

**IMMOBILI IN COMUNE DI MONTE SAN SAVINO (AREZZO)**

FRAZIONE ALBERORO, LOTTIZZAZIONE "LE FONTI DI ALBERORO"

\*\*\*

**PREMESSA**

I beni oggetto della valutazione estimativa che segue, , **sono compresi all'interno di una lottizzazione di iniziativa privata ed in corso di realizzazione consistenti in edifici e porzioni di edifici con destinazione residenziale, aree edificabili a destinazione residenziale , inserite in una lottizzazione privata denominata [REDACTED]** riguardante la realizzazione di un complesso residenziale , comparto C13, identificata dal P.R.G. del Comune di Monte San Savino, frazione di Alberoro , nella quale gli interventi sono disciplinati dall'art. 42 delle N.T.A.

L'area della lottizzazione ha da progetto : una superficie fondiaria complessiva di mq. 11.700, una superficie di parcheggi pubblici di mq. 2.049, una superficie a verde pubblico di mq. 4.261, una superficie di viabilità di mq. 3.990 per una superficie totale di mq. 22.000 per un volume edificabile di mc. 18.000.

L'area di espansione è compresa tra Via del Popolo , Via del Casone e la S.S. n. 327 di Foiano. Il tutto posto in Località Alberoro, Comune di Monte San Savino (AR). La zona si inserisce nel contesto della Valdichiana con presenze edilizie di tipo residenziale circondate dal verde, dal quale si evince , tra l'altro , un quadro naturale di aspetto tradizionale godibile dal punto di vista paesaggistico. La tipologia edilizia individuata nella lottizzazione è quella di, edifici a blocco scala pluripiano lungo Via Leonilde Iotti , Via Enrico Berlinguer e Via Alessandro Pertini, viali urbani a larga carreggiata, ampi marciapiedi, mentre nelle due traverse Via Amintore Fanfani e Via B. Bucciarelli Ducci sviluppate parallelamente a Via del Popolo verso la collina e la strada comunale del Casone la tipologia edilizia individuata è quella di villette a schiera singole o bifamiliari .

Parcheggi pubblici sono individuati lungo le strade in semplici allineamenti di stalli ai bordi della carreggiata, mentre sono presenti aree a verde pubblico.



Per chiarezza espositiva , la numerazione dei lotti della presente relazione corrisponde con quella del Piano di Lottizzazione , allo stato attuale il patrimonio immobiliare della società in procedura è rappresentato da **immobili (alloggi, garage e aree fabbricabili) posti nei LOTTI : A1, A2, A3, C2,C3, D7, E1,E2**

### TITOLI AUTORIZZATIVI OPERE DI URBANIZZAZIONE

Per la realizzazione della lottizzazione denominata “ LE FONTI ” sono stati approvati seguenti titoli autorizzativi rilasciati dalle Autorità delegate e competenti:

- **Piano di Lottizzazione** di iniziativa privata approvato con delibera n. 46 del 29/09/2005 dal Consiglio Comunale di Monte San Savino

- Pubblicazione del Piano di Lottizzazione su **BURT** Regione Toscana n. 48 del 30/11/2005

Gli oneri del lottizzatore sono disciplinati dalla **Convenzione** ai sensi dell'art. 28, Legge 1150/42 tra la

\_\_\_\_\_ e il \_\_\_\_\_ per lottizzazioni a scopo residenziale del territorio ubicato in Comune di Monte San Savino , località Alberoro, sottozona “C13”, con atto stipulato presso il Notaio \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ del 09/02/2006, repertorio n. 53192, raccolta 8947, registrato ad Arezzo il 23/02/2006 , n. 1183, iscritto in data **23/02/2006** al n. 4007/9546,

Le opere di urbanizzazione sono state eseguite dietro il rilascio dei seguenti titoli abilitativi :

- **Permesso di Costruire** n. C06/0980/0 del 10/03/2006, pratica edilizia n. 05/22065/0

- **Variante al Permesso di Costruire** n. C06/0980/1 del 04/06/2009, pratica edilizia n. 09/06286/0

- **Modifica** (proroga dei termini) alla Convenzione con atto stipulato presso il Notaio \_\_\_\_\_ del 10/02/2012, repertorio n. 60.902 raccolta 14.323, registrato ad Arezzo il **20/02/2012** , n. 1250, sottoscritta dalla \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_, al fine di procedere al completamento delle previste opere di urbanizzazione entro il termine del 29/12/2014.

- **Segnalazione Certificata di Inizio Attività** prot. 018976 del 10/10/2012

### STATO DI CONSISTENZA OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

Nella della lottizzazione “ LE FONTI ” **risultano completate** e funzionanti le seguenti reti tecnologiche :

. rete di smaltimento delle acque meteoriche , già allacciata al rio di Alberoro

. rete di smaltimento delle acque usate , già allacciata alla pubblica fognatura e presa in carico da \_\_\_\_\_

. rete di adduzione di acqua potabile, già collaudata, allacciata alla rete pubblica e presa in carico da \_\_\_\_\_

. rete per la fornitura di gas metano, già collaudata, allacciata alla rete pubblica e presa in carico da \_\_\_\_\_

. rete per la fornitura di energia elettrica, già allacciata alla cabina elettrica MT e presa in carico da \_\_\_\_\_

. rete telefonica, già allacciata alla rete pubblica e presa in carico da \_\_\_\_\_

Risulta invece **ancora da completare** :

la rete di illuminazione pubblica, in particolare sono state già realizzate tutte le linee dei cavidotti, il collegamento alla cabina e installati gran parte dei lampioni stradali, che risultano già funzionanti nella notte, rimane ancora da ultimare la parte dell'impianto in corrispondenza del parcheggio pubblico prospiciente via del Popolo, anch'esso da realizzare. Strade, marciapiedi e parcheggi pubblici, la viabilità interna all'area è già stata realizzata per la maggior parte, con tutte le opere relative: corpo stradale, binder, marciapiedi, cordoni ecc. Rimane da eseguire il tappeto di usura in asfalto e tutta la segnaletica orizzontale e verticale. Mancano da realizzare anche le opere relative al parcheggio pubblico prospiciente Via del Popolo, occupato ancora dall'area di cantiere.

Verde pubblico, sono state eseguite le piantumazioni previste in progetto, in particolare il viale alberato di tigli lungo la via principale di accesso alla lottizzazione. Sono invece ancora da eseguire la semina delle aiuole erbose, le piazzole di gioco e sosta nella fascia di verde perimetrale della lottizzazione, parallela alla strada provinciale.

## IDENTIFICAZIONE DEI BENI

### Lottizzazione "Le Fonti" – Comune di Monte San Savino

Per chiarezza espositiva, la numerazione dei lotti della presente relazione corrisponde con quella del Piano di Lottizzazione, **allo stato attuale il patrimonio immobiliare della società in procedura è rappresentato dai seguenti immobili, consistenti in alloggi, autorimesse e aree fabbricabili** :

Unità immobiliari poste nella Palazzina residenziale A1, ( fg.33 particella 535 ) appartamenti/box :

- **Lotto A1/1** Alloggio *al piano terra, sub. 5*
- **Lotto A1/2** Garage, *sub. 6*
- **Lotto A1/3** Alloggio *al piano primo, sub. 9* .
- **Lotto A1/4** Garage, *sub. 10*
- **Area urbana sub. 19** di mq. 2,00 (area non soggetta a valutazione)

Unità immobiliari poste nella Palazzina residenziale A2, ( fg.33 particella 534 ) appartamenti/box :

- **Lotto A2/1** Alloggio *al piano terra, sub. 4*
- **Lotto A2/2** Garage, *sub. 5*

Unità immobiliari poste nella Palazzina residenziale A3, ( fg.33 particella 528 ) appartamenti/box :

- **Lotto A3/1** Garage, *sub. 1*
- **Lotto A3/2** Garage, *sub. 5*
- **Lotto A3/3** Garage, *sub. 6*
- **Lotto A3/4** Alloggio *al piano terra, sub. 12*
- **Lotto A3/5** Alloggio *al piano primo, sub. 14*
- **Lotto A3/6** Alloggio *al piano primo, sub. 16*
- **Particella 533** *semin. Arbor., classe 2, mq. 15, r.d. € 0,11- r.a. € 0,05 (area non soggetta a valutazione)*

Unità immobiliari poste nella Palazzina residenziale "C3", ( fg.33 particella 521 ) bifamiliare :

- **Lotto C3/1** Alloggio *al piano terra e primo, sub.7*
- **Lotto C3/2** Garage, *sub.8*
- **Lotto C3/3** Alloggio *al piano terra e primo, sub.9*
- **Lotto C3/4** Garage, *sub.10*

Unità immobiliari poste nella Palazzina residenziale D7, ( fg.33 particella 518 ) schiera:

- **Lotto D7/1** Alloggio *al piano terra, sub. 1*
- **Lotto D7/2** Garage, *sub. 2*

Unità immobiliari poste nella Palazzina residenziale "E1", ( fg.33 particella 510) unifamiliare:

- **Lotto E1/1** Alloggio *al piano terra e primo, sub.1*
- **Lotto E1/2**, Garage, *sub. 2*
- **Lotto di Terreno** edificabile "C2", ( fg. 33 particella 522)
- **Lotto di Terreno** edificabile "E2", ( fg. 33 particella 509)

### MAPPA CATASTALE COMUNE DI MONTE SAN SAVINO - FOGLIO 33



## **PARAMETRI PER LA QUANTIFICAZIONE DEL VALORE DEI BENI LOTTIZZAZIONE "LE FONTI"**

Per la quantificazione del valore dei beni oggetto della stima , in relazione alle loro caratteristiche, sono da ritenersi significativi i parametri di seguito elencati e descritti :

### **EDIFICI**

Il parametro significativo per la quantificazione del valore degli alloggi è costituito dalla **superficie di riferimento "commerciale"** la quale si compone di tutte le superfici , al lordo delle murature interne e perimetrali sia delle porzioni abitabili di ciascun alloggio che di quelle di pertinenza direttamente collegate alle unità abitative (soffitte , locali interrati, logge e terrazzi, resedi).

Queste ultime vengono ricondotte a superfici equivalenti a quella lorda abitabile attraverso appropriate percentuali di riduzione che, nel caso specifico, tenuto conto del loro grado di finitura e/o utilizzabilità , sono state individuate come segue :

- **soffitte e/o locali** interrati direttamente collegati all'abitazione : equivalenti all'50% della superficie lorda abitabile .
- **logge e terrazze** equivalenti al 30 % della superficie lorda abitabile .
- **area urbana di pertinenza esclusiva** equivalente al 10% della superficie , fino alla superficie dell'unità immobiliare , al 2% per superfici eccedenti detto limite.

I valori determinati in funzione dei parametri sopra descritti sono comprensivi delle parti comuni

Il parametro significativo per la quantificazione del valore dei garage e delle cantine è costituito dalla **superficie al lordo** delle murature perimetrali .

### **LOTTI EDIFICABILI**

Il parametro significativo per la quantificazione del valore di tali beni è costituito dalla **complessiva potenzialità edificatoria** anziché dalla loro estensione in superficie

**BENI IMMOBILI POSTI NELLA PALAZZINA "A1"**  
**PALAZZINA RESIDENZIALE PLURIFAMILIARE**  
**UBICAZIONE DELLA PALAZZINA**

La palazzina residenziale ,in cui sono poste le unità immobiliari oggetto della presente perizia denominato **edificio "A1"** della lottizzazione "Le Fonti" di Alberoro, è sita nel Comune di Monte San Savino (Arezzo), in frazione Alberoro all'incrocio delle seguenti strade : Via Leonilde Lotti, Via Enrico Berlinguer e A. Fanfani



**DESCRIZIONE GENERALE DELLA PALAZZINA**

Il lotto "A1" , in cui è stata edificata la palazzina residenziale, ha una superficie di mq. 720 , si può edificare per una h massima di 9,50 ml , un volume edificabile massimo. di mc. 1600 , e una superficie massima coperta di mq. 288 .

La palazzina definita "A1" è composta da n° 3 appartamenti al piano terra, n° 4 appartamenti al piano primo con soffitte al piano secondo; al piano interrato, con collegamento veicolare costituito da rampa e pedonale mediante n°1 corpi scala esterno, sono previsti n°7 box auto. Il primo piano è servito da n°2 corpi scala, la restante superficie esterna di circa 450 mq forma il giardino, le aree comuni adibite a rampa e i percorsi pedonali e carrabili .Il lotto è delimitato da stabili recinzioni

La palazzina costruita a norma delle disposizioni di legge della normativa in materia di risparmio energetico si presenta, considerato la recente edificazione , in buono stato di manutenzione.

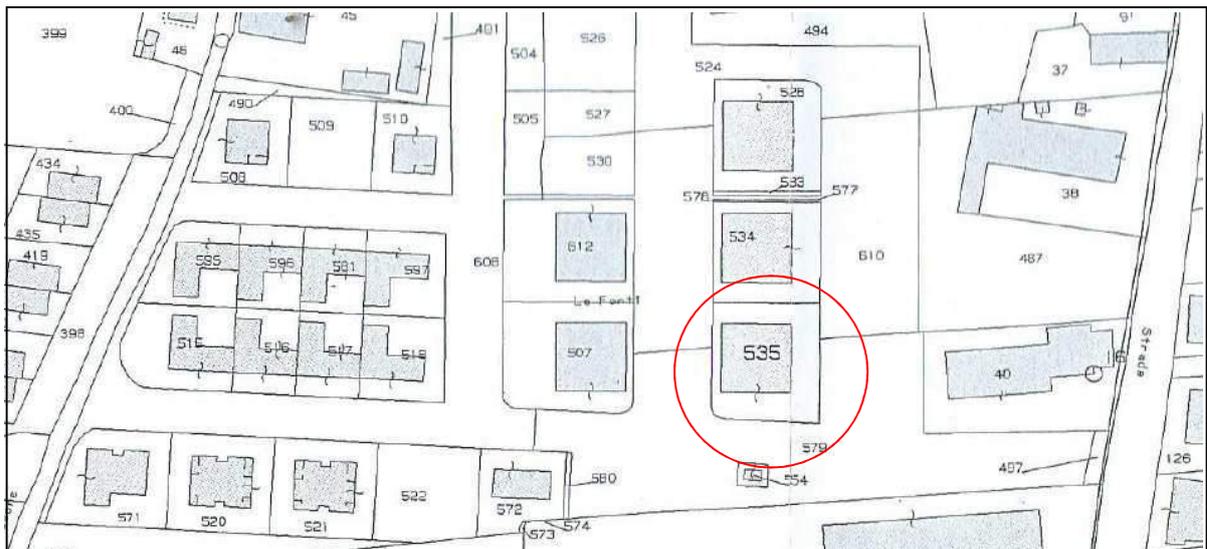
Le strutture sono realizzate con telaio in cemento armato , tamponamento esterno a cassetta con fodera interna ed esterna in laterizio intonacata e coibente intercluso, tinteggiato, copertura a padiglione impermeabilizzata con guaina e coibentata , con manto in tegole in cotto e discendenti e docce in rame.

Allo stato attuale il patrimonio immobiliare della Società in procedura , posto nella palazzina “A1” sita in Comune di Monte San Savino (Ar), distinta al catasto urbano di detto Comune al foglio 33 particella 535, è rappresentato dai seguenti immobili :

- Lotto A1/1 Alloggio (al piano terra, sub. 5)
- Lotto A1/2 Garage (sub. 6)
- Lotto A1/3 Alloggio (al piano primo, sub. 9).
- Lotto A1/4 Garage (sub.10)
- Area urbana sub. 19 di mq. 2,00 (area non soggetta a valutazione)

### MAPPA CATASTALE

Comune di MONTE SAN SAVINO foglio 33 particella 535



\*\*\*

**LOTTO A1/1: ABITAZIONE DI TIPO CIVILE**

FOGLIO 33 PARTICELLA 535 SUB. 5

**UBICAZIONE**

Relativamente a unità immobiliare, adibita ad **appartamento**, posto al piano terra della palazzina residenziale, edificio A1 della lottizzazione "Le Fonti" di Alberoro, sita Comune di Monte San Savino (AR), frazione Alberoro, Via Enrico Berlinguer (senza numero civico).

**DESCRIZIONE SINTETICA DELL'IMMOBILE**

**Appartamento** posto al piano terra (altezza interna utile m. 2,70) è composto da portico di circa mq. 6,00 utili, monocale, cucinotto, disimpegno e bagno; il tutto per una superficie edilizia netta complessiva di esclusiva proprietà di circa mq 33,00 oltre che da resede esclusivo a giardino di circa mq 55 in piccola parte occupato da percorsi pedonali.

L'appartamento, costruito a norma delle disposizioni di legge della normativa in materia di risparmio energetico si presenta, considerato la recente edificazione, in ottimo stato di manutenzione.

Rifiniture interne, pavimenti, rivestimenti, tinteggiature, porte interne in legno sono realizzati con materiali di buona qualità e in buono stato di manutenzione, finestre con telaio in legno verniciato e vetro camera, persiane in alluminio e portoncino di ingresso.

Gli impianti, realizzati nel rispetto della normativa vigente al momento della loro realizzazione, si presentano in buone condizioni: riscaldamento autonomo a gas metano da rete pubblica, radiatori a parete, impianto idrico civile sottotraccia da acquedotto comunale, impianto TV con antenna centralizzata e impianto telefonico e citofonico.

**DATI CATASTALI**

Detto bene è come in appresso catastalmente rappresentato:

Unità immobiliari site nel comune di Monte San Savino, Catasto dei Fabbricati, foglio 33

DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI
Particella	Sub	Z.C	Categ.	Classe	Cons.	Rendita	Indirizzo Via
535	5	.	A/2	3	2,5 vani	€ 174,30	E. Berlinguer piano T

Intestato a :

**Storico:**

**Al Catasto dei Fabbricati :**

- particella 535 sub. 5 (giusta denuncia di u.i.u. per costituzione dell'14/12/2010 protocollo n. AR0212365)

**Al Catasto dei Terreni :**

particella 535 – Ente Urbano di are 7.25 – (anche 539) Tipo mappale del 30/03/2009 protocollo AR0060996

già particella 535 – Semintivo arborato di are 2.61 – giusto frazionamento del 15/02/2007 protocollo AR0032092

già particella 486 – giusto frazionamento del 19/07/2005 protocollo AR0078453

già particella 39 – giusto Tipo mappale del 01/09/1998 n. 136.507/1987 in atti dal 14/04/1999

già particella 39 – impiato meccanografico del 21/10/1971

### CONFINI

Da nord in senso orario : scale condominiali e sub. 1, sub. 3 resede esclusivo uso giardino, resede esclusivo uso giardino,

### STATO DI OCCUPAZIONE

Al momento dell'accesso all'immobile , effettuato in data 03/12/2014 , al fine di prendere visione della consistenza fisica e dello stato, lo stesso risultava libero e non occupato.

\*\*\*

### LOTTO A1/2: GARAGE

PARTICELLA 535 SUB. 6

### UBICAZIONE

Relativamente a unità immobiliare, adibita ad **Autorimessa** posta al piano interrato della palazzina residenziale, edificio A1 della lottizzazione "LE FONTI " di Alberoro, sita Comune di Monte San Savino (AR) , frazione Alberoro , Via Leonide Iotti , (senza numero civico) .

### DESCRIZIONE SINTETICA DELL'IMMOBILE

L'**autorimessa** è parte di un complesso di box a cui si accede tramite rampa e corsia condominiale, composta da unico locale di mq 16,70 utili ,di altezza interna utile m. 2,40 e si presenta, considerato la recente edificazione , in buono stato di manutenzione, ingresso costituito da basculante in metallo presente l'impianto elettrico e d'illuminazione generale

### DATI CATASTALI

Detto bene è come in appresso catastalmente rappresentato:

Unità immobiliari site nel comune di Monte San Savino, Catasto dei Fabbricati, foglio 33

DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI
Particella	Sub	Z.C	Categ.	Classe	Cons.	Rendita	Indirizzo
<b>535</b>	<b>6</b>		C/6	3	17 mq	€ 43,90	piano S1

Intestato a :

Con diritto al sub. 15, bene comune non censibile (area di manovra per accesso ai garage e scala di accesso al piano terra e al sub. 16, bene comune non censibile (rampa di accesso ai garage e vialetto)

**Storico:**

**Al Catasto dei Fabbricati :**

- particella 535 sub. 5 (giusta denuncia di u.i.u.per costituzione dell'14/12/2010 protocollo n. AR0212365)

**Al Catasto dei Terreni :**

particella 535 – Ente Urbano di are 7.25 – Tipo mappale del 30/03/2009 protocollo AR0060996

già particella 535 – Semintivo arborato di are 2.61 – giusto frazionamento del 15/02/2007 protocollo AR0032092

già particella 486 – giusto frazionamento del 19/07/2005 protocollo AR0078453

già particella 39 – giusto Tipo mappale del 01/09/1998 n. 136.507/1987 in atti dal 14/04/1999

già particella 39 – impiato meccanografico del 21/10/1971

**CONFINI**

Da nord in senso orario : scale condominiali e zona interrata, area di manovra per accesso ai garage, sub. 1, zona interrata

**STATO DI OCCUPAZIONE**

Al momento dell'accesso all'immobile , effettuato in data 03/12/2014 , al fine di prendere visione della consistenza fisica e dello stato, lo stesso risultava libero e non occupato.

\*\*\*

**LOTTO A1/3: ABITAZIONE DI TIPO CIVILE**

**PARTICELLA 535 SUB. 9**

**UBICAZIONE**

Relativamente a unità immobiliare, composta da: **appartamento** al piano primo e secondo a cui si accede da scale e pianerottolo condominiali, posto in una palazzina residenziale denominata **edificio A1** della lottizzazione "Le Fonti" di Alberoro, sita Comune di Monte San Savino , frazione Alberoro Via Leonide Lotti (senza numero civico) .

**DESCRIZIONE SINTETICA DELL'IMMOBILE**

L'appartamento al **piano primo** (altezza interna utile m. 2,70) è composto da soggiorno , angolo cottura, una camera, antibagno, un bagno e ripostiglio il tutto per una superficie edilizia netta complessiva di esclusiva proprietà di circa mq 47,20 e terrazzo di mq. 3,80 ; con scala interna che parte dal soggiorno si accede al piano **soffitta** in cui è presente un bagno abitabile (altezza media maggiore di 2,40 ml ) di mq. 4,40 e due locali soffitta e un ripostiglio (con copertura inclinata di altezza media utile minore di ml. 2.40) per una superficie edilizia netta di circa mq 38,00 servita da terrazza di circa mq. 8,50.

L'appartamento ,costruito a norma delle disposizioni di legge della normativa in materia di risparmio energetico si presenta, considerato la recente edificazione , in ottimo stato di manutenzione.

Rifiniture interne, pavimenti ,rivestimenti tinteggiature , porte interne in legno sono realizzati con materiali di buona qualità e in buono stato di manutenzione , finestre con telaio in legno verniciato e vetro camera , persiane in alluminio e portoncino di ingresso.

Gli impianti , realizzati nel rispetto della normativa vigente al momento della loro realizzazione, si presentano in buone condizioni: riscaldamento autonomo a gas metano da rete pubblica , radiatori a parete, impiato idrico civile sottotraccia da acquedotto comunale, impianto TV con antenna centralizzata e impianto telefonico e citofonico

### DATI CATASTALI

Detto bene è come in appresso catastalmente rappresentato:

Unità immobiliari site nel comune di MONTE SAN SAVINO, Catasto dei Fabbricati, foglio 33

DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI
Particella <b>535</b>	Sub <b>9</b>	Z.C	Categ. A/2	Classe 3	Cons. 5,5 vani	Rendita € 383,47	Indirizzo piano 1-2

Con diritto al sub. 18, bene comune non censibile (vialetto e scala di accesso al piano primo)

Intestato a :

#### Storico:

Al **Catasto dei Fabbricati** :

- particella 535 sub. 5 (giusta denuncia di u.i.u.per costituzione dell'14/12/2010 protocollo n. AR0212365)

Al **Catasto dei Terreni** :

particella 535 – Ente Urbano di are 7.25 – **\*comprende anche la particella 539** , Tipo mappale del 30/03/2009 protocollo AR0060996

già particella 535 – Semintivo arborato di are 2.61 – giusto frazionamento del 15/02/2007 protocollo AR0032092

già particella 486 – giusto frazionamento del 19/07/2005 protocollo AR0078453

già particella 39 – giusto Tipo mappale del 01/09/1998 n. 136.507/1987 in atti dal 14/04/1999

già particella 39 – impiato meccanografico del 21/10/1971

gia particella 39 – impianto meccanografico del 21/10/1971

### CONFINI

Da nord in senso orario : zona esterna, zona esterna, sub. 13 , sub. 7 di proprietà.

### STATO DI OCCUPAZIONE

Al momento dell'accesso all'immobile , effettuato in data 03/12/2014 , al fine di prendere visione della consistenza fisica e dello stato, lo stesso risultava libero e non occupato.

\*\*\*

**LOTTO A1/4: GARAGE**

PARTICELLA 535 SUB. 10

**UBICAZIONE**

Relativamente a unità immobiliare, adibita ad **autorimessa** posta al piano interrato della palazzina residenziale denominata **edificio A1** della lottizzazione "LE FONTI " di Alberoro, sita Comune di Monte San Savino (AR) , frazione Alberoro , Via Leonide Lotti , (senza numero civico) .

**DESCRIZIONE SINTETICA DELL'IMMOBILE**

L'autorimessa al **piano interrato** è parte di un complesso di box a cui si accede tramite rampa e corsia condominiale, composta da unico locale di mq 16,70 utili ,di altezza interna utile m. 2,40 e si presenta, considerato la recente edificazione , in ottimo stato di manutenzione, ingresso costituito da basculante in metallo, presente l'impianto elettrico e d'illuminazione generale .

**DATI CATASTALI**

Detto bene è come in appresso catastalmente rappresentato:

Unità immobiliari site nel comune di MONTE SAN SAVINO, Catasto dei Fabbricati, foglio 33

DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI
Particella <b>535</b>	Sub <b>10</b>	Z.C	Categ. C/6	Classe 3	Cons. 17 mq	Rendita € 43,90	Indirizzo Via E. Berlinguer piano S1

Con diritto al sub. 15, bene comune non censibile (area di manovra per accesso ai garage e scala di accesso al piano terra e al sub. 16, bene comune non censibile (rampa di accesso ai garage e vialetto)

Intestato a :

**Storico:**

Al **Catasto dei Fabbricati** :

- particella 535 sub. 10 (giusta denuncia di u.i.u.per costituzione dell'14/12/2010 protocollo n. AR0212365)

Al **Catasto dei Terreni** :

particella 535 – Ente Urbano di are 7.25 – Tipo mappale del 30/03/2009 protocollo AR0060996

già particella 535 – Semintivo arborato di are 2.61 – giusto frazionamento del 15/02/2007 protocollo AR0032092

già particella 486 – giusto frazionamento del 19/07/2005 protocollo AR0078453

già particella 39 – giusto Tipo mappale del 01/09/1998 n. 136.507/1987 in atti dal 14/04/1999

già particella 39 – impiato meccanografico del 21/10/1971

**CONFINI**

Da nord in senso orario : zona interrata, zona interrata, sub. 12 , area di manovra per accesso ai garage,

## STATO DI OCCUPAZIONE

Al momento dell'accesso all'immobile , effettuato in data 03/12/2014 , al fine di prendere visione della consistenza fisica e dello stato, lo stesso risultava libero e non occupato.

## PROVENIENZA

Esaminati i titoli di provenienza e consultati i registri della Conservatoria dei Registri Immobiliari e del Catasto di Arezzo , in base a detti documenti e registri i beni sopra descritti, posti nella palazzina denominata **edificio A1** (Comune di Monte San Savino foglio 33 p.Ila 535 sub. 5, sub. 6, sub.9, sub. 10 e sub. 19), risultano di proprietà della società :

\_\_\_\_\_ per il diritto di Proprietà per la quota di 1/1 per **costruzione diretta su terreni alla medesima pervenuti** :

- dalla \_\_\_\_\_ con **Atto di compravendita** del 20/11/2007, Notaio De Stefano Giuseppe Castiglion Fiorentino (AR) Repertorio 56235/10624, trascritto in data **29/11/2007**, Registro Generale 25987 Registro Particolare **16141** (*particella 535 ex 486 e particella 539 ex 496*)

- alla \_\_\_\_\_

**a)** in parte (*particella 486 ex 39*) da \_\_\_\_\_ con Atto di compravendita Notaio \_\_\_\_\_ del 30/11/2005 Rep. N. 52607, trascritto in data 12/12/2005, Registro Generale 23158 Registro Particolare 14853

- a \_\_\_\_\_ (*particella 39*) virtù dell'atto del notaio \_\_\_\_\_ in data 30.01.1965 (reg. ad Arezzo il 19.02.1965 al n. 367 vol. 113 e trascritto il 24.02.1965 al vol. 2233 art. 1133).

**b)** in parte (*particella 496 ex 416*) da \_\_\_\_\_ con Atto di compravendita Notaio \_\_\_\_\_ del 30/11/2005 Rep. N. 52606/8753 trascritto in data 14/12/2005, Registro Generale 23374 Registro Particolare 14999

- a \_\_\_\_\_ (*particella 416*) in virtù della successione di \_\_\_\_\_ ,apertasi in data 24.01.1986 (den. N. 38 vol. 553 trascritta il 07.01.1987 al n. 239) , cui sono state chiamate in forza di legge il \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ , apertasi in data 05.09.2004 ( den. N. 80 vol. 846 trascritta il 23.06.2005 al n. 7704) cui è stata chiamata in forza di legge la \_\_\_\_\_

- a \_\_\_\_\_ in virtù della successione di \_\_\_\_\_ apertasi in data 12.04.1957 ( oggetto della denuncia n. 44 vol. 304 trascritta il 01.10.1957 al vol. 1646 art.4522), in virtù di testamento olografo in data 06.08.1926 pubblicato con verbale del notaio \_\_\_\_\_ in data 23.07.1957 ( reg. Arezzo il 29.07.1957 al n. 163 vol. 165)

## CARICHI PREGIUDIZIEVOLI – GRAVAMI

Esaminati i titoli di provenienza e consultati i registri della Conservatoria dei Registri Immobiliari e del Catasto di Arezzo , in base a detti documenti e registri, i beni posti nella palazzina residenziale denominata **edificio A1** sita in Comune di Monte San Savino (Ar), distinta al catasto urbano di detto Comune al foglio 33 particella 535 sub. 5, sub. 6, sub.9, sub. 10 e sub. 19)

Risultano a tutto il 18/11/2014 liberi da iscrizioni ipotecarie, trascrizioni pregiudiziali, privilegi di qualsiasi natura, nonché privilegi fiscali e da ogni e qualsiasi onere opeso, ad eccezione di quanto segue :

- **Convenzione** ai sensi dell'art. 28, Legge 1150/42 tra la

con atto stipulato presso il Notaio

del 09/02/2006, repertorio n. 53192, raccolta 8947, registrato

ad Arezzo il 23/02/2006 , n. 1183, iscritto in data **23/02/2006** al n. 4007/9546,

- **Ipoteca volontaria** a favore

costituita Atto Notarile Pubblico del 03/02/2006, Notaio

Repertorio 53138, Nota di iscrizione del **08/02/2006**, Registro Generale

2945 Registro Particolare **526**, derivante da apertura di credito

- **Ipoteca volontaria** a favore

costituita Atto Notarile Pubblico del 12/12/2007, Notaio

Repertorio 56334/10705, Nota di iscrizione del **14/12/2007**, Registro Generale 27145

Registro Particolare **6208**, derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario, Capitale

3.500.000,00 Totale 7.000.000,00, domicilio ipotecario eletto

, con annotamento a margine di : **Frazionamento in quota** con Atto Notarile Pubblico del

30/10/2009, Notaio Repertorio 58396/12364, Nota di

iscrizione del **19/11/2009** - Registro Generale 20222 Registro Particolare **3200**, sui seguenti

immobili di siti in Comune di Monte San Savino (AR), Catasto terreni Foglio 33 , particelle 535 e 539

(lotto A1) capitale € 660.000,00 ipoteca € 1.320.000,00 e **Frazionamento in quota** con Atto Notarile

Pubblico del 15/12/2010, Notaio Repertorio

59663/13366, Nota di iscrizione del **30/12/2010**, Registro Generale 23498 Registro Particolare **3885**,

sui seguenti immobili di siti in Comune di Monte San Savino (AR), Catasto terreni Foglio 33 :

Particella 535 sub. 5 e sub. 6 capitale € 60.000,00 ipoteca € 120.000,00 ; Particella 535 sub. 9

e sub. 10 capitale € 125.000,00 ipoteca € 250.000,00,

- **Ipoteca volontaria** a favore

quale terzo datore, (nonché la ) per altri immobili non

oggetto della presente perizia) costituita con Atto Notarile Pubblico del 27/12/2010, Notaio

Repertorio 59725/13415, Nota di iscrizione del

**17/01/2011**, Registro Generale 779 Registro Particolare **90**, Derivante : Concessione a garanzia di

apertura di credito, Capitale 1.280.000,00 ,Totale 3.600.000,00, domicilio ipotecario eletto presso la

- **Ipoteca volontaria** ( in prosecuzione dell'apertura di credito concessa con la formalità precedente

n.526 del 08/02/2006) a favore

quale terzo datore, (nonché la ) per altri immobili non

oggetto della presente perizia) con Atto Notarile Pubblico 29/03/2012 - Notaio [REDACTED]  
[REDACTED] Repertorio 61029/14422, Nota di iscrizione del **02/04/2012** Registro Generale 4711 Registro Particolare **502** , Capitale: € 1.650.000,00, Totale: € 3.600.000,00, domicilio ipotecario eletto presso [REDACTED].

