abilitante?

B) Nel caso in cui non fosse possibile ultimarlo, cosa è costretto a fare il proprietario dell'area?

C) Le due convenzioni risultano ancora valide?

D) Oppure se ancora valide, quando decadono?

Il Comune con PEC del 23/08/2022 fornisce le seguenti risposte:

"Con riferimento alla richiesta di chiarimenti presentata dalla S.V. relativamente alle particelle Foglio 3, part. 1265, 1267 e 1276, si rappresenta come sulle stesse, in virtù degli obblighi convenzionali (propter rem) dovessero essere realizzate sia opere di urbanizzazione a verde sia un chiosco bar gelateria, ancorché la proprietà del sedime dovesse rimanere privata, gravata da uso pubblico e da obblighi di manutenzione.

Pur essendo stato a suo tempo ritirato il permesso di costruire per entrambe le tipologie di opere, secondo quanto specificato al punto 5 della convenzione del 2008, ad oggi per un verso non sono state realizzate le opere a verde, per altro verso non è stato ultimato l'edificio adibito a bar gelateria e per altro verso ancora dette obbligazioni non sono coperte da valida garanzia fideiussoria.

Per quanto riguarda la possibilità di completare l'edificio bar gelateria, dunque, si richiamano i principi giurisprudenziali in ordine all'ultrattività dei piani attuativi e delle convenzioni urbanistiche in tutto o parzialmente attuate (come nel caso di specie) e dunque la possibilità di ultimare le opere private a condizione che vengano realizzate le opere pubbliche o soggette ad uso pubblico.

Tutto ciò per garantire che non risulti compromesso a tempo indeterminato l'ordinato sviluppo urbanistico dell'area, secondo quanto stabilito dal Consiglio di Stato, Sezione IV, 14 aprile 2020 n. 2390, secondo cui "L'intervenuta decadenza del piano (per il decorso del tempo fissato ex lege per la sua attuazione) non determina automaticamente l'inedificabilità delle aree oggetto della pianificazione ed il conseguente blocco di ogni attività nella zona; dovendosi ritenere consentito il completamento delle opere di urbanizzazione in corso di realizzazione e l'edificazione, in

Firmato Da: MERLI CRISTINA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6dda1c7fac2880dcb134b9316885d2c1

conformità alle prescrizioni urbanistiche di zona (cioè secondo gli indici di edificabilità praticati secondo il piano) nelle aree già lottizzate e dotate delle opere di urbanizzazione".

Sulle scorta di tali considerazioni sarà quindi possibile per il proprietario delle aree, procedere all'ultimazione della costruzione dell'edificio bar gelateria, a condizione che:

- venga rapidamente presentata una istanza di permesso di costruire, se del caso convenzionato, sia per la realizzazione delle opere di urbanizzazione a verde pubblico, le quali rimarranno di proprietà privata soggette ad uso pubblico e con oneri manutentivi a carico del privato, secondo le convenzioni in essere;

- alla suddetta istanza di permesso di costruire vengano allegati:

a) un computo metrico aggiornato dei costi di realizzazione delle opere di urbanizzazione a verde;

b) una garanzia fideiussoria di importo pari al suddetto computo metrico con le maggiorazioni di legge;

- l'istanza di ritiro del permesso di costruire venga presentata entro un lasso di tempo ragionevolmente breve (non potendo mantenere a lungo sul territorio un edificio non ultimato), corredata della documentazione di cui sopra.

In assenza di presentazione dell'istanza del permesso di costruire, questo ufficio proporrà dunque ai competenti organi comunali di pianificare l'area portandola a verde pubblico, cosicché l'edificio in via di costruzione diverrà definitivamente abusivo (art. 15, comma 4, D.P.R. 380 del 2001), con onere da parte del proprietario di procedere alla demolizione dello stesso a propria cura e spese."

Quanto sopra esposto è contenuto nell'**allegato 7.**

Da colloquio intercorso con l'Ufficio Urbanistica del Comune nella persona dell'_____, è stata manifestata l'intenzione da parte dell'Amministrazione di acquisire gratuitamente le aree a verde e il bacino di irrigazione, sollevando così la proprietà dalla sua manutenzione, a condizione che la stessa concluda la costruzione dell'erigendo fabbricato insistente sulla part.1267 (nuova part.1507 sub.1).

Firmato Da: MERLI CRISTINA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6dda1c7fac2880dcb134b9316885d2c1

COMUNE DI TERRANUOVA BRACCIOLINI

Non si presenta il caso.

QUESITO N° 6

Riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli), indicando i costi a ciò necessari; verifichi presso la Cancelleria Civile del Tribunale:

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

b) la data di emissione e il contenuto dell'eventuale provvedimento di assegnazione della casa coniugale al coniuge separato o all'ex-coniuge dell'esecutato che occupa l'immobile (e acquisirne copia);

più in particolare, per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:

- le domande giudiziali (indicando se la causa è ancora in corso);
- gli atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura;
- gli altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, servitù, diritto d'uso e abitazione, assegnazione al coniuge, etc.);

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

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

Risposta quesito numero 6

COMUNE DI MONTEVARCHI

Le formalità che saranno cancellate sono le seguenti:

1. Iscrizione ipoteca giudiziale iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Arezzo il 01/12/2017 ai nn.18639/2537 per €418.589,95 ed €180.000,00 per interessi e spese a favore di _____ con sede in _____ C.F. _____ contro _____ tale derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale Rep.n.1669/2017 del 27/11/2017;

2. Iscrizione ipoteca giudiziale iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Arezzo il 10/09/2019 ai nn.13687/1957 per complessivi €500.000,00 di cui €489.119,73 per capitale a favore di

Firmato Da: MERLI CRISTINA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6dda1c7fac2880dcb134b9316885d2c1

_____ con sede in _____ C.F. _____ contro _____, _____ e _____ tale derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale Rep.n.910/2019 del 27/08/2019;

3. Trascrizione verbale di pignoramento immobili trascritto alla Conservatoria di Arezzo in data 25/06/2021 ai numeri 11145/8271 a favore di _____ con sede in _____ C.F. _____ contro _____.

I costi di seguito riportati sono indicativi, in quanto l'esatto importo sarà determinato dall'ufficio preposto solo dopo il deposito della nota; pertanto si riportano i costi indicativi necessari per le cancellazioni che sono i seguenti:

a) il costo per la cancellazione dell'iscrizione dell'ipoteca giudiziale di cui al **punto 1.**, interessando altri beni di proprietà dell'esecutato, non è quantificabile in quanto dipende dal valore di aggiudicazione dei beni pignorati nel seguente procedimento; in particolare il costo sarà la somma delle seguenti imposte:
- imposta ipotecaria: valore di aggiudicazione*0,5% (con un minimo di €200,00);
- imposta di bollo €59,00;
- tassa ipotecaria €35,00;

b) il costo per la cancellazione dell'iscrizione dell'ipoteca giudiziale di cui al **punto 2.**, interessando altri beni di proprietà dell'esecutato, non è quantificabile in quanto dipende dal valore di aggiudicazione dei beni pignorati nel seguente procedimento; in particolare il costo sarà la somma delle seguenti imposte:
- imposta ipotecaria: valore di aggiudicazione*0,5% (con un minimo di €200,00);
- imposta di bollo €59,00;
- tassa ipotecaria €35,00;

c) costo per la cancellazione della trascrizione relativa all'atto di pignoramento di cui al **punto 3.**, sarà la somma delle seguenti imposte:
- imposta ipotecaria €200,00;

Firmato Da: MERLI CRISTINA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6dda1c7fac2880dcb134b9316885d2c1

- tassa ipotecaria €35,00.

Resteranno non cancellabili all'acquirente le seguenti convenzioni urbanistiche:

1. Trascrizione del 20/11/1991 ai nn.16001/11580 di convenzione urbanistica Notaio Massimo Taiti di Montevarchi Rep.n.70604 Racc.n.9166 del 29/10/1991 a favore di Comune di Montevarchi gravante, tra l'altro, sulla sola part.1265 Fg.3 (ex part.649 all'epoca)**;**

2. Trascrizione del 11/02/2002 ai nn.2627/2057 di convenzione urbanistica Notaio Roberto Pisapia di Montevarchi Rep.n.32940 Racc.n.12803 del 18/01/2002 a favore di Comune di Montevarchi**;**

3. Trascrizione del 06/05/2008 ai nn.8758/5713 di Convenzione integrativa Notaio Roberto Pisapia di Montevarchi Rep.n.50582 Racc.n.22670 del 16/04/2008 a favore di Comune di Montevarchi contro _____

Per quanto riguarda l'attuale pendenza delle cause relative a domande trascritte (se risultanti dai RR.II.), dagli stessi non risultano ulteriori pendenze sugli immobili.

Per quanto riguarda le eventuali ***difformità catastali***:

- le part.1267-1276 Fg.3 non risultavano conformi, prima della variazione operata dalla sottoscritta, nella natura del possesso in quanto non era stata volturata la natura del possesso successivamente alla stipula della convenzione integrativa Notaio Roberto Pisapia di Montevarchi Rep.n.50582 Racc.n.22670 del 16/04/2008;
- la part.1267 Fg.3 non risultava conforme, prima della variazione operata dalla sottoscritta, per la presenza dell'erigendo fabbricato; la stessa ha cambiato numerazione assumendo il numero di part.1507 sub.1 a seguito di presentazione Tipo Mappale PREGEO prot.n.2022/54036 del 18/10/2022 e modello DOCFA del 31/10/2022 prot.n.AR0056032 redatti dalla sottoscritta.

Per quanto riguarda le eventuali ***difformità urbanistiche***:

- la costruzione del fabbricato in corso di costruzione sulla part.1267 (nuova part.1507 sub.1) è stata legittimata con permesso di costruire n.34 del 07/07/2009 e fa parte del piano di lottizzazione _____.

