

TRIBUNALE DI AREZZO**Esecuzione n° 130/2018 R.E.****Promossa da : BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA****Contro :****PECCHI IMMOBILIARE SRL UNIPERSONALE****BENI POSTI NEL COMUNE MONTE SAN SAVINO (AREZZO)****IMMOBILI IN PIAZZA VITTORIO VENETO N° 16****INDICE:**

Risposta al punto 1.....	pag.2
Risposta al punto 2.....	pag.3
Risposta al punto 3.....	pag.5
Risposta al punto 4.....	pag.6
Risposta al punto 5.....	pag.6
Risposta al punto 6.....	pag.6
Risposta al punto 7.....	pag.6
Risposta al punto 8.....	pag. 31
Risposta al punto 9.....	pag.31
Risposta al punto 10.....	pag.31
Risposta al punto 11.....	pag.31
Risposta al punto 12.....	pag.32
Risposta al punto 13.....	pag.32
Risposta al punto 14.....	pag.32
Risposta al punto 15.....	pag.32
Risposta al punto 16.....	pag.32
Risposta al punto 17.....	pag.33
Risposta al punto 18.....	pag.35
Risposta al punto 19.....	pag.35
Risposta al punto 20.....	pag.35
Riepilogo.....	pag.35
Elenco Allegati.....	pag.36

Arezzo, lì 20.01.2020
 Aggiornata 18.01.2025

Geom. Antonella Minocchi



Geom. Minocchi Antonella

Via Aretina Nord, 30 - Pieve al Toppo 52041(AR) -
 mobile:+39 338 4884562 email: antonella.minocchi@tin.it

TRIBUNALE DI AREZZO**Esecuzione n° 130/2018 R.E.****BANCA MONTE DEI PASCHI**

c/o

PECCHI IMMOBILIARE SRL UNIPERSONALE

La sottoscritta Geom. Minocchi Antonella, nata ad Arezzo il 16/01/1968, libera professionista, iscritta all'Albo dei Geometri della provincia di Arezzo con il n° 925, ed avente Studio Tecnico in Pieve al Toppo (Arezzo), Via Aretina Nord n° 30, ha ricevuto in data 1.08.2018, dall'Ill.mo Sig. Giudice Dott. Pieschi Fabrizio, l'incarico di rispondere ai quesiti posti e di procedere alla valutazione di immobile di proprietà della società PECCHI IMMOBILIARE SRL UNIPERSONALE, ubicati nel Comune di MONTE SAN SAVINO, consistenti in una struttura turistico ricettiva Località Monte San Savino, Piazza Vittorio Veneto 14-16. E' stato disposto di procedere alle operazioni peritali.

È stato quindi effettuato l'accesso e il sopralluogo unitamente all'IVG in data 2 aprile 2019 ed alla proprietà. In data 4/6/2019 in sede di udienza è stata disposta la sospensione dell'attività da parte del creditore procedente, successiva istanza del 25/09/2019 per la ripresa delle stesse dal 27/9/2019. Con la richiesta di proroga, la nuova udienza sarà quella del 10/3/2020. La perizia veniva depositata in data 5/3/2020 ed integrata per approfondimenti trattando l'intero edificio, dividendolo in due lotti.

In ultimo, a seguito della definitiva esclusione del Lotto 2 dalla procedura di vendita con disposizione del GE in data 19.12.2024 sono a redigere perizia completa del solo LOTTO 1 aggiornata. Gli "omissis" fanno riferimento alla citata porzione non interessata alla vendita.

Dopo avere acquisito le visure ipo-catastali presso i competenti uffici necessari elementi per rispondere in maniera esauriente alle richieste avanzate dal Giudice, la sottoscritta può riferire quanto segue. Si fa presente che le risposte ai quesiti verranno elencate nello stesso ordine in cui gli stessi sono stati avanzati nell'incarico.

Risposta al punto n°1

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

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

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

Attraverso l'esame della documentazione ex art.567 c.p.c. che mi è stata fornita e nella fattispecie Certificazione Notarile Dott. CANDORE CARMELO in Arcisate (VA) del 27.06.2018, dalle ricerche fatte posso riferire che quanto è stato prodotto è completo ed ancora aggiornato ed i beni risultano correttamente intestati ed individuati ad eccezione delle formalità pregiudizievoli dal quale non si evince la non corrispondenza delle unità immobiliari gravate dall'Ipoteca Volontaria (Mutuo MPS spa trascr. 1567/2003 di particolare) ed il Pignoramento (Verbale trascr. 6176/2018 di particolare) per una porzione che all'epoca non era ancora di proprietà, ma acquistata nel 2012, in specifico la p.lla 497 ex sub.4.

Gli immobili nel tempo hanno subito diverse variazioni catastali per le modifiche di destinazione sostanziali e per le successive acquisizioni e per mettere in evidenza questa discrasia si rimettono in

Geom. Minocchi Antonella

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

mobile:+39 338 4884562 email: antonella.minocchi@tin.it



allegato (risposta punto n.2) le planimetrie dell'epoca di stipula per la corretta identificazione delle porzioni . *Si rimanda all' ALL:B per l'elenco e alle planimetrie allegare per le consistenze immobiliari.*

-Il pignoramento colpisce solo la parte originaria della p.lla 194 sub.12 oggi correttamente rappresentato catastalmente , a seguito della variazione catastale prot. AR 00201666 del 13/4/2022, al fg. 58 p.lla 194 sub.14 graffata con la p.lla 497 sub. 8 Rendita: Euro 8.430,00 Categoria D/2) e l'abitazione interna identificata con il sub.13 - **identificati come LOTTO 1 -**

Il compendio oggetto di vendita risulta perfettamente rappresentato ed intestato.

Risposta al punto n°2

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

La scrivente, a seguito dell' acquisizione documentale presso gli uffici preposti e del Agenzia del Territorio provvede:

(1 all'integrazione della seguente documentazione ALL. A :

Planimetrie catastali delle unità pignorate, visure catastali attuali ed estratto di mappa. Schema planimetrico con gravami ipotecari e visure storiche particelle soppresse.

Tavole grafiche e titoli edificatori di provenienza completi dell' immobile. ALL.E -

(2 .Si allegano copia atti di provenienza alla società Pecchi Immobiliare ALL. C. : (Notaio BUCCIARELLI DUCCI del 27.04.2012 rep. 58566 e rep.58568) per l'acquisto rispettivamente della: p.lla 194 Sub. 10 (CATEGORIA A/3) 2,5 VANI e del Sub. 11 e P.lla 497 sub.5 graffati (CATEGORIA D/2);

Per la cronistoria al ventennio si rimanda all' ALL. B.

Beni oggetto di pignoramento e quote

DIRITTO DI PIENA PROPRIETA' SU ALBERGO (PORZIONE)con n.13 camere e appartamento interno POSTO IN COMUNE DI MONTE SAN SAVINO (AR), piazza Vittorio Veneto n.16, precisamente di fronte alla porta di accesso al Centro Storico della cittadina ed ai giardini pubblici., sul retro si affaccia sul parcheggio pubblico e sulla collina .

Rappresentato al Catasto Fabbricati di Arezzo , Comune di MONTE SAN SAVINO, Piazza Vittorio Veneto 16

catasto fabbricati

FG 58 particella 194, subalterni:

- 14 (CATEGORIA D/2), CATASTALMENTE GRAFFATA ALLA PART.497 SUB 8	RENDITA 8.430,00€
- 13 (CATEGORIA A/3), CLASSE 3, 4 VANI,	RENDITA 237,57€

Estratto da Sister beni inseriti nel pignoramento:

Soggetto selezionato

Tipo richiesta: **Attualità**
Denominazione: **PECCHI IMMOBILIARE S.R.L. UNIPERSONALE** Sede: **MONTE SAN SAVINO (AR)**
Codice Fiscale: **02023140516**