- **Ipoteca Giudiziale** a favore [REDACTED] con Atto Giudiziario del 06/04/2012, Pubblico ufficiale Tribunale di Arezzo (AR) ,Rep. 3691/2012, Nota di iscrizione del **23/04/2012**, Reg.Gen. 5638 Reg.Part.**616** Capitale: € 168.056,11, Totale: € 205.000,00 , domicilio ipotecario eletto [REDACTED]

- **Verbale di pignoramento immobili** a favore [REDACTED]  
[REDACTED] Atto Giudiziario del 20/12/2012 Repertorio 4895, Nota di iscrizione del **21/02/2013** ,Reg. Gen. 2546 Reg. Part.**1875** domicilio eletto [REDACTED] (Avv. [REDACTED])

- **Atto Esecutivo o Cautelare** – Ordinanza di sequestro Conservativo a favore [REDACTED]  
[REDACTED] con Atto Giudiziario del 06/05/2013,Tribunale di Arezzo (AR), Rep. 921/2013 Nota di iscrizione del **30/05/2013**, Reg. Gen.7299 Reg.Part. **5413** domicilio eletto in [REDACTED]

#### **TITOLI AUTORIZZATIVI**

La palazzina residenziale plurifamiliare - lotto A1 , Comune di Monte San Savino sita all'incrocio delle seguenti strade : Via Leonilde Lotti, Via Enrico Berlinguer e A. Fanfani, Località Alberoro su immobile catastalmente distinto al foglio 33 particelle 535, di cui le porzione immobiliari in oggetto sono parte, è stata realizzata in ordine ai seguenti provvedimenti amministrativo-edilizio , rilasciati dal Comune di Monte San Savino (AR) – Ufficio Edilizia e Urbanistica :

- **Permesso di Costruire** n. **C08/1241/0** del **08/07/2008** (L.R. n. 01 del 02 gennaio 2005) , - Pratica Edilizia n. 08/06297/0 rilasciato alla [REDACTED] - **D.I.A.** del **20/04/2010** Pratica Edilizia n. 10/08126/I ( Variante al P.C. n. C08/1241/0 del 08/07/2008) - **Comunicazione di inizio lavori** in data 15/05/2010 presentato il 14/05/2010 n. 010017- *Sono stati versati gli oneri di urbanizzazione.*

E realizzato in ordine ai seguenti provvedimenti rilasciati dall' Ufficio Tecnico del Genio Civile sede di Arezzo e precisamente :

- **Pratica** n. 41149 del 27/12/2007, 41149/1 del 05/08/2008, 41149/2 del 13/07/2010 e deposito di **Certificato di collaudo statico** del **26/01/2012**

#### **REGOLARITA' URBANISTICA e EDILIZIA**

I beni immobili , oggetto della presente perizia , facenti parte della palazzina A1 , rispetto agli elaborati allegati alla D.I.A. del 20/04/2010 Pratica Edilizia n. 10/08126/I, e alle planimetrie presentate al catasto dei fabbricati non presentano difformità sostanziali .

**ABITABILITA'/AGIBILITA'**

I beni immobili , oggetto della presente perizia , facenti parte della palazzina A1 , sono privi dell'attestazione di conformità e certificazione di abitabilità/agibilità per il cui rilascio occorre produrre :

- dichiarazioni, ai sensi del D.M. 22/01/2008 n. 37 , di conformità degli impianti
- certificazione di rispondenza alla normativa in materia di risparmio energetico ai sensi della Legge 10/91, D.L. vo 192/05 e 311/06 e D.P.R. 59/2009
- collaudo delle opere di urbanizzazione primarie
- relazione di calcolo elementi di ancoraggio copertura

**VALUTAZIONE**

Visionati i beni, controllate le loro destinazioni urbanistiche e verificata la loro consistenza, presa visione dello stato dei luoghi, comparando i beni di stima con altri beni ad loro assimilabili, tenuto di conto dell'attuale andamento del mercato immobiliare, ha valutato quanto segue.

**LOTTO A1/1 APPARTAMENTO**

Per quanto riguarda gli alloggi, il più probabile valore unitario di mercato individuato, il quale trova preciso riscontro anche in elementi certi e tracciabili come l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia dell'Entrate ,corrisponde ai seguenti valori.Alloggi ubicati al piano terra, tenuto conto della dotazione di superfici pertinenziali (giardino) nonché della completa autonomia da parti condominiali dell'edificio :

€/mq 1.700,00 (euro a metro quadrato millesettecento/00)

**Valore di stima**

<b>Particella 535</b>			
<b>Sub 5 alloggio piano terra</b>	Superficie "lorda mq"	% adeguamento	Superficie "commerciale"
Superficie lorda abitabile	40,06	100	40,06
Superficie logge	7,00	30	2,10
Superficie complessiva alloggio	mq 42,16		

<b>Redede di pertinenza esclusivo</b> Mq. 55,00	Superficie mq	% adeguamento	Superficie "commerciale"
superficie	40,00	10	4,00
superficie	5,00	2	0,10
Superficie complessiva resede	Mq 4,10		
<b>SUPERFICIE COMPLESSIVA</b>	<b>Mq 46,26</b>		

per quanto esposto nei precedenti paragrafi il più probabile valore di mercato bene qui sopra rappresentato risulta: mq 46,26 x €/mq 1700,00= € 78.700,00

- quale valore di vendita coattiva si condidera un coefficiente del - 15%,

- quale valore quota parte certificazione occorrente al rilascio abitabilità , per l'immobile in questione si ritiene sufficiente applicare un abbattimento del 1% rispetto al valore di mercato , in quanto si tratta di un bene appetibile : € 78.700,00 - 16% = € 66.000,00

**Valore finale alloggio LOTTO A1/1**

**€ 66.000,00 (euro sessantaseimila/00)**

\*\*\*

### LOTTO A1/2 GARAGE

Per quanto riguarda le autorimesse, il più probabile valore unitario di mercato individuato, il quale trova preciso riscontro anche in elementi certi e tracciabili come l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia dell'Entrate, corrisponde ai seguenti valori: box auto e cantine :

€/mq 650,00 (euro a metro quadrato seicentocinquanta/00)

#### Valori di stima

Particella 535			
<b>Sub 6 garage</b>	Superficie "lorda mq"	% adeguamento	Superficie "commerciale"
Superficie lorda	19,10	100	19,10
SUPERFICIE COMPLESSIVA	mq 19,10		

per quanto esposto nei precedenti paragrafi il più probabile valore di mercato del bene qui sopra rappresentato risulta: mq 19,10 x €/mq 650,00= € 12.400,00

- quale valore di vendita coattiva si condidera un coefficiente del - 15%,

- quale valore per quota parte certificazione occorrente al rilascio abitabilità , per l'immobile in questione si ritiene sufficiente applicare un abbattimento del 1% rispetto al valore di mercato , in quanto si tratta di un bene appetibile : € 12.400,00 - 16% = € 10.500,00

**Valore finale garage LOTTO A1/2**

**€ 10.500,00 (euro diecimilacinquecento/00)**

\*\*\*

### LOTTO A1/3 APPARTAMENTO

Per quanto riguarda gli alloggi, il più probabile valore unitario di mercato individuato, il quale trova preciso riscontro anche in elementi certi e tracciabili come l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia dell'Entrate, corrisponde ai seguenti valori:alloggi ubicati al piano primo :

€/mq 1.6750,00 (euro a metro quadrato milleseicentotantacinque/00)

#### Valori di stima

Particella 535			

<b>Sub 9 – alloggio piano primo</b>	Superficie “lorda mq”	% adeguamento	Superficie “commerciale”
Superficie lorda abitabile	62,30	100	62,30
Superficie soffitta	48,70	50	24,35
Superficie logge/terrazze	12,30	30	3,69
<b>SUPERFICIE COMPLESSIVA</b>	<b>Mq 90,34</b>		

per quanto esposto nei precedenti paragrafi il più probabile valore di mercato del bene qui sopra rappresentato risulta: mq 90.34 x €/mq 1.675,00= € 151.300,00

- quale valore di vendita coattiva si condidera un coefficiente del - 15%,

- quale valore di quota parte certificazione occorrente al rilascio abitabilità , per l'immobile in questione si ritiene sufficiente applicare un abbattimento del 1% rispetto al valore di mercato , in quanto si tratta di un bene appetibile : € 151.300,00 - 16% = € 127.100,00

**Valore finale alloggio LOTTO A1/3**

**€ 127.100,00 (euro centoventisettemilacento/00)**

\*\*\*

**LOTTO A1/4 GARAGE**

Per quanto riguarda le autorimesse, il più probabile valore unitario di mercato individuato, il quale trova preciso riscontro anche in elementi certi e tracciabili come l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia dell'Entrate, corrisponde ai seguenti valori:

box auto e cantine : €/mq 650,00 (euro a metro quadrato seicentocinquanta/00)

**Valori di stima**

Particella 535			
<b>Sub 6 garage</b>	Superficie “lorda mq”	% adeguamento	Superficie “commerciale”
Superficie lorda	19,90	100	19,90
<b>SUPERFICIE COMPLESSIVA</b>	<b>mq 19,90</b>		

per quanto esposto nei precedenti paragrafi il più probabile valore di mercato del bene qui sopra rappresentato risulta: mq 19,90 x €/mq 625,00= € 13.000,00

- quale valore di vendita coattiva si condidera un coefficiente del - 15%,

- quale valore di quota parte certificazione occorrente al rilascio abitabilità , per l'immobile in questione si ritiene sufficiente applicare un abbattimento del 1% rispetto al valore di mercato , in quanto si tratta di un bene appetibile : € 13.000,00 - 16% = € 11.000,00

**Valore finale garage LOTTO A1/4**

**€ 11.000,00 (euro undicimila/00)**

\*\*\*

## **BENI IMMOBILI POSTI NELL' EDIFICIO "A2" PALAZZINA RESIDENZIALE PLURIFAMILIARE**

### **UBICAZIONE DELLA PALAZZINA**

La palazzina residenziale ,in cui sono poste le unità immobiliari oggetto della presente perizia denominato **edificio "A2"** della lottizzazione "Le Fonti" di Alberoro, è sita nel Comune di Monte San Savino (Arezzo), in frazione Alberoro compresa tra due strade : Via Leonilde Iotti, Via Enrico Berlinguer

### **DESCRIZIONE GENERALE DELLA PALAZZINA**

Il lotto "A2", in cui è stata realizzata la palazzina residenziale plurifamiliare, ha una superficie di mq. 685 , si può edificare per una h massima di 9,50 ml , un volume edificabile massimo. di mc. 1600 , e una superficie massima coperta di mq. 274 .

L'edificio contraddistinto dalla sigla A2 è una palazzina composta da n° 3 appartamenti al piano terra, n° 4 appartamenti al piano primo con soffitte al piano secondo; al piano interrato, con collegamento veicolare costituito da rampa e pedonale mediante N°1 corpi scala esterno, sono previsti n°7 box auto. Il primo piano è servito da n°2 corpi scala , la superficie esterna forma i giardini i privati,le aree comuni adibite a rampa e i percorsi pedonali e carrabili .Il lotto è delimitato da stabili recinzioni

La palazzina costruita a norma delle disposizioni di legge della normativa in materia di risparmio energetico si presenta, considerato la recente edificazione , in buono stato di manutenzione.

Le strutture sono realizzate con telaio in cemento armato , tamponamento esterno a cassetta con fodera interna ed esterna in laterizio intonacata e coibente intercluso, tinteggiato, copertura a padiglione impermeabilizzata con guaina e coibentata , con manto in tegole in cotto e discendenti e docce in rame.

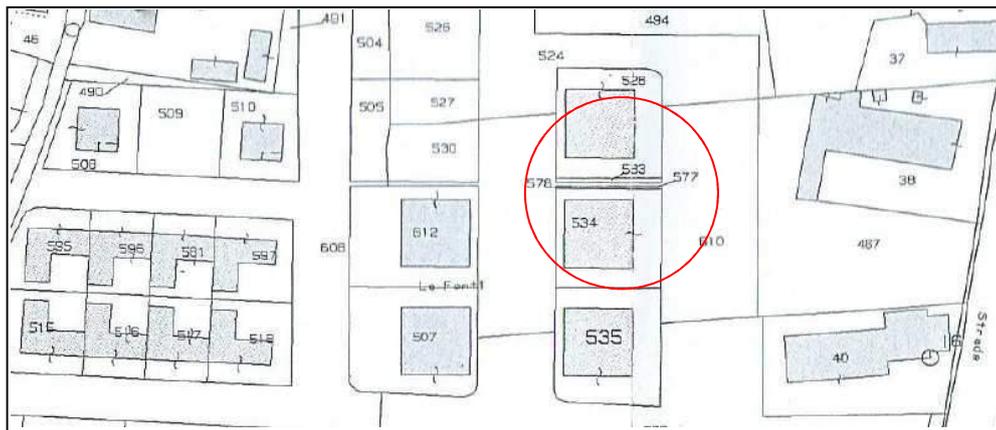
### **Foto aerea**



Allo stato attuale il patrimonio immobiliare della Società in procedura , posto nella palazzina “A2” sita in Comune di Monte San Savino (Ar), distinta al catasto urbano di detto Comune al foglio 33 particella 534, è rappresentato dai seguenti immobili :

- Lotto A2/1 **Alloggio al piano terra, sub. 4**
- Lotto A2/2 **Garage, sub. 5**

#### MAPPA CATASTALE



Comune di Monte San Savino – foglio 33 particella 534

\*\*\*

#### LOTTO A2/1: ABITAZIONE DI TIPO CIVILE

PARTICELLA 534 SUB. 4

#### UBICAZIONE DELL'IMMOBILE

Relativamente a unità immobiliare composta da : **appartamento** al piano terra a cui si accede da resede esclusivo di proprietà con cantina al piano interrato con accesso da scala interna , il tutto posto su palazzina residenziale denominata edificio A1 della lottizzazione “Le Fonti ” di Alberoro, sita Comune di Monte San Savino (AR) , frazione Alberoro , Via Enrico Berlinguer (senza numero civico),

#### DESCRIZIONE SINTETICA DELL'IMMOBILE

L'appartamento al **piano terra** (altezza interna utile m. 2,70) è composto da portico di mq. 6,80, monolocale, disimpegno e bagno il tutto per una superficie edilizia netta complessiva di esclusiva proprietà di circa mq 39,00 e piccolo ripostiglio , con scala interna si accede alla cantina ( altezza interna utile di ml, 2,40) posta al piano interrato composta da unico locale per una superficie edilizia netta complessiva di circa mq 27,00 oltre che da resede esclusivo a giardino di circa mq 36,00 in piccola parte occupato da percorsi pedonali ,

L'appartamento ,costruito a norma delle disposizioni di legge della normativa in materia di risparmio energetico si presenta esternamente, considerato la recente edificazione , in ottimo stato di manutenzione.

Internamente si presenta allo *stato grezzo*, con la realizzazione del solo impianto di riscaldamento a "pavimento", della posa in opera delle forassiti per l'impianto elettrico e gli intonaci, sono state montate le persiane esterne in alluminio e il portoncino di ingresso, mentre mancano totalmente le finestre, i pavimenti, i sanitari e qualsiasi tipo di impianto.

### DATI CATASTALI

Detto bene è come in appresso catastalmente rappresentato:

Unità immobiliari site nel comune di MONTE SAN SAVINO, Catasto dei Fabbricati, foglio 33 :

DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI
Particella <b>534</b>	Sub <b>4</b>	Z.C .	Categ. A/2	Classe 3	Cons. 3 vani	Rendita € 209,17	Indirizzo Via E. Berlinguer p. S1-T

Intestato a :

#### Storico:

Al **Catasto dei Fabbricati** :

(giusta denuncia di u.i.u. per costituzione dell'14/12/2010 protocollo n. AR0212393)

Al **Catasto Terreni** la particella 534, - ente urbano di are 06.26 - giusto tipo mappale del 30/03/2009 protocollo n. AR0060996 ;

già particella 534 - giusto frazionamento del 15/02/2007 protocollo n. AR0032092 ;

già particella 486 - giusto frazionamento del 19/07/2005 protocollo n. AR0078453 ;

già particella 39 - giusto tipo mappale del 01/09/1998 n.136.507/1987 in atti dal 14/04/1999;

già particella 39 - impianto meccanografico del 21/10/1971

### CONFINI

Da nord in senso orario : resede esclusivo uso giardino, sub. 10, sub. 19 ,resede esclusivo uso giardino,

### STATO DI OCCUPAZIONE

Al momento dell'accesso all'immobile, effettuato in data 03/12/2014, al fine di prendere visione della consistenza fisica e dello stato, lo stesso risultava libero e non occupato.

- **Preliminare di Vendita** del 26/04/2012 a favore

- Notaio ,Repertorio 134458/22633,Nota di trascrizione del **30/04/2012** - Registro Generale 6082 Registro Particolare **4577**

\*\*\*

**LOTTO A2/2: GARAGE**

PARTICELLA 534 SUB. 5

**UBICAZIONE DELL'IMMOBILE**

Relativamente a unità immobiliare, adibita ad **autorimessa** posta al piano interrato della palazzina residenziale, edificio A2 della lottizzazione "Le Fonti" di Alberoro, sita Comune di Monte San Savino (AR), frazione Alberoro, a cui si accede tramite rampa e corsia condominiale da Via Leonide Iotti.

**DESCRIZIONE SINTETICA DELL'IMMOBILE**

L'autorimessa al **piano interrato** è parte di un complesso di box a cui si accede tramite rampa e corsia condominiale, composta da unico locale di circa mq 15,00 utili, di altezza interna utile m. 2,40 e si presenta allo stato grezzo, e, considerato la recente edificazione, in buono stato di manutenzione, ingresso costituito da basculante in metallo.

**DATI CATASTALI**

Detto bene è come in appresso catastalmente rappresentato:

Unità immobiliari site nel comune di MONTE SAN SAVINO, **Catasto dei Fabbricati**, foglio 33

DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO				INFORMAZIONI
Particella	Sub	Z.C	Categ.	Classe	Cons.	Rendita	Indirizzo Via
534	5	.	C/6	3	15 mq	€ 38,73	Leonilde Iotti p. S1

Con diritto al sub. 15, bene comune non censibile (area di manovra per accesso ai garage e scala di accesso al piano terra e al sub. 16, bene comune non censibile (rampa di accesso ai garage e vialetto)

Intestato a :

**Storico:**

Al **Catasto dei Fabbricati** :

(giusta denuncia di u.i.u. per costituzione dell'14/12/2010 protocollo n. AR0212393)

Al **Catasto Terreni** la particella 534, - ente urbano di are 06.26 - giusto tipo mappale del 30/03/2009 protocollo n. AR0060996 ;

già particella 534 - giusto frazionamento del 15/02/2007 protocollo n. AR0032092 ;

già particella 486 - giusto frazionamento del 19/07/2005 protocollo n. AR0078453 ;

già particella 39 - giusto tipo mappale del 01/09/1998 n.136.507/1987 in atti dal 14/04/1999;

già particella 39 - impianto meccanografico del 21/10/1971

**CONFINI**

Da nord in senso orario : zona interrata, sub. 6, area di manovra per accesso ai garage, sub. 4 stessa proprietà

**STATO DI OCCUPAZIONE**

Al momento dell'accesso all'immobile, effettuato in data 03/12/2014, al fine di prendere visione della consistenza fisica e dello stato, lo stesso risultava libero e non occupato.

- **Preliminare di Vendita** del 26/04/2012 a favore [redacted]  
[redacted] Notaio Pantani Fabrizio Arezzo (AR) ,Repertorio 134458/22633,Nota di trascrizione del **30/04/2012** - Registro Generale 6082 Registro Particolare **4577**

### PROVENIENZA

Esaminati i titoli di provenienza e consultati i registri della Conservatoria dei Registri Immobiliari e del Catasto di Arezzo , in base a detti documenti e registri i beni sopra descritti , posti nella palazzina residenziale A2 (Comune di Monte San Savino foglio 33 p.lla 534), risultano di proprietà della società : “ [redacted] per il diritto di Proprietà per la quota di 1/1 per **costruzione diretta su terreni alla medesima pervenuti** :

- dalla [redacted] con **Atto di compravendita** del 20/11/2007, Notaio [redacted] Repertorio 56235/10624,Nota di trascrizione del **29/11/2007**, Reg. Generale 25987 Registro Particolare **16141 (particella 534 ex 486 )**
- alla [redacted] (*particella 486* ) da [redacted] con Atto di compravendita Notaio [redacted] del 30/11/2005 Rep. N. 52607, trascritto in data 12/12/2005, Registro Generale 23158 Registro Particolare 14853
- a [redacted] in virtù dell'atto del notaio [redacted] in data 30.01.1965 (reg. ad Arezzo il 19.02.1965 al n. 367 vol. 113 e trascritto il 24.02.1965 al vol. 2233 art. 1133).

### CARICHI PREGIUDIZIEVOLI – GRAVAMI

Esaminati i titoli di provenienza e consultati i registri della Conservatoria dei Registri Immobiliari e del Catasto di Arezzo , in base a detti documenti e registri, i beni posti nella palazzina residenziale A2 ,sopra descritti, risultano a tutto il 18/11/2014 liberi da iscrizioni ipotecarie , trascrizioni pregiudiziali , privilegi di qualsiasi natura , nonché privilegi fiscali e da ogni e qualsiasi onere opeso , ad eccezione di quanto segue :

- **Convenzione** ai sensi dell'art. 28, Legge 1150/42 tra la [redacted] con atto stipulato presso il Notaio [redacted] del 09/02/2006, repertorio n. 53192, raccolta 8947, registrato ad Arezzo il 23/02/2006 , n. 1183, iscritto in data **23/02/2006** al n. 4007/9546,
- **Ipoteca volontaria** a favore [redacted] costituita Atto Notarile Pubblico del 03/02/2006, Notaio [redacted] Repertorio 53138, Nota di iscrizione del **08/02/2006**, Registro Generale 2945 Registro Particolare **526**, derivante da apertura di credito
- **Ipoteca volontaria** a favore [redacted] quale terzo datore, (nonché la [redacted] per altri immobili non oggetto della presente perizia) costituita con Atto Notarile Pubblico del 27/12/2010, Notaio [redacted] Repertorio 59725/13415, Nota di iscrizione del **17/01/2011**, Registro Generale 779 Registro Particolare **90**, Derivante : Concessione a garanzia di apertura di credito, Capitale 1.280.000,00 ,Totale 3.600.000,00, domicilio ipotecario eletto presso la propria Agenzia di Arezzo 2,

- **Ipoteca volontaria** ( in prosecuzione dell'apertura di credito concessa con la formalità precedente n.526 del 08/02/2006) a favore [REDACTED] quale terzo datore, (nonché la [REDACTED] per altri immobili non oggetto della presente perizia) con Atto Notarile Pubblico 29/03/2012 - Notaio [REDACTED] Repertorio 61029/14422, Nota di iscrizione del **02/04/2012** Registro Generale 4711 Registro Particolare **502** , Capitale: € 1.650.000,00, Totale: € 3.600.000,00, domicilio ipotecario eletto presso Via Margaritone n. 11 Agenzia 2 (Arezzo) ,
- **Ipoteca Giudiziale** favore di [REDACTED] con Atto Giudiziario del 06/04/2012, Pubblico ufficiale Tribunale di Arezzo (AR) ,Rep. 3691/2012, Nota di iscrizione del **23/04/2012**, Reg.Gen. 5638 Reg.Part.**616** Capitale: € 168.056,11, Totale: € 205.000,00 , domicilio ipotecario eletto presso [REDACTED]
- **Verbale di pignoramento immobili** a favore di [REDACTED] Atto Giudiziario del 20/12/2012 Repertorio 4895, Nota di iscrizione del **21/02/2013** ,Reg. Gen. 2546 Reg. Part.**1875** domicilio eletto [REDACTED]
- **Atto esecutivo o cautelare-** Ordinanza di sequestro conservativo a favore di [REDACTED] con Atto Giudiziario del 06/05/2013,Tribunale di Arezzo (AR), Rep. 921/2013 Nota di iscrizione del **30/05/2013**, Reg. Gen.7299 Reg.Part. **5413** domicilio eletto in Via Crispi n. 13 (AR) Avv. [REDACTED]

#### TITOLI AUTORIZZATIVI

La palazzina residenziale plurifamiliare - lotto A2 , Comune di Monte San Savino Località Alberoro , distinto al fg. 33 p.lle 534, di cui le porzioni immobiliari in oggetto sono parte, è stato realizzato in ordine ai seguenti provvedimenti amministrativo-edilizio rilasciati dal Comune di Monte San Savino (AR) – Ufficio Edilizia e Urbanistica e precisamente: **Permesso di Costruire** n. **C08/1327/0** del 17/12/2008 (L.R. n. 01 del 02 gennaio 2005)-Pratica Edilizia n. 08/07318/0 e **Comunicazione di inizio lavori** in data 08/04/2009 presentato il 07/04/2009 n. 006285. Sono stati versati gli oneri di urbanizzazione.E realizzato in ordine ai seguenti provvedimenti rilasciati dall' Ufficio Tecnico del Genio Civile sede di Arezzo e precisamente : Pratica n. 41152 del 27/12/2007, 41152/1 del 26/03/2009, 41152/2 del 06/08/2009 e deposito di Certificato di collaudo statico del 26/01/2012

#### REGOLARITA' URBANISTICA e EDILIZIA

In sede di sopralluogo , i beni immobili in oggetto , facente parte della palazzina residenziale denominata "A2", edificata con Permesso di Costruire n. C08/1327/0 del 17/12/2008 (L.R. n. 01 del 02 gennaio 2005)-Pratica Edilizia n. 08/07318/0 è risultata essere stata oggetto di varianti in corso d'opera consistenti : - al piano interrato il garage concesso, con la costruzione di un muro di divisione, veniva frazionato e destinato in parte a uso cantina e con la realizzazione di scale interne veniva collegato al al piano terra, mentre la rimanente area rimaneva con destinazione di garage ,

- al piano terra , oltre la presenza delle scale di collegamento alla cantina, venivano apportate delle modifiche alle divisioni interne

**ABITABILITA'/AGIBILITA'**

I beni immobili in oggetto , facente parte della palazzina A2 , sono privi dell'attestazione di conformità e certificazione di abitabilità/agibilità per il cui rilascio occorre produrre :

- D.I.A. tardiva per le modifiche interne e il cambio di destinazione di parte del garage (frazionato e in parte adibito a cantina) e verifica del rispetto art. 53 comma 4 N.T.A. del Comune di Monte San Savino
- Presentazione all'Agenzia del Territorio – Catasto Fabbricati – Ufficio Provinciale di Arezzo di planimetria di variazione u.i.u.
- dichiarazioni, ai sensi del D.M. 22/01/2008 n. 37 , di conformità degli impianti
- certificazione di rispondenza alla normativa in materia di risparmio energetico ai sensi della Legge 10/91, D.L. vo 192/05 e 311/06 e D.P.R. 59/2009
- collaudo delle opere di urbanizzazione primarie
- relazione di calcolo elementi di ancoraggio copertura

**VALUTAZIONE**

Visionati i beni, controllate le loro destinazioni urbanistiche e verificata la loro consistenza, presa visione dello stato dei luoghi, comparando i beni di stima con altri beni ad loro assimilabili, tenuto di conto dell'attuale andamento del mercato immobiliare, ha valutato quanto segue.

**LOTTO A2/1 APPARTAMENTO**

per quanto riguarda gli alloggi, il più probabile valore unitario di mercato individuato, il quale trova preciso riscontro anche in elementi certi e tracciabili come l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia dell'Entrate, corrisponde ai seguenti valori. Alloggi ubicati al piano terra, tenuto conto della dotazione di superfici pertinenziali (giardino) nonché della completa autonomia da parti condominiali dell'edificio e *considerato lo stato di finitura interna*,:

€/mq 1.550,00 (euro a metro quadrato millecinquecento/00)

**Valori di stima**

Particella 534			
<b>Sub 4 – alloggio piano terra</b>	Superficie "lorda mq"	% adeguamento	Superficie "commerciale"
Superficie lorda abitabile	44,60	100	44,60
Superficie locali interrati	31,10	50	15,55
Superficie logge	7,10	30	2,13
Superficie complessiva alloggio	mq 62,28		

<b>Redede di pertinenza esclusivo</b> Mq. 55,00	Superficie mq	% adeguamento	Superficie "commerciale"
superficie	36,00	10	3,60
Superficie complessiva resede	Mq 3,60		
<b>SUPERFICIE COMPLESSIVA</b>	<b>Mq 65,88</b>		

per quanto esposto nei precedenti paragrafi il più probabile valore di mercato, *considerato lo stato di finitura interna*, bene qui sopra rappresentato risulta: mq 65,88 x €/mq 1.550,00= € 102.100,00

- quale valore di vendita coattiva si considera un coefficiente del - 15%,

- quale valore per produzione e presentazione D.I.A tardiva, produzione e presentazione elaborati planimetrici catastali e *quota parte* certificazione occorrente al rilascio abitabilità, per l'immobile in questione si ritiene sufficiente applicare un abbattimento del 1% rispetto al valore di mercato, in quanto si tratta di un bene appetibile : € 102.100,00 - 16% = € 85.800,00

#### Valore finale alloggio LOTTO A2/1

**€ 85.800,00 (euro ottantacinquemilaottocento/00)**

\*\*\*

#### LOTTO A2/2 GARAGE

Per quanto riguarda le autorimesse, il più probabile valore unitario di mercato individuato, il quale trova preciso riscontro anche in elementi certi e tracciabili come l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia dell'Entrate, e *considerato lo stato di finitura interna*, corrisponde ai seguenti valori.

