

Studio Tecnico

Geom. Francesco Cutro

Via IV Novembre n. 16 - 52025 MONTEVARCHI (AR)-

Tel. 055.981131- Fax 055.9029082

e-mail - cftecnic@gmail.com - e-mail certificata - francesco.cutro@geopec.it -

TRIBUNALE DI AREZZO

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE IMMOBILIARE

R.G.E. n°228/2021 R.G.

PROMOSSA DA:

[REDACTED]

CONTRO:

[REDACTED]

RELAZIONE PERITALE



ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da

(Esecuzione Immobiliare n°228/2021 del Reg. Gen. Es.)

Il sottoscritto Geom. Francesco Cutro, nato a Montevarchi (Arezzo) il 15 ottobre 1970, con Studio Tecnico in Montevarchi, Via 4 Novembre n. 16, codice fiscale CTR FNC 70R15 F656I, Partita Iva 01990690511, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Arezzo al n° 1262, nominato nell'udienza del 30 maggio 2022, esperto dal Signor Giudice delle Esecuzioni del Tribunale di Arezzo, la Dott.ssa Rodino di Miglione Elisabetta, con incarico di rispondere ai seguenti quesiti.

Quesito n°1 - Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione ex art. 567 c.p.c. (estratto del Catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al Giudice e al creditore procedente i documenti e gli atti mancanti o inidonei.

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

- la corretta ed esatta individuazione dei beni oggetto dell'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 venti 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 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;

Quesito n°2 - integri la documentazione eventualmente mancante, acquisendo, ove non depositate:

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;

Quesito n°3 - rediga 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;

Quesito n°4 - accerti l'esistenza di **vincoli o oneri** di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); in particolare, indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, il corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;



Quesito n°5 - Rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto, nonché indichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

Quesito n°6 - riferisca l'esistenza di formalità, vincoli e oneri che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli), indicando i costi a ciò necessari; verifichi presso la Cancelleria civile del Tribunale:

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

b) la data di emissione e il contenuto dell'eventuale provvedimento di assegnazione della casa coniugale al coniuge separato o all'ex-coniuge dell'esecutato che occupa l'immobile (e acquisirne copia); più in particolare, per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:

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

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

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

Quesito 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 ciascuna porzione:



abitazione, magazzino ecc.). Specifichi se il debitore sia titolare di **beni comuni non pignorati**, posti a servizio dei beni pignorati;

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:

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

Quesito 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;

Quesito n°10 - Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale, acquisendo, nel caso di terreni, il certificato di destinazione urbanistica;

Quesito n°11 - indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico – edilizia, l'Esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli **abusi** riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto degli artt. 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n.47, e 46 comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, indicando i costi per l'eventuale ripristino nel caso in cui l'abuso non sia sanabile; dovrà altresì procedere alla verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata



presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali somme già corrisposte o da corrispondere;

Quesito n°12 - accerti lo stato di occupazione del bene, con riferimento sia al momento della perizia, sia alla data della notificazione dell'atto di pignoramento, estraendo (e trasmettendo senza ritardo anche al custode giudiziario) certificati storici di residenza anagrafica e di stato di famiglia. Se l'immobile è occupato da terzi, indichi il titolo in base al quale l'immobile è occupato; ove il bene sia occupato da terzi in base a contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio. **Determini altresì, in ogni caso, il giusto canone di locazione,** anche ai fini dell'art. 2923 c.c., precisando, in particolare, se il canone pattuito fra le parti risulti inferiore di oltre un terzo rispetto al giusto prezzo della locazione medesima. Procederà altresì a quantificare **l'indennità di occupazione** (determinata in ragione della metà del giusto prezzo della locazione), allorché gli immobili siano occupati da terzi in difetto di titoli opponibili alla procedura ovvero in difetto di titolo alcuno, nonché allorquando il debitore esecutato eserciti attività imprenditoriale presso gli immobili da egli detenuti ovvero, comunque, occupi singole porzioni del compendio immobiliare pignorato diverse dall'abitazione da egli adibita a residenza principale sua e della sua famiglia **(ai fini dell'individuazione dei componenti della famiglia e dell'iscrizione presso la porzione immobiliare della residenza anagrafica, varranno le risultanze del certificato di residenza e di stato di famiglia).** In caso di beni di natura agricola, e comunque in genere, lo stimatore assumerà informazioni presso il debitore, il terzo occupante, i vicini o le associazioni di categoria, effettuando ricerche presso l'Ufficio del Registro con il nominativo ottenuto attraverso le informazioni assunte;

Quesito n°13 - allegli, avendone fatto richiesta presso i competenti uffici dello stato civile, il certificato di stato libero o l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio degli esecutati titolari degli immobili pignorati (nel caso in cui non sia noto il Comune in cui è stato contratto il matrimonio, tale luogo sarà desunto dal certificato di matrimonio richiedibile nel Comune di residenza); in caso di convenzioni matrimoniali particolari (non di semplice



convenzione di separazione dei beni) acquisisca copia delle stesse presso i competenti uffici;

Quesito n°14 - Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale (verificando se lo stesso è stato trascritto in favore del coniuge assegnatario);

Quesito n°15 - precisi le caratteristiche degli impianti elettrico, idrico, termico, specificando la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento;

Quesito n°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 anche determinare una perdita di valore del compendio). In ogni caso descriva le vie di accesso (pedonale e carraio) ai lotti (passaggio pedonale e/o carraio sugli altri lotti, o su beni di terzi) **evitando la creazione di lotti interclusi** e redigendo apposita planimetria esplicativa.

