

TRIBUNALE DI AREZZO**Esecuzione n° 180/2017 + 25/2018 R.E.****Promossa da :** [REDACTED]**Contro :**
[REDACTED]**BENI POSTI NEL COMUNE CIVITELLA IN VAL DI CHIANA E MONTE SAN SAVINO****INDICE:**

Risposta al punto 1.....	pag. 2
Risposta al punto 2.....	pag.11
Risposta al punto 3.....	pag.11
Risposta al punto 4.....	pag.16
Risposta al punto 5.....	pag.16
Risposta al punto 6.....	pag.16
Risposta al punto 7.....	pag.17
Risposta al punto 8.....	pag.78
Risposta al punto 9.....	pag.79
Risposta al punto 10	pag.79
Risposta al punto 11	pag.79
Risposta al punto 12	pag.82
Risposta al punto 13	pag.83
Risposta al punto 14	pag.83
Risposta al punto 15	pag.83
Risposta al punto 16	pag.83
Risposta al punto 17	pag.83
Risposta al punto 18	pag.94
Risposta al punto 19	pag.94
Risposta al punto 20	pag.94
Riepilogo	pag.95

Elenco Allegati pag.96

Arezzo, li 10.05.2019 aggiornata ed integrata al 20.10.2019

Geom. Antonella Minocchi



Esecuzione n° 180/2017 +25/2018 R.E.**Promossa da :** [REDACTED]**Contro :**
[REDACTED]**BENI POSTI NEL COMUNE CIVITELLA IN VAL DI CHIANA E MONTE SAN SAVINO**

La sottoscritta Geom. Minocchi Antonella, nata ad Arezzo il 16/01/1968, libera professionista, iscritta all'Albo dei Geometri della provincia di Arezzo con il n° 925, ed avente Studio Tecnico in Pieve al Toppo (Arezzo), Via Aretina Nord n° 30, ha ricevuto in data 04.12.2017, dall'Ill.mo Sig. Giudice Dott. ILARIA BENINCASA, l'incarico di rispondere ai quesiti posti e di procedere alla valutazione di immobile di proprietà della sig.ra [REDACTED] ubicati nel Comune di CIVITELLA IN VAL DI CHIANA consistenti in Terreni agricoli per 21.9355 ha, Compendio di tre unità immobiliari abitativi residenziali e signorili e un deposito in loc. Maiano corredate da due piscine, Cappella privata. Annesso agricolo ad uso cantina e due fabbricati diruti e nel comune di MONTE SAN SAVINO consistenti in fabbricato a scopo agrituristico al grezzo in corso di lavori.

1

E' stato disposto di procedere alle operazioni peritali, sono stati disposti ed effettuati numerosi accessi e misurazioni unitamente al IVG ed al custode della proprietà e dopo avere acquisito le visure ipo-catastali presso i competenti uffici i necessari elementi per rispondere in maniera esauriente alle richieste avanzate dal Giudice, la sottoscritta ha depositato prima dell'udienza del 22.05.2019 una prima stesura dell'elaborato. A seguito dell'udienza del 22.05.2019 è stato disposto di aggiornare il pignoramento ex novo la p.IIa A fg.98 sub.1 e di aggiornare l'elaborato peritale anche con verifica dei LOTTI.

La nuova trascrizione del pignoramento è stato registrato il 16.09.2019 e si procede all'aggiornamento ed alla stesura dell'elaborato completo (sostitutivo di quanto depositato). Si fa presente che le risposte ai quesiti verranno elencate nello stesso ordine in cui gli stessi sono stati avanzati nell'incarico.

Risposta al punto n°1

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

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

- La corretta ed esatta individualizzazione dei beni oggetto della espropriazione in relazione ai dati catastali e dei registri immobiliari;
- I dati catastali effettivamente risultanti e la corrispondenza / non corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati nell'atto di pignoramento e le eventuali regolarizzazioni occorrenti;
- Le note di trascrizione e i titoli di trasferimento (in particolare l'atto di provenienza) con specifico riferimento ad eventuali servitù o altri vincoli trascritti (ad esempio, regolamento condominiale contrattuale) o ad eventuali iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento;
- Se sussista o meno la continuità delle trascrizioni nei 20 anni antecedenti al pignoramento: qualora in particolare non risulti trascritto un atto di accettazione tacita dell'eredità necessario ai fini della continuità delle trascrizioni ai sensi e per gli effetti dell'art. 2650 commi 1 e 2 c.c., l'Esperto dovrà segnalare la circostanza al creditore procedente e al Giudice, il quale dovrà assegnare al creditore procedente termine per completare la documentazione che attesti la continuità delle trascrizioni, o per depositare un atto introduttivo di un giudizio (con relativa nota di trascrizione) avente ad oggetto l'accertamento della titolarità del diritto di proprietà sull'immobile pignorato, acquistato mortis causa;)

Attraverso l'esame della documentazione ex art.567 c.p.c. che mi è stata fornita e nella fattispecie Certificazione Notarile [REDACTED] [REDACTED], dalle ricerche fatte posso riferire che quanto è stato prodotto è completo fino alla data di deposito, è stato necessario procedere all'aggiornamento per gli eventi successivi. Inoltre si precisa che :

non risulta accettazione di eredità in morte di [REDACTED]**non risulta accettazione di eredità in morte di** [REDACTED]

Il creditore procedente non ha provveduto a depositare lo stato civile dell'esecutato e dall'estratto di matrimonio. Acquisito dalla sottoscritta risulta che lo stesso si trova in regime di separazione dei beni. Inoltre si segnala che l'esecutata risulta in parte delle certificazioni immobiliari ed in atti di provenienza come [REDACTED] Il Comune di [REDACTED] in data 6.2.2017 ha certificato che nessuno risulta iscritta nei registri con quel nome, ma risulta invece [REDACTED]

Beni oggetto di pignoramento e quote inseriti nelle procedure - Elenco aggiornato al 25.10.2019:

Immobili pignorati per la quota di 1/1 - Comune di CIVITELLA IN VAL DI CHIANA,
catasto fabbricati :

- **fg. 98 p. 182 sub.2 graff.**

98 p. 409

- fg. 96 p. 551(ex 96 p. 132)

- **fg. 98 p. 182 sub.4 graff.**

98 p. 211

- fg. 98 p. 336

- **fg. 98 p. 182 sub.3**

- fg. 98 p. 248

- fg. 98 p. A sub.1

- **A/8 abitazione in Villa via Dell'Esse 2**

- C/2 Magazzini /Deposito via del Caggio 21

- **A/8 abitazione in Villa via Dell'esse**

- D/7 – FABBR.COSTR. ESIGENZE INDUSTRIALI via dell'Esse 2

- **C/2– Magazzini/Deposito via dell'Esse 2**

- F/2 – UNITA' COLLABENTI via Griccianella 13

- B/7 Cappella non Aperta al Pubblico-via dell'Esse 2

catasto terreni :

- fg. 97 p. 18 - terreno

- fg. 97 p. 34 - terreno

- fg. 98 p. 180 - terreno

- fg. 98 p. 181 - terreno

- **fg. 98 p. 182 sub. 1 – porzione di immobile rurale**

- fg. 96 p. 485 - terreno (ex 96 p.303)

- fg. 96 p. 486 - terreno(ex 96 p.303)

- fg. 91 p. 50 - terreno

- **fg. 91 p. 51 - terreno**

- fg. 96 p. 132 - terreno

- fg. 96 p. 133 – R- Fabbricato rurale

- fg. 96 p. 212 - terreno

- fg. 96 p. 248 - terreno

- fg. 96 p. 285 - terreno

- fg. 96 p. 423 - terreno

- fg. 96 p. 424 - terreno

- fg. 99 p. 14 - terreno

- fg. 99 p. 30 - terreno

- fg. 99 p. 137 - terreno

- fg. 96 p. 275 - terreno

- fg. 90 p. 387 - terreno(ex 90 p.77)

- fg. 96 p. 529 - terreno(ex 96 p.210)

- fg. 96 p. 530 - terreno(ex 96 p.210)

- fg. 96 p. 532 - terreno(ex 96 p.210)

- fg. 90 p. 385 - terreno

- fg. 98 p. 214 - terreno

- fg. 98 p. 184 - terreno

- fg. 98 p. 185 - terreno

- fg. 81 p. 74 - terreno

- fg. 81 p. 75 - terreno

- fg. 96 p. 255 - terreno



- fg. 98 p. 81 - terreno
- fg. 98 p. 82 - terreno
- fg. 98 p. 178 - terreno
- fg. 98 p. 179 - terreno
- fg. 98 p. 209 - terreno
- fg. 98 p. 210 - terreno
- fg. 98 p. 212 - terreno
- fg. 98 p. 213 - terreno
- fg. 98 p. 244 - terreno
- fg. 98 p. 249 - terreno
- fg. 98 p. 636 - terreno

- Comune di MONTE SAN SAVINO,

catasto fabbricati :

- fg. 95 p. 47 - F/2 – UNITA' COLLABENTI via Sant'Angelo
- fg. 95 p. 48 - F/2 – UNITA' COLLABENTI via Sant'Angelo

Immobili pignorati per la quota di 1/2 :

- Comune di CIVITELLA IN VAL DI CHIANA,

catasto fabbricati : Immobili

- fg. 98 p. A sub.2 - B/7 Cappella non Aperta al Pubblico-via dell'Esse 2

SITUAZIONE CATASTALE

- Intestazione -

Il soggetto : [REDACTED] risulta anche individuato come [REDACTED]

-Corretta ed esatta individualizzazione dei beni oggetto della espropriazione in relazione ai dati catastali e dei registri immobiliari-

Tutti i beni pignorati risultano correttamente intestati e rappresentati rispetto alla trascrizione del pignoramento ad eccezione di:

- 1) terreno posto al fg.91 p.la 51 di mq.13340 Soppressa per Frazionamento (n.AR0086780 del 9.10.2017) successivamente al pignoramento del 27.06.2017 e che ha costituito la p.la 304 di mq.12310 e la p.la 305 di mq.1030 entrambi intestati al debitore.

Sulla p.la 305 di mq. 1030 è stata avviata procedura Espropriativa per ALLARGAMENTO DI COSTA AL VADO , CON DETERMINAZIONE DEL VALORE IN €.6180,00, ALLA DATA ODIERNA NON RISULTA L'ATTO DI TRASFERIMENTO ALL'ENTE COMUNALE . SI ALLEGA LA DELIBERA DI DETERMINA N.586 DEL 14/09/2018.

- 2) Il fabbricato in Monte San Savino, la p.la 48 è stata soppressa e costituita la p.la 48 sub. 1 (in corso di costruzione) Variazione prot.AR0035612 del 8/5/2017

- 3) Compendio immobiliare di Villa Maiano (Comune di Civitella in Val di Chiana Via dell'Esse).

A seguito dei numerosi sopralluoghi effettuati , eseguite tutte le ricerche sia all'archivio notarile che all'Ufficio del Territorio è emerso la carenza nella rappresentazione e consistenza dell'immobile principale (villa e cantina) suddivisa in porzioni rurali mai rappresentate e porzioni urbane non aggiornate nella consistenza pur avendo continuità negli atti notarili di provenienza.

Inoltre si rileva il mancato accatastamento di una piscina (p.la 181)

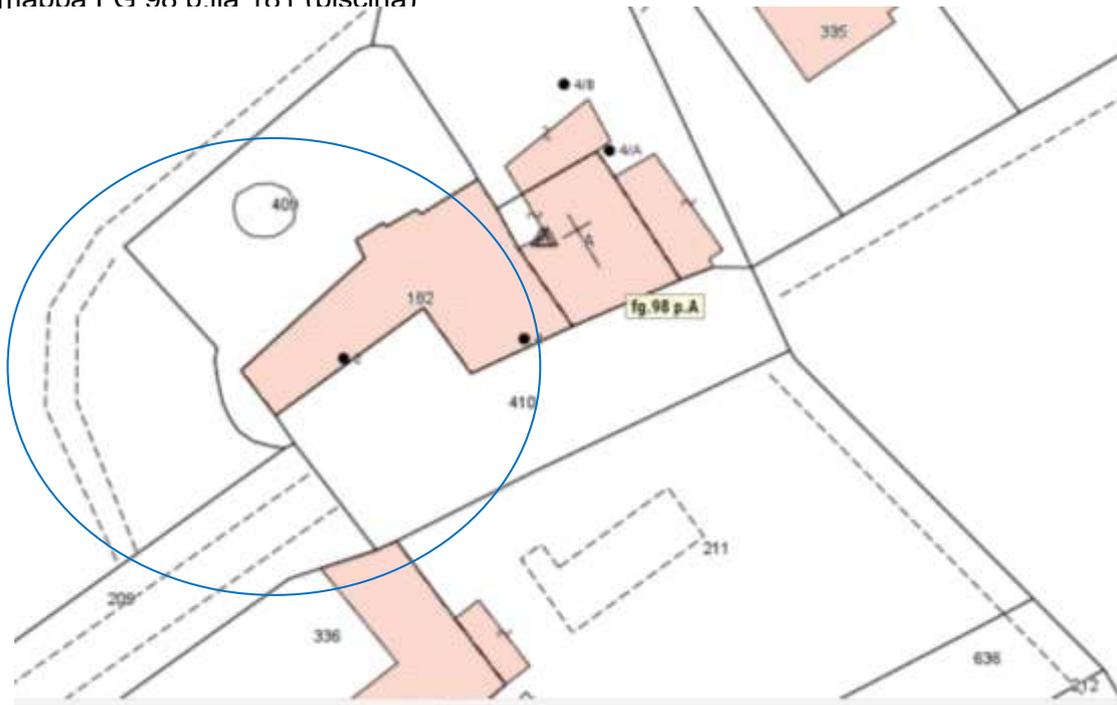
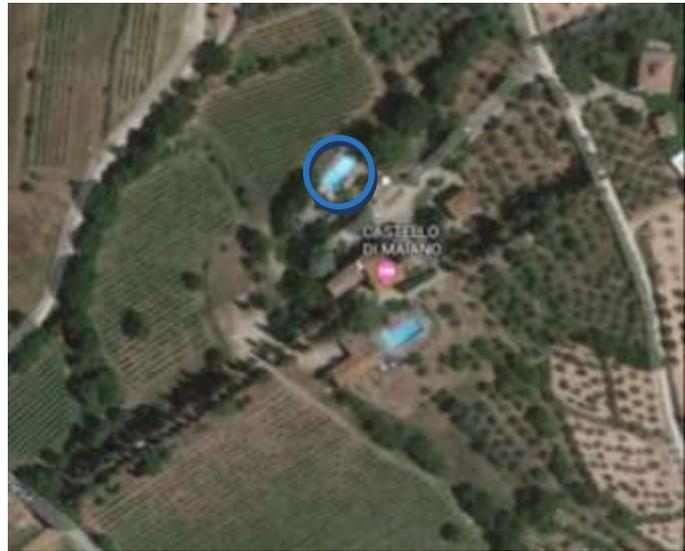
SITUAZIONE AL PIGNORAMENTO

SI RIMANDA ALL' ALLEGATO A – VISURA CATASTALE COMPLETA DI TUTTI I BENI – MAPPA E PLANIMETRIE DEPOSITATE ALLA DATA DELL'APERTURA DELLE OPERAZIONI PERITALI: ANTE VARIAZIONI





Estratto di mappa FG 98 p.Ila 181 (piscina)



Estratto di mappa Villa Maiano

Immobili pignorati “Villa di Maiano” e situazione all’attualità:

- a) **Catasto Terreni - fg. 98 p. 182 sub. 1 – porzione di immobile rurale –**(piano terra della zona sinistra del fabbricato) alla data odierna Risulta **SOPPRESSO** per **VARIAZIONE D’UFFICIO** del 18/05/2018 –
Necessita di aggiornamento: UNITA’ DA RICOSTITUIRE AL CATASTO FABBRICATI
- b) **Catasto Fabbricati - fg. 98 p. 182 sub.2 graffata la p.Ila 409** - A/8 abitazione in Villa via Dell’Esse 2 – (piano primo e secondo zona sinistra del fabbricato con resede esclusivo) .: Risulta con altra consistenza per chiusura di un vano al secondo piano a seguito di ristrutturazione –
Necessita di aggiornamento: UNITA’ DA VARIARE CON SOPPRESSIONE PER AMPLIAMENTO E RISTRUTTURAZIONE
- c) **Catasto Fabbricati - fg. 98 p. 182 sub.3** - C/2– Deposito via dell’Esse 2 – (cantine a piano terra della zona destra del fabbricato) Risulta errato nella consistenza in quanto comprende anche il locale cantina già identificato nella p.Ila A sub.2 ,
Necessita di aggiornamento: UNITA’ DA VARIARE CON SOPPRESSIONE PER NUOVA RAPPRESENTAZIONE GRAFICA
- d) **Catasto Fabbricati - - fg. 98 p. 182 sub.4 graffata alla p.Ila 211** - A/8 abitazione in Villa via



Dell'esse – (piano primo e soffitte zona destra del fabbricato) Risulta carente della rappresentazione delle soffitte corrispondenti a tutto il piano secondo dello stesso sub.4 SEMPRE ESISTITE e citate nell'atto di trasferimento a divisione tra [REDACTED] del 29.12.1970, ma non aggiornato catastalmente.

Necessita di aggiornamento: UNITA' DA VARIARE PER INSERIMENTO DEL PIANO SOFFITTA A MIGLIOR RAPPRESENTAZIONE GRAFICA

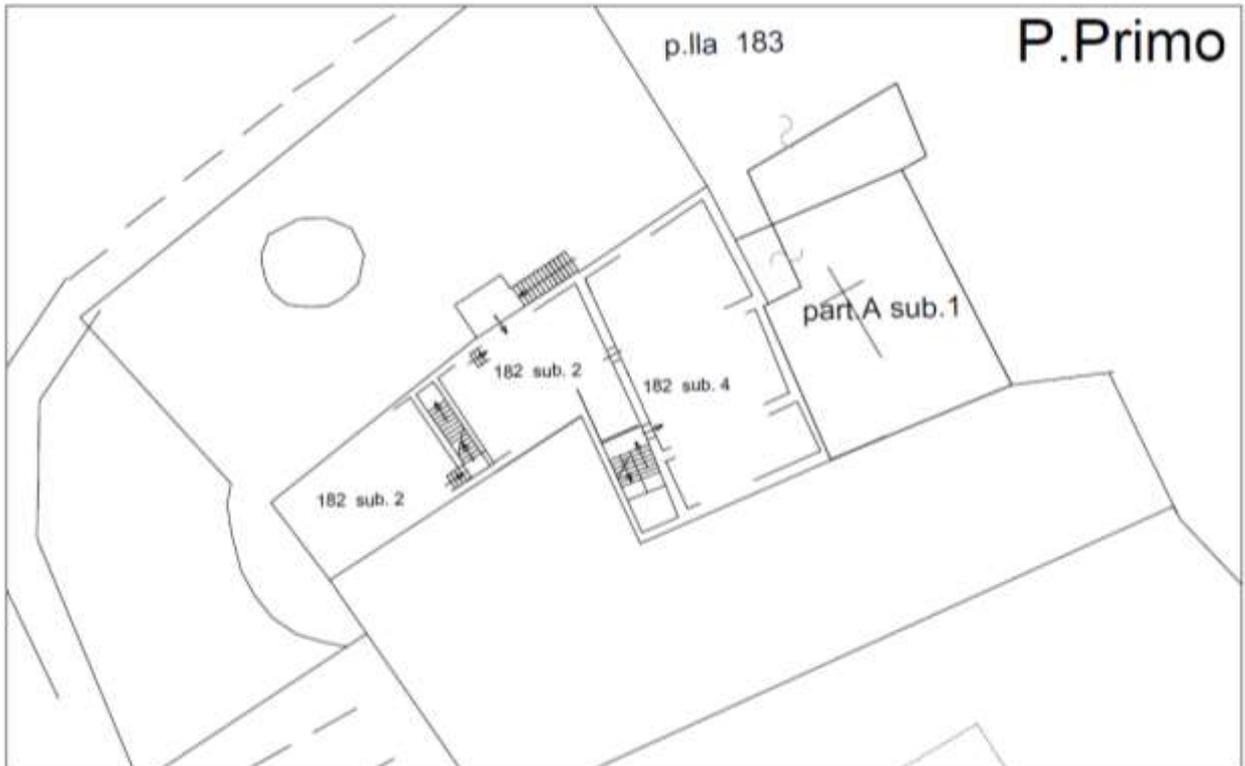
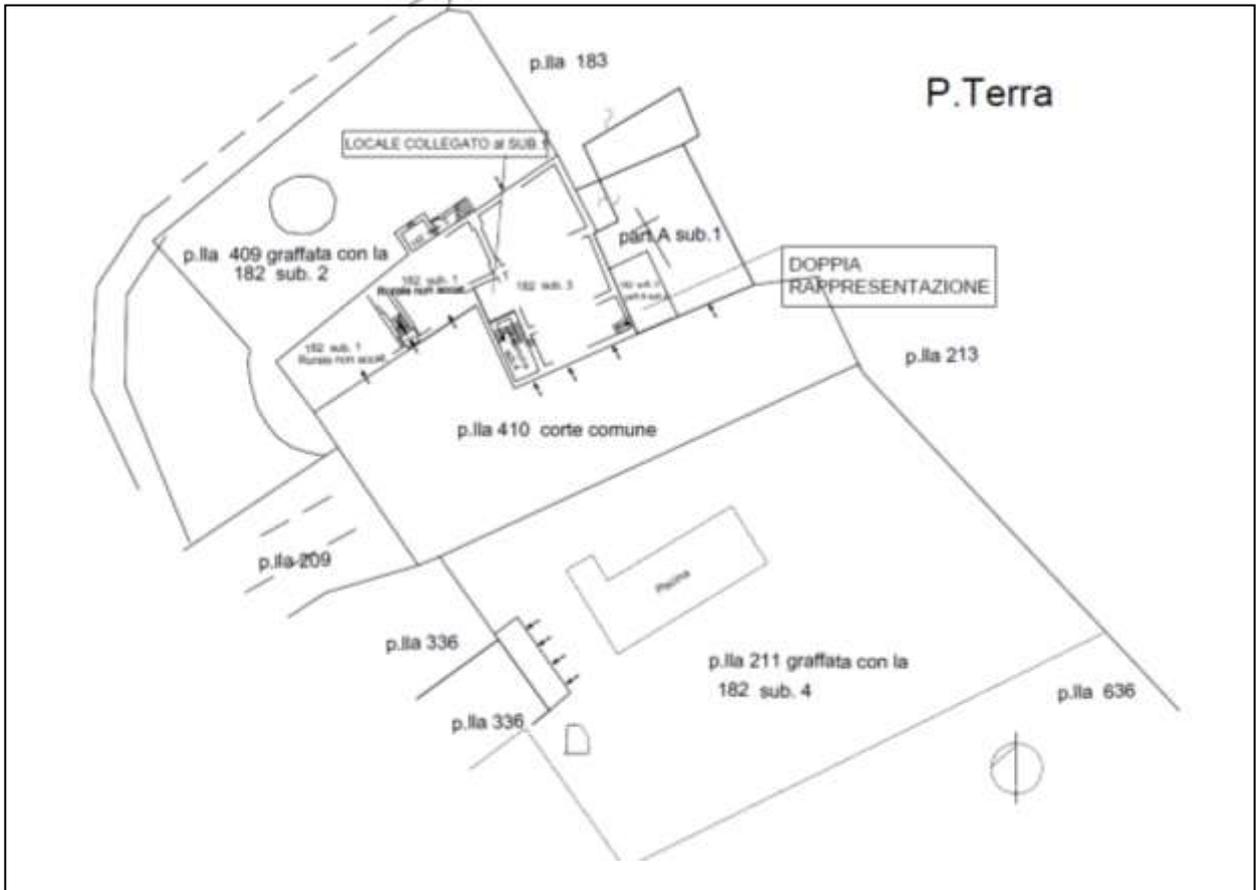
- e) **Catasto Fabbricati - Cappella privata fg.98 p.lla A sub.1** - Non necessita di aggiornamento
- f) **Catasto Fabbricati - Cappella privata fg.98 p.lla A sub.2** – Non necessita di aggiornamento
- g) **Catasto Terreni - fg.98 p.181 – terreno ad uso vigneto di mq.17077** Risulta carente della rappresentazione della piscina e della zona parcheggi realizzati con titolo edilizio .
Necessita di aggiornamento: UNITA' DA ACCATASTARE E STRALCIARE DAL VIGNETO

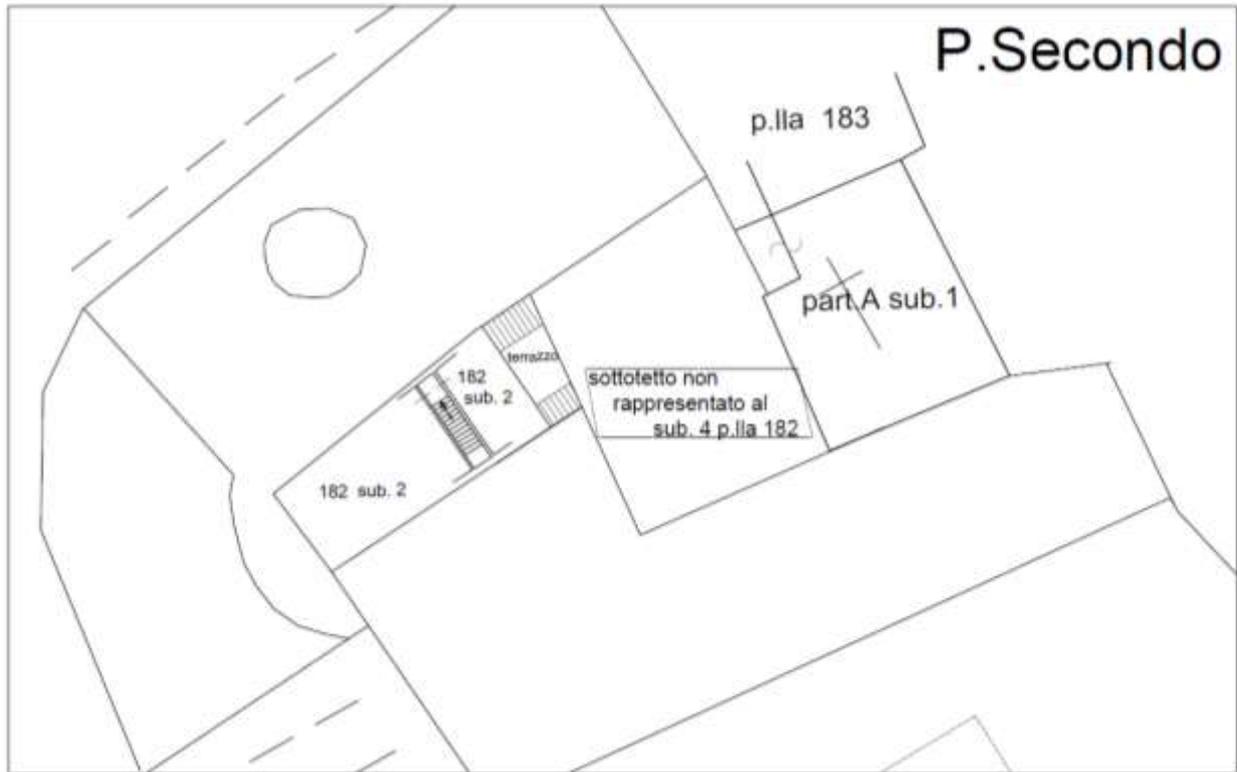


CAPPELLA E CAMPANILE
SUB.1 P.LLA A



SCHEMA – ELABORATO PLANIMETRICO CON INDICAZIONE DEI SUBALTERNI-





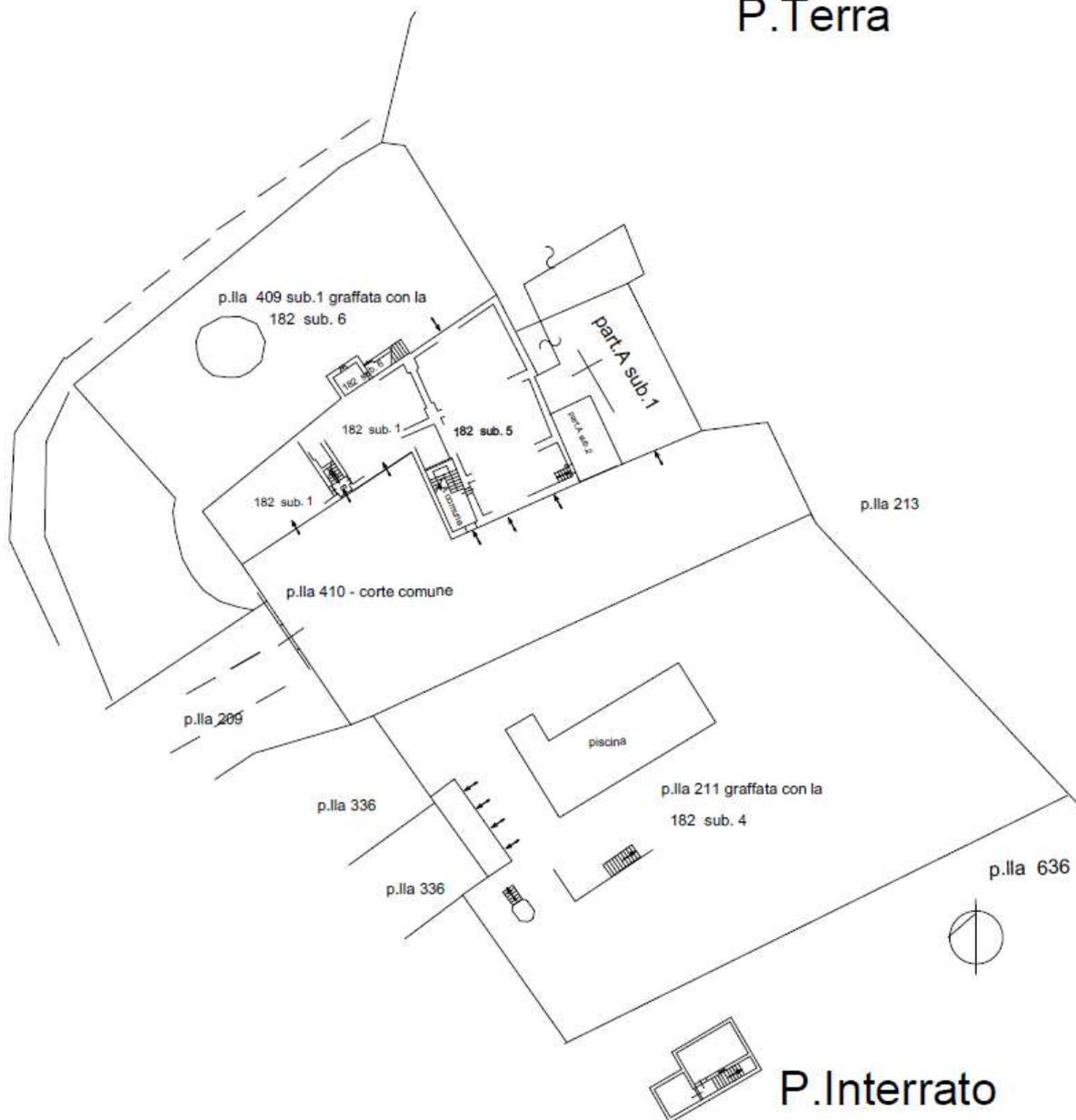
VARIAZIONI DOCFA del 08/05/2019 - VEDI ALLEGATO A/2 PER LE DICHIARAZIONI E ALLEGATO A/3 PER LE VISURE AGGIORNATE COMPLETE DELLE PLANIMETRIE CATASTALI