- box auto e cantine :€/mq 625,00 (euro a metro quadrato seicentoventicinque/00)

#### Valori di stima

Particella 534			
<b>Sub 5 garage</b>	Superficie "lorda mq"	% adeguamento	Superficie "commerciale"
Superficie lorda	16,80	100	16,80
SUPERFICIE COMPLESSIVA	mq 16,80		

per quanto esposto nei precedenti paragrafi il più probabile valore di mercato, *considerato lo stato di finitura interna*, del bene qui sopra rappresentato risulta: mq 16,80 x €/mq 625,00= € 10.500,00

- quale valore di vendita coattiva si considera un coefficiente del - 15%

- quale valore per produzione e presentazione D.I.A tardiva, e quota parte certificazione occorrente al rilascio abitabilità, per l'immobile in questione si ritiene sufficiente applicare un abbattimento del 1% rispetto al valore di mercato, in quanto si tratta di un bene appetibile :

€ 10.500,00 - 16% = € 8.800,00

#### Valore finale garage LOTTO A2/2

**€ 8.800,00 (euro ottomilaottocento/00)**

\*\*\*

**BENI IMMOBILI POSTI NELL' EDIFICIO "A3"**  
**PALAZZINA RESIDENZIALE PLURIFAMILIARE**  
**PARTICELLA 528**

**UBICAZIONE PALAZZINA**

La palazzina residenziale ,in cui sono poste le unità immobiliari oggetto della presente perizia denominato edificio "A3" della lottizzazione "Le Fonti" di Alberoro, è sita nel Comune di Monte San Savino (Arezzo), in frazione Alberoro compresa tra due strade : Via Leonilde Lotti, Via Enrico Berlinguer

**DESCRIZIONE GENERALE DELLA PALAZZINA**

Il lotto "A3", in cui è stata costruita la palazzina residenziale plurifamiliare, ha una superficie di mq. 696 , si può edificare per una h massima di 9,50 ml , un volume edificabile massimo. di mc. 1600 , e una superficie massima coperta di mq. 278 .

L'edificio contraddistinto dalla sigla A3 è una palazzina composta da n° 4 appartamenti al piano terra, n° 4 appartamenti al piano primo con soffitte al piano secondo; al piano interrato, con collegamento veicolare costituito da rampa e pedonale mediante n°1 corpi scala esterno, sono previsti n°8 box auto. Il primo piano è servito da n°2 corpi scala. la restante superficie forma il giardino,le aree comuni adibite a rampa e i percorsi pedonali e carrabili .Il lotto è delimitato da stabili recinzioni

La palazzina costruita a norma delle disposizioni di legge della normativa in materia di risparmio energetico si presenta, considerato la recente edificazione , in buono stato di manutenzione.

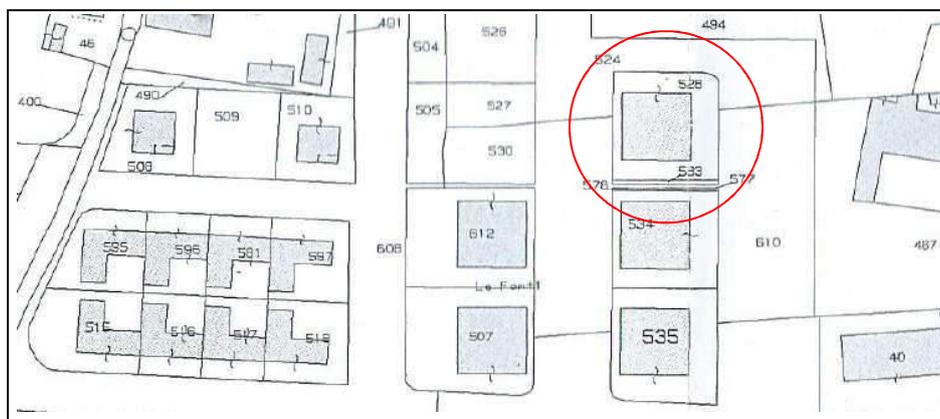
Le strutture sono realizzate con telaio in cemento armato , tamponamento esterno a cassetta con fodera interna ed esterna in laterizio intonacata e coibente intercluso, tinteggiato, copertura a padiglione impermeabilizzata con guaina e coibentata , con manto in tegole in cotto e discendenti e docce in rame.



**Allo stato attuale il patrimonio immobiliare** della Società in procedura , posto nella palazzina “A3” sita in Comune di Monte San Savino (Ar), distinta al catasto urbano di detto Comune al foglio 33 particella 528, è rappresentato dai seguenti immobili :

- **Lotto A3/1** Garage,sub 1
- **Lotto A3/2** Garage,sub.5
- **Lotto A3/3** Garage,sub.6
- **Lotto A3/4** Alloggio al piano terra, sub. 12
- **Lotto A3/5** Alloggio al piano primo,sub.14
- **Lotto A3/6** Alloggio al piano primo,sub. 16
- Particella 533 *semin.Arbor.,classe 2, mq.15,r.d. € 0,11- r.a.€ 0,05 (area non soggetta a valutazione)*

Comune di MONTE SAN SAVINO Catasto dei Fabbricati al foglio 171 particella **528**



\*\*\*

### **LOTTO A3/1: GARAGE**

**PARTICELLA 528 SUB. 1**

#### **UBICAZIONE**

Relativamente a unità immobiliare, adibita ad **autorimessa** posta al piano interrato della palazzina residenziale,edificio A3 della lottizzazione “LE FONTI ” di Alberoro, sita Comune di Monte San Savino (AR) , frazione Alberoro , Via Leonilde Lotti,senza n.c.

## DESCRIZIONE SINTETICA DELL'IMMOBILE

L'autorimessa al **piano interrato** è parte di un complesso di box a cui si accede tramite rampa e corsia condominiale, composta da unico locale di circa mq 15,81 utili ,di altezza interna utile m. 2,40 e si presenta, considerato la recente edificazione , in buono stato di manutenzione, ingresso costituito da basculante in metallo presente l'impianto elettrico e d'illuminazione sia generale che per ogni singolo box

## DATI CATASTALI

Detto bene è come in appresso catastalmente rappresentato:

Unità immobiliari site nel comune di MONTE SAN SAVINO, Catasto dei Fabbricati, foglio 33

DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO				INFORMAZIONI
Particella <b>528</b>	Sub <b>1</b>	Z.C .	Categ. C/6	Classe 3	Cons. 16 mq	Rendita € 41,32	Indirizzo Via Leonilde Iotti p. S1

Con diritto al sub. 17, bene comune non censibile (rampa e corsia di accesso ai garage )

Intestato a :

### Storico:

Al **Catasto dei Fabbricati** :

(giusta denuncia di u.i.u.per costituzione del 27/12/2010 protocollo n. AR0221553)

Al **Catasto Terreni** la particella 528 – ente urbano di are 07.00 (ente urbano) - *\*comprende anche la particella 548*, giusto tipo mappale del 07/05/2008 protocollo AR0165673;

- già particella 528 – ente urbano - giusto tipo mappale del 07/05/2008 protocollo AR0165673;
- già particella 528 (frutteto)- giusto tipo di frazionamento del 15/02/2007 protocollo AR0032092;
- già particella 493 - giusto tipo di frazionamento del 19/07/2005 protocollo AR0078453;
- già particella 44 - impianto meccanografico del 21/10/1971.

\*particella 548 - giusto frazionamento del 15/02/2007 protocollo n. AR0032092 ;

già particella 548 – ente urbano -giusto tipo mappale del 07/05/2008 protocollo n. AR0165673 ;

## CONFINI

Da nord in senso orario : sub. 2 ,area di manovra per accesso ai garage, zona interrata, , zona interrata

## STATO DI OCCUPAZIONE

Al momento dell'accesso all'immobile , effettuato in data 03/12/2014 , al fine di prendere visione della consistenza fisica e dello stato, lo stesso risultava libero e non occupato.

## CARICHI PREGIUDIZIEVOLI – GRAVAMI

Esaminati i titoli di provenienza e consultati i registri della Conservatoria dei Registri Immobiliari e del Catasto di Arezzo , in base a detti documenti e registri, i beni posti nella palazzina residenziale denominata **edificio A3 (p.Ila 528 sub. 1)** ,sopra descritti, risultano a tutto il 18/11/2014 liberi da iscrizioni ipotecarie , trascrizioni pregiudiziali , privilegi di qualsiasi natura , nonché privilegi fiscali e da ogni e qualsiasi onere o peso , ad eccezione di quanto segue :

- **Convenzione** ai sensi dell'art. 28, Legge 1150/42 tra la [REDACTED]  
[REDACTED] con atto stipulato presso il Notaio [REDACTED]  
[REDACTED] del 09/02/2006, repertorio n. 53192, raccolta 8947, registrato  
ad Arezzo il 23/02/2006, n. 1183, iscritto in data **23/02/2006** al n. 4007/9546,

- **Ipoteca volontaria** a favore della [REDACTED]  
[REDACTED] costituita Atto Notarile Pubblico del 03/02/2006, Notaio [REDACTED]  
[REDACTED] Repertorio 53138, Nota di iscrizione del **08/02/2006**, Registro Generale  
2945 Registro Particolare **526**, derivante da apertura di credito

- **Ipoteca volontaria** a favore [REDACTED]  
[REDACTED] costituita Atto Notarile Pubblico del 12/12/2007, Notaio [REDACTED]  
Fiorentino(AR) Repertorio 56334/10705, Nota di iscrizione del **14/12/2007**, Registro Generale 27145  
Registro Particolare **6208**, derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario, Capitale  
3.500.000,00 Totale 7.000.000,00, domicilio ipotecario eletto [REDACTED],  
[REDACTED], con annotamento a margine di :

- **Frazionamento in quota** con Atto Notarile Pubblico del 30/10/2009, Notaio [REDACTED]  
[REDACTED] Repertorio 58396/12364, Nota di iscrizione del **19/11/2009** - Registro  
Generale 20222 Registro Particolare **3200**, a carico degli immobili di siti in Comune di Monte San  
Savino (AR), Catasto terreni Foglio 33 particelle 533 e 528 (lotto A3) capitale € 660.000,00 ipoteca €  
1.320.000,00 e **Frazionamento in quota** con Atto Notarile Pubblico del 27/12/2010, Notaio [REDACTED]  
[REDACTED] Repertorio 59726/13416, Nota di iscrizione del  
**17/01/2011**, Registro Generale 796 Registro Particolare **120** a carico degli immobili di siti in Comune  
di Monte San Savino (AR), Catasto terreni Foglio 33, particella 528 sub.15, sub. 13, sub. 14, sub. 16,  
sub.2, sub.3, sub.5, sub.1 capitale € 540.000,00 ipoteca € 1.080.000,00 e **Frazionamento in quota**  
con Atto Notarile Pubblico del 23/02/2011, Notaio [REDACTED]  
[REDACTED] Repertorio 59910/13573, Nota di iscrizione del **11/04/2011**, Registro Generale 6452 Registro  
Particolare **891** domicilio ipotecario eletto presso la propria Agenzia di Arezzo 2, a carico degli  
immobili di siti in Comune di Monte San Savino (AR), Catasto terreni Foglio 33, particella 528 sub. 16  
e sub. 1 capitale € 132.000,00 ipoteca € 264.000,00

\*\*\*

## LOTTO A3/2: GARAGE

PARTICELLA 528 SUB. 5

### UBICAZIONE DELL'IMMOBILE

Relativamente a unità immobiliare, adibita ad **autorimessa** posta al piano interrato della palazzina  
residenziale, edificio A3 della lottizzazione "LE FONTI" di Alberoro, sita Comune di Monte San Savino  
(AR), frazione Alberoro, Via Leonilde Lotti, senza n.c.

## DESCRIZIONE SINTETICA DELL'IMMOBILE

L'autorimessa è parte di un complesso di box a cui si accede tramite rampa e corsia condominiale, composta da unico locale di circa mq 15,80 utili, di altezza interna utile m. 2,40 e si presenta, considerato la recente edificazione, in buono stato di manutenzione, ingresso costituito da basculante in metallo, presente l'impianto elettrico e d'illuminazione sia generale che per ogni singolo box.

## DATI CATASTALI

Detto bene è come in appresso catastalmente rappresentato:

Unità immobiliari site nel comune di MONTE SAN SAVINO, Catasto dei Fabbricati, foglio 33

DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO				INFORMAZIONI
Particella <b>528</b>	Sub <b>5</b>	Z.C .	Categ. C/6	Classe 3	Cons. 16 mq	Rendita € 41,32	Indirizzo Via Leonilde Iotti p. S1

Con diritto al sub. 17, bene comune non censibile (rampa e corsia di accesso ai garage)

Intestato a :

### Storico:

Al **Catasto dei Fabbricati** :

(giusta denuncia di u.i.u. per costituzione del 27/12/2010 protocollo n. AR0221553)

Al **Catasto Terreni** la particella 528 – ente urbano di are 07.00 (ente urbano) - *\*comprende anche la particella 548*, giusto tipo mappale del 07/05/2008 protocollo AR0165673;

- già particella 528 – ente urbano - giusto tipo mappale del 07/05/2008 protocollo AR0165673;
- già particella 528 (frutteto)- giusto tipo di frazionamento del 15/02/2007 protocollo AR0032092;
- già particella 493 - giusto tipo di frazionamento del 19/07/2005 protocollo AR0078453;
- già particella 44 - impianto meccanografico del 21/10/1971.

\*particella 548 - giusto frazionamento del 15/02/2007 protocollo n. AR0032092 ;

già particella 548 – ente urbano -giusto tipo mappale del 07/05/2008 protocollo n. AR0165673 ;

## CONFINI

Da nord in senso orario : sub. 6 , zona interrata, sub.4, area di manovra per accesso ai garage,

## STATO DI OCCUPAZIONE

Al momento dell'accesso all'immobile, effettuato in data 03/12/2014, al fine di prendere visione della consistenza fisica e dello stato, lo stesso risultava libero e non occupato.

## CARICHI PREGIUDIZIEVOLI – GRAVAMI

Esaminati i titoli di provenienza e consultati i registri della Conservatoria dei Registri Immobiliari e del Catasto di Arezzo, in base a detti documenti e registri, i beni posti nella palazzina residenziale denominata **edificio A3 (p.lla 528 sub. 5)**, sopra descritti, risultano a tutto il 18/11/2014 liberi da iscrizioni ipotecarie, trascrizioni pregiudiziali, privilegi di qualsiasi natura, nonché privilegi fiscali e da ogni e qualsiasi onere o peso, ad eccezione di quanto segue :

- **Convenzione** ai sensi dell'art. 28, Legge 1150/42 tra la

con atto stipulato presso il Notaio Giuseppe De

Stefano di Castiglion Fiorentino (AR) , del 09/02/2006, repertorio n. 53192, raccolta 8947, registrato ad Arezzo il 23/02/2006 , n. 1183, iscritto in data **23/02/2006** al n. 4007/9546,

- **Ipoteca volontaria** a favore della [REDACTED]  
[REDACTED] costituita Atto Notarile Pubblico del 03/02/2006, Notaio [REDACTED]  
[REDACTED] Repertorio 53138, Nota di iscrizione del **08/02/2006**, Registro Generale 2945 Registro Particolare **526**, derivante da apertura di credito

- **Ipoteca volontaria** a favore della [REDACTED]  
[REDACTED] costituita Atto Notarile Pubblico del 12/12/2007, Notaio [REDACTED]  
[REDACTED] Repertorio 56334/10705, Nota di iscrizione del **14/12/2007**, Registro Generale 27145 Registro Particolare **6208**, derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario, Capitale 3.500.000,00 Totale 7.000.000,00, domicilio ipotecario eletto [REDACTED]  
[REDACTED] con annotamento a margine di :

- **Frazionamento in quota** con Atto Notarile Pubblico del 30/10/2009, Notaio [REDACTED]  
[REDACTED] Repertorio 58396/12364, Nota di iscrizione del **19/11/2009** - Registro Generale 20222 Registro Particolare **3200**, a carico degli immobili di siti in Comune di Monte San Savino (AR),Catasto terreni Foglio 33 particelle 533 e 528 (lotto A3) capitale € 660.000,00 ipoteca € 1.320.000,00 e **Frazionamento in quota** con Atto Notarile Pubblico del 27/12/2010, Notaio [REDACTED]  
[REDACTED] Repertorio 59726/13416, Nota di iscrizione del **17/01/2011**,Registro Generale 796 Registro Particolare **120** a carico degli immobili di siti in Comune di Monte San Savino (AR),Catasto terreni Foglio 33 , particella 528 sub.15, sub. 13, sub. 14, sub. 16, sub.2 , sub.3 , sub.**5** , sub.1 capitale € 540.000,00 ipoteca € 1.080.000,00 e **Frazionamento in quota** con Atto Notarile Pubblico del 23/02/2011, Notaio [REDACTED]  
[REDACTED] Repertorio 59910/13573, Nota di iscrizione del **11/04/2011**,Registro Generale 6452 Registro Particolare **891** domicilio ipotecario eletto [REDACTED] a carico degli immobili di siti in Comune di Monte San Savino (AR),Catasto terreni Foglio 33 :a carico degli immobili di siti in Comune di Monte San Savino (AR),Catasto terreni Foglio 33 :Particella 528 sub. 14 e sub. **5** capitale € 132.000,00 ipoteca € 264.000,00 ;

\*\*\*

## **LOTTO A3/3: GARAGE**

**PARTICELLA 528 SUB. 6**

### **UBICAZIONE**

Relativamente a unità immobiliare, adibita ad **autorimessa** posta al piano interrato della palazzina residenziale,edificio A3 della lottizzazione "LE FONTI " di Alberoro, sita Comune di Monte San Savino (AR) , frazione Alberoro , Via Leonilde lotti , senza n.c.

### DESCRIZIONE SINTETICA DELL'IMMOBILE

L'**autorimessa** è parte di un complesso di box a cui si accede tramite rampa e corsia condominiale, composta da unico locale di mq 14,50 utili, di altezza interna utile m. 2,40 e si presenta, considerato la recente edificazione, in buono stato di manutenzione, ingresso costituito da basculante in metallo, presente l'impianto elettrico e d'illuminazione sia generale che per ogni singolo box

### DATI CATASTALI

Detto bene è come in appresso catastalmente rappresentato:

Unità immobiliari site nel comune di MONTE SAN SAVINO, Catasto dei Fabbricati, foglio 33

DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO				INFORMAZIONI
Particella <b>528</b>	Sub <b>6</b>	Z.C .	Categ. C/6	Classe 3	Cons. 15 mq	Rendita € 38,73	Indirizzo Via Leonilde Iotti p. S1

Con diritto al sub. 17, bene comune non censibile (rampa e corsia di accesso ai garage)

Intestato a :

#### Storico:

Al **Catasto dei Fabbricati** :

(giusta denuncia di u.i.u. per costituzione del 27/12/2010 protocollo n. AR0221553)

Al **Catasto Terreni** la particella 528 – ente urbano di are 07.00 (ente urbano) - *\*comprende anche la particella 548*, giusto tipo mappale del 07/05/2008 protocollo AR0165673;

- già particella 528 – ente urbano - giusto tipo mappale del 07/05/2008 protocollo AR0165673;
- già particella 528 (frutteto)- giusto tipo di frazionamento del 15/02/2007 protocollo AR0032092;
- già particella 493 - giusto tipo di frazionamento del 19/07/2005 protocollo AR0078453;
- già particella 44 - impianto meccanografico del 21/10/1971.

\*particella 548 - giusto frazionamento del 15/02/2007 protocollo n. AR0032092 ;

già particella 548 – ente urbano -giusto tipo mappale del 07/05/2008 protocollo n. AR0165673 ;

### CONFINI

Da nord in senso orario : sub. 10 , zona interrata, sub. 5, area di manovra per accesso ai garage,

### STATO DI OCCUPAZIONE

Al momento dell'accesso all'immobile , effettuato in data 03/12/2014 , al fine di prendere visione della consistenza fisica e dello stato, lo stesso risultava libero e non occupato.

### CARICHI PREGIUDIZIEVOLI – GRAVAMI

Esaminati i titoli di provenienza e consultati i registri della Conservatoria dei Registri Immobiliari e del Catasto di Arezzo , in base a detti documenti e registri, i beni posti nella palazzina residenziale denominata **edificio A3 ( p,lla 528 sub. 6)**, sopra descritti, risultano a tutto il 18/11/2014 liberi da iscrizioni ipotecarie , trascrizioni pregiudiziali , privilegi di qualsiasi natura , nonché privilegi fiscali e da ogni e qualsiasi onere o peso , ad eccezione di quanto segue :

- **Convenzione** ai sensi dell'art. 28, Legge 1150/42 tra la

con atto stipulato presso il Notaio

del 09/02/2006, repertorio n. 53192, raccolta 8947, registrato ad Arezzo il 23/02/2006 , n. 1183, iscritto in data **23/02/2006** al n. 4007/9546,

- **Ipoteca volontaria** a favore

costituita Atto Notarile Pubblico del 03/02/2006, Notaio

Repertorio 53138, Nota di iscrizione del **08/02/2006**, Registro Generale 2945 Registro Particolare **526**, derivante da apertura di credito

- **Ipoteca volontaria** a favore della

costituita Atto Notarile Pubblico del 12/12/2007, Notaio

Repertorio 56334/10705, Nota di iscrizione del **14/12/2007**, Registro Generale 27145 Registro Particolare **6208**, derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario. Capitale 3.500.000,00 Totale 7.000.000,00, domicilio ipotecario eletto

con annotamento a margine di :

- **Frazionamento in quota** con Atto Notarile Pubblico del 30/10/2009, Notaio

Repertorio 58396/12364, Nota di iscrizione del **19/11/2009** - Registro Generale 20222 Registro Particolare **3200**, a carico degli immobili di siti in Comune di Monte San Savino (AR), Catasto terreni Foglio 33 particelle 533 e 528 (lotto A3) capitale € 660.000,00 ipoteca € 1.320.000,00 e **Frazionamento in quota** con Atto Notarile Pubblico del 27/12/2010, Notaio De Stefano Giuseppe Castiglion Fiorentino (AR) Repertorio 59726/13416, Nota di iscrizione del **17/01/2011**, Registro Generale 796 Registro Particolare **120** a carico degli immobili di siti in Comune di Monte San Savino (AR), Catasto terreni Foglio 33 , Particella 528 sub. 12 e sub. **6** capitale € 60.000,00 ipoteca € 120.000,00 ;

- **Atto esecutivo o cautelare**- Ordinanza di sequestro conservativo a favore

con Atto Giudiziario del 06/05/2013, Tribunale di Arezzo (AR), Rep. 921/2013 Nota di iscrizione del **30/05/2013**, Reg. Gen.7299 Reg.Part. **5413** domicilio eletto , Avv.

\*\*\*

## LOTTO A3/4: ABITAZIONE DI TIPO CIVILE

PARTICELLA 528 SUB. 12

### UBICAZIONE

Relativamente a unità immobiliare composta da **appartamento al piano terra** a cui si accede da resede esclusivo di proprietà , il tutto posto su palazzina residenziale denominata edificio A3 della lottizzazione "LE FONTI " di Alberoro, sita Comune di Monte San Savino (AR) , frazione Alberoro , Via Leonilde lotti (senza n.c.), senza n.c.

### DESCRIZIONE SINTETICA DELL'IMMOBILE

L'**appartamento** al piano terra (altezza interna utile m. 2,70) a cui si accede da portico , è composto da soggiorno , disimpegno , una camera, un bagno e ripostiglio il tutto per una superficie edilizia

netta complessiva di esclusiva proprietà di circa mq 49,00, loggia di mq. 7,00 oltre che da resede esclusivo a giardino di circa mq 60,00 in piccola parte occupato da percorsi pedonali .

L'appartamento ,costruito a norma delle disposizioni di legge della normativa in materia di risparmio energetico si presenta, considerato la recente edificazione , in ottimo stato di manutenzione.

### DATI CATASTALI

Detto bene è come in appresso catastalmente rappresentato:

Unità immobiliari site nel comune di MONTE SAN SAVINO, Catasto dei Fabbricati, foglio 33 :

DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO				INFORMAZIONI
Particella <b>528</b>	Sub <b>12</b>	Z.C .	Categ. A/2	Classe 3	Cons. 3,5 vani	Rendita € 244,03	Indirizzo Via Leonilde lotti p. T

Intestato a :

#### Storico:

Al **Catasto dei Fabbricati** :

(giusta denuncia di u.i.u.per costituzione del 27/12/2010 protocollo n. AR0221553)

Al **Catasto Terreni** la particella 528 – ente urbano di are 07.00 (ente urbano) - *\*comprende anche la particella 548*, giusto tipo mappale del 07/05/2008 protocollo AR0165673;

- già particella 528 – ente urbano - giusto tipo mappale del 07/05/2008 protocollo AR0165673;
- già particella 528 (frutteto)- giusto tipo di frazionamento del 15/02/2007 protocollo AR0032092;
- già particella 493 - giusto tipo di frazionamento del 19/07/2005 protocollo AR0078453;
- già particella 44 - impianto meccanografico del 21/10/1971.

\*particella 548 - giusto frazionamento del 15/02/2007 protocollo n. AR0032092 ;

già particella 548 – ente urbano -giusto tipo mappale del 07/05/2008 protocollo n. AR0165673 ;

### CONFINI

Da nord in senso orario : sub. 10 resede esclusivo uso giardino su due lati, sub. 11

### STATO DI OCCUPAZIONE

Al momento dell'accesso all'immobile , effettuato in data 03/12/2014 , al fine di prendere visione della consistenza fisica e dello stato, lo stesso risultava libero e non occupato.

### CARICHI PREGIUDIZIEVOLI – GRAVAMI

Esaminati i titoli di provenienza e consultati i registri della Conservatoria dei Registri Immobiliari e del Catasto di Arezzo , in base a detti documenti e registri, i beni posti nella palazzina residenziale denominata **edificio A3 ( p.Ila 528 sub. 12)** ,sopra descritti, risultano a tutto il 18/11/2014 liberi da iscrizioni ipotecarie , trascrizioni pregiudiziali , privilegi di qualsiasi natura , nonché privilegi fiscali e da ogni e qualsiasi onere o peso , ad eccezione di quanto segue :

- **Convenzione** ai sensi dell'art. 28, Legge 1150/42 tra la

con atto stipulato presso il Notaio

, del 09/02/2006, repertorio n. 53192, raccolta 8947, registrato ad Arezzo il 23/02/2006 , n. 1183, iscritto in data **23/02/2006** al n. 4007/9546,

- **Ipoteca volontaria** a favore [REDACTED]  
[REDACTED] costituita Atto Notarile Pubblico del 03/02/2006, Notaio [REDACTED]  
[REDACTED] Repertorio 53138, Nota di iscrizione del 08/02/2006, Registro Generale  
2945 Registro Particolare **526**, derivante da apertura di credito

- **Ipoteca volontaria** a favore [REDACTED]  
[REDACTED] costituita Atto Notarile Pubblico del 12/12/2007, Notaio [REDACTED]  
[REDACTED] Repertorio 56334/10705, Nota di iscrizione del 14/12/2007, Registro Generale 27145  
Registro Particolare **6208**, derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario, Capitale  
3.500.000,00 Totale 7.000.000,00, domicilio ipotecario [REDACTED],  
[REDACTED], con annotamento a margine di :

- **Frazionamento in quota** con Atto Notarile Pubblico del 30/10/2009, Notaio [REDACTED]  
[REDACTED] Repertorio 58396/12364, Nota di iscrizione del 19/11/2009 - Registro  
Generale 20222 Registro Particolare **3200**, a carico degli immobili di siti in Comune di Monte San  
Savino (AR), Catasto terreni Foglio 33 particelle 533 e 528 (lotto A3) capitale € 660.000,00 ipoteca €  
1.320.000,00 e **Frazionamento in quota** con Atto Notarile Pubblico del 27/12/2010, Notaio [REDACTED]  
[REDACTED] Repertorio 59726/13416, Nota di iscrizione del  
**17/01/2011**, Registro Generale 796 Registro Particolare **120** a carico degli immobili di siti in Comune  
di Monte San Savino (AR), Catasto terreni Foglio 33 , Particella 528 sub. **12** e sub. 6 capitale €  
60.000,00 ipoteca € 120.000,00 ;

- **Ipoteca Giudiziale** per Decreto Ingiuntivo a favore di [REDACTED]  
[REDACTED] con Atto Giudiziario del 26/06/2012, Tribunale (AR)  
Repertorio 855, Nota di iscrizione del **06/03/2013** – Reg. Gen. 3436 Reg. Part. **362**, Capitale: €  
21.824,00 Totale: € 30.000,00 domicilio eletto in [REDACTED]

- **Atto esecutivo o cautelare**- Ordinanza di sequestro conservativo a favore di [REDACTED]  
[REDACTED] con Atto Giudiziario del  
06/05/2013, Tribunale di Arezzo (AR), Rep. 921/2013 Nota di iscrizione del **30/05/2013**, Reg.  
Gen. 7299 Reg. Part. **5413** domicilio [REDACTED]

\*\*\*

## LOTTO A3/5: ABITAZIONE DI TIPO CIVILE

PARTICELLA 528 SUB. 14

### UBICAZIONE

Relativamente a unità immobiliare, composta da **appartamento al piano primo** a cui si accede da  
scale e pianerottolo condominiali con soffitta al piano secondo con accesso da scala interna ad uso  
esclusivo, posto in una palazzina residenziale denominata edificio A3 della lottizzazione "LE FONTI"  
di Alberoro, sita Comune di Monte San Savino , frazione Alberoro Via Leonilde Iotti ( senza n.c.), in  
località di pregio .

### DESCRIZIONE SINTETICA DELL'IMMOBILE

L'appartamento al piano primo (altezza interna utile m. 2,70) è composto da soggiorno , angolo cottura, una camera, antibagno, un bagno e ripostiglio il tutto per una superficie edilizia netta complessiva di esclusiva proprietà di circa mq 48,00 e terrazzo di mq. 3,80 ; con scala interna che parte dal soggiorno si accede al piano soffitta in cui è presente un bagno abitabile con superficie edilizia netta (altezza media maggiore di 2,40 ml ) di mq. 4,90 e tre locali soffitta e un ripostiglio (con copertura inclinata di altezza media utile minore di ml. 2.40) per una superficie edilizia netta di circa mq 38.80 con terrazza di circa mq. 10,00.

L'appartamento ,costruito a norma delle disposizioni di legge della normativa in materia di risparmio energetico si presenta, considerato la recente edificazione , in ottimo stato di manutenzione.