Immobili individuati: **2**

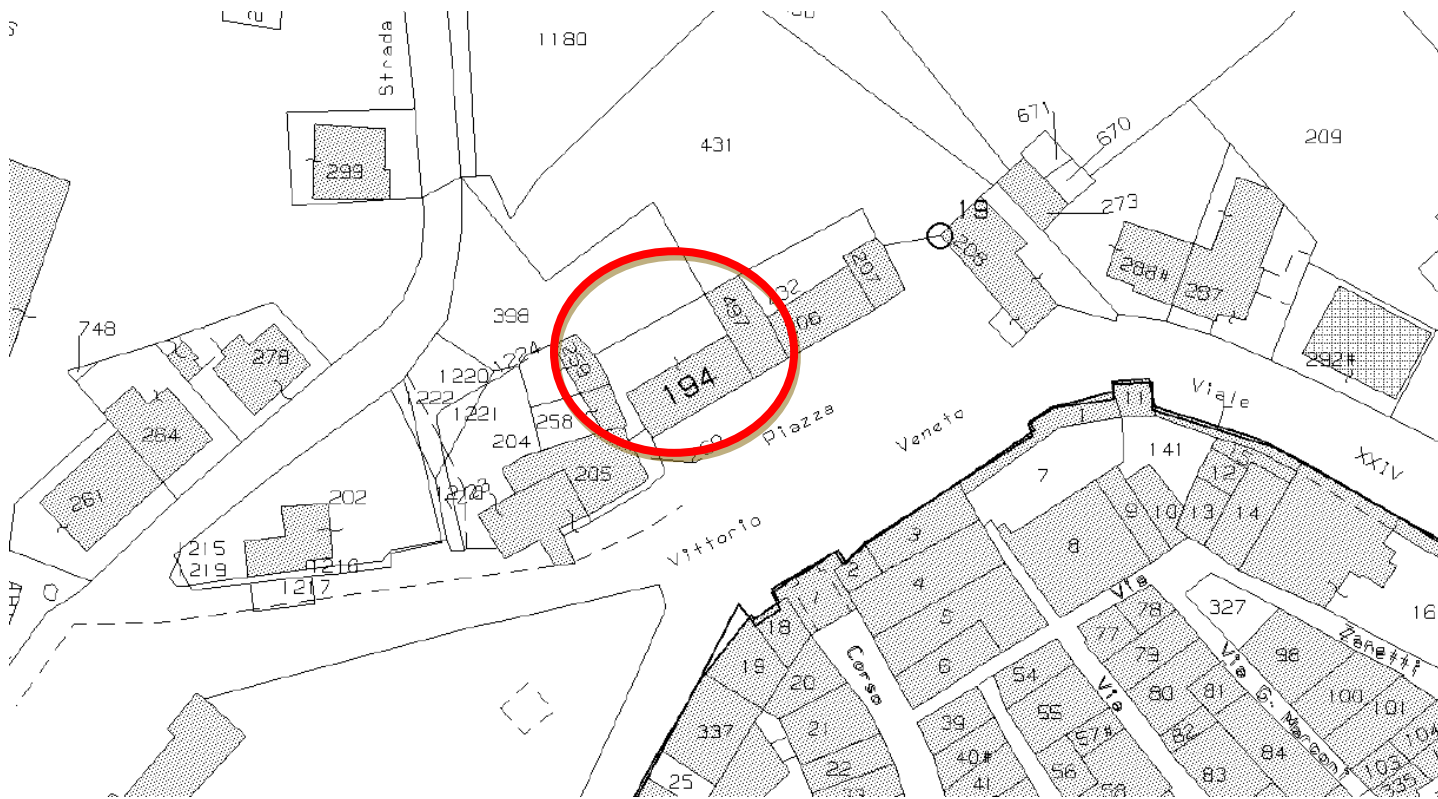
Elenco immobili per diritti e quote

	Catasto	Titolarietà	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Classamento	Classe	Consistenza	Rendita	Partita	Altri Dati
<input type="radio"/>	F	Proprieta' per 1/1	MONTE SAN SAVINO(AR) PIAZZA VITTORIO VENETO n. 16 Piano S1-T	58	194	13	Cat.A/3	03	4 vani	Euro: 237,57		
<input type="radio"/>	F	Proprieta' per 1/1	MONTE SAN SAVINO(AR) PIAZZA VITTORIO VENETO n. 16 Piano S1-T - 1-2	58	497	8	Cat.D/2			Euro: 8430,00		SI

Elenco Immobili Graffati

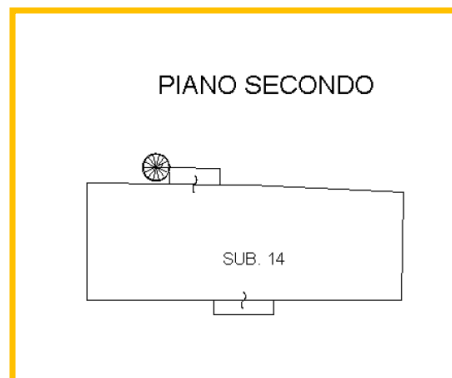
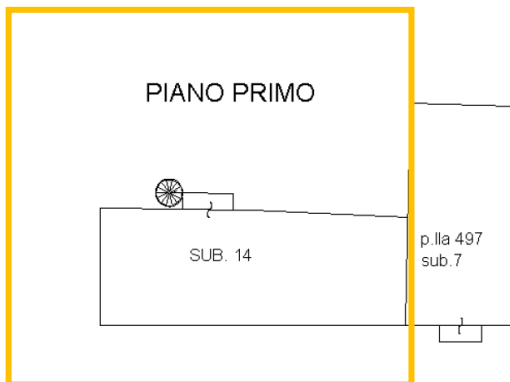
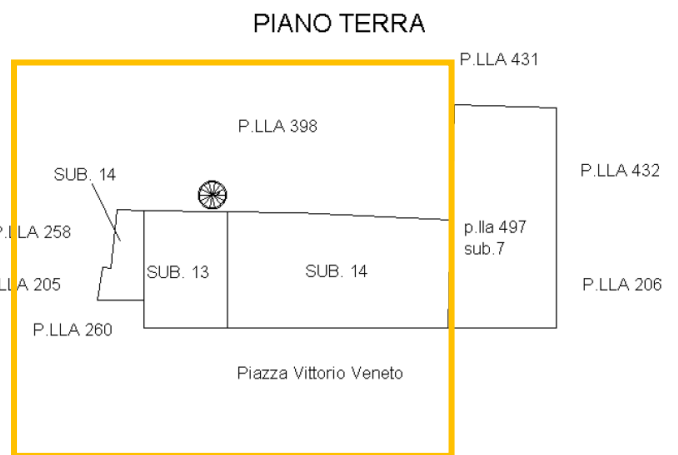
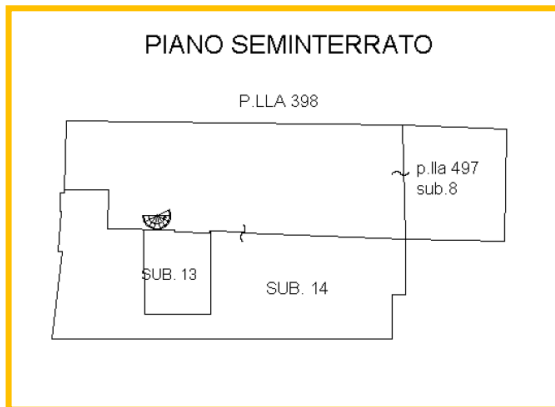
Foglio	Particella	Sub	Indirizzo	Zona cens	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Partita
/58	497	8	PIAZZA VITTORIO VENETO n. 16 Piano S1-T - 1-2					Euro: 8430,00	
/58	194	14							





Individuazione in mappa

ESTRATTO ELABORATO PLANIMETRICO AGGIORNATO DEL 13.04.2022 ED INDICAZIONE DEL LOTTO 1 OGGETTO DI PIGNORAMENTO :



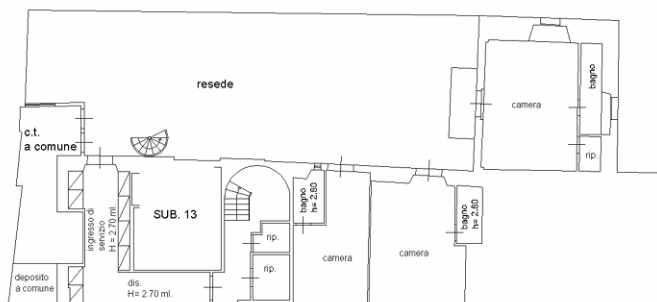
LOTTO 1

P.LLA 194 sub 13 , sub.-14 graffata alla p.la 497 sub.8

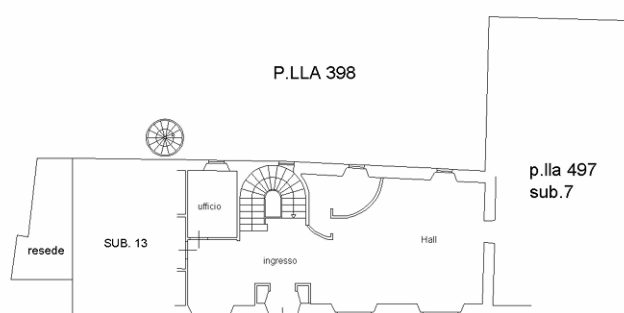


Estratto planimetria catastale – Variazione AR 00201666 del 13/4/2022 (p.lla 194 s.14 e 497 s.8 graffate)

PIANO SEMINTERRATO
H= 3.00 ml.

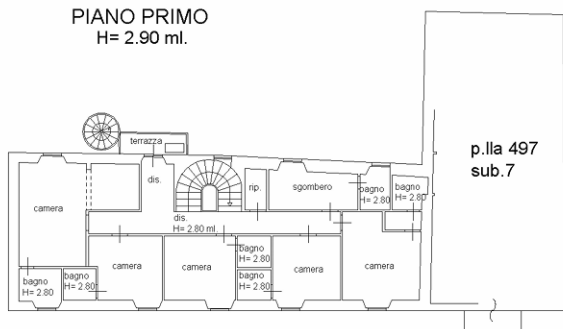


PIANO TERRA
H= 3.20 ml.

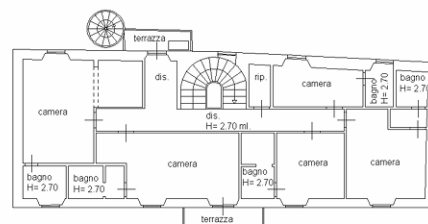


Piazza Vittorio Veneto

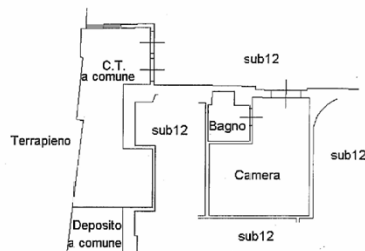
PIANO PRIMO
H= 2.90 ml.