- a) **Catasto Fabbricati - fg. 98 p. 182 sub. 1** —(piano terra della zona sinistra del fabbricato)
(ex p.182 sub.1 Rurale)
- b) **Catasto Fabbricati - - fg. 98 p. 182 sub.4 graffata alla p.lla 211** - Abitazione via Dell'Esse –
(piano primo e secondo zona destra del fabbricato oltre alla piscina esclusiva) .
(Variazione della p.182 sub.4 graffata alla 211)
- c) **Catasto Fabbricati - fg. 98 p. 182 sub.5** - C/2– Deposito via dell'Esse 2 – (cantine a piano terra della zona destra del fabbricato).
(ex p.182 sub.3)
- d) **Catasto Fabbricati - fg. 98 p. 182 sub.6 graffata la p.lla 409 sub.1** - A/8 abitazione in Villa via Dell'Esse 2 – (piano primo e secondo zona sinistra del fabbricato con resede esclusivo).
(ex p.182 sub.2 graffata alla 409)
- e) **Catasto Fabbricati - Cappella privata fg.98 p.lla A sub.1** - Non necessita di aggiornamento
- f) **Catasto Fabbricati - Cappella privata fg.98 p.lla A sub.2** – Non necessita di aggiornamento

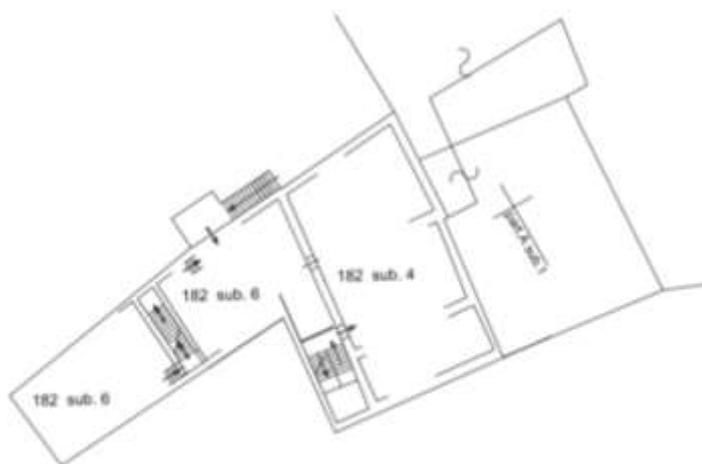


**SCHEMA DEFINITIVO CON LE NUOVE IDENTIFICATIVI E CONSISTENZE
COMPLESSO "MAIANO":**

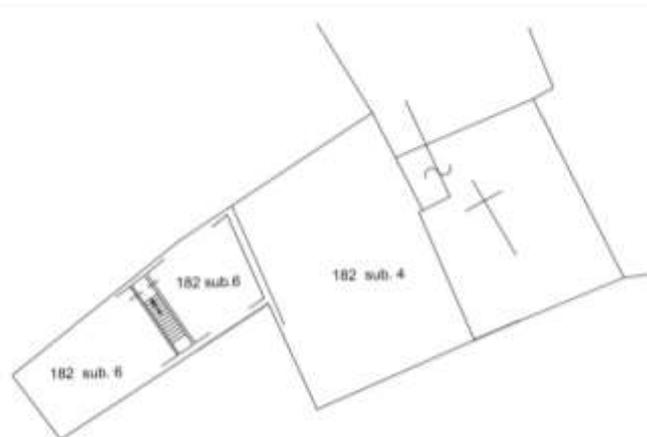
P.Terra



P.Interrato



P.Primo



P.Secondo

Firmato Da: MINOCCHI ANTONELLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA. 3 Serial#: 7c1afe1afb7acc31ea06a03c0e52b7d2d



- g) **Catasto Terreni - fg.98 p.807 – terreno ad uso vigneto di mq. 13.010**
ex 181 / a –TF 2019/AR0030379 del 13.05.2019 -
- h) **Catasto Terreni -- fg.98 p.808 – terreno mq.2693**
ex 181/b –TF 2019/AR0030379 del 13.05.2019 –
- i) **Catasto Fabbricati – fg.98 p. 809 sub. 1-D/6 Piscina**
ex 181/c – TM 2019/AR0030980 del 13.05.2019 e Dichiarazione Fabbricato
- j) **Catasto Fabbricati – fg.98 p. 809 sub. 2- C/2 Deposito**
ex 181/d – TM 2019/AR0030980 del 13.05.2019 e Dichiarazione Fabbricato
- k) **Catasto Terreni – fg.98 p.810 - terreno di mq. 560**
Ex 181/d –TF 2019/AR0030379 del 13.05.2019

SI RIMANDA ALL. A/2 – DOCFA ED AGGIORNAMENTI CATASTALI DEPOSITATI ED APPROVATI

SI RIMANDA ALL' ALLEGATO A/3 – VISURA CATASTALE COMPLETA DI TUTTI I BENI – MAPPA E PLANIMETRIE DEPOSITATE :

- Beni oggetto di pignoramento e quote A SEGUITO DEGLI AGGIORNAMENTI con INDICAZIONE DEL LOTTO ATTRIBUITO :

Immobili pignorati per la quota di 1/1 - Comune di CIVITELLA IN VAL DI CHIANA, CATASTO FABBRICATI :

- LOTTO 1 - fg. 98 p. 182 sub. 1 – A/3 (EX porzione rurale P .LLA 182 SUB.1)
- LOTTO 3 - fg. 98 p. 182 sub.4 graffata
98 p. 211 - A/3 abitazione in Villa via Dell'Esse 4 (Variata)
- LOTTO 4 - fg. 98 p. 182 sub.5 - C/2– Magazzini/Deposito via dell'Esse (EX P.LLA 182 SUB. 3)
- LOTTO 2 - fg. 98 p. 182 sub.6 graffata
98 p. 409 SUB.1 - A/8 abitazione in Villa via Dell'Esse 2 (EX P.LLA182 SUB.2)
- LOTTO 5 -fg. 98 p.lla 809 sub.1 - D/6 piscina (ex 181/c)
- LOTTO 5 -fg. 98 p.lla 809 sub.2 - C/2 - locale tecnico (ex 181/c)
- LOTTO 6 - fg. 98 p. A sub.1 - B/7 Cappella non Aperta al Pubblico-via dell'Esse 2
- LOTTO 10 - fg. 96 p. 551(ex 96 p. 132) - C/2 Magazzini /Deposito via del Caggio 21
- LOTTO 8 - fg. 98 p. 336 - D/7 – FABBR.COSTR. ESIGENZE INDUSTRIALI via dell'Esse 2
- LOTTO .11 - fg. 98 p. 248 - F/2 – UNITA' COLLABENTI via Griccianella 13

CATASTO TERRENI :

- LOTTO.13 - fg. 97 p. 18 - terreno
- LOTTO 14 - fg. 97 p. 34 - terreno
- LOTTO 5 - fg. 98 p. 180 - terreno
- LOTTO 5 - fg. 98 p.lla 807 – terreno (ex 98 p. 181/a)
- LOTTO 5 - fg. 98 p.lla 808 – terreno (ex 98 p. 181/b)
- LOTTO 5 fg. 98 p.lla 810 – terreno (ex 98 p. 181/d)
- LOTTO.15 - fg. 96 p. 485 - terreno (ex 96 p.303)
- LOTTO.15 - fg. 96 p. 486 - terreno(ex 96 p.303)
- LOTTO.19 - fg. 91 p. 50 - terreno
- LOTTO.19 - fg. 91 p. 304 - terreno (ex 91 p.51)
- LOTTO.19 - fg. 91 p. 305 - terreno (ex 91 p.51)
- LOTTO.10 - fg. 96 p. 132 - terreno
- LOTTO.10 - fg. 96 p. 133 – R- Fabbricato rurale
- LOTTO.18 - fg. 96 p. 212 - terreno
- LOTTO.16 - fg. 96 p. 248 - terreno
- LOTTO 15 - fg. 96 p. 285 - terreno
- LOTTO 17 - fg. 96 p. 423 - terreno
- LOTTO 17 - fg. 96 p. 424 - terreno
- LOTTO 20 - fg. 99 p. 14 - terreno



LOTTO 20	- fg. 99 p. 30	- terreno
LOTTO 20	- fg. 99 p. 137	- terreno
LOTTO 15	- fg. 96 p. 275	- terreno
LOTTO 21	- fg. 90 p. 387	- terreno(ex 90 p.77)
LOTTO 18	- fg. 96 p. 529	- terreno(ex 96 p.210)
LOTTO 18	- fg. 96 p. 530	- terreno(ex 96 p.210)
LOTTO 18	- fg. 96 p. 532	- terreno(ex 96 p.210)
LOTTO 21	- fg. 90 p. 385	- terreno
LOTTO 3	- fg. 98 p. 214	- terreno
LOTTO 5	- fg. 98 p. 184	- terreno
LOTTO.22	- fg. 98 p. 185	- terreno
LOTTO.23	- fg. 81 p. 74	- terreno
LOTTO.23	- fg. 81 p. 75	- terreno
LOTTO.16	- fg. 96 p. 255	- terreno
LOTTO.24	- fg. 98 p. 81	- terreno
LOTTO.24	- fg. 98 p. 82	- terreno
LOTTO.25	- fg. 98 p. 178	- terreno
LOTTO 25	- fg. 98 p. 179	- terreno
LOTTO 9	- fg. 98 p. 209	- terreno
LOTTO 8	- fg. 98 p. 210	- terreno
LOTTO .3	- fg. 98 p. 212	- terreno
LOTTO. 3	- fg. 98 p. 213	- terreno
LOTTO 8	- fg. 98 p. 244	- terreno
LOTTO 11	- fg. 98 p. 249	- terreno
LOTTO. 3	- fg. 98 p. 636	- terreno

- Comune di MONTE SAN SAVINO,
catasto fabbricati :

LOTTO.12	- fg. 95 p. 47	- F/2 – UNITA' COLLABENTI via Sant'Angelo
LOTTO.12	- fg. 95 p. 48 sub.1	- IN CORSO DI COSTRUZIONE – UNITA' COLLABENTI via Sant'Angelo

Immobili pignorati per la quota di 1/2 :

- Comune di CIVITELLA IN VAL DI CHIANA,
catasto fabbricati : Immobili

LOTTO 7	- fg. 98 p. A sub.2	- B/7 Cappella non Aperta al Pubblico-via dell'Esse 2
----------------	----------------------------	--

Risposta al punto n°2

(Provveda quindi subito all'integrazione; in particolare acquisisca, ove non depositati: 1) planimetria catastale e planimetria allegata all'ultimo progetto approvato o alla concessione in sanatoria; 2) anche se anteriore al ventennio, copia integrale del titolo di provenienza al debitore dell'immobile pignorato;)

La scrivente, a seguito dell'acquisizione documentali presso gli uffici del Comune di Civitella in Val di Chiana e del Comune di Monte San Savino e del Agenzia del Territorio provvede all'integrazione della seguente documentazione :

- 1) ALL'INTEGRAZIONE DELLE VISURE AGGIORNATE, PLANIMETRIE CATASTALI E MAPPE DEFINITIVE ALL.A/3-AGGIORNATO**
- 2) TAVOLE GRAFICHE E TITOLI EDIFICATORI DI PROVENIENZA COMPLETI DEI VARI IMMOBILI. ALL. D**
- 3) PER LA CRONISTORIA AL VENTENNIO SI RIMANDA ALL' ALL. B**

Risposta al punto n°3

(Predisponga l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande, giudiziali) gravanti sul bene; (descrivendole specificamente nel corpo della relazione, ed indicando i soggetti in favore dei quali le iscrizioni sono state prese) ivi compresi; i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso; i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso (oneri reali, servitù, uso, abitazione, obbligazioni propter rem ecc.); indichi l'esistenza sui beni pignorati di vincoli artistici, storici,



alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità;

Si allega elenco delle trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli gravanti sui beni **ALL.B**

Che comunque si elencano:

Trascrizioni contro:

- **N. 2861 di formalità del 24.03.2017** - atto UFFICIALE GIUDIZIARIO del 22.02.2017 rep.856/2017

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Favore:

CASSA DI RISPARMIO DI FIRENZE SPA –Firenze –

Contro:

- CARDINALI IGNESTI Luana 29.06.1942 Firenze

Immobili pignorati per la quota di 1/1 :

- Comune di CIVITELLA IN VAL DI CHIANA,

catasto terreni :

- fg. 98 p. 185 -terreno

- **N. 6679 di formalità del 27.06.2017** - atto UFFICIALE GIUDIZIARIO del 13.05.2017 rep.2121/2017

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Favore:

- BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA –

Domicilio –Firenze –via Dè' Federighi 3- Avv.Zanni Ennio

Contro:

- CARDINALI IGNESTI Luana 29.06.1942 Firenze

Immobili pignorati per la quota di 1/1 :

- Comune di CIVITELLA IN VAL DI CHIANA,

catasto fabbricati :

- fg. 98 p. 182 sub.2 graff.

98 p. 409

- fg. 96 p. 551(ex 96 p. 132)

- fg. 98 p. 182 sub.4 graff.

98 p. 211

- fg. 98 p. 336

- fg. 98 p. 182 sub.3

- fg. 98 p. 248

- A/8 abitazione in Villa via Dell'Esse 2

- C/2 Magazzini /Deposito via del Caggio 21

- A/8 abitazione in Villa via Dell'esse

- D/7 – FABBR.COSTR. ESIGENZE INDUSTRIALI via dell'Esse 2

- C/2– Magazzini/Deposito via dell'Esse 2

- F/2 – UNITA' COLLABENTI via Griccianella 13

catasto terreni :

- fg. 97 p. 18 - terreno

- fg. 97 p. 34 - terreno

- fg. 98 p. 180 - terreno

- fg. 98 p. 181 - terreno

- fg. 98 p. 182 sub. 1 – porzione di immobile rurale

- fg. 96 p. 485 - terreno (ex 96 p.303)

- fg. 96 p. 486 - terreno (ex 96 p.303)

- fg. 91 p. 50 - terreno

- fg. 91 p. 51 - terreno

- fg. 96 p. 132 - terreno

- fg. 96 p. 133 – R- Fabbricato rurale

- fg. 96 p. 212 - terreno

- fg. 96 p. 248 - terreno

- fg. 96 p. 285 - terreno

- fg. 96 p. 423 - terreno

- fg. 96 p. 424 - terreno

- fg. 99 p. 14 - terreno

- fg. 99 p. 30 - terreno

- fg. 99 p. 137 - terreno

- fg. 96 p. 275 - terreno

- fg. 90 p. 387 - terreno (ex 90 p.77)

- fg. 96 p. 529 - terreno(ex 96 p.210)

- fg. 96 p. 530 - terreno (ex 96 p.210)

- fg. 96 p. 532 - terreno (ex 96 p.210)



- fg. 90 p. 385 - terreno
- fg. 98 p. 214 - terreno
- fg. 98 p. 184 - terreno
- fg. 98 p. 185 - terreno
- fg. 81 p. 74 - terreno
- fg. 81 p. 75 - terreno
- fg. 96 p. 255 - terreno
- fg. 98 p. 81 - terreno
- fg. 98 p. 82 - terreno
- fg. 98 p. 178 - terreno
- fg. 98 p. 179 - terreno
- fg. 98 p. 209 - terreno
- fg. 98 p. 210 - terreno
- fg. 98 p. 212 - terreno
- fg. 98 p. 213 - terreno
- fg. 98 p. 244 - terreno
- fg. 98 p. 249 - terreno
- fg. 98 p. 636 - terreno

- Comune di MONTE SAN SAVINO,
catasto fabbricati :

- fg. 95 p. 47 - F/2 – UNITA' COLLABENTI via Sant'Angelo
- fg. 95 p. 48 - F/2 – UNITA' COLLABENTI via Sant'Angelo

Immobili pignorati per la quota di 1/2 :

- Comune di CIVITELLA IN VAL DI CHIANA,
catasto fabbricati :

- fg. 98 p. A sub.1 - B/7 Cappella non Aperta al Pubblico-via dell'Esse 2
- fg. 98 p. A sub.2 - B/7 Cappella non Aperta al Pubblico-via dell'Esse 2

-N. 728 di formalità del 19/01/2018 - atto UFFICIALE GIUDIZIARIO del 23/12/2017 rep. 5354/2017 **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Favore:

Contro:

Immobili pignorati :

- Comune di CIVITELLA IN VAL DI CHIANA, fraz. Ciggiano, loc. Maiano
catasto fabbricati :

-fg. 98 Particella 336 - D7 - FABBRICATI COSTRUITI PER ESIGENZE INDUSTRIALI

catasto terreni :

- fg. 98 p. 210 - terreno.
- fg. 98 p. 209 - terreno (Per la quota di 1/2)

- N. 9982 di formalità del 16.09.2019 - atto UFFICIALE GIUDIZIARIO del 20.07.2019 rep.2347/2019 **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Favore:

Domicilio –Firenze –via Dè' Federighi 3- Avv.Zani Ennio

Contro:

Immobili pignorati per la quota di 1/1 :

- Comune di CIVITELLA IN VAL DI CHIANA,
catasto fabbricati :

- fg. 98 p. A sub.1 - B/7 Cappella non Aperta al Pubblico-via dell'Esse 2

Iscrizioni contro:



. 3804/2009 del 20.11.2009 [REDACTED] € 700.000,00

Domicilio ipotecario eletto: [REDACTED]

- atto pubblico not. [REDACTED] del 19.11.2009 rep. 54551/14516

ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario di € 350.000,00

durata 20 anni, contro [REDACTED]

Beni colpiti:

- Comune di Monte San Savino

catasto fabbricati :

- fg. 95 p. 48 loc. Sant'Angelo

ANNOTAZIONE presentata il 01/09/2011 Servizio di P.I. di AREZZO

Registro particolare n. 2257 Registro generale n. 14361 (EROGAZIONE PARZIALE)

ANNOTAZIONE presentata il 25/01/2012 Servizio di P.I. di AREZZO

Registro particolare n. 126 Registro generale n. 1186 (EROGAZIONE PARZIALE)

. 1681/2012 del 8.10.2012 [REDACTED]

€ 180.000,00

Domicilio ipotecario eletto: [REDACTED]

- atto pubblico *Notaio* [REDACTED] del 04/10/2012 rep. 20470/8928

ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario di € 80.000,00

durata 15 anni, contro [REDACTED]

Beni colpiti:

- Comune di Civitella in Val di Chiana, fraz. Ciggiano, loc. Maiano

catasto fabbricati :

- fg. 98 p. 336 (cat. D/7).

catasto terreni :

- fg. 98 p. 210-209

- N. 69/2015 del 21.01.2015- TRIBUNALE DI FIRENZE Rep. 9897/2014 del 23/12/2014

IPOTECA GIUDIZIALE - DECRETO INGIUNTIVO

Favore:

- [REDACTED]

Contro:

- [REDACTED]

Immobili pignorati per la quota di 1/1 :

- Comune di CIVITELLA IN VAL DI CHIANA,

catasto fabbricati :

- fg. 98 p. 182 sub.2 graff.

98 p. 409

- A/8 abitazione in Villa via Dell'Esse 2

- fg. 96 p. 551 (ex 96 p. 132)

- C/2 Magazzini /Deposito via del Caggio 21

- fg. 98 p. 182 sub.4 graff.

98 p. 211

- A/8 abitazione in Villa via Dell'esse

- fg. 98 p. 336

- D/7 – FABBR.COSTR. ESIGENZE INDUSTRIALI via dell'Esse 2

- fg. 98 p. 182 sub.3

- C/2– Magazzini/Deposito via dell'Esse 2

- fg. 98 p. 248

- F/2 – UNITA' COLLABENTI via Griccianella 13

catasto terreni :

- fg. 97 p. 18 - terreno

- fg. 97 p. 34 - terreno

- fg. 98 p. 180/A -180/B - terreno

- fg. 98 p. 181/A-181/AB-181/AC - terreno

- fg. 98 p. 182 sub. 1 – porzione di immobile rurale

- fg. 96 p. 485 - terreno

- fg. 96 p. 486 - terreno

- fg. 91 p. 50 - terreno

- fg. 91 p. 51 - terreno

- fg. 96 p. 132 - terreno





ESTRATTO CATASTO LEOPOLDINO

-Limitazioni d'uso: LIMITATAMENTE AL COMPENDIO A (LOTTO 1 – LOTTO 2 – LOTTO 3 – LOTTO 4 –LOTTO 5- LOTTO 6 –LOTTO 7 – LOTTO 8 –LOTTO 9), IL VIALE DI INGRESSO, IL POZZO PER L'ADDUZIONE IDRICA, GLI INGRESSI CARRABILI , IL PARCHEGGIO , LE FOGNATURE, LA TUBAZIONE ALLA RETE DEL GAS METANO E GLI IMPIANTI RISULTANO UNICHE ED UNITARIE E NON DIVISIBILI PERCHE' REALIZZATE UNITARIAMENTE A SERVIZIO DELLA VILLA E DI TUTTE LE STRUTTURE CIRCOSTANTI. GLI IMPIANTI INTERNI DEL COMPENDIO SONO COLLEGATI FRA LE VARIE UNITA' IMMOBILIARI. LA STRUTTURA POTREBBE AVERE UNA VOCAZIONE TURISTICA PER IL SOGGIORNO DI OSPITI E LA GESTIONE DEGLI IMPIANTI DI RISCALDAMENTO, IDRICI E DEL GAS ALLA LUCE DELLE INFORMAZIONI PRESE RISULTANO DI DIFFICILE SUDDIVISIONE .

Risposta al punto 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, il corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

Non risulta esistere un condominio costituito in nessun immobile .

Risposta al punto 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;)

Non esistono diritti demaniali o usi civici né relativi oneri afferenti.

Risposta al punto 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 Registri Immobiliari)*

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;*





Vista Sud



Viale p.lla 209 verso valle



Viale p.lla 209 verso il complesso



Vista in arrivo dal viale



Vista dalla p.lla 211





piscina p.lla 211



Vista da sud



Vista da sud



Cappella privata p.lla A





Vista da Nord del complesso



Accesso da Nord p.lla 409



Pozzo nella p.lla 409



viale di accesso



ghiacciaia

Firmato Da: MINOCCHI ANTONELLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA. 3 Serial#: 7c1afe1afb7ac31ea06a03c0e52b7d2d





Parcheggio p.Ila 808



Piscina p.Ila 809



locali tecnici



Estratto di mappa Aggiornata- Foglio 98 –



Urbanisticamente inseriti in zona agricola - R.U. : Sistema Ambientale Livello 'B' Di Tutela Con Minime Possibilita' Di Trasformazione – Disciplina del sistema insediativo di matrice storica scheda 147/148/149



Il Lotto 1 è così descritto:**Piena Proprietà su APPARTAMENTO A PIANO TERRA del CORPO DI FABBRICA IN SINISTRA Comune di Civitella in Val di Chiana (AR), via dell'Esse n°2**

Unità immobiliare abitativa al piano terreno di mq. 106,00 utile , in sinistra sul lato sud dalla corte comune (p.lla 410) . Costituita da ingresso- soggiorno, cucina, grande salone , n.2 stanze da letto , n.2 servizi igienici. Sul fronte sono presenti vari ingressi , al centro è presente l'ingresso anche per il piano superiore.

Descrizione del bene

Dalla porta vetrata in dx si accede al salone con grande caminetto in pietra , un salotto rialzato e la cucina in locale separato. L'ambiente è molto gradevole e le rifiniture tipiche delle case in Toscana. Attraverso il disimpegno si accede ad una camera da letto con bagno ricavato nel sottoscala . Oltre la scala centrale, è stata realizzata una sala da pranzo di circa 25 mq. E da qui al disimpegno con una stanza da letto con il bagno.

Tutti i locali in origine costituivano i depositi e cantine agricole della grande azienda agricola e sono stati ricavati e riqualificati dal recente restauro.