Firmato Da: MERLI CRISTINA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6dda1c7fac2880dcb134b9316885d2c1

Dalle misurazioni effettuate, considerando che il fabbricato si presenta al grezzo di tutte le finiture come già illustrato nella risposta al successivo quesito 7, risultano piccole difformità nelle quote ai vari piani, ma rientrano tutte in tolleranza ai sensi dell'art.198 L.R.65/2014 che recita *"… non si ha parziale difformità dal permesso di costruire oppure difformità dalla SCIA, in presenza di violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta che non eccedano, per singola unità immobiliare, il 2 per cento delle misure progettuali"* e quindi non si configurano come abusi edilizi.

Sotto il terrazzo del piano terra/rialzato è visibile dall'esterno una volumetria interrata e interclusa, ma altro non è che il piano delle fondazioni come verificato dalla sottoscritta negli elaborati e nella relazione geologica allegata all'interno della pratica strutturale reperita presso l'archivio del Genio Civile di Arezzo. Di conseguenza non si configura abuso edilizio, in quanto la stessa relazione geologica, allegata anche alla pratica comunale, indicava il piano fondazioni a quota -2,80 ml rispetto alla quota del terreno esistente.

Occorre tuttavia segnalare che in data 18/07/2022 ho inoltrato PEC al Comune di Montevarchi con i seguenti quesiti (**Allegato 7**):

A) essendo passato l'anno dalla firma della convenzione (16/04/2008), visto che l'area a verde e il bacino sono realizzati, ma il fabbricato non è ad oggi completato, si presenta al grezzo sia internamente che esternamente, è attuabile il suo completamento previa richiesta di ulteriore titolo abilitante?

B) Nel caso in cui non fosse possibile ultimarlo, cosa è costretto a fare il proprietario dell'area?

C) Le due convenzioni risultano ancora valide?

D) Oppure se ancora valide, quando decadono?

Il Comune con PEC del 23/08/2022 fornisce le seguenti risposte:

"Con riferimento alla richiesta di chiarimenti presentata dalla S.V. relativamente alle particelle Foglio 3, part. 1265, 1267 e 1276, si rappresenta come sulle stesse, in virtù degli obblighi convenzionali (propter rem) dovessero essere realizzate sia opere di urbanizzazione a verde sia un chiosco bar gelateria, ancorché la

Firmato Da: MERLI CRISTINA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6dda1c7fac2880dcb134b9316885d2c1

proprietà del sedime dovesse rimanere privata, gravata da uso pubblico e da obblighi di manutenzione.

Pur essendo stato a suo tempo ritirato il permesso di costruire per entrambe le tipologie di opere, secondo quanto specificato al punto 5 della convenzione del 2008, ad oggi per un verso non sono state realizzate le opere a verde, per altro verso non è stato ultimato l'edificio adibito a bar gelateria e per altro verso ancora dette obbligazioni non sono coperte da valida garanzia fideiussoria.

Per quanto riguarda la possibilità di completare l'edificio bar gelateria, dunque, si richiamano i principi giurisprudenziali in ordine all'ultrattività dei piani attuativi e delle convenzioni urbanistiche in tutto o parzialmente attuate (come nel caso di specie) e dunque la possibilità di ultimare le opere private a condizione che vengano realizzate le opere pubbliche o soggette ad uso pubblico.

Tutto ciò per garantire che non risulti compromesso a tempo indeterminato l'ordinato sviluppo urbanistico dell'area, secondo quanto stabilito dal Consiglio di Stato, Sezione IV, 14 aprile 2020 n. 2390, secondo cui "L'intervenuta decadenza del piano (per il decorso del tempo fissato ex lege per la sua attuazione) non determina automaticamente l'inedificabilità delle aree oggetto della pianificazione ed il conseguente blocco di ogni attività nella zona; dovendosi ritenere consentito il completamento delle opere di urbanizzazione in corso di realizzazione e l'edificazione, in conformità alle prescrizioni urbanistiche di zona (cioè secondo gli indici di edificabilità praticati secondo il piano) nelle aree già lottizzate e dotate delle opere di urbanizzazione".

Sulle scorta di tali considerazioni sarà quindi possibile per il proprietario delle aree, procedere all'ultimazione della costruzione dell'edificio bar gelateria, a condizione che:

- venga rapidamente presentata una istanza di permesso di costruire, se del caso convenzionato, sia per la realizzazione delle opere di urbanizzazione a verde pubblico, le quali rimarranno di proprietà privata soggette ad uso pubblico e con oneri manutentivi a carico del privato, secondo le convenzioni in essere;

Firmato Da: MERLI CRISTINA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6dda1c7fac2880dcb134b9316885d2c1

- alla suddetta istanza di permesso di costruire vengano allegati:

a) un computo metrico aggiornato dei costi di realizzazione delle opere di urbanizzazione a verde;

b) una garanzia fideiussoria di importo pari al suddetto computo metrico con le maggiorazioni di legge;

- l'istanza di ritiro del permesso di costruire venga presentata entro un lasso di tempo ragionevolmente breve (non potendo mantenere a lungo sul territorio un edificio non ultimato), corredata della documentazione di cui sopra.

In assenza di presentazione dell'istanza del permesso di costruire, questo ufficio proporrà dunque ai competenti organi comunali di pianificare l'area portandola a verde pubblico, cosicché l'edificio in via di costruzione diverrà definitivamente abusivo (art. 15, comma 4, D.P.R. 380 del 2001), con onere da parte del proprietario di procedere alla demolizione dello stesso a propria cura e spese."

COMUNE DI TERRANUOVA BRACCIOLINI

Le formalità che saranno cancellate sono le seguenti:

1. Iscrizione ipoteca volontaria iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Arezzo il 24/07/2008 ai nn.14771/2721 per €1.6000.000,00, di cui €800.000,00 in linea capitale a favore di _____ con sede in _____ C.F. _____ contro _____ tale derivante da contratto di mutuo fondiario ai rogiti del Notaio Massimiliano Ebner di Terranuova Bracciolini in data 23/07/2008 Rep.n.1522/1280 sui terreni di cui alle part.570-571 Fg.23;

2. Iscrizione ipoteca volontaria iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Arezzo il 29/04/2015 ai nn.5618/689 per €800.000,00 di capitale con €150.000,00 di interesse e spesa a favore di _____ con sede in _____ C.F. _____ contro _____ tale derivante da contratto di mutuo fondiario ai rogiti del Notaio Roberto Pisapia di Montevarchi in data 22/04/2015 Rep.n.60942/30383 sulla part.504 Fg.23 subb.14-6-1-5;

Firmato Da: MERLI CRISTINA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6dda1c7fac2880dcb134b9316885d2c1

3. Iscrizione ipoteca giudiziale iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Arezzo il 12/10/2017 ai nn.15674/2092 per €30.000,00 di cui €15.618,05 per capitale a favore di _____ con sede in _____ C.F. _____ contro _____ tale derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale Rep.n.1392/2017 del 04/10/2017 sui subb.14-6 della part.504 Fg.23;

4. Iscrizione ipoteca giudiziale iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Arezzo il 10/09/2019 ai nn.13687/1957 per complessivi €500.000,00 di cui €489.119,73 per capitale a favore di _____ con sede in _____ C.F. _____ contro _____, _____ e _____ sui subb.14-6 della part.504 e sulle part.570-571 Fg.23;

5. Trascrizione verbale di pignoramento immobili trascritto alla Conservatoria di Arezzo in data 25/06/2021 ai numeri 11145/8271 a favore di _____ con sede in _____ C.F. _____ contro _____.

I costi di seguito riportati sono indicativi, in quanto l'esatto importo sarà determinato dall'ufficio preposto solo dopo il deposito della nota; pertanto si riportano i costi indicativi necessari per le cancellazioni che sono i seguenti:

a) il costo per la cancellazione dell'iscrizione dell'ipoteca volontaria di cui al **punto 1.**, ammonta a €35,00 tassa ipotecaria;

b) il costo per la cancellazione dell'iscrizione dell'ipoteca volontaria di cui al **punto 2.**, ammonta a €35,00 tassa ipotecaria;

c) costo per la cancellazione dell'iscrizione dell'ipoteca giudiziale di cui al **punto 3.**, sarà la somma delle seguenti imposte:
- imposta ipotecaria: valore di aggiudicazione*0,5% (con un minimo di €200,00);
- imposta di bollo €59,00;
- tassa ipotecaria €35,00;

d) costo per la cancellazione dell'iscrizione dell'ipoteca giudiziale di cui al **punto 4.**, sarà la somma delle seguenti imposte:

Firmato Da: MERLI CRISTINA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6dda1c7fac2880dcb134b9316885d2c1

- imposta ipotecaria: valore di aggiudicazione*0,5% (con un minimo di €200,00);
- imposta di bollo €59,00;
- tassa ipotecaria €35,00;

e) costo per la cancellazione della trascrizione relativa all'atto di pignoramento di cui al **punto 5.**, sarà la somma delle seguenti imposte:
- imposta ipotecaria €200,00;
- tassa ipotecaria €35,00.

Resteranno non cancellabili all'acquirente la seguente convenzione urbanistiche;

1. Trascrizione del 18/06/2002 ai nn.10945/7497 di Convenzione Urbanistica Notaio Walter Balzano di San Giovanni V.no Rep.n.57480 Racc.n.22056 del 23/05/2002 a favore di Comune di Terranuova Bracciolini.

Per quanto riguarda l'attuale pendenza delle cause relative a domande trascritte (se risultanti dai RR.II.), dagli stessi non risultano ulteriori pendenze sugli immobili.

Per quanto riguarda le eventuali ***difformità catastali*** tutti i cespiti risultano regolarmente accatastati e le planimetrie rispondenti a quanto riscontrato durante il sopralluogo.

Per quanto riguarda le eventuali ***difformità urbanistiche***:

- I beni di cui alla part.504 Fg.23 risultano con piccole difformità nelle quote ai vari piani, ma rientrano tutte in tolleranza ai sensi dell'art.198 L.R.65/2014 che recita *"… non si ha parziale difformità dal permesso di costruire oppure difformità dalla SCIA, in presenza di violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta che non eccedano, per singola unità immobiliare, il 2 per cento delle misure progettuali"* e quindi non si configurano come abusi edilizi.
- Sui terreni di cui alle part.570-571 Fg.23 non esistono fabbricati.

