

TRIBUNALE DI AREZZO

Esecuzioni Immobiliari - G.E. Dott.ssa Agnese Di Girolamo

Numero procedura : **R.G. nr. 383/2010** cron. 1899/11

Creditore procedente :

già

Debitori eseguiti :

Data : 23 – Gen.- 2012

Premessa: Lo scrivente Arch. Antonio Casi, iscritto all'Ordine degli Architetti, P.P.A. di Arezzo al nr. 248 ed iscritto dal 1988 all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Arezzo al nr. 46 ed a quello dei Periti al nr. 396, avendo già svolto stima dei beni oggetto della sopranominata procedura, veniva incaricato dall'Ill.mo G.E. Dott.ssa Agnese Di Girolamo, quale esperto nella procedura di esecuzione immobiliare indicata a margine, con incarico di rispondere ai quesiti che qui di seguito si riporta integralmente:

INCARICO e QUESITO:

- 1) *Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione ex art. 567 c.p.c.(estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al Giudice e al creditore procedente i documenti o gli atti mancanti inidonei;*
- 2) *Provveda quindi subito all'integrazione; in particolare acquisisca, ove non depositati, a) planimetria catastale e planimetria allegata all'ultimo progetto approvato o alla concessione in sanatoria; b) anche se anteriore al ventennio, copia integrale del titolo di provenienza al debitore dell'immobile pignorato*

- 3) *Predisponga elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali) gravanti sul bene, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso, i vincoli connessi con il suo carattere storico artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali e provvedimento della casa del coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso (oneri reali, servitù, uso, abitazione, obbligazioni propter rem ecc.)*
- 4) *Accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale, nonché eventuali spese condominiali insolute relative all'ultimo biennio (stante il disposto dell'art.63 secondo comma disp. att c.c.);*
- 5) *Rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;*
- 6) *Riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli ed oneri che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente (tra cui le iscrizioni, pignoramenti e altre iscrizioni pregiudizievoli) indicando i costi a ciò necessari;*
- 7) *Descriva, previo necessario accesso all'interno, l'immobile pignorato indicando: comune, località, via, civico, scala, piano, interno; caratteristiche interne ed esterne, superficie commerciale in mq. altezza interna utile, esposizione, condizioni di manutenzione, confini (nel caso di terreni), dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni. Qualora si tratti di più immobili pignorati, fornisca la descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto (un paragrafo per ciascun immobile: appartamento, capannone ecc.);*
- 8) *Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, civico, piano, interno, dati catastali e confini nel caso di terreni) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità:
a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e*

- non consentono la sua univoca identificazione;*
- b) se i dati indicati sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;*
- c) se i dati indicati pur non corrispondendo a quelli attuali hanno in precedenza individuato l'immobile; in questo caso rappresenti la storia catastale del compendio pignorato;*
- 9) *Proceda, ove necessario , ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione dell'accatastamento delle u.i. non regolarmente accatastate, anche senza il consenso del proprietario;*
- 10) *Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale acquisendo, ove occorra, il certificato di destinazione urbanistica;*
- 11) *Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile ed i relativi costi, assumendo informazioni presso gli uffici comunali competenti;*
- 12) *Accerti lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato; ove il bene sia occupato da terzi in base a contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio; in caso di beni di natura agricola, e comunque in genere, lo stimatore assumerà informazioni presso il debitore, il terzo occupante, i vicini o le associazioni di categoria, effettuando ricerche presso l'ufficio del registro con il nominativo ottenuto attraverso le informazioni assunte;*

- 13) *Alleghi , avendone fatto richiesta presso i competenti uffici dello stato civile, il certificato di stato libero o l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio degli esecutati titolari degli immobili pignorati (nel caso in cui non sia noto il comune in cui è stato contratto il matrimonio tale luogo sarà desunto dal certificato di matrimonio richiedibile nel comune di residenza); in caso di convenzioni matrimoniali particolari (non di semplice separazione dei beni) acquisisca copia delle stesse presso i competenti uffici;*
- 14) *Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale (verificando se lo stesso è stato trascritto in favore del coniuge assegnatario);*
- 15) *Precisi le caratteristiche degli impianti elettrico, idrico, termico precisando la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento;*
- 16) *Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti. Provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, possibilmente rispettando la tipologia complessiva del bene come originariamente acquistato dal debitore esecutato (appartamento con garage e soffitta; villetta; ecc.) e comunque evitando eccessive frammentazioni in lotti (le quali possono determinare anche una perdita di valore del compendio).
In ogni caso descriva le vie di accesso ai lotti (pedonale e/o carraio sugli altri lotti o su beni di terzi) evitando la creazione di lotti interclusi e redigendo apposita planimetria esplicativa;*
- 17) *Determini il valore dell'immobile considerando lo stato di conservazione dello stesso e reperisca (se esistono) come opponibili alla procedura i soli contratti di locazione; quanto ai provvedimenti di assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile alla procedura solo se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso*

*l'immobile verrà valutato tenendo conto che l'immobile resterà nel godimento dell'ex coniuge e dei figli fino al raggiungimento dell'indipendenza economica – presumibilmente 28 anni – dell'ultimo dei figli ed applicando un abbattimento forfettario indicativamente del 15-20%,
iSe l'immobile è pignorato solo pro-quota:*

dica se esso sia divisibile in natura e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro. In tal caso l'esperto dovrà verificare e analiticamente indicare le iscrizioni e trascrizioni presenti anche sulle quote non pignorate; in caso di terreni proponga in allegato alla perizia una ipotesi di frazionamento e solo una volta intervenuta l'approvazione del G.E. sentite le parti, proceda alla conseguente pratica, anche senza il consenso del proprietario, allegando i tipi debitamente approvati dell'ufficio competente;

Proceda, In caso contrario, alla stima dell' intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c.; fornisca altresì la valutazione della sola quota, quale mera frazione del valore stimato per l'intero immobile;

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

La seguente relazione peritale verrà svolta seguendo i punti così come sono stati ordinati dal G.E. stesso e già soprariportati ed eseguendo le ulteriori disposizioni richieste dal Giudice. Gli “omissis” sono quesiti tralasciati perché non inerenti alla proprietà esecutata.