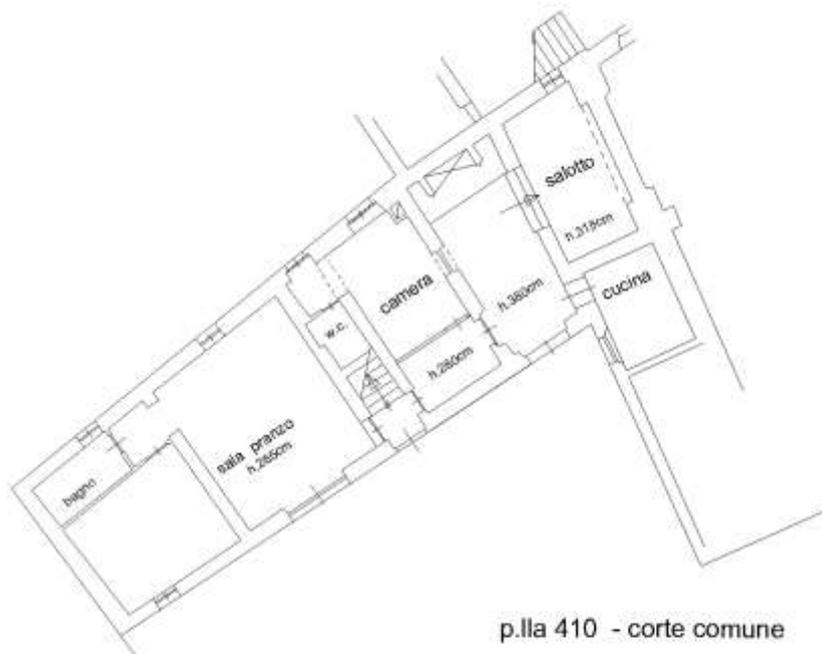
Costituisce una unità autonoma ideale per una struttura ricettiva per la presenza di n.2 camere da letto con bagno , sala da pranzo, salotto e cucina. Tutti gli ambienti si presentano ben rifiniti con solai in legno con travi di rovere originali dell'epoca di grandi dimensioni e sabbiati nelle parti ristrutturare, travi in legno anche nuove, ma con struttura secondaria con legname di recupero e pannelle di cotto . La pavimentazione in cotto fatto a mano e mosaico in pietra sono di particolare buona fattura . Gli infissi in legno , vetro doppio e con scuretto interno tutto il in legno di fattura artigianale, come le porte in legno massello. Il locale più rifinito e di pregio è la zona del soggiorno e di ingresso con il grande camino in pietra e gli archi in mattoni trattati e ripuliti a perfettamente conservati. Esternamente ogni finestra presenta una grata in ferro battuto e le due belle vetrate sempre in ferro sono importanti nel prospetto ed anche internamente creano un'atmosfera calda .

I due bagni sono stati rivestiti con gres con colori tenui e dotato di mobili da bagno, sanitari completi di rubinetterie di buona qualità e con box doccia di tipo commerciale , ma per la recente realizzazione, conservati in ottimo stato. I due bagni hanno lo scaldabagno elettrico per la fornitura dell'acqua calda.

Gli ambienti presentano elementi radianti collegati all'impianto del riscaldamento alimentato da caldaia a metano. Sono presenti termostati di zona. I quadretti di zona dell'impianto elettrico che risulta in perfetto stato e funzionale e con prese elettriche e punti luce in ogni ambiente .

La cucina è dotata di tutti gli impianti di adduzione e scarichi. Ogni ambiente è dotato di finestre, se pur di dimensioni inferiori ai minime di legge per la tipologia del fabbricato storico e dall'obbligo del restauro conservativo.

La pietra , la muratura di mattoni a vista esterna ed interna , le riquadrature delle finestre con architravi in mattoni molto belle , tutte le parti a vista sono state sabbiate e non presentano nessuna presenza di umidità'. All'esterno non sono presenti superfici esclusive.

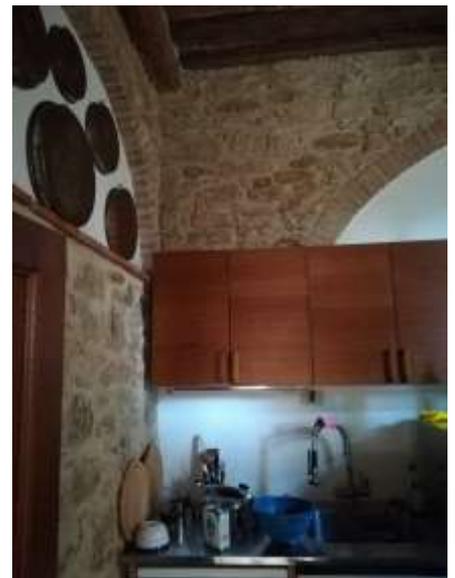
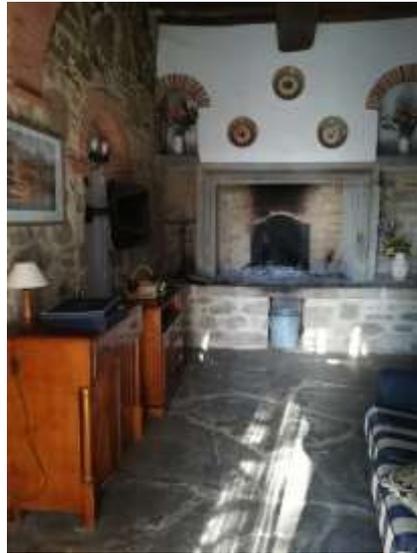
Dati metrici:

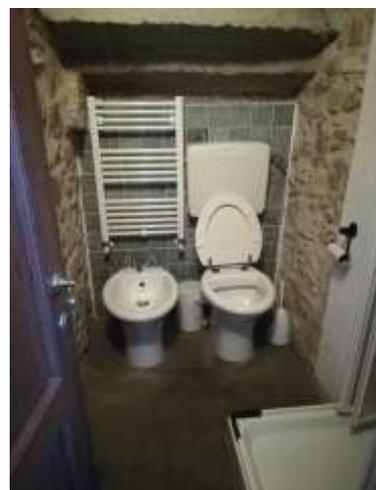
destinazione	Superficie lorda mq.	Superficie utile mq	Coeff.	Superficie Commerciale
Vani utili	164,00	90,00	1.00	164,00
Vani accessori – wc.		16,00		
Totale superficie comm.				Mq. 164,00

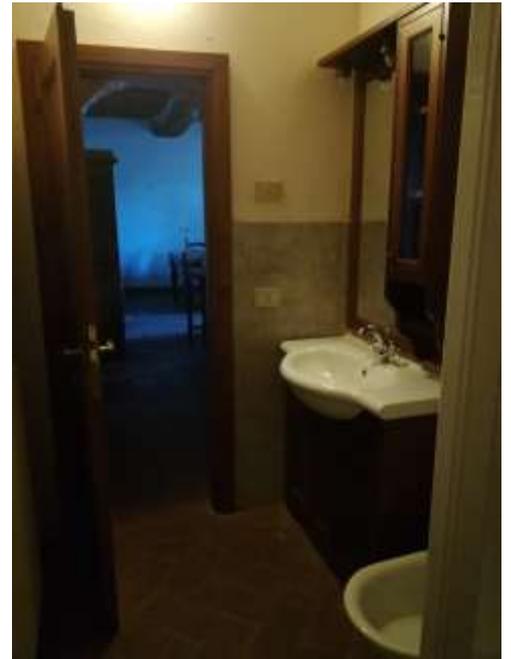
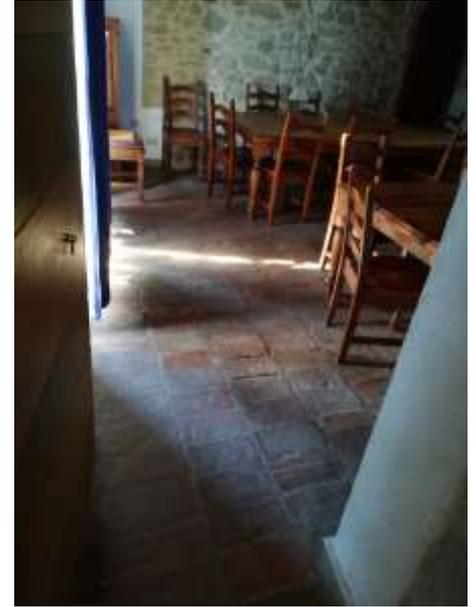




Ingresso







Firmato Da: MINOCCHI ANTONELLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA. 3 Serial#: 7c1a1fe1afb7ac31ea06a03c0e52b7d2d





DATI CATASTALI

La residenza è censita al Catasto Fabbricati Provincia di Arezzo, Comune di Civitella in Val di Chiana:

FOGLIO	PARTICELLA	SUBALTERNO	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA EURO	INDIRIZZO
98	182	1	A/3	4	7,5 vani 159 MQ	503,55	Via dell'Esse 2 P.T.

Classamento e rendita proposti - Come da dichiarazione di Fabbricato del 8.05.2019 prot. AR 0029778 PER PASSAGGIO DI PORZIONE SUB.1 RURALE- (ex 182 SUB.1 Catasto Terreni)

N.B. CORREDATO DA DIRITTI ALLA CORTE COMUNE P.LLA 410

IL BENE HA LA SEGUENTE CORRETTA INTESTAZIONE :

■■■■■■■■■■ nata ■■■■■■■■■■ C.F. ■■■■■■■■■■

Il Lotto 2 così descritto:

Piena Proprietà su ABITAZIONE in VILLA A PIANO PRIMO E SECONDO - CORPO DI FABBRICA IN SINISTRA - Comune di Civitella in Val di Chiana (AR), via dell'Esse n°2

Unità immobiliare abitativa in villa al piano primo e secondo in sinistra sul lato sud dalla corte comune (p.lla 410) . Costituita da una zona ristrutturata di mq. 108,00 utili composto da un soggiorno, cucina, camera e bagno al primo piano e n. 2 camere da letto con servizio igienico al piano secondo. La zona vetusta di mq.94,00 utile è costituita da ingresso, 3 camere da letto e servizio al piano primo, stanza di passo con angolo cottura , studio e terrazzo al piano secondo .

L'unità immobiliare è dotata di due accessi . Sul lato Sud dalla corte comune (p.lla 410) è presente un portone che accede alla scala esclusiva. Sul lato Nord (p.lla 409) è presente il resede esclusivo con il pozzo comune alla villa e la scalinata esterna con sottostante locale tecnico per raggiungere il piano superiore.

Descrizione del bene

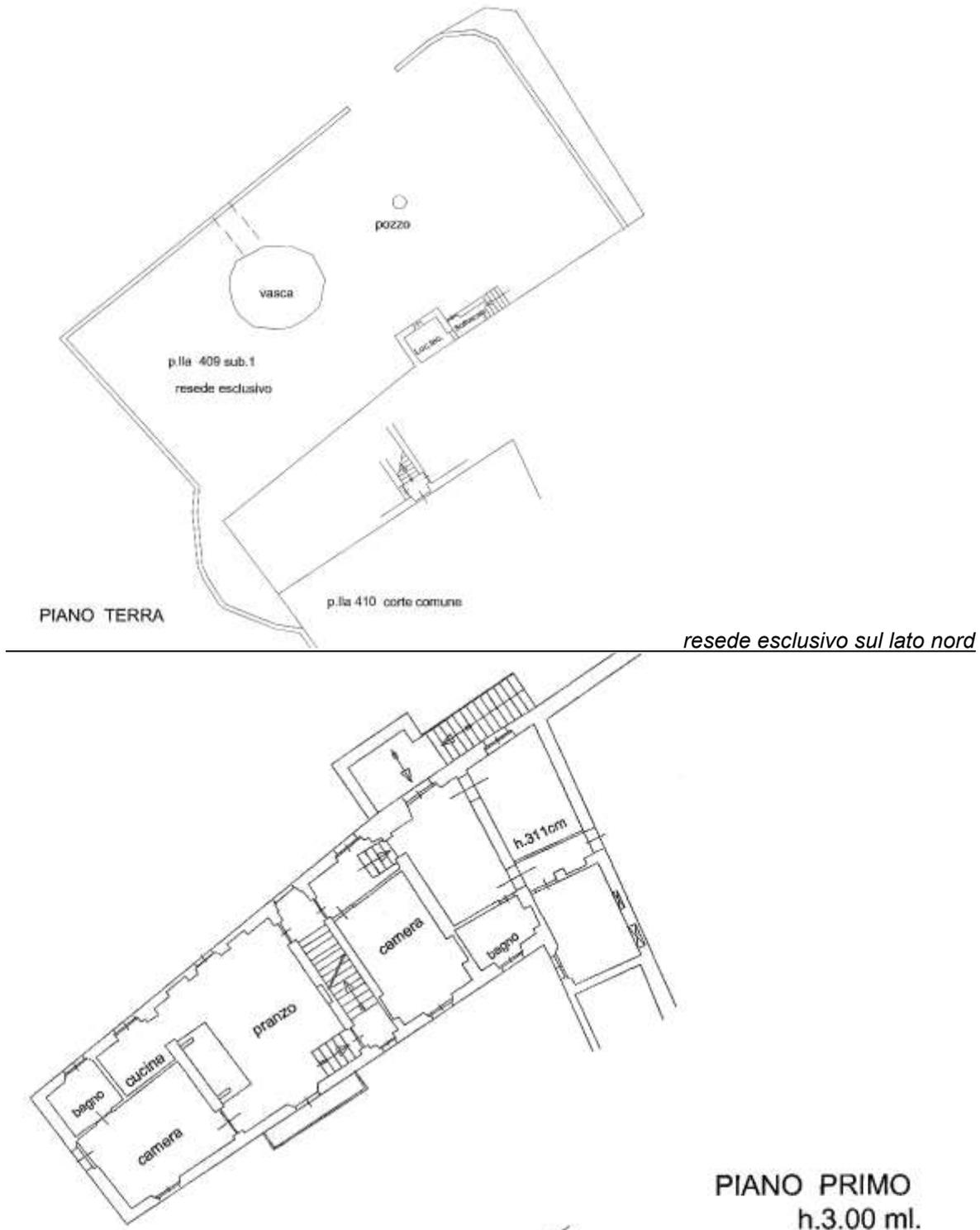
Le scale interne con gradini in pietra danno accesso ad un piano che sul lato sinistro è stato oggetto di lavori di ristrutturazione, mentre sulla destra si accede alla zona rimasta in mediocre conservazione . Quindi il primo piano si apre in in sinistra nella sala da pranzo di circa 26.00 mq. con un grande camino centrale e con un angolo cottura nel lato destro e a sinistra la camera da letto matrimoniale con il bagno . Dal salone si raggiunge il piano superiore (secondo) e sempre in sinistra nella zona recuperata e ristrutturata con due grandi camere da letto con bagno esclusivo. Nella camera posta in fondo al corridoi di mq. 25 , il bagno è attrezzato con vasca da bagno e mobile con rubinetteria di qualità . Gli ambienti ristrutturati tutti sono molto gradevoli così come le rifiniture ed ideate per una struttura ricettiva e nei due livelli molto simili nelle finiture. I solai di questo piano sono il latero cemento intonacati . La pavimentazione in marmo a scaglie di buona fattura risale presumibilmente a quella persistente alla ristrutturazione . Le pareti tutte intonacate e gli infissi in legno , vetro doppio tutto in legno di fattura artigianale, come le porte in legno massello, esternamente ogni finestra presenta le persiane in legno con stecche alla fiorentina.. I locale più rifinito e di pregio è la zona del soggiorno e di ingresso con il camino in pietra perfettamente conservati. I due bagni sono stati rivestiti con gres con colori tenui e dotato di mobili da bagno, sanitari completi di rubinetterie di buona qualità e con box doccia di tipo commerciale , ma per la recente realizzazione, conservati in ottimo stato. I due bagni hanno lo scaldabagno elettrico per la fornitura dell'acqua calda. Gli ambienti presentano elementi radianti collegati all'impianto del riscaldamento alimentato da caldaia a metano. Sono presenti termostati di zona. I quadretti di zona dell'impianto elettrico che risulta in perfetto stato e funzionale e con prese elettriche e punti luce in ogni ambiente . La cucina del piano primo è dotata di tutti gli impianti di adduzione , scarichi e gas.

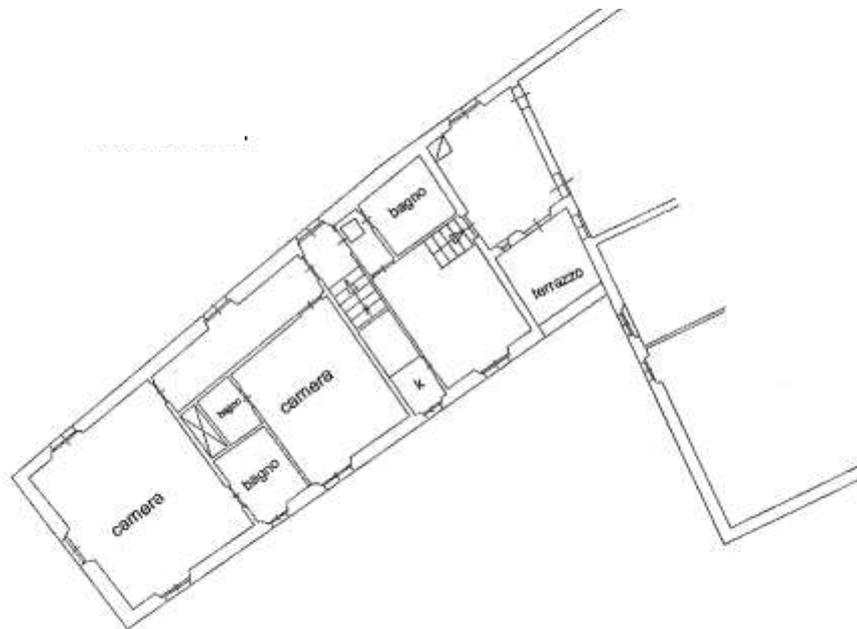
Passando alla parte destra dell'unità immobiliare, sia del piano primo che secondo, questa non risulta essere stata interessata ad interventi di ristrutturazione, si trovano a piano primo due camere e un vecchio servizio igienico vetusto con presenza di infiltrazioni di acqua dal terrazzino sovrastante, al primo secondo si



trovano una camera con piccolo angolo cottura, e in zona rialzata da 5 scalini si accede ad uno studio completamente interessato da infiltrazioni di acqua piovana dalla copertura . Da questo locale esiste il collegamento con l'altra ala del fabbricato (sub.4).

All'esterno si trova il resede esclusivo costituito (p.lla 409 sub.1) da una zona con muro in pietra di delimitazione per il dislivello fra la strada e l'ingresso. Il piazzale è carrabile. La particolarità di questo spazio è la presenza di una ghiacciaia sotto il livello del piano terra con un solaio di chiusura a formare un angolo di relax . Il giardino è molto grazioso con questo spazio molto signorile. Il pozzo di adduzione dell'acqua è visibile con muro in pietra di perimetrazione e da lì partono tutte le derivazioni per tutte le unità immobiliari (anche la parte agrituristica) e per le piscine **quindi il pozzo risulta a comune a tutto il compendio .**





PIANO SECONDO
h.2.95ml.

Dati metrici:

destinazione Vani utili abitazione	Superficie lorda mq.	Superficie utili mq.	Coeff.	Superficie Commerciale MQ.
Piano primo ristrutturata	80,00	50,00	1.00	80,00
terrazzo	4,00	4,00	0.5	2,00
Piano secondo ristrutturata	80,00	58,00	1.00	<u>80,00</u>
				Tot. 162,00
Piano primo vetusto	83,00	60,00	1.00	83,00
Piano secondo vetusto	44,00	34,00	1.00	44,00
terrazzo	6,00	5,00	0.5	<u>2,50</u>
				Tot. 129,50
accessori piano terra	10,00	5,00	0.20	2,00
Resede esclusivo	500,00		0.10	50,00

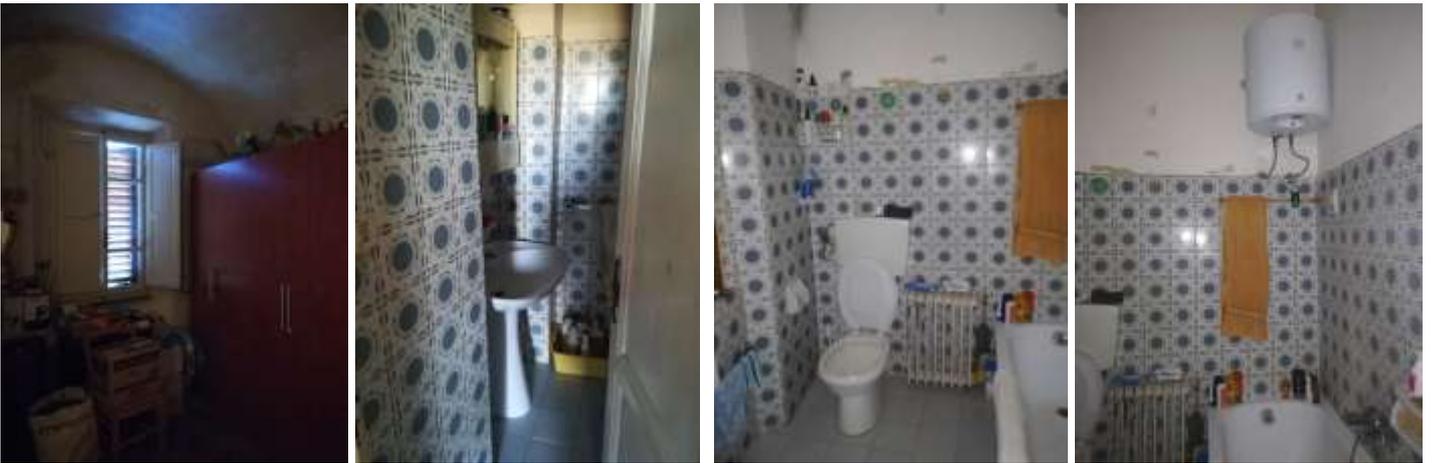


SCALA PER PIANO PRIMO



PIANO PRIMO

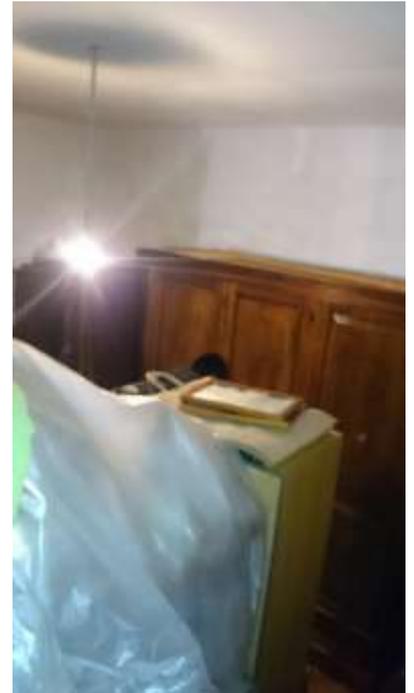




PIANO SECONDO









DATI CATASTALI

La villa è censita al Catasto Fabbricati Provincia di Arezzo, Comune di Civitella in Val di Chiana:

FOGLIO	PARTICELLA	SUBALTERNO	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA EURO	INDIRIZZO
98	182 409	6 1	A/8	1	13 vani 290 mq.	920,58euro	Via dell'Esse 2 P.T.,1-2

Come da dichiarazione di Fabbricato del 9.05.2019 prot. AR 0030038 PER DIVERSA DISTRIBUZIONE E RISTRUTTURAZIONE (ex 182 SUB.2 e 409 graffati)

N.B. CORREDATO DA DIRITTI ALLA CORTE COMUNE P.LLA 410

IL BENE HA LA SEGUENTE CORRETTA INTESTAZIONE :

■■■■■■■■■■ nata a ■■■■■■■■■■ C.F. ■■■■■■■■■■

Il **Lotto 3** così descritto:

Piena Proprietà su RESIDENZA PIANO PRIMO E SECONDO - CORPO DI FABBRICA IN DESTRA E TERRENI PER 10.618 MQ.- Comune di Civitella in Val di Chiana (AR), via dell'Esse n°4

Unità immobiliare abitativa nata come villa signorile al piano primo e secondo in destra sul lato sud dalla corte comune (p.lla 410) che si apre sulla pianura con una bellissima veduta. Costituita da una zona allo stato originario non ristrutturata di mq. 150,00 di superficie utile composto da un ampio salone , stanza per il pranzo con caminetto , balconcino e cucina da un lato e dall'altro camera, bagno, locale ad uso lavanderia, locale ad uso studio collegato con la cappella limitrofa, tutto al primo piano e n.7 stanze con n. 5 bagni ricavate da una



recente ristrutturazione priva di autorizzazioni e con necessità di deroghe per il loro mantenimento di mq. 180,00 di superficie utile DA CONSIDERARSI ALL'ATTUALITA'COME ACCESSORI DELL'UNITA' SOTTOSTANTE. Completa l'unità una bella piscina esclusiva posta a valle con un terrazzamento formato da muri e scalinata in pietra e zona servizi alla stessa piscina di mq. 110,00 circa, piccola vasca a livello inferiore , n. 4 bagni ricavati nel manufatto persistente e locale tecnico interrato per la zona filtri e pompe. A corredo in quanto accessibili da questa zona e collegati con dei percorsi, ci sono dei terreni agricoli incolti e parte con ulivi.

Descrizione del bene

L'unità immobiliare è dotata di un ingresso dalla scala posta sul lato Sud , dalla corte comune (p.lla 410) è presente un bel portale in pietra e portone in legno che accede alla scala. Dal piano terra si accede anche alle cantine che occupano completamente questo livello. La scala, con gradini in marmo e bella ringhiera , raggiunge il piano primo e secondo. Dal primo pianerottolo si accede alla grande sala di 60,00mq. con pavimento in cotto d'epoca. L'ambiente è molto degradato e non riscaldato. Da qui si aprono cinque stanze ed esiste il collegamento con il Lotto 2 con il corridoio al centro in sinistra. La cucina è posta oltre la stanza adibita a pranzo con caminetto in pietra e finestrone per accedere al piccolo balcone. Sul lato destro del salone si apre prima una camera da letto, una zona servizio igienico, vetusto , una zona lavanderia priva di finestratura e in ultimo una stanza ad uso studio, completamente interessata da infiltrazioni che ha provocato l'ammaloramento dell'intonaco. Questi locali sono in disuso. In questa stanza esiste una porta che si apre sulla stanza di mezzo della cappella (P.lla A sub.1). Gli infissi interni sono dell'epoca.

Esternamente le pareti murarie sono in pietra di ottima consistenza, l'ultimo piano esternamente è intonacato con le riquadrature delle finestre in pietra liscia e si presenta con caratteristiche signorili, vista anche l'adiacenza della bellissima cappella gentilizia.

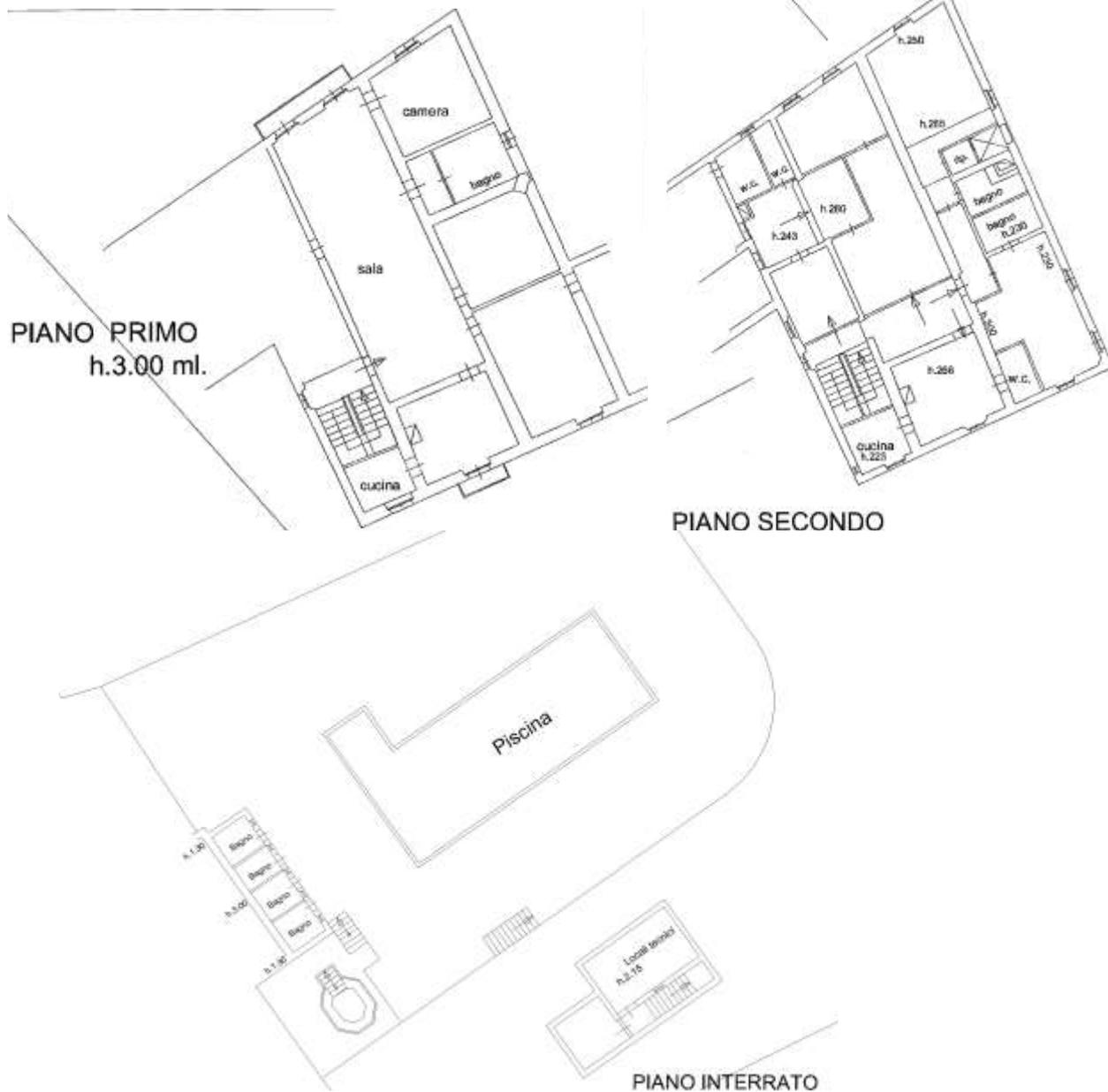
Le scale interne con gradini in graniglia danno accesso anche al piano superiore (sottotetto trasformato in vani d'abitazione) . Dal pianerottolo , la porta sul fronte comunica con due vani ad uso studio e camera con bagno in mediocre stato di conservazione. Mentre sulla destra si accede al disimpegno della zona ristrutturata. Qui si trovano la prima camera con bagno e la cucina in locale separato, nel successivo disimpegno un'altra camera con angolo cottura e servizio igienico e in ultimo una grande stanza da letto con bagno . Dal corridoi si accede anche ad ulteriori due stanze non accessibili per la presenza di mobili e suppellettili.