QUESITO N° 7

Descriva l'immobile pignorato, previo necessario accesso all'interno, ed accurata verifica toponomastica presso il comune, indicando con esattezza: il comune, la frazione o località, l'indirizzo completo di numero

Firmato Da: MERLI CRISTINA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6dda1c7fac2880dcb134b9316885d2c1

civico, l'interno, il piano e l'eventuale scala; caratteristiche interne ed esterne; superficie commerciale in metri quadrati; altezza interna utile; superficie commerciale in mq; esposizione; condizioni di manutenzione; confini (nel caso di terreni e di fabbricati); dati catastali attuali; eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni. Qualora si tratti di più immobili pignorati, fornisca la descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto (un paragrafo per ciascuna porzione: abitazione, magazzino ecc.). Specifichi se il debitore sia titolare di **beni comuni non pignorati**, posti a servizio dei beni pignorati.

Risposta quesito numero 7

Il presente procedimento di pignoramento interessa vari beni, parte ubicati in Comune di Montevarchi (cespiti da 1 a 3) e parte in Comune di Terranuova Bracciolini (cespiti da 4 a 7).

Descrizione dei cespiti

La descrizione analitica, sia fisica che catastale, sarà effettuata singolarmente per ogni cespite, supportata da documentazione fotografica**.**

COMUNE DI MONTEVARCHI

CESPITE 1

Trattasi di fabbricato isolato in corso di costruzione da destinarsi ad uso commerciale di bar-gelateria ubicato in Montevarchi, Via dell'Olmo SNC, ricompreso all'interno dei giardini pubblici Baden Powell e accessibile dalla stessa via dell'Olmo attraverso il cespite 3.

Correda il fabbricato terreno/giardino circostante della stessa proprietà ma di uso pubblico.

Da far presente è che l'area è di proprietà privata dell'esecutato, ma di uso pubblico, la cui manutenzione è a carico dell'esecutato come da convenzione integrativa Notaio Roberto Pisapia di Montevarchi Rep.n.50582 Racc.n.22670 del 16/04/2008 **(Allegato 5e**). Nella stessa convenzione inoltre si legge che tutto o in parte il verde pubblico e il bacino di accumulo ubicati sui cespiti 1-2-3 sono già stati collaudati dall'Amministrazione comunale. **(Allegato 3)**

Il cespite fa parte della lottizzazione "Il Melograno".

L'edificio si compone di due piani fuori terra e uno entro terra, collegati tutti da scala interna, ed è corredato, a piano terra/rialzato, di terrazzo con

Firmato Da: MERLI CRISTINA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6dda1c7fac2880dcb134b9316885d2c1

affaccio sul verde adiacente e di lastrico solare a piano primo (da progetto non utilizzabile ai fini dell'attività).

Sotto il terrazzo del piano terra/rialzato è visibile dall'esterno una volumetria interrata e interclusa, ma altro non è che il piano delle fondazioni come verificato dalla sottoscritta negli elaborati e nella relazione geologica allegata all'interno della pratica strutturale reperita presso l'archivio del Genio Civile di Arezzo.

Il fabbricato si presenta totalmente al grezzo, privo delle finiture sia interne che esterne (infissi, guaine sulle coperture, parapetti, tutti gli impianti, massetti e pavimenti, mancano alcuni tramezzi) e in stato di abbandono totale nonché sono evidenti segni di vandalismo sia all'interno, dove sono stati demoliti alcuni tramezzi, che all'esterno, dove la parete est è inclinata verso il giardino con probabilità di crollo parziale.

L'altezza interna al grezzo a piano seminterrato è ml.2,75, a piano terra è ml.3,69 e a piano primo è ml.2,86.

L'unità immobiliare ha il fronte principale a sud.

Per quanto riguarda le condizioni di manutenzione e conservazione il fabbricato risulta al grezzo e in stato di abbandono totale in condizioni pessime così come il giardino circostante.

Il cespite è così censito al Catasto Fabbricati del Comune di Montevarchi Foglio 3 particella 1507 sub.1 (ex1267) F/3 fabbricato in corso di costruzione.

Il cespite confina con stessa proprietà, part.691, via pubblica dell'Olmo, via pubblica del Castagno, salvo se altri.

Detto cespite è rappresentato visivamente nell'estratto di mappa catastale unito alla presente come **Allegato 8** e nelle fotografie di cui all'**Allegato 10.**

La superficie commerciale del fabbricato sarà determinata effettuando la sommatoria del 100% della superficie calpestabile a piano terra e primo, il 50% dei locali a piano seminterrato, il 100% della superficie dei muri divisori interni e delle pareti portanti e perimetrali, tenendo in considerazione che le murature saranno considerate nella misura massima del 10% della sup. utile, il 25% dei terrazzi.

Il 100% della superficie utile calpestabile a PT mq. 140,00

Firmato Da: MERLI CRISTINA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6dda1c7fac2880dcb134b9316885d2c1

Il 100% della superficie utile calpestabile a P1	mq.	44,00
Il 50% dei locali a piano seminterrato	mq.	34,50
Il 100% dei muri dei muri (max 10% S.U.L.)	mq.	21,85
Il 25% del terrazzo	mq.	27,50
Sommano	mq.	267,85

La superficie commerciale del fabbricato del cespite 1 è pari a mq.267,85.

Essendo il giardino circostante di proprietà privata dell'esecutato, ma di uso pubblico, la cui manutenzione è a carico dell'esecutato come da convenzione integrativa del 2008 Notaio Pisapia sopracitata, la sua superficie commerciale è stata considerata separatamente da quella del fabbricato commerciale, in quanto il suo valore sarà stimato con diversa modalità.

Le superfici catastali dei terreni è consuetudine siano nominali, non reali, per cui sarà considerata comunque come superficie del cespite quella desumibile dalla visura catastale al 27/07/2022 antecedente alle variazioni apportate dalla CTU detratta la superficie coperta del piano terra+superficie del terrazzo (156mq+110mq=266mq) che è pari a 1358mq-266mq= 1092mq.

La superficie commerciale del terreno/giardino del cespite 1, detratta la superficie occupata da fabbricato e terrazzo già quantificato sopra, è pari a mq.1092.

CESPITE 2

Trattasi di terreno pianeggiante in piena proprietà all'esecutato direttamente accessibile dalle pubbliche vie del Castagno e Della Farnia e confinante con il cespite 1, ricompreso all'interno dei giardini pubblici Baden Powell.

Su detto cespite è presente un bacino di accumulo e smaltimento delle acque meteoriche. Il verde pubblico e detto bacino, ubicati sui cespiti 1-2-3 sono già stati collaudati dall'Amministrazione comunale **(Allegato 3)** come evidenziato nella convenzione integrativa Notaio Roberto Pisapia di Montevarchi Rep.n.50582 Racc.n.22670 del 16/04/2008. Il cespite fa parte della lottizzazione "Il Melograno".

Firmato Da: MERLI CRISTINA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6dda1c7fac2880dcb134b9316885d2c1

Detto cespite è rappresentato visivamente nell'estratto di mappa catastale unito alla presente come **Allegato 8** e nelle fotografie di cui all'**Allegato 10.**

Da far presente è che detta area è di proprietà privata dell'esecutato, ma di uso pubblico, la cui manutenzione è a carico dell'esecutato come da convenzione Notaio Pisapia del 2008 sopra richiamata.

Il cespite confina con stessa proprietà, part.691, via pubblica della Farnia, via pubblica del Castagno, salvo se altri.

Il cespite è così censito al Catasto Terreni del Comune di Montevarchi Foglio 3 particella 1265 Qualità Seminativo arborato di Classe 1 Superficie 2088mq R.D.€21,57 R.A.€8,63.

Come superficie del cespite sarà considerata quella desumibile dalla visura catastale.

La superficie commerciale di detto cespite è pari a mq.2088.

CESPITE 3

Trattasi di terreno pianeggiante in piena proprietà all'esecutato direttamente accessibile dalla pubblica via Dell'Olmo e confinante con il cespite 1, ricompreso all'interno dei giardini pubblici Baden Powell.

Da far presente è che detta area è di proprietà privata dell'esecutato, ma di uso pubblico, la cui manutenzione è a carico dell'esecutato come da convenzione integrativa Notaio Roberto Pisapia di Montevarchi Rep.n.50582 Racc.n.22670 del 16/04/2008 **(Allegato 5e)**. Nella stessa convenzione inoltre si legge che il verde pubblico e il bacino di accumulo (esistente sul cespite 2), ubicati sui cespiti 1-2-3 sono già stati collaudati dall'Amministrazione comunale **(Allegato 3)**. Il cespite fa parte della lottizzazione "Il Melograno".

Detto cespite è rappresentato visivamente nell'estratto di mappa catastale unito alla presente come **Allegato 8** e nelle fotografie di cui all'**Allegato 10.**

Il cespite confina con stessa proprietà, part.691, via pubblica Dell'Olmo, salvo se altri.

Il cespite è così censito al Catasto Terreni del Comune di Montevarchi Foglio 3 particella 1276 Qualità Seminativo arborato di Classe 1 Superficie 145mq R.D.€1,50 R.A.€0,60.

Firmato Da: MERLI CRISTINA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6dda1c7fac2880dcb134b9316885d2c1

Come superficie del cespite sarà considerata quella desumibile dalla visura catastale.

La superficie commerciale di detto cespite è pari a mq.145.

COMUNE DI TERRANUOVA BRACCIOLINI

CESPITE 4

Trattasi di appartamento di civile abitazione posto a piano primo e accessibile da resede e scala a comune (sub.5) ed è ubicato in Comune di Terranuova Bracciolini, Frazione Ville n.37/F.