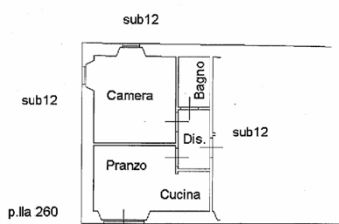
PIANO SECONDO
H= 2.80 ml.



Estratto planimetria catastale – Variazione AR 0127752 del 22/10/2015 (p.lla 194 s.13)



PIANO SEMINTERRATO
H = 3.00 m



PIANO TERRA
H = 3.20 m

Piazza Vittorio Veneto

Firmato Da: ANTONELLA MINOCCHI LE messo. Da: ARUBAPEC.EU.QUALIFIED.CERTIFICATE.SCA.G1.Serial#: da8b959690ff1a1c93e4d11948213



Risposta al punto n°3

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

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

Trascrizioni contro:

- **n. 6176 di formalità del 06/06/2018**- emesso UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE AREZZO Repertorio 1871/2018 del 16/05/2018

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

a favore : BANCA MONTE DEI PASCHI SPA, con sede in SIENA -CF:00884060526

contro :

PECCHI IMMOBILIARE S.R.L. UNIPERSONALE

Con sede in MONTE SAN SAVINO (AR) Piazza Vittorio Veneto 16 Codice fiscale 02023140516

Immobili pignorati **per la piena proprietà** in:

Comune di MONTE SAN SAVINO (AR), Piazza Vittorio Veneto 16

catasto fabbricati

FG 58 particella 194:

- Sub. 12 (CATEGORIA D/2)
EX Sub. 9 soppressa-
- Sub. 13 (CATEGORIA A/3) 4 VANI
EX Sub. 8 soppressa-
- FG 58 particella 497
- Ex Sub. 1 (CATEGORIA D/2)

Iscrizioni contro:

. **1567 /02.05.2003** BANCA MONTE DEI PASCHI SPA, CF:00884060526 sede SIENA **€.1.900.000,00**
IPOTECA VOLONTARIA A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO **Atto Notaio Bucciarelli Ducci Paolo del**
28.04.2003 rep.49533 durata Anni 15 capitale €.950.000,00

contro

: ALBERGO RISTORANTE DA DOMENICO S.R.L. , con sede in Monte San Savino (AR)

CF 01072040510

Beni colpiti **per la piena proprietà** in:

Comune di MONTE SAN SAVINO (AR), Piazza Vittorio Veneto 16

catasto fabbricati

FG 58 particella 194:

- Sub. 9 (CATEGORIA D/2),
- Sub. 8 (CATEGORIA A/3) 3,5 VANI
- FG 58 particella 497
- Sub. 1 (CATEGORIA D/2)

. **755 /16.05.2012** BANCA VALDICHIANA CREDITO COOPERATIVO TOSCO-UMBRO-SOCIETA'
COOPERATIVA IN CHIUSI (SI), CF:00097330526 **€.700.000,00**

Domicilio ipotecario eletto Chiusi , via Porrena 54

IPOTECA VOLONTARIA A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO **Atto Notaio Bucciarelli Ducci Paolo del**
27.04.2012 rep.58570/22085 durata Anni 15 capitale €.350.00,00

contro

: **PECCHI IMMOBILIARE S.R.L. UNIPERSONALE**

Con sede in MONTE SAN SAVINO (AR) Codice fiscale 02023140516

Beni colpiti **per la piena proprietà** in:

catasto fabbricati

FG 58 particella 194:

- Sub. 10 (CATEGORIA A/3) 2,5 VANI
- Sub. 11
p.la.497 sub.5 graffati (CATEGORIA D/2),
particella 497 sub.4 (CATEGORIA A/3) 8 VANI

catasto terreni

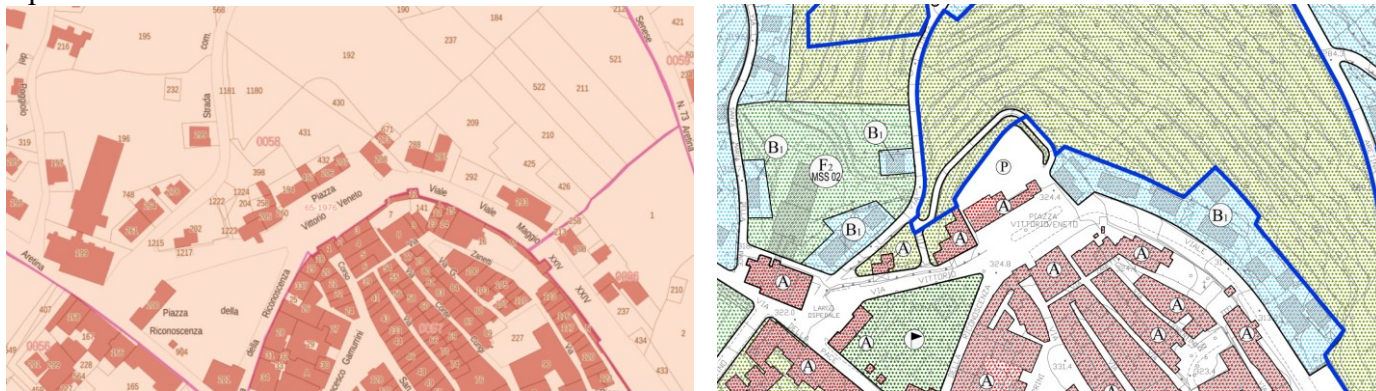
FG 58 particella 432 mq.140

Geom. Minocchi Antonella

Via Aretina Nord, 30 - Pieve al Toppo 52041(AR) -
mobile:+39 338 4884562 email: antonella.minocchi@tin.it



-Vincoli di carattere storico, paesaggistici: *Per l'immobile esistono vincoli di natura paesaggistica. Per la posizione D.M.65/1976 del 10/05/1976, Zona della collina sita nell'ambito del comune di San Savino e poi urbanisticamente inserita all'interno del Centro storico della Città di Monte San Savino.*



Come da estratto del P.O. la destinazione urbanistica a Matrice Storica, parte estratta dalle NTA:

ART.11 -LE ZONE A MATRICE STORICA (ZONE OMOGENEE "A").

Le zone a matrice storica sono indicate con apposita retinatura nelle tavole del R.U. e sono assimilabili alle zone individuate come zone omogenee di tipo "A" ai sensi del D.M. 2/4/68 n.1444.

-Limitazioni d'uso: sono in essere per le unità immobiliari contratto di affitto di ramo d'azienda stipulato il 11.05.2010 registrato Agenzia Entrate n.003100 tra Albergo Ristorante Da Domenico e Sangallo srl con rinnovo automatico annuale, non risulta cessato.

Risposta al punto n°4

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

In entrambi i compendi non risulta esistere un condominio costituito.

Risposta al punto n°5

Rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto, nonché indichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;)

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

Risposta al punto n°6

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

verifichi presso la Cancelleria (Civile) del Tribunale:

a) *l'attuale pendenza delle cause relative a domande trascritte (se risultanti dai Registri Immobiliari) più in particolare, per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:*

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

per i vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura; le iscrizioni; i pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli; le difformità urbanistico-catastali;

Non risultano iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni da cancellare non opponibili all'acquirente.

Le formalità gravanti sulle unità immobiliari in oggetto, sono quelle che andranno incontro alla cancellazione nel momento in cui avverrà la vendita dei beni, affrancandoli così da ogni gravame riportato nei pubblici uffici. Ogni cancellazione di ipoteca volontaria avrà un costo di € 35,00. Il pignoramento avrà un costo di € 294,00 complessivi, mentre i decreti ingiuntivi scontano un'imposta dello 0,5% del capitale oltre a € 59,00 tassa cat. e € 35,00 di bolli.

Risposta al punto n°7

(Descriva l'immobile pignorato, previo necessario accesso all'interno, indicando: comune, località, via numero civico, scala, piano, interno; caratteristiche interne ed esterne, superficie commerciale in mq; altezza interna utile, superficie commerciale in mq.; 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..)

Il pignoramento comprende una struttura denominata "Albergo Sangallo" posta nel centro di Monte San Savino. **La porzione oggetto di vendita forzata ha una ricettività complessiva di 13 camere con bagno**, senza somministrazione quindi privo di cucina, ed un appartamento che si sviluppa su due livelli. L'immobile si sviluppa su quattro piani, tre fuori terra sul fronte e uno seminterrato (a livello del piazzale retrostante) con accesso dal parcheggio sul retro tutto collegato da scala principale interna. Come analizzato e sviluppato nel Quesito 1 e nel 2 viene trattato il Lotto n.1 - porzione principale posta al civico n.16 composto dalla hall di ingresso e dalle 13 camere con l'appartamento e La struttura limitrofa non oggetto di vendita risulta autonoma negli impianti in quanto realizzate in due tempi diversi in due ristrutturazioni distinte. L'unico intervento previsto per perdere continuità all'attività è la chiusura della porta di collegamento a piano terra con la sala di ingresso e la hall.

Il sopralluogo è stato eseguito sia esternamente che internamente a tutte le unità immobiliari.