Premessa alla relazione peritale.

In data 25/01/2011 il sottoscritto ha ricevuto l'incarico per stimare i beni della [REDACTED]. Detto incarico era mirato solo ed unicamente alla stima dei beni pignorati senza verifiche o ricerche documentali per ordine del Giudice e infatti per tale incarico furono assegnati giorni 45 al CTU. Successivamente in data 10/06/2011 il sottoscritto ha predisposto un supplemento alla c.t.u. in risposta alle controdeduzioni dei legali. In data 21/07/2011 il Giudice incarica il sottoscritto di procedere a dare risposta ai quesiti di rito concedendo il tempo necessario sino al 30/10/2011 ma il sottoscritto CTU avanza l'ipotesi di procedere alla vendita dopo aver suddiviso la parte residenziale in piccoli lotti e per questa richiesta la procedura si protrae sino all'udienza del 20/12/2011 nella quale, respinta l'ipotesi di frazionamento, il G.E. concede al CTU tempo sino al 31 Gennaio 2012 per integrare la stima con i documenti di rito da ricercare, reperire, produrre.

La relazione si articolerà in lotti (1, 2, e 4) così come sono stati riportati nella stima. Faccio presente che la formazione dei lotti nella zona di Rigutino è quella proposta nel progetto generale dell'area ove si può ben identificare l'area residenziale di progetto (lotto 1), l'area residenziale edificata oggetto di riduzione del pignoramento (lotto 3) e l'area socio-sanitaria (lotto 2). Il sottoscritto ctu avendo provveduto ad una valutazione dei terreni eseguita per metrocubo edificabile non è entrato preliminarmente nel merito dei lotti e della loro costituzione. Ecco perché è poi nata l'ipotesi di frazionamento. Quindi abbiamo:

lotto 1 (comparto A residenziale).

lotto 2 (comparto B socio sanitario).

lotto 3 (edificato) non oggetto di pignoramento per gli effetti della sentenza che individua detto lotto appunto oggetto di riduzione del pignoramento. Quindi non verrà menzionato.

lotto 4 beni in comune di Civitella Valdichiana.

RELAZIONE PERITALE

Descrizione generale

1 – Verifica documentazione

Lo scrivente ha ricevuto certificato notarile sostitutivo della documentazione di cui all'art. 567 comma II c.p.c. redatto dal Notaio Dott. Andrea Martini di Arezzo, depositato in cancelleria in data 14 Giugno 2011.

2 - Integrazione documenti

Il sottoscritto ha provveduto ad allegare alla presente planimetria generale del progetto della lottizzazione nonché gli atti di provenienza dei terreni in oggetto.

3 - Elenco iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli dal 01/01/1990 al 16/08/2011 (Alleg.)

Sui beni pregiudizievole grava quanto segue:

Trascrizione contro: del 23/02/2005 – Registro Particolare 2356 Registro Generale 3519 – pubblico ufficiale Pantani Fabrizio repertorio 115007/14386 del 16/02/2005 - atto tra vivi – convenzione edilizia – immobili siti in Arezzo

Iscrizione contro: del 08/06/2006 – Registro Particolare 2350 Registro Generale 11834 - Pubblico ufficiale Pantani Fabrizio Repertorio 122007/15975 del 06/06/2006 – Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario – Immobili siti in Arezzo – soggetto debitore.

Documento successivo correlato: Annotazione n. 2830 del 05/09/2007 (Erogazione parziale).

Trascrizione contro: del 19/09/2007 – Registro Particolare 12600 Registro Generale 20489 – pubblico ufficiale Pantani Fabrizio repertorio 125454/17627 del 11/09/2007 - atto tra vivi – conferimento in società – immobili siti in Arezzo

Iscrizione contro: del 31/10/2007 – Registro Particolare 5485 Registro Generale 23951 - Pubblico ufficiale Montano Rosanna Repertorio 47847/10184 del 24/10/2007 – Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di apertura credito – Immobili siti in Arezzo – soggetto debitore.

Documenti successivi correlati:

Annotazione n. 984 del 20/04/2009 (Restrizione di beni)

Annotazione n. 2160 del 31/07/2009 (Restrizione di beni)

Annotazione n. 2444 del 09/09/2009 (Restrizione di beni)

Annotazione n. 107 del 12/10/2010 (Restrizione di beni)

Annotazione n. 2395 del 30/07/2010 (Restrizione di beni)

Trascrizione contro: del 22/09/2009 – Registro Particolare 10623 Registro Generale 16160 – pubblico ufficiale Pantani Fabrizio repertorio 129611/19864 del 18/09/2009 - atto tra vivi – costituzione di diritti reali a titolo oneroso – immobili siti in Arezzo – (servitù di passo a favore ENEL).

Trascrizione contro: del 22/09/2009 – Registro Particolare 10624 Registro Generale 16161 – pubblico ufficiale Pantani Fabrizio repertorio 129611/19864 del 18/09/2009 - atto tra vivi – costituzione di diritti reali a titolo oneroso – immobili siti in Arezzo –(servitù di elettrodotto a favore ENEL).

Trascrizione contro: del 03/12/2010 – Registro Particolare 14117 Registro Generale 21464 – pubblico ufficiale Ufficiale Giudiziario repertorio 3358/2010 del 22/11/2010 - atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili – immobili siti in Arezzo e Civitella in Valdichiana.

Gli immobili oggetto del presente lotto A (residenziale) sono inoltre soggetti a quanto compreso nella convenzione già sopracitata (**Trascrizione contro:** del 23/02/2005 – Registro Particolare 2356 Registro Generale 3519 – pubblico ufficiale Pantani Fabrizio repertorio 115007/14386 del 16/02/2005 - atto tra vivi – convenzione edilizia – immobili siti in Arezzo). Convenzione che obbliga i proprietari al rispetto delle garanzie richieste dall'Amm.ne Comunale propedeutiche alla edificazione dei lotti.

I medesimi terreni sono pure vincolati dal Ministero per i beni e le attività culturali che ai sensi dell'art. 146 del D.Lgs. 42/04 commi 5 e 8 ha disciplinato una serie di interventi peraltro a tutt'oggi già eseguiti.