L'unità immobiliare è composta da soggiorno con angolo cottura e balcone, un disimpegno, un ripostiglio, una camera e un servizio igienico.

Le caratteristiche di finitura del bene sono le seguenti:

- esternamente tutto il fabbricato si presenta intonacato e tinteggiato, con tetto a capanna e manto in laterizio, persiane in legno ed infissi esterni in legno con doppio vetro per gli appartamenti e infissi basculanti metallici per i garages;
- Internamente i soffitti e le pareti sono intonacati e tinteggiati, con segni di condensa in più punti dovuti in parte ai ponti termici e in parte alla scarsa aerazione dei locali, nonché mancato riscaldamento;
- i pavimenti sono in gres e i rivestimenti in bagno e angolo cottura sono in ceramica;
- le porte interne sono in tamburato e il portoncino è blindato;
- gli impianti sono tutti sottotraccia;
- i radiatori sono in alluminio, in parte con vernice danneggiata, è presente termostato nel disimpegno e collettore dell'impianto di riscaldamento nel ripostiglio, ma non è montata la caldaia che si trova sul pavimento del balcone; il cespite attualmente quindi risulta sprovvisto di riscaldamento;
- l'acqua calda sanitaria viene prodotta con scaldaacqua elettrico da 30 litri posto sul balcone al posto della caldaia;
- la cucina è alimentata con bombola a gas appoggiata sul pavimento stesso;
- l'impianto elettrico è dotato di quadro generale e quadretto per gli elettrodomestici della cucina.

Il cespite è allacciato a tutte le utenze, fatta eccezione per il metano che però è ripristinabile previa richiesta di attivazione utenza.

Firmato Da: MERLI CRISTINA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6dda1c7fac2880dcb134b9316885d2c1

Detto cespite è rappresentato visivamente nella planimetria catastale unita alla presente come **Allegato 9** e nelle fotografie di cui all'**Allegato 11a.**

Il cespite è così censito al Catasto Fabbricati del Comune di Terranuova Bracciolini Foglio 23 particella 504 subalterno 14 Categoria A/3 di Classe 3 Consistenza vani 4 Superficie Catastale 64mq escluso le aree scoperte 62mq Rendita € 237,57 abitazione a piano S1-T-1.

Beni comuni non censibili sono il subalterno 1 scannafosso a piano S1 e il subalterno 5 scala condominiale e resede a piano S1-T-1, non gestiti da amministratori esterni, come segnalato dall'occupante dell'immobile. Entrambi i subalterni sono oggetto di pignoramento nella presente procedura, ma ho ritenuto di non assegnare loro una valenza di cespite separato perché di consistenza e valore irrisori.

L'altezza interna utile dei locali è pari a ml.2,71.

L'unità immobiliare ha il fronte principale a sud-est.

Le condizioni di conservazione risultano mediocri dovute ad una mancata manutenzione negli anni oltre che a scarsi accorgimenti per prevenire muffe e condense.

La superficie commerciale sarà determinata effettuando la sommatoria del 100% della superficie calpestabile, del 100% della superficie dei muri divisori interni e delle pareti portanti e perimetrali, tenendo in considerazione che le murature saranno considerate nella misura massima del 10% della sup. utile, del 25% del balcone.

Il 100% della superficie utile calpestabile	mq.	51,88
Il 100% dei muri dei muri (max 10% S.U.L.)	mq.	5,18
Il 25% del balcone	mq.	1,94
Sommano	mq.	59,00

La superficie commerciale di detto cespite è pari a mq.59,00.

CESPITE 5

Trattasi di garage pertinenziale posto a piano seminterrato accessibile dalla pubblica via attraverso antistante resede di proprietà esclusiva ed è ubicato in Comune di Terranuova Bracciolini, Frazione Ville SNC.

Le caratteristiche di finitura del bene sono le seguenti:

Firmato Da: MERLI CRISTINA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6dda1c7fac2880dcb134b9316885d2c1

- esternamente tutto il fabbricato si presenta intonacato e tinteggiato, con tetto a capanna e manto in laterizio, persiane in legno ed infissi esterni in legno con doppio vetro per gli appartamenti e infissi basculanti metallici per i garages;
- al resede, pavimentato con blocchetti tipo MACEVI, si accede attraverso cancello in metallo posto sulla pubblica via;
- internamente il garage ha soffitti e pareti intonacati;
- pavimenti in gres;
- infisso della finestra sullo scannafosso in alluminio;
- impianti elettrico, idrico, di scarico e di riscaldamento (è presente un radiatore in alluminio) sottotraccia; il radiatore, come riportato dall'occupante l'immobile, è collegato all'impianto del cespite 4, quindi non funzionante perché non montata la caldaia.

Il cespite è allacciato a tutte le utenze del cespite 4.

Detto cespite è rappresentato visivamente nella planimetria catastale unita alla presente come **Allegato 9** e nelle fotografie di cui all'**Allegato 11b.**

Il cespite è così censito al Catasto Fabbricati del Comune di Terranuova Bracciolini Foglio 23 particella 504 subalterno 6 Categoria C/6 di Classe 4 Consistenza 31mq Superficie 36mq Rendita € 92,86 a piano S1.

Beni comuni non censibili sono il subalterno 1 scannafosso a piano S1 e il subalterno 5 scala condominiale e resede a piano S1-T-1, non gestiti da amministratori esterni, come segnalato dall'occupante dell'immobile. Entrambi i subalterni sono oggetto di pignoramento nella presente procedura, ma ho ritenuto di non assegnare loro una valenza di cespite separato perché di consistenza e valore irrisori.

L'altezza interna utile dei locali è pari a ml.2,43.

L'unità immobiliare ha il fronte principale a sud-est.

Le condizioni di manutenzione e conservazione risultano buone.

La superficie commerciale sarà determinata effettuando la sommatoria del 100% della superficie calpestabile, del 100% della superficie dei muri divisori interni e delle pareti portanti e perimetrali, tenendo in considerazione che le murature saranno considerate nella misura massima del 10% della sup. utile, del 10% del resede esclusivo antistante il garage.

Firmato Da: MERLI CRISTINA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6dda1c7fac2880dcb134b9316885d2c1

Il 100% della superficie utile calpestabile		mq.	32,00
Il 100% dei muri dei muri (max 10% S.U.L.)		mq.	3,20
Il 10% del resede esclusivo		mq.	1,80
	Sommano	mq.	37,00

La superficie commerciale di detto cespite è pari a mq.37,00.

CESPITE 6

Trattasi di terreno in leggera pendenza in piena proprietà all'esecutato e direttamente accessibile dalla pubblica via ubicato in Comune di Terranuova Bracciolini, Frazione Ville.

Attualmente il cespite è soggetto a salvaguardia da parte della Regione Toscana ai sensi della L.R.65/2014, essendo decaduta la validità dello strumento di pianificazione vigente e non adottato ancora il nuovo Piano Operativo. Da colloqui intercorsi con l'Ufficio Urbanistica comunale è emerso che l'area sarà ripianificata con nuovo utilizzo, che sarà noto solo al momento dell'adozione del nuovo Piano Operativo. Al momento risulta effettuato solo l'Avvio del procedimento nel dicembre 2019. Lo stesso Ufficio ha fatto presente che è intenzione dell'Amministrazione comunale procedere alla sua adozione entro il mese di maggio 2024.

Detto cespite è rappresentato visivamente nella mappa catastale unita alla presente come **Allegato 9** e nelle fotografie di cui all'**Allegato 11c.**

Il cespite confina con pubblica via, part.516, salvo se altri.

Il cespite è così censito al Catasto Terreni del Comune di Terranuova Bracciolini Foglio 23 particella 570 Qualità Seminativo arborato di Classe 3 Superficie 819mq R.D.€4,23 R.A.€2,11.

Come superficie del cespite sarà considerata quella desumibile dalla visura catastale.

La superficie commerciale di detto cespite è pari a mq.819.

CESPITE 7

Trattasi di terreno in leggera pendenza in piena proprietà all'esecutato direttamente accessibile dalla pubblica via ubicato in Comune di Terranuova Bracciolini, Frazione Ville.

Attualmente il cespite è soggetto a salvaguardia da parte della Regione Toscana ai sensi della L.R.65/2014, essendo decaduta la validità dello strumento di pianificazione vigente e non adottato ancora il nuovo Piano

Firmato Da: MERLI CRISTINA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6dda1c7fac2880dcb134b9316885d2c1

Operativo. Da colloqui intercorsi con l'Ufficio Urbanistica comunale è emerso che l'area sarà ripianificata con nuovo utilizzo, che sarà noto solo al momento dell'adozione del nuovo Piano Operativo. Al momento risulta effettuato solo l'Avvio del procedimento nel dicembre 2019. Lo stesso Ufficio ha fatto presente che è intenzione dell'Amministrazione comunale procedere alla sua adozione entro il mese di maggio 2024.

Detto cespite è rappresentato visivamente nella mappa catastale unita alla presente come **Allegato 9** e nelle fotografie di cui all'**Allegato 11d.**

Il cespite confina con pubblica via, salvo se altri.

Il cespite è così censito al Catasto Terreni del Comune di Terranuova Bracciolini Foglio 23 particella 571 Qualità Seminativo arborato di Classe 3 Superficie 987mq R.D.€5,10 R.A.€2,55.

Come superficie del cespite sarà considerata quella desumibile dalla visura catastale.

La superficie commerciale di detto cespite è pari a mq.987.

QUESITO N° 8

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

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

Risposta quesito numero 8

COMUNE DI MONTEVARCHI

CESPITE 1

La sottoscritta ha segnalato al G.E. la non conformità catastale del cespite per la presenza dell'erigendo fabbricato e in data 27/06/20222 è stata autorizzata a procedere con la variazione richiesta.