-Piena Proprietà – ALBEROGO IN MONTE SAN SAVINO

I beni oggetto del pignoramento si trovano in piazza Vittorio Veneto al n. 16, appena esterno al centro storico di Monte San Savino, di fronte alla porta Fiorentina, in zona prettamente residenziale completa di tutte le opere di urbanizzazioni necessarie ed in ottima posizione limitrofa a tutti i servizi necessari ed essenziali

LOCALIZZAZIONE

La località è nota per la presenza di un bel centro storico e nel cuore della Valdichiana a 2 km del casello autostradale A1 Milano/Roma.

L'albergo è posto in collina e si affaccia sulla piazza, è privo di parcheggio privato, ma nel retro si affaccia sul parcheggio pubblico che costituisce una terrazza in cima al paese con una vista sulla vallata molto suggestiva.



Arrivo al paese, in destra la porta del centro storico





Vista aerea

Descrizione del bene complessivamente

Complesso immobiliare in fabbricato storico sviluppato su quattro piani fuori terra, tre livelli sul fronte (piazza Vittorio Veneto) e un livello sottostante con affaccio del parcheggio pubblico:

- A piano seminterrato, rispetto a piazza Vittorio Veneto, ma a piano terra rispetto al resede privato, troviamo quattro ampie camere di cui una privata, dotate di servizio igienico e aventi accesso esclusivo dal resede privato adiacente al parcheggio pubblico, inoltre sono presenti locali accessori destinati a centrale termica, ripostigli, ingresso di servizio e scala per l'accesso al piano superiore;
- A piano terra con accesso direttamente da piazza Vittorio Veneto è presente l'ingresso, la hall con ufficio, angolo bar, oltre al piccolo appartamento privato costituito da cucina-pranzo, camera, bagno e disimpegno;
- A piano primo collegato da scala interna di collegamento tra i vari livelli sono presenti cinque camere, locale di sgombero, disimpegno, ripostiglio e due terrazze.
- A piano secondo, sempre collegato da scala interna di collegamento tra i vari livelli sono presenti disimpegno, ripostiglio e due terrazze, ed altre cinque camere dotate di bagni privati.

A corredo è presente anche una scala di sicurezza esterna in struttura metallica verniciata che si sviluppa nel retro del fabbricato

Strutturalmente il fabbricato di vecchia formazione ha murature di grande spessore in pietra intonacate e copertura con gronde in legno, locali di altezza interna di ml.3.20 al piano terra e ml.2.80/2.90 ai livelli superiori. Nel complesso molto ben conservato e mantenuto.



Civico16



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA CON INDIVIDUAZIONE LOTTO



Viste dalla strada pubblica sul fronte della Piazza (di fronte alla Porta)





Vista della zona pignorata dal parcheggio retrostante



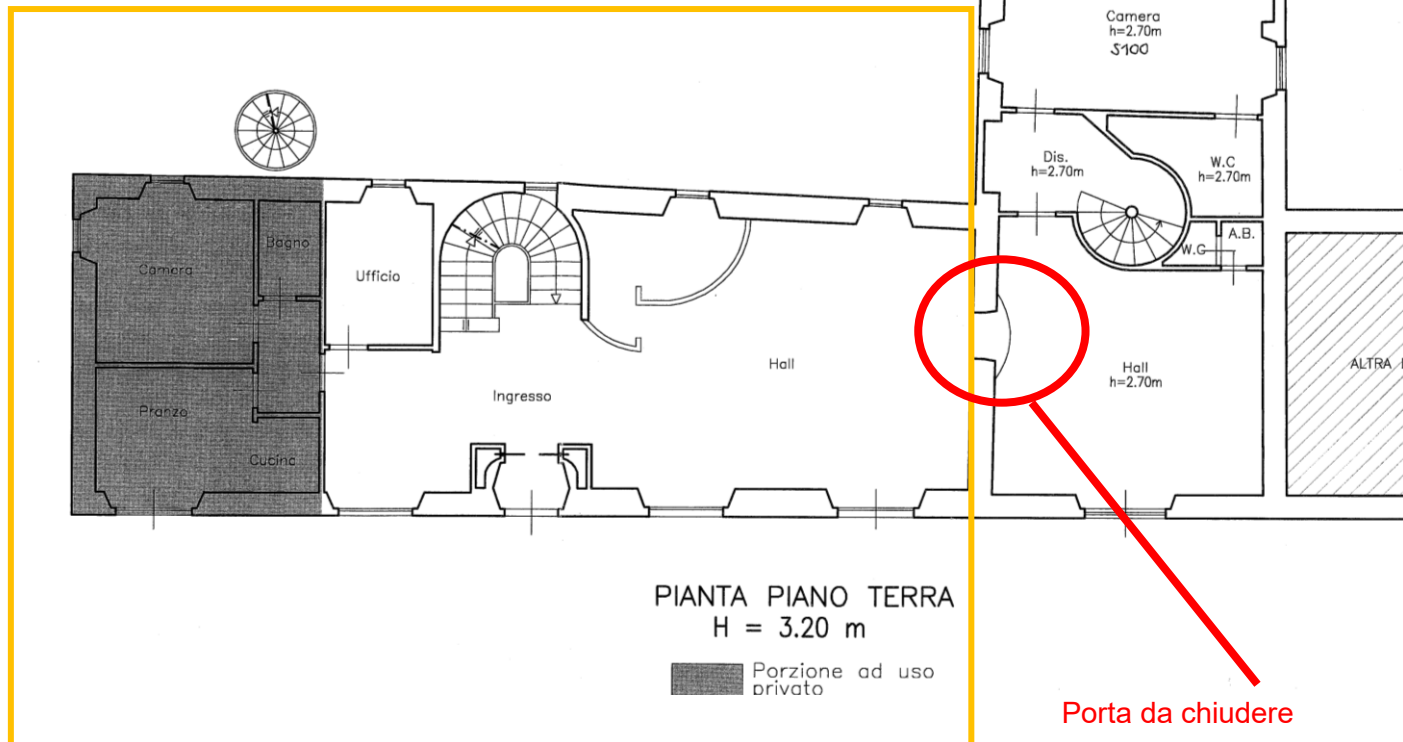
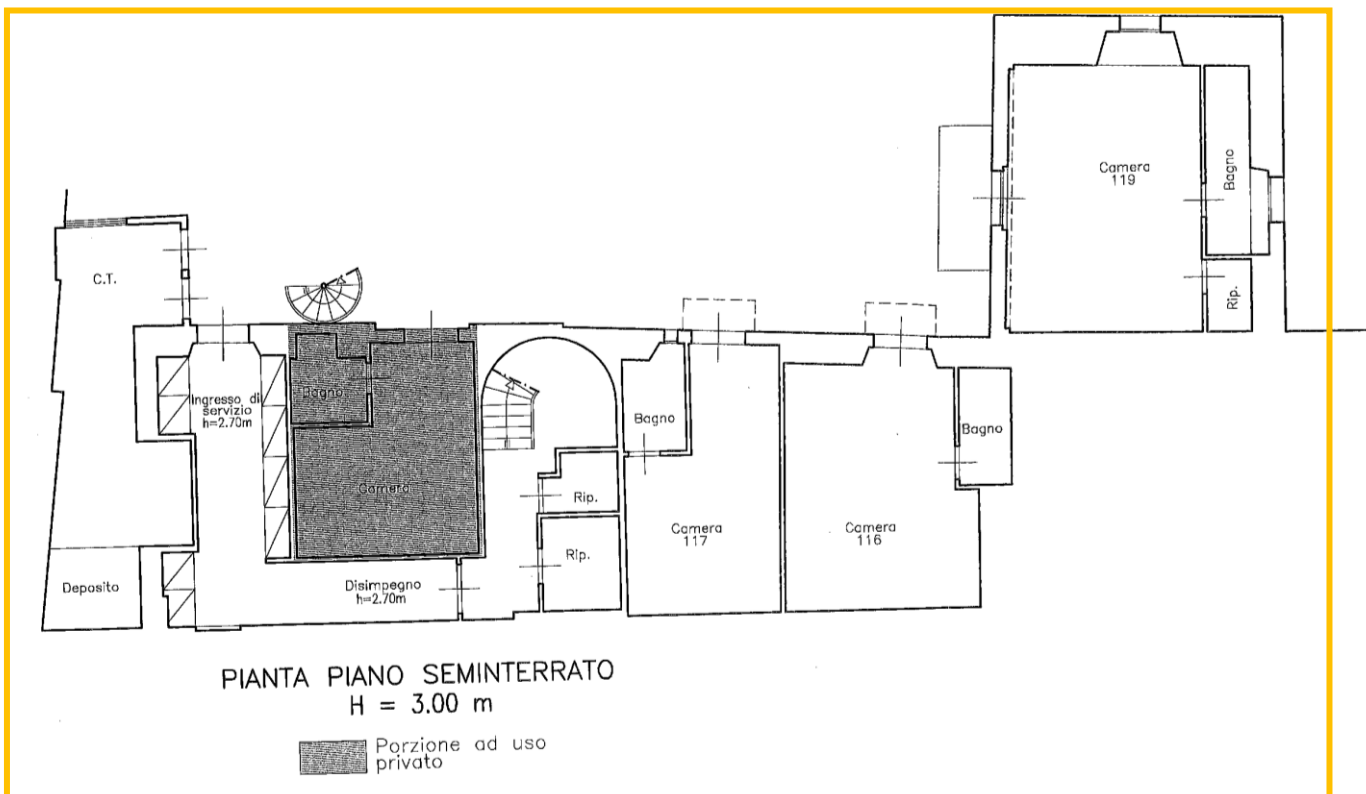
Vista della zona pignorata dal parcheggio retrostante



porzione della sola camera a p.Terra(n.119)