Qualora abbia formato più lotti, l'esperto verifichi se gli impianti elettrico, idrico, termico, risultino o meno in comune ai vari lotti; se risultano in comune, indichi le spese necessarie per la loro separazione. All'atto della descrizione dei lotti, l'esperto specifichi nuovamente le tipologie di beni inseriti nei lotti medesimi, oltre che i relativi dati catastali (ad es.: lotto 1: appartamento ubicato in..., identificato..., con terreno ubicato in..., identificato...ecc...);

Quesito n°17 - determini il **valore dell'immobile**, con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima, considerando lo stato di conservazione dello stesso immobile e come opponibili alla procedura i soli contratti di locazione, muniti di data certa anteriore alla notifica del pignoramento al debitore e, se di durata ultranovennale, trascritti in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento. Quanto ai provvedimenti di **assegnazione della casa coniugale**, l'assegnazione dovrà essere ritenuta opponibile alla procedura solo se trascritta in data anteriore



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

Nella determinazione del valore, il perito dovrà procedere al calcolo della superficie dell'immobile (previ rilievi metrici), specificando quella commerciale, il valore per 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 (normalmente pari al 15%), previa decurtazione dal valore commerciale complessivo delle spese necessarie alla sanatoria degli abusi od alla demolizione degli abusi non sanabili, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;

Quesito n°18 - Se l'immobile è pignorato solo *pro-quota*:

- Verifichi l'esistenza di eventuali trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli anche sulle quote non pignorate a carico di tutti i comproprietari;
- Verifichi se l'immobile sia divisibile in natura e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro;
- In caso di terreni, proponga 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;



Quesito n°19 - nel caso di pignoramento della sola nuda proprietà o del solo usufrutto determini il valore del diritto pignorato applicando i coefficienti fiscali al valore stimato dell'intero;

Quesito n°20 - Nel caso di immobili abusivi o non sanabili indichi il valore del terreno;

Il Giudice dispone inoltre che l'esperto incaricato

- estraiga in primo luogo (ovvero prima dell'accesso nell'immobile) il certificato storico di stato di famiglia e di residenza, verifichi l'esistenza di eventuali titoli opponibili, e trasmetta il tutto prontamente al custode giudiziario I.V.G. di Arezzo;

- acquisisca in particolare, mediante modulo appositamente predisposto, numero di recapito telefonico fisso e/o di cellulare dell'esecutato, indirizzo e-mail, e/o dei soggetti che occupano l'immobile, avvertendo che il numero sarà trasmesso al custode dell'immobile (qualora lo stesso non ne sia già in possesso);

- qualora si renda necessario per gravi motivi, formuli, prima della scadenza del termine assegnato, istanza di proroga, indicando specificamente il tempo necessario per il completamento della relazione peritale;

- invii, entro il termine del 30° giorno antecedente l'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'art. 569 c.p.c., copia del proprio elaborato di stima (compresi gli allegati) ai creditori procedenti o intervenuti (previa adeguata verifica degli interventi effettuati) / al debitore anche se non costituito / all'Istituto Vendite Giudiziarie di Arezzo, Siena, Montepulciano, all'indirizzo email perizie.ivg@gmail.com;

- ricordi alle parti: 1) che esse possono depositare all'udienza note alla relazione purché abbiano provveduto, almeno 15 giorni prima, ad inviare le predette note al perito: in tal caso il perito interverrà all'udienza per rendere i chiarimenti necessari; 2) che è raccomandato alle parti di depositare in pct copia delle note tempestivamente inviate al perito (deposito da effettuarsi almeno 7 giorni prima dell'udienza, al fine di consentire al G.E. di prenderne visione);

- **depositi almeno 15 giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita** ai sensi dell'art. 569 c.p.c. (tramite il processo civile telematico):



- a) il proprio elaborato peritale completo di tutti gli allegati, con copia cartacea anonima dell'elaborato nel rispetto della normativa sulla privacy (ovvero depurata con attenzione di tutti i dati sensibili, ad esempio nomi, cognomi, codici fiscali, di qualsiasi soggetto indicato nella relazione), oltre che copia cartacea anonima della planimetria dell'immobile. La relazione dovrà essere corredata di riepilogo o descrizione finale in cui sinteticamente, per ciascun lotto, siano indicati: comune di residenza, frazione, via o località, confini, estensione, dati catastali (limitati: per i terreni, alla partita, al foglio, alla particella, all'estensione e al tipo di coltura; per i fabbricati, alla partita, al foglio, alla particella e all'eventuale subalterno, al numero di vani ed accessori, al numero civico, al piano ed al numero di interno), e valore di stima. Con la relazione l'esperto presenti anche le sintesi descrittive per ciascun lotto, i cui estremi saranno posti alla base della pubblicità. L'esperto alleghi sempre alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato, estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi);
- b) attestazione di avvenuta trasmissione delle comunicazioni prescritte (allegando le comunicazioni effettuate).

Il Giudice dispone inoltre

- dà atto che non sono opponibili all'esperto le limitazioni previste dalla normativa a tutela della riservatezza, agendo egli per motivi di giustizia e su ordine del giudice;
- Autorizza l'esperto ad estrarre copia degli atti della procedura e ad acquisire direttamente presso uffici pubblici (ivi compresi l'Agenzia delle Entrate per i contratti di affitto e/o locazione) e privati i documenti che si profilino necessari o utili per l'espletamento dell'incarico (anche in copia semplice);
- Dispone che il creditore procedente e gli uffici pubblici interessati al rilascio della necessaria documentazione forniscano sollecitamente al perito ogni opportuna assistenza ai fini del migliore espletamento dell'incarico.
- Autorizza l'esperto ad utilizzare il mezzo proprio.