### DATI CATASTALI

Detto bene è come in appresso catastalmente rappresentato:

Unità immobiliari site nel comune di MONTE SAN SAVINO, Catasto dei Fabbricati, foglio 33

DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO				INFORMAZIONI
Particella <b>528</b>	Sub <b>14</b>	Z.C	Categ. A/2	Classe 3	Cons. 7 vani	Rendita € 488,05	Indirizzo Via Leonilde lotti p. 1-2

Con diritto al sub. 19, bene comune non censibile (vialetto e scala di accesso al piano primo)

Intestato a :

#### Storico:

Al **Catasto dei Fabbricati** :

(giusta denuncia di u.i.u.per costituzione del 27/12/2010 protocollo n. AR0221553)

Al **Catasto Terreni** la particella 528 – ente urbano di are 07.00 (ente urbano) - **\*comprende anche la particella 548**, giusto tipo mappale del 07/05/2008 protocollo AR0165673;

- già particella 528 – ente urbano - giusto tipo mappale del 07/05/2008 protocollo AR0165673;
- già particella 528 (frutteto)- giusto tipo di frazionamento del 15/02/2007 protocollo AR0032092;
- già particella 493 - giusto tipo di frazionamento del 19/07/2005 protocollo AR0078453;
- già particella 44 - impianto meccanografico del 21/10/1971.

\*particella 548 - giusto frazionamento del 15/02/2007 protocollo n. AR0032092 ;

già particella 548 – ente urbano -giusto tipo mappale del 07/05/2008 protocollo n. AR0165673 ;

### CONFINI

Da nord in senso orario : zona esterna su due lati,sub. 19 scale e sub. 16, sub 13

### STATO DI OCCUPAZIONE

Al momento dell'accesso all'immobile , effettuato in data 03/12/2014 , al fine di prendere visione della consistenza fisica e dello stato, lo stesso risultava libero e non occupato.

### CARICHI PREGIUDIZIEVOLI – GRAVAMI

Esaminati i titoli di provenienza e consultati i registri della Conservatoria dei Registri Immobiliari e del Catasto di Arezzo , in base a detti documenti e registri, i beni posti nella palazzina residenziale

denominata **edificio A3 ( p.Ila 528 sub. 14 )**, sopra descritti, risultano a tutto il 18/11/2014 liberi da iscrizioni ipotecarie , trascrizioni pregiudiziali , privilegi di qualsiasi natura , nonché privilegi fiscali e da ogni e qualsiasi onere o peso , ad eccezione di quanto segue :

- **Convenzione** ai sensi dell'art. 28, Legge 1150/42 tra [redacted] con atto stipulato presso il Notaio [redacted] , del 09/02/2006, repertorio n. 53192, raccolta 8947, registrato ad Arezzo il 23/02/2006 , n. 1183, iscritto in data **23/02/2006** al n. 4007/9546,

- **Ipoteca volontaria** a favore della [redacted] costituita Atto Notarile Pubblico del 03/02/2006, Notaio [redacted] ) Repertorio 53138, Nota di iscrizione del **08/02/2006**, Registro Generale 2945 Registro Particolare **526**, derivante da apertura di credito

- **Ipoteca volontaria** favore della [redacted] costituita Atto Notarile Pubblico del 12/12/2007, Notaio [redacted] Repertorio 56334/10705, Nota di iscrizione del **14/12/2007**, Registro Generale 27145 Registro Particolare **6208**, derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario, Capitale 3.500.000,00 Totale 7.000.000,00, domicilio ipotecario [redacted] con annotamento a margine di :

- **Frazionamento in quota** con Atto Notarile Pubblico del 30/10/2009, Notaio [redacted] Repertorio 58396/12364, Nota di iscrizione del **19/11/2009** - Registro Generale 20222 Registro Particolare **3200**, a carico degli immobili di siti in Comune di Monte San Savino (AR),Catasto terreni Foglio 33 particelle 533 e 528 (lotto A3) capitale € 660.000,00 ipoteca € 1.320.000,00 e **Frazionamento in quota** con Atto Notarile Pubblico del 27/12/2010, Notaio [redacted]

Repertorio 59726/13416, Nota di iscrizione del **17/01/2011**, Registro Generale 796 Registro Particolare **120** a carico degli immobili di siti in Comune di Monte San Savino (AR),Catasto terreni Foglio 33 , Particella 528 sub.15, sub. 13, sub. **14**, sub. 16, sub.2 , sub.3 , sub.5 , sub.1 capitale € 540.000,00 ipoteca € 1.080.000,00 e **Frazionamento in quota** con Atto Notarile Pubblico del 23/02/2011, Notaio [redacted] Repertorio 59910/13573, Nota di iscrizione del **11/04/2011**, Registro Generale 6452 Registro Particolare **891** domicilio ipotecario eletto presso la propria [redacted] a carico degli immobili di siti in Comune di Monte San Savino (AR),Catasto terreni Foglio 33 Particella 528 sub. **14** e sub. 5 capitale € 132.000,00 ipoteca € 264.000,00

- **Ipoteca Giudiziale** per Decreto Ingiuntivo a favore di [redacted] con Atto Giudiziario del 26/06/2012, Tribunale (AR) Repertorio 855, Nota di iscrizione del **06/03/2013** – Reg. Gen. 3436 Reg. Part. **362**, Capitale: € 21.824,00 Totale: € 30.000,00 domicilio eletto [redacted]

- **Atto esecutivo o cautelare**- Ordinanza di sequestro conservativo a favore di [redacted] con Atto Giudiziario del 06/05/2013, Tribunale di Arezzo (AR), Rep. 921/2013 Nota di iscrizione del **30/05/2013**, Reg. Gen.7299 Reg.Part. **5413** domicilio eletto [redacted]

**LOTTO A3/6: ABITAZIONE DI TIPO CIVILE**

PARTICELLA 528 SUB. 16

**UBICAZIONE DELL'IMMOBILE**

Relativamente a unità immobiliare, composta da **appartamento** al piano primo a cui si accede da scale e pianerottolo condominiali con soffitta al piano secondo con accesso da scala interna ad uso esclusivo, posto in una palazzina residenziale denominata edificio A3 della lottizzazione "LE FONTI" di Alberoro, sita Comune di Monte San Savino , frazione Alberoro Via Leonilde Iotti (senza n.c.) in località di pregio .

**DESCRIZIONE SINTETICA DELL'IMMOBILE**

L'**appartamento** al piano primo (altezza interna utile m. 2,70) è composto da soggiorno , angolo cottura, una camera, antibagno, un bagno e ripostiglio il tutto per una superficie edilizia netta complessiva di esclusiva proprietà di circa mq 48,00 e terrazzo di mq. 3,80 ; con scala interna che parte dal soggiorno si accede al piano soffitta in cui è presente un bagno abitabile con superficie edilizia netta (altezza media maggiore di 2,40 ml ) di mq. 4,90 e tre locali soffitta e un ripostiglio (con copertura inclinata di altezza media utile minore di ml. 2.40) per una superficie edilizia netta di circa mq 38.80 con terrazza di circa mq. 10,00.

L'appartamento ,costruito a norma delle disposizioni di legge della normativa in materia di risparmio energetico si presenta, considerato la recente edificazione , in ottimo stato di manutenzione.

**DATI CATASTALI**

Detto bene è come in appresso catastalmente rappresentato:

Unità immobiliari site nel comune di MONTE SAN SAVINO, Catasto dei Fabbricati, foglio 33

DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI
Particella <b>528</b>	Sub <b>16</b>	Z.C	Categ. A/2	Classe 3	Cons. 7 vani	Rendita € 488,05	Indirizzo Via Leonilde Iotti piano 1-2

Con diritto al sub. 19, bene comune non censibile (vialetto e scala di accesso al piano primo)

Intestato a :

**Storico:**

Al **Catasto dei Fabbricati** :

(giusta denuncia di u.i.u.per costituzione del 27/12/2010 protocollo n. AR0221553)

Al **Catasto Terreni** la particella 528 – ente urbano di are 07.00 (ente urbano) - **\*comprende anche la particella 548**, giusto tipo mappale del 07/05/2008 protocollo AR0165673;

- già particella 528 – ente urbano - giusto tipo mappale del 07/05/2008 protocollo AR0165673;
- già particella 528 (frutteto)- giusto tipo di frazionamento del 15/02/2007 protocollo AR0032092;
- già particella 493 - giusto tipo di frazionamento del 19/07/2005 protocollo AR0078453;
- già particella 44 - impianto meccanografico del 21/10/1971.

\*particella 548 - giusto frazionamento del 15/02/2007 protocollo n. AR0032092 ;

già particella 548 – ente urbano -giusto tipo mappale del 07/05/2008 protocollo n. AR0165673 ;

## CONFINI

Da nord in senso orario : sub. 14 e sub. 19 vano scale , zona esterna sugli altri due lati, sub. 15

## STATO DI OCCUPAZIONE

Al momento dell'accesso all'immobile , effettuato in data 03/12/2014 , al fine di prendere visione della consistenza fisica e dello stato, lo stesso risultava libero e non occupato.

## CARICHI PREGIUDIZIEVOLI – GRAVAMI

Esaminati i titoli di provenienza e consultati i registri della Conservatoria dei Registri Immobiliari e del Catasto di Arezzo, in base a detti documenti e registri, i beni posti nella palazzina residenziale denominata **edificio A3 (p.Ila 528 sub.16)** ,sopra descritti, risultano a tutto il 18/11/2014 liberi da iscrizioni ipotecarie , trascrizioni pregiudiziali , privilegi di qualsiasi natura , nonché privilegi fiscali e da ogni e qualsiasi onere opeso , ad eccezione di quanto segue :

- **Convenzione** ai sensi dell'art. 28, Legge 1150/42 tra [redacted] con atto stipulato presso il Notaio [redacted] [redacted] del 09/02/2006, repertorio n. 53192, raccolta 8947, registrato ad Arezzo il 23/02/2006 , n. 1183, iscritto in data **23/02/2006** al n. 4007/9546,

- **Ipoteca volontaria** a favore della [redacted] [redacted] costituita Atto Notarile Pubblico del 03/02/2006, Notaio [redacted] [redacted] repertorio 53138, Nota di iscrizione del **08/02/2006**, Registro Generale 2945 Registro Particolare **526**, derivante da apertura di credito

- **Ipoteca volontaria** a favore della [redacted] [redacted] costituita Atto Notarile Pubblico del 12/12/2007, Notaio [redacted] [redacted] Repertorio 56334/10705, Nota di iscrizione del **14/12/2007**, Registro Generale 27145 Registro Particolare **6208**, derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario, Capitale 3.500.000,00 Totale 7.000.000,00, domicilio ipotecario eletto in [redacted] [redacted] con annotamento a margine di :

- **Frazionamento in quota** con Atto Notarile Pubblico del 30/10/2009, Notaio [redacted] [redacted] Repertorio 58396/12364, Nota di iscrizione del **19/11/2009** - Registro Generale 20222 Registro Particolare **3200**, a carico degli immobili di siti in Comune di Monte San Savino (AR),Catasto terreni Foglio 33 particelle 533 e 528 (lotto A3) capitale € 660.000,00 ipoteca € 1.320.000,00 e **Frazionamento in quota** con Atto Notarile Pubblico del 27/12/2010, Notaio [redacted] [redacted] Repertorio 59726/13416, Nota di iscrizione del **17/01/2011**,Registro Generale 796 Registro Particolare **120** a carico degli immobili di siti in Comune di Monte San Savino (AR),Catasto terreni Foglio 33 , Particella 528 sub.15, sub. 13, sub. 14, sub. **16**, sub.2 , sub.3 , sub.5 , sub.1 capitale € 540.000,00 ipoteca € 1.080.000,00 e **Frazionamento in quota** con Atto Notarile Pubblico del 23/02/2011, Notaio [redacted] [redacted] Repertorio 59910/13573, Nota di iscrizione del **11/04/2011**,Registro Generale 6452 Registro Particolare **891** domicilio ipotecario eletto presso la [redacted] a carico degli

immobili di siti in Comune di Monte San Savino (AR), Catasto terreni Foglio 33 Particella 528 sub. 16 e sub. 1 capitale € 132.000,00 ipoteca € 264.000,00 ;

- **Ipoteca Giudiziale** per Decreto Ingiuntivo a favore di [REDACTED] con Atto Giudiziario del 26/06/2012, Tribunale (AR) Repertorio 855, Nota di iscrizione del **06/03/2013** – Reg. Gen. 3436 Reg. Part. **362**, Capitale: € 21.824,00 Totale: € 30.000,00 domicilio eletto [REDACTED]
- **Atto esecutivo o cautelare**- Ordinanza di sequestro conservativo a favore di [REDACTED] con Atto Giudiziario del 06/05/2013, Tribunale di Arezzo (AR), Rep. 921/2013 Nota di iscrizione del **30/05/2013**, Reg. Gen. 7299 Reg. Part. **5413** domicilio eletto [REDACTED]

### PROVENIENZA

Esaminati i titoli di provenienza e consultati i registri della Conservatoria dei Registri Immobiliari e del Catasto di Arezzo , in base a detti documenti e registri i beni sopra descritti , palazzina A3 particella 528 , risultano di proprietà della società : [REDACTED] per il diritto di Proprietà per la quota di 1/1 per **costruzione diretta su terreni alla medesima pervenuti** :

- dalla [REDACTED] numero di iscrizione al Registro Imprese di Arezzo e codice [REDACTED] particelle 528 (ex 493) e 533 (ex 486) con **Atto di compravendita** del 31/05/2007, Notaio [REDACTED] Repertorio 55606/10147, Nota di trascrizione del **11/06/2007** , Registro Generale 13034 Registro Particolare **8224**, ( *particelle 528 ex 493*)
- alla [REDACTED] con Atto di compravendita Notaio [REDACTED] del 03/11/2005 Rep. N. 52349 ( *particella 493 ex 44*)
- a [REDACTED] per la quota di 1/6 attraverso la Successione legittima in morte di [REDACTED] apertasi in Monte San Savino in data 20.11.2003, oggetto della denuncia n. 96 vol. 836 trascritta il 23.07.2004 al n. 9826) , a [REDACTED] per la quota di 1/6 attraverso la già menzionata successione e a [REDACTED] per la quota di 1/6 attraverso la già menzionata successione e per la restante quota di 3/6 attraverso atto di acquisto Notaio Detti ( atto del notaio Detti in data 22.02.1968 rep. 7370 trascritto il 22.02.1968 al n. 1440 ( *particella 43 e 44*)

### TITOLI EDILIZI AUTORIZZATIVI

La palazzina residenziale plurifamiliare - lotto A3 particella 528 , Comune di Monte San Savino in Via del Popolo, Località Alberoro di cui la porzione immobiliare in oggetto è parte, è stato realizzato in ordine ai seguenti provvedimenti amministrativo-edilizio rilasciati dal Comune di Monte San Savino (AR) – Ufficio Edilizia e Urbanistica e precisamente: **Permesso di Costruire** n. **C06/1037/0** del

02/11/2006 (L.R. n. 01 del 02 gennaio 2005) , rilasciato dal Comune di Monte San Savino (AR) rilasciato a [REDACTED] - **Voltura** di Permesso di Costruire in data 18/10/2007 , pratica n. 06/07336/0, a favore [REDACTED] **D.I.A.** del 3/12/2009 pratica n. **09/23496/I** - **Comunicazione di inizio lavori** in data 04/08/2010 presentato il 04/08/2010 n. 015873. Sono stati versati gli oneri di urbanizzazione. E realizzato in ordine ai seguenti provvedimenti rilasciati dall' Ufficio Tecnico del Genio Civile sede di Arezzo e precisamente : Pratica n. 37879 del 11/07/2006 , 37879/1 del 14/06/2007 e deposito di Certificato di collaudo statico del 08/04/2009

### **REGOLARITA' URBANISTICA e EDILIZIA**

I beni immobiliari , oggetto della presente perizia , facente parte della palazzina denominata **edificio A3** , rispetto agli elaborati allegati alla D.I.A. del 23/12/2009 Pratica Edilizia n. 09/23496/I, e alle planimetrie presentate al catasto dei fabbricati non presentano difformità essenziali.

### **ABITABILITA'/AGIBILITA'**

I beni immobiliari oggetto della presente perizia , facente parte della palazzina **A3** , sono privi dell'attestazione di conformità e certificazione di abitabilità/agibilità per il cui rilascio occorre produrre :  
- dichiarazioni, ai sensi del D.M. 22/01/2008 n. 37 , di conformità degli impianti - collaudo delle opere di urbanizzazione primarie - relazione di calcolo elementi di ancoraggio copertura

### **VALUTAZIONE**

Visionati i beni, controllate le loro destinazioni urbanistiche e verificata la loro consistenza, presa visione dello stato dei luoghi, comparando i beni di stima con altri beni ad loro assimilabili, tenuto di conto dell'attuale andamento del mercato immobiliare, ha valutato quanto segue.

### **LOTTO A3/1 AUTORIMESSA**

Per quanto riguarda le autorimesse, il più probabile valore unitario di mercato individuato, il quale trova preciso riscontro anche in elementi certi e tracciabili come l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia dell'Entrate, corrisponde ai seguenti valori.

box auto e cantine : €/mq 650,00 (euro a metro quadrato seicentocinquanta/00)

#### **Valori di stima**

Particella 528			
<b>Sub 1 garage</b>	Superficie "lorda mq"	% adeguamento	Superficie "commerciale"
Superficie lorda	20.40	100	20.40
<b>SUPERFICIE COMPLESSIVA</b>			<b>mq 20.40</b>

per quanto esposto nei precedenti paragrafi il più probabile valore di mercato bene qui sopra rappresentato risulta: mq 20,40 x €/mq 625,00= € 12.800,00

- quale valore di vendita coattiva si considera un coefficiente del - 15%

- quale valore per quota parte certificazione occorrente al rilascio abitabilità , per l'immobile in questione si ritiene sufficiente applicare un abbattimento del 1% rispetto al valore di mercato , in quanto si tratta di un bene appetibile : € 12.800,00 - 16% = € 10.800,00

**Valore finale garage LOTTO A3/1**  
**€ 10.800,00 (euro diecimilaottocento/00)**

\*\*\*

### LOTTO A3/2 AUTORIMESSA

Per quanto riguarda le autorimesse, il più probabile valore unitario di mercato individuato, il quale trova preciso riscontro anche in elementi certi e tracciabili come l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia dell'Entrate, corrisponde ai seguenti valori.

box auto e cantine: €/mq 650,00 (euro a metro quadrato seicentocinquanta/00)

#### Valori di stima

Particella 528			
<b>Sub 5 garage</b>	Superficie "lorda mq"	% adeguamento	Superficie "commerciale"
	Superficie lorda	18,30	100
	18,30	18,30	18,30
<b>SUPERFICIE COMPLESSIVA</b>			<b>mq 18,30</b>

per quanto esposto nei precedenti paragrafi il più probabile valore di mercato bene qui sopra rappresentato risulta: mq 18,30 x €/mq 650,00= € 11.900,00

- quale valore di vendita coattiva si considera un coefficiente del - 15%

- quale valore per quota parte certificazione occorrente al rilascio abitabilità , per l'immobile in questione si ritiene sufficiente applicare un abbattimento del 1% rispetto al valore di mercato , in quanto si tratta di un bene appetibile : € 11.900,00 - 16% = € 10.000,00

**Valore finale garage LOTTO A3/2**  
**€ 10.000,00 (euro diecimila/00)**

\*\*\*

### LOTTO A3/3 AUTORIMESSA

Per quanto riguarda le autorimesse, il più probabile valore unitario di mercato individuato, il quale trova preciso riscontro anche in elementi certi e tracciabili come l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia dell'Entrate, corrisponde ai seguenti valori:

box auto e cantine : €/mq 650,00 (euro a metro quadrato seicentocinquanta/00)

#### Valori di stima

Particella 528			
	Superficie	%	Superficie

<b>Sub 6 garage</b>	"lorda mq"	adeguamento	"commerciale"
Superficie lorda	17,30	100	17,30
<b>SUPERFICIE COMPLESSIVA</b>	<b>mq 17,30</b>		

per quanto esposto nei precedenti paragrafi il più probabile valore di mercato bene qui sopra rappresentato risulta: mq 17,30 x €/mq 650,00= € 11.300,00

- quale valore di vendita coattiva si considera un coefficiente del - 15%

- quale valore per quota parte certificazione occorrente al rilascio abitabilità , per l'immobile in questione si ritiene sufficiente applicare un abbattimento del 1% rispetto al valore di mercato , in quanto si tratta di un bene appetibile : € 11.300,00 - 16% = € 9.500,00

**Valore finale garage LOTTO A3/3**  
**€ 9.500,00 (euro novemilacinquecento/00)**

\*\*\*

### LOTTO A3/4 APPARTAMENTO

Per quanto riguarda gli alloggi, il più probabile valore unitario di mercato individuato, il quale trova preciso riscontro anche in elementi certi e tracciabili come l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia dell'Entrate, corrisponde ai seguenti valori:

Per quanto riguarda gli alloggi, il più probabile valore unitario di mercato individuato, il quale trova preciso riscontro anche in elementi certi e tracciabili come l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia dell'Entrate, corrisponde ai seguenti valori.

alloggi ubicati al piano terra, tenuto conto della dotazione di superfici pertinenziali (giardino) nonché della completa autonomia da parti condominiali dell'edificio :

€/mq 1.700,00 (euro a metro quadrato millesettecento/00)

#### Valori di stima

Particella 528			
<b>Sub 12 alloggio piano terra</b>	Superficie "lorda mq"	% adeguamento	Superficie "commerciale"
Superficie lorda abitabile	59,80	100	59,80
Superficie logge	7,00	30	2,10
Superficie complessiva alloggio	mq 61,90		

<b>Redede di pertinenza esclusivo</b> Mq. 60,00	Superficie mq	% adeguamento	Superficie "commerciale"
superficie	60,00	10	6,00
Superficie complessiva resede	Mq 6,00		
<b>SUPERFICIE COMPLESSIVA</b>	<b>Mq 67,90</b>		

per quanto esposto nei precedenti paragrafi il più probabile valore di mercato bene qui sopra rappresentato risulta: mq 67,90 x €/mq 1.700,00= € 115.500,00

- quale valore di vendita coattiva si considera un coefficiente del - 15%

- quale valore di vendita coattiva e quota parte certificazione occorrente al rilascio abitabilità , per l'immobile in questione si ritiene sufficiente applicare un abbattimento del 1% rispetto al valore di mercato , in quanto si tratta di un bene appetibile : € 115.500,00 - 16% = € 97.000,00

**Valore finale alloggio LOTTO A3/4**  
**€ 97.000,00 (euro novantasettemila/00)**

\*\*\*

### LOTTO A3/5 APPARTAMENTO

Per quanto riguarda gli alloggi, il più probabile valore unitario di mercato individuato, il quale trova preciso riscontro anche in elementi certi e tracciabili come l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia dell'Entrate, corrisponde ai seguenti valori ,alloggi ubicati al piano primo :

€/mq 1.675,00 (euro a metro quadrato milleseicentostantacinque/00)

#### Valori di stima

Particella 528			
<b>Sub 14 alloggio piano primo</b>	Superficie "lorda mq"	% adeguamento	Superficie "commerciale"
Superficie lorda abitabile	65,20	100	65,20
Superficie soffitta	51,40	50	25,70
Superficie terrazze	13,80	30	4,14
<b>SUPERFICIE COMPLESSIVA</b>			<b>Mq 95,04</b>

per quanto esposto nei precedenti paragrafi il più probabile valore di mercato bene qui sopra rappresentato risulta: mq 95,04 x €/mq 1.675,00= € 159.200,00

- quale valore di vendita coattiva si considera un coefficiente del - 15%

- quale valore di vendita coattiva e quota parte certificazione occorrente al rilascio abitabilità , per l'immobile in questione si ritiene sufficiente applicare un abbattimento del 1% rispetto al valore di mercato , in quanto si tratta di un bene appetibile : € 159.200,00 - 16% = € 133.800,00

**Valore finale alloggio LOTTO A3/5**  
**€ 133.800,00 (euro centotrentatremilaottocento/00)**

\*\*\*

**LOTTO A3/6 APPARTAMENTO**

Per quanto riguarda gli alloggi, il più probabile valore unitario di mercato individuato, il quale trova preciso riscontro anche in elementi certi e tracciabili come l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia dell'Entrate, corrisponde ai seguenti valori.

- alloggi ubicati al piano primo : €/mq 1.675,00 (euro a metro quadrato milleseicentotrentacinque/00)

**Valori di stima**

Particella 528			
<b>Sub 16 – alloggio piano primo</b>	Superficie "lorda mq"	% adeguamento	Superficie "commerciale"
Superficie lorda abitabile	65,20	100	65,20
Superficie soffitta	51,40	50	25,70
Superficie terrazze	13,80	30	4,14
<b>SUPERFICIE COMPLESSIVA</b>			<b>Mq 95,04</b>

per quanto esposto nei precedenti paragrafi il più probabile valore di mercato bene qui sopra rappresentato risulta: mq 95,04 x €/mq 1.675,00= € 159.200,00

- quale valore di vendita coattiva si considera un coefficiente del - 15%

- quale valore di vendita coattiva e quota parte certificazione occorrente al rilascio abitabilità , per l'immobile in questione si ritiene sufficiente applicare un abbattimento del 1% rispetto al valore di mercato , in quanto si tratta di un bene appetibile : € 159.200,00 - 16% = € 133.800,00

**Valore finale alloggio LOTTO A3/6**

**€ 133.800,00 (euro centotrentatremilaottocento/00)**

\*\*\*

**BENI IMMOBILI POSTI NELL' EDIFICIO "C3"**  
**PALAZZINA RESIDENZIALE BIFAMILIARE**  
PARTICELLA 521 – SUB. 7, SUB. 8, SUB. 9 , SUB. 10

**UBICAZIONE DELLA PALAZZINA**

La palazzina residenziale bifamiliare ,in cui sono poste le unità immobiliari oggetto della presente perizia denominato edificio "C3" della lottizzazione "Le Fonti" di Alberoro, è sita nel Comune di Monte San Savino (Arezzo), in frazione Alberoro , Via Amintore Fanfani(senza n.c.)



**DESCRIZIONE GENERALE DELLA PALAZZINA**

Il lotto "C3", in cui è stata realizzata la palazzina bifamiliare , ha una superficie di mq. 350 , si può edificare per una h massima di 9,50 ml , un volume edificabile massimo. di mc. 450 , e una superficie massima coperta di mq. 140 .

La palazzina residenziale bifamiliare è composta da **due appartamenti** disposti su più livelli, piano interrato destinato a cantine , piano terra , piano primo destinati ad appartamenti e soffitte, piano secondo destinato a soffitte. Al piano interrato , con collegamento veicolare costituito da rampa, sono previsti **due box auto**. La restante superficie forma il giardino, le aree comuni adibite a rampa e i percorsi pedonali e carrabili , il lotto è delimitato da stabili recinzioni .

La palazzina costruita a norma delle disposizioni di legge della normativa in materia di risparmio energetico si presenta, considerato la recente edificazione , in ottimo stato di manutenzione.

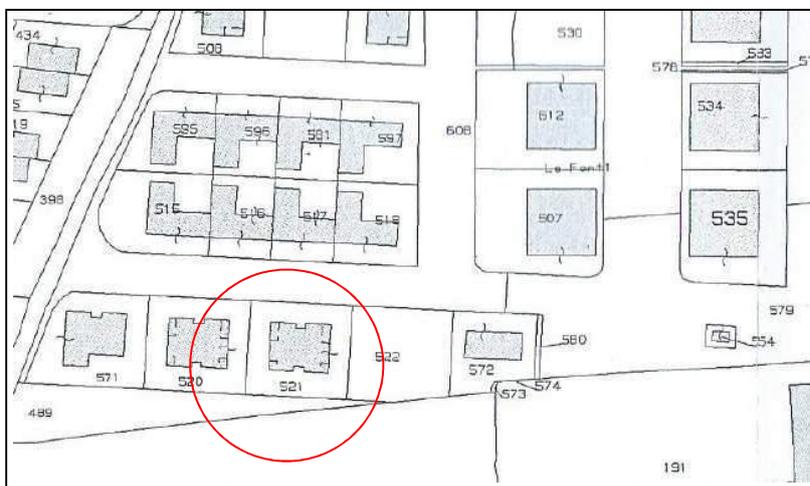
Le strutture sono realizzate con telaio in cemento armato , tamponamento esterno a cassetta con fodera interna ed esterna in laterizio intonacata e coibente intercluso, tinteggiato, copertura a capanna e padiglione impermeabilizzata con guaina e coibentata , con manto in tegole in cotto e discendenti e docce in rame.

**Allo stato attuale il patrimonio immobiliare della Società in procedura , posto nella palazzina denominata edificio “C3” sita in Comune di Monte San Savino (Ar), distinta al catasto urbano di detto Comune al foglio 33 particella 521, è rappresentato dai seguenti immobili :**

- **Lotto C3/1** Alloggio *al piano terra e primo, sub.7*
- **Lotto C3/2** Garage, *sub.8*
- **Lotto C3/3** Alloggio *al piano terra e primo, sub.9*
- **Lotto C3/4** Garage, *sub.10*

### MAPPA CATASTALE

**Comune di Monte San Savino – Foglio 33 particella 521**



### TITOLI URBANISTICI e EDILIZI

La palazzina residenziale plurifamiliare - lotto C3 , Comune di Monte San Savino in Via del Popolo, Località Alberoro su immobile catastalmente distinto al foglio 33 particelle 521, è stato realizzato in ordine ai seguenti provvedimenti amministrativo-edilizio , rilasciati dal Comune di Monte San Savino (AR) Ufficio Edilizia e Urbanistica e precisamente:

- **Permesso di Costruire** n. C08/1208/0 del 25/03/2008 (L.R. n. 01 del 02 gennaio 2005) , rilasciato dal Comune di Monte San Savino (AR) - Pratica Edilizia n. 07/16483/0 - **Comunicazione di inizio lavori** in data 16/04/2008 presentato al Comune di Monte San Savino (AR) il 16/04/2008 n. 007005
- **D.I.A.** del 23/12/2009 , Pratica Edilizia n. 10/08127/I del 20/04/2010 - **Comunicazione di inizio lavori** in data 04/08 . Sono stati versati gli oneri di urbanizzazione. E realizzato in ordine ai seguenti provvedimenti rilasciati dall' Ufficio Tecnico del Genio Civile sede di Arezzo e precisamente : Pratica n. 41146 del 27/12/2007, e deposito di Certificato di collaudo statico del 07/01/2014

\*\*\*

**LOTTO C3/1: ABITAZIONE DI TIPO CIVILE**

PARTICELLA 521 SUB. 7

**DESCRIZIONE SINTETICA DELL'IMMOBILE**

**Appartamento** , situato nel fronte per chi guarda da Via Amintore Fanfani (senza n.c.) e vi si accede da ingresso posto su resede condominiale . L'appartamento è disposto su più livelli, piano interrato , piano terra , piano primo e secondo, così composto :

- locale cantina (di altezza ml. 2,40) al **piano interrato**, a destra per chi guarda da Via Amintore Fanfani , è risultato di superficie maggiore rispetto a quella concessa (*per la cui valutazione non si è tenuto presente della superficie abusivamente realizzata ma della superficie autorizzata*) e si presenta, considerato la recente edificazione , in ottimo stato di manutenzione, con pareti intonacate e tinteggiate e pavimento di mattonelle di ottima fattura , ingresso costituito da porta in alluminio e p.v.c. con vetro termico ; con scale interne si raggiunge il **piano terra** (altezza interna utile m. 2,70) che risulta diversamente frazionato rispetto al progetto approvato in quanto i vani del piano terra sono stati quasi totalmente accorpati in questa unità immobiliare , quindi è composto da cucina, pranzo, antibagno e bagno , camera, sgombero, antibagno, bagno e soggiorno da cui tramite scale interne si può accedere a locale al **piano interrato** destinato a uso cantina (*attualmente accorpati in sede di denuncia catastale al su. 7 ma valutato nel presente subalterno 9*) posto a sinistra per chi guarda da Via Amintore Fanfani , è risultato di superficie maggiore rispetto a quella concessa (*per la cui valutazione non si è tenuto presente della superficie abusivamente realizzata ma della superficie autorizzata*) e si presenta, considerato la recente edificazione , in ottimo stato di manutenzione, con pareti intonacate e tinteggiate e pavimento di mattonelle di ottima fattura , ingresso costituito da porta in legno.