LOTTO 1 ESTRATTO DA ULTIMO TITOLO EDILIZIO (DI COLORE ARANCIO)

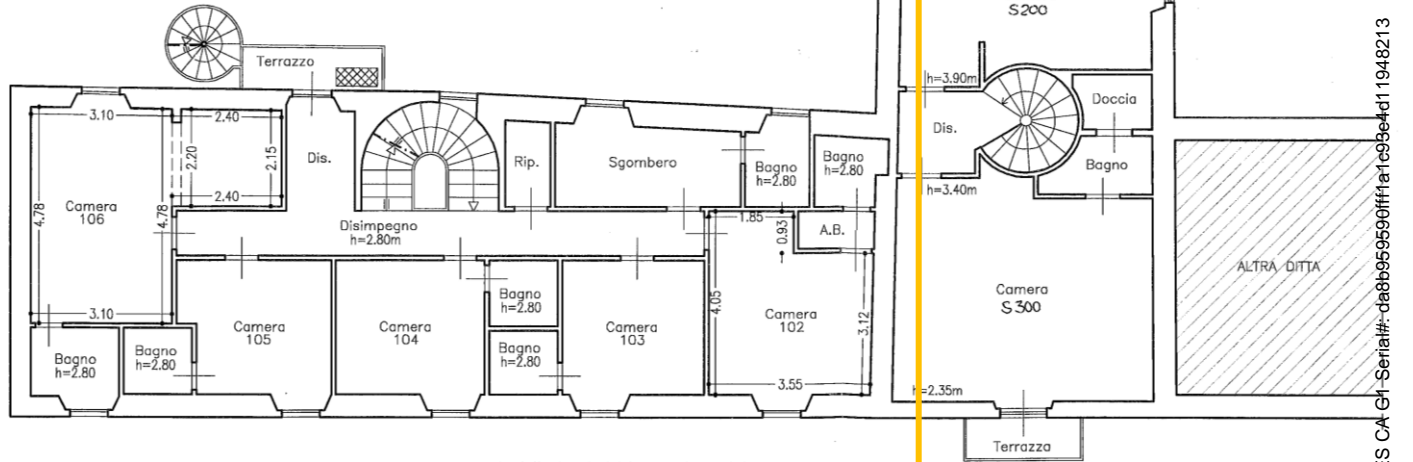




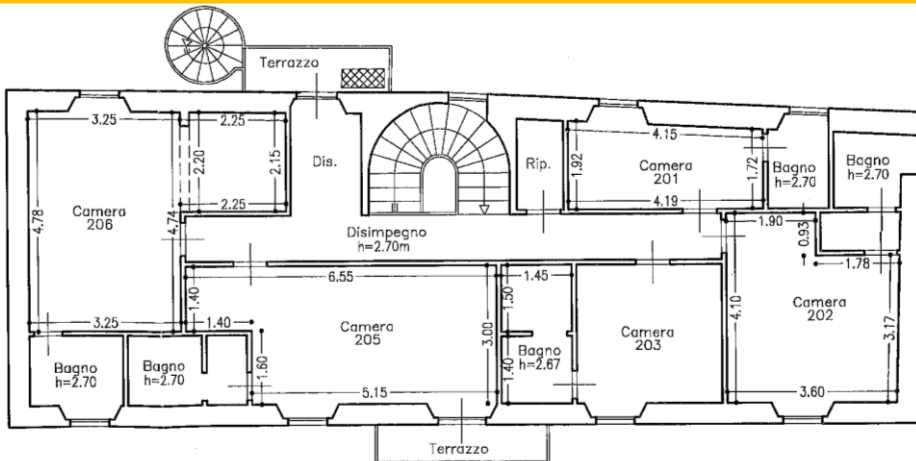
particolare porta da chiudere

CAMERA n°106	SUP. FINISTRATA
SUP. VANO. = MQ. 20.04	SUP. VANO
SUP. FIN. = 0.84 x 1.38 = MQ. 1.16	0.058 = 1/17 (*)

(*) Si intende la somma dei valori delle superfici finistrate



PIANTA PIANO PRIMO
H = 2.90 m



PIANTA PIANO SECONDO
H = 2.80 m

Firmato Da: ANTONELLA MINOCCHI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA-GI-Seriat#: da8b959590ff1a1c9be4d11948213



LOTTO 1 (P.LLA 194 SUB.13, P.LLA 194 SUB.14 e P.LLA 497 SUB.8 graffate

A piano terra l'ingresso è posto direttamente dalla piazza - zona pubblica, si accede nella hall dell'albergo nella hall con bar , zona prenotazione e cassa. L'ambiente è stato ben rifinito con grandi vetrate ed è molto luminoso. Questo ambiente ha una superficie di circa mq.70. La pavimentazione in marmo naturale, le porte di qualità.

Da questo ambiente si accede anche all'appartamento privato. Quest'ultimo è composto da una camera con bagno e una zona pranzo con angolo cottura ed una camera al piano interrato, la superficie interna complessiva è di mq.48,00 con pavimentazione in legno e buone rifiniture.



HALL PIANO TERRA

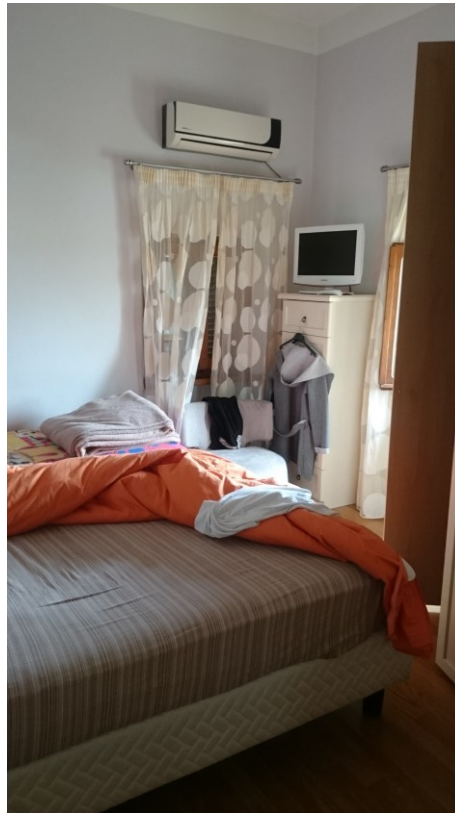


HALL PIANO TERRA e PARTICOLARE SCALA INTERNA

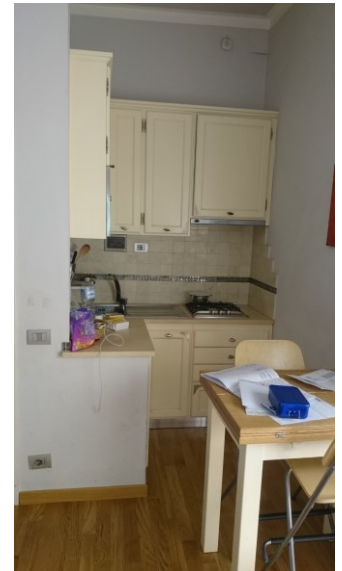




Ufficio



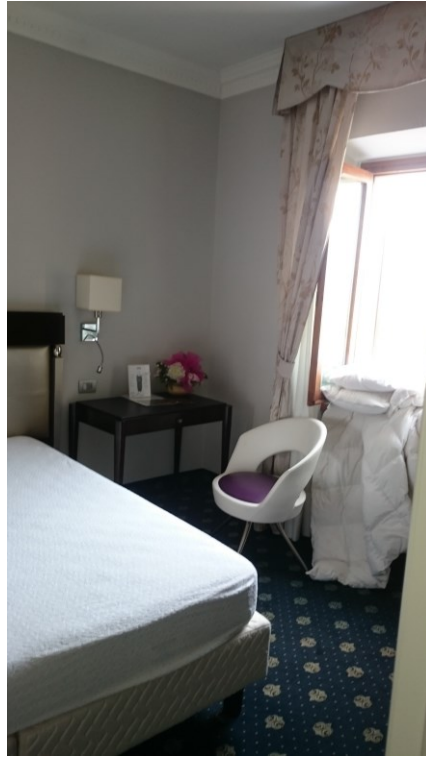
Camera da letto e angolo cottura



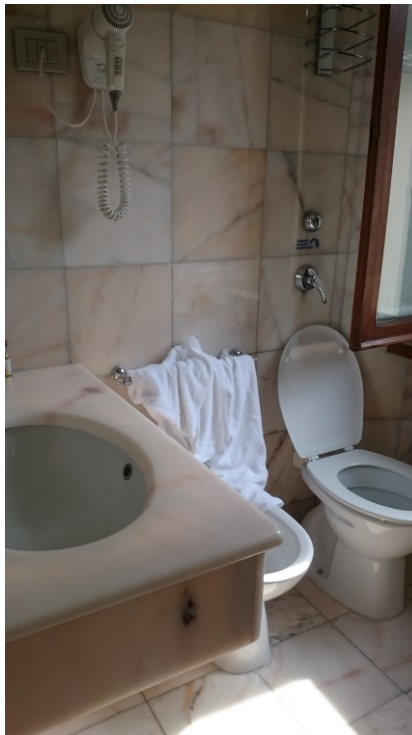
PIANO PRIMO E PIANO SECONDO

Tutti i vari piani sono collegati da scala interna semicircolare completamente rivestita in moquette : Salendo a piano primo si trova il corridoio centrale e le cinque camere da letto del piano primo e secondo , molto simili nelle finiture e superfici . Le camere tutte doppie con bagno , hanno superfici diverse perché ricavate da un palazzo esistente, la più grande di mq.20.00 ha un bel bagno con rivestimento in marmo rosa e sanitari di buona qualità. Le camere hanno buone rifiniture, infissi in legno con persiane alla fiorentina. La superficie interna utile delle 5 camere è di mq.74 circa a piano ed è presente anche un locale sgombero e un ripostiglio.