I tre locali attrezzati e autonomi hanno una superficie di mq. 27,00 – mq. 29,00 e mq.35,00. I bagni sono realizzati con box doccia , lavelli e con rubinetteria commerciale, ma per la recente ristrutturazione risultano in ottime condizioni. Gli ambienti ristrutturati tutti sono molto gradevoli così come le rifiniture ed ideate per una struttura ricettiva e nei due livelli molto simili nelle finiture. I solai di questo piano sono in legno con travetti e tavolato in legno che in parte costituiscono un controsoffitto del solaio di copertura . La pavimentazione di buona fattura sono in cotto ed in parte con mattonelle di graniglia tipo marmette antiche. Le pareti tutte intonacate e gli infissi in legno , vetro doppio tutto in legno di fattura artigianale, come le porte in legno massello, esternamente ogni finestra presenta le persiane in legno con stecche alla fiorentina... I due bagni hanno lo scaldabagno elettrico per la fornitura dell'acqua calda. Gli ambienti presentano sia condizionatori a split che elementi radianti collegati all'impianto del riscaldamento alimentato da caldaia a metano posta nel terrazzino all'esterno. Sono presenti termostati di zona dell'impianto elettrico. I quadretti di zona dell'impianto elettrico che risulta in perfetto stato e funzionale e con prese elettriche e punti luce in ogni ambiente . Le cucine del piano secondo sono dotate di tutti gli impianti di adduzione , scarichi e gas.

All'esterno si trova il resede esclusivo costituito (p.lla 211 sub.1 di circa mq.1000) che consiste in una zona completamente adibita a relax con una piscina centrale ad un terrazzo che si apre sulla campagna tipica , completamente piastrellato e arredato con lampioni . I muri in pietra di delimitazione hanno permesso di superare i dislivelli fra la strada e corte di ingresso e sono provvisti di ringhiere in ferro . La particolarità di questo spazio è la presenza di una zona ricavata per le doccia esterna, una zona per i servizi igienici ricavata in una zona persistente con copertura a capanna in muratura con finiture interne di pregio con pavimenti a mosaico e la piscina ben posizionata e realizzata con struttura in cemento armato . Al livello sottostante esiste il locale tecnico completamente eseguito in cemento armato con gradinata di accesso. Al suo interno sono presenti tutti gli impianti di distribuzione e gestione della piscina.

Unitamente all'unità residenziale sono presenti dei terreni limitrofi alla piscina di mq. 10.000 , ed in continuità allo stesso è presente il viale di cipressi che collega con via di Maiano a monte e l'oliveto che costeggia la strada vicinale. Parte dei terreni sono incolti con alcuni alberi da frutto. N.B. sulla p.lla 213 che corrisponde al viale che collega a monte con via di Maiano, sulle p.lle 211, 636, 212 che corrispondono ai terreni verso valle, gravano i diritti di passo a favore della "villa p.lla 182" e della "Cappella p.lla A"



*Dati metrici:*

destinazione	Superficie lorda mq.	Superficie utili mq.	Coeff.	Superficie Commerciale MQ.
Unità padronale				
Piano primo	195,00	150,00	1.00	195,00
Piano secondo ristrutturato	230,00	180,00	0.60	139,20
				TOT. 334,20
Accessori piscina	20,00	18,00	0.40	8,00
Piscina	110,00	110,00		110,00
Locale Tecnico	50,00	31,00		50,00



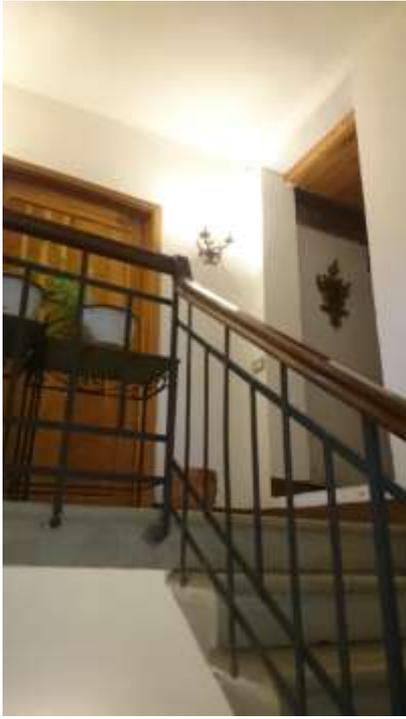




Firmato Da: MINOCCHI ANTONELLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA. 3 Serial#: 7c1afe1afb7ac31ea06a03c0e52b7d2d



PIANO SOTTOTETTO



servizio diretto dalla camera

Corridoio in dx in arrivo dal pianerottolo





ZONA DX



Prima stanza



Servizio della camera

ALTRE CAMERE DA LETTO





ULTERIORE CAMERA



Firmato Da: MINOCCHI ANTONELLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7c1afe1afb7ac31ea06a03c0e52b7d2d





ANGOLO COTTURA



SERVIZIO ALLA CAMERA

SPAZI ESTERNI
PISCINA PARTICELLA 211





Locali Tecnici





Servizi igienici della piscina

DATI CATASTALI

L'appartamento è censito al Catasto Fabbricati Provincia di Arezzo, Comune di Civitella in Val di Chiana:

FOGLIO	PARTICELLA	SUBALTERNO	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA EURO	INDIRIZZO
98	182 211	4	A/3	4	20 vani 524 MQ	1.342,79	Via dell'Esse 4 P.S1,T,1-2

Come da dichiarazione di Variazione del 8.05.2019 prot. AR 0029777 PER ESATTA RAPPRESENTAZIONE GRAFICA –

N.B. CORREDATO DA DIRITTI ALLA CORTE COMUNE P.LLA 410

I terreni sono censito al Catasto Terreni Provincia di Arezzo, Comune di Civitella in Val di Chiana:

FOGLIO	PARTICELLA	SUB.	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA DOM. EURO	RENDITA AGR. EURO
98	212		ULIVETO	2	1.760 mq	8,18	6,82
98	213		ULIVETO	2	7.960 mq	18,50	20,55
98	214		ULIVETO	2	390 mq	0,91	1,01
98	636	AA AB	ULIVETO SEM.ARB.	1 2	77 mq 431 mq	0,36 3,01	0,30 1,34

IL BENE HA LA SEGUENTE CORRETTA INTESTAZIONE :

██████████ nata a ██████████

Confini: ██████████ strada vicinale di Maiano

IL BENE, p.lla214, HA LA SEGUENTE INTESTAZIONE (data da errata indicazione negli atti della medesima persona eseguita):

██████████ C.F. ██████████

Il Lotto 4 così descritto:

**Piena Proprietà su CANTINE / RIMESSE AL PIANO TERRENO –
CORPO DI FABBRICA IN DESTRA -
Comune di Civitella in Val di Chiana (AR), via dell'Esse**

Unità immobiliare al piano terra della villa signorile tutta sviluppata in ambienti rimasti allo stato originale di mq. 122,00 di superficie utile composto da 6 ambienti ad uso deposito comunicanti ed aperti con archi in mattoni nelle murature di grossa consistenza .

Descrizione del bene

Dalla corte comune (p.lla 409) a piano terra sul corpo di fabbrica in destra, a confine con la cappella, sono presenti due portoni in legno dai quali si accede ad una serie di locali tutti comunicanti e divisi solo da archi in mattoni che costituiscono le strutture principali del fabbricato . Dal locale in destra si accede alla cantina (sub.2 p.lla A) per la quale dovrà rimanere attivo il diritto. Sul lato a nord è presente un ulteriore portone della stessa tipologia e caratteristica con accesso alla p.lla 410 .

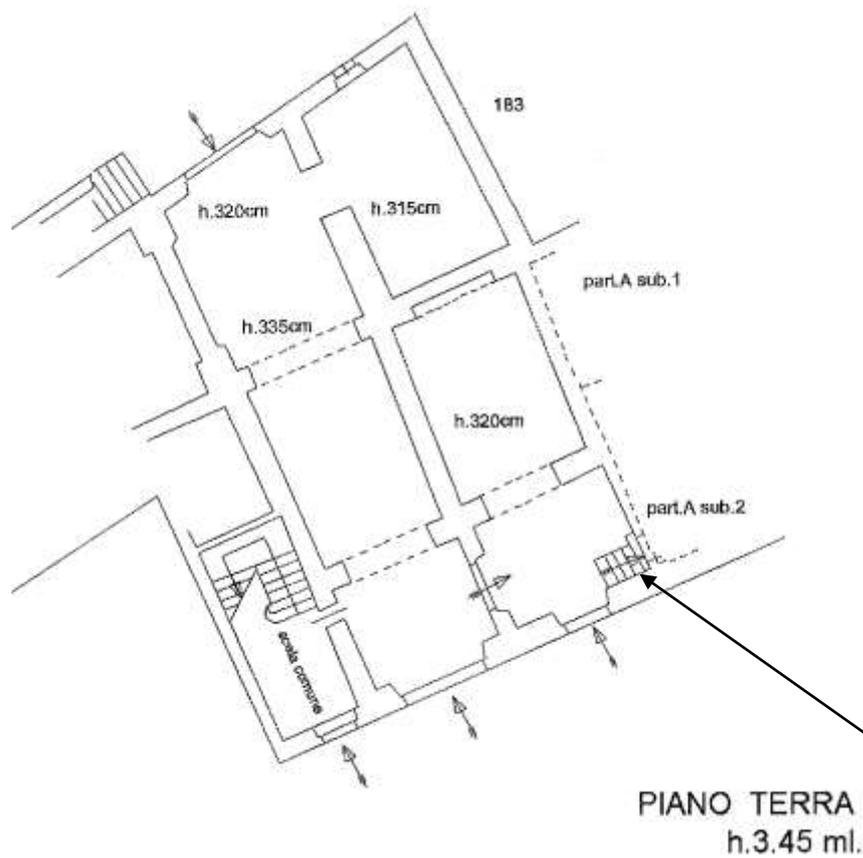
I solai sono in legno di vecchia realizzazione e sono tutti corrispondenti al piano superiore che non è stato ristrutturato e risultano necessari di intervento di recupero.

In alcuni punti sono stati realizzati dei quadre elettrici esterni per l'alimentazione di alcune prese ad uso degli stessi locali e probabilmente anche impiantistica delle altre unità edilizie e sono in vista anche tubazioni dell'acqua. Anche per queste non è rilevabile il punto di adduzione nè di fornitura.

Esternamente la muratura di pietra , i mattoni a vista esterna di riquadrature dei portoni con architravi in mattoni molto belle , sono state sabbiate e non presentano particolari presenza di umidità'.

All'esterno non sono presenti superfici esclusive.





Dal locale in destra si accede
alla cantina (sub.2 p.lla A)

Dati metrici:

destinazione	Superficie lorda mq.	Superficie utili mq.	Coeff.	Superficie Commerciale
Vani utili piano cantina	150,00	122,00	1.00	150,00





Firmato Da: MINOCCHI ANTONELLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA. 3 Serial#: 7c1afe1afb7ac31ea06a03c0e52b7d2d



DATI CATASTALI**Il deposito è censito al Catasto Fabbricati Provincia di Arezzo, Comune di Civitella in Val di Chiana:**

FOGLIO	PARTICELLA	SUBALTERNO	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA EURO	INDIRIZZO
98	182	5	C/2	3	122 mq	403,25	Via dell'Esse SNC p.T

Come da dichiarazione di Variazione del 8.05.2019 prot. AR 0029879 PER ESATTA RAPPRESENTAZIONE CANTINA (ex 182 SUB.3)

N.B. CORREDATO DA DIRITTI ALLA CORTE COMUNE P.LLA 410

IL BENE HA LA SEGUENTE CORRETTA INTESTAZIONE :

C.F. [REDACTED]

Il Lotto 5 così descritto:

Piena Proprietà su Terreni coltivati a Vigneto-Chianti , parcheggio e PISCINA privata , locali tecnici e terreni agricoli per mq.7290 - Comune di Civitella in Val di Chiana (AR), via dell'Esse

Dal viale (p.lla 209 – Lotto 9) si accede alla vigna in direzione Ciggiano e poi si raggiunge la zona di parcheggio, una piscina di mq. 110 con resede circostante e locali tecnici di mq. 33 pertinenziali ma non ancora ultimati. Ulteriore locale tecnico di mq.10 lordi nel fabbricato in pietra a dx, facente parte di più grande fabbricato (non oggetto della presente procedura) Inoltre sono presenti due terreni dei quali un appezzamento limitrofo alla piscina e uno a monte (p.lla 184) confinante con via di Maiano coltivata ad oliveto .

Descrizione del bene

La p.lla 808 è stata oggetto di opere di fognarie e impianto di depurazione con successivo movimento di terreno a sistemazione del piazzale da utilizzare a parcheggio delle auto , con sottofondo stradale lasciato in breccia. Sul lato a monte del percorso carrabile, nella zona a canneto trovano allocazione dei pozzetti di ispezione delle linee fognarie. (si rimanda alla pratica edilizia per il dettaglio). I sottoservizi e gli impianti occupano ed attraversano anche il vigneto a valle p.lla 180 e p.lla 807. Lungo la strada comunale esistono dei contatori a servizio del Compendio A.

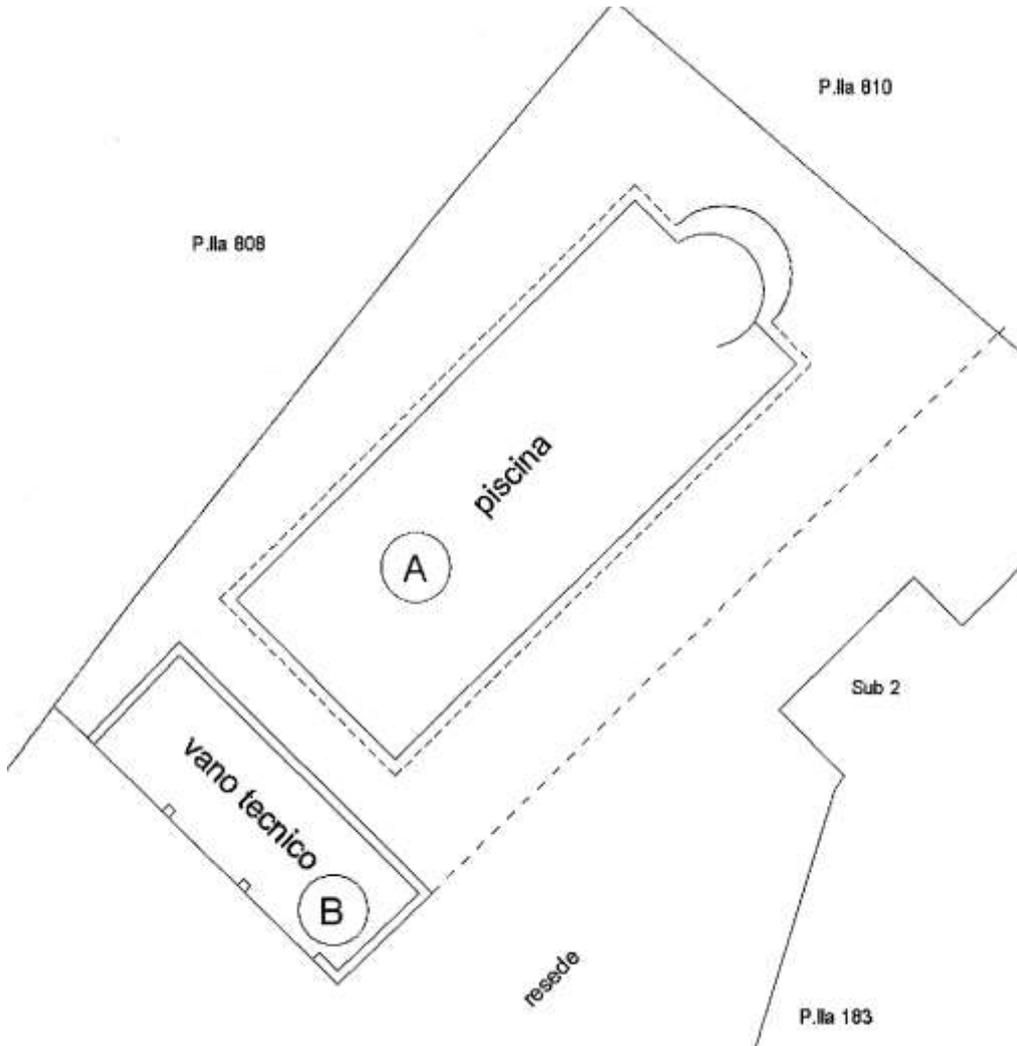
La piscina è posizionata in un pianoro che si apre sul vigneto e guarda verso Ciggiano. La vasca , di ml.6 x 15.00 è completa di bordo e zona circostante è rifinita in ghiaia . Durante la costruzione della piscina è stata realizzata anche la zona tecnica in cemento armato ed interrato un vascone prefabbricato che avrebbe dovuto contenere gli impianti della acquedotto comunale. Le opere non risultano ultimate e sono mancanti le murature laterali di chiusura . Nei locali sono presenti gli impianti di depurazione della piscina e varie canalizzazioni di adduzione . Anche gli impianti elettrici con canalette e quadri di zona vanno a gestire parte degli impianti ma non sono stati depositati documenti. In prossimità della piscina è presente un locale deposito in muratura di mq. 8,00 di superficie utile facente parte di più grande fabbricato di recente costruzione con accesso dal resede della stessa piscina.

I terreno agricoli coltivati a vigneto hanno una superficie di mq. 15.780 totali con accesso dal viale p.lla 209, costeggia sul lato ovest la strada vicinale di Maiano, il vigneto è in parte vecchio di impianto in parte dalle tabelle ARTEA risulta un impianto di CHIANTI del 2005 per mq.5000,00. Dal frazionamento n.2019/30979 è stato stralciato la parte a monte che costituisce il piazzale e la pertinenza dei fabbricati ed individuato il perimetro del terreno coltivabile.



Urbanisticamente inseriti in zona agricola - R.U. : Sistema Ambientale Livello 'B' Di Tutela Con Minime Possibilita' Di Trasformazione e percorsi storici - PS: V3 Aree Perurbane di Transizione





Dati metrici:

destinazione	Superficie lorda mq.	Coeff.	Superficie Commerciale
Piscina	110,00	1.00	110,00
Locale Tecnico	33,00	1.00	33,00
Locale TECNICO	10,00	1.00	10,00
Resede - parcheggio	671,00	1.00	671,00



Piscina p.Ila 809





locale tecnico

DATI CATASTALI DI TUTTI I BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO**La Piscina è censita al Catasto Fabbricati Provincia di Arezzo Comune di Civitella in Val di Chiana:**

FOGLIO	PARTICELLA	SUBALTERNO	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA EURO	INDIRIZZO
98	809	1	D/6			816,20	Via di Maiano P.T.

Costituzione del 14.05.2019 prot.AR0031367 –T.Mappale AR 0030980 del 13.05.2019

FOGLIO	PARTICELLA	SUBALTERNO	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA EURO	INDIRIZZO
98	809	2	C/2	3	8 mq	26,44	Via di Maiano P.T.

Costituzione del 14.05.2019 prot.AR0031367 –T.Mappale AR 0030979 del 13.05.2019

I BENE HA LA SEGUENTE INTESTAZIONE (data da errata indicazione negli atti della medesima persona eseguita):

C.F. [REDACTED]

I terreni sono censito al Catasto Terreni Provincia di Arezzo, Comune di Civitella in Val di Chiana:

FOGLIO	PARTICELLA	SUB.	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA DOM. EURO	RENDITA AGR. EURO
98	808		VIGNETO	1	2.693 mq	25,03	19,47
98	810		VIGNETO	1	560 mq	5,21	4,05
98	184		ULIVETO	2	6730 mq	1,50	0,33
98	180	AA	VIGNETO	1	1500 mq	13,94	10,85
		AB	SEM.ARB.	2	1270 mq.	8,85	3,94
98	807		SEMINATIVO	1	13010 mq	120,94	94,07

p.la 808 ex 181/b con T.Frazionamento n.2019/30979 del 13.05.2019 per stralcio aree urbane.

p.la 810 ex 181/d con T.Frazionamento n.2019/30979 del 13.05.2019 per stralcio aree urbane.

p.la 807 ex 181/a con T.Frazionamento n.2019/30979 del 13.05.2019 per stralcio aree urbane.

Confini: Strada SP22, [REDACTED] strada vicinale di Maiano,

IL BENE HA LA SEGUENTE INTESTAZIONE (data da errata indicazione negli atti della medesima persona eseguita):

C.F. [REDACTED]



Il Lotto 6 così descritto:

Piena Proprietà su CAPPELLA PRIVATA facente parte del nucleo Villa di Maiano - Comune di Civitella in Val di Chiana (AR), via dell'Esse

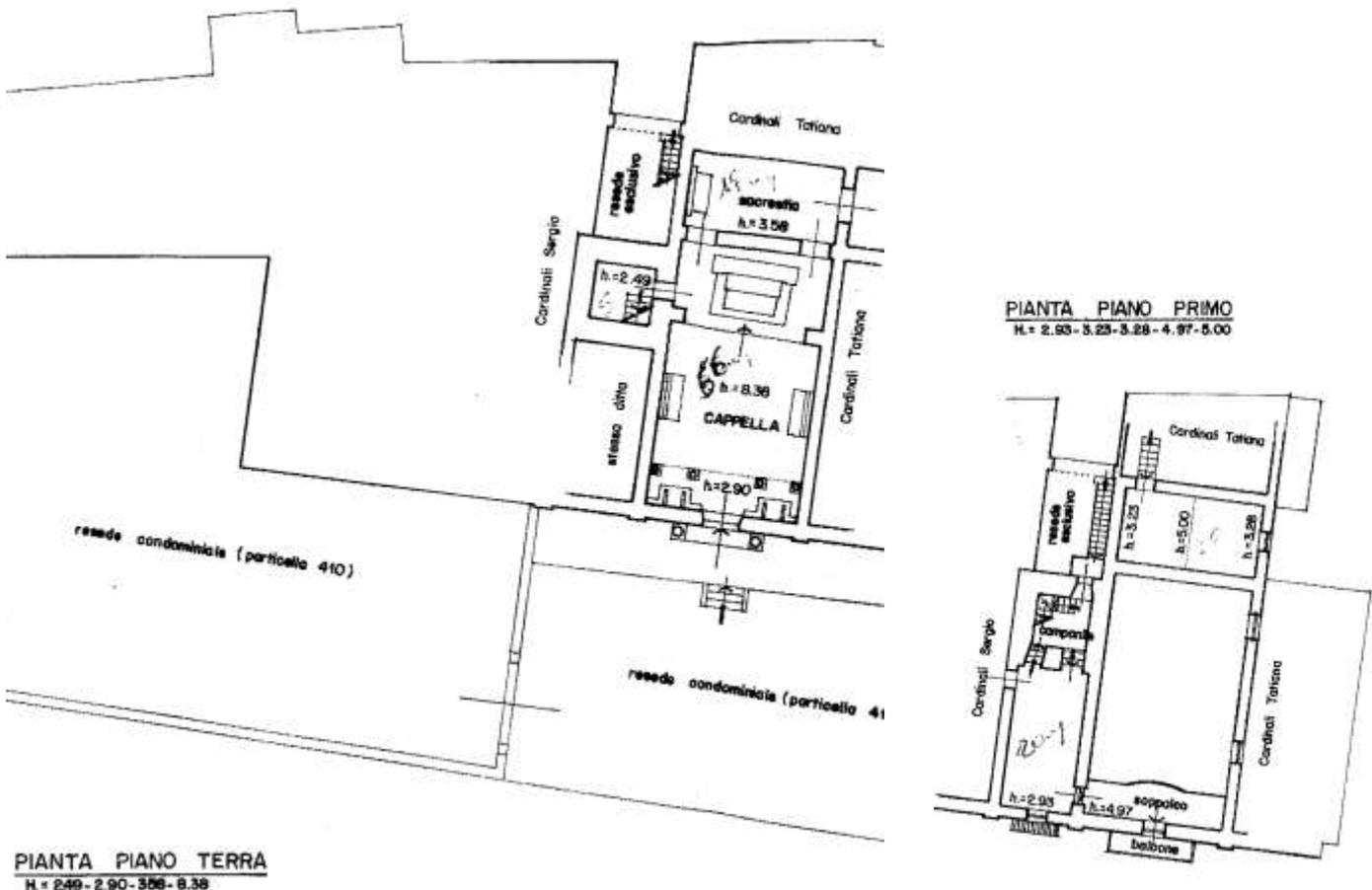
Cappella privata con campanile a torre, risalente ai primi anni del 1800 dalla famiglia Cardinali adiacente alla villa. Non ben conservata, in alcuni punti in pessimo stato di conservazione, in stile neoclassico e barocco costituita dall'ambiente affrescato e decorato con altare, sacrestia al piano terreno, resede esclusivo sul retro per l'accesso al campanile, accesso interno al primo piano composto da stanza per l'accesso al campanile e al ballatoio che si affaccia sulla cappella, ulteriore stanza non collegata.

Descrizione del bene

Dalla corte comune (p.lla 410), in prosecuzione della villa, in zona rialzata, si sviluppa una costruzione in pietra di particolare bellezza architettonica con parti in pietra di decorazione, terrazza con bozze di pietra con ringhiera in ferro battuto e timpano di chiusura del tetto con rosone centrale. Lateralmente i due pilastri con due statue a decorazione.

Entrando dalla scalinata, si apre la cappella coperta con volte completamente affrescata, con tre altari e cantoria, soppalco sopra l'ingresso sorretto da quattro pilastri, pavimentazioni in marmo bianco e grigio e decorazioni religiose di varie epoche. I soffitti ad oltre 8.00 ml. da terra sono completamente decorati, ma le infiltrazioni di acqua hanno danneggiato fortemente alcune parti. L'altare rialzato con gradini in pietra presenta delle statue ad abbellire il luogo sacro. Dietro l'altare si trova la carestia con porta di uscita laterale verso l'altri proprietà.

Al piano superiore si accede attraverso una piccola scala laterale alla sacrestia. Il locale superiore è molto danneggiato dalle infiltrazioni di acqua e anche la scala di accesso e il ballatoio risulta precario e non utilizzabile. La scala per il campanile non risulta accessibile per la sua precarietà. Esiste un'ulteriore stanza separata accessibile dalla unità della limitrofa p.lla 183. La copertura presenta molti punti di perdita di acqua.