4 – Obblighi condominiali

Non vi sono obblighi di natura condominiale.

5 – Diritti demaniali

Diritti demaniali e usi civici della proprietà sono tutti esplicitati nella convenzione edilizia già sopracitata (allegato 8 atto notaio Pantani Fabrizio repertorio 115007/14386 del 16/02/2005) e nel parere della Soprintendenza per i Beni Architettonici, Paesaggistici, Storici, Artistici ed Etnoantropologici di Arezzo del 14/01/2011 prot. M 2/453. Nella convenzione si parla di un fosso di adduzione idrica di antica formazione che già da oltre 50 anni non è più materialmente individuabile e di cui essendosi persa quindi la funzione di pubblica utilità, il tracciato di essa è nella piena titolarità e disponibilità della società lottizzatrice. Cosa questa prevista nella convenzione stessa.

La Soprintendenza invece fa riferimento al rispetto del Rio di Rigutino (Rio Grosso) imponendo, cosa già eseguita, la sistemazione a verde dell'area circostante detto Rio.

6 – Non opponibilità e spese

Le formalità di cui al punto tre sono tutte cancellabili e non opponibili all'infuori di quelle per la costituzione di diritti reali a titolo oneroso. Quelle a garanzia di mutuo sono cancellabili senza spese in base alla L. 248/2006.

Resta la trascrizione di un pignoramento che per la cancellazione occorre il pagamento di una tassa fissa di € 262,00.

Contratto di affitto

In data 28/04/2008 al nr. 3726 vol.38 serie 3 è stato registrato un contratto di affitto (allegato1) con cui la ██████████ affitta ad ██████████

██████████ nato ad ██████████ a

██████████ i seguenti beni:

Fabbricato rurale e terreni identificabili catastalmente in Comune di Arezzo al foglio 85 particelle 101, 102, 104, 105. Di queste particelle quelle che interessano l'area pignorata sono la 104 e la 105 che con i frazionamenti 23753.1/2009 e 53402.1/2009 sono state trasformate nelle pignorate 937, 939,

940, 941, 943, 944, 957, 959 tutte insistenti sull'area a destinazione socio-sanitaria. Detto contratto ha valore per anni 10 quindi sino al 28/04/2018 e sarà tacitamente rinnovabile se non sarà disdettato almeno 3 mesi prima della scadenza.

7 - Descrizione dei beni pignorati.

LOTTO 1

COMPARTO A

Una parte dei terreni pignorati rappresentano il comparto A, cioè una zona pronta a "ricevere" i fabbricati in quanto già urbanizzata con tutto quello che occorre e che di seguito descrivo ed elenco. Sono state realizzate una strada ed una rotonda che serviranno per bypassare l'abitato di Rigutino collegando l'intera area direttamente alla strada regionale compresa la già eseguita realizzazione di un ponte sul torrente che scorre parallelamente alla lottizzazione. Sono anche stati realizzati due parcheggi, uno interno al lotto residenziale e l'altro adiacente alla chiesa di Rigutino. Sono parcheggi permeabili, inerbiti con impianto di irrigazione, con marciapiedi, cestini, panchine, illuminazione, piantumati con essenze autoctone. Il parcheggio dietro la chiesa dotato di accensione delle luci a distanza. Le opere di urbanizzazione sono state integrate dalle richieste che la Soprintendenza per i Beni Architettonici ha fatto con dovute prescrizioni; ricordo che l'area tutta è vincolata sotto il profilo paesaggistico. Le richieste della Soprintendenza si particolarizzano mediante scelte molto onerose che di seguito descrivo.

A confine con i lotti edificati lungo la strada di Rigutinelli è stata realizzata una scarpata come esisteva in origine prima dell'intervento mediante armatura in rete metallica inerbita e irrigata. A base della scarpata è stato posto basamento in pietra serena. Lungo la strada comunale è stato realizzato un marciapiede con cordoli perimetrali in pietra serena. Dall'altro lato è stata creata la canalizzazione di scolo delle acque incubata sopra essa è stata ricreata la

fossetta come se quella sotto incubata non esistesse, ovviamente con le relative caditoie, muri a secco e lastre di pietra serena. Dappertutto idonea illuminazione di ottima fattura. La staccionata di castagno lungo il torrente realizzata in modo da consentire lo smontaggio di ogni singola partitura per consentire l'accessibilità in ogni punto del torrente da parte della polizia idraulica. Tutti i singoli lotti, già delimitati da muretti in calcestruzzo, sono dotati di allacciamenti di rete con le relative scatole per accogliere contatori e quanto occorre, sono dotati di scarichi per le acque (chiare e scure) e le strade private ad uso pubblico prospicienti i singoli lotti, sono terminate. E' stato realizzato un doppio circuito idrico: il primo per l'acqua potabile, prelevata dalla condotta sulla strada regionale, portata ad una cisterna interrata, sollevata con sistema di pompaggio e distribuita; il secondo circuito per l'irrigazione mediante due pozzi artesiani.

DESCRIZIONE CATASTALE

Comune di Arezzo – Sezione B

Catasto terreni

Foglio	Particella	Qualità Classe	Superf. mq.	R.D.	R.A.	Nota
85	969	Sem. arb. 2	1580	12,24	5,30	
85	970	Sem. arb. 2	1250	9,68	4,20	
85	99	Sem. arb. 2	8540	66,16	28,67	
85	908	Sem. arb. 2	2525	19,56	8,48	
85	909	Sem. arb. 2	380	2,94	1,28	
85	911	Sem. arb. 2	20	0,15	0,07	
85	912	Sem. arb. 2	4	0,03	0,01	
85	913	Sem. arb. 2	1	0,01	0,01	
85	967	Sem. arb. 3	2550	10,54	7,24	
85	968	Sem. arb. 3	1290	5,33	3,66	
85	905	Sem. arb. 3	145	0,60	0,52	
85	922	Sem. arb. 3	5	0,02	0,02	

85	923	Sem. arb. 3	5	0,02	0,02	
85	924	Sem. arb. 3	8	0,03	0,03	
85	925	Sem. arb. 3	7	0,03	0,03	
85	89	Sem. arb. 3	6250	25,82	22,59	
85	90	Bos. mis. 1	570	0,74	0,18	
85	91	Bos. mis. 1	520	0,67	0,16	

LOTTO 2 COMPARTO B

E' quello ove non sono stati fatti interventi a livello di opere di urbanizzazione. All'infuori di un parcheggio in testa a confine con la chiesa e del muro di contenimento a confine con la sottostante strada comunale.