Il piano terra ha una superficie utile abitabile per circa mq. 89,50 utili ,a cui si aggiungono quattro portici di mq. 26,00.

- dal piano terra con scale interne si raggiunge il **piano primo** composto da camera, disimpegno bagno di mq. 24,50 utili e da un locale destinato a soffitta di mq. 8.90 utili due terrazze di mq. 5,80, sempre con scale interne si raggiunge il **piano secondo** composto da locale unico destinato a soffitta di mq. 19,00 utili.

L'appartamento ,costruito a norma delle disposizioni di legge della normativa in materia di risparmio energetico si presenta, considerato la recente edificazione , in buono stato di manutenzione.

Le rifiniture interne pavimenti in mattonelle, rivestimenti in ceramica per i bagni, sanitari, tinteggiature , porte interne in legno sono realizzati con materiali di ottima qualità , ottimo è lo stato di manutenzione, le finestre sono realizzate con telaio in alluminio e p.v.c. verniciato e vetro camera .

Gli impianti , realizzati nel rispetto della normativa vigente al momento della loro realizzazione, si presentano in buone condizioni: riscaldamento autonomo a gas metano da rete pubblica , radiatori a parete, impianto idrico civile sottotraccia da acquedotto comunale a servizio dei locali cucina , bagno e logge;impianto TV con antenna centralizzata e impianto telefonico e citofonico

L'appartamento è circondato da giardino e vialetti di uso comune di circa mq 298,00

**DATI CATASTALI**

Detto bene è come in appresso catastalmente rappresentato:

Unità immobiliari site nel comune di MONTE SAN SAVINO, Catasto dei Fabbricati, foglio 33

DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI
Particella <b>521</b>	Sub <b>7</b>	Z.C	Categ. A/2	Classe 3	Cons. 9 vani	Rendita € 627,50	Indirizzo Via A.Fanfani p. S1 T 1 2

Con diritto al sub. 11, bene comune non censibile

Intestato a :

**Storico:**

Al **Catasto dei Fabbricati** :

giusta denuncia di u.i.u.per variazione , *diversa distribuzione degli spazi interni ,frazionamento e fusione* , del 04/07/2012 protocollo n. AR0095499)

giusta denuncia di u.i.u.per costituzione , del 12/02/2010 protocollo n. AR0024401)

Al **Catasto Terreni** la particella 521 – ente urbano di are 05.71 (ente urbano) - , giusto tipo mappale del 07/05/2008 protocollo AR0165673;

- già particella 521 (frutteto)- giusto tipo di frazionamento del 15/02/2007 protocollo AR0032092;
- già particella 488 - giusto tipo di frazionamento del 19/07/2005 protocollo AR0078453;
- già particella 43 - impianto meccanografico del 21/10/1971.

**CONFINI**

Da nord in senso orario : resede condominiale su tutti e quattro i lati

**STATO DI OCCUPAZIONE**

Al momento dell'accesso all'immobile , effettuato in data 02/12/2014 , al fine di prendere visione della consistenza fisica e dello stato, lo stesso risultava occupato da terzi e precisamente dalla Sig.

- **Contratto preliminare di vendita** dell'anno 2008 mese di maggio , con scrittura privata tra

**REGOLARITA' URBANISTICA e EDILIZIA**

L'unità immobiliare in oggetto , facente parte della palazzina residenziale denominata "C3", non è totalmene conforme alle autorizzazioni edilizie esistenti in quanto a seguito di verifica in fase di sopralluogo si sono riscontrate delle difformità rispetto agli elaborati allegati alla D.I.A. del 23/12/2009 , Pratica Edilizia n. 10/08127/I del 20/04/2010 consistenti in :

- il volume al piano interrato, realizzato in modo parzialmente difforme da quanto previsto dal titolo abilitativo in particolare la parte destinata a garage/cantina, regolarmente autorizzata dal Permesso di Costruire, è stata ampliata, inglobando la parte di volume tecnico destinata ad intercapedine di areazione, che si era venuta a creare in fase di costruzione per il necessario approfondimento del piano fondale.

- al piano terra , piano primo e al piano secondo si rilevano difformità interne con la realizzazione o la demolizione di divisori o parte di questi.

### **ABITABILITA'/AGIBILITA'**

L'appartamento, , oggetto della presente perizia , è privo dell'attestazione di conformità e certificazione di abitabilità/agibilità per il cui rilascio occorre :

- Per il piano interrato la difformità volumetrica risulta regolarizzabile con un Permesso di Costruire in Sanatoria, ai sensi dell'art. 140, L. R. Toscana n. 1 del 03/01/2005, in due modi:

1) *senza opere*, mediante trasferimento volumetrico dal lotto C2 (ancora non realizzato), secondo quanto previsto dalle norme del Piano di Lottizzazione;

2) *con opere*, mediante ripristino dell'intercapedine di areazione, che dovrà essere riportata allo stato grezzo, confinata da idonee pareti di tamponamento e resa inaccessibile.

- per il piano terra, primo e secondo le difformità interne inerenti la diversa distribuzione degli spazi saranno regolarizzate inserendole nel Titolo Edilizio

- Presentazione all'Agenzia del Territorio – Catasto Fabbricati – Ufficio Provinciale di Arezzo di planimetria di variazione u.i.u.

- dichiarazioni, ai sensi del D.M. 22/01/2008 n. 37 , di conformità degli impianti

- certificazione di rispondenza alla normativa in materia di risparmio energetico ai sensi della Legge 10/91, D.L. vo 192/05 e 311/06 e D.P.R. 59/2009

- collaudo delle opere di urbanizzazione primarie

- relazione di calcolo elementi di ancoraggio copertura

\*\*\*

## **LOTTO C3/2: GARAGE**

PARTICELLA 521 SUB. 8

### **DESCRIZIONE SINTETICA DELL'IMMOBILE**

**Autorimessa** , situata a destra nel fronte per chi guarda da Via Amintore Fanfani (senza n.c.) e vi si accede da ingresso posto su rampa a comune .

In sede di sopralluogo il locale garage posto al piano interrato (di altezza ml. 2,40) , è risultato di superficie maggiore rispetto a quella concessa (*per la valutazione non si è tenuto presente della superficie abusivamente realizzata*) e si presenta, considerato la recente edificazione , in ottimo stato di manutenzione, con pareti intonacate e tinteggiate, con pavimento, ingresso costituito da porta in alluminio e p.v.c. con vetro termico .

**DATI CATASTALI**

Detto bene è come in appresso catastalmente rappresentato:

Unità immobiliari site nel comune di MONTE SAN SAVINO, Catasto dei Fabbricati, foglio 33

DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI
Particella <b>521</b>	Sub 8	Z.C .	Categ. C/6	Classe 3	Cons. 22 mq	Rendita € 56,81	Indirizzo Via A.Fanfani piano S1

Con diritto al sub. 11, bene comune non censibile

Intestato a :

**Storico:**

**Al Catasto dei Fabbricati :**

giusta denuncia di u.i.u.per variazione , *diversa distribuzione degli spazi interni , frazionamento e fusione* , del 04/07/2012 protocollo n. AR0095499)

giusta denuncia di u.i.u.per costituzione , del 12/02/2010 protocollo n. AR0024401)

**Al Catasto Terreni** la particella 521 – ente urbano di are 05.71 (ente urbano) - , giusto tipo mappale del 07/05/2008 protocollo AR0165673;

- già particella 521 (frutteto)- giusto tipo di frazionamento del 15/02/2007 protocollo AR0032092;
- già particella 488 - giusto tipo di frazionamento del 19/07/2005 protocollo AR0078453;
- già particella 43 - impianto meccanografico del 21/10/1971.

**CONFINI**

Da nord in senso orario : sub. 11 bene comune non censibile rampa di accesso, zona interrata. Sub. 7 stessa ditta , zona interrata,

**STATO DI OCCUPAZIONE**

Al momento dell'accesso all'immobile , effettuato in data 02/12/2014 , al fine di prendere visione della consistenza fisica e dello stato, lo stesso risultava occupato occupato da terzi e precisamente dalla Sig. [REDACTED]

- **Contratto preliminare di vendita** dell'anno 2008 mese di maggio , con scrittura privata tra [REDACTED]

**REGOLARITA' URBANISTICA e EDILIZIA**

L'unità immobiliare in oggetto , non è totalmene conforme alle autorizzazioni edilizie esistenti in quanto a seguito di verifica in fase di sopralluogo del 07/01/2015 si sono riscontrate delle difformità rispetto agli elaborati allegati alla D.I.A. del 23/12/2009 , Pratica Edilizia n. 10/08127/I del 20/04/2010 consistenti in :

- il volume al piano interrato, realizzato in modo parzialmente difforme da quanto previsto dal titolo abilitativo in particolare la parte destinata a garage/cantina, regolarmente autorizzata dal Permesso di Costruire, è stata ampliata, inglobando la parte di volume tecnico destinata ad intercapedine di areazione, che si era venuta a creare in fase di costruzione per il necessario approfondimento del piano fondale.

### ABITABILITA'/AGIBILITA'

L'autorimessa, oggetto della presente perizia , è priva dell'attestazione di conformità e certificazione di abitabilità/agibilità per il cui rilascio occorre :

- Per il piano interrato la difformità volumetrica risulta regolarizzabile con un Permesso di Costruire in Sanatoria, ai sensi dell'art. 140, L. R. Toscana n. 1 del 03/01/2005, in due modi:

1) *senza opere*, mediante trasferimento volumetrico dal lotto C2 (ancora non realizzato), secondo quanto previsto dalle norme del Piano di Lottizzazione;

2) *con opere*, mediante ripristino dell'intercapedine di areazione, che dovrà essere riportata allo stato grezzo, confinata da idonee pareti di tamponamento e resa inaccessibile.

- Presentazione all'Agenzia del Territorio – Catasto Fabbricati – Ufficio Provinciale di Arezzo di planimetria di variazione u.i.u.

- dichiarazioni, ai sensi del D.M. 22/01/2008 n. 37 , di conformità degli impianti

- certificazione di rispondenza alla normativa in materia di risparmio energetico ai sensi della Legge 10/91, D.L. vo 192/05 e 311/06 e D.P.R. 59/2009

- collaudo delle opere di urbanizzazione primarie

- relazione di calcolo elementi di ancoraggio copertura

\*\*\*

### LOTTO C3/3: ABITAZIONE DI TIPO CIVILE

PARTICELLA 521 SUB. 9

#### DESCRIZIONE SINTETICA DELL'IMMOBILE

**Appartamento** , situato nel fronte a sinistra per chi guarda da Via Amintore Fanfani (senza n.c.) a cui si accede da resede condominiale .

**Nota :** *In sede di sopralluogo il locale cantina (di altezza ml. 2,40) al piano interrato, a sinistra per chi guarda da Via Amintore Fanfani , presente nei progetti allegati ai Titoli Autorizzativi e identificato nelle planimetrie catastali presentate è stato accorpato al sub. 7 e valutato con la predetta unità immobiliare*

L'appartamento è disposto su più livelli, piano terra , piano primo e secondo, così composto

- Con accesso dal resede condominiale con ingresso posto nel retro, per chi guarda da Via Amintore Fanfani si accede al **piano terra** con ingresso, soggiorno e bagno , con scale interne si raggiunge il **piano primo** composto da disimpegno , pranzo - soggiorno , bagno , per un totale di superficie abitabile di mq 43,50 utili e due terrazze di mq. 5,80 , più locale a destinazione soffitta di mq. 5,90 utili ; sempre con scale interne si raggiunge il piano secondo composto da locale unico ad uso soffitta con piccolo ripostiglio di circa mq. 19,50 utili .

L'appartamento ,costruito a norma delle disposizioni di legge della normativa in materia di risparmio energetico si presenta, considerato la recente edificazione , in buono stato di manutenzione.

Le rifiniture interne pavimenti in mattonelle, rivestimenti in ceramica per i bagni, sanitari, tinteggiature , porte interne in legno sono realizzati con materiali di ottima qualità , ottimo è lo stato di manutenzione, le finestre sono realizzate con telaio in alluminio e p.v.c. verniciato e vetro camera .

Gli impianti , realizzati nel rispetto della normativa vigente al momento della loro realizzazione, si presentano in buone condizioni: riscaldamento autonomo a gas metano da rete pubblica , radiatori a parete, impianto idrico civile sottotraccia da acquedotto comunale a servizio dei locali cucina , bagno e logge;impianto TV con antenna centralizzata e impianto telefonico e citofonico  
L'appartamento è circondato da giardino e vialetti di uso comune di circa mq 298,00

### DATI CATASTALI

Detto bene è come in appresso catastalmente rappresentato:

Unità immobiliari site nel comune di MONTE SAN SAVINO, Catasto dei Fabbricati, foglio 33

DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI
Particella <b>521</b>	Sub <b>9</b>	Z.C	Categ. A/2	Classe 3	Cons. 4 vani	Rendita € 278,89	Indirizzo Via A.Fanfani p. S1 T 1 2

Con diritto al sub. 11, bene comune non censibile

Intestato a :

### Storico:

Al **Catasto dei Fabbricati** :

giusta denuncia di u.i.u.per variazione , *diversa distribuzione degli spazi interni ,frazionamento e fusione* , del 04/07/2012 protocollo n. AR0095499)

giusta denuncia di u.i.u.per costituzione , del 12/02/2010 protocollo n. AR0024401)

Al **Catasto Terreni** la particella 521 – ente urbano di are 05.71 (ente urbano) - , giusto tipo mappale del 07/05/2008 protocollo AR0165673;

- già particella 521 (frutteto)- giusto tipo di frazionamento del 15/02/2007 protocollo AR0032092;
- già particella 488 - giusto tipo di frazionamento del 19/07/2005 protocollo AR0078453;
- già particella 43 - impianto meccanografico del 21/10/1971.

### CONFINI

Da nord in senso orario : sub. 7 e resede condominiale

### STATO DI OCCUPAZIONE

Al momento dell'accesso all'immobile , effettuato in data 02/12/2014 , al fine di prendere visione della consistenza fisica e dello stato, lo stesso risultava occupato occupato da terzi e precisamente da

- **Contratto preliminare di vendita** dell'anno 2008 mese di maggio , con scrittura privata tra

### REGOLARITA' URBANISTICA e EDILIZIA

L'unità immobiliare in oggetto , facente parte della palazzina residenziale denominata "C3", non è totalmene conforme alle autorizzazioni edilizie esistenti in quanto a seguito di verifica in fase di sopralluogo si sono riscontrate delle difformità rispetto agli elaborati allegati alla D.I.A. del 23/12/2009 , Pratica Edilizia n. 10/08127/I del 20/04/2010 consistenti in :

- al piano terra si rilevano difformità interne con la realizzazione di un bagno

- al piano primo e al piano secondo si rilevano difformità interne con la realizzazione o la demolizione di divisori o parte di questi .

### ABITABILITA'/AGIBILITA'

L'appartamento, , oggetto della presente perizia , facente parte della palazzina C3 , è priva dell'attestazione di conformità e certificazione di abitabilità/agibilità per il cui rilascio occorre produrre :

- **D.I.A. tardiva** per le modifiche interne, *si presume siano sanabili tutte le difformità interne inerenti la diversa distribuzione degli spazi* .
- Presentazione all'Agenzia del Territorio – Catasto Fabbricati – Ufficio Provinciale di Arezzo di planimetria di variazione u.i.u.
- dichiarazioni, ai sensi del D.M. 22/01/2008 n. 37 , di conformità degli impianti
- certificazione di rispondenza alla normativa in materia di risparmio energetico ai sensi della Legge 10/91, D.L. vo 192/05 e 311/06 e D.P.R. 59/2009
- collaudo delle opere di urbanizzazione primarie
- relazione di calcolo elementi di ancoraggio copertura

\*\*\*

## LOTTO C3/4: GARAGE

PARTICELLA 521 SUB. 10

### DESCRIZIONE SINTETICA DELL'IMMOBILE

**Autorimessa** , situato nel fronte per chi guarda a sinistra da Via Amintore Fanfani (senza n.c.) e vi si accede da ingresso posto rampa condominiale .

In sede di sopralluogo il locale garage, composto da unico locale di mq 19,60 utili ,posto al **piano interrato** della palazzina bifamiliare sita (di altezza ml. 2,40) a sinistra per chi guarda da Via Amintore Fanfani , è risultato di superficie maggiore rispetto a quella concessa (*per la valutazione non si è tenuto presente della superficie abusivamente realizzata*) e si presenta, considerato la recente edificazione , in ottimo stato di manutenzione, con pareti intonacate e tinteggiate, con pavimento, ingresso costituito da porta in legno.

### DATI CATASTALI

Detto bene è come in appresso catastalmente rappresentato:

Unità immobiliari site nel comune di MONTE SAN SAVINO, Catasto dei Fabbricati, foglio 33

DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI
Particella <b>521</b>	Sub <b>10</b>	Z.C .	Categ. C/6	Classe 3	Cons. 23 mq	Rendita € 59,39	Indirizzo Via A.Fanfani piano S1

Con diritto al sub. 11, bene comune non censibile

Intestato a : [REDACTED]

**Storico:**

Al **Catasto dei Fabbricati** :

giusta denuncia di u.i.u.per variazione , *diversa distribuzione degli spazi interni ,frazionamento e fusione* , del 04/07/2012 protocollo n. AR0095499)

giusta denuncia di u.i.u.per costituzione , del 12/02/2010 protocollo n. AR0024401)

Al **Catasto Terreni** la particella 521 – ente urbano di are 05.71 (ente urbano) - , giusto tipo mappale del 07/05/2008 protocollo AR0165673;

- già particella 521 (frutteto)- giusto tipo di frazionamento del 15/02/2007 protocollo AR0032092;

- già particella 488 - giusto tipo di frazionamento del 19/07/2005 protocollo AR0078453;

- già particella 43 - impianto meccanografico del 21/10/1971.

### **CONFINI**

Da nord in senso orario : sub. 11 bene comune non censibile, zona interrata. Sub. 10 ,zona interrata,

### **STATO DI OCCUPAZIONE**

Al momento dell'accesso all'immobile , effettuato in data 02/12/2014 , al fine di prendere visione della consistenza fisica e dello stato, lo stesso risultava occupato occupato da terzi e precisamente da

- **Contratto preliminare di vendita** dell'anno 2008 mese di maggio , con scrittura privata tra

### **REGOLARITA' URBANISTICA e EDILIZIA**

L'unità immobiliare in oggetto , facente parte della palazzina residenziale denominata "C3", non è totalmente conforme alle autorizzazioni edilizie esistenti in quanto a seguito di verifica in fase di sopralluogo del 07/01/2015 si sono riscontrate delle difformità rispetto agli elaborati allegati alla D.I.A. del 23/12/2009 , Pratica Edilizia n. 10/08127/I del 20/04/2010 consistenti in :

- il volume al piano interrato, realizzato in modo parzialmente difforme da quanto previsto dal titolo abilitativo in particolare la parte destinata a garage/cantina, regolarmente autorizzata dal Permesso di Costruire, è stata ampliata, inglobando la parte di volume tecnico destinata ad intercapedine di areazione, che si era venuta a creare in fase di costruzione per il necessario approfondimento del piano fondale.

### **ABITABILITA'/AGIBILITA'**

L'autorimessa, oggetto della presente perizia , facente parte della palazzina C3 , è priva dell'attestazione di conformità e certificazione di abitabilità/agibilità per il cui rilascio occorre :

- Per il piano interrato la difformità volumetrica risulta regolarizzabile con un Permesso di Costruire in Sanatoria, ai sensi dell'art. 140, L. R. Toscana n. 1 del 03/01/2005, in due modi:

1) *senza opere*, mediante trasferimento volumetrico dal lotto C2 (ancora non realizzato), secondo quanto previsto dalle norme del Piano di Lottizzazione;

2) *con opere*, mediante ripristino dell'intercapedine di areazione, che dovrà essere riportata allo stato grezzo, confinata da idonee pareti di tamponamento e resa inaccessibile.

- Presentazione all'Agenzia del Territorio – Catasto Fabbricati – Ufficio Provinciale di Arezzo di planimetria di variazione u.i.u.

- dichiarazioni, ai sensi del D.M. 22/01/2008 n. 37 , di conformità degli impianti
- certificazione di rispondenza alla normativa in materia di risparmio energetico ai sensi della Legge 10/91, D.L. vo 192/05 e 311/06 e D.P.R. 59/2009
- collaudo delle opere di urbanizzazione primarie
- relazione di calcolo elementi di ancoraggio copertura

### PROVENIENZA

Esaminati i titoli di provenienza e consultati i registri della Conservatoria dei Registri Immobiliari e del Catasto di Arezzo , in base a detti documenti e registri i beni sopra descritti, facenti parte della palazzina residenziale denominata C3 ( p.IIa 528 sub. 7, sub.8, sub. 9 e sub. 10) risultano di proprietà della società :

per il diritto di Proprietà per la quota di 1/1 per **costruzione diretta su terreni alla medesima pervenuti** :

- dalla Società per il diritto di Proprietà per la quota di 1/1 ( *particelle ex 528 e 533* ) con **Atto di compravendita** del 31/05/2007, Notaio Repertorio 55606/10147, Nota di trascrizione del **11/06/2007** , Registro Generale 13034 Registro Particolare **8224**, (*particella 521 ex 488*)

- alla Società

con Atto di compravendita Notaio del 03/11/2005 Rep. N. 52349 (*particella 488 ex 43*)

- a per la quota di 1/6 attraverso la Successione legittima in morte di apertasi in Monte San Savino in data 20.11.2003, oggetto della denuncia n. 96 vol. 836 trascritta il 23.07.2004 al n. 9826) , a per la quota di 1/6 attraverso la già menzionata successione e a per la quota di 1/6 attraverso la già menzionata successione e per la restante quota di 3/6 attraverso atto di acquisto Notaio atto del notaio in data 22.02.1968 rep. 7370 trascritto il 22.02.1968 al n. 1440 (*particella 43 e 44*)

### CARICHI PREGIUDIZIEVOLI

Esaminati i titoli di provenienza e consultati i registri della Conservatoria dei Registri Immobiliari e del Catasto di Arezzo , in base a detti documenti e registri, i beni posti nella palazzina residenziale denominata **edificio C3** ( p.IIa 528 sub. 7, sub.8, sub. 9 e sub. 10) ,sopra descritti, risultano a tutto il 18/11/2014 liberi da iscrizioni ipotecarie , trascrizioni pregiudiziali , privilegi di qualsiasi natura , nonché privilegi fiscali e da ogni e qualsiasi onere o peso , ad eccezione di quanto segue :

- **Convenzione** ai sensi dell'art. 28, Legge 1150/42 tra la

con atto stipulato presso il Notaio del 09/02/2006, repertorio n. 53192, raccolta 8947, registrato ad Arezzo il 23/02/2006 , n. 1183, iscritto in data **23/02/2006** al n. 4007/9546,

- **Ipoteca volontaria** a favore

costituita Atto Notarile Pubblico del 03/02/2006, Notaio

Repertorio 53138, Nota di iscrizione del **08/02/2006**, Registro Generale 2945 Registro Particolare **526**, derivante da apertura di credito

- **Ipoteca volontaria** a favore

costituita Atto Notarile Pubblico del 12/12/2007, Notaio

Repertorio 56334/10705, Nota di iscrizione del **14/12/2007**, Registro Generale 27145 Registro Particolare **6208**, derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario, Capitale 3.500.000,00 Totale 7.000.000,00, domicilio ipotecario

con annotamento a margine di :

- **Frazionamento in quota** con Atto Notarile Pubblico del 30/10/2009, Notaio

Repertorio 58396/12364, Nota di iscrizione del **19/11/2009** - Registro Generale 20222 Registro Particolare **3200**, a carico degli immobili di siti in Comune di Monte San Savino (AR), Catasto terreni Foglio 33 :Particella 521 (lotto C3 ) capitale € 100.000,00 ipoteca € 200.000,00,

- **Ipoteca volontaria** a favore

quale terzo datore, (nonché ), per altri immobili non oggetto della presente perizia) con Atto Notarile Pubblico del 27/12/2010, Notaio

Repertorio 59725/13415, Nota di iscrizione del **17/01/2011**, Registro Generale 779 Registro Particolare **90**, Derivante : Concessione a garanzia di apertura di credito ,Capitale 1.280.000,00,Tasso ,Totale 3.600.000,00, domicilio ipotecario eletto presso la , a carico degli immobili di siti in Comune di Monte San Savino (AR), Catasto terreni Foglio 33 :LOTTO C3 : Particella 521 sub. 1,2,4,5

- **Ipoteca volontaria** ( in prosecuzione dell'apertura di credito concessa con la formalità precedente n.526 del 08/02/2006) a favore

quale terzo datore, (nonché ), per altri immobili non oggetto della presente perizia) con Atto Notarile Pubblico del 29/03/2012 - Notaio

Repertorio 61029/14422, Nota di iscrizione del **02/04/2012** Registro Generale 4711 Registro Particolare **502** , Capitale: € 1.650.000,00, Totale: € 3.600.000,00, domicilio ipotecario a carico degli immobili di siti in Comune di Monte San Savino (AR), Catasto terreni Foglio 33 :LOTTO C3 : Particella 521 sub. 1, sub 2, sub. 4, sub. 3;

- **Ipoteca Giudiziale** a favore di con Atto Giudiziario del 06/04/2012, Pubblico ufficiale Tribunale di Arezzo (AR) ,Rep. 3691/2012, Nota di iscrizione del **23/04/2012**, Reg.Gen. 5638 Reg.Part.**616** Capitale: € 168.056,11, Totale: € 205.000,00 , domicilio ipotecario eletto presso

- **Domanda Giudiziale** – Esecuzione informata specifica a favore di con- Atto Giudiziario del 13/12/2012 ,Pubblico ufficiale Tribunale di Arezzo (AR) Repertorio 14695, Nota di iscrizione del **23/01/2013** – Reg. Gen. 1112 Reg. Part. **823** , domicilio eletto in

- **Verbale di pignoramento immobili** a favore di

con Atto Giudiziario del 20/12/2012 Repertorio 4895, Nota di iscrizione

del **21/02/2013** ,Reg. Gen. 2546 Reg. Part.**1875** domicilio eletto

(Av

- **Ipoteca Giudiziale** per Decreto Ingiuntivo a favore di

con Atto Giudiziario del 26/06/2012, Tribunale (AR)

Repertorio 855, Nota di iscrizione del **06/03/2013** – Reg. Gen. 3436 Reg. Part. **362**, Capitale: €

21.824,00 Totale: € 30.000,00 domicilio

- **Atto esecutivo o cautelare**- Ordinanza di sequestro conservativo a favore di

con Atto Giudiziario del

06/05/2013, Tribunale di Arezzo (AR), Rep. 921/2013 Nota di iscrizione del **30/05/2013**, Reg.

Gen.7299 Reg.Part. **5413** domicilio eletto

### VALUTAZIONE

Visionati i beni, controllate le loro destinazioni urbanistiche e verificata la loro consistenza, presa visione dello stato dei luoghi, comparando i beni di stima con altri beni ad loro assimilabili, tenuto di conto dell'attuale andamento del mercato immobiliare, ha valutato quanto segue.