Dati metrici:

destinazione	Superficie lorda mq.	Superficie Commerciale
Piano terra cappella	6,50x12,00 mq. 78,00 x 8,38 h	mc. 653,64
Sagrestia e vano superiore	7,00x3,50 mq. 24,50 x 7,10 h.	mc. 173,95
Campanile	3,5 x 4 mq. 14,00 x 15,00 h.	mc. 210,00
Piano primo locali accessori	7,00 x 4,50 mq. 31,50 x 4,00 h.	mc. 126,00
		MC.1163,59







DATI CATASTALI DI TUTTI I BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

La Cappella è censito al Catasto Fabbricati Provincia di Arezzo Comune di Civitella in Val di Chiana:

FOGLIO	PARTICELLA	SUBALTERNO	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA EURO	INDIRIZZO
98	A	1	B/7	2	810mc 220mq	836,66Euro	Via dell'Esse n°2 P.T-1

IL BENE HA LA SEGUENTE CORRETTA INTESTAZIONE :

C.F. [REDACTED]

Il Lotto 7 così descritto:

QUOTA DI ½ DI Piena Proprietà LOCALE CANTINA SOTTOSTANTE LA CAPPELLA PRIVATA - Comune di Civitella in Val di Chiana (AR), via dell'Esse

Vecchia cantina di mq. 27 costituita da un ambiente nello stato originario e utilizzato come deposito. Il solaio in legno con travi, travetti e pianelle.

Descrizione del bene

Dalla corte comune (p.lla 410), dopo essere entrati nel deposito (sub.5) si può accedere a destra ai cinque scalini e piccolo portone in legno della cantina. Il locale è posto in corrispondenza della sovrastante cappella. Le pareti sono in pietra stuccata e il solaio in legno.





Dati metrici:

destinazione	Superficie lorda mq.	Coeff.	Superficie Commerciale
Piano terra	27,00	1.00	27,00



DATI CATASTALI DI TUTTI I BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

La cantina è censito al Catasto Fabbricati Provincia di Arezzo, Comune di Civitella in Val di Chiana:

FOGLIO	PARTICELLA	SUBALTERNO	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA EURO	INDIRIZZO
98	A	2	B/7	2	47mc-27mq.	48,55	Via dell'Esse n°2 P.T

IL BENE HA LA SEGUENTE CORRETTA INTESTAZIONE :

_____ C.F. _____
 - _____



Il Lotto 8 è così descritto:

Piena Proprietà su Locali ad uso agricolo composto da Cantina e locali deposito e su TERRENI AGRICOLI e VIGNETO CHIANTI per mq.26.630 totali - via dell'Esse Comune di Civitella in Val di Chiana (AR) ,, localizzato lungo il viale principale con piazzale sul fronte .

Dal viale principale della villa, in prossimità del cancello (p.la 209 Lotto 9) sulla destra , si accede al piazzale della rimessa in muratura di pietra con copertura a capanna di mq. 166,00 utili e limitrofa cantina di mq. 77,00 utili



Urbanisticamente inseriti in zona agricola - R.U. ; Disciplina del sistema insediativo di matrice storica RES - PS: Ambito V2.6: "Aree con centri turistico- ricettivi"

Descrizione del bene

Dal piazzale fronteggiante lo stabile si accede ad una rimessa attrezzi recentemente ristrutturata e costituito da un unico ambiente coperto a capanna con capriate in legno e copertura in latero cemento in buone condizioni. L'ambiente è idoneo al rimessaggio dei prodotti e dei mezzi per l'altezza di circa 4.00 ml. Sulla parte finale è stato creato un soppalco, accessibile dal lato superiore.

In aderenza , in zona di nuova realizzazione si trova la cantina attrezzata alla vinificazione di mq. 77,40, in due ambienti e doppio ingresso e tutti gli impianti interni con linee a canale esterne prese elettriche di tipo industriale, sezionatori di zona collegati alle varie attrezzature. Il lato interno sul retro della cantina costituisce la roccia del versante sul quale è stato edificato il complesso originario di Maiano.

Dati metrici:

destinazione	Superficie lorda mq.	Superficie utili mq.	Coeff.	Superficie Comm.le
Vani utili locali ad uso :				
Cantina	84,00	77,40	1.00	77,40
Deposito	186,90	166,00	1.00	166,00
Resede esclusivo	232,00	232,00	0.10	23,00
Totale superficie comm.				Mq. 266,40

TERRENI:

Terreni agricoli per mq.26.630 coltivati a vigneto e seminativo, già rilevato da AGEA con tabelle di Variazione del 2011. in loc.Maiano posto lungo la SP 22 Vecchia Senese con accesso attraverso il viale della villa. La vigna risulta in parte coltivata ed in parte lasciata incolta. Dalle tabelle ARTEA risulta un impianto di CHIANTI del 1974 per complessivi mq.18.790.



Geom. Minocchi Antonella

Via Aretina Nord, 30 - Pieve al Toppo 52041(AR) -

0575/497456- mobile:+39 338 4884562 email: antonella.minocchi@tin.it



Piazzale



Firmato Da: MINOCCHI ANTONELLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7c1afe1afb7ac31ea06a03c0e52b7d2d





Urbanisticamente inseriti in zona agricola - R.U. : Sistema ambientale Livello B con minime possibilita' di trasformazione e fascia in Percorsi Alternativi - PS: V3 Aree periurbane di Transizione



DATI CATASTALI

Il Fabbricato è censito al Catasto Fabbricati Provincia di Arezzo, Comune di Civitella in Val di Chiana:

FOGLIO	PARTICELLA	SUBALTERNO	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA EURO	INDIRIZZO
98	336		D/7			1684,00	Via dell'Esse 2 - P.T.

IL BENE HA LA SEGUENTE CORRETTA INTESAZIONE :

_____ nata _____ C.F. _____

I terreni sono censiti al Catasto Terreni Provincia di Arezzo, Comune di Civitella in Val di Chiana:

FOGLIO	PARTICELLA	SUB.	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA DOM. EURO	RENDITA AGR. EURO
98	210	AA	SEMINATIVO		1000 mq.	6,97	3,62
		AB	VIGNETO		18150 mq.	168,73	131,23
98	244	AA	SEMINATIVO	2	3590 mq	25,03	12,98
		AB	VIGNETO	1	3890 mq.	36,16	28,13

IL BENE HA LA SEGUENTE CORRETTA INTESAZIONE :

_____ nata a _____ C.F. _____

Confini: Strada SP22, _____

Il Lotto 9 è così descritto:

Piena Proprietà su VIALE PRINCIPALE ALLA VILLA "MAIANO" l'Esse Comune di Civitella in Val di Chiana (AR) ,,

Terreno che costituisce il viale di ingresso alla villa (p.lla 209). Vi si accede in dx in direzione Ciggiano attraverso un gran portale e cancellata e poi si sviluppa in salita verso la villa con cipressi laterali, in destra ed in sinistra si accede ai terreni e la cantina in dx. In cima alla salita si trova il cancello della villa ed in sx si raggiunge la zona di parcheggio e la strada per la p.lla 409.

Descrizione del bene

Strada - viale dei cipressi : la p.lla 209, costituisce il passo a disposizione di tutto il compendio A (p.lla 182 - p.lla 410 - p.lla 409 - p.lla 211), alla Cappella p.lla A (sub.1 e sub.2) a dei terreni (p.lla 180 - p.lla 807-p.lla 810), al parcheggio e piscina p.lla 808 e 809 e della cantina (p.lla 336) e dei terreni (p.lla 210 e 244). Risulta sterrato e della larghezza di circa 4.00 metri delimitato da antichi cipressi. Il portale è stato di recente ristrutturato.





Ingresso alla villa (p.209)



Prima della ristrutturazione



Urbanisticamente inseriti in zona agricola - R.U. ; Disciplina del sistema insediativo di matrice storica RES - PS: Ambito V2.6: "Aree con centri turistico- ricettivi"





Verso Valle



Verso monte

DATI CATASTALI**I terreni sono censito al Catasto Terreni Provincia di Arezzo, Comune di Civitella in Val di Chiana:**

FOGLIO	PARTICELLA	SUB.	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA DOM. EURO	RENDITA AGR. EURO
98	209		BOSCO ALTO	1	1610 mq	15,64	17,38

IL BENE HA LA SEGUENTE CORRETTA INTESAZIONE :

C.F. [REDACTED]

Confini: Strada SP22, [REDACTED] da tutti i lati

FINE COMPENDIO – A -**Il Lotto 10** è così descritto:**Piena Proprietà su FABBRICATO RURALE DIRUTO con Terreno Circostante e Rimessa - Comune di Civitella in Val di Chiana (AR) , via del Caggio n°21**

Dalla strada SP 22 a circa 500 mt su via del Caggio, in zona collinare e rilevato si entra nella strada facente parte del compendio. Il manufatto di vecchia formazione è attualmente allo stato di rudere della vecchia casa colonica costituita da cantine e stalle al piano terreno e scala esterna con loggia e vari vani abitativi al piano primo. Nessuno di questi ambienti è accessibile con sicurezza. I solai e il tetto costruiti con laterizio e legno sono crollati e l'acqua piovana provoca continuo ammaloramento delle travi e crollamenti.

All'esterno è presente una zona con dei stalletti anch'essi in parte crollati. A corredo del rudere si trova il terreno circostante per mq.500 e sul retro un terreno di circa mq.3500 con un manufatto di mq. 50 ad uso deposito (abusivo), utilizzato per la lavorazione dell'erica.

Localizzazione e inquadramento urbanistico

Urbanisticamente inseriti in zona agricola - R.U. : Sistema ambientale Livello B con minime possibilità di trasformazioni ; Disciplina del sistema insediativo di matrice storica- Scheda 9/a. PS : V2.1 "Aree collinari terrazzate".

Descrizione del bene

L'accesso al compendio è garantito da una strada sterrata utilizzata anche dai residenti del fabbricato sottostante e dai mezzi per la coltivazione dei terreni limitrofi, sul retro del fabbricato esiste un terreno ed una rimessa accatastata, ma senza titolo edilizio di 54 mq. (p.la 551 un'attività di lavorazione dell'erica). La posizione del manufatto è panoramica , in collina e si apre a sud e il resede ha una superficie di mq.500. La casa colonica si sviluppava a piano terra per circa 110,00 mq e si trovano le stalle e le cantine. L'abitazione al piano superiore ha una superficie di circa mq. 90,00 divisa in stanze laterali rispetto alla stanza centrale con il camino. Le murature in pietra e mattone tipico

Geom. Minocchi Antonella

Via Aretina Nord, 30 - Pieve al Toppo 52041(AR) -

0575/497456- mobile:+39 338 4884562 email: antonella.minocchi@tin.it

dell'edilizia rurale non di particolare pregio ad eccezione dei cantonali e delle riquadrature in mattoni delle finestre. Non sono più rilevabili i solai centrali e la loggia completamente a terra. Il recupero delle volumetrie dovrà essere di tipo pesante e nel rispetto della normativa prevista nella schedatura comunale.

Sul retro , il terreno di mq.3534 è utilizzata come area di deposito di legname e erica (attività agricola) e la rimessa da demolire con struttura in ferro , lamiere e copertura in lastre di fibrocemento (forse eternit) .

Dati metrici:

destinazione	Superficie lorda mq.	Coeff.	Superficie Commerciale
Superficie coperta rudere			
Piano terra	110,00	1.00	110,00
Piano primo	90,00	1.00	90,00
			Tot. 200,00 circa
Accessori agricoli porcilaie	24,00	0.40	
Parte scoperta	16,00	0.40	Tot. 16,00
Resede esclusivo	1380-sedime fabbricati e strada		
			Mq. 500,00
Totale superfici edilizie			Mq. 216,00





DATI CATASTALI

Il magazzino è censito al Catasto Fabbricati Provincia di Arezzo, Comune di Civitella in Val di Chiana:

FOGLIO	PARTICELLA	SUBALTERNO	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA EURO	INDIRIZZO
96	551		C/2	2	54 mq.	153,39	Via del Caggio 21

Costituzione del 20.4.2009 prot. AR 0065473 e T.M. AR 0030723/2009

Il fabbricato diruto ed il terreno sono censiti al Catasto Terreni Comune di Civitella in Val di Chiana:

FOGLIO	PARTICELLA	SUBALTERNO	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA EURO	INDIRIZZO
96	133		Fabbricato Rurale		1380 mq.		
96	132		Sem.Arb.	2	3534 mq	24,64	10,95

IL BENE HA LA SEGUENTE INTESAZIONE (data da errata indicazione negli atti della medesima persona eseguita):

██████████ C.F. ██████████

Confini: Via del Caggio , ██████████

Il Lotto 11 è così descritto:

Piena Proprietà su fabbricato diruto ed annessi circostanti con terreno agricolo nel Comune di Civitella in Val di Chiana (AR) , via Griccianella oltre a terreno di mq.1.0666 comprensivo di vigneto di circa 4500 mq.

Dalla SP22 Vecchia Senese, percorrendo verso Ciggiano, il bene si trova posizionato in collina sulla zona Nord, completamente esposto ed aperto verso la pianura di Monte San Savino . Il manufatto di vecchia formazione è attualmente allo stato di rudere della vecchia casa colonica costituita da cantine e stalle al piano terreno e scala esterna con loggia e vari vani abitativi al piano primo. Nessuno di questi ambienti è accessibile con sicurezza. I solai e il tetto costruiti con laterizio e legno sono crollati e l'acqua piovana provoca continuo ammaloramento delle travi e collassamenti. A corredo del rudere si trova il terreno circostante per mq.2200 e un terreno di mq .10.666.in parte con un vigneto di vecchi impianto e seminativo incolto



Geom. Minocchi Antonella

Via Aretina Nord, 30 - Pieve al Toppo 52041(AR) -

0575/497456- mobile:+39 338 4884562 email: antonella.minocchi@tin.it



Urbanisticamente inseriti in zona agricola - R.U. : Sistema ambientale Livello B con minime possibilità di trasformazioni ; Disciplina del sistema insediativo di matrice storica scheda 2/a; fasce di rispetto stradali - PS: V.3 Aree periurbane di transizione e fascia M4.

Descrizione del bene

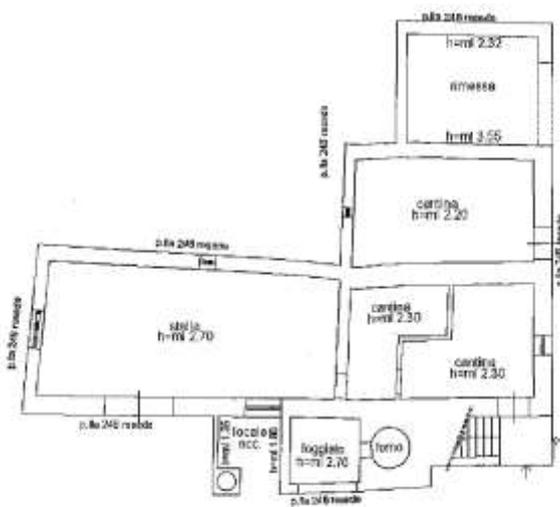
L'accesso al compendio è garantito da due strade comunali . Il fabbricato sul lato Ovest costeggia proprio la strada, mentre a Nord la distanza dalla strada è circa 3 mt. La posizione del fabbricato è panoramica , in collina e si apre a sud, il resede è occupato dall'aia e dagli annessi di vecchia costruzione , alcuni in lamiera e pali di legno per il rimessaggio dei materiali che sono crollate anch'esse per l'incuria. Parte di queste tettoie dovranno essere demolite perché non risultano autorizzate, come da schema di seguito : i capanni in muratura da mantenere hanno una superficie di mq.118,00.

La casa colonica si sviluppava a piano terra per circa 150,00 mq e si trovano i 5 vani adibiti a stalle e cantine. L'abitazione al piano superiore ha una superficie di circa mq. 123,00 divisa in stanze laterali rispetto alla stanza centrale. Le murature in pietra e mattone tipico dell'edilizia rurale non di particolare pregio ad eccezione dei cantonali e delle riquadrature in mattoni delle finestre. Non è più rilevabile la loggia completamente a terra. Il recupero delle volumetrie dovrà essere di tipo pesante e nel rispetto della normativa prevista nella schedatura comunale.

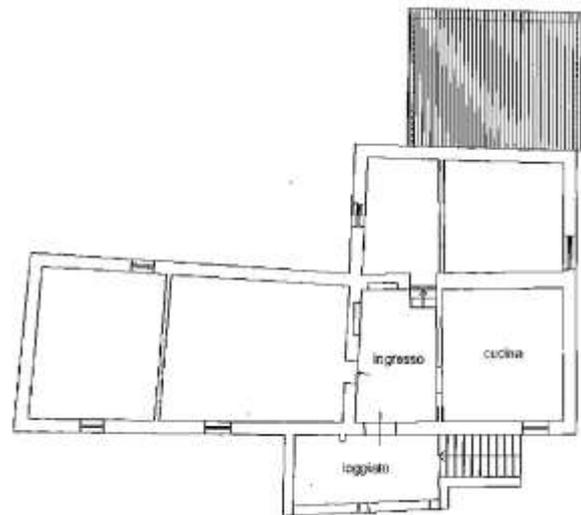
I terreni agricoli, come da Schedario Viticolo ARTEA , risultano con impianto viticolo CHIANTI per mq.4.950 con impianto dal 1974. La restante parte , circa mq. 5.000 da considerarsi a seminativo nudo.

Dati metrici:

destinazione	Superficie lorda mq.	Coeff.	Superficie Commerciale
Superficie coperta da recuperare			
Piano terra	150,00	1.00	150,00
Piano primo	123,00	1.00	123,00
			Tot. 273,00
Accessori agricoli porcilaie	44,00	1.00	44,00
	74,00	1.00	74,00
			Tot. 118,00
Resede esclusivo	2484-sedime fabbricati		Mq. 2216,00
Totale superfici edilizie			Mq. 391,00

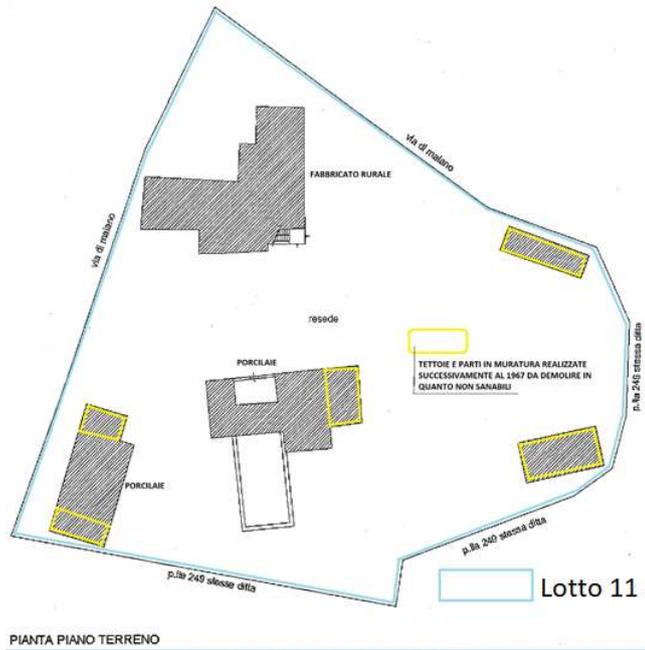


PIANTA PIANO TERRA



PIANTA PIANO PRIMO





PIANTA PIANO TERRENO

Vista da Sud

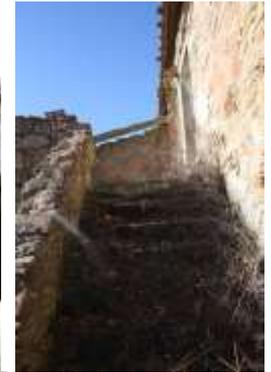
Vista da Est

Vista da Ovest



Vista da incrocio a Nord

Interni



Firmato Da: MINOCCHI ANTONELLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA. 3 Serial#: 7c1a1ef1afb7acc31ea06a03c0e52b7d2d



L'immobile pignorato principale si sviluppa su tre livelli abitabili : al piano seminterrato con camera, cucina e bagno, sala da pranzo e disimpegno con la scala per il piano superiore. Al piano terra grande soggiorno di mq.66,00 che si affaccia sul terrazzo, un ampio disimpegno sul quale sarà predisposta la scala di collegamento con il seminterrato e camera da letto con bagno. Al piano primo sono predisposte sei camere da letto con bagno per una superficie utile di 108,93. In ultimo nel sottotetto si trova una zona centrale idonea all'uso a lavanderia e guardaroba.

Il solaio del piano terra e del piano primo sono in latero cemento da completare nel consolidamento e con parti (terrazzo) realizzati ex nuovo come i paretoni esterni in cemento armato che dal 2010 sono esposti all'intemperie. Il piano primo è molto bello in quanto il solaio è in legno con travetti e piastrelle di buona qualità. Sono assenti gli impianti e non risulta realizzata nessuna predisposizione né linea.



Vista aerea

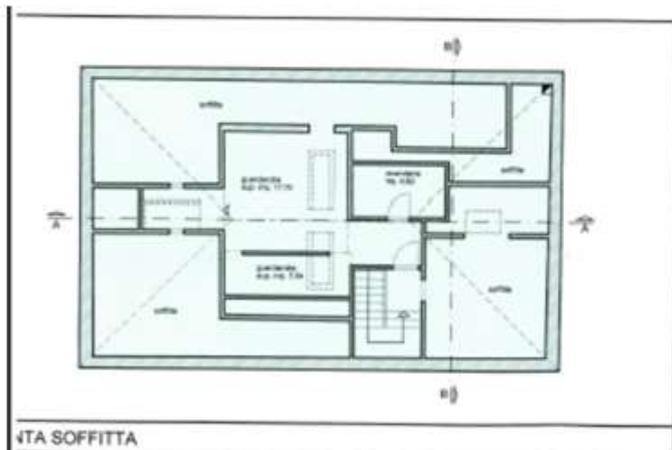
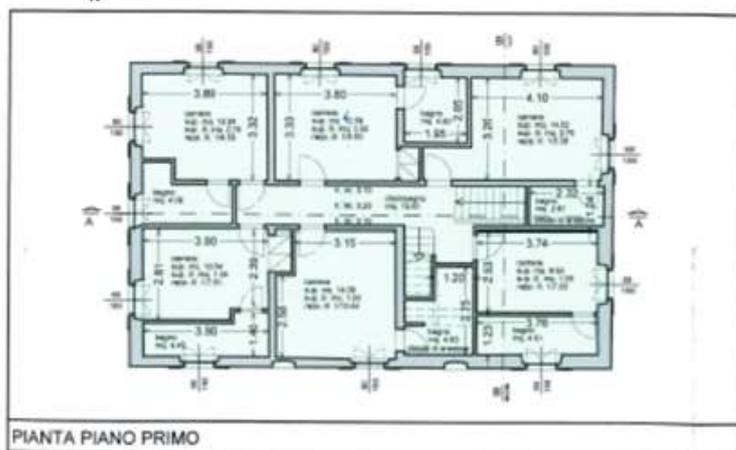
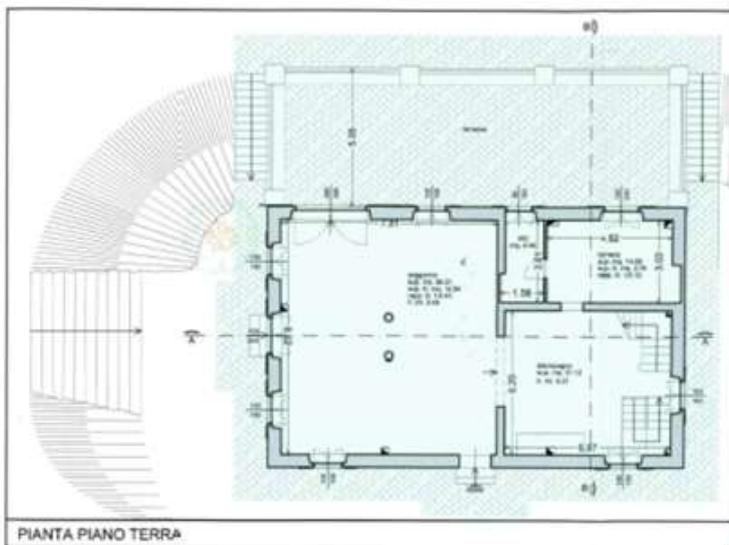
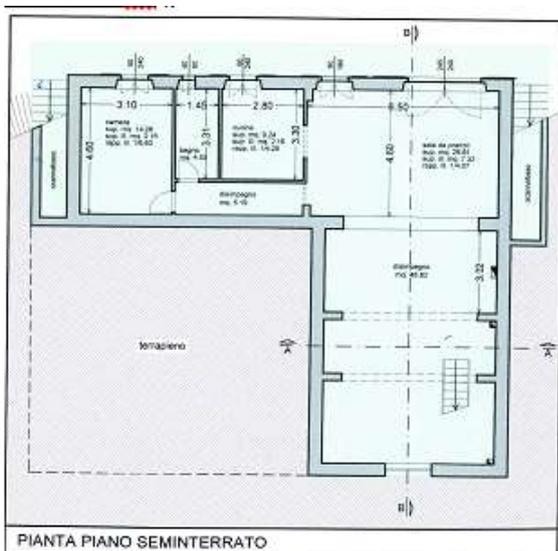


Estratto di mappa

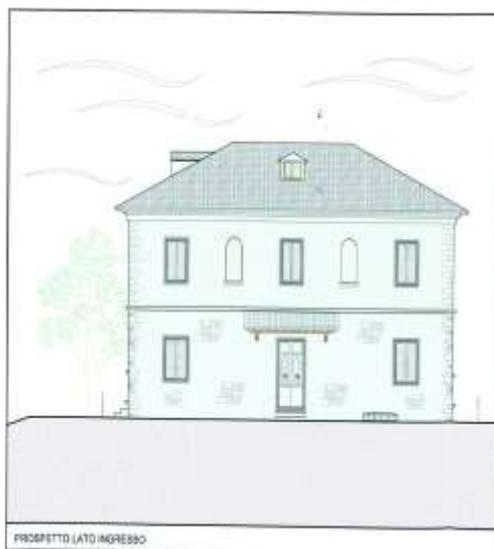


Urbanisticamente inseriti in zona agricola – E2 Le colline della Val di Chiana Occidentale
 Fabbricato scheda 308 del Patrimonio di Valore Extraurbano





ESTRATTO DELL'ULTIMO TITOLO EDILIZIO



Dati metrici:

destinazione	Superficie lorda mq.	Superficie utili mq.	Coeff.	Superficie Commerciale mq.
Vani utili – Superficie:				
Piano seminterrato	143,37	106,73	1.00	143,37
Piano terra	141,53	115,81	1.00	141,53
Piano primo	141,52	108,93	1.00	141,52
		<u>331,47</u>		<u>426,42</u>
Accessori Piano sottotetto	35,00	27,93	0.40	14,00
Terrazzo piano terra	75,00	75,00	0.10	7,50
Totale Superficie immobile				Mq. 447,92





Interni piano terra



Firmato Da: MINOCCHI ANTONELLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA.3 Serial#: 7c1afe1afb7ac31ea06a03c0e52b7d2d





Interni piano primo

**DATI CATASTALI**

L'unità collabente è censita al Catasto Fabbricati Provincia di Arezzo, Comune di Monte San Savino:

FOGLIO	PARTICELLA	SUBALTERNO	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA EURO	INDIRIZZO
95	47		Unità collabente				Via Sant'Angiolo snc
95	48	1	In Corso di Costruzione				Via Sant'Angiolo 606 P.S1-T-1-2

Dichiarazione di Costituzione del 21.06.2007 prot. AR150399 e Variazione prot.AR 0035612 del 08/05/2017

IL BENE HA LA SEGUENTE CORRETTA INTESTAZIONE :

██████████ nata a ██████████ C.F. ██████████

Il Lotto 13 è così descritto:

Piena Proprietà su TERRENI AD USO AGRICOLO -Comune di Civitella in Val di Chiana (AR)

Terreno agricoli di mq.4.240 in loc.Ciggiano , attualmente incolti, con accesso dalla SP 22 Vecchia Senese, sul fronte dell'ingresso alla villa di Maiano a ridosso dell'abitato.