L'indagine conoscitiva svolta sulla porzione di comparto ove è stato fatto il progetto per la realizzazione di una RSA (residenza sanitaria assistita) ha portato a verificare che tutti gli esami delle Commissioni preposte al controllo ed alla rispondenza dei requisiti del progetto previsto sul comparto hanno dato esito positivo facendo sì che adesso manchi solo la concessione edilizia

Attualmente il comparto, su cui grava in parte contratto di affitto sino al 2018 (vedasi punto 6 precedente), contratto emerso solo adesso con la predisposizione dei documenti per la vendita, è costituito da un appezzamento di terreno con vigneto incolto e presuntivamente di scarsa produzione. Detto contratto grava sulla zona principale quella cioè dove sono stati fatti i progetti. Sull'area è stata progettata, come già detto, una struttura RSA per persone non autosufficienti e due strutture laterali per persone autosufficienti. Ciò come previsto nella Convenzione (allegato 8) per mc. 34.000.

Descrizione di massima.

La struttura RSA di progetto è un corpo di fabbrica di 14.041 mc. per una superficie abitabile lorda di mq. 4.462,40 su tre livelli di piano fuori terra. E' prevista

anche una superficie interrata di mq. lordi 1.192,85. Tutto per 80 posti letto per persone non autosufficienti oltre spazi per palestre riabilitative e poliambulatori.

Le due strutture laterali di mc. 16.029,80 per una superficie abitabile lorda di

mq. 5.090,30 conterranno 76 minialloggi, 6 sale pubbliche, 2 alloggi per custodi oltre locali per impianti.

Ricordo inoltre che l'area non è gravata da OO UU per convenzione.

DESCRIZIONE CATASTALE

Comune di Arezzo – Sezione B

Catasto terreni

Foglio	Particella	Qualità Classe	Superf. mq.	R.D.	R.A.	Nota
85	95	Bos. mis. 1	1440	1,86	0,45	
85	96	Vigneto 2	670	4,50	3,11	
85	945	Bos. mis. 1	400	0,52	0,12	
85	946	Bos. mis. 1	230	0,30	0,07	
85	947	Bos. mis. 1	20	0,03	0,02	
85	948	Area rurale	270	---	---	
85	949	Area rurale	100	---	---	
85	950	Area rurale	75	---	---	
85	951	Area rurale	55	---	---	
85	952	Semin. 4	1670	1,72	1,72	
85	953	Semin. 4	500	0,52	0,52	
85	954	Semin. 4	5	0,01	0,01	
85	110	Bos. mis. 1	190	0,25	0,06	
85	891	Sem. arb. 2	1749	13,55	5,87	
85	916	Sem. arb. 2	15	0,12	0,05	
85	917	Sem. arb. 2	35	0,27	0,12	
85	918	Sem. arb. 2	120	0,93	0,40	
85	773	Bos. mis. 1	140	0,18	0,04	
85	776	Sem. arb. 2	2225	17,24	7,47	
85	904	Semin. 3	130	0,54	0,47	
85	934	Bos. mis. 1	460	0,59	0,14	
85	935	Bos. mis. 1	400	0,52	0,12	

85	936	Bos. mis. 1	290	0,37	0,09	
85	937	Vigneto 1	2900	29,95	22,47	
85	939	Vigneto 1	700	7,23	5,42	
85	940	Vigneto 1	700	7,23	5,42	
85	941	Vigneto 1	5600	57,84	43,38	
85	943	Vigneto 1	1500	15,49	11,62	
85	944	Vigneto 1	1400	14,46	10,85	
85	955	Bos. mis. 1	1390	1,79	0,43	
85	957	Vigneto 1	2100	21,69	16,27	
85	959	Vigneto 1	4370	45,14	33,85	
Catasto fabbricati						
85	567 sub 1	Area urbana	370			**

** la particella 567 sub 1 rappresenta un'area urbana di 370 mq. si tratta di un fossetto di scolo acque scomparso nel tempo a seguito della coltivazione del terreno ed impossibile recupero o ritrovamento.

LOTTO 4

Beni in Civitella Val di Chiana

Trattasi di una porzione di terreno formata da due particelle e di tre piccoli corpi di fabbrica in muratura.

Il terreno.

E' posto lungo la via denominata Pescaiola a circa due chilometri a Ovest dell'abitato di Badia al Pino. Trattasi delle particelle 6 e 127, rispettivamente di mq. 2.920 e di mq. 1.040. E' pianeggiante, incolto, in buona posizione dato che è proprio lungo la strada. Non vi sono ostacoli tra la strada ed il terreno ed è quindi in buona vista. La destinazione urbanistica, attualmente, colloca l'area in un ambito di riqualificazione paesaggistica. Non è prevista la possibilità di edificare.

Particelle 7 e 9.

Trattasi di due volumi accessori tecnici di pertinenza di un grosso fabbricato industriale in prossimità del quale sono posizionati. Sono realizzati in muratura con struttura in cemento armato e copertura piana. Sono pavimentati, intonacati e provvisti di finestre in ferro e vetro e porte in ferro.

Il primo volume è un manufatto che forma due vani, tutto per una superficie di mq. 63,61. Un vano destinato a centrale termica e l'altro per l'autoclave.

Il secondo volume di mq. 14 è la centrale elettrica di 15.000 volts ad uso del fabbricato principale.

Il valore di detti volumi è riconducibile solo al loro mero costo di costruzione.

Particella 8 sub 3.

Piccolo annesso agricolo parte in bozze di tufo e parte in blocchi di argilla in terreno ad uso agricolo di ridotte dimensioni privo di impianti e coperto con precaria lastra di plastica ondulata sostenuta da una struttura lignea fatiscente. E provvisto infissi esterni molto degradati costituiti da piccole finestre e porta in legno. La pavimentazione è in battuto di cemento. Detto annesso ha una altezza media di ml. 2,40 ed una superficie di mq. 65,00.