### LOTTO C3/1 APPARTAMENTO

Per quanto riguarda gli alloggi, il più probabile valore unitario di mercato individuato, il quale trova preciso riscontro anche in elementi certi e tracciabili come l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia dell'Entrate, corrisponde ai seguenti valori : €/mq 1.700,00 (euro a metro quadrato millesettecento/00)

*Si precisa che le superfici, attualmente " non concesse" non assumono alcuna valenza sotto il profilo commerciale e per l'eventuale vendita dovranno essere rese conformi ai titoli autorizzativi rilasciati , non sono state prese in considerazione nella valutazione estimativa (sopralluogo del 8/01/2015)*

#### Valori di stima

Particella 521			
<b>Sub 7 alloggio piano Inter./ terra/ primo/secondo</b>	Superficie "lorda mq"	% adeguamento	Superficie "commerciale"
Superficie lorda abitabile	159,00	100	159,00
Superficie locali interrati	39,12	50	19,56
Superficie soffitta	42,60	50	21,30
Superficie logge	26,00	30	7,80
Superficie terrazze	5,80	30	1,74
<b>SUPERFICIE COMPLESSIVA</b>	<b>Mq 209,40</b>		

per quanto esposto nei precedenti paragrafi il più probabile valore di mercato bene qui sopra rappresentato risulta: mq 209,40 x €/mq 1.700,00= € 356.000,00

- quale valore di vendita coattiva si considera un coefficiente del - 15%
- quale valore per produzione e presentazione D.I.A tardiva , produzione e presentazione elaborati planimetrici catastali e quota parte certificazione occorrente al rilascio abitabilità , per l'immobile in questione si ritiene sufficiente applicare un abbattimento del 1% rispetto al valore di mercato , in quanto si tratta di un bene appetibile : € 350.800,00 - 16% = € 300.000,00

**Valore finale alloggio LOTTO C 3/1**  
**€ 300.000,00 (euro trecentomila/00)**

\*\*\*

### LOTTO C3/2 AUTORIMESSA

Per quanto riguarda le autorimesse, il più probabile valore unitario di mercato individuato, il quale trova preciso riscontro anche in elementi certi e tracciabili come l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia dell'Entrate, corrisponde ai seguenti valori.

box auto e cantine : €/mq 650,00 (euro a metro quadrato seicentocinquanta/00)

*Si precisa che le superfici, attualmente " non concesse" non assumono alcuna valenza sotto il profilo commerciale e per l'eventuale vendita dovranno essere rese conformi ai titoli autorizzativi rilasciati , non sono state prese in considerazione nella valutazione estimativa (sopralluogo del 8/01/2015)*

#### Valori di stima

Particella 521			
<b>Sub 8 garage</b>	Superficie "lorda mq"	% adeguamento	Superficie "commerciale"
Superficie lorda	24,40	100	24,40
SUPERFICIE COMPLESSIVA	<b>mq 24,40</b>		

per quanto esposto nei precedenti paragrafi il più probabile valore di mercato bene qui sopra rappresentato risulta: mq 24,40 x €/mq 650,00 = € 15.900,00

- quale valore di vendita coattiva si considera un coefficiente del - 15%
- quale valore per produzione e presentazione D.I.A tardiva , produzione e presentazione elaborati planimetrici catastali e quota parte certificazione occorrente al rilascio abitabilità , per l'immobile in questione si ritiene sufficiente applicare un abbattimento del 1% rispetto al valore di mercato , in quanto si tratta di un bene appetibile : € 15.900,00 - 16% = € 13.400,00

**Valore finale garage LOTTO C3/2**  
**€ 13.400,00 (euro tredicimilaquattrocento/00)**

\*\*\*

**LOTTO C3/3 APPARTAMENTO**

Per quanto riguarda gli alloggi, il più probabile valore unitario di mercato individuato, il quale trova preciso riscontro anche in elementi certi e tracciabili come l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia dell'Entrate, corrisponde ai seguenti valori. alloggi ubicati in al piano terra e primo : €/mq 1.700,00 (euro a metro quadrato millesettecento/00)

**Valori di stima**

Particella 521			
<b>Sub 9 alloggio piano terra/ primo/secondo</b>	Superficie "lorda mq"	% adeguamento	Superficie "commerciale"
Superficie lorda abitabile	63,23	100	63,23
Superficie soffitta	37,00	50	18,50
Superficie terrazze	5,80	30	1,74
<b>SUPERFICIE COMPLESSIVA</b>	<b>Mq 83,47</b>		

per quanto esposto nei precedenti paragrafi il più probabile valore di mercato bene qui sopra rappresentato risulta: mq 83,47 x €/mq 1.700,00= € 141.900,00

- quale valore di vendita coattiva si considera un coefficiente del - 15%

- quale valore per produzione e presentazione D.I.A tardiva , produzione e presentazione elaborati planimetrici catastali e quota parte certificazione occorrente al rilascio abitabilità , per l'immobile in questione si ritiene sufficiente applicare un abbattimento del 1% rispetto al valore di mercato , in quanto si tratta di un bene appetibile : € 140.000,00 - 16% = € 119.200,00

**Valore finale alloggio LOTTO C3/3**

**€ 119.200,00 (euro centodiciannovemiladuecento/00)**

\*\*\*

**LOTTO C3/4 AUTORIMESSA**

Per quanto riguarda le autorimesse, il più probabile valore unitario di mercato individuato, il quale trova preciso riscontro anche in elementi certi e tracciabili come l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia dell'Entrate, corrisponde ai seguenti valori:

box auto e cantine : €/mq 650,00 (euro a metro quadrato seicentocinquanta/00)

*Si precisa che le superfici, attualmente " non concesse" non assumono alcuna valenza sotto il profilo commerciale e per l'eventuale vendita dovranno essere rese conformi ai titoli autorizzativi rilasciati , non sono state prese in considerazione nella valutazione estimativa (sopralluogo del 8/01/2015)*

**Valori di stima**

Particella 521			
<b>Sub 10 garage</b>	Superficie "lorda mq"	% adeguamento	Superficie "commerciale"
Superficie lorda	24,40	100	24,40
<b>SUPERFICIE COMPLESSIVA</b>	<b>mq 24,40</b>		

per quanto esposto nei precedenti paragrafi il più probabile valore di mercato bene qui sopra rappresentato risulta: mq 24,40 x €/mq 650,00 = € 15.900,00

- quale valore di vendita coattiva si considera un coefficiente del - 15%

- quale valore per produzione e presentazione D.I.A tardiva , produzione e presentazione elaborati planimetrici catastali e quota parte certificazione occorrente al rilascio abitabilità , per l'immobile in questione si ritiene sufficiente applicare un abbattimento del 1% rispetto al valore di mercato , in quanto si tratta di un bene appetibile : € 15.900,00 - 16% = € 13.300,00

**Valore finale garage LOTTO C3/4**  
**€ 13.300,00 (euro tredicimilatrecento/00)**

\*\*\*

## **BENI IMMOBILI POSTI NELL' EDIFICIO "D7" PALAZZINA RESIDENZIALE BIFAMILIARE**

PARTICELLA 518 – SUB. 1 E SUB. 2

### **UBICAZIONE DELLA PALAZZINA**

La palazzina residenziale bifamiliare ,in cui sono poste le unità immobiliari oggetto della presente perizia denominato **edificio "D7"** della lottizzazione "Le Fonti" di Alberoro, è sita nel Comune di Monte San Savino (Arezzo), in frazione Alberoro all'incrocio A. Fanfani e Via Alessandro Pertini (senza n.c.)

### **DESCRIZIONE GENERALE DELLA PALAZZINA**

Il Lotto "D7" , su cui si è costruito la palazzina residenziale bifamiliare, ha una superficie di mq. 424 , si può edificare per una h massima di 9,50 ml , un volume edificabile massimo. di mc. 380 , e una superficie massima coperta di mq. 169,6 .

L'edificio contraddistinto dalla sigla D7 è una palazzina bifamiliare composta da due appartamenti dislocati a piano terra e piano primo; al piano interrato, con collegamento veicolare costituito da rampa sono previsti due box auto. la restante superficie forma il giardino,le aree comuni adibite a rampa e i percorsi pedonali e carrabili il lotto è delimitato da stabili recinzioni.

La palazzina costruita a norma delle disposizioni di legge della normativa in materia di risparmio energetico si presenta, considerato la recente edificazione , in buono stato di manutenzione.

Le strutture sono realizzate con telaio in cemento armato , tamponamento esterno a cassetta con fodera interna ed esterna in laterizio intonacata e coibente intercluso, tinteggiato, copertura a capanna impermeabilizzata con guaina e coibentata , con manto in tegole in cotto e discendenti e docce in rame.



Allo stato attuale il patrimonio immobiliare della Società in procedura , posto nella palazzina “D7” sita in Comune di Monte San Savino (Ar), distinta al catasto urbano di detto Comune al foglio 33 particella 518, è rappresentato dai seguenti immobili :

- **Lotto D7/1** Alloggio al piano terra, sub. 1

- **Lotto D7/2** Garage, sub. 2

### MAPPA CATASTALE

Comune di Monte San Savino – foglio 33 particella 518



### LOTTO D7/1: ABITAZIONE DI TIPO CIVILE

PARTICELLA 518 SUB. 1

#### UBICAZIONE DELL'IMMOBILE

Relativamente a unità immobiliare, composta da **appartamento** al piano terra con ingresso da resede , da Via Amintore Fanfani (senza n.c.)

#### DESCRIZIONE SINTETICA DELL'IMMOBILE

**Appartamento** al piano terra (altezza interna utile m. 2,70) composto da locale soggiorno/pranzo ,cucinotto, disimpegno bagno, camera, per una superficie edilizia netta complessiva di esclusiva proprietà di circa mq 46,90 e allo stesso piano locale cantina di circa mq 19,50 , con terrazza di mq. 6,00 e resede esclusivo di mq. 65 circa, dalla cantina si accede con scala interna al garage posto al piano interrato ,.

L'appartamento ,costruito a norma delle disposizioni di legge della normativa in materia di risparmio energetico si presenta, considerato la recente edificazione , in buono stato di manutenzione.

***Internamente l'appartamento si presenta allo stato grezzo.***

Esternamente è stato realizzato il muretto che delimita il resede di pertinenza munito di ringhiera in ferro, è stata realizzata la rampa di accesso, e i vialetti nel resede.

### DATI CATASTALI

Detto bene è come in appresso catastalmente rappresentato:

Unità immobiliari site nel comune di MONTE SAN SAVINO, Catasto dei Fabbricati, foglio 33

DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO				INFORMAZIONI
Particella <b>518</b>	Sub <b>1</b>	Z.C	Categ. A/2	Classe 3	Cons. 3,5 vani	Rendita € 244,03	Indirizzo Via A.Fanfani p. T

Con diritto al sub. 5, bene comune non censibile

Intestato a :

#### Storico:

Al **Catasto dei Fabbricati** :

giusta denuncia di u.i.u.per costituzione, del 14/12/2010 protocollo n. AR0212449)

Al **Catasto Terreni** la particella 518 – ente urbano di are 04.05 (ente urbano) - , giusto tipo mappale del 30/03/2009 protocollo AR0060996;

- già particella 518 (frutteto)- giusto tipo di frazionamento del 15/02/2007 protocollo AR0032092;
- già particella 488 - giusto tipo di frazionamento del 19/07/2005 protocollo AR0078453;
- già particella 43 - impianto meccanografico del 21/10/1971.

### CONFINI

Da nord in senso orario : resede , sub. 5 rampa e sub 3 di proprietà , resede, particella 517

### STATO DI OCCUPAZIONE

Al momento dell'accesso all'immobile, effettuato in data 01/12/2014, al fine di prendere visione della consistenza fisica e dello stato, lo stesso risultava libero e non occupato.

- **Contratto preliminare di vendita** dell'anno 2008 mese di gennaio, con scrittura privata tra si conveniva la vendita avente per oggetto porzione di immobile facente parte del fabbricato in corso di realizzazione e precisamente abitazione unifamiliare costituita da 1 piano fuori terra e piano interrato, completata di box auto, giardino ecc. identificata nella planimetria di progetto, censite al catasto terreni del Comune di Monte San Savino foglio 33 particella 518 sub. 1 e sub. 2

\*\*\*

**LOTTO D7/2: GARAGE**

PARTICELLA 521 SUB. 2

**UBICAZIONE DELL'IMMOBILE**

Relativamente a unità immobiliare, adibita ad **autorimessa** posta al piano interrato con ingresso da rampa su Via Amintore Fanfani (senza n.c.

**DESCRIZIONE SINTETICA DELL'IMMOBILE**

L'autorimessa a cui si accede tramite rampa e corsia condominiale, composta da unico locale di mq 19,50 utili, di altezza interna utile m. 2,40 e si presenta, considerato la recente edificazione, in buono stato di manutenzione, internamente allo stato grezzo

**DATI CATASTALI**

Detto bene è come in appresso catastalmente rappresentato:

Unità immobiliari site nel comune di Monte San Savino, Catasto dei Fabbricati, foglio 33

DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO				INFORMAZIONI
Particella <b>518</b>	Sub 2	Z.C .	Categ. C/6	Classe 3	Cons. 20 mq	Rendita € 51,65	Indirizzo Via A.Fanfani p.S1

Con diritto al sub. 5, bene comune non censibile

Intestato a :

**Storico**

Al **Catasto dei Fabbricati** :

giusta denuncia di u.i.u.per costituzione, del 14/12/2010 protocollo n. AR0212449)

Al **Catasto Terreni** la particella 518 – ente urbano di are 04.05 (ente urbano), giusto tipo mappale del 30/03/2009 protocollo AR0060996;

- già particella 518 (frutteto)- giusto tipo di frazionamento del 15/02/2007 protocollo AR0032092;
- già particella 488 - giusto tipo di frazionamento del 19/07/2005 protocollo AR0078453;
- già particella 43 - impianto meccanografico del 21/10/1971.

**CONFINI**

Da nord in senso orario : zona interrata, sub. 5 bene comune non censibile, zona interrata.

**STATO DI OCCUPAZIONE**

Al momento dell'accesso all'immobile, effettuato in data 01/12/2014, al fine di prendere visione della consistenza fisica e dello stato, lo stesso risultava libero e non occupato.

- **Contratto preliminare di vendita** dell'anno 2008 mese di gennaio, con scrittura privata tra

si conveniva la vendita avente per oggetto porzione di immobile facente parte del fabbricato in corso di realizzazione e precisamente abitazione unifamiliare costituita da 1 piano fuori terra e piano interrato

, completata di box auto, giardino ecc. identificata nella planimetria di progetto, censite al catasto terreni del Comune di Monte San Savino foglio 33 particella 518 sub. 1 e sub. 2

### PROVENIENZA

Esaminati i titoli di provenienza e consultati i registri della Conservatoria dei Registri Immobiliari e del Catasto di Arezzo, in base a detti documenti e registri i beni sopra descritti, facenti parte della palazzina residenziale denominata Edificio D7 (p.la 518 sub. 1 e sub. 2) risultano di proprietà della società: [REDACTED] per il diritto di

Proprietà per la quota di 1/1 per **costruzione diretta su terreni alla medesima pervenuti** :

- dalla [REDACTED] per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1 ( particelle ex 528 e 533 ) con **Atto di compravendita** del 31/05/2007, Notaio [REDACTED] Repertorio 55606/10147, Nota di trascrizione del **11/06/2007**, Registro Generale 13034 Registro Particolare **8224**, (particella 518 ex 488 parte)

- alla Società [REDACTED] con Atto di compravendita Notaio [REDACTED] del 03/11/2005 Rep. N. 52349 ( *particella 488 ex 43* )

- a [REDACTED] per la quota di 1/6 attraverso la Successione legittima in morte di [REDACTED] apertasi in Monte San Savino in data 20.11.2003, oggetto della denuncia n. 96 vol. 836 trascritta il 23.07.2004 al n. 9826), a [REDACTED] per la quota di 1/6 attraverso la già menzionata successione e a [REDACTED] per la quota di 1/6 attraverso la già menzionata successione e per la restante quota di 3/6 attraverso atto di acquisto Notaio [REDACTED] atto del notaio [REDACTED] in data 22.02.1968 rep. 7370 trascritto il 22.02.1968 al n. 1440 ( *particella 43 e 44* )

### CARICHI PREGIUDIZIEVOLI – GRAVAMI

Esaminati i titoli di provenienza e consultati i registri della Conservatoria dei Registri Immobiliari e del Catasto di Arezzo, in base a detti documenti e registri, i beni posti nella palazzina residenziale denominata **edificio D7** ( p.la 518 sub. 1 e sub. 2 ), sopra descritti, risultano a tutto il 18/11/2014 liberi da iscrizioni ipotecarie, trascrizioni pregiudiziali, privilegi di qualsiasi natura, nonché privilegi fiscali e da ogni e qualsiasi onere opeso, ad eccezione di quanto segue :

- **Convenzione** ai sensi dell'art. 28, Legge 1150/42 tra [REDACTED] con atto stipulato presso il Notaio [REDACTED], del 09/02/2006, repertorio n. 53192, raccolta 8947, registrato ad Arezzo il 23/02/2006, n. 1183, iscritto in data **23/02/2006** al n. 4007/9546,

- **Ipoteca volontaria** a favore della [REDACTED] costituita costituita Atto Notarile Pubblico del 03/02/2006, Notaio [REDACTED] Repertorio 53138, Nota di iscrizione del **08/02/2006**, Registro Generale 2945 Registro Particolare **526**, derivante da apertura di credito

- **Ipoteca volontaria** a favore della [REDACTED] costituita Atto Notarile Pubblico del 12/12/2007, Notaio [REDACTED]

Repertorio 56334/10705, Nota di iscrizione del **14/12/2007**, Registro Generale 27145 Registro Particolare **6208**, derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario, Capitale 3.500.000,00 Totale 7.000.000,00, domicilio ipotecario eletto in

con annotamento a margine di :

- **Frazionamento in quota** con Atto Notarile Pubblico del 30/10/2009, Notaio

Repertorio 58396/12364, Nota di iscrizione del **19/11/2009** - Registro Generale 20222 Registro Particolare **3200**, a carico degli immobili di siti in Comune di Monte San Savino (AR), Catasto terreni Foglio 33 :Particella 518 (lotto D7 ) capitale € 200.000,00 ipoteca € 400.000,00 e **Frazionamento in quota** con Atto Notarile Pubblico del 15/12/2010, Notaio

Repertorio 59663/13366, Nota di iscrizione del **30/12/2010**, Registro Generale 23498 Registro Particolare **3885**, a carico degli immobili di siti in Comune di Monte San Savino (AR), Catasto terreni Foglio 33 :particella 518 sub. 1 e sub. 2 capitale € 80.000,00 ipoteca € 160.000,00,

- **Ipoteca volontaria** a favore

quale terzo datore, (nonché ), per altri immobili non oggetto della presente perizia) con Atto Notarile Pubblico del 27/12/2010, Notaio

Repertorio 59725/13415, Nota di iscrizione del **17/01/2011**, Registro Generale 779 Registro Particolare **90**, Derivante : Concessione a garanzia di apertura di credito ,Capitale 1.280.000,00,Tasso ,Totale 3.600.000,00, domicilio ipotecario eletto presso la

- **Ipoteca volontaria** ( in prosecuzione dell'apertura di credito concessa con la formalità precedente n.526 del 08/02/2006) a favore

quale terzo datore, (nonché ), per altri immobili non oggetto della presente perizia) con Atto Notarile Pubblico del 29/03/2012 - Notaio

Repertorio 61029/14422, Nota di iscrizione del **02/04/2012** Registro Generale 4711 Registro Particolare **502** , Capitale: € 1.650.000,00, Totale: € 3.600.000,00, domicilio ipotecario eletto presso

- **Ipoteca Giudiziale** a favore

con Atto Giudiziario del 06/04/2012, Pubblico ufficiale Tribunale di Arezzo (AR) ,Rep. 3691/2012, Nota di iscrizione del **23/04/2012**, Reg.Gen. 5638 Reg.Part.**616** Capitale: € 168.056,11, Totale: € 205.000,00 , domicilio ipotecario eletto presso

- **Verbale di pignoramento immobili** a favore

con Atto Giudiziario del 20/12/2012 Repertorio 4895, Nota di iscrizione del **21/02/2013** ,Reg. Gen. 2546 Reg. Part.**1875** domicilio eletto in

- **Atto esecutivo o cautelare**- Ordinanza di sequestro conservativo favore

con Atto Giudiziario del 06/05/2013,Tribunale di Arezzo (AR), Rep. 921/2013 Nota di iscrizione del **30/05/2013**, Reg. Gen.7299 Reg.Part. **5413** domicilio eletto

### TITOLI URBANISTICI E EDILIZI

La palazzina residenziale plurifamiliare - lotto D7 , Comune di Monte San Savino in Via A. Fanfani al n. , Località Alberoro su immobile catastalmente distinto al foglio 33 particelle 518, è stato realizzato in ordine ai seguenti provvedimenti amministrativo-edilizio , rilasciati dal Comune di Monte San Savino (AR) – Ufficio Edilizia e Urbanistica e precisamente :

- **Permesso di Costruire** n. C09/1340/0 del 11/02/2009 (L.R. n. 01 del 02 gennaio 2005) - Pratica Edilizia n. 08/17005/0 del 22/05/2008 - **Comunicazione di inizio lavori** in data 12/05/2009 presentato il 12/05/2009 n. 008844 - **D.I.A.** Pratica n. 11/03547 del 24/02/2011 - **Comunicazione di inizio lavori** in data 27/07/2011 . Sono stati versati gli oneri di urbanizzazione.

E realizzato in ordine ai seguenti provvedimenti rilasciati dall' Ufficio Tecnico del Genio Civile sede di Arezzo e precisamente : Pratica n. 43240 del 15/01/2009, e deposito di Certificato di collaudo statico del 26/01/2012

### REGOLARITA' EDILIZIA

L'unità immobiliare in oggetto , facente parte della palazzina residenziale bifamiliare denominata "D7", non è totalmente conforme alle autorizzazioni edilizie esistenti in quanto a seguito di verifica in fase di sopralluogo si sono riscontrate delle difformità rispetto agli elaborati allegati alla **D.I.A.** Pratica n. 11/03547 del 24/02/2011 consistenti :

- il volume al piano interrato, realizzato in modo parzialmente difforme da quanto previsto dal titolo abilitativo in particolare la parte destinata a garage/cantina, regolarmente autorizzata dal Permesso di Costruire, è stata ampliata, inglobando la parte di volume tecnico destinata ad intercapedine di areazione, che si era venuta a creare in fase di costruzione per il necessario approfondimento del piano fondale.

### ABITABILITA'/AGIBILITA'

La palazzina bifamiliare, oggetto della presente perizia , è priva dell'attestazione di conformità e certificazione di abitabilità/agibilità per il cui rilascio occorre :

- Per il piano interrato la difformità volumetrica risulta regolarizzabile con un Permesso di Costruire in Sanatoria, ai sensi dell'art. 140, L. R. Toscana n. 1 del 03/01/2005, mediante ripristino dell'intercapedine di areazione, confinata da idonee pareti di tamponamento e resa inaccessibile.
- Presentazione all'Agenzia del Territorio – Catasto Fabbricati – Ufficio Provinciale di Arezzo di planimetria di variazione u.i.u.
- dichiarazioni, ai sensi del D.M. 22/01/2008 n. 37 , di conformità degli impianti
- certificazione di rispondenza alla normativa in materia di risparmio energetico ai sensi della Legge 10/91, D.L. vo 192/05 e 311/06 e D.P.R. 59/2009
- collaudo delle opere di urbanizzazione primarie
- relazione di calcolo elementi di ancoraggio copertura

**VALUTAZIONE**

Visionati i beni, controllate le loro destinazioni urbanistiche e verificata la loro consistenza, presa visione dello stato dei luoghi, comparando i beni di stima con altri beni ad loro assimilabili, tenuto di conto dell'attuale andamento del mercato immobiliare, ha valutato quanto segue.

**LOTTO D7/1 APPARTAMENTO**

Per quanto riguarda gli **alloggi**, il più probabile valore unitario di mercato individuato, il quale trova preciso riscontro anche in elementi certi e tracciabili come l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia dell'Entrate, considerato che internamente si presenta *al grezzo in stato avanzato*, corrisponde ai seguenti valori:

alloggi residenziali bifamiliare: €/mq 1.600,00 (euro a metro quadrato milleseicento/00)

*Si precisa che le superfici, attualmente "non concesse" non assumono alcuna valenza sotto il profilo commerciale e per l'eventuale vendita dovranno essere rese conformi ai titoli autorizzativi rilasciati, non sono state prese in considerazione nella valutazione estimativa*

**Valori di stima**

Particella 518			
<b>Sub 1 – alloggio piano terra</b>	Superficie "lorda mq"	% adeguamento	Superficie "commerciale"
Superficie lorda abitabile	54,00	100	54,00
Superficie locale cantina	23,40	50	11,70
Superficie terrazze	6,00	30	1,80
<b>SUPERFICIE COMPLESSIVA</b>	mq 67,50		

<b>Redede di pertinenza esclusivo</b>	Superficie mq	% adeguamento	Superficie "commerciale"
Mq. 65,00			
superficie	54,00	10	5,40
superficie	11,00	2	0,22
Superficie complessiva resede	Mq 5,62		
<b>SUPERFICIE COMPLESSIVA</b>	<b>Mq 73,12</b>		

per quanto esposto nei precedenti paragrafi il più probabile valore di mercato bene qui sopra rappresentato risulta: mq 73,12 x €/mq 1.600,00= € 117.000,00

- quale valore di vendita coattiva si considera un coefficiente del - 15%

- quale valore per produzione e presentazione Titoli Autorizzativi, produzione e presentazione elaborati planimetrici catastali e quota parte certificazione occorrente al rilascio abitabilità, per l'immobile in questione si ritiene sufficiente applicare un abbattimento del 1% rispetto al valore di mercato, in quanto si tratta di un bene appetibile: € 117.000,00 - 16% = € 98.300,00

Valore finale alloggio LOTTO D7/1

€ 98.300,00 (euro novantottomilatrecento/00)

\*\*\*

**LOTTO D7/2 AUTORIMESSA**

Per quanto riguarda le **autorimesse**, il più probabile valore unitario di mercato individuato, il quale trova preciso riscontro anche in elementi certi e tracciabili come l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia dell'Entrate, considerato che internamente si presenta *al grezzo in stato avanzato*, corrisponde ai seguenti valori.

box auto e cantine : €/mq 625,00 (euro a metro quadrato seicento/00)

**Valori di stima**

Particella 518			
<b>Sub 2 garage</b>	Superficie "lorda mq"	% adeguamento	Superficie "commerciale"
Superficie lorda	24,00	100	24,00
SUPERFICIE COMPLESSIVA	mq 24,00		

per quanto esposto nei precedenti paragrafi il più probabile valore di mercato bene qui sopra rappresentato risulta: mq 24,00 x €/mq 625,00 = € 15.000,00

- quale valore di vendita coattiva si considera un coefficiente del - 15%
- quale valore produzione e presentazione Titoli Autorizzativi, produzione e presentazione elaborati planimetrici catastali e quota parte certificazione occorrente al rilascio abitabilità, per l'immobile in questione si ritiene sufficiente applicare un abbattimento del 1% rispetto al valore di mercato, in quanto si tratta di un bene appetibile : € 15.000,00 - 16% = € 12.600,00

Valore finale autorimessa LOTTO D7/2

€ 12.600,00 (euro dodicimilaseicento/00)

**Riepilogo** : LOTTO D7/1 € 98.300,00 + LOTTO D7/2 € 12.600,00 =

**Valore finale totale LOTTO D/7:**

**€ 110.900,00 (euro centodiecimilanovecento/00)**

\*\*\*

**BENI IMMOBILI POSTI NELL' EDIFICIO "E1"**  
**PALAZZINA RESIDENZIALE MONOFAMILIARE**  
PARTICELLA 510 SUB.1 E SUB.2

**UBICAZIONE PALAZZINA**

Il bene oggetto di perizia è una **palazzina residenziale monofamiliare**, denominata edificio "E1" della lottizzazione "Le Fonti" di Alberoro, è sita nel Comune di Monte San Savino (Arezzo), in frazione Alberoro all'incrocio Brunetto Bucciarelli Ducci e Via Alessandro Pertini (senza n.c.)



**DESCRIZIONE GENERALE**

Il Lotto "E1", in cui è stata costruita la palazzina monofamiliare, ha una superficie di mq. 418, si può edificare per una h massima di 9,50 ml, un volume edificabile massimo di mc. 450, e una superficie massima coperta di mq. 167.

La **palazzina monofamiliare** è composta da n° 1 **appartamento** dislocato a piano interrato, piano terra e piano primo; al piano interrato, con collegamento veicolare costituito da rampa è previsto n°1 **box** auto, la restante superficie forma il resede esclusivo di mq. 338,

La palazzina costruita a norma delle disposizioni di legge della normativa in materia di risparmio energetico si presenta esternamente, considerato la recente edificazione, in buono stato di manutenzione.

Le strutture sono realizzate con telaio in cemento armato, tamponamento esterno a cassetta con fodera interna ed esterna in laterizio intonacata e coibente intercluso, tinteggiato, copertura a capanna impermeabilizzata con guaina e coibentata, con manto in tegole in cotto e discendenti e docce in rame, persiane in alluminio, finestre in alluminio e p.v.c. con vetro termico, **internamente la palazzina si presenta allo stato grezzo.**

Esternamente è stato realizzato il muretto, senza ringhiera e cancelli, che delimita il resede di pertinenza, è stata realizzata la rampa di accesso, mentre il resede è allo stato "grezzo".



**MAPPA CATASTALE**  
**Comune di Monte San Savino – foglio 33 particella 510**



\*\*\*

**LOTTO E1/1: ABITAZIONE DI TIPO CIVILE**  
**PARTICELLA 510 SUB. 1**

**UBICAZIONE**

Relativamente a unità immobiliare, destinata ad **appartamento** composto da piano interrato, piano terra e primo a cui si accede da resede esclusivo

**DESCRIZIONE SINTETICA DELL'IMMOBILE**

**Appartamento** (altezza interna utile m. 2,70) composto : al **piano interrato** da due locali ad uso cantina di circa mq. 20,50 utili (comunicanti con garage allo stesso piano) collegate con il **piano terra** da scale interne composto da soggiorno, pranzo, cucina , disimpegno, un bagno, una camera da loggia di mq. 9,00, , con scale interne si raggiunge il **piano primo** composto da due camere di cui una con terrazzo di mq. 2,40 , disimpegno e bagno per circa mq. 106,00 utili e sottotetto ad uso soffitta di circa mq. 14,80 utili . *L'appartamento internamente si presenta allo stato di grezzo avanzato .*

La palazzina monofamiliare è circondata da resede esclusivo che forma il giardino,le aree adibite a rampa e i percorsi pedonali e carrabili di circa mq. 338 .

**DATI CATASTALI**

Detto bene è come in appresso catastalmente rappresentato:

Unità immobiliari site nel comune di MONTE SAN SAVINO, Catasto dei Fabbricati, foglio 33

DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI
Particella <b>510</b>	Sub <b>1</b>	Z.C	Categ. A/2	Classe 3	Cons. 8 vani	Rendita € 557,77	Indirizzo Via B.Bucciarelli p. S1 T 1 2

Con diritto al sub. 3, bene comune non censibile (rampa)

Intestato a :

**Storico**

Al **Catasto dei Fabbricati** :

giusta denuncia di u.i.u.per costituzione , del 05/07/2012 protocollo n. AR0096292)

Al **Catasto Terreni** la particella 510 – ente urbano di are 04.02 (ente urbano) - , giusto tipo mappale del 07/05/2008 protocollo AR0165673;

- già particella 510 (frutteto)- giusto tipo di frazionamento del 15/02/2007 protocollo AR0032092;
- già particella 488 - giusto tipo di frazionamento del 19/07/2005 protocollo AR0078453;
- già particella 43 - impianto meccanografico del 21/10/1971.

### CONFINI

Da nord in senso orario : resede condominiale su tutti e quattro i lati

### STATO DI OCCUPAZIONE

Al momento dell'accesso all'immobile , effettuato in data 01/12/2014 , al fine di prendere visione della consistenza fisica e dello stato, lo stesso risultava libero e non occupato.

\*\*\*

### LOTTO E1/2 : GARAGE

PARTICELLA 510 SUB. 2

### UBICAZIONE

Relativamente a unità immobiliare, adibita ad **Autorimessa** posta al piano interrato

### DESCRIZIONE SINTETICA DELL'IMMOBILE

**Autorimessa** al piano interrato a cui si accede tramite rampa , composta da unico locale di mq 19,60 utili ,di altezza interna utile m. 2,40 e si presenta, considerato la recente edificazione , in buono stato di manutenzione, con pareti intonacate tinteggiate esternamente e *internamente allo stato grezzo*.

### DATI CATASTALI

Detto bene è come in appresso catastalmente rappresentato:

Unità immobiliari site nel comune di MONTE SAN SAVINO, Catasto dei Fabbricati, foglio 33

DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO				INFORMAZIONI
Particella <b>510</b>	Sub 2	Z.C .	Categ. C/6	Classe 3	Cons. 20 mq	Rendita € 51,65	Indirizzo Via Bucciarelli p. S1

Con diritto al sub. 3, bene comune non censibile (rampa)

Intestato a :

### Storico

Al **Catasto dei Fabbricati** :

giusta denuncia di u.i.u.per costituzione , del 05/07/2012 protocollo n. AR0096292)

Al **Catasto Terreni** la particella 510 – ente urbano di are 04.02 (ente urbano) - , giusto tipo mappale del 07/05/2008 protocollo AR0165673;

- già particella 510 (frutteto)- giusto tipo di frazionamento del 15/02/2007 protocollo AR0032092;
- già particella 488 - giusto tipo di frazionamento del 19/07/2005 protocollo AR0078453;

- già particella 43 - impianto meccanografico del 21/10/1971.

### CONFINI

Da nord in senso orario : sub. 1 stessa proprietà, rampa , zona interrata, sub.1,

### STATO DI OCCUPAZIONE

Al momento dell'accesso all'immobile , effettuato in data 01/12/2014 , al fine di prendere visione della consistenza fisica e dello stato, lo stesso risultava libero e non occupato.