Urbanisticamente inseriti in zona agricola - R.U. : Sistema ambientale Livello C - PS: V2.3 Aree di fondovalle





Il terreno è censito al Catasto Terreni Provincia di Arezzo, Comune di Civitella in Val di Chiana:

FOGLIO	PARTICELLA	SUB.	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA DOM. EURO	RENDITA AGR. EURO
97	18		SEMINATIVO	2	4240 mq	29,56	15,33

IL [REDACTED]

[REDACTED] nata a [REDACTED] C.F. [REDACTED]

Confini: via dell'Esse, [REDACTED]

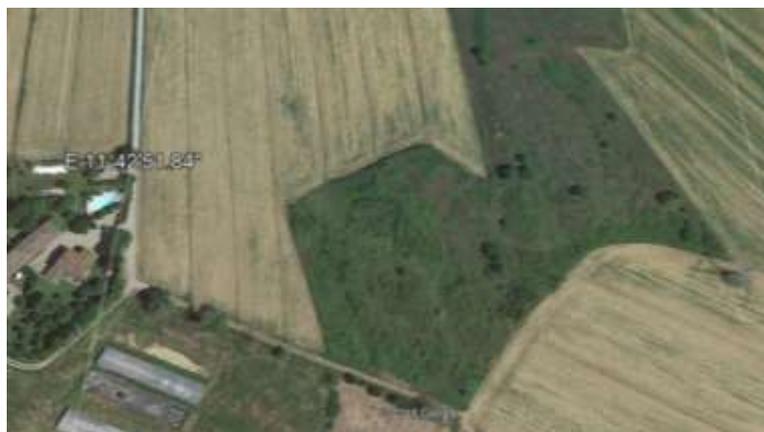
Il Lotto 14 è così descritto:

Piena Proprietà su TERRENI AD USO AGRICOLO -Comune di Civitella in Val di Chiana (AR)

Terreno agricoli di mq. 18.715 in loc. Pian dell'Esse, attualmente incolti con accesso dalla strada vicinale di Casina - Costituisce passo anche per i terreni adiacenti.



Urbanisticamente inseriti in zona agricola - R.U. : Sistema ambientale Livello C - PS: V2.3 Aree di fondovalle



I terreni sono censiti al Catasto Terreni Provincia di Arezzo, Comune di Civitella in Val di Chiana:

FOGLIO	PARTICELLA	SUB.	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA DOM. EURO	RENDITA AGR. EURO
97	34		SEMINATIVO	1	18715 mq	159,48	86,99

IL BENE HA LA SEGUENTE INTESAZIONE :

[REDACTED] nata a [REDACTED] C.F. [REDACTED]

Confini: [REDACTED]



Il Lotto 15 è così descritto:

Piena Proprietà su TERRENI AD USO AGRICOLO -Comune di Civitella in Val di Chiana (AR)

Terreno agricoli di mq. 18.370 in loc. Pian del Prato , attualmente coltivati a seminativo con accesso dalla SP 22 e strada vicinale in corrispondenza dell'incrocio di Colombaia e seguendo la strada poderale.



Urbanisticamente inseriti in zona agricola - R.U. : Sistema ambientale Livello C e zona in Ambiti Fluviali - PS: V2.3
Aree di fondovalle



I terreni sono censiti al Catasto Terreni Provincia di Arezzo, Comune di Civitella in Val di Chiana:

FOGLIO	PARTICELLA	SUB.	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA DOM. EURO	RENDITA AGR. EURO
96	485		SEMINATIVO	2	750 mq	5,23	2,71
96	486		SEMINATIVO	2	240 mq	1,67	0,87
96	285*		SEMINATIVO	2	11320 mq	96,46	52,62
96	275*		SEM.ARB	1	6060 mq	51,64	28,17

IL BENE HA LA SEGUENTE INTESTAZIONE (data da errata indicazione negli atti della medesima persona eseguita):

_____ nata _____ C.F. _____

_____ strada vicinale.

*RISULTANO CONDOTTI DAI SIG.RI _____ (vedi quesito 12)

Il Lotto 16 è così descritto:

Piena Proprietà su TERRENI AD USO AGRICOLO -Comune di Civitella in Val di Chiana (AR)

Terreno agricoli di mq. 12.690 in loc. Il Mulino Ciggiano ,coltivati a seminativo , con accesso dalla SP 22 .



Geom. Minocchi Antonella

Via Aretina Nord, 30 - Pieve al Toppo 52041(AR) -

0575/497456- mobile:+39 338 4884562 email: antonella.minocchi@tin.it



Urbanisticamente inseriti in zona agricola - R.U. : Sistema ambientale Livello C e fascia in Percorsi Alternativi - PS: V2.3 Aree di fondovalle e M4



I terreni sono censiti al Catasto Terreni Provincia di Arezzo, Comune di Civitella in Val di Chiana:

FOGLIO	PARTICELLA	SUB.	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA DOM. EURO	RENDITA AGR. EURO
96	248		SEM.ARB	2	8620 mq	60,10	26,71
96	255		SEMINAIVO	2	4070 mq	28,38	14,71

IL BENE p.lla 248 HA LA SEGUENTE INTESTAZIONE (data da errata indicazione negli atti della medesima persona esecutata):

██████████ nata ██████████ C.F. ██████████

IL BENE p.lla 255 HA LA SEGUENTE CORRETTA INTESTAZIONE :

██████████ nata a ██████████ C.F. ██████████

Confini: Strada SP22, ██████████

RISULTANO CONDOTTI DAI SIG.RI ██████████ (vedi quesito 12)

Il Lotto 17 è così descritto:

Piena Proprietà su TERRENI AD USO AGRICOLO -Comune di Civitella in Val di Chiana (AR)

Terreno agricoli coltivati a vigneto d mq.12.990 in loc. Caggio con accesso dalla strada vicinale ed interrotte dalla strada che accede ai fabbricati sovrastanti . Il vigneto è posto in zona rilevata e tutta esposta a Sud. L'impianto è vecchio.



Urbanisticamente inseriti in zona agricola - R.U. : Sistema ambientale Livello B e fascia in Percorsi Alternativi - PS: V2.1 Aree terrazzate



I terreni sono censiti al Catasto Terreni Provincia di Arezzo, Comune di Civitella in Val di Chiana:

Geom. Minocchi Antonella

Via Aretina Nord, 30 - Pieve al Toppo 52041(AR) -

0575/497456- mobile:+39 338 4884562 email: antonella.minocchi@tin.it



FOGLIO	PARTICELLA	SUB.	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA DOM. EURO	RENDITA AGR. EURO
96	423		VIGNETO	1	7420 mq	68,98	53,65
96	424		VIGNETO	1	5570 mq	51,78	40,27

IL BENE HA LA SEGUENTE INTRESTAZIONE (data da errata indicazione negli atti della medesima persona esecutata):

██████████ nata a ██████████ C.F. ██████████

Confini: Via del Caggio su due Lati, ██████████

RISULTANO CONDOTTI DAI SIG.RI ██████████ (vedi quesito 12)

RISULTANO CONDOTTI DAI SIG.RI ██████████ (vedi quesito 12)

Il Lotto 18 è così descritto:

Piena Proprietà su TERRENI AD USO AGRICOLO -Comune di Civitella in Val di Chiana (AR)

Terreno agricoli seminativi di mq. 14.160 in loc. Piano dell'Esse con accesso dalla SP22 in prossimità dell'incrocio per via Griccianella. In parte occupati da bacino per la raccolta delle acque di circa 500 mq.



Urbanisticamente inseriti in zona agricola - R.U. : Sistema ambientale Livello 'C' di Tutela della Pianura della Bonifica-PS: V2.3 Aree di Fondovalle



I terreni sono censiti al Catasto Terreni Provincia di Arezzo, Comune di Civitella in Val di Chiana:

FOGLIO	PARTICELLA	SUB.	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA DOM. EURO	RENDITA AGR. EURO
96	212*		PASCOLO	1	650 mq.	0,40	0,20
96	529		BOSCO ALTO	2	105 mq.	0,04	0,01
96	530		SEMINATIVO	2	12030mq	83,88	43,49
96	532		SEMINATIVO	2	1375 mq	9,59	4,97

IL BENE HA LA SEGUENTE INTRESTAZIONE (data da errata indicazione negli atti della medesima persona esecutata):

██████████ nata a ██████████ C.F. ██████████

Confini: ██████████

*RISULTANO CONDOTTI DAI SIG.RI ██████████ (vedi quesito 12)

Il Lotto 19 è così descritto:

Piena Proprietà su TERRENI AD USO AGRICOLO -Comune di Civitella in Val di Chiana (AR)

Terreno agricoli seminativi per mq. 18.820 in loc.Ciggiano via di Costa al Vado con accesso dalla comunale in prossimità del rio Gargaiolo , I terreni costeggiano la strada Comunale..





Urbanisticamente inseriti in zona agricola - R.U. : Sistema ambientale Livello D, Viabilità ed Ambiti Fluviali - PS: V2.3 Aree di Fondovalle e M5.



I terreni sono censiti al Catasto Terreni Provincia di Arezzo, Comune di Civitella in Val di Chiana:

FOGLIO	PARTICELLA	SUB.	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA DOM. EURO	RENDITA AGR. EURO
91	50		SEMINATIVO	1	5480 mq.	46,70	25,47
91	304		SEMINATIVO	1	12310 mq	104,90	57,22
91	305		SEMINATIVO	1	1030 mq	8,78	4,79

IL BENE HA LA SEGUENTE INTESTAZIONE (data da errata indicazione negli atti della medesima persona esecutata):

██████████ nata a ██████████ C.F. ██████████

Confini: ██████████

Sulla p.lla 305 di mq. 1030 è stata avviata procedura Espropriativa per ALLARGAMENTO DI COSTA AL VADO , CON DETERMINAZIONE DEL VALORE IN €.6180,00, ALLA DATA ODIERNA NON RISULTA L'ATTO DI TRASFERIMENTO ALL'ENTE COMUNALE . SI ALLEGA LA DELIBERA DI DETERMINA N.586 DEL 14/09/2018.

Il Lotto 20 è così descritto:

Piena Proprietà su TERRENI AD USO AGRICOLO -Comune di Civitella in Val di Chiana (AR)

Terreno agricoli seminativi incolti di mq. 17.045 in loc. Gargaiolo con accesso dalla SP22 in prossimità dell'incrocio la Loccaia, posti lungo il fosso Gargaiolo. Hanno accessi diretti dalla strada pubblica la p.lla 30 costituisce il passo..



Urbanisticamente inseriti in zona agricola - R.U. : Sistema ambientale Livello D, Viabilità ed Ambiti Fluviali - PS: V2.3 Aree di Fondovalle

Geom. Minocchi Antonella

Via Aretina Nord, 30 - Pieve al Toppo 52041(AR) -

0575/497456- mobile:+39 338 4884562 email: antonella.minocchi@tin.it





I terreni sono censiti al Catasto Terreni Provincia di Arezzo, Comune di Civitella in Val di Chiana:

FOGLIO	PARTICELLA	SUB.	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA DOM. EURO	RENDITA AGR. EURO
90	385		ULIVETO	2	800 mq.	1,86	2,07
90	387		ULIV. VIGN	2	3600 mq	10,23	10,23

IL BENE HA LA SEGUENTE INTRESTAZIONE (data da errata indicazione negli atti della medesima persona esecutata):

_____ nata a _____ C.F. _____

Confini: Via Loccaia, _____

Il Lotto 22 è così descritto:

Piena Proprietà su TERRENO AD USO AGRICOLO -Comune di Civitella in Val di Chiana (AR)

Terreno agricolo coltivato ad oliveto di mq. 2900 da anni abbandonato in loc. Maiano con accesso dalla strada comunale ed in parte che costituisce il passo carrabile e per i fabbricati sottostanti (p.lla 335 – p.lla 183 e p.lla A) del complesso storico ed agrituristico. Si mantiene la presenza di tale diritto, come quello di passaggio dei caviddotti e tubazioni esistenti e future. .



Urbanisticamente inseriti in zona agricola - R.U. : Sistema ambientale Livello B con minime possibilita' di trasformazione e fascia in Percorsi Alternativi - PS: V3 Aree periurbane di Transizione





I terreni sono censiti al Catasto Terreni Provincia di Arezzo, Comune di Civitella in Val di Chiana:

FOGLIO	PARTICELLA	SUB.	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA DOM. EURO	RENDITA AGR. EURO
98	185		ULIVETO	3	2900 mq.	3,74	5,24

IL BENE HA LA SEGUENTE INTESAZIONE (data da errata indicazione negli atti della medesima persona esecutata):

██████████ nata a ██████████ C.F. ██████████

Confini: Vicinale di Maiano, ██████████

Il Lotto 23 è così descritto:

Piena Proprietà su TERRENI AD USO AGRICOLO -Comune di Civitella in Val di Chiana (AR)

Terreni agricoli incolti in loc. Case delle Bruciate mq.660 con accesso da strada impervia e scoscesa su di un tracciato tipico dei territori abbandonati. Le due piccole particelle corrispondono al passo ad una vasca (buca) per l'acqua, *che nei tempi antichi era quanto di piu' prezioso*, circondata da piante di alloro.



Urbanisticamente inseriti in zona agricola - R.U. : Sistema ambientale Livello 'A' Di Tutela Assoluta Delle Aree Boscate-PS: V1.1 Riserva di biodiversità delle colline di Civitella



I terreni sono censiti al Catasto Terreni Provincia di Arezzo, Comune di Civitella in Val di Chiana:

FOGLIO	PARTICELLA	SUB.	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA DOM. EURO	RENDITA AGR. EURO
81	74		BOSCO CEDUO	3	160 mq.	0,05	0,02
81	75	AA	ULIVETO	3	12 mq	0,02	0,02
		AB	SEMINATIVO	4	488 mq.	0,45	0,45

IL BENE HA LA SEGUENTE CORRETTA INTESAZIONE :

██████████ nata a ██████████ C.F. ██████████

Confini: ██████████



Il Lotto 24 è così descritto:

Piena Proprietà su TERRENI AD USO AGRICOLO -Comune di Civitella in Val di Chiana (AR)

Terreni agricoli coltivati in parte a vigneto ed incolti in loc. Ciggiano per mq. 39.925 , già rilevato da AGEA con tabelle di Variazione del 2007. .con accesso dalla SP 22 Vecchia Senese , verso la comunale di Loccaia. E' presente in invaso per l'acqua che occupa un area di mq.4500 . Dalle tabelle ARTEA risulta un impianto di CHIANTI del 2005 per mq.5000,00 , ci sono un altro vigneto di mq. 14.100 e seminativi incolti coltivabili per la restante parte di mq.11.080



Urbanisticamente inseriti in zona agricola - R.U. : Sistema ambientale Livello D, Percorsi Alternativi - PS: V2.3 Aree di Fondovalle e V2.4: "Aree di pianura ondulata"



I terreni sono censiti al Catasto Terreni Provincia di Arezzo, Comune di Civitella in Val di Chiana:

FOGLIO	PARTICELLA	SUB.	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA DOM. EURO	RENDITA AGR. EURO
98	81	AA	VIGNETO	1	14400 mq.	133,87	104,12
		AB	SEMINATIVO	3	9745 mq.	37,75	30,20
98	82	AA	SEMINATIVO	2	11080 mq	77,25	40,06
		AB	VIGNETO	1	4700 mq.	43,69	33,98

IL BENE HA LA SEGUENTE CORRETTA INTESTAZIONE :

██████████ nata a ██████████ C.F. ██████████

Confini: Strada SP22, Via Loccaia, ██████████ Vicinale di Buiamonte.

RISULTANO CONDOTTI DAI SIG.RI ██████████ (vedi quesito 12)

Il Lotto 25 è così descritto:**Piena Proprietà su TERRENI AD USO AGRICOLO -Comune di Civitella in Val di Chiana (AR)**

Terreni agricoli a seminativo da pochi anni incolti in loc. Berchiera per mq.12.030 . I terreni hanno accesso dalla SP 22 Vecchia Senese e sulla vicinale di Buiamonte oramai allo stato di passo agricolo. La particella 178 risulta invasa da piante del bosco sovrastante.



Urbanisticamente inseriti in zona agricola - R.U. : Sistema ambientale Livello B con minime possibilità di trasformazioni ; Percorsi alternativi Ambiti Del Livello 'C' Di Tutela Della Pianura della Bonifica - PS: V.3 Aree periurbane di transizione

**I terreni sono censiti al Catasto Terreni Provincia di Arezzo, Comune di Civitella in Val di Chiana:**

FOGLIO	PARTICELLA	SUB.	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA DOM. EURO	RENDITA AGR. EURO
98	178		SEMINATIVO	3	4690 mq.	18,17	14,53
98	179		SEMINATIVO	2	7340 mq.	51,18	26,54

IL BENE HA LA SEGUENTE CORRETTA INTESTAZIONE :

██████████ nata a ██████████ C.F. ██████████

Confini: Strada vicinale Buiamonte, ██████████

Risposta al quesito n°8

(Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini nel caso di terreni) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) Se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) Se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del



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

Le indicazioni catastali nel titolo di provenienza e nel pignoramento distinguono inequivocabilmente i beni dello stato attuale sia planimetricamente che nell'indirizzo.

Per quanto agli aggiornamenti catastali si rimanda ai capitoli precedenti

Risposta al punto n°9

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

La richiesta di aggiornamento catastale è stata inoltrata dalla sottoscritta ed autorizzata dal G.E. in data 21.01.2019 ed eseguita per alcune unità immobiliari come già descritta ai primi punti. Si è reso inoltre necessario predisporre Variazione dell'unità destinata a Cantina (Fg.98 p.lla 182 ex sub.3) per la presenza di doppia rappresentazione dell'unità immobiliare (p.lla A sub.2) esaminata in apposito quesito allegato a questa procedura.

Risposta al punto n°10

(Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale, acquisendo, nel caso di terreni, il certificato di destinazione urbanistica;)

Il bene pignorato IN Monte San Savino è una unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati, non è necessaria l'acquisizione del CDU. Per i Beni in Civitella in Val di Chiana, il Comune è in fase di approvazione del P.O. e renderebbe il certificato già superato. Verrà prodotto appena adottato il nuovo strumento urbanistico.

Risposta al punto 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 descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt.46, c. V, D.P.R.06.06.2001, n.380 e art. 40, c.VI, L.28.02.1985 n.47, indicando i costi per l'eventuale ripristino nel caso in cui l'abuso non sia sanabile; dovrà altresì procedere alla verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono; indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, alla verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, c. VI, L.28.02.1985 n 47, ovvero dall'art. 46, c.V, D.P.R. 06.06.2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

LOTTO 1-LOTTO 2 - Civitella in Val di Chiana- Villa Maiano via dell'Esse 2

Il nucleo è di antica formazione, la cartografia del leopoldino identifica il complesso "Maiano"

Ai fini della conformità edilizia antecedente il 1° settembre 1967 – A piano terra erano presenti le parti rurali a cantine e fondi .

La zona in sinistra della villa (Sub.1 della p.lla 182) è stato sopraelevato con :

- Licenza Edilizia 40/1969 con parere della Soprintendenza ai Monumenti prot. 1733 del 23.05.1969;

Condoni Edilizi per cambio D'uso da Rurale a Civile abitazione del primo e secondo piano

E Variante Prospettiche Pratiche:

- 24/1995- 25/1995/1 Risulta non rilasciate e non definite con carenza di documentazione da produrre come da lettera allegata alla presente perizia. Al fine della chiusura saranno da corrispondere il conguaglio degli oneri di urbanizzazione e concludere la parte tecnica. I titoli successivi non hanno interessato il cambio d'uso dei due piani dell'edificio, quindi risulta essenziale questo adempimento. Il costo preventivato per la parte amministrativa sarà di €.8000,00 ed €2.000,00 per la parte tecnica. Gli aggiornamenti catastali non sono necessari in quanto già effettuati.

Concessione Edilizia per Ristrutturazione Fabbricato e

- C.E. 124/1996 e

Sanatoria Edilizia L.13/47 per modifiche prospettiche realizzate:

- CE 190/1996 del 16.07.1996

Richiesta di sanatoria per trasformazione di fondi agricoli a civile abitazione e difformità:

- Attestazione di Conformità n. 294/2002 del 29.06.2005

Cambio d'uso di una cantina a cucina del piano terra:

- DIA 584/2007 del 2.11.2007

Non risultano depositate né chiusura dei lavori né Abitabilità dei Locali.



Dal sopralluogo effettuato nei locali a piano terra risultano realizzati dei tramezzi interni e lo spostamento della porta di ingresso della cucina (apertura persistente per la presenza di un arco); La presentazione di una CILA tardivamente prevede una sanzione di €1.000,00 oltre diritti di segreteria Art.136 c.6 oltre costi tecnici per un totale di €2.500,00.

Ai piani superiori non risultano opere difformi a quanto rappresentato nell'Attestazione di Conformità 294/2002 e le quote rilevate rientrano in tolleranza rispetto al titolo ma come detto per i due piani sovrastanti dovrà essere rilasciato condono oggi sospeso.

LOTTO 3 - Civitella in Val di Chiana- Villa Maiano via dell'Esse 4

La zona dx della villa, limitrofa alla cappella, anch'essa di antica formazione, risulta dell'attuale consistenza già nelle foto allegate al Titolo 40/1969.

Durante il sopralluogo è emersa la presenza del primo piano con locali cantine e deposito di vecchia costruzione. Al primo piano locali ed ambienti non oggetto di opere di ammodernamento, ma al contrario con presenza di infiltrazioni, pavimenti in marmette di graniglia ed impianti non funzionanti quindi si desume l'assenza di interventi edilizi. Passando al piano superiore ci troviamo nei locali sottotetto trasformati da soffitte (destinazione dichiarata nell'atto 1970) a locali da destinarsi alla permanenza di persone con camere e servizi igienici avvenuta presumibilmente non molti anni fa. Ai fini della sanatoria, dovendo verificare la doppia conformità della trasformazione già avvenuta, posso riferire che è possibile sanarla per le opere eseguite dopo l'entrata in vigore della LR.5/2010 con la verifica delle altezze interne, che attualmente sono variabili e con un minimo di ml.2.30. La sanatoria ai fini abitativi dovrà prevedere una deroga USL per il requisito aereoilluminante. Il costo amministrativo prevede il pagamento del doppio degli oneri di urbanizzazione e costo di costruzione per ad una superficie di mq.210 ed un volume geometrico di circa mc 600. (prim 1 ,57 €+ sec. 3,62 €) + 143,40*8% c.c. pari ad €3.114,00+€6.883,20 oltre sanzione pari allo stesso importo, diritti di segreteria €100,00 e spese tecniche per la presentazione sanatoria e rilascio delle deroghe quantificabili in €. 5.000,00 per un totale di circa €25.000,00. Nel caso di non ottenimento del cambio da accessorio ad abitabile con la sanatoria, risulta indispensabile la rimessa in pristino con riconduzione a locali accessori di pertinenza dell'abitazione sottostante.

Le pratiche edilizie depositate riguardano unicamente la piscina posta sulla p.lla 211:

-DIA n. 377/2000 del 20.07.2000 per la costruzione di piscina e locali tecnici;

- DIA n. 463/2000 e 271/2001 del 18.05.2001 per Variante in Corso d'Opera;

-Attestazione di Conformità n 276/2002 del 24.11.2006 per la modifiche nella realizzazione di spogliatoi e bagni in locali ex annesso;

- DIA n. 211/2003 del 20.02.2003 per Varianti in Corso d'opera

Collaudo Statico del 12.09.2001 al Deposito Genio Civile n.22880 del 19.10.2000.

Attestazione di Agibilità del 13.10.2003

LOTTO 4- Civitella in Val di Chiana- Magazzini via dell'Esse

Delle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico Comunale sono a riferire che la ristrutturazione della cantina e della rimessa attrezzi è avvenuta con demolizione e ricostruzione di manufatti esistenti con:

- Concessione Edilizia n.103/2001 del 23.10.2001.

-Variante in Corso d'opera Concessione Edilizia n.110/2002 del 30.04.2002

Ha fatto seguito la Certificazione di Conformità /Agibilità dei locali in data 18.12.2007 prot.24469 completa di Collaudo Statico 124/3648/044 del 5.1.2006 e Certificato Impianto elettrico della Ditta [REDACTED] di Monte San Savino.

LOTTO 5 - Civitella in Val di Chiana- Villa Maiano Piscina p.lla 809-808

Nelle aree limitrofe al fabbricato, sono state realizzate opere pertinentziali :

-DIA 67/2002 del 5.2.2002 per la realizzazione dei contatori

-DIA 300/2002 per la realizzazione del parcheggio

-DIA 430/2007 per la costruzione della piscina

-DIA 142/2008 Variante all DIA 430/2007

-Ordinanza 318/2018 messa in sicurezza della recinzione a seguito di un crollo

-SCIA 359/2018 Manutenzione Portale di Ingresso villa Maiano

Per quanto alla piscina, dalla verifica tra lo stato realizzato e l'ultimo titolo posso riferire che le opere non sono concluse. Il locale tecnico seminterrato non risulta tamponato e presenta solo delle colonne e pareti in cemento armato

-Porzione 808 sub.2 (vano Tecnico) - limitrofa alla p.lla183 sub. 3:



La costruzione complessiva di cui fa parte la porzione pignorata è stata oggetto di completa ricostruzione di volumi agricoli demoliti:

-Permesso a Costruire n.2005/380 del 24.11.2006 Sostituzione Edilizia per demolizione e ricostruzione di fabbricato di civile abitazione (con pagamento oneri OO.UU.). Comunicazione di inizio lavori del 22.11.2007.

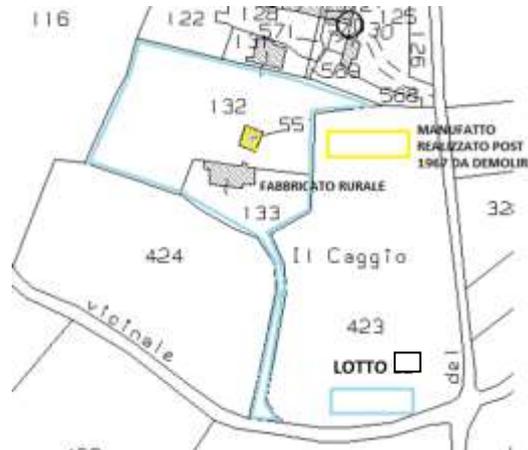
-Variante in Corso d'Opera (al Permesso n.2005/380) n.2009/101/Z del 30.11.2009 per modifiche anche alla destinazione con autorizzazione della Relazione Agrituristica e stipula dell'atto d'obbligo rep.54473. quindi l'immobile viene trasformata in rurale al fine di integrarla all'attività agricola dell'azienda . Il volume, come da variante, è pari a mc.242,00.

I lavori dovevano essere completati al 22.11.2010 pur apparentemente conclusi non hanno avuto comunicazione di fine lavori né attestazione di abitabilità.

LOTTO 10- Civitella in Val di Chiana-Via del Caggio

A seguito delle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico Comunale sono a riferire che nessuna pratica edilizia ha interessato il compendio:

Il fabbricato di vecchia costruzione diruto composto da colonica con annesso di recente realizzazione ad uso deposito/magazzino sul retro . Non essendo presenti titoli abilitativi dal 1942 al 1° settembre 1967 e per verificare la conformità urbanistica si è effettuato una ricerca sulle foto aeree per rilevare la data di costruzione. Risulta confermato dall'evidente datazione storica che fabbricato principale è antecedentemente il 1°settembre 1967. Al contrario risulta assente fin dal 1976 il magazzino censito alla p.lla 551 questo manufatto evidenziate in giallo, non risultano sanabili all'attualità con la normativa vigente e dovrà essere predisposto la demolizione completa e della copertura in fibrocemento. (A seguito dell'avvenuto accatastamento depositato in data 03.02.2009 è stata segnalata la pratica n.90/2009 proprio per la verifica dell'epoca di costruzione).