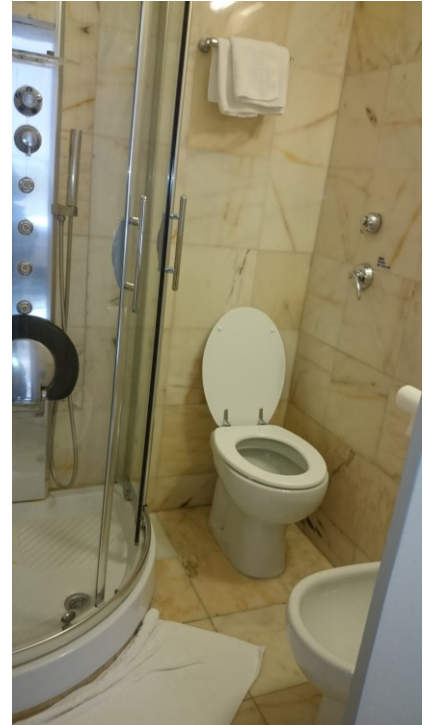
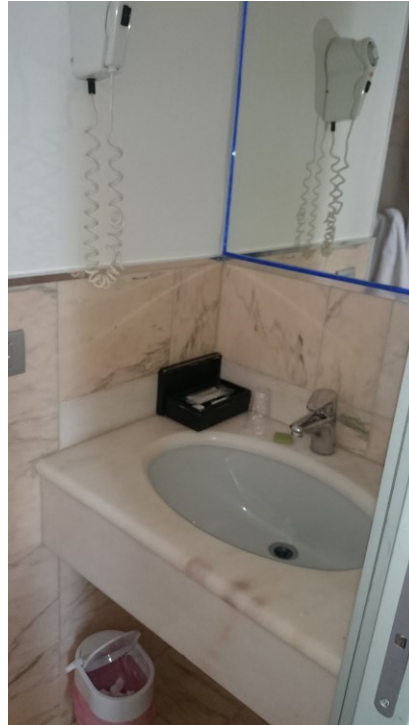
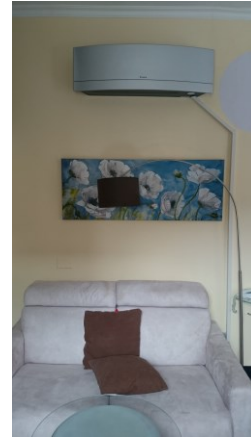


CORRIDOIO INTERNO PRIMO PIANO E CAMERA

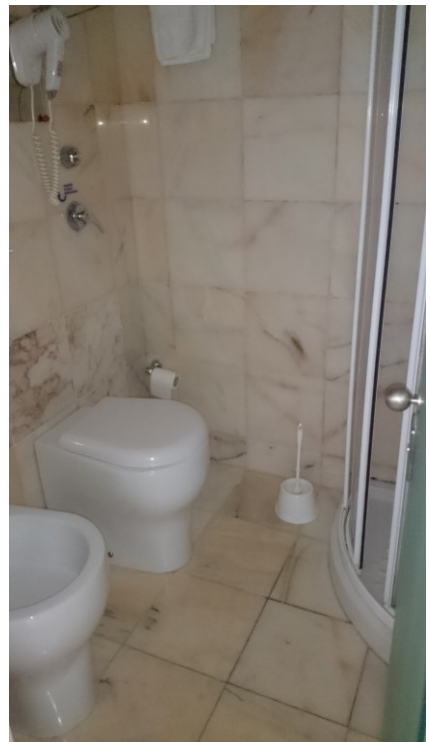
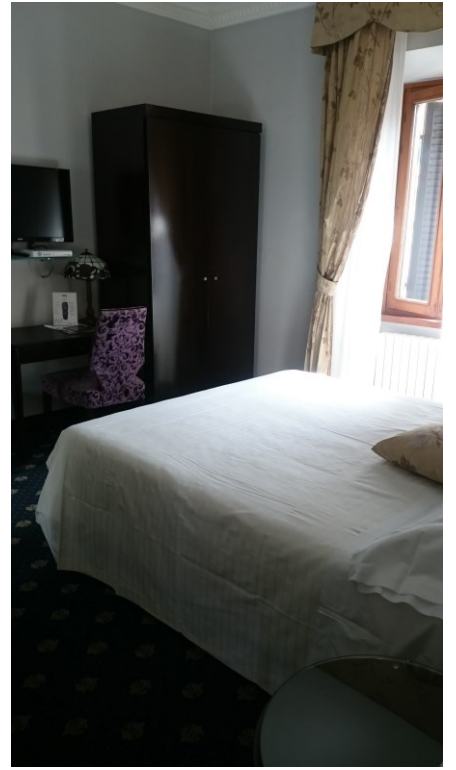


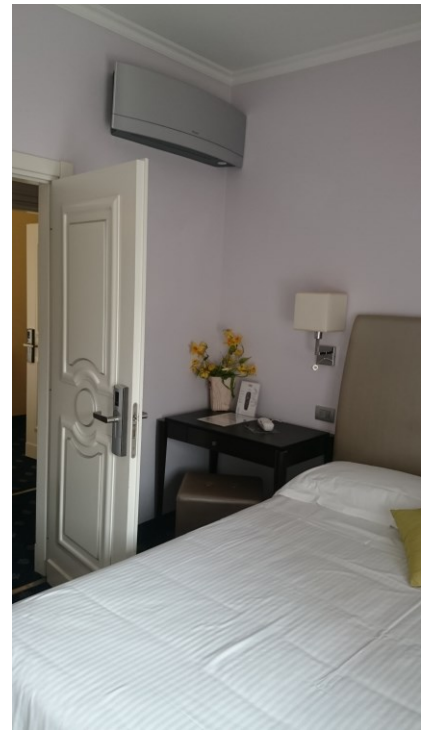
BAGNO INTERNO





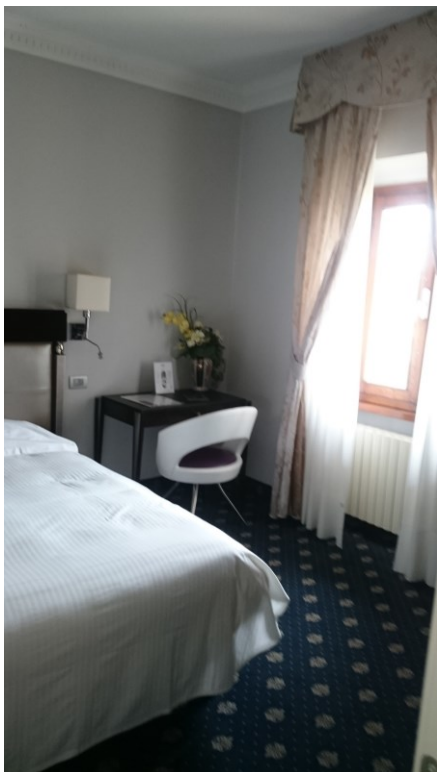


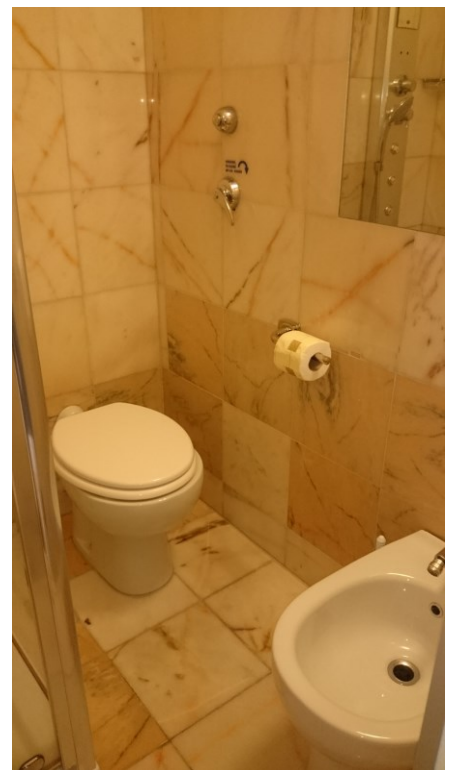




Corridoio al Secondo piano









CAMERE DEL PIANO SEMINTERRATO

Scendendo dalle scale interne fino al livello più basso si accede al corridoio ed alle zone di deposito della biancheria ed alla zona tecnica. Si esce nel resede privato e da qui possiamo aprire le quattro camere presenti tutte dotate di portoncino in legno vetrato. Le scale di emergenza mettono in comunicazione i livelli superiori della struttura e sono completamente in ferro verniciato. Perimetralmente i camminamenti sono pavimentati in cotto.