- sostituzione Giudice Rodino' di Miglione Elisabetta con Turturro Andrea in data 10/01/2025



Il sottoscritto Geom. Francesco Cutro, in data 25/04/2023, 24/02/2024, 24/10/2023, 18/10/2024 ha richiesto al Giudice del Tribunale di Arezzo motivata proroga dei termini di presentazione del proprio elaborato peritale.

In data 11/10/2023, successivamente allo sfalcio vegetativo avvenuto il 10/10/2023, è stato effettuato nuovamente sopralluogo presso i beni posti in Comune di Terranuova Bracciolini al fine di eseguire il rilievo metrico per la verifica della conformità urbanistica.

RELAZIONE PERITALE

RISPOSTA AL QUESITO N° 1

Dall'esame della documentazione depositata in atti, è stata verificata la completezza della documentazione ex art.567 c.p.c., costituita da Certificazione Notarile redatta in data 19/01/2022 dal Dr. [REDACTED], completa alla data di redazione.

RISPOSTA AL QUESITO N° 2

Dall'esame della documentazione in atti, non risultano depositate:

- planimetrie catastali e planimetrie allegate all'ultimo progetto approvato o alla concessione in sanatoria;
- copie integrali dei titoli di provenienza ai debitori degli immobili pignorati.

Ciò considerato il sottoscritto ha provveduto ad acquisire la seguente documentazione:

- (All.1) - visura catastale storica relativa ai beni immobili oggetto della seguente perizia;
- (All.2), planimetria catastale attuali dell'unità immobiliare urbana, catastalmente identificata al C.F. del Comune di Terranuova Bracciolini (AR), in F. [REDACTED] P.IIIa [REDACTED]; Si evidenzia che trattasi di fabbricato di categoria catastale D6 " *fabbricati e locali per attività sportive*", non risulta presente il relativo elaborato planimetrico;



- [REDACTED] Nata il 02/05/1942 a MONTEVARCHI (AR) Codice fiscale [REDACTED]
[REDACTED] per la quota di 1/3 di Proprietà ;
- [REDACTED] Nato il 26/12/1960 a MONTEVARCHI (AR) Codice fiscale **TTO SFN 60T26 F656 S** per la quota di 1/3 di Proprietà ;
- [REDACTED] Nata il 18/03/1966 a MONTEVARCHI (AR) Codice fiscale **TTO GRL 66C58 F656 D** per la quota di 1/3 di Proprietà In regime di BENE PERSONALE;

2) TRASCRIZIONE del 09/02/2001 - Registro Particolare 1619 Registro Generale
2312 Pubblico ufficiale [REDACTED]
ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA

A favore:

- [REDACTED]
[REDACTED] ;
- [REDACTED] Nato il [REDACTED]
[REDACTED] ;
- [REDACTED] Nata [REDACTED]
[REDACTED] di Proprietà In regime di BENE PERSONALE;

Contro:

- **Sig.** [REDACTED] Nato il 14/11/1928 a MONTEVARCHI Codice fiscale [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] di categoria catastale D6 (fabbricati, locali consistenza - sportivi con fini di
lucro);

3) TRASCRIZIONE del 23/12/2005 - Registro Particolare 15503 Registro Generale
24219 Pubblico ufficiale [REDACTED] 5
ATTO TRA VIVI - FUSIONE DI SOCIETA' PER INCORPORAZIONE

A favore:

- [REDACTED]
[REDACTED] di
categoria catastale D6 (*fabbricati, locali consistenza - sportivi con fini di lucro*);

Contro:

- [REDACTED] per la quota di 1/1 di Proprietà relativamente al fabbricato F. [REDACTED]
di categoria catastale D6 (*fabbricati, locali consistenza - sportivi con fini di lucro*);



4) TRASCRIZIONE del 10/03/2006 - Registro Particolare 3196 Registro Generale 5131
Pubblico ufficiale [REDACTED] ATTO TRA
VIVI - COMPRAVENDITA

A favore:

- [REDACTED] per la quota di 1/1 di Proprietà relativamente al F. [REDACTED]
di categoria catastale D6 (*fabbricati, locali consistenza - sportivi con fini di lucro*);

Contro:

- [REDACTED] Sede [REDACTED]
[REDACTED] di categoria catastale D6
(*fabbricati, locali consistenza - sportivi con fini di lucro*);

Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare

*LA PARTE ACQUIRENTE SI DICHIARA A CONOSCENZA DELL'ATTO D'OBBLIGO A FAVORE DEL COMUNE DI
TERRANUOVA BRACCIOLINI, STIPULATO CON ATTO NOTAIO BALZANO IN DATA 30 MAGGIO 1973.*

5) TRASCRIZIONE del 26/07/2007 - Registro Particolare 10581 Registro Generale 17120
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 35942/15879 del 18/07/2007 ATTO
TRA VIVI - COMPRAVENDITA

A favore:

[REDACTED] per la quota di 1/1 di Proprietà relativamente al F. [REDACTED]
p.lla [REDACTED] di categoria catastale D6 (*fabbricati, locali consistenza - sportivi con fini di lucro*);

Contro:

- [REDACTED] per la quota di 1/1 di Proprietà relativamente al F.
[REDACTED] di categoria catastale D6 (*fabbricati, locali consistenza - sportivi con fini di
lucro*);

Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare

*DESCRIZIONE DI FATTO DELL'IMMOBILE OGGETTO DI TRASCRIZIONE: APPEZZAMENTO DI TERRENO SITO IN
TERRANUOVA BRACCIOLINI, VIA POGGILUPI, DELLA SUPERFICIE DI CIRCA METRI QUADRATI 6.320, CON
DESTINAZIONE A VERDE PUBBLICO PER ATTREZZATURE SPORTIVE E RISPETTO STRADALE, SUL QUALE
INSISTONO ALCUNI CAMPI DA TENNIS ED UN FABBRICATO DESTINATO A SPOGLIATOI COMPLETI DI DOCCE E
SERVIZI, NONCHE' MAGAZZINO, LOCALE CALDAIA E LOCALE CUSTODE.*

6) ISCRIZIONE del 26/10/2009 - Registro Particolare 3441 Registro Generale 18415
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 1174/885 del 19/10/2009
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
FONDIARIO per € 700.000,00



A favore:

- [REDACTED] per la quota di 1/1 di Proprietà relativamente al F. 37 p.lla 18 di categoria catastale D6 (*fabbricati, locali consistenza - sportivi con fini di lucro*);

Contro:

[REDACTED]
[REDACTED] a catastale D6 (*fabbricati, locali consistenza - sportivi con fini di lucro*);

7) TRASCRIZIONE del 22/12/2021 - Registro Particolare 16433 Registro Generale 22056 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI AREZZO Repertorio 2271/2021 del 19/11/2021 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

A favore:

- [REDACTED] per la quota di 1/1 di Proprietà relativamente al F. [REDACTED] p.lla [REDACTED] di categoria catastale D6 (*fabbricati, locali consistenza - sportivi con fini di lucro*);

Contro:

[REDACTED]
[REDACTED] a catastale D6 (*fabbricati, locali consistenza - sportivi con fini di lucro*);

Non sono stati riscontrati iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli riguardanti gravami derivanti da vincoli edificatori, vincoli connessi con il carattere storico-artistico dei beni, vincoli paesaggistici e simili, atti di asservimento e cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità, ecc., ad eccezione dei vincoli urbanistici meglio evidenziati al successivo Quesito n° 10;

RISPOSTA AL QUESITO N° 4

UNITA' IMMOBILIARE "unico lotto" – FABBRICATO con annesso campo da tennis-



Comune di Terranuova Bracciolini (AR) , Via 7a strada da Poggilupi, n° 162 - foglio
** Particella ** di categoria catastale D6 (Fabbricati e locali per esercizi sportivi) ;
Trattasi di appezzamento di terreno con sovrastante fabbricato, a suo tempo a
servizio di attività sportiva "tennis", pertanto non risulta costituito alcun condominio
e non risulta nominato alcun amministratore.
Non risultano essere presenti passaggi mortis causa sui beni in questione.

RISPOSTA AL QUESITO N° 5

Non si rileva sulle unità immobiliari oggetto di esecuzione, diritti demaniali di
superficie o servitù pubbliche o usi civici.

RISPOSTA AL QUESITO N° 6

Elenco formalità che saranno cancellate o regolarizzate al momento della vendita a
cura e spese della procedura:

1) ISCRIZIONE del 26/10/2009 - Registro Particolare 3441 Registro Generale
18415 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 1174/885 del 19/10/2009
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
FONDIARIO per € 700.000,00

Costo Cancellazione : € 200,00 + € 35,00 + bolli € 59,00 = **€ 294,00**

2) TRASCRIZIONE del 22/12/2021 - Registro Particolare 16433 Registro Generale
22056 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI AREZZO
Repertorio 2271/2021 del 19/11/2021 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE -
VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Costo Cancellazione : € 200,00 + € 35,00 + bolli € 59,00 = **€ 294,00**

Nel presente importo sono escluse le spese per l'onorario del professionista che
provvederà alla cancellazione, salvo diverso importo che sarà determinato
dall'Ufficio Finanziario competente, solo dopo il deposito delle note di
cancellazione.

Pertanto quanto sopra calcolato per le spese di cancellazioni si ritiene un importo
indicativo e comunque vicino a quello "veritiero" che sarà calcolato dall'ufficio
competente.



RISPOSTA AL QUESITO N° 7

Descrizione degli immobili pignorati:

Visto la presenza di un solo bene immobile, passo alla trattazione del singolo lotto:

- lotto unico fabbricato con campi da tennis -



Comune di Terranuova Bracciolini (AR) , Via 7a strada da Poggilupi, n° 162 - foglio
[REDACTED] di categoria D6 con rendita catastale di € 3.615,20.

Descrizione immobile:

Trattasi di area **(in completo stato di abbandono)**, per una superficie complessiva di circa **6.320,00 mq.**, a suo tempo ad uso sportivo composto da unico corpo di fabbrica a piano terreno costituito da bar, spogliatoi con docce magazzini; il fabbricato era corredato di cinque campi da tennis (attualmente in disuso), oltre ad area esterna probabilmente destinata a verde e parcheggio. Si ribadisce che il complesso risulta in completo stato di abbandono da almeno un decennio. Il fabbricato ha una situazione statica alquanto compromessa per lo stato di completo abbandono in cui si trova e data la mancanza assoluta di manutenzione e di interventi edilizi mirati alla sua conservazione è quindi è da ritenersi, esso fabbricato Inagibile. Il manufatto è recuperabile solo attraverso importanti interventi ricostruttivi.