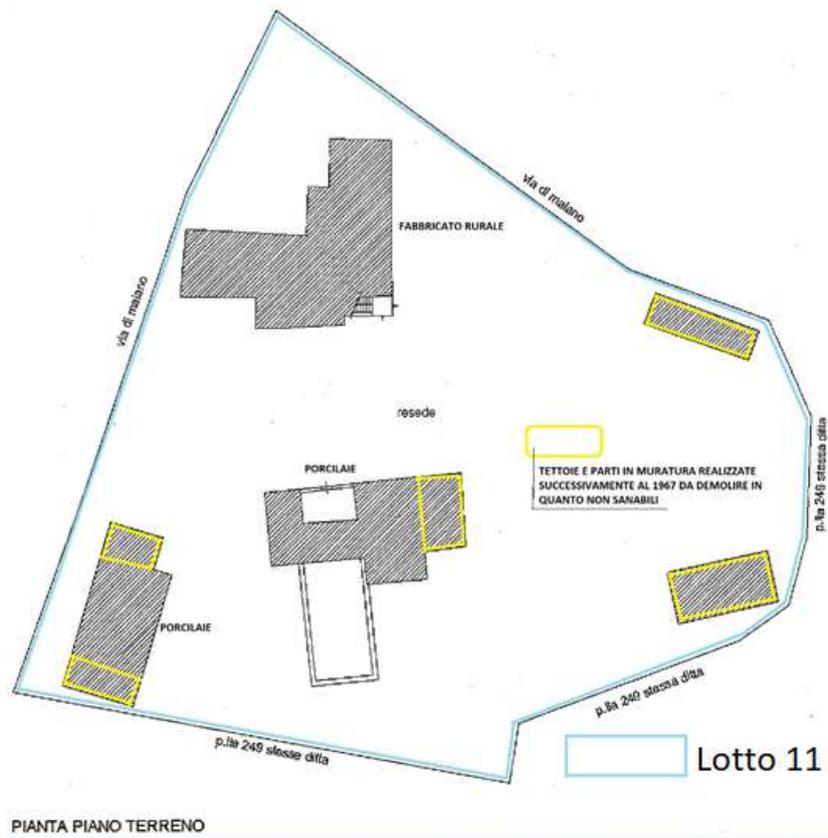
LOTTO 11- Civitella in Val di Chiana-Via Griccianella

A seguito delle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico Comunale a riferire distintamente i vari passaggi che hanno interessato il compendio:

Il fabbricato di vecchia costruzione diruto composto da colonica con annessi circostanti. Non essendo presenti titoli abilitativi dal 1942 al 1° settembre 1967 e per verificare la conformità urbanistica si è effettuato una ricerca sulle foto aeree per rilevare la data di costruzione. Risulta che fabbricato principale ,parte delle porcilaie poste sul fronte e parte di quelle poste lungo via Griccianella risultano antecedentemente il 1°settembre 1967. Al contrario non sono presenti delle parti in muratura della porcilaia lungo via della Griccianella e le tettoie ad oggi crollate e realizzate con materiale incongruo. Questi manufatti sono evidenziate in giallo, non risultano sanabili. (A seguito dell'avvenuto accatastamento depositato in data 26.01.2009 è stata segnalata la pratica n.88/2009 proprio per la verifica dell'epoca di costruzione).

Nel 1993 a nome del sig. Cardinali Sergio risulta depositata pratica per la manutenzione straordinaria della copertura della casa colonica . P.E. 141/1993.





LOTTO 12 - Monte San Savino-

A seguito delle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico Comunale a riferire distintamente i vari passaggi che hanno interessato le unità immobiliari:

Il fabbricato (p.la 48) di vecchia costruzione e dunque realizzato antecedentemente il 1° settembre 1967 urbanisticamente conforme.

Successiva presentazione di Autorizzazione per Agriturismo per l'immobile (Pratica sviluppata per l'azienda nel Comune di Civitella in Val di Chiana) prot 2219 del 8/02/2007 parere positivo dalla Provincia, Richiesta Ristrutturazione Fabbricato rurale ad uso Agriturismo DIA P.E 07/4274/I del 2/3/2007. Con Inizio Lavori 10/09/2008, Ingresso in data 14/4/2011 della Ditta [REDACTED]

RISULTA DEPOSITATO PRESSO LA REGIONE TOSCANA LA PRATICA STRUTTURALE PER LA RISTRUTTURAZIONE CON N.46450 DEL 20.07.2010, ALLA QUALE NON HA FATTO SEGUITO IL COLLAUDO STATICO.

Successivo deposito di SCIA per completamento opere del precedente titolo in data 6/12/2011 prot 23293 con inizio lavori il 14.04.2011 dopo di che i lavori si sono fermati al grezzo.

Da tale data non risultano denunciate ulteriori attività edilizie relative alle unità pignorata.

Nella p.la 47 risultano dei ruderi irrilevabili ed allo stato attuale non visibili, già censiti dal 1823 al Catasto Leopoldino e successivamente al Catasto Urbano come rilevato nella Scheda n.308 del Censimento Patrimonio di Valore Extraurbano- ALL. D.

Si rimanda all' All.to D per le copie di tutta la documentazione elencata.

Risposta al punto n°12

(Accerti lo stato di possesso del bene con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, ove il bene sia occupato da terzi in base a contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione, la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio; in caso di beni di natura agricola e comunque in genere, lo stimatore assumerà informazioni 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;

NON RISULTANO CONTRATTI DI AFFITTO REGISTRATI A CARICO DELL'ESECUTATA.

IL LOTTO 2 RISULTA OCCUPATO DA UN CUSTODE DELLA VILLA SIG. [REDACTED] e dalla sua famiglia: [REDACTED]



Sulla P.LLA n. 305 del FG. 91 di mq. 1030 è stata avviata procedura Espropriativa per ALLARGAMENTO DI COSTA AL VADO da parte del COMUNE DI CIVITELLA IN VAL DI CHIANA, CON DETERMINAZIONE DEL VALORE IN €.6180,00, ALLA DATA ODIERNA NON RISULTA L'ATTO DI TRASFERIMENTO ALL'ENTE COMUNALE . SI ALLEGA LA DELIBERA DI DETERMINA N.586 DEL 14/09/2018.

I TERRENI POSTI NEL COMUNE DI CIVITELLA IN VAL DI CHIANA FG.96 P.LLE 255 – 212 – 248 -275-285- 423- 424- FG.98 P.LLE 81 - 82 RISULTANO CONDOTTI DAI SIG.RI [REDACTED] [REDACTED] COME DICHIARATO DAGLI STESSI NELLA CAUSA PROPOSTA (PRIMA PRESSO TRIBUNALE ORDINARIO DEL LAVORO DI AREZZO RG n. [REDACTED] E OGGI PRESSO TRIBUNALE DI AREZZO -sezione controversie agrarie- RG n. [REDACTED])

Risposta al punto 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 e' 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 co delle stesse presso i competenti uffici;)
Viene allegato certificato di matrimonio dell'esecutata. ALL. F.

Risposta al punto 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 e' stato trascritto in favore del coniuge assegnatario)
Non sussiste.

Risposta al punto n°15

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

A seguito della sola ispezione a vista, con la premessa che non sono state eseguite prove, posso riferire che **TUTTI GLI IMPIANTI INTERNI ED ESTERNI** non sono dotati di dei certificati di conformità. **NON E' RILEVABILE NEPPURE IL NOMINATIVO DELLE IMPRESE ESECUTRICI.**

Relativamente all'impianto elettrico interno, solo per l'unità Lotto 1 e porzione del Lotto 2, vista la recente realizzazione si presume che non si ravviseranno adeguamenti da fare, ma solo verifica da parte di impresa impiantista. I costi per la verifica e la certificazione sarà di circa €2.000,00 confidando sempre nell'efficienza globale. Per tutte le altre zone e le altre unità immobiliari trattate nella presente relazione, dai rilievi svolti posso riferire che gli impianti tutti non risultano sicuramente a norma per la presenza di apparecchi vetusti e di difficile datazione, promiscuità nelle unità immobiliari residenziali e negli accessori e non è rilevabile la dislocazione delle dorsali e le varie linee di ciascuna fornitura. Anche le caldaie presenti, gli apparecchi di condizionamento, non sono munite di libretti, prive di documentazione e appaiono in modeste condizioni di manutenzione. **NON E' IPOTIZZABILE UN COSTO PER L'ADEGUAMENTO.**

Risposta al punto n°16

(Dica se e' 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 carroia) ai lotti (passaggio pedonale e/o carroia sugli altri lotti, o su beni di terzi) evitando la creazione di lotti interclusi e redigendo apposita planimetria esplicativa. Qualora abbia formato più lotti; se risultano in comune, indichi le spese necessarie per la loro separazione. All'atto della descrizione dei lotti, l'esperto specifichi nuovamente le tipologie di beni inseriti nei lotti medesimi, oltre che i relativi dati catastali (ad es.: lotto 1: appartamento ubicato in.... Identificato... , con terreno ubicato in... , identificato... ecc...);

L'esecuzione ha come oggetto dei beni in fabbricati e terreni ubicati in varie località. **RISULTANO N. 25 LOTTI**. Per i terreni ho ritenuto più appetibile trattarli separatamente in base alla posizione.

Risposta al punto n°17

(Determini il valore dell'immobile, con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima, considerando lo stato di conservazione dello stesso e come opponibili alla procedura i soli contratti di locazione; quanto ai provvedimenti di assegnazione della casa coniugale 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 – presumibilmente 28 anni – dell'ultimo dei figli.

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

Nella determinazione del più probabile valore di vendita è stato necessario tenere conto dello stato di conservazione, della posizione e della dislocazione per la vicinanza ai servizi di ogni compendio .

Ho proceduto alla valutazione dei beni pignorati , con la comparazione ad altri fabbricati simili di cui sono noti i prezzi di mercato ed ulteriori informazioni raccolte presso Agenzie Immobiliari locali e colleghi estimatori e quelle dell'Osservatorio Immobiliare che fornisce indicazioni di valori di villini per la zona in oggetto (R1) con quotazione di € 1150/1500 a mq per superficie lorda delle ville e € 850/1200 a mq per superficie lorda delle abitazioni civili, nei valori normali.

Agencia Entrate
Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2018 - Semestre 2
Provincia: AREZZO
Comune: CIVITELLA VALDICHIANA
Fascia zona: Extraurbana/CIVITELLA, PICCOLE FRAZIONI (MONTARFONI, PIVE A MIA, MO, CIGGIANO, OLIVETO, ALBERGO), RIMANENTE TERRITORIO COMUNALE
Codice zona: R1
Microzona: 1
Tipologia prevalente: Non presente
Destinazione:

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	850	1200	L	3,1	4,2	N
Box	Normale	640	770	L	2,4	3,6	N
Ville e villette	Normale	1150	1500	L	4	5	N

Stato: Lasciato

TABELLA OMI

Relativamente a transazioni avvenute nella zona nell'ultimo periodo si conferma che i prezzi sono in netto ribasso soprattutto nelle vendite giudiziarie.). Relativamente ad ogni unità da valutare è stato necessario apportare gli aggiustamenti per la presenza della stessa tipologia, ma con diverse rifiniture e qualità. Per i Terreni si fa riferimento alle Tabelle VAM anno 2018.

Prendendo atto della presenza di varie e di particolari problematiche per ciascun lotto, si prevede un abbattimento forfettario del 10- 15% o del 20% in considerazione della vendita forzata e dell'assenza di garanzia dei vizi.

-COMPENDIO A-

Il Lotto 1

**Piena Proprietà su APPARTAMENTO A PIANO TERRA del CORPO DI FABBRICA IN SINISTRA
Comune di Civitella in Val di Chiana (AR), via dell'Esse n°2**

Unità immobiliare abitativa al piano terreno di mq. 106,00 utile , in sinistra sul lato sud dalla corte comune (p.lla 410) . Costituita da ingresso- soggiorno, cucina, grande salone , n.2 stanze da letto , n.2 servizi igienici. Sul fronte sono presenti vari ingressi , al centro è presente l'ingresso anche per il piano superiore.

Dati Metrici

Vani Utili abitabili mq. 90,00 Vani accessori mq.16,00

Superficie Lorda Commerciale MQ.164,00

La residenza è censita al Catasto Fabbricati Provincia di Arezzo, Comune di Civitella in Val di Chiana:

Geom. Minocchi Antonella

Via Aretina Nord, 30 - Pieve al Toppo 52041(AR) -

0575/497456- mobile:+39 338 4884562 email: antonella.minocchi@tin.it



FOGLIO	PARTICELLA	SUBALTERNO	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA EURO	INDIRIZZO
98	182	1	A/3	4	7,5 vani 159 MQ	503,55	Via dell'Esse 2 P.T.

Valore di riferimento € 2000/mq.

Superficie mq. 164,00 x € 2.000 €/MQ = Valore € 328.000,00

ABBATTIMENTO FORFETTARIO DEL 15% PARI AD € 49.200,00

VALORE DI VENDITA DEI BENI PIGNORATI ARROTOND.= € 278.800,00

Il Lotto 2

Piena Proprietà su ABITAZIONE in VILLA A PIANO PRIMO E SECONDO - CORPO DI FABBRICA IN SINISTRA - Comune di Civitella in Val di Chiana (AR), via dell'Esse n°2

Unità immobiliare abitativa in villa al piano primo e secondo in sinistra sul lato sud dalla corte comune (p.la 410). Costituita da una zona ristrutturata di mq. 108,00 utili composto da un soggiorno, cucina, camera e bagno al primo piano e n. 2 camere da letto con servizio igienico al piano secondo. La zona vetusta di mq.94,00 utile è costituita da ingresso, 3 camere da letto e servizio al piano primo, stanza di passo con angolo cottura, studio e terrazzo al piano secondo.

L'unità immobiliare è dotata di due accessi. Sul lato Sud dalla corte comune (p.la 410) è presente un portone che accede alla scala esclusiva. Sul lato Nord (p.la 409) è presente il resede esclusivo e la scalinata esterna con sottostante locale tecnico per raggiungere il piano superiore.

Dati Metrici

Piano primo e secondo zona Ristrutturata :

Vani Utili abitabili mq. 112,00 Superficie Lorda Commerciale MQ. 162,00

Piano primo e secondo zona Vetusta

Vani Utili abitabili mq. 99,00 Superficie Lorda Commerciale MQ. 129,50

La residenza è censita al Catasto Fabbricati Provincia di Arezzo, Comune di Civitella in Val di Chiana:

FOGLIO	PARTICELLA	SUBALTERNO	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA EURO	INDIRIZZO
98	182	6	A/8	1	13 vani	920,58euro	Via dell'Esse 2
	409	1			290 mq.		P.T,1-2

Valore di riferimento € 1500/mq. Parte di pregio

Superficie mq. 162,00 x € 1.500 €/MQ = Valore € 243.000,00

Valore di riferimento € 1000/mq. Parte vetusta

Superficie mq. 129,50 x € 1000 €/MQ = Valore € 129.500,00

A DETRARRE COSTO DELLA SANATORA € 2.500,00

ABBATTIMENTO FORFETTARIO DEL 20% CIRCA PARI AD € 74.500,00

VALORE DI VENDITA DEI BENI PIGNORATI ARROTOND.= € 295.500,00

Il Lotto 3

Piena Proprietà su RESIDENZA PIANO PRIMO E SECONDO - CORPO DI FABBRICA IN DESTRA E TERRENI PER 10.618 MQ.- Comune di Civitella in Val di Chiana (AR), via dell'Esse n°4

Unità immobiliare abitativa nata come villa signorile al piano primo e secondo in destra sul lato sud dalla corte comune (p.la 410). Costituita da una zona allo stato originario non ristrutturata di mq. 150,00 di superficie utile composto da un ampio salone, stanza per il pranzo con caminetto, balconcino e cucina da un lato e dall'altro camera, bagno, locale ad uso lavanderia, locale ad uso studio collegato con la cappella limitrofa, tutto al primo piano e n.7 stanze con n. 5 bagni ricavate da una recente ristrutturazione priva di autorizzazioni e con necessità di deroghe per il loro mantenimento di mq. 180,00 di superficie utile. Piscina esclusiva di mq. 110,00 circa, piccola vasca, n. 4 bagni locale tecnico interrato per la zona filtri e pompe. A corredo in quanto accessibili da questa zona ci sono dei terreni agricoli incolti e parte con ulivi.

Dati Metrici

Piano primo - Vani Utili abitabili mq. 150,00 Superficie Lorda Commerciale MQ. 195,00

Piano secondo zona Ristrutturata Vani Utili abitabili mq. 180,00 Superficie Lorda Commerciale MQ. 230,00

Piscina m.110,00 - Bagni piscina mq. 20 - Locale Tecnico mq.50,00

La residenza è censita al Catasto Fabbricati Provincia di Arezzo, Comune di Civitella in Val di Chiana:

FOGLIO	PARTICELLA	SUBALTERNO	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA EURO	INDIRIZZO
98	182	4	A/3	4	20 vani	1.342,79	Via dell'Esse 4
	211				524 MQ		P.S1,T,1-2

I terreni sono censiti al Catasto Terreni Provincia di Arezzo, Comune di Civitella in Val di Chiana:

FOGLIO	PARTICELLA	SUB.	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA DOM. EURO	RENDITA AGR. EURO
--------	------------	------	-----------	--------	-------------	-------------------	-------------------

Geom. Minocchi Antonella

Via Aretina Nord, 30 - Pieve al Toppo 52041(AR) -

0575/497456- mobile:+39 338 4884562 email: antonella.minocchi@tin.it



98	212		ULIVETO	2	1.760 mq	8,18	6,82
98	213		ULIVETO	2	7.960 mq	18,50	20,55
98	214		ULIVETO	2	390 mq	0,91	1,01
98	636	AA AB	ULIVETO SEM.ARB.	1 2	77 mq 431 mq	0,36 3,01	0,30 1,34

Attribuzione Valore :

Valore di riferimento € 1000/mq. Piano Primo		
Superficie mq. 195,00 x € 1000 €/MQ =	Valore €.	195.000,00
Valore di riferimento € 1400/mq. Piano Secondo- Soffitte		
Superficie mq. 139,20 x € 1400 €/MQ =	Valore €.	194.880,00
Piscina e piazzale circostante mq. 110 x 500 €/mq.	Valore €.	55.000,00
Bagni mq. 20 x 600 €/mq.	Valore €	12.000,00
Locale tecnico mq. 50,00 x 400 €/mq.	Valore €	20.000,00
TERRENI – Valore di riferimento Tabelle Provinciali 2018 COLLINE VALDICHIANA OVEST		
Superficie mq. 10.618 x € 15.200€/ha	Valore terreno €.	16.140,00
Totale Valore beni	€	493.020,00
A detrarre Costo Sanatoria Edilizia	€.	25.000,00
ABBATTIMENTO FORFETTARIO DEL 15% PARI AD	€.	74.020,00
VALORE DI VENDITA DEI BENI PIGNORATI ARROTOND.=	€.	394.000,00

Il Lotto 4 così descritto:**Piena Proprietà su CANTINE / RIMESSE AL PIANO TERRENO - CORPO DI FABBRICA IN DESTRA - Comune di Civitella in Val di Chiana (AR), via dell'Esse**

Unità immobiliare al piano terra della villa signorile tutta sviluppata in ambienti rimasti allo stato originale di mq. 122,00 di superficie utile composto da 6 ambienti ad uso deposito comunicanti ed aperti con archi in mattoni nelle murature di grossa consistenza .

Dati Metrici

Piano terra - Vani Utili mq. 122,00 Superficie Lorda Commerciale MQ. 150,00

Il deposito è censito al Catasto Fabbricati Provincia di Arezzo, Comune di Civitella in Val di Chiana:

FOGLIO	PARTICELLA	SUBALTERNO	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA EURO	INDIRIZZO
98	182	5	C/2	3	122 mq	403,25	Via dell'Esse SNC p.T

Valore di riferimento € 500/mq. Parte vetusta

Superficie mq. 122 x € 500 €/MQ = Valore € 61.000,00

ABBATTIMENTO FORFETTARIO DEL 20% CIRCA PARI AD € 9.000,00

VALORE DI VENDITA DEI BENI PIGNORATI ARROTOND.= € 52.000,00

Il Lotto 5 così descritto:**Piena Proprietà su Vigneto , parcheggio e PISCINA privata , locali tecnici e terreni per mq.7290 Vigneto di mq. 15780 di cui Vigneto CHIANTI di mq.5.000 - Comune di Civitella in Val di Chiana (AR), via dell'Esse**

Percorso il viale di cipressi, (p.lla 209) la struttura è stata dotata di una zona di parcheggio, di una piscina di mq. 110 con resede circostante e locali tecnici pertinenziali non ancora ultimati con due terreni a monte . Locale deposito in muratura di mq. 8,00 di superficie utile facente parte di più grande fabbricato di recente costruzione con accesso dal resede della piscina Corredano il lotto due appezzamenti di Terreno coltivati a vigneto di mq. 15780 di cui Vigneto CHIANTI di mq.5.000

Dati Metrici

Piscina m.110,00 - Locale Tecnico mq. 33 – Resede e Parcheggio mq.671,00

La piscina è censita al Catasto Fabbricati Provincia di Arezzo Comune di Civitella in Val di Chiana:

FOGLIO	PARTICELLA	SUBALTERNO	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA EURO	INDIRIZZO
98	809	1	D/6			816,20	Via di Maiano P.T.
98	809	2	C/2	3	8 mq	26,44	Via di Maiano P.T.

I terreni sono censito al Catasto Terreni Provincia di Arezzo, Comune di Civitella in Val di Chiana:

FOGLIO	PARTICELLA	SUB.	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA DOM. EURO	RENDITA AGR. EURO
98	808		VIGNETO	1	2.693 mq	25,03	19,47



98	810		VIGNETO	1	560 mq	5,21	4,05
98	184		ULIVETO	2	6730 mq	1,50	0,33
98	180	AA AB	VIGNETO SEM.ARB.	1 2	1500 mq 1270 mq.	13,94 8,85	10,85 3,94
98	807		SEMINATIVO	1	13010 mq	120,94	94,07

Attribuzione Valore :

Piscina e piazzale circostante e passo mq. 110 x 400 €/mq.	Valore	€.	44.000,00
Passo e parcheggio mq. 2.281 x 15,00 €/mq	Valore	€.	34.215,00
Locale tecnico mq. 33,00 x 400 €/mq.	Valore	€	14.520,00
Locale tecnico mq. 10,00 x 800 €/mq.	Valore	€	8.000,00
ABBATTIMENTO FORFETTARIO DEL 15% CIRCA PARI AD		€.	15.735,00
		€.	85.000,00

TERRENI – Valore di riferimento Tabelle Provinciali 2018 COLLINE VALDICHIANA OVEST

Superficie mq. 7290 x €.	15.200€ /ha	Valore terreno	€.	11.080,00	
Superficie Vigneto CHIANTI mq.	5.000x €.	4,70 €/mq.	Valore terreno	€.	23.500,00
Superficie Vigneto	mq. 10.780x €.	2,70 €/mq.	Valore terreno	€.	29.106,00
ABBATTIMENTO FORFETTARIO DEL 20% CIRCA PARI AD			€.	12.786,00	
			€.	50.900,00	
VALORE DI VENDITA DEI BENI PIGNORATI ARROTOND.=			€.	135.900,00	

Il Lotto 6 così descritto:

Piena Proprietà su CAPPELLA PRIVATA facente parte del nucleo Villa di Maiano - Comune di Civitella in Val di Chiana (AR), via dell'Esse

Cappella privata non aperta al culto di vecchia costruzione non ben conservata costituita dall'ambiente affrescato e decorato con altare, sacrestia al piano terreno, resede esclusivo sul retro per l'accesso al campanile, accesso interno al primo piano composto da stanza per l'accesso al campanile e al ballatoio che si affaccia sulla cappella, ulteriore stanza non collegata. Presenta una zona completamente da recuperare anche strutturalmente e la copertura in vari punti è interessata da distacchi di intonaco e forti infiltrazioni.

La Cappella è censita al Catasto Fabbricati Provincia di Arezzo Comune di Civitella in Val di Chiana:

FOGLIO	PARTICELLA	SUBALTERNO	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA EURO	INDIRIZZO
98	A	1	B/7	2	810mc 220mq	836,66Euro	Via dell'Esse n°2 P.T

Dati metrici:

Piano terra cappella	Superficie lorda mq. 78,00
Sagrestia e vano superiore	Superficie lorda a piano mq. 24,50
Campanile	Superficie lorda a piano mq. 14,00
Piano primo locali accessori	Superficie lorda a piano mq. 31,50

Cappella e accessori mq. 172,50 x 1.500 €/mq.	Valore €	258.750,00
ABBATTIMENTO FORFETTARIO DEL 20% circa PARI AD	€.	51.750,00
VALORE DI VENDITA DEI BENI PIGNORATI ARROTOND	€.	207.000,00

Il Lotto 7 :

QUOTA DI ½ DI Piena Proprietà LOCALE CANTINA SOTTOSTANTE LA CAPPELLA PRIVATA - Comune di Civitella in Val di Chiana (AR), via dell'Esse

Vecchia cantina di mq. 27 costituita da un ambiente nello stato originario e utilizzato come deposito. Il solaio in legno con travi, travetti e pannelle.

Dati metrici:

Superficie lorda del locale : mq.27.00

La cantina è censita al Catasto Fabbricati Provincia di Arezzo, Comune di Civitella in Val di Chiana:

FOGLIO	PARTICELLA	SUBALTERNO	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA EURO	INDIRIZZO
98	A	2	B/7	2	47mc-27mq.	48,55	Via dell'Esse n°2 P.T

Valore di riferimento Cantina mq. 27,00 x 400 €/mq.	Valore €	10.800,00
ABBATTIMENTO FORFETTARIO DEL 10% circa PARI AD	€.	1.080,00
VALORE DEI BENI PIGNORATI ARROTOND.	= €.	9.720,00



VALORE DI VENDITA DEI BENI PIGNORATI ARROTOND QUOTA DI 1/2 = €. 4.860,00

Il Lotto 8 :

Piena Proprietà su Locali ad uso agricolo composto da Cantina e locali deposito, Terreni agricoli per 26.630 di cui 18790 Vigneto CHIANTI in via dell'Esse Comune di Civitella in Val di Chiana (AR) .

Dal viale principale della villa, in prossimità del cancello, si accede al piazzale della rimessa in muratura di pietra con copertura a capanna di mq. 166,00 utili e limitrofa cantina di mq. 77,00 utili

Dati Metrici

Piano terra - Superficie Lorda MQ. 273,90 – Superficie Utile MQ.243.40

Resede -Superficie MQ. 232,00

Terreni agricoli per mq.26630 coltivati a vigneto che dalle tabelle ARTEA risulta un impianto di CHIANTI del 1974 per mq.18790 complessivi . e seminativo di mq. 7840 incolto in loc.Maiano posto lungo la SP 22 Vecchia Senese con accesso attraverso il viale della villa. La vigna risulta in parte coltivata, zona viale , ed in parte lasciata incolta .

Il Fabbricato è censito al Catasto Fabbricati Provincia di Arezzo, Comune di Civitella in Val di Chiana:

FOGLIO	PARTICELLA	SUBALTERNO	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA EURO	INDIRIZZO
98	336		D/7			1684,00	Via dell'Esse 2 - P.T.

I terreni sono censito al Catasto Terreni Provincia di Arezzo, Comune di Civitella in Val di Chiana:

FOGLIO	PARTICELLA	SUB.	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA DOM. EURO	RENDITA AGR. EURO
98	210	AA	SEMINATIVO		1000 mq.	6,97	3,62
		AB	VIGNETO		18150 mq.	168,73	131,23
98	244	AA	SEMINATIVO	2	3590 mq	25,03	12,98
		AB	VIGNETO	1	3890 mq.	36,16	28,13

FABBRICATO Valore di riferimento € 600/mq.

Superficie commerciale mq. 266,40 x €. 600 €/MQ = Valore €. 159.840,00

ABBATTIMENTO FORFETTARIO DEL 15% CIRCA PARI AD €. 24.040,00

VALORE DEI BENI PIGNORATI ARROTOND. €. 135.800,00

TERRENI – Valore di riferimento Tabelle Provinciali 2018 COLLINE VALDICHIANA OVEST

p.lla 210

Superficie Vigneto CHIANTI mq. 14.900 x €4,70 €/mq. Valore terreno €. 70.030,00

Superficie seminativo ordin. mq. 4.250 x €0,60 €/mq. Valore terreno €. 2.550,00

ABBATTIMENTO FORFETTARIO DEL 20% CIRCA PARI AD €.14.580,00

€58.000,00

p.lla 244

Superficie Vigneto CHIANTI mq. 3.890 x €4,70 €/mq. Valore terreno €. 18.283,00

Superficie seminativo ordin. mq. 3590 x €0,60 €/mq. Valore terreno €. 2.154,00

ABBATTIMENTO FORFETTARIO DEL 20% CIRCA PARI AD €. 4.237,00

€16.200,00

VALORE DI VENDITA DEI BENI PIGNORATI ARROTOND.= €. 210.000,00

Il Lotto 9:

Piena Proprietà su viale principale di accesso al compendio : alla villa, ai terreni agricoli, alla cantina e a tutte le zone oggetto di pignoramento .

Terreno che costituisce il viale di ingresso alla villa (p.lla 209): si accede in dx in direzione Ciggiano attraverso un gran portale e cancellata e poi si sviluppa in salita verso la villa con cipressi laterali , in destra ed in sinistra si accede ai terreni . In cima alla salita si raggiunge la zona di parcheggio in sx e la cantina in dx.