DESCRIZIONE CATASTALE

Comune di Civitella Valdichiana

Catasto fabbricati

Foglio	Particella	Sub	Categ	Mq.	Rend.€	Nota
59	8	Sub 3	C/2	58	191,71	

[REDACTED]

Comune di Civitella Valdichiana

Catasto terreni

Foglio	Particella	Qualità Classe	Superf. mq.	R.D.	R.A.	Nota
59	6	Sem. arb. 3	2920	11,31	7,54	
59	127	Sem. arb. 3	1040	4,03	2,69	
59	7	Da accertare *				
59	9	Da accertare *				

* volumi già sopradescritti

Sulla Intestazione dei beni:

La maggior consistenza dei beni è pervenuta alla [REDACTED]
[REDACTED] (atto Milloni di San Giovanni Valdarno del
29/12/1980, rep. 20949, trascritto presso la Conservatoria dei Registri
Immobiliari di Arezzo il 29/01/1981 al nr. 1066 di particolare) con sede in
[REDACTED]. Successivamente si è trasformata in [REDACTED] (atto Milloni di
San Giovanni Valdarno del 08/01/1982, rep. 25886, trascritto presso la
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Arezzo il 09/03/1982 al nr. 2271 di
particolare). [REDACTED] unici eredi universali della madre [REDACTED]
deceduta in Arezzo il [REDACTED] Successivamente in Arezzo in data
26/06/2003 è deceduto [REDACTED] con unici aventi causa [REDACTED]
[REDACTED]

Proprietà: [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED] domiciliato presso la sede
sociale.

Confini (tutti) :

DESCRIZIONE

Comune di Arezzo – Sezione B

Catasto terreni

Foglio	Particella	Confini
LOTTO 1		
Comparto A residenziale		
85	969	Strada comunale di rigutinelli, stessa ditta x 3
85	970	Strada comunale di rigutinelli, stessa ditta x 3
85	99	Strada comunale di rigutinelli, stessa ditta x 3
85	908	Strada comunale di rigutinelli, stessa ditta x 3
85	909	Stessa ditta x 4
85	911	, stessa ditta x 3, Aramini
85	912	Stessa ditta x 4
85	913	, stessa ditta x 3
85	967	Rio grosso, stessa ditta x 3
85	968	Rio grosso, stessa ditta x 3
85	905	Stessa ditta x 4
85	922	Stessa ditta x 4
85	923	Stessa ditta x 4
85	924	Stessa ditta x 4
85	925	Stessa ditta x 4
85	89	Strada com., stessa ditta x 2, Ciabattini
85	90	Rio grosso x 2, stessa ditta x 2
85	91	Stessa ditta, Rio grosso x 3
LOTTO 2		
Comparto B socio sanitario		
85	95	Rio grosso x 2, stessa ditta x 2
85	96	Rio grosso x 2, stessa ditta x 2
85	945	Area rurale, stessa ditta, rio di rigutino x 2

85	946	Area rurale, stessa ditta x 2, rio di rigutino
85	947	Stessa ditta x 2, area rurale
85	948	Stessa ditta x 2, area rurale x 2
85	949	Stessa ditta x 2, area rurale x 2
85	950	Stessa ditta x 2, area rurale x 2
85	951	Stessa ditta x 2, area rurale x 2
85	952	Area rurale, stessa ditta, rio di rigutino
85	953	Area rurale, stessa ditta x 2, rio di rigutino
85	954	Area rurale, stessa ditta x 2
85	110	Rio di Rigutino, stessa ditta x 2
85	891	Stessa ditta x 2, Aramini, Martini srl
85	916	Stessa ditta x 2, Polvani Katia x 2
85	917	Strada comunale, stessa ditta x 2, Polvani
85	918	Stessa ditta x 2, Aramini
85	773	Stessa ditta, Rio grosso, Cappetti x 2
85	776	Stessa ditta, Cappetti x 3
85	904	Stessa ditta x 3, Polvani, Trappolini
85	934	Stessa ditta x 4
85	935	Stessa ditta x 4
85	936	Stessa ditta x 4
85	937	Stessa ditta x 4
85	939	Stessa ditta x 4
85	940	Stessa ditta x 4
85	941	Strada comunale, Istituto clero, stessa ditta x 2
85	943	Strada comunale, stessa ditta x 3
85	944	Strada comunale, stessa ditta x 3
85	955	Rio di rigutino, stessa ditta x 3
85	957	Stessa ditta x 4
85	959	Strada comunale, stessa ditta x 3
Catasto fabbricati		
85	567 sub 1	Rio grosso, stessa ditta x 3

DESCRIZIONE

Comune di Civitella Valdichiana
Catasto fabbricati

Foglio	Particella	Confini
59	8 sub 3	Str. prov. di pescaiola, via dei boschi, st. ditta

Comune di Civitella Valdichiana
Catasto terreni

Foglio	Particella	
59	6	Str. prov. di pescaiola, via dei boschi, st. ditta
59	127	Str. prov. di pescaiola, via dei boschi, st. ditta
59	7	Str. prov. di pescaiola, via dei boschi, st. ditta
59	9	Str. prov. di pescaiola, via dei boschi, st. ditta

8 – Conformità dati con i pignoramenti

I dati contenuti nel pignoramento collimano tutti con quelli reali ed attuali all'infuori delle pignorate particelle 885 e 890 del foglio 85 Arezzo/B che sono state frazionate e in parte vendute, anteriormente al pignoramento, residuando alla stessa società [redacted] proprietà delle particelle originate. Esse sono: dalla 885 sono nate la 997 di mq. 2 (una piccolissima striscia di terreno tra due proprietà già vendute nella zona oggetto di riduzione del pignoramento) e la 998 di mq. 968 (strada di lottizzazione nella zona oggetto di riduzione del pignoramento) entrambe non colpite dal ridetto pignoramento. Dalla 890 sono nate la 999 e la 1000 costituenti una piccola striscia di terreno inaccessibile tra

proprietà nella zona oggetto di riduzione del pignoramento. Anch'esse non colpite dal ridotto pignoramento. In conclusione le problematiche innescate dalle particelle 885 e 890 pignorate ma già vendute in data anteriore al pignoramento non inficiano l'esecuzione in essere insistendo sulla parte oggetto di riduzione del pignoramento e trattandosi inoltre di porzioni di viabilità e/o piccole porzioni inaccessibili tra proprietà già compravendute.