Inoltre, previa autorizzazione del G.E. del 04/10/2022, la sottoscritta è stata autorizzata a procedere ad ulteriore variazione in quanto non era correttamente indicato nella visura catastale la natura del possesso

Firmato Da: MERLI CRISTINA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6dda1c7fac2880dcb134b9316885d2c1

successivamente alla stipula della convenzione integrativa Notaio Roberto Pisapia di Montevarchi Rep.n.50582 Racc.n.22670 del 16/04/2008.
Nella visura infatti era indicato che l'esecutato aveva il diritto di superficie e non il diritto di piena proprietà come indicato nella convenzione del 2008 sopracitata. Ho provveduto quindi in data 08/10/2022 a presentare in catasto la voltura **(Allegato 18)** per allineare la visura catastale alla natura del possesso corretta
Per il cespite successivamente è stato presentato modello PREGEO del 18/10/2022 prot.n.2022/54036 **(Allegato 19)** e modello DOCFA del 31/10/2022 prot.n.AR0056032 **(Allegato 20)** con i quali è stato rappresentato in mappa l'erigendo fabbricato e attribuita la categoria di fabbricato in corso di costruzione. Quindi si può asserire che i dati indicati nel pignoramento corrispondono a quelli attuali, anche se modificati dalla sottoscritta per le motivazioni sopra esposte.

CESPITE 2

La descrizione attuale del bene è conforme a quella contenuta nel pignoramento.

CESPITE 3

Il cespite 3 è stato oggetto di variazione catastale operata dalla sottoscritta, previa autorizzazione del G.E. del 04/10/2022 in quanto non era correttamente indicato nella visura catastale la natura del possesso successivamente alla stipula della convenzione integrativa Notaio Roberto Pisapia di Montevarchi Rep.n.50582 Racc.n.22670 del 16/04/2008.
Nella visura infatti era indicato che l'esecutato aveva il diritto di superficie e non il diritto di piena proprietà come indicato nella convenzione del 2008 sopracitata. Ho provveduto quindi in data 08/10/2022 a presentare in catasto la voltura **(Allegato 18)** per allineare la visura catastale alla natura del possesso corretta. Quindi si può asserire che i dati indicati nel pignoramento corrispondono a quelli attuali, perché modificati dalla sottoscritta per le motivazioni sopra esposte.

COMUNE DI TERRANUOVA BRACCIOLINI

CESPITI 4-5-6-7

La descrizione attuale dei beni è conforme a quella contenuta nel pignoramento.

Firmato Da: MERLI CRISTINA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6dda1c7fac2880dcb134b9316885d2c1

QUESITO N° 9

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

Risposta quesito numero 9

COMUNE DI MONTEVARCHI

CESPITE 1

La sottoscritta ha segnalato al G.E. la non conformità catastale del cespite per la presenza dell'erigendo fabbricato e in data 27/06/20222 è stata autorizzata a procedere con la variazione richiesta.

Inoltre, previa autorizzazione del G.E. del 04/10/2022, la sottoscritta è stata autorizzata a procedere ad ulteriore variazione in quanto non era correttamente indicato nella visura catastale la natura del possesso successivamente alla stipula della convenzione integrativa Notaio Roberto Pisapia di Montevarchi Rep.n.50582 Racc.n.22670 del 16/04/2008.

Nella visura infatti era indicato che l'esecutato aveva il diritto di superficie e non il diritto di piena proprietà come indicato nella convenzione del 2008 sopracitata. Ho provveduto quindi in data 08/10/2022 a presentare in catasto la voltura **(Allegato 18)** per allineare la visura catastale alla natura del possesso corretta

Per il cespite successivamente è stato presentato modello PREGEO del 18/10/2022 prot.n.2022/54036 **(Allegato 19)** e modello DOCFA del 31/10/2022 prot.n.AR0056032 **(Allegato 20)** con i quali è stato rappresentato in mappa l'erigendo fabbricato e attribuita la categoria di fabbricato in corso di costruzione.

CESPITE 2

Il cespite risulta conforme.

CESPITE 3

Il cespite 3 è stato oggetto di variazione catastale operata dalla sottoscritta, previa autorizzazione del G.E. del 04/10/2022 in quanto non era correttamente indicato nella visura catastale la natura del possesso

Firmato Da: MERLI CRISTINA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6dda1c7fac2880dcb134b9316885d2c1

successivamente alla stipula della convenzione integrativa Notaio Roberto Pisapia di Montevarchi Rep.n.50582 Racc.n.22670 del 16/04/2008.
Nella visura infatti era indicato che l'esecutato aveva il diritto di superficie e non il diritto di piena proprietà come indicato nella convenzione del 2008 sopracitata. Ho provveduto quindi in data 08/10/2022 a presentare in catasto la voltura **(Allegato 18)** per allineare la visura catastale alla natura del possesso corretta.

COMUNE DI TERRANUOVA BRACCIOLINI

Tutti i cespiti risultano regolarmente accatastati e le planimetrie rispondenti a quanto riscontrato durante il sopralluogo.

QUESITO N° 10

Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale, acquisendo, nel caso di terreni, il certificato di destinazione urbanistica.

Risposta quesito numero 10.

COMUNE DI MONTEVARCHI

I beni, come da CDU richiesto **(Allegato 12)**, risultano avere, nel vigente strumento urbanistico, la seguente destinazione urbanistica:

- Fg.3 part.1265:
  - porzione: Tessuto generato dal disegno del PRG del 1969-(T4)-aree per il verde pubblico attrezzato-(VP)
  - porzione: Viabilità esistente-(V1)
  - porzione: Viabilità esistente-(V1)-aree per parcheggi pubblici-(PP).
- Fg.3 part.1267 (nuova part.1507)-1276:
  - porzione: Tessuto generato dal disegno del PRG del 1969-(T4)-aree per il verde pubblico attrezzato-(VP)
  - porzione: Viabilità esistente-(V1).

COMUNE DI TERRANUOVA BRACCIOLINI

I terreni censiti al Fg.23 part.570-571, come da CDU richiesto **(Allegato 13)**, risultano avere, nel vigente strumento urbanistico, la seguente destinazione urbanistica:

- Zona di saturazione sottozona B9+Zona di saturazione sottozona BC_VIL_02+viabilità.

Attualmente detti terreni sono soggetti a salvaguardia da parte della Regione Toscana ai sensi della L.R.65/2014, essendo decaduta la validità

Firmato Da: MERLI CRISTINA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6dda1c7fac2880dcb134b9316885d2c1

dello strumento di pianificazione vigente e non adottato ancora il nuovo Piano Operativo. Da colloqui intercorsi con l'Ufficio Urbanistica comunale è emerso che l'area sarà ripianificata con nuovo utilizzo, che sarà noto solo al momento dell'adozione del nuovo Piano Operativo. Al momento risulta effettuato solo l'Avvio del procedimento nel dicembre 2019. Lo stesso Ufficio ha fatto presente che è intenzione dell'Amministrazione comunale procedere alla sua adozione entro il mese di maggio 2024.

Per quanto riguarda invece le u.i. di cui al Fg.23 part.504 risulta avere, nel vigente strumento urbanistico, la seguente destinazione urbanistica:

- Zona di saturazione sottozona B9.

QUESITO N° 11

Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'Esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli **abusi** riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base al combinato disposto dagli artt. 40 comma 6° della L.25 febbraio 1985 n.47 e 46 comma 5 del D.P.R. 6 giugno 2001 n.380, indicando i costi per l'eventuale ripristino nel caso in cui l'abuso non sia sanabile; dovrà altresì procedere alla verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali somme già corrisposte o da corrispondere.

Risposta quesito numero 11

COMUNE DI MONTEVARCHI

CESPITI 1-2-3

Il verde pubblico e il bacino di accumulo (esistente sul cespite 2), ubicati sui cespiti 1-2-3 sono già stati collaudati dall'Amministrazione comunale **(Allegato 3)**.

Il completamento del verde e la costruzione del fabbricato è stata legittimata con permesso di costruire n.34 del 07/07/2009 che prevedeva anche la sistemazione del verde privato di uso pubblico di cui alle part.1265-1267(nuova part.1507 sub.1)-1276 fg.3 e fa parte del piano di lottizzazione "Il Melograno". Il tutto si presenta in corso di costruzione. Dalle misurazioni effettuate, considerando che il

Firmato Da: MERLI CRISTINA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6dda1c7fac2880dcb134b9316885d2c1

fabbricato si presenta al grezzo di tutte le finiture come già illustrato nella risposta al quesito 7, risultano piccole difformità nelle quote ai vari piani, ma rientrano tutte in tolleranza ai sensi dell'art.198 L.R.65/2014 che recita *"… non si ha parziale difformità dal permesso di costruire oppure difformità dalla SCIA, in presenza di violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta che non eccedano, per singola unità immobiliare, il 2 per cento delle misure progettuali"* e quindi non si configurano come abusi edilizi.

Sotto il terrazzo del piano terra/rialzato è visibile dall'esterno una volumetria interrata e interclusa, ma altro non è che il piano delle fondazioni come verificato dalla sottoscritta negli elaborati e nella relazione geologica allegata all'interno della pratica strutturale reperita presso l'archivio del Genio Civile di Arezzo. Di conseguenza non si configura abuso edilizio, in quanto la stessa relazione geologica, allegata anche alla pratica comunale, indicava il piano fondazioni a quota -2,80 ml rispetto alla quota del terreno esistente.

Occorre tuttavia segnalare che in data 18/07/2022 ho inoltrato PEC al Comune di Montevarchi con i seguenti quesiti (**Allegato 7**):

A) essendo passato l'anno dalla firma della convenzione (16/04/2008), visto che l'area a verde e il bacino sono realizzati, ma il fabbricato non è ad oggi completato, si presenta al grezzo sia internamente che esternamente, è attuabile il suo completamento previa richiesta di ulteriore titolo abilitante?

B) Nel caso in cui non fosse possibile ultimarlo, cosa è costretto a fare il proprietario dell'area?

C) Le due convenzioni risultano ancora valide?

D) Oppure se ancora valide, quando decadono?