### PROVENIENZA

Esaminati i titoli di provenienza e consultati i registri della Conservatoria dei Registri Immobiliari e del Catasto di Arezzo , in base a detti documenti e registri i beni sopra descritti, facenti parte della palazzina residenziale denominata E1 risultano di proprietà della società : [REDACTED]

[REDACTED] per il diritto di Proprietà per la quota di 1/1 per **costruzione diretta su terreni alla medesima pervenuti** :

- dalla [REDACTED] per il diritto di proprietà' per la quota di 1/1 ( particelle ex 528 e 533 ) con **Atto di compravendita** del 31/05/2007, Notaio [REDACTED] [REDACTED] Repertorio 55606/10147, Nota di trascrizione del 11/06/2007 , Registro Generale 13034 Registro Particolare 8224, (particella 510 ex 488 parte)

- alla [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] con Atto di compravendita Notaio [REDACTED] el 03/11/2005 Rep. N. 52349 ( *particella 488 ex 43* )

- a [REDACTED] per la quota di 1/6 attraverso la Successione legittima in morte di [REDACTED] oggetto della denuncia n. 96 vol. 836 trascritta il 23.07.2004 al n. 9826) , a [REDACTED] [REDACTED] per la quota di 1/6 attraverso la già menzionata successione e a [REDACTED] per la quota di 1/6 attraverso la già menzionata successione e per la restante quota di 3/6 attraverso atto di acquisto Notaio [REDACTED] ( atto del notaio [REDACTED] in data 22.02.1968 rep. 7370 trascritto il 22.02.1968 al n. 1440 ( *particella 43 e 44* )

### CARICHI PREGIUDIZIEVOLI – GRAVAMI

Esaminati i titoli di provenienza e consultati i registri della Conservatoria dei Registri Immobiliari e del Catasto di Arezzo , in base a detti documenti e registri, i beni posti nella palazzina residenziale E1 , risultano a tutto il 18/11/2014 liberi da iscrizioni ipotecarie , trascrizioni pregiudiziali , privilegi di qualsiasi natura , nonché privilegi fiscali e da ogni e qualsiasi onere o peso , ad eccezione di quanto segue :

- **Convenzione** ai sensi dell'art. 28, Legge 1150/42 tra la [REDACTED] [REDACTED] con atto stipulato presso il Notaio [REDACTED] [REDACTED] del 09/02/2006, repertorio n. 53192, raccolta 8947, registrato ad Arezzo il 23/02/2006 , n. 1183, iscritto in data **23/02/2006** al n. 4007/9546,

- **Ipoteca volontaria** a favore [redacted]  
[redacted] costituita costituita Atto Notarile Pubblico del 03/02/2006, Notaio [redacted]  
[redacted] Repertorio 53138, Nota di iscrizione del 08/02/2006, Registro Generale  
2945 Registro Particolare **526**, derivante da apertura di credito

- **Ipoteca volontaria** a favore [redacted]  
[redacted] costituita Atto Notarile Pubblico del 12/12/2007, Notaio [redacted]  
[redacted] Repertorio 56334/10705, Nota di iscrizione del 14/12/2007, Registro Generale 27145  
Registro Particolare **6208**, derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario, Capitale  
3.500.000,00 Totale 7.000.000,00, domicilio ipotecario eletto [redacted]  
[redacted] con annotamento a margine di :

- **Frazionamento in quota** con Atto Notarile Pubblico del 30/10/2009, Notaio [redacted]  
[redacted] Repertorio 58396/12364, Nota di iscrizione del 19/11/2009 - Registro  
Generale 20222 Registro Particolare **3200**, a carico degli immobili di siti in Comune di Monte San  
Savino (AR), Catasto terreni Foglio 33 :  
Particella 510 (lotto E1 ) capitale € 150.000,00 ipoteca € 300.000,00,

- **Ipoteca volontaria** a favore [redacted]  
[redacted] quale terzo datore, (nonché [redacted]), per altri immobili  
non oggetto della presente perizia) con Atto Notarile Pubblico del 27/12/2010, Notaio [redacted]  
[redacted] Repertorio 59725/13415, Nota di iscrizione del  
17/01/2011, Registro Generale 779 Registro Particolare **90**, Derivante : Concessione a garanzia di  
apertura di credito ,Capitale 1.280.000,00, Tasso ,Totale 3.600.000,00, domicilio ipotecario eletto  
presso la [redacted]

- **Ipoteca volontaria** ( in prosecuzione dell'apertura di credito concessa con la formalità precedente  
n.526 del 08/02/2006) a favore [redacted]  
[redacted] quale terzo datore, (nonché [redacted]), per altri immobili  
non oggetto della presente perizia) con Atto Notarile Pubblico del 29/03/2012 - Notaio [redacted]  
[redacted] Repertorio 61029/14422, Nota di iscrizione del 02/04/2012  
Registro Generale 4711 Registro Particolare **502** , Capitale: € 1.650.000,00, Totale: € 3.600.000,00,  
domicilio ipotecario eletto presso [redacted]

- **Ipoteca volontaria** a favore [redacted] con Atto Notarile  
Pubblico del 19/09/2012 ,Notaio [redacted]  
61404/14716, Nota di iscrizione del 26/09/2012 Registro Generale 13201 Registro Particolare  
**1588**, Capitale: € 125.000,00 , Totale: € 250.000,00 ,domicilio ipotecario eletto i [redacted]  
[redacted]

- **Verbale di pignoramento immobili** a favore [redacted]  
[redacted] con Atto Giudiziario del 20/12/2012 Repertorio 4895, Nota di iscrizione  
del 21/02/2013 ,Reg. Gen. 2546 Reg. Part. **1875** domicilio eletto [redacted]  
[redacted]

- **Ipoteca Giudiziale** per Decreto Ingiuntivo a favore [redacted]  
[redacted] con ATTO GIUDIZIARIO

del 26/06/2012, Tribunale (AR) Repertorio 855, Nota di iscrizione del **06/03/2013** – Reg. Gen. 3436 Reg. Part. **362**, Capitale: € 21.824,00 Totale: € 30.000,00 domicilio eletto

- **Atto esecutivo o cautelare**- Ordinanza di sequestro conservativo

con Atto Giudiziario del 06/05/2013, Tribunale di Arezzo (AR), Rep. 921/2013 Nota di iscrizione del **30/05/2013**, Reg. Gen. 7299 Reg. Part. **5413** domicilio

### TITOLI URBANISTICI /EDILIZI

La palazzina residenziale monofamiliare - lotto E1 , Comune di Monte San Savino in Via Brunetto Bucciarelli Ducci (senza numero civico) , Località Alberoro su immobile catastalmente distinto al foglio 33 particella 510, è stato realizzato in ordine ai seguenti provvedimenti amministrativo-edilizio , rilasciati dal Comune di Monte San Savino (AR) – Ufficio Edilizia e Urbanistica e precisamente :

-**Permesso di Costruire** n. C07/1160/0 del 19/11/2007 (L.R. n. 01 del 02 gennaio 2005)-**Comunicazione di inizio lavori** in data 22/11/2007- **Voltura** di Permesso di Costruire del 11/02/2008 - **D.I.A.** Pratica n. 10/23255/I del 22/11/2010 - **Comunicazione di inizio lavori** in data 25/02/2011. Sono stati versati gli oneri di urbanizzazione. E realizzato in ordine ai seguenti provvedimenti rilasciati dall' Ufficio Tecnico del Genio Civile sede di Arezzo e precisamente : Pratica n. 40739 del 23/10/2007, e deposito di Certificato di collaudo statico del 30/12/2008

### REGOLARITA' EDILIZIA

L'unità immobiliare in oggetto , facente parte della palazzina residenziale monofamiliare denominata "E1", non è totalmente conforme alle autorizzazioni edilizie esistenti in quanto a seguito di verifica in fase di sopralluogo si sono riscontrate delle difformità rispetto agli elaborati allegati alla - **D.I.A.** Pratica n. 10/23255/I del 22/11/2010 consistenti :

- il volume al piano interrato, realizzato in modo parzialmente difforme da quanto previsto dal titolo abilitativo in particolare la parte destinata a garage/cantina, regolarmente autorizzata dal Permesso di Costruire, è stata ampliata, inglobando la parte di volume tecnico destinata ad intercapedine di areazione, che si era venuta a creare in fase di costruzione per il necessario approfondimento del piano fondale.

### ABITABILITA'/AGIBILITA'

La palazzina monofamiliare, oggetto della presente perizia , è priva dell'attestazione di conformità e certificazione di abitabilità/agibilità per il cui rilascio occorre :

- Per il piano interrato la difformità volumetrica risulta regolarizzabile con un Permesso di Costruire in Sanatoria, ai sensi dell'art. 140, L. R. Toscana n. 1 del 03/01/2005, in due modi:

- 1) *senza opere*, mediante trasferimento volumetrico dal lotto E2 (ancora non realizzato), secondo quanto previsto dalle norme del Piano di Lottizzazione;
- 2) *con opere*, mediante ripristino dell'intercapedine di areazione, confinata da idonee pareti di tamponamento e resa inaccessibile.

- Presentazione all'Agencia del Territorio – Catasto Fabbricati – Ufficio Provinciale di Arezzo di planimetria di variazione u.i.u.
- dichiarazioni, ai sensi del D.M. 22/01/2008 n. 37 , di conformità degli impianti
- certificazione di rispondenza alla normativa in materia di risparmio energetico ai sensi della Legge 10/91, D.L. vo 192/05 e 311/06 e D.P.R. 59/2009
- collaudo delle opere di urbanizzazione primarie
- relazione di calcolo elementi di ancoraggio copertura

### VALUTAZIONE

Visionati i beni, controllate le loro destinazioni urbanistiche e verificata la loro consistenza, presa visione dello stato dei luoghi, comparando i beni di stima con altri beni ad loro assimilabili, tenuto di conto dell'attuale andamento del mercato immobiliare, ha valutato quanto segue.

### LOTTO E1/1 APPARTAMENTO

Per quanto riguarda gli **alloggi**, il più probabile valore unitario di mercato individuato, il quale trova preciso riscontro anche in elementi certi e tracciabili come l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agencia dell'Entrate, considerato che internamente si presenta *al grezzo in stato avanzato* , corrisponde ai seguenti valori:

alloggi residenziali monofamiliare: €/mq 1.600,00 (euro a metro quadrato milleseicento/00)

*Si precisa che le superfici, attualmente " non concesse" non assumono alcuna valenza sotto il profilo commerciale e per l'eventuale vendita dovranno essere rese conformi ai titoli autorizzativi rilasciati , non sono state prese in considerazione nella valutazione estimativa*

#### Valori di stima

Particella 510			
<b>Sub 1 – alloggio piano terra/ primo/secondo</b>	Superficie "lorda mq"	% adeguamento	Superficie "commerciale"
Superficie lorda abitabile	132,18	100	132,18
Superficie locali interrati	25,65	50	12,83
Superficie soffitta	27,20	50	13,60
Superficie logge/terrazze	11,33	30	3,40
<b>SUPERFICIE COMPLESSIVA</b>			<b>Mq 162,01</b>

<b>Redede di pertinenza esclusivo</b> Mq. 338,00	Superficie mq	% adeguamento	Superficie "commerciale"
superficie	132,00	10	13,20
superficie	206,00	2	4,12
Superficie complessiva resede			<b>Mq 17,32</b>
<b>SUPERFICIE COMPLESSIVA</b>			<b>Mq 179,33</b>

per quanto esposto nei precedenti paragrafi il più probabile valore di mercato bene qui sopra rappresentato risulta: mq 179,33 x €/mq 1.600,00= € 287.000,00

- quale valore di vendita coattiva si considera un coefficiente del - 15%

- quale valore per produzione e presentazione Titoli Autorizzativi , produzione e presentazione elaborati planimetrici catastali e quota parte certificazione occorrente al rilascio abitabilità , per l'immobile in questione si ritiene sufficiente applicare un abbattimento del 1% rispetto al valore di mercato , in quanto si tratta di un bene appetibile : € 287.000,00 - 16% = € 241.000,00

Valore finale alloggio LOTTO E1/1

€ 241.000,00 (euro duecentoquarantunomila/00)

\*\*\*

### LOTTO E1/2 AUTORIMESSA

Per quanto riguarda le autorimesse, il più probabile valore unitario di mercato individuato, il quale trova preciso riscontro anche in elementi certi e tracciabili come l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia dell'Entrate, considerato che internamente si presenta *al grezzo* corrisponde ai seguenti valori:

box auto e cantine : €/mq 625,00 (euro a metro quadrato seicentoventicinque/00)

#### Valori di stima

Particella 510			
<b>Sub 2 garage</b>	Superficie "lorda mq"	% adeguamento	Superficie "commerciale"
Superficie lorda	25,00	100	25,00
<b>SUPERFICIE COMPLESSIVA</b>	<b>mq 25,00</b>		

per quanto esposto nei precedenti paragrafi il più probabile valore di mercato bene qui sopra rappresentato risulta: mq 25,00 x €/mq 625,00 = € 15.625,00

- quale valore di vendita coattiva si considera un coefficiente del - 15%

- quale valore di vendita coattiva, produzione e presentazione Titoli Autorizzativi , produzione e presentazione elaborati planimetrici catastali e quota parte certificazione occorrente al rilascio abitabilità , per l'immobile in questione si ritiene sufficiente applicare un abbattimento del 1% rispetto al valore di mercato , in quanto si tratta di un bene appetibile : € 15.625,00 - 16% = € 13.100,00

Valore finale garage LOTTO E1/2

€ 13.100,00 (euro tredicimilacento/00)

Riepilogo : LOTTO E1/1 € 241.000,00 + LOTTO E1/2 € 13.100,00 =

**Valore finale totale LOTTO E/1**

**€ 254.100,00 (euro duecentocinquantaquattromilacento/00)**

## LOTTO EDIFICABILE

### LOTTIZZAZIONE "LE FONTI"- AREA DENOMINATA "LOTTO C/2"

FOGLIO 33 PARTICELLA 522

#### UBICAZIONE

Relativamente a **lotto di terreno edificabile** residenziale denominato "**LOTTO C2** ",della lottizzazione "Le Fonti " di Alberoro, sita Comune di Monte San Savino (AR) , frazione Alberoro , il lotto è posto lungo la Via Amintore Fanfani.



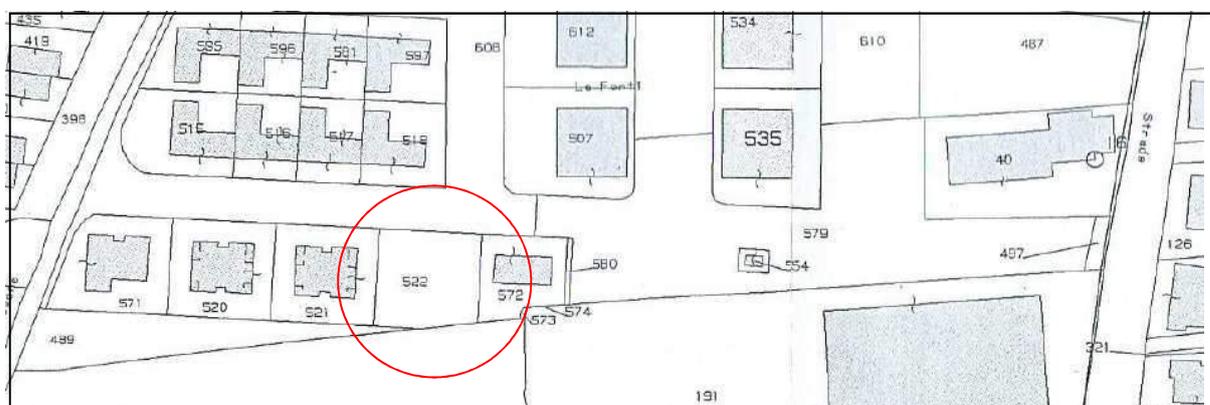
#### CARATTERISTICHE DELL'IMMOBILE

Il lotto di terreno edificabile ha una superficie catastale di mq. 452 , si può edificare per una h massima di 9,50 ml , un volume edificabile massimo. di mc. 600 , e una superficie massima coperta di mq. 180,8.

Il lotto di terreno è stato oggetto di scavo per la realizzazione di fondazioni, si presenta in stato di abbandono , con la presenza di alcuni materiali di scarto edili( tegole.... ) dell'impresa che hanno costruito il complesso di edifici nei lotti adiacenti.

#### COMUNE DI MONTE SAN SAVINO

FOGLIO 33 PARTICELLA 522



**DATI CATASTALI**

Detto bene è come in appresso catastalmente rappresentato: Comune di Monte San Savino (AR)I - Catasto dei Terreni

FOGLIO 33	DATI DI CLASSAMENTO				
Particella <b>522</b>	Qualità FRUTTETO	Classe U	Ha are centiare – Sup.(mq) 00 52 62	Red:Dom. € 12,19	Red. Agr. € 5,80

Intestato a :

**STORICO**

- già particella 488- giusto tipo di frazionamento del 15/02/2007 protocollo AR0032092;
- già particella 43 - giusto tipo di frazionamento del 19/07/2005 protocollo AR0078453;
- già particella 43 - impianto meccanografico del 21/10/1971.

**CONFINI**

Da nord in senso orario : Via Amintore Fanfani , lotto C1, particella 191, lotto C3

**STATO DI OCCUPAZIONE**

Al momento dell'accesso all'immobile , effettuato in data 01/12/2014 , al fine di prendere visione della consistenza fisica e dello stato, lo stesso risultava libero e non occupato.

**PROVENIENZA**

Esaminati i titoli di provenienza e consultati i registri della Conservatoria dei Registri Immobiliari e del Catasto di Arezzo , in base a detti documenti e registri i beni sopra descritti risultano di proprietà della società :

Proprietà per la quota di 1/1 per acquisizione diretta alla medesima pervenuti :

- dalla per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1 ( particelle ex 528 e 533 ) con **Atto di compravendita** del 31/05/2007, Repertorio 55606/10147, NOTA DI TRASCRIZIONE (n.5 dell'elenco sintetico delle formalità) del 11/06/2007 , Registro Generale 13034 Registro Particolare 8224, (particella 522 ex 488 parte)

- alla con Atto di compravendita Notaio del 03/11/2005 Rep. N. 52349 ( *particella 488 ex 43*)

- a per la quota di 1/6 attraverso la Successione legittima in morte apertasi in Monte San Savino in data 20.11.2003, oggetto della denuncia n. 96 vol. 836 trascritta il 23.07.2004 al n. 9826) , a per la quota di 1/6 attraverso la già menzionata successione e a per la quota di 1/6 attraverso la già menzionata successione e per la restante quota di 3/6 attraverso atto di acquisto Notaio atto del notaio in data 22.02.1968 rep. 7370 trascritto il 22.02.1968 al n. 1440 ( *particella 43 e 44*)

### CARICHI PREGIUDIZIEVOLI – GRAVAMI

Esaminati i titoli di provenienza e consultati i registri della Conservatoria dei Registri Immobiliari e del Catasto di Arezzo, in base a detti documenti e registri, i beni posti nella palazzina residenziale A1, sopra descritti, risultano a tutto il 18/11/2014 liberi da iscrizioni ipotecarie, trascrizioni pregiudiziali, privilegi di qualsiasi natura, nonché privilegi fiscali e da ogni e qualsiasi onere o peso, ad eccezione di quanto segue:

- **Convenzione** ai sensi dell'art. 28, Legge 1150/42 tra la [redacted] con atto stipulato presso il Notaio [redacted], del 09/02/2006, repertorio n. 53192, raccolta 8947, registrato ad Arezzo il 23/02/2006, n. 1183, iscritto in data **23/02/2006** al n. 4007/9546,

- **Ipoteca volontaria** a favore [redacted] costituita costituita Atto Notarile Pubblico del 03/02/2006, Notaio [redacted] Repertorio 53138, Nota di iscrizione del **08/02/2006**, Registro Generale 2945 Registro Particolare **526**, derivante da apertura di credito

- **Ipoteca volontaria** a favore [redacted] costituita Atto Notarile Pubblico del 12/12/2007, Notaio [redacted] Repertorio 56334/10705, Nota di iscrizione del **14/12/2007**, Registro Generale 27145 Registro Particolare **6208**, derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario, Capitale 3.500.000,00 Totale 7.000.000,00, domicilio ipotecario eletto [redacted] con annotamento a margine di:

- **Frazionamento in quota** con Atto Notarile Pubblico del 30/10/2009, Notaio [redacted] Repertorio 58396/12364, Nota di iscrizione del **19/11/2009** - Registro Generale 20222 Registro Particolare **3200**, a carico degli immobili di siti in Comune di Monte San Savino (AR), Catasto terreni Foglio 33:  
Particella 522 (lotto C2) capitale € 60.000,00 ipoteca € 120.000,00,

- **Ipoteca volontaria** a favore [redacted] quale terzo datore, (nonché [redacted]), per altri immobili non oggetto della presente perizia) con Atto Notarile Pubblico del 27/12/2010, Notaio [redacted] Repertorio 59725/13415, Nota di iscrizione del **17/01/2011**, Registro Generale 779 Registro Particolare **90**, Derivante: Concessione a garanzia di apertura di credito, Capitale 1.280.000,00, Tasso, Totale 3.600.000,00, domicilio ipotecario eletto presso la [redacted]

- **Ipoteca volontaria** (in prosecuzione dell'apertura di credito concessa con la formalità precedente n.526 del 08/02/2006) a favore [redacted] quale terzo datore, (nonché [redacted]), per altri immobili non oggetto della presente perizia) con Atto Notarile Pubblico del 29/03/2012 - Notaio [redacted] Repertorio 61029/14422, Nota di iscrizione del **02/04/2012** Registro Generale 4711 Registro Particolare **502**, Capitale: € 1.650.000,00, Totale: € 3.600.000,00, domicilio ipotecario eletto presso [redacted]

- **Verbale di pignoramento immobili** a favore di [REDACTED]  
 [REDACTED] con Atto Giudiziario del 20/12/2012 Repertorio 4895, Nota di iscrizione del **21/02/2013**, Reg. Gen. 2546 Reg. Part. **1875** domicilio eletto [REDACTED].

**DESTINAZIONE - REGOLARITA' URBANISTICA e EDILIZIA**

Relativamente a lotto di terreno edificabile residenziale denominato LOTTO C2, posto nella lottizzazione "LE FONTI" di Alberoro, sita in Comune di Monte San Savino (AR), Via Amintore Fanfani, ricade in **area di espansione sottozona C13** edificabile per come definita dalla vigente normativa del Piano regolatore Generale del Comune di Monte San Savino. L'edificazione, in tale area, è prevista con intervento diretto

Nota : Il LOTTO C2 è stato oggetto di **PERMESSO DI COSTRUIRE** n. C10/1443/0 del 16/08/2010 (L.R. n. 01 del 02 gennaio 2005), rilasciato [REDACTED]

[REDACTED] - Pratica Edilizia n. 08/04737/0 del 11/03/2008, (con inizio lavori dalla data del rilascio del Permesso di Costruire e ultimati entro tre anni dall'inizio dei lavori) e Comunicazione di inizio lavori in data 08/09/2010 presentato al Comune di Monte San Savino (AR) il 08/09/2010 n. 018053 **titoli decaduti per decorrenza dei termini**. Sono stati versati gli oneri di urbanizzazione.

**Note :**

- Riparizione dei volumi : nei lotti C e E si potranno operare tra un lotto e l'altro trasferimenti di volume in addizione o sottrazione fino al 20% di quello singolarmente individuato.
- Gli interventi edilizi su ciascun lotto possono essere effettuati mediante richiesta diretta di Permesso di Costruire

**VALUTAZIONE DI STIMA**

**AREA DENOMINATA LOTTO C2**

Lo scrivente visionati i beni, controllate le loro destinazioni urbanistiche e verificata la loro consistenza, presa visione dello stato dei luoghi, comparando i beni di stima con altri beni ad loro assimilabili, tenuto di conto dell'attuale andamento del mercato immobiliare, ha valutato quanto segue.

Per quanto riguarda i lotti edificabili, tenuto conto che questi sono compresi all'interno di una lottizzazione quasi completamente urbanizzata, il più probabile valore unitario di mercato individuato corrisponde a : €/mc 150,00 (euro a metro cubo centocinquanta/00)

**VALORI DI STIMA**

<b>LOTTO EDIFICABILE C2</b>			Potenzialità edificatoria
PARTICELLA 522			<b>mc 600,00</b>

per quanto esposto nei precedenti paragrafi il più probabile valore di mercato del bene qui sopra rappresentato risulta: mc 600,00 x €/mq 150,00= € 90.000,00

- quale valore di vendita coattiva, per l'immobile in questione si ritiene sufficiente applicare un abbattimento del 10% rispetto al valore di mercato, in quanto si tratta di un bene appetibile : € 90.000,00 - 15% = € 76.500,00

**Valore finale alloggio LOTTO C/2**

**€ 76.500,00 (euro settantaseimilacinquecento/00)**

**LOTTO EDIFICABILE**  
**AREA DENOMINATA “LOTTO E/2”**  
 FOGLIO 33 PARTICELLA 522

**UBICAZIONE**

Relativamente a lotto di terreno edificabile residenziale denominato “**LOTTO E2**”, della lottizzazione “Le Fonti” di Alberoro, sita Comune di Monte San Savino (AR), frazione Alberoro, il lotto è posto lungo la Via B.Bucciarelli Ducci.



**CARATTERISTICHE DELL'IMMOBILE**

Relativamente a **lotto di terreno edificabile** residenziale denominato “**LOTTO E2**”, di mq. 440 di superficie catastale, si può edificare per una h massima di 9,50 ml, un volume edificabile massimo di mc. 380, e una superficie massima coperta di mq. 176

Il lotto di terreno è stato oggetto di : scavo per la realizzazione di fondazioni, realizzazione di fondazioni e muri in c.a. in previsione della costruzione di n. 1 edificio identificato con la sigla E2.

Si presenta in stato di abbandono, con la presenza di alcuni materiali di scarto edili( tegole.... ) dell'impresa che hanno costruito il complesso di edifici nei lotti adiacenti.

**MAPPA**

**Comune di Monte San Savino Foglio 33 particella 509**



**DATI CATASTALI**

Detto bene è come in appresso catastalmente rappresentato: Comune di Monte San Savino (AR)I - Catasto dei Terreni

FOGLIO 33	DATI DI CLASSAMENTO				
Particella 509	Qualità FRUTTETO	Classe U	Ha are centiare – Sup.(mq) 00 04 25	Red:Dom. € 9,22	Red. Agr. € 4,39
Intestato a : [REDACTED]					

**STORICO**

- già particella 488- giusto tipo di frazionamento del 15/02/2007 protocollo AR0032092;
- già particella 43 - giusto tipo di frazionamento del 19/07/2005 protocollo AR0078453;
- già particella 43 - impianto meccanografico del 21/10/1971.

**CONFINI**

Da nord in senso orario : particella 490, lotto E1, Via Brunetto Bucciarelli Ducci , lotto E3

**STATO DI OCCUPAZIONE**

Al momento dell'accesso all'immobile , effettuato in data 01/12/2014 , al fine di prendere visione della consistenza fisica e dello stato, lo stesso risultava libero e non occupato.

**PROVENIENZA**

Esaminati i titoli di provenienza e consultati i registri della Conservatoria dei Registri Immobiliari e del Catasto di Arezzo , in base a detti documenti e registri i beni sopra descritti risultano di proprietà della società : [REDACTED] per il diritto di

Proprietà per la quota di 1/1 per **costruzione diretta su terreni alla medesima pervenuti** :

- dalla [REDACTED] per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1 ( particelle ex 528 e 533 ) con **Atto di compravendita** del 31/05/2007, Notaio [REDACTED] Repertorio 55606/10147, Nota di trascrizione del **11/06/2007** , Registro Generale 13034 Registro Particolare **8224**, ( particella 509 ex 488 parte)

- alla [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED] con Atto di compravendita Notaio [REDACTED] del 03/11/2005 Rep. N. 52349 ( *particella 488 ex 43*)

- a [REDACTED] per la quota di 1/6 attraverso la Successione legittima [REDACTED] apertasi in Monte San Savino in data 20.11.2003, oggetto della denuncia n. 96 vol. 836 trascritta il 23.07.2004 al n. 9826) , a [REDACTED]  
[REDACTED] per la quota di 1/6 attraverso la già menzionata successione e [REDACTED] per la quota di 1/6 attraverso la già menzionata successione e per la restante quota di 3/6 attraverso atto di acquisto Notaio [REDACTED] ( atto del notaio [REDACTED] in data 22.02.1968 rep. 7370 trascritto il 22.02.1968 al n. 1440 ( *particella 43 e 44*)

**CARICHI PREGIUDIZIEVOLI – GRAVAMI**

Esaminati i titoli di provenienza e consultati i registri della Conservatoria dei Registri Immobiliari e del Catasto di Arezzo, in base a detti documenti e registri, i beni posti nella palazzina residenziale A1, sopra descritti, risultano a tutto il 18/11/2014 liberi da iscrizioni ipotecarie, trascrizioni pregiudiziali, privilegi di qualsiasi natura, nonché privilegi fiscali e da ogni e qualsiasi onere o peso, ad eccezione di quanto segue:

- **Convenzione** ai sensi dell'art. 28, Legge 1150/42 tra la [REDACTED] con atto stipulato presso il Notaio [REDACTED], del 09/02/2006, repertorio n. 53192, raccolta 8947, registrato ad Arezzo il 23/02/2006, n. 1183, iscritto in data **23/02/2006** al n. 4007/9546,

- **Ipoteca volontaria** a favore [REDACTED] costituita costituita Atto Notarile Pubblico del 03/02/2006, Notaio [REDACTED] Repertorio 53138, Nota di iscrizione del **08/02/2006**, Registro Generale 2945 Registro Particolare **526**, derivante da apertura di credito

- **Ipoteca volontaria** a favore [REDACTED] costituita Atto Notarile Pubblico del 12/12/2007, Notaio [REDACTED] Repertorio 56334/10705, Nota di iscrizione del **14/12/2007**, Registro Generale 27145 Registro Particolare **6208**, derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario, Capitale 3.500.000,00 Totale 7.000.000,00, domicilio ipotecario eletto [REDACTED], con annotamento a margine di:

- **Frazionamento in quota** con Atto Notarile Pubblico del 30/10/2009, Notaio [REDACTED] Repertorio 58396/12364, Nota di iscrizione del **19/11/2009** - Registro Generale 20222 Registro Particolare **3200**, a carico degli immobili di siti in Comune di Monte San Savino (AR), Catasto terreni Foglio 33 :Particella 509 (lotto E2 ) capitale € 30.000,00 ipoteca € 60.000,00,

- **Ipoteca volontaria** a favore [REDACTED] quale terzo datore, (nonché [REDACTED] per altri immobili non oggetto della presente perizia) con Atto Notarile Pubblico del 27/12/2010, Notaio [REDACTED] Repertorio 59725/13415, Nota di iscrizione del **17/01/2011**, Registro Generale 779 Registro Particolare **90**, Derivante : Concessione a garanzia di apertura di credito ,Capitale 1.280.000,00,Tasso ,Totale 3.600.000,00, domicilio ipotecario eletto presso la propria [REDACTED]

- **Ipoteca volontaria** ( in prosecuzione dell'apertura di credito concessa con la formalità precedente n.526 del 08/02/2006) a favore [REDACTED] quale terzo datore, (nonché [REDACTED] , per altri immobili non oggetto della presente perizia) con Atto Notarile Pubblico del 29/03/2012 - Notaio [REDACTED] Repertorio 61029/14422, Nota di iscrizione del **02/04/2012** Registro Generale 4711 Registro Particolare **502** , Capitale: € 1.650.000,00, Totale: € 3.600.000,00, domicilio ipotecario eletto presso [REDACTED]

- **Verbale di pignoramento immobili** a favore [redacted]  
 [redacted] con Atto Giudiziario del 20/12/2012 Repertorio 4895, Nota di iscrizione del **21/02/2013**, Reg. Gen. 2546 Reg. Part. **1875** domicilio eletto [redacted]  
 [redacted]

**DESTINAZIONE - REGOLARITA' URBANISTICA e EDILIZIA**

Relativamente a lotto di terreno edificabile residenziale denominato **LOTTO E2**, posto nella lottizzazione "Le Fonti" di Alberoro, sita in Comune di Monte San Savino (AR), Via B.Bucciarelli Ducci, ricade in **area di espansione sottozona C13** edificabile per come definita dalla vigente normativa del Piano regolatore Generale del Comune di Monte San Savino. L'edificazione, in tale area, è prevista con intervento diretto, Il LOTTO E2 è stato oggetto di:

- Permesso di Costruire n. C10/1427/0 del 01/06/2010 (L.R. n. 01 del 02 gennaio 2005), rilasciato dal Comune di Monte San Savino (AR) - Pratica Edilizia n. 09/13437/0 del 17/07/2009
- Comunicazione di inizio lavori in data 17/06/2010 presentato al Comune di Monte San Savino (AR) il 17/06/2010 n. 012454
- *Titoli decaduti per decorrenza dei termini. Oneri di urbanizzazione versati.*

**Note:**

- *Riparizione dei volumi: nei lotti C e E si potranno operare tra un lotto e l'altro trasferimenti di volume in addizione o sottrazione fino al 20% di quello singolarmente individuato.*
- *Gli interventi edilizi su ciascun lotto possono essere effettuati mediante richiesta diretta di Permesso di Costruire*

**VALUTAZIONE DI STIMA**

**AREA DENOMINATA LOTTO E2**

Lo scrivente visionati i beni, controllate le loro destinazioni urbanistiche e verificata la loro consistenza, presa visione dello stato dei luoghi, comparando i beni di stima con altri beni ad loro assimilabili, tenuto conto dell'attuale andamento del mercato immobiliare, ha valutato quanto segue.