Quindi i dati contenuti nel pignoramento pur non corrispondendo a quelli attuali per quanto sopra detto, consentono la individuazione del compendio nella sua pienezza. La certificazione notarile ipocatastale redatta ai sensi dell'art. 567 comma 2 c.p.c. redatta dal notaio Andrea Martini di Arezzo rappresenta in modo estremamente puntuale la storia catastale del compendio pignorato.

9 – Aggiornamento dati catastali.

I dati sono aggiornati.

10 – Inquadramento urbanistico

Lotto 1 residenziale e Lotto 2 area socio-sanitaria

Vedasi il Certificato di Destinazione Urbanistica (allegato 7) rilasciato sulla base del Regolamento Urbanistico quindi della Variante all'allegato 2 delle NTA – Piano di Lottizzazione scheda C/47 in Rigutino e della Variante per la realizzazione della Viabilità di accesso alla scheda C/47. Già deliberate dal C.C.. Da tener presente che ai fini urbanistici impera la Convenzione (allegato 9) stipulata col Comune di Arezzo - Atto Pantani rep. 115007 racc. 14386 reg. Arezzo il 23/02/2005 al nr. 1067 trascritto il 23/02/2005 reg. gen. 3519 reg. part. 2356.

Civitella Valdichiana

Non occorre il Certificato di Destinazione Urbanistica.

La particella 8 sub 3, cioè l'ex annesso agricolo, ricade in "ambito parco agro urbano a maglia fondiaria fitta" .

Le particelle 7 e 9, cioè i fabbricati ad uso volumi tecnici. Ricadono in zona

RP1, insediamenti produttivi esistenti ordinari.

Le particelle 6 e 127, terreni, ricadono in “Ambito di riqualificazione paesaggistica di aree degradate e corridoi infrastrutturali”.

11 – Sulla conformità urbanistica.

Lotto 1 residenziale e lotto 2 socio-sanitario in Comune di Arezzo.

Quanto ivi realizzato è conforme ai progetti presentati ed a quanto richiesto dalla Pubblica Amm.ne e dalla Soprintendenza.

Beni in Civitella Valdichiana.

I piccoli volumi esistenti nell’insediamento produttivo sono conformi alle normative urbanistiche deputate ed ai progetti presentati, inequivocabile la loro destinazione di volumi tecnologici.

L’ex annesso agricolo ben evidentemente realizzato ante 1967 è conforme alle norme urbanistiche e regolarmente accatastato; planimetria catastale allegata.

12 – Accertamento dello stato di possesso dei beni.

Allegati alla presente gli atti di provenienza oltre **contratto di affitto**.

In data 28/04/2008 al nr. 3726 vol.38 serie 3 è stato registrato un contratto di affitto con cui la [REDACTED] affitta ad [REDACTED]

[REDACTED] i seguenti beni:

Fabbricato rurale e terreni identificabili catastalmente in Comune di Arezzo al foglio 85 particelle 101, 102, 104, 105. Di queste particelle quelle che interessano l’area pignorata sono la 104 e la 105 che con i frazionamenti 23753.1/2009 e 53402.1/2009 sono state trasformate nelle pignorate 937, 939, 940, 941, 943, 944, 957, 959 tutte insistenti sull’area a destinazione socio-sanitaria. Detto contratto ha valore per anni 10 quindi sino al 28/04/2018 e sarà tacitamente rinnovabile se non sarà disdettato almeno 3 mesi prima della scadenza.

13 – Alleghi certificato di

Omissis

14 – Occupazione degli immobili.

Omissis

15 – Impianti.

Omissis

16 - Frazionamento per vendita.

La vendita sarà effettuata per lotti così come strutturata la presente relazione.

17 – Sul valore.

Ai punti 6 e 12 della presente è nominato il contratto di affitto emerso nella fase attuale di ricerca documenti per l'esecuzione. Le particelle interessate da detto contratto sono: la 104 e la 105 che con i frazionamenti 23753.1/2009 e 53402.1/2009 sono state trasformate nelle pignorate 937, 939, 940, 941, 943, 944, 957, 959 tutte insistenti sull'area a destinazione socio-sanitaria. Detto contratto ha valore sino al 28/04/2018 quindi ancora per anni 6. Non esiste una normativa che mi indichi un sistema per il deprezzamento dei beni nel caso di affitto dei beni stessi ai fini della loro valutazione ma ci si muove secondo usi e consuetudini locali. Nella fattispecie il deprezzamento del bene (fonte coldiretti) sarà correlato agli anni che restano di valore del contratto a cui si applica un tasso di sconto pari a circa il tasso dei mutui agricoli eventualmente seguito da un abbattimento se il conduttore non ha apportato migliorie o se ha tenuto in abbandono i terreni affittati. Nella fattispecie, trattandosi, sotto il profilo agricolo, di un piccolissimo appezzamento di terreno che non richiede migliorie e che la sua messa in produzione con una qualsiasi coltura è di estrema semplicità ed a costo irrisorio sarà applicato un altrettanto irrisorio abbattimento.

Il presente capitolo ripete e riporta i valori sino ad oggi considerati e di cui le parti sono bene a conoscenza ma esistendo un contratto di affitto (allegato) per alcune particelle insistenti nella zona relativa alla Residenza Sanitaria, il sottoscritto ha dovuto abbattere il valore di dette particelle venendo a modificare il valore del lotto 2 detraendo ulteriori € 676.145,76 esattamente come segue.