Le camere hanno le stesse caratteristiche del piano superiore, unica eccezione la pavimentazione in cotto dei locali ed i bagni sempre rivestiti in marmo. Le camere permettono molta libertà di movimento avendo un'uscita dal retro, molto adatte a persone che lavorano e con orari non usuali. Riscaldamento e raffrescamento presente e funzionante.



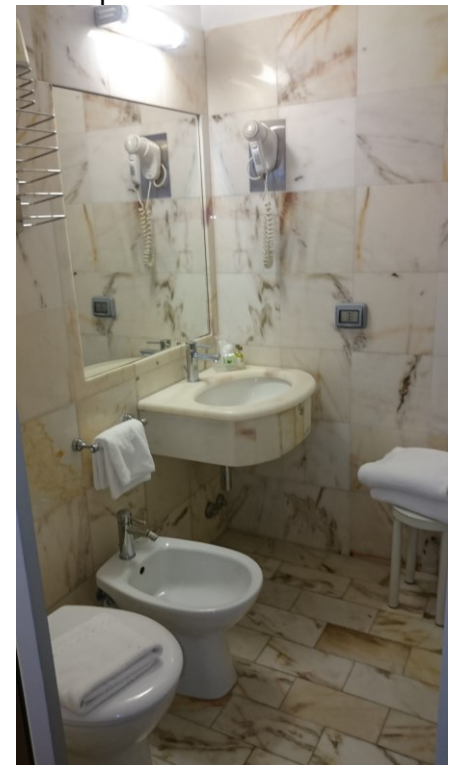
Scala interna



scala esterna



marciapiede





Particolare portoncino



Interno camera



particolare interno camera e locale deposito



LOCALI TECNICI DEL PIANO SEMINTERRATO -impiantistica

Al piano seminterrato è presente tutta la parte impiantistica dell'albergo, le adduzioni per l'acqua calda, la caldaia per il riscaldamento e le varie attrezzature di smistamento e pompe di comando. Impianto elettrico dotato da quadretti di zona e derivazioni sottotraccia completi e funzionali. Le camere sono riscaldate con impianto a radiatori.



Dati metrici:

destinazione	Superficie lorda Circa mq.	Superficie utili mq.	Coeff.	Superficie Commerciale MQ.
PIANO INTERRATO	175,00			
Centrale Termica Centrale idrica		21,70	0.4	8,68
Disimpegno e locali accessori		38,00	0.4	15,20
Camere con bagno		78,53		78,53
RESEDE		130,00	0.10	13,00
PIANO TERRA	95,00			-----
Ingresso –accettazione-bar		65,50		65,50
ufficio		<u>6,60</u>		6,60
PIANO PRIMO	133,00			-----
Camere doppie con bagno		74,25		74,25
Corridoio e sgombero		25,15		25,30
PIANO SECONDO	135,00			
Camere doppie con bagno		74,75		74,75
Camere singole con bagno		9,25		9,25
Corridoio e ufficio		17,00		17,00
				Totale 388,11
APPARTAMENTO p.terra e interrato	63,00	48,00		63,00

.....(omissis)

Risposta al quesito n°8

(Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini nel caso di terreni) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) Se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) Se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) Se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile; in quest'ultimo caso rappresenti la storia catastale del compendio pignorato;)

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

Risposta al punto n°9

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

Non si rende necessario provvedere ad aggiornamento catastale.

Risposta al punto n°n°10

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

Il bene pignorato è una unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati, non è necessaria l'acquisizione del CDU.

Risposta al punto n°11

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

Geom. Minocchi Antonella

Via Aretina Nord, 30 - Pieve al Toppo 52041(AR) -
mobile:+39 338 4884562 email: antonella.minocchi@tin.it



A seguito delle ricerche effettuate posso riferire che:

La costruzione del fabbricato risale agli inizi del 1800. In epoca recente il fabbricato è stato interessato dai seguenti titoli edilizi e abitativi:

- Concessione Edilizia n.326 del 24.02.1981 ristrutturazione
- Concessione Edilizia n.571 del 22.12.1983 e agibilità del 05.01.1985
- Concessione Edilizia n.2730 del 17.03.1994
- Concessione Edilizia n.3573 del 11.07.1996 per ristrutturazione
- Variante in corso d'opera P.E. 3818 del 12.12.1997
- Concessione Edilizia in Sanatoria n.4125 del 19.12.1997
- Concessione Edilizia in Sanatoria n.4126 del 19.12.1997
- Concessione Edilizia n 4127 del 19.12.1997- Variante PE8047 del 10.06.1998
- Abitabilità prot. n. 08/19641/0 del 13.11.1998
- Abitabilità prot. n. 08/20620/0 del 01.12.1998 (497 sub.1)
- Denuncia di Inizio Attività n.03/03053/I del 18.02.2003
- Attestazione di Conformità in Sanatoria n. 10/01623/0 del 26.01.2010 **C11/1513/0 del 20.7.2011 allegata**
- Denuncia di Inizio Attività n.11/13416/i del 14.07.2011
- Attestazione di Conformità in Sanatoria n. 12/00513/0 del 10.01.2012 **C12/1559/0 del 01.03.2012 allegata**
- Attestazione di Conformità in Sanatoria n. 15/00574/0 del 14.01.2015 **C15/1791/0 del 28.10.2015 allegata**
- Comunicazione di Inizio Lavori per Attività Edilizia Libera n. 17/01129/I del 20.01.2017
- **SCIA P.E. 18/08894/I del 04.05.2018 allegata**

...(omissis)

Quesito inserito nell'integrazione 11/06/2024:

VINCOLO DI DESTINAZIONE E LAVORI NECESSARI E AUTORIZZATIVI PER LA SEPARAZIONE INTERNA DEL LOTTO 1 E UNITA' 2

Verificato che il Lotto 1 è autonomo ed ha tutte le caratteristiche di destinazione per poter continuare indipendentemente dall'UNITA' 2 (sub.7 p.lla 497 confinante oggi collegato ed utilizzato nell'attività ricettiva) , si evidenzia la presenza dell'unico collegamento costituito dalla porta del piano terra da chiudere.

Attualmente l'intero complesso è gestito dalla stessa società con licenze ed autorizzazioni alla medesima intestate , **già alterate NELLO STATO DEI FATTI e non corrispondenti alle stesse per l'avvenuta vendita a terzi della porzione , COSTITUENDO DUE UNITA' D/2 SENZA TITOLO EDILIZIO e non conoscendo il contenuto del nuovo contratto di affitto non sono nelle condizioni di valutare la correttezza dell'attuale gestione (affittuario).**

A seguito della vendita del LOTTO 1 , per lo svolgimento di tale attività l'aggiudicatario dovrà prevedere la messa a norma di tutta la parte impiantistica e conformità alle norme attuali , nonché alla presentazione di una pratica edilizia per la chiusura della porta che provocherà la creazione di una unità autonoma AD USO RESIDENZIALE DI CIVILE ABITAZIONE con SUCCESSIVO EVENTUALE NUOVA DESTINAZIONE ad ATTIVITA' DI AFFITTACAMERE , non avendo esso singolarmente nessun requisito per l'attività di "albergo" . Avrò accesso dalla strada e l'intervento risulta fattibile in applicazione delle Norme del Piano Operativo del Comune di Monte San Savino (ricadendo urbanisticamente *Zone a matrice storica 'A'*).

Calcolo volume per la determinazione degli oneri di concessione:

Piano Terra Mq.87,00 x 2.70 (h.) = mc.234,90

Piano Primo Mq.88,00 x 3.125(h.) (2.35-3.90) = mc.275,00

Tot. 509,90 mc.

I costi relativi a questa attività saranno da ricavare dalle tabelle comunali che attualmente corrispondono ad €5.05 e €15.29 rispettivamente per le primarie e le secondarie. Applicata sulla volumetria del "unità 2" pari a mc.509,90 virtuali si ottiene un costo di circa €10.372 oltre a



diritti di segreteria di € 150,00. A tali imposte vanno aggiunte sia le spese tecniche quantificabili in € 2.938,00 trattandosi di pratica SCIA e il costo dell'opera per la chiusura con muratura, intonacatura nei due lati, imbiancatura delle pareti e montaggio battiscopa quantificabile in € 1.280,00 compreso iva. **Per una spesa totale da sostenere di € 14.740,00.**

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

Risposta al punto n°12

(Accerti lo stato di possesso del bene con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale e' 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.)

IL BENE E' GESTITO DALLA SOCIETA' SANGALLO SRL

Esiste un contratto di affitto di ramo d'azienda stipulato il 11.05.2010 registrato Agenzia Entrate n.003100 tra Albergo Ristorante Da Domenico e Sangallo srl con rinnovo automatico annuale, non risulta cessato- vedi ALL.E

Risposta al punto n°13

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

IL BENE PIGNORATO E' INTESTATO A SOCIETA'.

Risposta al punto n°14

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

IL BENE PIGNORATO E' INTESTATO A SOCIETA'.