Il fabbricato con annessa area, è ubicato nel Comune di Terranuova Bracciolini (AR), accessibile dalla Via 7a strada da [REDACTED]. L'area si trova collocata in prossimità del casello autostradale del Valdarno nelle immediate vicinanze sia dal centro del Comune di Terranuova Bracciolini sia dai Comuni di Sangiovanni Valdarno e Montevarchi; L'unità immobiliare risulta raggiungibile percorrendo la strada provinciale n° 11 ed accedendo dalla viabilità comunale situata sul lato Nord della p.IIa [REDACTED].

Come già evidenziato in precedenza, l'unità oggetto di esecuzione risulta inagibile; il fabbricato è dislocato su un unico livello ed è composto da un locale a suo tempo destinato a bar, zona cucina, locale caldaia, zona docce con spogliatoio oltre ad un locale custode e magazzino esterno.

Per quello che riguarda le caratteristiche strutturali dell'edificio, realizzato nel 1973 e ristrutturato nel 1988, risulta in muratura portante è costituito da muratura verticale in laterizio. Il solaio di copertura orizzontale è costituito da travetti in cemento, ferro e laterizio con sovrastante guaina.

Internamente l'unità si presenta in condizioni pessime tale da rendere l'edificio pericolante. Per quanto concerne le finiture, come già evidenziato, si presenta privo di qualsiasi rifinitura necessario a rendere il fabbricato agibile.

L'intera area, comprensiva dei campi da tennis, risulta totalmente dominata da fitta ed incontrollata vegetazione.

A supporto di quanto descritto si allega la documentazione fotografica Allegato n° 4.

Si precisa che non risulta costituito nessun condominio.



RISPOSTA AL QUESITO N° 8

La descrizione dei beni in questione, nell'atto di pignoramento è completa ed attuale, sono indicati in maniera esatta .

RISPOSTA AL QUESITO N° 9

Per quello che riguarda la situazione catastale si riporta quanto segue:

“LOTTO UNICO”

Dati catastali attuali: Tutto quanto sopra è catastalmente contraddistinto nel Comune di Terranuova Bracciolini (AR), - Foglio n° ■■■, Particella n°■■■, categoria D/6, rendita di Euro 3.615,20

- le visure catastali corrispondono esattamente ai beni oggetto di pignoramento;
- La planimetrie catastale risulta rappresentare l'oggetto in esecuzione, anche se appare non conforme allo stato dei luoghi in funzione di alcune modeste modifiche interne. Tali difformità non influiscono sulla consistenza e dunque sulla rendita catastale del bene.

RISPOSTA AL QUESITO N° 10

L'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale per gli immobili oggetto di esecuzione è la seguente:

estratto regolamento urbanistico



Comune di Terranuova Bracciolini (AR), - Foglio n° 37, Particella n°18 Via 7a strada da Poggilupi, n° 162 - Foglio n° ■■■, Particella n°■■■;

- **“SOTTOZONA FT - art. 71 sottozone "ft" - aree per attrezzature ricettive e di ristoro”** **Comparto FT CAS-04** (si allega copia del Certificato di destinazione d'uso All.to n° 8 e scheda di fattibilità urbanistica All.to n° 8a)

Tali aree sono quelle che comprendono aree o fabbricati già destinati, o che lo strumento urbanistico destina, ad attività ricettive e di ristoro da realizzarsi, prevalentemente, da parte di privati. Trattasi di aree per: bar, ristoranti, attività alberghiere, extralberghiere e simili.

Fatto salvo quanto specificato per le singole sottozone negli edifici esistenti sono ammessi i seguenti interventi edilizi con mantenimento delle attuali destinazioni:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro conservativo;
- ristrutturazione edilizia;
- interventi di demolizione di fabbricati incongrui e/o impropri dal punto di vista tipologico ed architettonico e loro ricostruzione anche in diverso luogo all'interno del lotto.

Gli interventi di ampliamento non potranno comportare incrementazione delle altezze esistenti.

Gli interventi di nuova costruzione o gli ampliamenti superiore ai 300 m² di SUL sono subordinati alla preventiva approvazione di un Piano attuativo esteso ad un ambito ritenuto organico dall'Amministrazione Comunale ed alla stipula di apposita convenzione.

Tutti gli interventi che comportano incremento di SUL sono assoggettati al parere favorevole della commissione paesaggistica.

Le zone "FT" sono suddivise in specifiche sottozone ciascuna contraddistinta da apposita dicitura di riferimento in ragione del luogo e del tipo di intervento previsto. In caso che l'area "FT" sia compresa all'interno di un comparto, gli interventi di nuova edificazione sono subordinati alla realizzazione delle opere previste all'interno dello stesso. Gli interventi ammessi in ciascuna delle sottozone "FT" sono subordinati ai seguenti: indici, parametri, prescrizioni ed indicazioni:

Zona FT - Area nelle quali sono già state attuate le previsioni di piano, in tali aree sono consentiti i seguenti interventi:

- a) manutenzione ordinaria;
- b) manutenzione straordinaria;
- c) restauro conservativo;
- d) ristrutturazione edilizia;



E' ammissibile la realizzazione di strutture a servizio delle attività, quali piscine e bio-piscine

***Zona FTCAS_04** - Area di tipo turistico ricettivo per la realizzazione di una struttura alberghiera di fronte al casello autostradale. Il comparto comprende la viabilità antistante. All'interno del comparto è ammessa la realizzazione di una struttura alberghiera con i seguenti limiti:*

- ☐- Destinazione = turistico ricettivo e di ristoro*
- ☐- Superficie Utile Complessiva = 10.000 m²*
- ☐- h.max 16,50 mt.;*
- ☐- max n.p. = 5;*
- ☐- sup.cop. max 50%;*
- ☐- distanza minima dai confini privati = 1/2 della altezza con un minimo di 5,00 mt;*
- ☐- distanza dalle strade = sugli allineamenti esistenti.*

Sono consentite, nel rispetto dei parametri sopra scritti, destinazioni direzionali, commerciali complementari all'attività turistico-ricettiva e spazi per mostre espositive sino ad un massimo di m² 300.