STIMA

SOMMATORIA DEI VALORI GIA' STIMATI

al Marzo 2011 e ancora attuali

lotto 1..... €.	4.386.862,40
lotto 2.... €.	4.522.000,00
lotto 3..... €.	Riduzione pignoramento
lotto 4.... €.	<u>70.000,00</u>
Totale valori	€ 8.978.862.40

Lotto 2: abbattimento per affitto di parte dei beni:

lotto 2 o lotto B Valore totale € 4.522.000,00

mq. lotto B 32219

Valore a mq. del lotto B € 4.522.000,00 : mq. 32219 = € 140,352

mq. particelle affittate 19.270

mq. rimanenti liberi 12.949

Valore terreno affittato mq. 19.270 x 140,352 = € 2.704.583,04

Volore terreno libero mq. 12.949 x 140,352 = € 1.817.418,04

Al valore del terreno affittato applico un abbattimento forfetario cosi ricavato:
tasso di sconto medio mutui agricoli 4,5% x anni 6 = 27% da cui detraggo per la inproduttività del fondo il 2% portando l'abbattimento al 25%.

Da cui € 2.704.583,04 (valore particelle affittate) – 25% = € 2.028.437,28 con un abbattimento del valore pari ad € 676.145,76.

Quindi valore lotto B € 2.028.437,28 + € 1.817.418,04 = € 3.845.855,32

SOMMATORIA FINALE DEI VALORI STIMATI

lotto 1..... €. 4.386.862,40
lotto 2.... €. 3.845.855,32
lotto 3.....€. Riduzione pignoramento
lotto 4.... €. 70.000,00

Totale valori € 8.302.717.72

- Dopo aver determinato il valore dei beni, **si applica un abbattimento forfettario che lascio stabilire, se occorre, alla S.V. trattandosi essenzialmente di terreni**, dovuto alle caratteristiche della vendita coattiva facendo presente che nella fattispecie non ravviso la presenza di vizi occulti.

18 - Quote del pignoramento.

I beni sono pignorati per intero

19 – Sulla nuda proprietà e usufrutto.

Non siamo nello stato di fatto.

Nota finale: nella intestazione della presente relazione il creditore procedente già [redacted] con sede in [redacted]

[redacted]
[redacted]
[redacted]

Così come richiesto nell'incarico lo scrivente ha provveduto a trasmettere copia della presente relazione ai legali dei creditori procedenti ed al legale degli esecutati.

Tanto dovevasi ad evasione dell'incarico ricevuto ed al solo scopo di far conoscere al giudice la verità.

Arezzo 24 Gennaio 2012

L'esperto
Arch. Antonio Casi

Allegati:

- Allegato 1: Contratto di affitto terreni RSA (parte)
- Allegato 2: Ispezione ipotecaria lotti 1e 2
- Allegato 3 : Documentazione catastale lotti 1 e 2
 - Certificati
 - Accampionamento annesso Civitella Valdichiana
 - Estratti di mappa
- Allegato 4: Concessioni edilizie lotto 1 e
 - Planimetria generale del progetto lotti 1 e 2
- Allegato 5: Parere Soprintendenza sul lotto2
- Allegato 6: Fatture relative alle spese sostenute per OO.UU.
- Allegato 7: Certif. di destinazione urbanistica lotti 1 e 2 (Rigutino)
- Allegato 8: Convenzione con comune di Arezzo lotti 1 e 2 (Rigutino)
- Allegato 9: Atti di provenienza lotti 1 e 2 (Rigutino)
- Allegato 10 : Ispezione ipotecaria lotto 4 (Civitella Valdichiana)
- Allegato 11 : Documentazione catastale lotto 4
- Allegato 12 : Atto di provenienza lotto 4 (Civitella Valdichiana)
- Allegato 13 : Documentazione fotografica (lotti 1 e 2)
- Allegato 14 : Documentazione fotografica (lotto 4)
- Allegato 15 : Attestazione trasmissione perizia ai legali
- Allegato 16: Sintesi descrittive lotto 1, lotto2, lotto 4

Il CTU
Arch. Casi Antonio

Segue: Riepilogo o Descrizione Finale

Tribunale di Arezzo

Esecuzione immobiliare 383/2010

Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa A. Di Girolamo

C.t.u. Arch. Casi Antonio

RIEPILOGO O DESCRIZIONE FINALE

LOTTO 1

Proprietà: [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Confini :

[REDACTED]

Comune di Arezzo – Sezione B

Catasto terreni

Foglio	Particella	Confini
		LOTTO 1 Comparto A residenziale
85	969	Strada comunale di rigutinelli, stessa ditta x 3
85	970	Strada comunale di rigutinelli, stessa ditta x 3
85	99	Strada comunale di rigutinelli, stessa ditta x 3
85	908	Strada comunale di rigutinelli, stessa ditta x 3
85	909	Stessa ditta x 4
85	911	, stessa ditta x 3, Aramini
85	912	Stessa ditta x 4
85	913	, stessa ditta x 3
85	967	Rio grosso, stessa ditta x 3
85	968	Rio grosso, stessa ditta x 3
85	905	Stessa ditta x 4

85	922	Stessa ditta x 4
85	923	Stessa ditta x 4
85	924	Stessa ditta x 4
85	925	Stessa ditta x 4
85	89	Strada com., stessa ditta x 2, Ciabattini
85	90	Rio grosso x 2, stessa ditta x 2
85	91	Stessa ditta, Rio grosso x 3

DESCRIZIONE CATASTALE

Comune di Arezzo – Sezione B

Catasto terreni

Foglio	Particella	Qualità Classe	Superf. mq.	R.D.	R.A.	Nota
85	969	Sem. arb. 2	1580	12,24	5,30	
85	970	Sem. arb. 2	1250	9,68	4,20	
85	99	Sem. arb. 2	8540	66,16	28,67	
85	908	Sem. arb. 2	2525	19,56	8,48	
85	909	Sem. arb. 2	380	2,94	1,28	
85	911	Sem. arb. 2	20	0,15	0,07	
85	912	Sem. arb. 2	4	0,03	0,01	
85	913	Sem. arb. 2	1	0,01	0,01	
85	967	Sem. arb. 3	2550	10,54	7,24	
85	968	Sem. arb. 3	1290	5,33	3,66	
85	905	Sem. arb. 3	145	0,60	0,52	
85	922	Sem. arb. 3	5	0,02	0,02	
85	923	Sem. arb. 3	5	0,02	0,02	
85	924	Sem. arb. 3	8	0,03	0,03	
85	925	Sem. arb. 3	7	0,03	0,03	
85	89	Sem. arb. 3	6250	25,82	22,59	
85	90	Bos. mis. 1	570	0,74	0,18	
85	91	Bos. mis. 1	520	0,67	0,16	

RIEPILOGO O DESCRIZIONE FINALE

LOTTO 2

Proprietà: [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

sociale.