I terreni sono censito al Catasto Terreni Provincia di Arezzo, Comune di Civitella in Val di Chiana:

FOGLIO	PARTICELLA	SUB.	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA DOM. EURO	RENDITA AGR. EURO
98	209		BOSCO ALTO	1	1610 mq	15,64	17,38

Valore attribuito alla Superficie €15,00/mq.

mq.1610 x €15,00 €/mq. Valore terreno €. 24.150,00

ABBATTIMENTO FORFETTARIO DEL 10% CIRCA PARI AD €. 2.450,00

Geom. Minocchi Antonella

Via Aretina Nord, 30 - Pieve al Toppo 52041(AR) -

0575/497456- mobile:+39 338 4884562 email: antonella.minocchi@tin.it



VALORE DI VENDITA DEI BENI PIGNORATI ARROTOND.= €. 21.700,00

**TOTALE COMPENDIO A- LOTTO 1+ LOTTO 2+ LOTTO 3+ LOTTO 4 +
LOTTO 5+ LOTTO 6 + LOTTO 7 * +LOTTO 8+ LOTTO 9 :**

(278.800+295.500,00+394.000,00+52.000,00+135.900+207.000,00+4860
* +210.000++21.700) = €.1.599.760,00

* lotto 7 quota di 1/2

Il Lotto 10 è così descritto:

Piena Proprietà su FABBRICATO RURALE DIRUTO con Terreno Circostante e Rimessa - Comune di Civitella in Val di Chiana (AR) , via del Caggio n°21

Dalla strada SP 22 a circa 500 mt su via del Caggio, in zona collinare e rilevato si entra nella strada facente parte del compendio. Il manufatto di vecchia formazione è attualmente allo stato di rudere della vecchia casa colonica costituita da cantine e stalle al piano terreno per mq. 110,00 coperti e scala esterna con loggia e vari vani abitativi al piano primo di una superficie di mq. 90,00 coperti e stalletti. Nessuno di questi ambienti è accessibile con sicurezza. I solai e il tetto costruiti con laterizio e legno sono crollati

A corredo del rudere si trova il terreno circostante per mq.500 e sul retro un terreno di circa mq.3500 con un manufatto di mq. 50 ad uso deposito (abusivo)

Dati Metrici

Piano terra - Superficie Lorda Commerciale MQ. 110,00 – Accessori mq.24
Piano Primo - Superficie Lorda Commerciale MQ. 90,00

Il magazzino è censito al Catasto Fabbricati Provincia di Arezzo, Comune di Civitella in Val di Chiana:

FOGLIO	PARTICELLA	SUBALTERNO	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA EURO	INDIRIZZO
96	551		C/2	2	54 mq.	153,39	Via del Caggio 21

Costituzione del 20.4.2009 prot. AR 0065473 e T.M. AR 0030723/2009

Il fabbricato diruto ed il terreno sono censiti al Catasto Terreni Comune di Civitella in Val di Chiana:

FOGLIO	PARTICELLA	SUBALTERNO	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA EURO	INDIRIZZO
96	133		Fabbricato RURale		1380 mq.		
96	132		Sem.Arb.	2	3534 mq	24,64	10,95

Valore di riferimento € 500/mq. Rudere

Superficie commerciale mq. 216,00 x €. 500 €/MQ = Valore €. 108.000,00

TERRENI – Valore di riferimento €. 2,00 €/mq.

Superficie mq.3534 x €. 2,00 €/mq. Valore terreno €. 7.068,00

A detrarre Costo Demolizione manufatto (54 x 50 €/mq.) €. 2.700,00

ABBATTIMENTO FORFETTARIO DEL 20% CIRCA PARI AD €. 22.368,00

VALORE DI VENDITA DEI BENI PIGNORATI ARROTOND.= €. **90.000,00**

Il Lotto 11 :

Piena Proprietà su fabbricato diruto ed annessi circostanti con terreno agricolo nel Comune di Civitella in Val di Chiana (AR) , via Griccianella oltre a terreno di mq.10666 comprensivo di vigneto "CHIANTI" di 4950 mq.

Dalla SP22 Vecchia Senese, percorrendo verso Ciggiano, il bene si trova posizionato in collina sulla zona Nord, completamente esposto ed aperto verso la pianura di Monte San savino . Il manufatto di vecchia formazione è attualmente allo stato di rudere della vecchia casa colonica costituita da cantine e stalle al piano terreno di circa mq.150 e scala esterna con loggia e vari vani abitativi al piano primo di circa mq.123. A corredo del rudere si trovano dei capanni in muratura di mq.118,00 , tettoie da demolire ed il terreno circostante per mq.2200- Del terreno di mq .10.666 , mq. 4950 risultano a vigneto CHIANTI e mq.5700 seminativo incolto

Dati Metrici

Piano terra - Superficie Lorda Commerciale MQ. 150,00 – Accessori mq.118,00
Piano Primo - Superficie Lorda Commerciale MQ. 123,000

L'unità collabenti è censita al Catasto Fabbricati Provincia di Arezzo, Comune di Civitella in Val di Chiana:

FOGLIO	PARTICELLA	SUBALTERNO	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA EURO	INDIRIZZO
98	248		Unità collabente				Via Griccianella 13

Come da VARIAZIONE del 18/07/2012 protocollo n. AR0103488 COLLABENTE (n. 14163.1/2012)

I terreni sono censito al Catasto Terreni Provincia di Arezzo, Comune di Civitella in Val di Chiana:

FOGLIO	PARTICELLA	SUB.	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA DOM. EURO	RENDITA AGR. EURO
--------	------------	------	-----------	--------	-------------	-------------------	-------------------

Geom. Minocchi Antonella

Via Aretina Nord, 30 - Pieve al Toppo 52041(AR) -

0575/497456- mobile:+39 338 4884562 email: antonella.minocchi@tin.it



98	249		VIGNETO	1	10.666 mq	99,15	77,12
----	-----	--	---------	---	-----------	-------	-------

Valore di riferimento € 500/mq. Rudere

Superficie commerciale mq. 273,00 x 500 €/MQ =	Valore €.	108.000,00
Accessori separati mq. 118,00x 250 €/MQ =	Valore €.	29.500,00
Resede pertinenziale circostante mq.2200 x 5 €/mq.	Valore €.	11.000,00

TERRENI – Valore di riferimento Tabelle Provinciali 2018 COLLINE VALDICHIANA OVEST

Superficie Vigneto CHIANTI mq.4950 x €4,70 €/mq.	Valore terreno	€.	23.265,00
Superficie seminativo ordinario mq. 5716 x €1,0 €/mq.	Valore terreno	€.	5.716,00
ABBATTIMENTO FORFETTARIO DEL 15% CIRCA PARI AD		€.	27.481,00
VALORE DI VENDITA DEI BENI PIGNORATI ARROTOND.=		€.	150.000,00

Il **Lotto 12** è così descritto:

Piena Proprietà su Complesso edilizio in corso di ristrutturazione da adibire ad Agriturismo - Comune di Monte San Savino (AR) , Le Vertighe - via Sant'Angelo (via di Pozzo Quaranta)

Il fabbricato al grezzo interessato di opere di riconsolidamento strutturale e risanamento ,si sviluppa su tre livelli e piano soffitta, organizzato per avere 8 camere da letto con bagno e grandi zone giorno. Per un totale di mq. 331,00 di superficie utile e mq.426,00 di Superficie Lorda oltre a mq.35 di soffitta e mq.75 di terrazzo. Le opere esterne e fognarie sono assenti, così come tutta la parte impiantistica. Risulta predisposto per la realizzazione di agriturismo. Il terreno circostante è di mq. 9000 con manufatti diruti e non rilevabili.

Dati Metrici

Piano Seminterrato	- Superficie Lorda Commerciale MQ. 143,37
Piano terra	- Superficie Lorda Commerciale MQ. 141,53
Piano Primo	- Superficie Lorda Commerciale MQ. 141,52- Accessori sottotetto mq. 35,00

Terrazzo mq.75,00

Il complesso edilizio è censito al Catasto Fabbricati Provincia di Arezzo, Comune di Monte San Savino:

FOGLIO	PARTICELLA	SUBALTERNO	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTE NZA	RENDITA EURO	INDIRIZZO
95	47		Unità collabente				Via Sant'Angiolo snc
95	48	1	In Corso di Costruzione				Via Sant'Angiolo 606

Valore di riferimento € 750/mq. Complesso Edilizio ai fini Agrituristici p.lla 48 sub.1 con terreno circostante e parco , fabbricato al grezzo

Superficie mq. 447,90 x € 750,00 €/MQ =	Valore €.	335.925,00
ABBATTIMENTO FORFETTARIO DEL 10% CIRCA PARI AD	€.	33.925,00
	€	302.000,00

Unità collabente p.lla 47 - Circostante terreno e vecchie strutture Valore di riferimento area 17,00/mq.

Superficie mq. 2.650 x €17,00 €/MQ =	Valore €.	45.000,00
ABBATTIMENTO FORFETTARIO DEL 10% CIRCA PARI AD	€.	5.000,00
	€	40.000,00
VALORE DI VENDITA DEI BENI PIGNORATI ARROTOND.=	€.	342.000,00

Il **Lotto 13:**

Piena Proprietà su TERRENI AD USO AGRICOLO -Comune di Civitella in Val di Chiana (AR)

Terreno agricoli incolti di mq.4240 in loc.Ciggiano , attualmente incolti, con accesso dalla SP 22 Vecchia Senese, sul fronte dell'ingresso alla villa di Maiano a ridosso dell'abitato.

I terreni sono censito al Catasto Terreni Provincia di Arezzo, Comune di Civitella in Val di Chiana:

FOGLIO	PARTICELLA	SUB.	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA DOM. EURO	RENDITA AGR. EURO
97	18		SEMINATIVO	2	4240 mq	29,56	15,33

Valore di riferimento Tabelle Provinciali 2018 COLLINE VALDICHIANA OVEST

Superficie mq.4240 x € 15.000/ha =	Valore terreno	€.	6.375,00
ABBATTIMENTO FORFETTARIO DEL 20% circa PARI AD	€.	1.275,00	
VALORE DI VENDITA DEI BENI PIGNORATI ARROTOND.=	€.	5.100,00	

Il **Lotto 14** è così descritto:

Piena Proprietà su TERRENI AD USO AGRICOLO -Comune di Civitella in Val di Chiana (AR)

Geom. Minocchi Antonella

Via Aretina Nord, 30 - Pieve al Toppo 52041(AR) -

0575/497456- mobile:+39 338 4884562 email: antonella.minocchi@tin.it



Terreno agricoli di mq. 18715 in loc. Pian dell'Esse , attualmente incolti con accesso dalla strada vicinale di Casina – Costituisce passo anche per i terreni adiacenti.

I terreni sono censito al Catasto Terreni Provincia di Arezzo, Comune di Civitella in Val di Chiana:

FOGLIO	PARTICELLA	SUB.	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA DOM. EURO	RENDITA AGR. EURO
97	34		SEMINATIVO	1	18715 mq	159,48	86,99

Valore di riferimento Tabelle Provinciali 2018 COLLINE VALDICHIANA OVEST

Superficie mq.18715 x € . 6.000/ha = Valore terreno €. 11.229,00
 ABBATTIMENTO FORFETTARIO DEL 10% PARI AD €. 1.222,00
VALORE DI VENDITA DEI BENI PIGNORATI ARROTOND.= €. 10.000,00

Il **Lotto 15** è così descritto:

Piena Proprietà su TERRENI AD USO AGRICOLO -Comune di Civitella in Val di Chiana (AR)

Terreno agricoli di mq. 18370 in loc. Pian del Prato , attualmente coltivati a seminativo con accesso dalla SP 22 e strada vicinale in corrispondenza dell'incrocio di Colombaia e seguendo la strada poderale.

I terreni sono censito al Catasto Terreni Provincia di Arezzo, Comune di Civitella in Val di Chiana:

FOGLIO	PARTICELLA	SUB.	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA DOM. EURO	RENDITA AGR. EURO
96	485		SEMINATIVO	2	750 mq	5,23	2,71
96	486		SEMINATIVO	2	240 mq	1,67	0,87
96	285		SEMINATIVO	2	11320 mq	96,46	52,62
96	275		SEM.ARB	1	6060 mq	51,64	28,17

Valore di riferimento Tabelle Provinciali 2018 COLLINE VALDICHIANA OVEST

Superficie mq.18370 x € .24.000/ha = Valore terreno €. 44.088,00
 ABBATTIMENTO FORFETTARIO DEL 20% circa PARI AD €. 8.888,00
VALORE DI VENDITA DEI BENI PIGNORATI ARROTOND.= €. 35.200,00

Il **Lotto 16** è così descritto:

Piena Proprietà su TERRENI AD USO AGRICOLO -Comune di Civitella in Val di Chiana (AR)

Terreno agricoli di mq. 12690 in loc. Il Mulino Ciggiano ,coltivati a seminativo di buona consistenza , con accesso dalla SP 22 .

I terreni sono censito al Catasto Terreni Provincia di Arezzo, Comune di Civitella in Val di Chiana:

FOGLIO	PARTICELLA	SUB.	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA DOM. EURO	RENDITA AGR. EURO
96	248		SEM.ARB	2	8620 mq	60,10	26,71
96	255		SEMINATIVO	2	4070 mq	28,38	14,71

Valore di riferimento Tabelle Provinciali 2018 COLLINE VALDICHIANA OVEST

Superficie mq.12.690 x € .24.000/ha = Valore terreno €. 30.456,00
 ABBATTIMENTO FORFETTARIO DEL 20% PARI AD €. 6.091,00
VALORE DI VENDITA DEI BENI PIGNORATI ARROTOND.= €. 24.365,00

Il **Lotto 17** è così descritto:

Piena Proprietà su TERRENI AGRICOLI e VIGNETO CHIANTI - Comune di Civitella in Val di Chiana (AR)

Terreno agricoli coltivati a vigneto di mq.12.990 in loc. Caggio con accesso dalla strada vicinale ed interrotte dalla strada che accede ai fabbricati sovrastanti . Dalle tabelle ARTEA risulta un impianto di CHIANTI del 1974 di mq.11650.

I terreni sono censito al Catasto Terreni Provincia di Arezzo, Comune di Civitella in Val di Chiana:

FOGLIO	PARTICELLA	SUB.	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA DOM. EURO	RENDITA AGR. EURO
96	423		VIGNETO	1	7420 mq	68,98	53,65
96	424		VIGNETO	1	5570 mq	51,78	40,27

TERRENI – Valore di riferimento Tabelle Provinciali 2018 COLLINE VALDICHIANA OVEST

Superficie Vigneto CHIANTI mq. 11.650 € .4,70 €/mq. Valore terreno €. 54.755,00
 ABBATTIMENTO FORFETTARIO DEL 20% CIRCA PARI AD €. 10.955,00
VALORE DI VENDITA DEI BENI PIGNORATI ARROTOND.= €. 43.800,00



Il Lotto 18 è così descritto:

Piena Proprietà su TERRENI AD USO AGRICOLO -Comune di Civitella in Val di Chiana (AR)

Terreno agricoli seminativi di mq. 14.160 in loc. Piano dell'Esse con accesso dalla SP22 in prossimità dell'incrocio per via Griccianella. In parte occupati da bacino per la raccolta delle acque di circa 500 mq.

I terreni sono censiti al Catasto Terreni Provincia di Arezzo, Comune di Civitella in Val di Chiana:

FOGLIO	PARTICELLA	SUB.	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA DOM. EURO	RENDITA AGR. EURO
96	212		PASCOLO	1	650 mq.	0,40	0,20
96	529		BOSCO ALTO	2	105 mq.	0,04	0,01
96	530		SEMINATIVO	2	12030mq	83,88	43,49
96	532		SEMINATIVO	2	1375 mq	9,59	4,97

Valore di riferimento Tabelle Provinciali 2018 COLLINE VALDICHIANA OVEST

Superficie mq.14.160 x €24.000/ha = Valore terreno €. 33.984,00

ABBATTIMENTO FORFETTARIO DEL 20% circa PARI AD €. 6.784,00

VALORE DI VENDITA DEI BENI PIGNORATI ARROTOND.= €. 27.200,00

Il Lotto 19 è così descritto:

Piena Proprietà su TERRENI AD USO AGRICOLO -Comune di Civitella in Val di Chiana (AR)

Terreno agricoli seminativi per mq. 18.820 in loc. Ciggiano via di Costa al Vado con accesso dalla comunale in prossimità del rio Gargaiolo , I terreni costeggiano la strada Comunale..

I terreni sono censiti al Catasto Terreni Provincia di Arezzo, Comune di Civitella in Val di Chiana:

FOGLIO	PARTICELLA	SUB.	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA DOM. EURO	RENDITA AGR. EURO
91	50		SEMINATIVO	1	5480 mq.	46,70	25,47
91	304		SEMINATIVO	1	12310 mq	104,90	57,22
91	305		SEMINATIVO	1	1030 mq	8,78	4,79

Sulla p.la 305 di mq. 1030 è stata avviata procedura Espropriativa per ALLARGAMENTO DI COSTA AL VADO , CON DETERMINAZIONE DEL VALORE IN €.6180,00,

Valore di riferimento Tabelle Provinciali 2018 COLLINE VALDICHIANA OVEST

Superficie mq.18.820 x €24.000/ha = Valore terreno €. 45.168,00

ABBATTIMENTO FORFETTARIO DEL 10% CIRCA PARI AD €. 4.568,00

VALORE DI VENDITA DEI BENI PIGNORATI ARROTOND.= €. 40.600,00

Il Lotto 20 è così descritto:

Piena Proprietà su TERRENI AD USO AGRICOLO -Comune di Civitella in Val di Chiana (AR)

Terreno agricoli seminativi IN PARTE incolti di mq. 17.045 in loc. Gargaiolo con accesso dalla SP22 in prossimità dell'incrocio la Loccaia, posti lungo il fosso Gargaiolo. Hanno accessi diretti dalla strada pubblica la p.la 30 costituisce il passo..

I terreni sono censito al Catasto Terreni Provincia di Arezzo, Comune di Civitella in Val di Chiana:

FOGLIO	PARTICELLA	SUB.	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA DOM. EURO	RENDITA AGR. EURO
99	14		SEMINATIVO	2	7300 mq.	50,90	26,39
99	30		SEMINATIVO	1	470 mq	4,01	2,18
99	137		SEMINATIVO	2	9275 mq	64,67	33,53

Valore di riferimento Tabelle Provinciali 2018 COLLINE VALDICHIANA OVEST

Superficie mq. 7.300 x €6.000/ha = Valore terreno €. 4.380,00

Superficie mq. 9.745 x €24.000/ha = Valore terreno €. 23.388,00

ABBATTIMENTO FORFETTARIO DEL 20% PARI AD €. 5.553,00

VALORE DI VENDITA DEI BENI PIGNORATI ARROTOND.= €. 22.215,00

Il Lotto 21 è così descritto:

Piena Proprietà su TERRENI AD USO AGRICOLO -Comune di Civitella in Val di Chiana (AR)

Terreno agricoli coltivati ad oliveto di mq. 4400, attualmente incolti in loc. Loccaia con accesso dalla strada comunale attraverso un percorso tracciato tra gli ulivi si accede alla presa confinante con una struttura ricettiva.

I terreni sono censito al Catasto Terreni Provincia di Arezzo, Comune di Civitella in Val di Chiana:

FOGLIO	PARTICELLA	SUB.	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA DOM. EURO	RENDITA AGR. EURO
--------	------------	------	-----------	--------	-------------	-------------------	-------------------



90	385		ULIVETO	2	800 mq.	1,86	2,07
90	387		ULIV. VIGN	2	3600 mq	10,23	10,23

Valore di riferimento Tabelle Provinciali 2018 COLLINE VALDICHIANA OVEST

Superficie mq.4400 x €15.200/ha = Valore terreno €. 6.688,00

ABBATTIMENTO FORFETTARIO DEL 10% PARI AD €. 688,00

VALORE DI VENDITA DEI BENI PIGNORATI ARROTOND.= €. 6.000,00

Il **Lotto 22** è così descritto:

Piena Proprietà su TERRENO AD USO AGRICOLO -Comune di Civitella in Val di Chiana (AR)

Terreno agricoli coltivati ad oliveto da anni abbandonato in loc. Maiano con accesso dalla strada comunale ed in parte **costituisce il passo per i fabbricati sottostanti (p.lla 335 e 183) del complesso turistico.**

I terreni sono censito al Catasto Terreni Provincia di Arezzo, Comune di Civitella in Val di Chiana:

FOGLIO	PARTICELLA	SUB.	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA DOM. EURO	RENDITA AGR. EURO
98	185		ULIVETO	3	2900 mq.	3,74	5,24

Valore di riferimento Tabelle Provinciali 2018 COLLINE VALDICHIANA OVEST

Superficie mq.2900 x € 4 €/mq = Valore terreno €. 11.600,00

ABBATTIMENTO FORFETTARIO DEL 13% circa PARI AD €. 1.600,00

VALORE DI VENDITA DEI BENI PIGNORATI ARROTOND. = €. 10.000,00

Il **Lotto 23** è così descritto:

Piena Proprietà su TERRENI AD USO AGRICOLO -Comune di Civitella in Val di Chiana (AR)

Terreni agricoli incolti in loc. Case delle Bruciate mq.500 con accesso da strada impervia e scoscesa su di un tracciato tipico dei territori abbandonati. Le due piccole particelle corrispondono al passo ad una vasca (buca) per l'acqua, *che nei tempi antichi era quanto di piu' prezioso*, circondata da piante di alloro.

I terreni sono censito al Catasto Terreni Provincia di Arezzo, Comune di Civitella in Val di Chiana:

FOGLIO	PARTICELLA	SUB.	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA DOM. EURO	RENDITA AGR. EURO
81	74		BOSCO CEDUO	3	160 mq.	0,05	0,02
81	75	AA	ULIVETO	3	12 mq	0,02	0,02
		AB	SEMINATIVO	4	488 mq.	0,45	0,45

Superficie mq.500 x €6.000/ha = Valore terreno €. 300,00

ABBATTIMENTO FORFETTARIO DEL 10% PARI AD €. 30,00

VALORE DI VENDITA DEI BENI PIGNORATI ARROTOND.= €. 270,00

Il **Lotto 24:**

Piena Proprietà su TERRENI ad USO AGRICOLO e VIGNETO CHIANTI -Comune di Civitella Val di Chiana (AR)

Terreni agricoli coltivati in parte a vigneto ed incolti in loc. Ciggiano per mq. 39.925 , con accesso dalla SP 22 Vecchia Senese , verso la comunale di Loccaia. E' presente in invaso per l'acqua che occupa un area di mq.4500 . Dalle tabelle ARTEA risulta un impianto di CHIANTI del 2005 per mq.5000,00 , altro vigneto di mq. 14.100 e seminativi incolti coltivabili per la restante parte di mq.11.080

I terreni sono censiti al Catasto Terreni Provincia di Arezzo, Comune di Civitella in Val di Chiana:

FOGLIO	PARTICELLA	SUB.	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA DOM. EURO	RENDITA AGR. EURO
98	81	AA	VIGNETO	1	14400 mq.	133,87	104,12
		AB	SEMINATIVO	3	9745 mq.	37,75	30,20
98	82	AA	SEMINATIVO	2	11080 mq	77,25	40,06
		AB	VIGNETO	1	4700 mq.	43,69	33,98

TERRENI – Valore di riferimento Tabelle Provinciali 2018 COLLINE VALDICHIANA OVEST

Superficie Vigneto CHIANTI mq. 5.000x €4,70 €/mq. Valore terreno €. 23.500,00

Superficie Vigneto mq.14.100x €2,70 €/mq. Valore terreno €. 38.070,00

Superficie seminativo ordinario mq. 11.080 x €0,60 €/mq. Valore terreno €. 6.648,00

Geom. Minocchi Antonella

Via Aretina Nord, 30 - Pieve al Toppo 52041(AR) -

0575/497456- mobile:+39 338 4884562 email: antonella.minocchi@tin.it



ABBATTIMENTO FORFETTARIO DEL 15% CIRCA PARI AD	€.	10.718,00
VALORE DI VENDITA DEI BENI PIGNORATI ARROTOND.=	€.	57.500,00

Il Lotto 25 :**Piena Proprietà su TERRENI AD USO AGRICOLO -Comune di Civitella in Val di Chiana (AR)**

Terreni agricoli a seminativo da pochi anni incolti in loc. Berchiera per mq.12.030 . I terreni hanno accesso dalla SP 22 Vecchia Senese e sulla vicinale di Buiamonte oramai allo stato di passo agricolo. La particella 178 risulta invasa da piante del bosco sovrastante.

I terreni sono censiti al Catasto Terreni Provincia di Arezzo, Comune di Civitella in Val di Chiana:

FOGLIO	PARTICELLA	SUB.	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA DOM. EURO	RENDITA AGR. EURO
98	178		SEMINATIVO	3	4690 mq.	18,17	14,53
98	179		SEMINATIVO	2	7340 mq.	51,18	26,54

Valore di riferimento Tabelle Provinciali 2018 COLLINE VALDICHIANA OVEST

Superficie mq.12.030 x €18.000/ha = Valore terreno €.

ABBATTIMENTO FORFETTARIO DEL 20% CIRCA PARI AD €.

VALORE DI VENDITA DEI BENI PIGNORATI ARROTOND.= €.

Risposta al punto n°18

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

I beni sono pignorati per la quota del 100% e in quota 50% e sono stati individuati separatamente.

Risposta al punto 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.)

Gli immobili sono pignorati per l'intera proprietà ad eccezione del lotto 7.

Risposta al punto n°20

(Nel caso di immobili abusivi e non sanabili indichi il valore del terreno.)

Per ogni lotto che ha un immobile abusivo ed insanabile è stato indicato il valore dell'area.



RIEPILOGO

VALORE DI VENDITA DEI BENI PIGNORATI (al netto delle riduzioni)
IN PIENA PROPRIETA'

-TOTALE COMPENDIO A-

**LOTTO 1 + LOTTO 2+ LOTTO 3+ LOTTO 4 + LOTTO 5+ LOTTO 6 + LOTTO 7 * +
LOTTO 8+ LOTTO 9**
(278.800+295.500,00+394.000,00+52.000,00+135.900+207.000,00+4860*+
+210.000+21.700) = **€.1.599.760,00**

N.B. LOTTO 7 *VALORE IN QUOTA DI ½ PROPRIETA'

VALORE IN PIENA PROPRIETA' 1/1

LOTTO 10	=€. 90.000,00
LOTTO 11	=€.150.000,00
LOTTO 12	=€.342.000,00
LOTTO 13	=€ 5.100,00
LOTTO 14	=€ 10.000,00
LOTTO 15	=€. 35.200,00
LOTTO 16	=€. 24.365,00
LOTTO 17	=€. 43.800,00
LOTTO 18	=€. 27.200,00
LOTTO 19	=€. 40.600,00
LOTTO 20	=€. 22.215,00
LOTTO 21	=€. 6.000,00
LOTTO 22	=€. 10.000,00
LOTTO 23	=€. 270,00
LOTTO 24	=€. 57.500,00
LOTTO 25	=€. 17.300,00

TOTALE COMPLESSIVO € 2.481.310,00

Arezzo, li 20.10.2019

Il Tecnico
Geom. Antonella Minocchi



Allegato alla presente si trasmette:

ALL.A – VISURA CATASTALE ANTE VARIAZIONI -

ALL.A/1 - ESTRATTO DI MAPPA E PLANIMETRIE CATASTALI VILLA MAIANO –CIVITELLA IN VAL DI CHIANA – FG. 98 P.LLA 182 – FG.98 P.LLA A- FG.98 P.LLA 181.

ALL. A/2 – DOCFA ED AGGIORNAMENTI CATASTALI DEPOSITATI ED APPROVATI

ALL. A/3 VISURA CATASTALE COMPLETA A SEGUITO DELLE VARIAZIONI - VISURA CATASTALE COMPLETA DI TUTTI I BENI – ESTRATTO DI MAPPA E PLANIMETRIE I TUTTI I BENI

ALL. A/3 AGGIORNATA VISURA CATASTALE AGGIORNATA al 25.10.2019

ALL.B – scheda trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli

ALL.B AGGIORNATA– scheda trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli

ALL.C – Copia atto di divisione e Vendita

ALL.D – Pratiche Edilizie comune di Civitella in Val di Chiana e Monte San Savino

ALL.E –Delibera di Determinazione Indennità Esproprio

ALL: F – ESTRATTO STATO CIVILE ESECUTATA E DI RESIDENZA DEL CONDUTTORE