In assenza del piano attuativo previsto per la presente sottozona, (FT cas04) al fine di attuare la riorganizzazione della viabilità pubblica in prossimità del Casello A1, è consentita la realizzazione della viabilità inserita all'interno del comparto tramite la stipula di un'apposita convenzione che regoli rapporti tra il privato (proprietari delle aree) e l'amministrazioni interessate (comune/provincia). La convenzione dovrà indicare competenze, oneri, tempi, modalità di realizzazione e cessione dell'opera ".

Schede Normative

AREA DI TRASFORMAZIONE E RECUPERO FT_CAS-04

CONTESTO IDRAULICO

L'area si sviluppa a monte della S.P.11 in prossimità della confluenza tra il torrente Ciuffenna e il fiume Arno.

PERICOLOSITÀ IDRAULICA (ex Reg. n. 53/r)

Una limitatissima porzione nella parte sud del comparto ricade in pericolosità idraulica I.2.

SALVAGUARDIE DISPOSTE DALL'AUTORITÀ DI BACINO DEL FIUME ARNO

Il limitato settore di monte del comparto, per una fascia di circa una ventina di metri, ricade in classe di pericolosità P.F.3 di P.A.I. (zona d'unghia di frana quiescente e relativo "bufere"). L'intervento è realizzabile all'interno delle aree che ricadono in classe P.F.3 nel rispetto delle salvaguardie di cui agli artt. n. 10 e 11 delle NTA di P.A.I. .

Una limitatissima porzione nella parte sud del comparto ricade in pericolosità idraulica P.I.1 del PAI. La parte più a valle del comparto ricade all'interno del perimetro delle aree interessate da esondazioni eccezionali.

PRESCRIZIONI

La programmazione degli interventi dovrà essere supportata da esaustive indagini geognostiche e sismiche al fine di poter definire la caratterizzazione geotecnica dei terreni al fine di svolgere le opportune verifiche di stabilità sia allo stato attuale che di progetto.

Tale supporto geologico alla progettazione dell'intervento dovrà essere completato dalle indicazioni in merito alle opportune scelte fondazionali in ottemperanza ai disposti del D.M. 14.1.2008 N.T.C.



Sia per l'aspetto geotecnico che per quello sismico, la campagna di indagini geognostiche dovrà essere programmata in funzione dei contenuti del regolamento regionale n. 36/R.

Per quanto concerne l'aspetto sismico, per la presenza di zona suscettibile di instabilità di versante quiescente, oltre a rispettare le prescrizioni riportate nelle condizioni di fattibilità geomorfologica, dovranno essere realizzate indagini geofisiche e geotecniche per le opportune verifiche di sicurezza e per la corretta definizione dell'azione sismica. Si consiglia l'utilizzo di metodologie geofisiche di superficie capaci di restituire un modello 2D del sottosuolo al fine di ricostruire l'assetto sepolto del fenomeno gravitativo.

E' opportuno che tali indagini siano tarate mediante prove geognostiche dirette con prelievo di campioni su cui effettuare la determinazione dei parametri di rottura anche in condizioni dinamiche e cicliche.

Prescrizioni di carattere idraulico:

- Per la porzione di comparto ricadente all'interno delle aree allagate si dovrà rispettare quanto indicato dalla Norma 6 – Carta Guida delle aree allagate del D.P.C.M. n. 226/1999.

- Nella gestione del reticolo idrografico minore si dovranno attuare le salvaguardie indicate dalla Norma 13 del D.P.C.M. n. 226/1999 - Salvaguardia dei suoli e del reticolo idrografico minore, e dove necessario le tutele idrauliche di cui al R.D. n. 523/1904 e all'art.1 della L.R. 21 del 21/05/2012.

Risulta necessario garantire l'invarianza idraulica: la portata al colmo di piena risultante dal

drenaggio dell'area prima e dopo la trasformazione dell'uso del suolo deve rimanere costante. La

valutazione deve essere condotta valutando un evento con un tempo di ritorno uguale o maggiore di 25 anni.

La disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio del Regolamento Urbanistico, con valenza quinquennale, si intende decaduta ai sensi dell'art. 95 della L.R. n. 65/2014.

VINCOLI PRESENTI : Area di tutela Paesaggistica art. 63 delle N.T.A. del Regolamento Urbanistico.

Nota dell'Esperto

In relazione al complesso in questione, il sottoscritto evidenzia che tale previsione urbanistica, come evidenziato dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Terranuova Bracciolini in data 06/02/2024, risulta decaduta ai sensi dell'art. 95 della L.R. 65/2014, in quanto risulta in fase di elaborazione la nuova variante al piano strutturale con un nuovo regolamento urbanistico e piano operativo; da incontri avvenuti con l'Ufficio Tecnico del Comune è stato evidenziato che tale area sarà oggetto di modifiche e molto probabilmente NON saranno confermati gli attuali indici edificatori

- Destinazione = turistico ricettivo e di ristoro

- Superficie Utile Complessiva = 10.000 m²

- h.max 16,50 mt.;

- max n.p. = 5;

- sup.cop. max 50%;

che pertanto andranno ad incidere sulla potenzialità edificatoria e di conseguenza sulla valore economico.