Il Comune con PEC del 23/08/2022 fornisce le seguenti risposte:

"Con riferimento alla richiesta di chiarimenti presentata dalla S.V. relativamente alle particelle Foglio 3, part. 1265, 1267 e 1276, si rappresenta come sulle stesse, in virtù degli obblighi convenzionali (propter rem) dovessero essere realizzate sia opere di urbanizzazione a verde sia un chiosco bar gelateria, ancorché la proprietà del sedime dovesse rimanere privata, gravata da uso pubblico e da obblighi di manutenzione.

Firmato Da: MERLI CRISTINA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6dda1c7fac2880dcb134b9316885d2c1

Pur essendo stato a suo tempo ritirato il permesso di costruire per entrambe le tipologie di opere, secondo quanto specificato al punto 5 della convenzione del 2008, ad oggi per un verso non sono state realizzate le opere a verde, per altro verso non è stato ultimato l'edificio adibito a bar gelateria e per altro verso ancora dette obbligazioni non sono coperte da valida garanzia fideiussoria.

Per quanto riguarda la possibilità di completare l'edificio bar gelateria, dunque, si richiamano i principi giurisprudenziali in ordine all'ultrattività dei piani attuativi e delle convenzioni urbanistiche in tutto o parzialmente attuate (come nel caso di specie) e dunque la possibilità di ultimare le opere private a condizione che vengano realizzate le opere pubbliche o soggette ad uso pubblico.

Tutto ciò per garantire che non risulti compromesso a tempo indeterminato l'ordinato sviluppo urbanistico dell'area, secondo quanto stabilito dal Consiglio di Stato, Sezione IV, 14 aprile 2020 n. 2390, secondo cui "L'intervenuta decadenza del piano (per il decorso del tempo fissato ex lege per la sua attuazione) non determina automaticamente l'inedificabilità delle aree oggetto della pianificazione ed il conseguente blocco di ogni attività nella zona; dovendosi ritenere consentito il completamento delle opere di urbanizzazione in corso di realizzazione e l'edificazione, in conformità alle prescrizioni urbanistiche di zona (cioè secondo gli indici di edificabilità praticati secondo il piano) nelle aree già lottizzate e dotate delle opere di urbanizzazione".

Sulle scorta di tali considerazioni sarà quindi possibile per il proprietario delle aree, procedere all'ultimazione della costruzione dell'edificio bar gelateria, a condizione che:

- venga rapidamente presentata una istanza di permesso di costruire, se del caso convenzionato, sia per la realizzazione delle opere di urbanizzazione a verde pubblico, le quali rimarranno di proprietà privata soggette ad uso pubblico e con oneri manutentivi a carico del privato, secondo le convenzioni in essere;

- alla suddetta istanza di permesso di costruire vengano allegati:

a) un computo metrico aggiornato dei costi di realizzazione delle opere di urbanizzazione a verde;

Firmato Da: MERLI CRISTINA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6dda1c7fac2880dcb134b9316885d2c1

b) una garanzia fideiussoria di importo pari al suddetto computo metrico con le maggiorazioni di legge;

- l'istanza di ritiro del permesso di costruire venga presentata entro un lasso di tempo ragionevolmente breve (non potendo mantenere a lungo sul territorio un edificio non ultimato), corredata della documentazione di cui sopra.

In assenza di presentazione dell'istanza del permesso di costruire, questo ufficio proporrà dunque ai competenti organi comunali di pianificare l'area portandola a verde pubblico, cosicché l'edificio in via di costruzione diverrà definitivamente abusivo (art. 15, comma 4, D.P.R. 380 del 2001), con onere da parte del proprietario di procedere alla demolizione dello stesso a propria cura e spese."

Il cespite, essendo in corso di costruzione, non ha l'agibilità.

COMUNE DI TERRANUOVA BRACCIOLINI

CESPITI 4-5

Il fabbricato dove sono ubicati i due cespiti è stato realizzato con Concessione edilizia n.55 del 16/06/2003, successivo deposito di variante finale del 28/09/2005 e fa parte del piano di lottizzazione "Le Ville". Per i cespiti è stata depositata certificazione di abitabilità comprensiva di tutti gli allegati (**Allegato 15**) prot.reg.uff.n.16868 del 19/09/2008. Successivamente a tale data non sono stati effettuati ulteriori lavori sui cespiti tali da richiedere nuovo titolo edilizio.

Entrambi i cespiti risultano con piccole difformità nelle quote ai vari piani, ma rientrano tutte in tolleranza ai sensi dell'art.198 L.R.65/2014 che recita *"… non si ha parziale difformità dal permesso di costruire oppure difformità dalla SCIA, in presenza di violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta che non eccedano, per singola unità immobiliare, il 2 per cento delle misure progettuali"* e quindi non si configurano come abusi edilizi.

CESPITI 6-7

Su detti cespiti non esiste alcun fabbricato per il quale verificarne la conformità urbanistica.

QUESITO N°12

Accerti lo stato di possesso del bene con riferimento sia al momento della perizia, sia alla data della notificazione dell'atto di pignoramento, estraendo (e trasmettendo senza ritardo anche al custode giudiziario) certificati storici

Firmato Da: MERLI CRISTINA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6dda1c7fac2880dcb134b9316885d2c1

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

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

Risposta quesito numero 12

COMUNE DI MONTEVARCHI

CESPITI 1-2-3

I beni pignorati sono di proprietà esclusiva della società esecutata, ma per quanto riguarda l'area verde è gravata da uso pubblico come da convenzione Notaio Roberto Pisapia di Montevarchi Rep.n.50582 Racc.n.22670 del 16/04/2008.

COMUNE DI TERRANUOVA BRACCIOLINI

CESPITI 4-5

È stata effettuata ricerca presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio di Arezzo, Montevarchi e Firenze, ma agli atti non risulta registrato alcun contratto **(allegato 13 bis)**.

Firmato Da: MERLI CRISTINA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6dda1c7fac2880dcb134b9316885d2c1

I cespiti risultano tuttavia occupati dal Sig. _____, _____, senza alcun titolo legittimo.

Determinando il giusto canone di locazione, va tenuto conto del 100% della superficie utile commerciale dei locali destinati ad abitazione e del 50% della superficie utile commerciale di quelli destinati a garage:

100% superficie utile appartamento (51,88+1,94)	mq	53,82
50% superficie utile garage (32,00+1,80)	mq	16,90

La superficie utile ai fini della determinazione del giusto canone di locazione è pari a mq.70,72.

In base ai valori OMI **(allegato 14)** 2° semestre 2021 il valore di locazione da applicare per abitazioni economiche in normale stato di conservazione va da un minimo di €3,30/mq ad un massimo di €4,10/mq di superficie netta x mese.

Ritengo, viste le condizioni di manutenzione e conservazione dei beni descritte nella risposta al quesito 7, di assegnare il valore di locazione minimo pari a €3,30/mq di superficie netta x mese, vista anche l'assenza dell'impianto di riscaldamento funzionante.

Quindi si ha: €3,30*mq70,72 = €233,37

Si ritiene quindi che il **giusto canone di locazione per detti cespiti sia pari a € 230,00.**

QUESITO N° 13

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

Risposta quesito numero 13

Non si presenta il caso.

QUESITO N° 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).

Firmato Da: MERLI CRISTINA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6dda1c7fac2880dcb134b9316885d2c1

Risposta quesito numero 14

Non si presenta il caso.

QUESITO N° 15

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

Risposta quesito numero 15

COMUNE DI MONTEVARCHI

CESPITE 1

Il fabbricato, essendo al grezzo di tutte le finiture, non è dotato di alcun impianto.

COMUNE DI TERRANUOVA BRACCIOLINI

CESPITE 4

Il cespite è allacciato a tutte le utenze, fatta eccezione per il metano che però è ripristinabile previa richiesta di attivazione utenza.

Le caratteristiche degli impianti sono le seguenti:

- gli impianti sono tutti sottotraccia;
- i radiatori sono in alluminio, in parte con vernice danneggiata, è presente termostato nel disimpegno e collettore dell'impianto di riscaldamento nel ripostiglio, ma non è montata la caldaia che si trova sul pavimento del balcone perché, da quanto riferito dall'occupante dell'immobile, non funzionante; il cespite attualmente quindi risulta sprovvisto di riscaldamento;
- l'acqua calda sanitaria viene prodotta con scaldaacqua elettrico da 30 litri posto sul balcone al posto della caldaia smontata;
- la cucina è alimentata con bombola a gas appoggiata sul pavimento stesso;
- l'impianto elettrico è dotato di quadro generale e quadretto per gli elettrodomestici della cucina.

Allegati all'abitabilità sono i certificati di conformità dell'impianto elettrico, e di predisposizione dell'impianto riscaldamento e tubazione gas metano (**Allegato 16).**

CESPITE 5

Il cespite è allacciato a tutte le utenze del cespite 4.

Firmato Da: MERLI CRISTINA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6dda1c7fac2880dcb134b9316885d2c1

Le caratteristiche degli impianti sono le seguenti:
- impianti elettrico, idrico, di scarico e di riscaldamento (è presente un radiatore in alluminio) sottotraccia; il radiatore, come riportato dall'occupante l'immobile, è collegato all'impianto del cespite 4, quindi non funzionante perché non montata la caldaia.

Allegati all'abitabilità sono i certificati di conformità dell'impianto elettrico, e di predisposizione dell'impianto riscaldamento e tubazione gas metano condivisi con il cespite 4 cui è pertinenza (**Allegato 16**).

QUESITO N° 16

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

Qualora abbia formato più lotti, l'esperto verifichi se gli impianti elettrico, idrico, termico risultino o meno in comune ai vari lotti; se risultano in comune, indichi le spese necessarie per la loro separazione. All'atto della descrizione dei lotti, l'esperto specifichi nuovamente le tipologie di beni inseriti nei lotti medesimi, oltre i relativi dati catastali (ad es.: lotto1: appartamento ubicato in …, censito …, con terreno ubicato in …, censito …; ecc.).