CONFINI:
[REDACTED]

Comune di Arezzo – Sezione B

Catasto terreni

Foglio	Particella	Confini
		LOTTO 2 Comparto B socio sanitario
85	95	Rio grosso x 2, stessa ditta x 2
85	96	Rio grosso x 2, stessa ditta x 2
85	945	Area rurale, stessa ditta, rio di rigutino x 2
85	946	Area rurale, stessa ditta x 2, rio di rigutino
85	947	Stessa ditta x 2, area rurale
85	948	Stessa ditta x 2, area rurale x 2
85	949	Stessa ditta x 2, area rurale x 2
85	950	Stessa ditta x 2, area rurale x 2
85	951	Stessa ditta x 2, area rurale x 2
85	952	Area rurale, stessa ditta, rio di rigutino
85	953	Area rurale, stessa ditta x 2, rio di rigutino
85	954	Area rurale, stessa ditta x 2
85	110	Rio di Rigutino, stessa ditta x 2
85	891	Stessa ditta x 2, Aramini, Martini srl
85	916	Stessa ditta x 2, Polvani Katia x 2
85	917	Strada comunale, stessa ditta x 2, Polvani
85	918	Stessa ditta x 2, Aramini
85	773	Stessa ditta, Rio grosso, Cappetti x 2
85	776	Stessa ditta, Cappetti x 3
85	904	Stessa ditta x 3, Polvani, Trappolini
85	934	Stessa ditta x 4

85	935	Stessa ditta x 4
85	936	Stessa ditta x 4
85	937	Stessa ditta x 4
85	939	Stessa ditta x 4
85	940	Stessa ditta x 4
85	941	Strada comunale, Istituto clero, stessa ditta x 2
85	943	Strada comunale, stessa ditta x 3
85	944	Strada comunale, stessa ditta x 3
85	955	Rio di rigutino, stessa ditta x 3
85	957	Stessa ditta x 4
85	959	Strada comunale, stessa ditta x 3
Catasto fabbricati		
85	567 sub 1	Rio grosso, stessa ditta x 3

DESCRIZIONE CATASTALE

Comune di Arezzo – Sezione B

Catasto terreni

Foglio	Particella	Qualità Classe	Superf. mq.	R.D.	R.A.	Nota
85	95	Bos. mis. 1	1440	1,86	0,45	
85	96	Vigneto 2	670	4,50	3,11	
85	945	Bos. mis. 1	400	0,52	0,12	
85	946	Bos. mis. 1	230	0,30	0,07	
85	947	Bos. mis. 1	20	0,03	0,02	
85	948	Area rurale	270	---	---	
85	949	Area rurale	100	---	---	
85	950	Area rurale	75	---	---	
85	951	Area rurale	55	---	---	
85	952	Semin. 4	1670	1,72	1,72	
85	953	Semin. 4	500	0,52	0,52	
85	954	Semin. 4	5	0,01	0,01	
85	110	Bos. mis. 1	190	0,25	0,06	

85	891	Sem. arb. 2	1749	13,55	5,87	
85	916	Sem. arb. 2	15	0,12	0,05	
85	917	Sem. arb. 2	35	0,27	0,12	
85	918	Sem. arb. 2	120	0,93	0,40	
85	773	Bos. mis. 1	140	0,18	0,04	
85	776	Sem. arb. 2	2225	17,24	7,47	
85	904	Semin. 3	130	0,54	0,47	
85	934	Bos. mis. 1	460	0,59	0,14	
85	935	Bos. mis. 1	400	0,52	0,12	
85	936	Bos. mis. 1	290	0,37	0,09	
85	937	Vigneto 1	2900	29,95	22,47	
85	939	Vigneto 1	700	7,23	5,42	
85	940	Vigneto 1	700	7,23	5,42	
85	941	Vigneto 1	5600	57,84	43,38	
85	943	Vigneto 1	1500	15,49	11,62	
85	944	Vigneto 1	1400	14,46	10,85	
85	955	Bos. mis. 1	1390	1,79	0,43	
85	957	Vigneto 1	2100	21,69	16,27	
85	959	Vigneto 1	4370	45,14	33,85	
Catasto fabbricati						
85	567 sub 1	Area urbana	370			**

RIEPILOGO O DESCRIZIONE FINALE

LOTTO 4

Proprietà: [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Confini

Comune di Civitella Valdichiana

Catasto fabbricati

Foglio	Particella	Confini
59	8 sub 3	Str. prov. di pescaiola, via dei boschi, st. ditta

Comune di Civitella Valdichiana

Catasto terreni

Foglio	Particella	Confini
59	6	Str. prov. di pescaiola, via dei boschi, st. ditta
59	127	Str. prov. di pescaiola, via dei boschi, st. ditta
59	7	Str. prov. di pescaiola, via dei boschi, st. ditta
59	9	Str. prov. di pescaiola, via dei boschi, st. ditta

DESCRIZIONE CATASTALE

Comune di Civitella Valdichiana

Catasto fabbricati

Foglio	Particella	Sub	Categ	Mq.	Rend.€	Nota
59	8	Sub 3	C/2	58	191,71	

Comune di Civitella Valdichiana

Catasto terreni

Foglio	Particella	Qualità - Classe	Superf. mq.	R.D.	R.A.	Nota
59	6	Sem. arb. 3	2920	11,31	7,54	
59	127	Sem. arb. 3	1040	4,03	2,69	
59	7	Da accertare *				
59	9	Da accertare *				

Quanto sopra rappresenta il riepilogo o descrizione finale come richiesto nel verbale di conferimento incarico.

Arezzo 24 Gennaio 2012

L'esperto
Arch. Antonio Casi