Il sottoscritto raccomanda al lettore un'attenta analisi di quanto riportato. Detta situazione determina una condizione non ordinaria, che ne può penalizzare la commerciabilità e appetibilità.

RISPOSTA AL QUESITO N° 11

UNITA' IMMOBILIARE "LOTTO UNICO"

Comune di Terranuova Bracciolini (AR), - Foglio n° 37, Particella n°18 Via 7a strada da Poggilupi, n° 162 - Foglio n° ■■■, Particella n°■■■;

Dai controlli effettuati presso l'Archivio edilizia del Comune di Terranuova Bracciolini è stato verificato quanto segue:

Il fabbricato esistente, ricadente sul terreno di più ampia consistenza oggetto di esecuzione è stato costruito in forza alle seguenti pratiche edilizie:

- 1) Concessione Edilizia n° 84/72 rilasciata dal Comune di Terranuova Bracciolini in data 09/02/1973 per la costruzione di campi da tennis e fabbricato di servizio.
- 2) Concessione Edilizia in sanatoria (condono L. 47/85) n° 17/85 del 31/12/1987 intestato per ampliamento;
- 3) Concessione Edilizia n° 228/88 del 02/01/1989 per ristrutturazione del fabbricato di servizio;
- 4) Autorizzazione Edilizia n° 346/94 del 05/11/1994 per l'installazione di due teloni pneumatici coperti.

A seguito di quanto sopra esposto, nonché verificato e rilevato, lo stato dei luoghi, del fabbricato oggetto di esecuzione, il sottoscritto CTU, evidenzia che sono state riscontrate alcune irregolarità geometriche rispetto agli elaborati grafici allegati alla Concessione Edilizia n° 228/88, comunque rientranti nelle tolleranze di cui al DPR. 380/2001 e L. 65/2014.

Si precisa inoltre che la valutazione del compendio è riferito all'intera area, finalizzata alla demolizione e costruzione di un nuovo edificio a destinazione turistico-ricettivo.

RISPOSTA AL QUESITO N° 12

In riferimento allo stato di possesso del bene oggetto di esecuzione, al momento del sopralluogo avvenuto in data 12/07/2022 e successivo 24/10/2023 avvenuto a seguito di sfalcio vegetativo, è stato constatato che il complesso risulta in completo stato di



abbandono e non utilizzato; da un'indagine effettuata presso l' Agenzia delle Entrate di Arezzo, non è emersa l'esistenza di contratti di affitto.

RISPOSTA AL QUESITO N° 13

Non sussistono i casi previsti dal suddetto quesito.

RISPOSTA AL QUESITO N° 14

Non sussistono i casi previsti dal suddetto quesito.

RISPOSTA AL QUESITO N° 15 - caratteristiche degli impianti tecnologici-

Il fabbricato, essendo inagibile, non è dotato di alcun impianto.

RISPOSTA AL QUESITO N° 16

Trattandosi di terreno edificabile con sovrastante fabbricato accessorio e ricadenti nella medesima area, sarà disposto un unico lotto di vendita:

LOTTO "UNICO"

QUOTA DI PROPRIETA' PER 1/1

SU TERRENO ED ANNESSO FABBRICATO

Comune di Terranuova Bracciolini (AR), - Foglio n° ■■■, Particella n° ■■■ Via 7a strada da Poggilupi, n° 162 - Foglio n° ■■■, Particella n° ■■■;

RISPOSTA AL QUESITO N° 17 - stima dei beni -

- STIMA DEL LOTTO -

Il metodo di stima adottato per individuare il più probabile valore del terreno con sovrastante fabbricato, è la stima sintetica per comparazione di immobili assimilabili. La stima è stata improntata sull'analisi di mercato per la determinazione di prezzi noti di beni simili in relazione a situazioni di diverse entità ed ubicazione che, comunque, potevano essere assimilati ai vari elementi, tecnici economici, complessivamente rappresentati nel terreno oggetto di stima.

ASPETTO ECONOMICO

Per la determinazione del valore venale del Compendio in argomento, considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche che ne determinano l'appetibilità commerciale in



funzione della potenzialità edificatorie, e dell'uso commerciale conseguente alla destinazioni d'uso urbanistica prevista, è stato analizzato l'aspetto economico del valore di mercato.

Pertanto in relazione alla finalità del più probabile valore di mercato per cui la stima stessa è richiesta verrà determinato dalla somma dei valori delle diverse aree del Compendio Immobiliare in base alla destinazione urbanistica e capacità edificatoria.

CRITERI DI VALUTAZIONE

Il compendio Immobiliare si valuta in funzione dell'appetibilità commerciale, derivante dalle condizioni morfologiche del territorio, dalle infrastrutture presenti:

- strade pubbliche di collegamento;
- casello Autostradale del Valdarno;
- stazioni Ferroviarie di Montevarchi e San Giovanni Valdarno;

Nella valutazione si sono inoltre considerati i seguenti fattori di territorio ed infrastrutturali:

- a. zona di ubicazione del tipo: commerciale, direzionale, ricettiva e per l'artigianato ed industriale;
- b. dalla prevalente caratterizzazione di attività, artigianali, industriali, commerciali, attività lavorative quali Prada, Zucchetti Centro Sistemi spa ed altre;
- c. zone turistiche e città di provincia (Arezzo, Firenze, Siena).

I dati così dedotti sono stati opportunamente analizzati in relazione al parametro fissato, che, nel particolare, è risultato il metro quadro di superficie edificabile.