Risposta quesito numero 16

Visti i beni oggetto della vendita si procederà alla formazione di quattro lotti distinti:

- **LOTTO 1 COMUNE DI MONTEVARCHI** comprende i **cespiti 1-2-3** in quanto funzionali fra loro a causa della convenzione integrativa Notaio Roberto Pisapia di Montevarchi Rep.n.50582 Racc.n.22670 del 16/04/2008.
- **LOTTO 2 COMUNE DI TERRANUOVA BRACCIOLINI** comprende i **cespiti 4-5** appartamento e garage pertinenziale;

Firmato Da: MERLI CRISTINA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6dda1c7fac2880dcb134b9316885d2c1

- **LOTTO 3 COMUNE DI TERRANUOVA BRACCIOLINI** cespite 6 terreno;
- **LOTTO 4 COMUNE DI TERRANUOVA BRACCIOLINI** cespite 7 terreno.

LOTTO 1

Il lotto 1 si compone dei seguenti cespiti ubicati in Comune di Montevarchi:

- **CESPITE 1:** Trattasi di fabbricato isolato in corso di costruzione da destinarsi ad uso commerciale di bar-gelateria ubicato in Montevarchi, Via dell'Olmo SNC direttamente accessibile dalle pubbliche vie del Castagno e Dell'Olmo e confinante con i cespiti 2 e 3, ricompreso all'interno dei giardini pubblici Baden Powell. Correda il fabbricato terreno/giardino circostante della stessa proprietà ma di uso pubblico.

  Il cespite è così censito al Catasto Fabbricati del Comune di Montevarchi Foglio 3 particella 1507 sub.1 (ex part.1267) F/3 fabbricato in corso di costruzione.

  La superficie commerciale del fabbricato del cespite 1 è pari a mq.267,85.

  La superficie commerciale del terreno/giardino del cespite 1 è pari a mq.1092.

  Da far presente è che l'area a verde è di proprietà privata dell'esecutato, ma di uso pubblico, la cui manutenzione è a carico dell'esecutato.

- **CESPITE 2:** Trattasi di terreno pianeggiante in piena proprietà all'esecutato direttamente accessibile dalle pubbliche vie del Castagno e Della Farnia e confinante con il cespite 1, ricompreso all'interno dei giardini pubblici Baden Powell.

  Su detto cespite è presente un bacino di accumulo e smaltimento delle acque meteoriche.

  Il cespite è così censito al Catasto Terreni del Comune di Montevarchi Foglio 3 particella 1265 Qualità Seminativo arborato di Classe 1 Superficie 2088mq R.D.€21,57 R.A.€8,63.

  La superficie commerciale di detto cespite è pari a mq.2088.

Firmato Da: MERLI CRISTINA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6dda1c7fac2880dcb134b9316885d2c1

Da far presente è che detta area è di proprietà privata dell'esecutato, ma di uso pubblico, la cui manutenzione è a carico dell'esecutato

- **CESPITE 3:** Trattasi di terreno pianeggiante in piena proprietà all'esecutato direttamente accessibile dalla pubblica via Dell'Olmo e confinante con il cespite 1, ricompreso all'interno dei giardini pubblici Baden Powell.

  Il cespite è così censito al Catasto Terreni del Comune di Montevarchi Foglio 3 particella 1276 Qualità Seminativo arborato di Classe 1 Superficie 145mq R.D.€1,50 R.A.€0,60.

  La superficie commerciale di detto cespite è pari a mq.145.

  Da far presente è che detta area è di proprietà privata dell'esecutato, ma di uso pubblico, la cui manutenzione è a carico dell'esecutato

Il lotto è ancora in fase di cantiere e l'accesso è sia pedonale da via del Castagno, che carrabile da via dell'Olmo e via della Farnia.

Da colloquio intercorso con l'Ufficio Urbanistica del Comune nella persona dell'_____, è stata manifestata l'intenzione da parte dell'Amministrazione di acquisire gratuitamente le aree a verde e il bacino di irrigazione, sollevando così la proprietà dalla sua manutenzione, a condizione che la stessa concluda la costruzione dell'erigendo fabbricato insistente sulla part.1267 (nuova part.1507 sub.1).

LOTTO 2

Il lotto 2 si compone dei seguenti cespiti ubicati in Comune di Terranuova Bracciolini, Frazione Ville:

- **CESPITE 4:** Trattasi di appartamento di civile abitazione posto a piano primo e accessibile da resede e scala a comune (sub.5) ed è ubicato in Comune di Terranuova Bracciolini, Frazione Ville n.37/F.

  L'unità immobiliare è composta da soggiorno con angolo cottura e balcone, un disimpegno, un ripostiglio, una camera e un servizio igienico.

Firmato Da: MERLI CRISTINA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6dda1c7fac2880dcb134b9316885d2c1

Il cespite è così censito al Catasto Fabbricati del Comune di Terranuova Bracciolini Foglio 23 particella 504 subalterno 14 Categoria A/3 di Classe 3 Consistenza vani 4 Superficie Catastale 64mq escluso le aree scoperte 62mq Rendita € 237,57 abitazione a piano S1-T-1.

La superficie commerciale di detto cespite è pari a mq.59,00.

- **CESPITE 5:** Trattasi di garage pertinenziale posto a piano seminterrato accessibile dalla pubblica via attraverso antistante resede di proprietà esclusiva ed è ubicato in Comune di Terranuova Bracciolini, Frazione Ville SNC.

  Il cespite è così censito al Catasto Fabbricati del Comune di Terranuova Bracciolini Foglio 23 particella 504 subalterno 6 Categoria C/6 di Classe 4 Consistenza 31mq Superficie 36mq Rendita € 92,86 a piano S1.

  La superficie commerciale di detto cespite è pari a mq.37,00.

L'accesso al lotto è sia pedonale che carrabile dalla pubblica via.

LOTTO 3

Il lotto 3 coincide con il cespite 6 ubicato in Comune di Terranuova Bracciolini, Frazione Ville:

- **CESPITE 6:** Trattasi di terreno in leggera pendenza in piena proprietà all'esecutato a direttamente accessibile dalla pubblica via ubicato in Comune di Terranuova Bracciolini, Frazione Ville.

  Il cespite è così censito al Catasto Terreni del Comune di Terranuova Bracciolini Foglio 23 particella 570 Qualità Seminativo arborato di Classe 3 Superficie 819mq R.D.€4,23 R.A.€2,11.

  La superficie commerciale di detto cespite è pari a mq.819.

Il lotto non è recintato e si accede con qualsiasi mezzo dalla pubblica via.

LOTTO 4

Il lotto 4 coincide con il cespite 7 ubicato in Comune di Terranuova Bracciolini, Frazione Ville:

- **CESPITE 7:** Trattasi di terreno in leggera pendenza in piena proprietà all'esecutato direttamente accessibile dalla pubblica via ubicato in Comune di Terranuova Bracciolini, Frazione Ville.

Firmato Da: MERLI CRISTINA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6dda1c7fac2880dcb134b9316885d2c1

Il cespite è così censito al Catasto Terreni del Comune di Terranuova Bracciolini Foglio 23 particella 571 Qualità Seminativo arborato di Classe 3 Superficie 987mq R.D.€5,10 R.A.€2,55.

La superficie commerciale di detto cespite è pari a mq.987.

Il lotto non è recintato e si accede con qualsiasi mezzo dalla pubblica via.

QUESITO N° 17

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

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

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

Risposta quesito numero 17.

La determinazione del valore dei cespiti sarà effettuata mediante stima comparativa **con l'ausilio sia dei dati forniti dalla Banca dati delle quotazioni**

Firmato Da: MERLI CRISTINA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6dda1c7fac2880dcb134b9316885d2c1

immobiliari dell'Agenzia del Territorio sia in base all'esperienza **professionale, sia al grado di conservazione/manutenzione dell'edificio**. Occorre precisare che nella stima si terranno in considerazione tutti i fattori riportati ed illustrati nei precedenti punti, vale a dire le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, le spese necessarie alla sanatoria degli abusi od alla demolizione degli abusi non sanabili, 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.

DETERMINAZIONE VALORE LOTTO 1

COMUNE MONTEVARCHI

Considerando la descrizione dei cespiti, la loro localizzazione, il loro grado di conservazione, sarà applicato per il fabbricato in corso di costruzione il costo di mercato per la realizzazione al grezzo, mentre per i terreni sarà applicato il valore unitario desunto dai valori agricoli medi dell'Agenzia delle Entrate annualità 2021.

CESPITE 1

Al fabbricato in corso di costruzione, visto lo stato di avanzamento lavori, si ritiene congruo assegnare un valore pari a 500,00€/mq che si stima si stima sia il costo di mercato da sostenere per la sua realizzazione al grezzo.

Essendo la porzione di terreno posta all'interno del perimetro urbano si è ritenuto congruo assegnare il valore di un parco più che di un seminativo arborato quindi pari a €80.000,00/Ha.

Da far presente è che l'area è di proprietà privata dell'esecutato, ma di uso pubblico, la cui manutenzione è a carico dell'esecutato come da convenzione integrativa Notaio Roberto Pisapia di Montevarchi Rep.n.50582 Racc.n.22670 del 16/04/2008 **(Allegato 5e**).

CESPITE 2

Essendo il terreno posto all'interno del perimetro urbano si è ritenuto congruo assegnargli il valore di un parco più che di un seminativo arborato quindi pari a €80.000,00/Ha.

Da far presente è che l'area è di proprietà privata dell'esecutato, ma di uso pubblico, la cui manutenzione è a carico dell'esecutato come da convenzione integrativa Notaio Roberto Pisapia di Montevarchi Rep.n.50582 Racc.n.22670 del 16/04/2008 **(Allegato 5e**).

Firmato Da: MERLI CRISTINA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6dda1c7fac2880dcb134b9316885d2c1

CESPITE 3

Essendo il terreno posto all'interno del perimetro urbano si è ritenuto congruo assegnargli il valore di un parco più che di un seminativo arborato quindi pari a €80.000,00/Ha.