Per quanto riguarda i lotti edificabili, tenuto conto che questi sono compresi all'interno di una lottizzazione quasi completamente urbanizzata, *considerando i lavori di fondazione già eseguiti*, il più probabile valore unitario di mercato individuato corrisponde a:

€/mc 180,00 (euro a metro cubo centoottanta/00)

**Valori di stima**

<b>LOTTO EDIFICABILE E2</b>			Potenzialità edificatoria
PARTICELLA 509			<b>mc 380,00</b>

per quanto esposto nei precedenti paragrafi il più probabile valore di mercato del bene qui sopra rappresentato risulta: mc 380,00 x €/mq 180,00= € 68.400,00

- quale valore di vendita coattiva, per l'immobile in questione si ritiene sufficiente applicare un abbattimento del 15% rispetto al valore di mercato, in quanto si tratta di un bene appetibile:
- € 68.400,00 - 15% = € 58.200,00

**Valore finale alloggio LOTTO E/2**

**€ 58.200,00 (euro cinquantottomilamiladuecento/00)**

Arezzo li 12/01/2014

## IMMOBILI IN COMUNE DI MONTE SAN SAVINO (AREZZO)

“VIA DELLE MACINE N. 1/F”

\*\*\*

### UBICAZIONE DEL BENE

Allo stato attuale il patrimonio immobiliare della Società in procedura , sono posti nella palazzina sita in Comune di Monte San Savino , Via delle Macine n. 1/F ed è rappresentato dai seguenti immobili

- Lotto 1 **Garage**, *sub. 5*
- Lotto 2 **Alloggio** *al piano primo e Area urbana*

### DESCRIZIONE GENERALE

I beni oggetto della valutazione estimativa che segue ( **Lotto 1: Garage, sub. 5 - Lotto 2 : Alloggio, sub. 20 e Area Urbana , sub. 22**) sono compresi all'interno di una palazzina residenziale nonché aree destinate a parcheggi privati , posta in Comune di Monte San Savino, Via delle Macine n. 1/F.

La zona si inserisce nel contesto della Valdichiana con presenze edilizie di tipo residenziale circondate dal verde, con limitrofa una zona commerciale e artigianale .

La tipologia edilizia individuata nella lottizzazione è quella di, edifici a blocco scala pluripiano, parcheggi comuni sono individuati in area a fianco dell'edificio comunque servito da box auto pertinenziali al piano seminterrato.



La **palazzina** in cui sono posti i beni oggetto di perizia è composta da locali al piano terra, appartamenti al piano primo e al piano secondo; al piano interrato, con collegamento veicolare costituito da rampa e pedonale mediante corpi scala , sono previsti box auto e cantine.

Il primo piano è servito da n°2 corpi scala. la restante superficie forma il giardino, le aree comuni adibite a rampa e i percorsi pedonali e carrabili .

La palazzina costruita a norma delle disposizioni di legge ,si presenta, considerato la recente edificazione , in buono stato di manutenzione. Le strutture sono realizzate con telaio in cemento armato , tamponamento esterno in laterizio intonacata e coibente intercluso, tinteggiato, copertura a



capanna impermeabilizzata con guaina e coibentata , con manto in tegole in cotto e discendenti e docce in rame.

**COMUNE DI MONTE SAN SAVINO - FOGLIO 59 particella 186**



\*\*\*

**LOTTO 1 : GARAGE**

**Comune di Monte San Savino**

**FOGLIO 59 - PARTICELLA 186 SUB. 5**

**UBICAZIONE**

Relativamente a unità immobiliare, adibita ad **autorimessa** posta al piano interrato della palazzina residenziale sita Comune di Monte San Savino (AR) , Via delle Macine

**DESCRIZIONE DEL BENE**

L'autorimessa è parte di un complesso di box, al piano interrato a cui si accede tramite rampa è composta da locale di circa mq 11,30 utili ,di altezza interna utile m. 2,40 , con possibilità di accesso a vano denominato scannafosso di circa mq. 11,00 utili.

L'autorimessa si presenta, considerato la recente edificazione , in buono stato di manutenzione, con pareti intonacate e tinteggiate, con pavimento, ingresso costituito da basculante , presente l'impianto elettrico e d'illuminazione sia generale che per ogni singolo box

**DATI CATASTALI**

Gli immobili oggetto della presente relazione ,intestati alla :

diritti e oneri reali : PROPRIETA' per 1/1 sono stati qui di seguito elencati :

Unità immobiliari site nel comune di MONTE SAN SAVINO – Catasto dei Fabbricati – foglio 59

DATI IDENT.			DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI
P.IIa <b>186</b>	Sub 5	Z.C .	Categ. C/6	Classe 4	Cons. 11 mq	Rendita € 33,52	Indirizzo Via Della Macine SNC piano S1

Con diritto al sub. 13 bene comune non censibile a tutti i sub. (resede esterno)

Con diritto al sub. 23 bene comune non censibile a tutti i sub. (area di manovra piano interrato, rampa di accesso al piano interrato, scala e pianerottolo interni di collegamento tra il piano terreno e il piano interrato e resede esternoresede esterno)

### **Storico**

#### **Al catasto Fabbricati :**

> giusta denuncia di u.i.u.per costituzione del 14/05/2007 protocollo n. AR0118355

#### **Al Catasto Terreni :**

> particella 186 , – ente urbano di are 10.44 - giusto tipo mappale del 03/05/2007 protocollo n. AR0108582;

> già particella 186 – ( *comprende le particelle 190,191,444,449,450,1055*) giusto tabella di variazione del 03/05/2007 protocollo n. AR0108582

> già particella 186 – giusto variazione d'ufficio n. 1.15/1989 in atti dal 09/06/1989 (tipo di frazionamento 11/79)

> già particella 186 – giusto variazione d'ufficio n. 1.14/1989 in atti dal 09/06/1989 (tipo di frazionamento 5/79)

> già particella 186 – giusto frazionamento del 07/04/1989 n. 40.1/1978

> già particella 186 – giusto frazionamento del 12/02/1975 n. 6.1/1975 in atti dal 07/04/1989

> già particella 186 – impianto meccanografico del 21/10/1971

### **CONFINI**

Da nord in senso orario : zona interrata lato nord e ovest, sub. 4, Sub. 23 bene comune non censibile a tutti i subalterni (area di manovra)

### **STATO DI OCCUPAZIONE**

Al momento dell'accesso all'immobile , effettuato in data 01/12/2014 , al fine di prendere visione della consistenza fisica e dello stato, lo stesso risultava libero e non occupato.

### **CARICHI PREGIUDIZIEVOLI – GRAVAMI**

Esaminati i titoli di provenienza e consultati i registri della Conservatoria dei Registri Immobiliari e del Catasto di Arezzo , in base a detti documenti e registri i beni sopra descritti risultano a tutto il 18/11/2014 liberi da iscrizioni ipotecarie , trascrizioni pregiudiziali , privilegi di qualsiasi natura , nonché privilegi fiscali e da ogni e qualsiasi onere opeso , ad eccezione di quanto segue :

- **Convenzione Edilizia** , in data 3/08/2005 stipulata dal Notaio [REDACTED] , reg. il 10/08/2005 n. 2484 vol. 25 , trascr. Il 31/08/2005 n. 10722

- **Atto unilaterale d'obbligo** del 03/08/2005 reg. 10/08/2005 n. 1372 vol. 14

- **Ipoteca volontaria** a favore [REDACTED] con Atto Notarile Pubblico del 28/03/2006 - Notaio [REDACTED] Rep. 53586/9071, Nota di iscrizione del **30/03/2006** - Registro Generale 6822 Registro Particolare **1318**. Concessione a garanzia di mutuo fondiario Capitale € 400.000,00 per un Totale di € 800.000,00 – Domicilio ipotecario eletto [REDACTED]

- **Ipoteca Giudiziale** per Decreto Ingiuntivo a [REDACTED] con Atto Giudiziario del 22/09/2011 –Tribunale di Arezzo Rep. 2164,Nota di iscrizione del **09/01/2012** - Registro Generale 314 Registro Particolare **32** Capitale: € 6.990,76, Totale: € 14.000,00, domicilio ipotecario eletto [REDACTED]
- **Atto Giudiziario** del 06/04/2012 a favore [REDACTED] Pubblico ufficiale Tribunale di Arezzo (AR) ,Rep. 3691/2012, Nota di iscrizione del **23/04/2012**, Reg.Gen. 5638 Reg.Part.**616** Decreto Ingiuntivo Specie: Ipoteca Giudiziaria Capitale: € 168.056,11, Totale: € 205.000,00 Domicilio ipotecario eletto [REDACTED]
- **Atto Esecutivo o Cautelare** – Ordinanza di sequestro Conservativo a favore [REDACTED] con Atto Giudiziario del 06/05/2013,Tribunale di Arezzo (AR), Rep. 921/2013 Nota di iscrizione del **30/05/2013**, Reg. Gen.7299 Reg.Part. **5413** domicilio [REDACTED]

\*\*\*

## LOTTO 2: ABITAZIONE DI TIPO CIVILE E AREA URBANA

Comune di Monte San Savino

FOGLIO 59 - PARTICELLA 186 SUB. 20 e SUB. 22

### UBICAZIONE DELL'IMMOBILE

Relativamente a unità immobiliare, composta da: **appartamento** al piano primo a cui si accede da scale e pianerottolo condominiali con soffitta al piano secondo con accesso da scala interna ad uso esclusivo, posto in una palazzina residenziale sita Comune di Monte San Savino (AR) , Via delle Macine al n 1/f. e **area urbana** di mq. 111 catastali .

### DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

L'appartamento al piano primo (altezza interna utile m. 2,70) è composto da ingresso , un locale uso soggiorno pranzo cucina, camera disimpegno e un bagno il tutto per una superficie edilizia netta complessiva di esclusiva proprietà di circa mq 43,50 con tre terrazze di mq. 2,42 ciascuna e scale interne per accesso al piano soffitta diviso in cinque locali per una superficie edilizia netta di circa mq 42,30 , la soffitta ha una copertura inclinata a capanna con altezza utile nel colmo di ml. 2.35 e in gronda ml. 1,40; il tutto servito da area urbana di circa mq. 111 (particella 186 sub.22).

L'appartamento ,costruito a norma delle disposizioni di legge della normativa in materia di risparmio energetico si presenta, considerato la recente edificazione , in buono stato di manutenzione.

Le rifiniture interne pavimenti,rivestimenti in ceramica per il bagno, tinteggiature , porte interne in legno sono realizzati con materiali di buona qualità e in buono stato di manutenzione , finestre con telaio in alluminio verniciato e vetro camera,

Gli impianti , realizzati nel rispetto della normativa vigente al momento della loro realizzazione, si presentano in buone condizioni: riscaldamento autonomo a gas metano da rete pubblica , radiatori a

parete, impianto idrico civile sottotraccia da acquedotto comunale a servizio dei locali cucina , bagno e logge; impianto TV con antenna centralizzata e impianto telefonico e citofonico

\*\*\*

**Appartamento**  
**DATI CATASTALI**

Unità immobiliari site nel comune di MONTE SAN SAVINO – **Catasto dei Fabbricati – foglio 59**

DATI IDENT.			DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI
P.IIa	Sub	Z.C	Categ.	Classe	Cons.	Rendita	Indirizzo Via
<b>186</b>	20	.	A/3	4	5 vani	€ 348,61	Della Macine SNC piano 1-2

Con diritto al sub. 12 bene comune non censibile ai su. 8 e 20 (scala interna di accessi agli appartamenti al piano primo)

Con diritto al sub. 13 bene comune non censibile a tutti i sub. (resede esterno)

Con diritto al sub. 23 bene comune non censibile a tutti i sub. (area di manovra piano interrato, rampa di accesso al piano interrato, scala e pianerottolo interni di collegamento tra il piano terreno e il piano interrato e resede esternoresede esterno)

**Storico**

**Al catasto Fabbricati :**

> giusta denuncia di u.i.u.per variazione del 01/10/2007 n. 13091.1/2007 in atti dal 01/10/2007 protocollo n. AR0212539 frazionamento per trasferimento di diritti- ultimazione di fabbricato urbano ( *soppressione subalterni 1,14,15,10*)

> giusta denuncia di u.i.u.per costituzione del 14/05/2007 protocollo n. AR0118355

**Al Catasto Terreni :**

> particella 186 , – ente urbano di are 10.44 - giusto tipo mappale del 03/05/2007 protocollo n. AR0108582;

> già particella 186 – ( *comprende le particelle 190,191,444,449,450,1055*) giusto tabella di variazione del 03/05/2007 protocollo n. AR0108582

> già particella 186 – giusto variazione d'ufficio n. 1.15/1989 in atti dal 09/06/1989 (tipo di frazionamento 11/79)

> già particella 186 – giusto variazione d'ufficio n. 1.14/1989 in atti dal 09/06/1989 (tipo di frazionamento 5/79)

> già particella 186 – giusto frazionamento del 07/04/1989 n. 40.1/1978

> già particella 186 – giusto frazionamento del 12/02/1975 n. 6.1/1975 in atti dal 07/04/1989

> già particella 186 – impianto meccanografico del 21/10/1971

**CONFINI**

Da nord in senso orario : zona esterna , vano scale condominiale e sub. 8 , zona esterna nei rimanenti due lati

**STATO DI OCCUPAZIONE**

Al momento dell'accesso all'immobile , effettuato in data 01/12/2014 , al fine di prendere visione della consistenza fisica e dello stato, lo stesso risultava libero e non occupato.

**Area urbana****DATI CATASTALI**

Unità immobiliari site nel comune di MONTE SAN SAVINO – **Catasto dei Fabbricati – foglio 59**

DATI IDENT.			DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI
P.IIa	Sub	Z	Categ.	Classe	Cons.	Rendita	Indirizzo Via
<b>186</b>	22		A.U.		111 mq		Della Macine SNC piano T

Con diritto al sub. 13 bene comune non censibile a tutti i sub. (resede esterno)

Con diritto al sub. 23 bene comune non censibile a tutti i sub. (area di manovra piano interrato, rampa di accesso al piano interrato, scala e pianerottolo interni di collegamento tra il piano terreno e il piano interrato e resede esternoresede esterno)

**Storico****Al catasto Fabbricati :**

- > particella 186 sub. 22 – area urbana di 111 mq - giusta denuncia di u.i.u.per variazione del 01/10/2007 n. 13091.1/2007 in atti dal 01/10/2007 protocollo n. AR0212539 frazionamento per trasferimento di diritti- ultimazione di fabbricato urbano ( *soppressione subalterni 1,14,15,10*)
- > giusta denuncia di u.i.u.per costituzione del 14/05/2007 protocollo n. AR0118355

**Al Catasto Terreni :**

- > particella 186 , – ente urbano di are 10.44 - giusto tipo mappale del 03/05/2007 protocollo n. AR0108582;
- > già particella 186 – ( *comprende le particelle 190,191,444,449,450,1055*) giusto tabella di variazione del 03/05/2007 protocollo n. AR0108582
- > già particella 186 – giusto variazione d'ufficio n. 1.15/1989 in atti dal 09/06/1989 (tipo di frazionamento 11/79)
- > già particella 186 – giusto variazione d'ufficio n. 1.14/1989 in atti dal 09/06/1989 (tipo di frazionamento 5/79)
- > già particella 186 – giusto frazionamento del 07/04/1989 n. 40.1/1978
- > già particella 186 – giusto frazionamento del 12/02/1975 n. 6.1/1975 in atti dal 07/04/1989
- > già particella 186 – impianto meccanografico del 21/10/1971

**CARICHI PREGIUDIZIEVOLI – GRAVAMI**

Esaminati i titoli di provenienza e consultati i registri della Conservatoria dei Registri Immobiliari e del Catasto di Arezzo , in base a detti documenti e registri i beni sopra descritti , risultano a tutto il 18/11/2014 liberi da iscrizioni ipotecarie , trascrizioni pregiudiziali , privilegi di qualsiasi natura , nonché privilegi fiscali e da ogni e qualsiasi onere opeso , ad eccezione di quanto segue :

- **ipoteca volontaria** a favore [redacted] con Atto Notarile Pubblico del 28/03/2006 - Notaio [redacted] Rep. 53586/9071,

Nota di iscrizione del **30/03/2006** - Registro Generale 6822 Registro Particolare **1318**. Concessione a garanzia di mutuo fondiario Capitale € 400.000,00 per un Totale di € 800.000,00 – Domicilio ipotecario eletto [REDACTED]

- **Ipoteca Giudiziale** per Decreto Ingiuntivo [REDACTED]

con Atto Giudiziario del 22/09/2011 – Tribunale di Arezzo Rep. 2164, Nota di iscrizione del **09/01/2012**

- Registro Generale 314 Registro Particolare **32** Capitale: € 6.990,76, Totale: € 14.000,00, domicilio ipotecario [REDACTED]

- **Atto Giudiziario** del 06/04/2012 a favore [REDACTED] Pubblico

ufficiale Tribunale di Arezzo (AR) ,Rep. 3691/2012, Nota di iscrizione del **23/04/2012**, Reg.Gen. 5638

Reg.Part.**616** Decreto Ingiuntivo Specie: Ipoteca Giudiziaria Capitale: € 168.056,11, Totale: €

205.000,00 Domicilio ipotecario [REDACTED]

- **Ipoteca Giudiziale** per Decreto Ingiuntivo a favore [REDACTED] a [REDACTED]

[REDACTED] con ATTO GIUDIZIARIO

del 26/06/2012, Tribunale (AR) Repertorio 855, Nota di iscrizione del **06/03/2013** – Reg. Gen. 3436

Reg. Part. **362**,Capitale: € 21.824,00 Totale: € 30.000,00 domicilio eletto [REDACTED]

- **Atto Esecutivo o Cautelare** – Ordinanza di sequestro Conservativo a favore [REDACTED]

[REDACTED] con Atto Giudiziario del

06/05/2013, Tribunale di Arezzo (AR), Rep. 921/2013 Nota di iscrizione del **30/05/2013**, Reg.

Gen.7299 Reg.Part. **5413** domicilio eletto [REDACTED]

### PROVENIENZA

Esaminati i titoli di provenienza e consultati i registri della Conservatoria dei Registri Immobiliari e del Catasto di Arezzo , in base a detti documenti e registri i beni sopra descritti risultano di proprietà della società : [REDACTED] per il diritto di

Proprietà per la quota di 1/1 per **costruzione diretta su terreni alla medesima pervenuti** :

- da [REDACTED]

[REDACTED] con **Atto di compravendita** del 15/12/2005, Notaio [REDACTED]

[REDACTED] Repertorio 52726/8789, Nota di trascrizione del **21/12/2005**, Reg.Gen.

24047 Reg. Part. **15389** la proprietà degli immobili siti in Via delle Macine iscritti al :

Catasto terreni, Comune di Monte San Savino , Foglio **59** :

Particelle	Natura	Ha are ce Superficie (mq)
<b>444</b>	R-Fabbricato rurale	00 00 80
<b>186</b>	R-Fabbricato rurale	00 07 16
<b>190</b>	R-Fabbricato rurale	00 00 24
<b>191</b>	R-Fabbricato rurale	00 00 24
<b>450</b>	R-Fabbricato rurale	00 00 33
<b>449</b>	R-Fabbricato rurale	00 00 02
<b>1055 (ex 782/B)</b>	T-Terreni	00 01 65

- a [REDACTED], con **Atto di compravendita** del 14/12/1975, Notaio [REDACTED] rep. 29494

Reg. e trascr. Il 6/3/1975 n. 1482

**REGOLARITA' URBANISTICA ed EDILIZIA**

Per la realizzazione della palazzina di Via delle Macine , Monte San Savino (AR) , sono stati approvati seguenti titoli autorizzativi intestati [REDACTED] e rilasciati dalle Autorità delegate e competenti:

- *Concessione Edilizia* n. **C05/0918/O** del **21/09/2005** - lavori di costruzione di fabbricato plurifamiliare e realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria
- *Attestazione di conformità in sanatoria* n. **C06/1041/O** del **16/11/2006**
- *Deposito di variante finale parziale* del **07/09/2007**
- *Deposito di variante finale* del **06/12/2007** protocollo 023547
- *Ultimazione dei lavori* in data **06/12/2007** prot. 023548
- *Certificato di collaudo statico* depositato alla Regione Toscana- Ufficio Tecnico del Genio Civile in data **05/02/2008** pratica n. 29310 – 29310/1
- *Certificato di collaudo delle opere di urbanizzazione* del **20/02/2008**

I beni oggetto della presente perizia , rispetto agli elaborati allegati al *Deposito di variante finale parziale* del 07/09/2007 , e alle planimetrie presentate al catasto dei fabbricati non presentano difformità .

**ABITABILITA'/AGIBILITA'**

Per il bene immobile in oggetto è stato rilasciato :

- *Certificato di abitabilità e attestazione di conformità* del 21/02/2008 n. 003519

**VALUTAZIONE**

Visionati i beni, controllate le loro destinazioni urbanistiche e verificata la loro consistenza, presa visione dello stato dei luoghi, comparando i beni oggetto di stima con altri beni a loro assimilabili, tenuto conto dell'attuale andamento del mercato immobiliare, ha valutato quanto segue.

- **LOTTO 1 AUTORIMESSA** : Per quanto riguarda l'autorimessa, il più probabile valore unitario di mercato individuato, il quale trova preciso riscontro anche in elementi certi e tracciabili come l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, corrisponde ai seguenti valori:
- box auto e cantine €/mq 705,00 (euro a metro quadro settecentocinque/00)

**Valore di stima**

Particella 186			
<b>Sub 5 – garage + intercapedine</b>	Superficie "lorda mq"	% adeguamento	Superficie "commerciale"
Superficie lorda	26,58	100	26,58
<b>SUPERFICIE COMPLESSIVA</b>			mq 26,58

- per quanto riguarda esposto nei precedenti paragrafi il più probabile valore di mercato dei beni qui sopra rappresentato risulta: mq 26,58 x €/mq 705,00 = € 18.738,00

- quale valore di vendita coattiva , per l'immobile in questione si ritiene sufficiente applicare un abbattimento del 15% rispetto al valore di mercato , in quanto si tratta di un bene appetibile:

€ 18.738,00 - 15% = € 15.900,00

#### Valore finale LOTTO 1

**€ 15.900,00 (euro quindicimilanovecento/00)**

\*\*\*

- **LOTTO 2 APPARTAMENTO E AREA URBANA** : Per quanto riguarda l'alloggio, il più probabile valore unitario di mercato individuato, il quale trova preciso riscontro anche in elementi certi e tracciabili come l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate e rapportato ai coefficienti di merito ( piano, stato di conservazione , luminosità, esposizione e vista, data di costruzione) corrisponde ai seguenti valori:

- appartamento €/mq 1.175,00 (euro a metro quadro millecentosettantacinque/00)

#### Valori di stima

Particella 186 - sub. 20 <b>ALLOGGIO</b>	Superficie "lorda mq"	% adeguamento	Superficie "commerciale"
superficie lorda abitabile	53,91	100	53,91
superficie soffitta	53,91	50	26,96
superficie terrazze	7,35	30	2,21
<b>SUPERFICIE COMPLESSIVA</b>			<b>Mq 83,08</b>

per quanto riguarda esposto nei precedenti paragrafi il più probabile valore di mercato dei beni qui sopra rappresentato risulta: mq 83,08 x €/mq 1.175,00 = € 97.600,00

- quale valore di vendita coattiva , per l'immobile in questione si ritiene sufficiente applicare un abbattimento del 15% rispetto al valore di mercato , in quanto si tratta di un bene appetibile:

**Valore finale alloggio: € 97.600,00 - 15% = € 83.000,00**

Particella 186 - sub. 22 <b>AREA URBANA mq. 111,00</b>	Superficie	% adeguamento	Superficie "commerciale"
superficie	52,00	10	5,2
superficie	59,00	2	1,18
<b>SUPERFICIE COMPLESSIVA</b>			<b>Mq 6,38</b>

- per quanto riguarda esposto nei precedenti paragrafi il più probabile valore di mercato dei beni qui sopra rappresentato risulta: mq 6,38 x €/mq 1.175,00 = € 7.496,00

- quale valore di vendita coattiva , per l'immobile in questione si ritiene sufficiente applicare un abbattimento del 15% rispetto al valore di mercato , in quanto si tratta di un bene appetibile.

**Valore finale area urbana : € 7.496,00 - 15% = € 6.400,00**

**VALORE FINALE COMPLESSIVO LOTTO 2**

RIFERIMENTO	Unità	Valore di stima (vendita coattiva)
Particella 186	Sub 20 alloggio	€ 83.000,00
	Sub 22 area urbana	€ 6.400,00
<b>SOMMANO COMPLESSIVAMENTE</b>		<b>€ 89.400,00</b>

per quanto esposto ,il più probabile valore di finale complessivo del bene qui sopra rappresentato risulta:

**Valore finale LOTTO 2**

**€ 89.400,00 (euro ottantanovemilaquattrocento/00)**

Arezzo li 12/01/2014

Il tecnico incaricato  
Geom. Giovanni Battista Scapecchi

**RIEPILOGO GENERALE DEI BENI OGGETTO DEL RAPPORTO DI STIMA****VALORI FINALI****• IMMOBILI IN COMUNE di TERNI FRAZIONE PIEDILUCO, LOTTIZZAZIONE "I QUADRI"**

complesso composto da edificio preesistente e da edifici e/o porzioni di edifici con destinazione residenziale nonché aree edificabili a destinazione residenziale e da "aree escluse dalla lottizzazione"

**Edificio "Preesistente" Casolare :** .....€ 135.500,00

Unità immobiliari poste nella palazzina A1

**Lotto A1/1 :** .....€ 11.500,00

**Lotto A1/2 :** .....€ 16.500,00

**Lotto A1/3 :** .....€ 99.200,00

Unità immobiliari poste nelle palazzine A2 e A3

**Lotto A2/1 :** .....€ 16.800,00

**Lotto A2/2 :** .....€ 97.800,00

**Lotto A3/1 :** .....€ 11.400,00

**Lotto A3/2 :** .....€ 118.700,00

**Lotto A3/3 :** .....€ 5.100,00

**Palazzine residenziali B1 e B2:** .....€ 1.908.800,00

Palazzina residenziale C

**Lotto C/1 :** .....€ 122.400,00

**Lotto C/2 :** .....€ 128.000,00

**Lotto C/3 :** .....€ 122.800,00

**Lotto C/4 :** .....€ 117.500,00

**Lotto C/5 :** .....€ 95.300,00

**Lotto C/6 :** .....€ 90.000,00

**Lotto C/7 :** .....€ 90.500,00

Unità immobiliari poste nella palazzina E

**Lotto E/1 :** .....€ 177.200,00

**Lotto E/2 :** .....€ 157.400,00

**Lotto E/3 :** .....€ 156.800,00

**Lotto edificabile F1 e G1 ,F2 e G2 , D:** .....€ 382.500,00

**Aree per parcheggi privati :** .....€ 57.400,00

**Aree private agricole :** .....€ 20.800,00

**• IMMOBILI IN COMUNE di TERNI LOCALITA' PIEDIMONTE**

area edificabile a destinazione residenziale (Oggetto di revoca – proprietà [REDACTED]) :€ 254.000,00

**• IMMOBILI IN COMUNE di TERNI LOCALITA' VALENZA**

area edificabile a destinazione residenziale (Oggetto di revoca – proprietà [REDACTED]) :€ 480.000,00

**• IMMOBILI IN COMUNE di TERNI LOCALITA' VALENZA**

area edificabile a destinazione residenziale e agricola : .....€ 145.000,00

• **IMMOBILI IN COMUNE di MONTE SAN SAVINO, FRAZIONE ALBERORO, LOTTIZZAZIONE "LE FONTI DI ALBERORO"** complesso composto da edifici e porzioni di edifici con destinazione residenziale nonché aree edificabili a destinazione residenziale

Unità immobiliari poste nella Palazzina residenziale A1

**Lotto A1/1** : .....€ 66.000,00

**Lotto A1/2** : .....€ 10.500,00

**Lotto A1/3** : .....€ 127.100,00

**Lotto A1/4** : .....€ 11.000,00

Unità immobiliari poste nella Palazzina residenziale A2

**Lotto A2/1** : .....€ 85.800,00

**Lotto A2/2** : .....€ 8.800,00

Unità immobiliari poste nella Palazzina residenziale A3

**Lotto A3/1** : .....€ 10.800,00

**Lotto A3/2** : .....€ 10.000,00

**Lotto A3/3** : .....€ 9.500,00

**Lotto A3/4** : .....€ 97.000,00

**Lotto A3/5** : .....€ 133.800,00

**Lotto A3/6** : .....€ 133.800,00

Unità immobiliari poste nella Palazzina residenziale C3

**Lotto C3/1** : .....€ 300.000,00

**Lotto C3/2** : .....€ 13.400,00

**Lotto C3/3** : .....€ 119.200,00

**Lotto C3/4** : .....€ 13.300,00

**Unità immobiliari** poste nella Palazzina residenziale D7 : .....€ 110.900,00

**Unità immobiliari** poste nella Palazzina residenziale E1 : .....€ 254.100,00

**Lotto di Terreno** edificabile "C2" : .....€ 76.500,00

**Lotto di Terreno** edificabile "E2" : .....€ 58.200,00

• **IMMOBILI IN COMUNE di MONTE SAN SAVINO, VIA DELLE MACINE nc. 1/F**

Unità immobiliari con destinazione residenziale

**Lotto 1** : .....€ 15.900,00

**Lotto 2** : .....€ 89.400,00

Arezzo lì 12/01/2014

Il tecnico incaricato  
Geom. Giovanni Battista Scapecchi

\*\*\*