Particolare attenzione è stata data al cespite con la destinazione turistico-ricettivo, benché, nella zona non è presente una sufficiente quantificazione di alienazione di beni simili aventi caratteristiche affini a quello da stimare. Tuttavia il criterio di stima adottato ovvero l'aspetto economico sotto il quale è stato riguardato il bene oggetto di stima è quello per confronto diretto con altri immobili della zona, simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, tenendo inoltre conto dello stato di manutenzione/conservazione e quanto descritto nei punti precedenti, si assume come misura metrica commerciale il metro quadro di superficie edificabile.

A solo titolo indicativo, l'osservatorio Valori Immobiliari (OMI) dell'agenzia delle Entrate, relativamente al 2° semestre dell'anno 2024, inerente la destinazione d'uso produttiva in particolare:



VALORI IMMOBILIARI OMI - Comune di Terranuova B.ni (AR) -

anno 2024 - semestre 2

n.	fascia/zona	codice zona	microzona	destinazione	tipologia	stato di conservazione	SUPERFICIE mq.		VALORE di mercato €/mq.		VALORE di LOCAZIONE €/mq. X mese	
							LORDA	NETTA	min.	max.	min.	max.
1	PERIFERICA in prossimità del Casello autostradale	D1	2.00	PRODUTTIVA	UFFICI	NORMALE	X	----	900.00	1.150.00	3.20	4.20
2	PERIFERICA in prossimità del Casello autostradale	D1	2.00	PRODUTTIVA	CAPANNONI INDUSTRIALI	NORMALE	X	----	320.00	490.00	1.70	2.50
3	PERIFERICA in prossimità del Casello autostradale	D1	2.00	PRODUTTIVA	LABORATORI	NORMALE	X	----	480.00	730.00	2.30	3.50

Calcolo della Consistenza:

Per il calcolo della superficie convenzionale vendibile, le aree vengono determinate con i seguenti criteri:

- Destinazione = turistico ricettivo e di ristoro
- Superficie Utile Complessiva = 10.000 m²
- h.max 16,50 mt.;
- max n.p. = 5;
- sup.cop. max 50%;
- distanza minima dai confini privati = 1/2 della altezza con un minimo di 5,00 mt;
- distanza dalle strade = sugli allineamenti esistenti;
- Sono consentite, nel rispetto dei parametri sopra scritti, destinazioni direzionali, commerciali complementari all'attività turistico-ricettiva e spazi per mostre espositive sino ad un massimo di m² 300.

Calcolo Superficie Utile Lorda edificabile (S.U.L.)

n.	destinazione	Superficie del lotto MQ.	Superficie edificabile MQ.	coefficiente di ponderazione	Superficie commerciabile MQ.
1	TURISTICO - RICETTIVO	6.320,00	10.000,00	1,00	10.000,00
2	----	.00	.00	.00	.00
			TOTALE	1,00	10.000,00



CALCOLO DEL VALORE DEL BENE

Superficie Convenzionale Vendibile mq. 6.320,00

Valore di mercato per metro quadrato € 115,00

Valore € 1.150.000,00

n.	destinazione	Superficie del lotto MQ.	Superficie edificabile MQ.	coefficiente di ponderazione	Superficie commerciabile MQ.	VALORE unitario €.	VALORE commerciale €.
1	TURISTICO - RICETTIVO	6.320,00	10.000,00	1,00	10.000,00	115,00	1.150.000,00
2	----	,00	,00	,00	,00	0,00	,00
3	----	,00	,00	,00	,00	0,00	,00
			TOTALE		10.000,00	115,00	1.150.000,00

Per quello che riguarda le correzioni di stima devono essere eseguite le seguenti detrazioni:

- abbattimento forfettario per assenza di garanzie, vizi, oneri, ecc. (20% circa):

RIEPILOGO

RIEPILOGO		
VALORE DI STIMA		€ 1.150.000,00
REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA E CATASTALE		€ 0,00
ALTRO		€ 0,00
ASSENZA DELLA GARANZIA PER VIZI DEL BENE VENDUTO	20,00%	€ 230.000,00
VALORE DI MERCATO del LOTTO		€ 920.000,00

Come già evidenziato alla risposta del quesito n° 10, la valutazione del terreno oggetto di perizia viene eseguito partendo dall'attuale previsione urbanistica, tenendo però conto di una serie di fattori che inevitabilmente influiscono sul valore di mercato e che sono sostanzialmente individuabili in due punti:

1) Situazione legata alla Variante Urbanistica e al Regolamento urbanistico (in corso di redazione) con il quale potrebbe notevolmente ridurre le capacità edificatorie se non modificarle;

2) Mercato immobiliare influenzato dalle recenti realtà socio economiche che potrebbe influenzare il settore turistico ricettivo in tale area.



RISPOSTA AL QUESITO N° 18 - pro quota -

Gli immobili sono pignorati per l'intera proprietà.

RISPOSTA AL QUESITO N° 19

Non sussistono i casi previsti dal suddetto quesito.

RISPOSTA AL QUESITO N° 20

A seguito di quanto esposto nella risposta al quesito n.11, in relazione alle difformità esistenti, tale quesito non necessita di risposta.

Il sottoscritto CTU ritiene di aver assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione dell'Illustrissimo Giudice per l'esecuzione immobiliare per qualsiasi chiarimento ed integrazione.

Montevarchi 24 agosto 2025

*Il Perito Esperto Nominato
Geom. FRANCESCO CUTRO*