Da far presente è che l'area è di proprietà privata dell'esecutato, ma di uso pubblico, la cui manutenzione è a carico dell'esecutato come da convenzione integrativa Notaio Roberto Pisapia di Montevarchi Rep.n.50582 Racc.n.22670 del 16/04/2008 **(Allegato 5e**).

Determinazione valore LOTTO 1

Cespite 1

- Fabbricato	sup. com. mq.	267,85 x euro	500,00 a mq = euro	133.925,00
- Terreno	sup. com. mq.	1092,00 x euro	8,00 a mq = euro	8.736,00
Cespite 2	sup. com. mq.	2088,00 x euro	8,00 a mq = euro	16.704,00
Cespite 3	sup. com. mq.	145,00 x euro	8,00 a mq = euro	1.160,00
			Sommano Euro	160.525,00

Visto l'andamento del mercato immobiliare e le opere di ripristino che dovranno essere eseguite sull'erigendo fabbricato per l'incuria nel tempo si prevede una **riduzione del valore di mercato** del 20%**,** praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto.

Valore dell'intero del LOTTO 1 depurato del 20%

Valore lotto = euro 160.525,00*(– 20%) = euro 128.420,00

Il valore del LOTTO 1 arrotondato è pari ad euro 128.000,00.

La descrizione finale sintetica relativa al LOTTO 1 è unita alla presente come **Allegato 21**, la perizia in forma anonima è unita alla presente come **Allegato 25**.

DETERMINAZIONE VALORE LOTTO 2

COMUNE TERRANUOVA BRACCIOLINI

Considerando la descrizione dei due cespiti, il loro stato di manutenzione e conservazione e la dotazione di impianti, il valore unitario sarà desunto dalla Banca dati dell'Agenzia delle Entrate OMI, primo semestre anno 2021.

Assegniamo adesso ai singoli cespiti fabbricati il rispettivo valore unitario:

CESPITE 4

I valori OMI per abitazioni di tipo economico in normale stato di conservazione risultano variabili da un minimo di € 870,00/mq. ad un massimo di €1.150,00/mq.

Firmato Da: MERLI CRISTINA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6dda1c7fac2880dcb134b9316885d2c1

La sottoscritta, viste le condizioni mediocri e l'assenza di riscaldamento per la mancanza della caldaia, vista la tipologia del fabbricato, vista anche l'epoca piuttosto recente di realizzazione, ritiene di assegnare un valore pari a €900,00.

CESPITE 5

I valori OMI per box auto in normale stato di conservazione risultano variabili da un minimo di € 650,00/mq. ad un massimo di €950,00/mq.

La sottoscritta, viste le condizioni buone, vista la tipologia del fabbricato, vista anche l'epoca piuttosto recente di realizzazione, ritiene di assegnare un valore pari a €700,00.

Determinazione valore LOTTO 2

Cespite 4	sup. com. mq.	59,00x euro 900,00 a mq =	euro 53.100,00
Cespite 5	sup. com. mq	37,00x euro 700,00 a mq =	euro 25.900,00
		Sommano	euro 79.000,00

Non ci sono spese da detrarre per eventuali regolarizzazioni urbanistiche o eventuali certificazioni.

Visto l'andamento del mercato immobiliare si prevede una **riduzione del valore di mercato** praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto del 15%.

Valore dell'intero del LOTTO 2 depurato del 15%:

Valore lotto = euro 79.000,00 (– 15%) = euro 67.150,00

il valore del LOTTO 2 arrotondato è quindi pari ad euro 67.000,00.

La descrizione finale sintetica relativa al LOTTO 2 è unita alla presente come **Allegato 22**, la perizia in forma anonima è unita alla presente come **Allegato 25**.

DETERMINAZIONE VALORE LOTTO 3

COMUNE TERRANUOVA BRACCIOLINI

Considerando la descrizione dei vari cespiti terreni e della loro conformazione, il valore unitario sarà desunto dai valori agricoli medi dell'Agenzia delle Entrate annualità 2021.

CESPITE 6

Essendo il terreno posto all'interno del perimetro urbano si è ritenuto congruo assegnargli il valore di un parco più che di un seminativo arborato quindi pari a €80.000,00/Ha.

Determinazione valore LOTTO 3

Cespite 6	sup. com. mq.	819,00x euro 8,00 a mq =	euro 6.552,00

Firmato Da: MERLI CRISTINA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6dda1c7fac2880dcb134b9316885d2c1

Non ci sono spese da detrarre per eventuali regolarizzazioni urbanistiche o eventuali certificazioni e non si prevedono abbattimenti.

il valore del LOTTO 3 arrotondato è quindi pari ad euro 6.500,00.

La descrizione finale sintetica relativa al LOTTO 3 è unita alla presente come **Allegato 23**, la perizia in forma anonima è unita alla presente come **Allegato 25**.

DETERMINAZIONE VALORE LOTTO 4

COMUNE TERRANUOVA BRACCIOLINI

Considerando la descrizione dei vari cespiti terreni e della loro conformazione, il valore unitario sarà desunto dai valori agricoli medi dell'Agenzia delle Entrate annualità 2021.

CESPITE 7

Essendo il terreno posto all'interno del perimetro urbano si è ritenuto congruo assegnargli il valore di un parco più che di un seminativo arborato quindi pari a €80.000,00/Ha.

Determinazione valore LOTTO 4

Cespite 7 sup. com. mq. 987,00x euro 8,00 a mq = euro 7.896,00

Non ci sono spese da detrarre per eventuali regolarizzazioni urbanistiche o eventuali certificazioni e non si prevedono abbattimenti.

il valore del LOTTO 4 arrotondato è quindi pari ad euro 8.000,00.

La descrizione finale sintetica relativa al LOTTO 4 è unita alla presente come **Allegato 24**, la perizia in forma anonima è unita alla presente come **Allegato 25**.

QUESITO N° 18

Se l'immobile è pignorato solo *pro quota*:

- verifichi l'esistenza di eventuali trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli anche sulle quote non pignorate a carico di tutti i comproprietari;
- verifichi se l'immobile sia divisibile in natura e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti indicando il valore di ciascuno di essi, tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro;
- in caso di terreni, predisponga in allegato alla perizia un'ipotesi di frazionamento, e solo una volta intervenuta l'approvazione da parte del Giudice, sentite le parti, proceda alla conseguente pratica, anche senza il consenso del proprietario, allegando i tipi debitamente approvati dall'Ufficio competente;

Firmato Da: MERLI CRISTINA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6dda1c7fac2880dcb134b9316885d2c1

- 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.

Risposta quesito numero 18

Con riferimento a quanto richiesto dal quesito faccio presente che i cespiti sono pignorati per l'intero.

QUESITO N° 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.

Risposta quesito numero 19

In relazione ai cespiti subastati, la quota di proprietà e la natura della stessa, trattandosi di intera quota di piena proprietà, non rientrano nella casistica del quesito.

QUESITO N° 20

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

Risposta quesito numero 20

Non si presenta il caso.

ADEMPIMENTI E COMUNICAZIONI DA ESPLETARE (allegato 26)

- Ricevuta di invio tramite pec della perizia al debitore;
- Ricevuta di invio tramite pec della perizia ai legali dei creditori;
- Ricevuta di invio tramite posta elettronica della perizia all'Istituto Vendite Giudiziarie di Arezzo e Siena.

Tanto dovevo ad evasione dell'incarico conferitomi dal Giudice Istruttore.

Arezzo lì 10/11/2022 IL C.T.U.

Architetto Cristina Merli



Firmato Da: MERLI CRISTINA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6dda1c7fac2880dcb134b9316885d2c1

Si allega alla presente:

Allegato 1 Comune Montevarchi - Documentazione catastale
Allegato 2 Comune Terranuova B.ni - Documentazione catastale
Allegato 3 Comune Montevarchi - Ultima planimetria depositata in Comune
Allegato 4 Comune Terranuova B.ni - Ultima planimetria depositata in Comune
Allegato 5 Comune Montevarchi - Copia atti di provenienza e convenzioni
Allegato 6 Comune Terranuova B.ni - Copia atto di provenienza e convenzione
Allegato 7 Comune Montevarchi – Chiarimenti su convenzione 2008
Allegato 8 Comune Montevarchi – Estratto di mappa catastale
Allegato 9 Comune Terranuova B.ni – Estratto di mappa catastale, elaborato planimetrico e planimetrie catastali
Allegato 10 Comune Montevarchi – Documentazione fotografica
Allegato 11 Comune Terranuova B.ni - Documentazione fotografica
Allegato 12 Comune Montevarchi – Certificato Destinazione Urbanistica
Allegato 13 Comune Terranuova B.ni - Certificato Destinazione Urbanistica
Allegato 13bis Comune Terranuova B.ni – Risposta Agenzia Entrate per contratti locazione
Allegato 14 Comune Terranuova B.ni – Valori OMI e valori agricoli medi
Allegato 15 Comune Terranuova B.ni – Abitabilità cespiti 4-5
Allegato 16 Comune Terranuova B.ni – Certificati impianti cespiti 4-5
Allegato 17 Comune Montevarchi – Valori OMI e valori agricoli medi
Allegato 18 Comune Montevarchi – Variazione catastale con voltura catastale
Allegato 19 Comune Montevarchi – Variazione catastale con tipo mappale PREGEO
Allegato 20 Comune Montevarchi – Variazione catastale con modello DOCFA
Allegato 21 Comune Montevarchi – Descrizione finale sintetica LOTTO 1
Allegato 22 Comune Terranuova B.ni – Descrizione finale sintetica LOTTO 2
Allegato 23 Comune Terranuova B.ni – Descrizione finale sintetica LOTTO 3
Allegato 24 Comune Terranuova B.ni – Descrizione finale sintetica LOTTO 4
Allegato 25 Perizia in forma anonima
Allegato 26 Ricevute trasmissione perizia alle parti

Arezzo lì 10/11/2022

IL C.T.U.
Architetto Cristina Merli



Firmato Da: MERLI CRISTINA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6dda1c7fac2880dcb134b9316885d2c1