Risposta al punto n°15

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

A seguito della sola ispezione a vista, con la premessa che non sono state eseguite prove, posso riferire che gli impianti del compendio Lotto n.1 sono a norma dell'epoca di costruzione, comprovata dal deposito dell'agibilità e dall'utilizzo. Relativamente all'impianto elettrico interno non si ravvisano adeguamenti da fare, ma solo verifica da parte di impiantista. I costi per la verifica sarà di circa € 5.000,00 confidando sempre nell'efficienza globale.

A seguito delle successive verifiche, prima della messa a regime l'impianto termico generale e le caldaie dovranno essere revisionati completamente e dietro incarico ad installatore specializzato. I costi per gli adeguamenti sarà di circa € 30.000,00 confidando sempre nell'efficienza globale.

Verifica Indipendenza impiantistica del Lotto 1

IL LOTTO 1 è dotato di impianto elettrico, contatore energia elettrica e gas indipendente con centrale idrica e termica con caldaia alimentata a metano posta nel locale a piano interrato accessibile anche dall'esterno (zona parcheggio retro).

Quindi autonomo rispetto alla porzione attigua (come già trattato al precedente punto 11).



INTERNI LOTTO 1



Quadro elettrico generale al piano terra



Vista centrale termica ed idrica al piano seminterrato (retro livello stradale)
Interno centrale termica ed idrica





Risposta al punto n°16

(Dica se e' possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti. Provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, possibilmente rispettando la tipologia complessiva del bene come originariamente acquistato dal debitore eseguito (appartamento con garage e soffitta; villetta, ecc...) e comunque evitando eccessive frammentazioni in lotti (le quali possono anche determinare una perdita di valore del compendio). In ogni caso descriva le vie di accesso (pedonale e carraio) ai lotti (passaggio pedonale e/o carraio sugli altri lotti, o su beni di terzi) evitando la creazione di lotti interclusi e redigendo apposita planimetria esplicativa. Qualora abbia formato più lotti; se risultano in comune, indichi le spese necessarie per la loro separazione. All'atto della descrizione dei lotti, l'esperto specifichi nuovamente le tipologie di beni inseriti nei lotti medesimi, oltre che i relativi dati catastali (ad es.: lotto 1: appartamento ubicato in.... Identificato... , con terreno ubicato in... , identificato... ecc...);

L'esecuzione ha come oggetto UNA UNITA' IMMOBILIARE (PORZIONE) CON DESTINAZIONE AD ALBERGO DENOMINATO "SANGALLO" .

-LOTTO 1 – PORZIONE ALBERGO SANGALLO - N.13 CAMERE - (P.LLA 194 SUB.14 E 497 SUB.8) E APPARTAMENTO SUB.13-

Risposta al punto n°17

(Determini il valore dell'immobile, con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima, considerando lo stato di conservazione dello stesso e come opponibili alla procedura i soli contratti di locazione; quanto ai provvedimenti di assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile alla procedura solo se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato tenendo conto che l'immobile resterà nel godimento dell'ex coniuge e dei figli fino al raggiungimento dell'indipendenza economica – presumibilmente 28 anni – dell'ultimo dei figli.

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

Nella determinazione del più probabile valore di vendita è stato necessario tenere conto dello stato di conservazione, della posizione e della dislocazione per la vicinanza ai servizi, inoltre che non sussistono contratti opponibili.

Ho proceduto alla valutazione dei beni pignorati , con la comparazione ad altri fabbricati simili di cui sono noti i prezzi di mercato ed ulteriori informazioni raccolte presso Agenzie Immobiliari locali e colleghi estimatori e quelle dell'Osservatorio Immobiliare che fornisce indicazioni di magazzini/artigianale per la zona in oggetto (B1) con quotazione di € 920/1450 a mq per superficie lorda nelle situazioni di normalità e vetustà. Per l'attuale condizione dello stabile di buona qualità e rifiniture , con incremento proporzionale.

TABELLA OMI

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato							
Risultato interrogazione: Anno 2019 - Semestre 1							
Provincia: AREZZO							
Comune: MONTE SAN SAVINO							
Fascia/zona: Centrale/INTERO ABITATO DI MONTE SAN SAVINO							
Codice zona: B1							
Microzona: 1							
Tipologia prevalente: Abitazioni civili							
Destinazione: Residenziale							
Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	Normale	570	790	L	2,4	3,5	N
Negozi	Normale	920	1450	L	4,4	6,9	N
Stampa				Legenda			



Relativamente a transazioni avvenute nella zona nell'ultimo periodo sul mercato esecutivo, si conferma che i prezzi sono in netto ribasso. Relativamente all'edificio da valutare, con la necessità di apportare gli aggiustamenti si risale ad un valore ricondotto al bene di riferimento per ciascuna zona della struttura. Verifica svolta dalla sottoscritta anche con il metodo della capitalizzazione dei redditi a conferma di quanto sotto esposto in sintesi.

Prendendo atto dell'assenza di particolari problematiche, si prevede un abbattimento forfettario del 20% in considerazione dell'assenza di garanzia dei vizi e decurtati dei costi che l'acquirente dovrà sostenere.

Il più probabile valore del complesso immobiliare si determina in via definitiva in €. **522.000,00**

RIEPILOGO rideterminazione del valore al maggio 2024 del bene pignorato

- LOTTO 1 -

**Piena Proprietà - ALBERGO in MONTE SAN SAVINO (AR), PIAZZA VITTORIO VENETO 16
PORZIONE CON 13 CAMERE CON BAGNO, APPARTAMENTO ED ACCESSORI**

I beni sono censiti al CATASTO FABBRICATI Comune di Monte San Savino (AR):

FG 58 particella 194, subalterni:

- 14 (CAT. D/2), CATASTALMENTE GRAFFATA ALLA PART.497 SUB 8 RENDITA 8.430,00€
- 13 (CATEGORIA A/3), CLASSE 3, 4 VANI, RENDITA 237,57€

Dati metrici ai fini dell'attribuzione del valore:

-superficie utile dei locali piano interrato e locali tecnici	= 60,00 mq.
-superficie utile commerciale zona hall e piano terra	= 72,00 mq.
-superficie utile commerciale n.3 camere con bagno p.interrato	= 91,00 mq.
-superficie utile commerciale n.10 camere con bagno p.primo e secondo	= 200,00 mq.
-superficie lorda commerciale appartamento in buone condizioni	= 63,00 mq.

Valutazione di Vendita

- PIANO INTERRATO		
- - locali tecnici accessori (Valore di riferimento m. di € 700,00)		
Mq. 60,00 a € 700,00 a mq.	= €.	42.000,00
- PIANO INTERRATO		
- - n.3 Camere con bagno (Valore di riferimento m. di € 1.500,00)		
Mq.utilizzabili 91,00 a € 1.500,00 a mq.	= €.	136.500,00
- PIANO TERRA		
- - Sala ingresso, bar e ufficio (Valore di riferimento m. di € 1500,00)		
Mq. utilizzabili 72,00 a € 1.500,00 a mq.	= €.	108.000,00
- PIANO TERRA		
- - Appartamento in mediocre stato (Valore di riferimento m. di € 1.300,00)		
Mq. lordi 63,00 a € 1.300,00 a mq.	= €.	81.900,00
- PIANO SECONDO E PRIMO		
- - n.10 Camere con bagno (Valore di riferimento m. di € 1.700,00)		
Mq.utilizzabili 200,00 a € 1.700,00 a mq.	= €.	340.000,00

TOTALE VALORE NORMALE IMMOBILI € 708.400,00

ABBATTIMENTO FORFETTARIO DEL 20% arr.to PARI AD €. 141.660,00

ABBATTIMENTO PER INTERVENTO ALLA CENTRALE IDRICA ED EFFICIENTAMENTO

IMPIANTO DI RISCALDAMENTO €. 30.000,00

A detrarre i costi per la pratica edilizia per chiusura della porta e

regolarizzazione edilizia della nuova consistenza dell'albergo €. 14.740,00

VALORE DI VENDITA DEI BENI PIGNORATI = €. **522.000,00**

(cinquecentoventiduemila)

Geom. Minocchi Antonella

Via Aretina Nord, 30 - Pieve al Toppo 52041(AR) -
mobile:+39 338 4884562 email: antonella.minocchi@tin.it



Risposta al punto n°18

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

I beni sono pignorati per la quota del 100%.

Risposta al punto n°19

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

Gli immobili sono pignorati per l'intera proprietà.

Risposta al punto n°20

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

Non esistono fabbricati abusivi.

RIEPILOGO**LOTTO 1**

TOTALE VALORE IMMOBILI	€.	708.400,00
<u>ABBATTIMENTO FORFETTARIO DEL 20% arr.to PARI AD</u>	<u>€.</u>	<u>141.660,00</u>
<u>ABBATTIMENTO PER INTERVENTO ALLA CENTRALE IDRICA ED EFFICIENTAMENTO</u>		
<u>IMPIANTO DI RISCALDAMENTO</u>	<u>€.</u>	<u>30.000,00</u>
<u>A detrarre i costi per la pratica edilizia per chiusura della porta e</u>		
<u>regolarizzazione edilizia della nuova consistenza dell'albergo</u>	<u>€.</u>	<u>14.740,00</u>
VALORE DI VENDITA DEI BENI PIGNORATI	= €.	522.000,00

(cinquecentoventiduemila)

Allegati:

Visura e planimetrie aggiornata dei beni pignorati

Arezzo, li 18.01.2025

Il Tecnico
Geom. Antonella Minocchi

