

ESECUZIONE IMMOBILIARE n.11/2019 R.G.E.

Giudice dell'esecuzione: **Dr.ssa Lucia BRUNI**

Promossa da: [REDACTED]

Contro: [REDACTED]

Relazione di Consulenza Tecnica

(versione privacy)

Il Giudice dell'esecuzione Dr.ssa Ilaria BENINCASA in data 06/05/2019 ha nominato Esperto per la valutazione di stima dei beni pignorati di cui alla procedura Es. Imm. n.11/2019 R.G.E.,

la sottoscritta [REDACTED] nata a [REDACTED], con Studio in [REDACTED]
[REDACTED], iscritta [REDACTED] della Prov. di Arezzo al n. [REDACTED],

affidandogli gli incarichi di seguito riportati.

La sottoscritta in data 24/05/2019 ha accettato l'incarico conferitogli.

Indice:

<i>Incarichi.....</i>	<i>pag.3</i>
<i>Inquadramento preliminare del bene pignorato.....</i>	<i>pag.8</i>
<i>Risposta all'incarico n.1.....</i>	<i>pag.10</i>
<i>Risposta all'incarico n.2.....</i>	<i>pag.11</i>
<i>Risposta all'incarico n.3.....</i>	<i>pag.13</i>
<i>Risposta all'incarico n.4.....</i>	<i>pag.32</i>
<i>Risposta all'incarico n.5.....</i>	<i>pag.35</i>
<i>Risposta all'incarico n.6.....</i>	<i>pag.40</i>
<i>Risposta all'incarico n.7.....</i>	<i>pag.45</i>
<i>Risposta all'incarico n.8.....</i>	<i>pag.70</i>
<i>Risposta all'incarico n.9.....</i>	<i>pag.72</i>
<i>Risposta all'incarico n.10.....</i>	<i>pag.77</i>
<i>Risposta all'incarico n.11.....</i>	<i>pag.95</i>
<i>Risposta all'incarico n.12.....</i>	<i>pag.113</i>
<i>Risposta all'incarico n.13.....</i>	<i>pag.123</i>
<i>Risposta all'incarico n.14.....</i>	<i>pag.123</i>
<i>Risposta all'incarico n.15.....</i>	<i>pag.123</i>
<i>Risposta all'incarico n.16.....</i>	<i>pag.127</i>
<i>Risposta all'incarico n.17.....</i>	<i>pag.131</i>
<i>Risposta all'incarico n.18.....</i>	<i>pag.148</i>
<i>Risposta all'incarico n.19.....</i>	<i>pag.148</i>
<i>Risposta all'incarico n.20.....</i>	<i>pag.148</i>
<i>Riepilogo – descrizione finale</i>	<i>pag.149</i>
<i>Elenco allegati.....</i>	<i>pag.152</i>

INCARICHI

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 in particolare verificare:

- la corretta ed esatta individuazione dei beni oggetto della espropriazione in relazione ai dati catastali e a quelli emergenti dai 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 nel ventennio antecedente al pignoramento**: qualora in particolare non risulti trascritto un atto (ad esempio, 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 assegnerà al creditore procedente un termine per integrare la documentazione, 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*;

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;

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, o alberghieri – di inalienabilità o di indivisibilità;

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, eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

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;

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 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 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;

7) descriva l'immobile pignorato, previo necessario accesso all'interno, ed accurata verifica toponomastica presso il comune, indicando con esattezza: il comune, la frazione o località, l'indirizzo completo di numero civico, l'interno, il piano e l'eventuale scala; caratteristiche interne ed esterne; superficie commerciale in metri quadrati; altezza interna utile; superficie commerciale in mq; esposizione; condizioni di manutenzione; confini (nel caso di terreni); dati catastali attuali; eventuali pertinenze, accessori e i 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.);

8) accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento, evidenziando, in caso di rilevata difformità:

- se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;
- se i dati indicati in pignoramento, ancorché erronei, consentano comunque l'individuazione del bene;

- se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, abbiano in precedenza individuato l'immobile; in quest'ultimo caso rappresenti la storia catastale del compendio pignorato;

9) proceda, previa segnalazione al creditore procedente e autorizzazione del 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;

10) indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale, acquisendo, nel caso di terreni, il certificato di destinazione urbanistica;

11) indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico – edilizia, l'Esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli **abusi** riscontrati e dica 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;

12) accerti lo stato di occupazione del bene, estraendo il certificato di stato di famiglia e di residenza anagrafica, con l'indicazione, se occupato da terzi, del 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, estraiga l'esperto certificato aggiornato di residenza e di stato di famiglia e lo trasmetta senza ritardo al custode giudiziario, oltre a depositarlo in p.c.t.).

In caso di beni di natura agricola, e comunque in genere, lo stimatore assumerà informazioni presso il debitore, il terzo occupante, i vicini o le associazioni di categoria, effettuando ricerche presso l'Ufficio del Registro con il nominativo ottenuto attraverso le informazioni assunte;

13) allegghi, 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;

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

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

16) dica se sia 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..., censito..., con terreno ubicato in..., censito...; ecc.);

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 di stima, il perito dovrà procedere al calcolo della superficie dell'immobile (**previ rilievi metrici**), specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il 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;

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, 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;

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;

20) nel caso di immobili abusivi e non sanabili indichi il valore del terreno, al netto dei costi di demolizione.

Inquadramento preliminare del compendio staggito

Nella tabella sotto riportata vengono rappresentati i beni immobili pignorati desunti dalla Nota di Trascrizione del Verbale di Pignoramento () R.G.715, R.P.525 del 17/01/2019 (All.37):

Un. Neg. Imm.n.	Comune, Natura	Identificazione catastale	Deb. Esecutato, Diritto e quota pignorata
Un. Neg.1 Imm.n.1	SAN GIOVANNI VALDARNO C6 – garage	C.F. SAN GIOVANNI VALDARNO Fgl.4 P.IIa 489 Sub.2	proprietà per 1/1
Un. Neg.1 Imm.n.2	SAN GIOVANNI VALDARNO A3 - abitazione	C.F. SAN GIOVANNI VALDARNO Fgl.4 P.IIa 489 Sub.15	proprietà per 1/1
Un. Neg.1 Imm.n.3	SAN GIOVANNI VALDARNO A2 - abitazione	C.F. SAN GIOVANNI VALDARNO Fgl.4 P.IIa 489 Sub.8	proprietà per 1/1
Un. Neg.1 Imm.n.4	SAN GIOVANNI VALDARNO F1 - area urbana	C.F. SAN GIOVANNI VALDARNO Fgl.4 P.IIa 477	proprietà per 1/1
Un. Neg.1 Imm.n.5	SAN GIOVANNI VALDARNO T - terreno	C.T. SAN GIOVANNI VALDARNO Fgl.4 P.IIa 465	proprietà per 1/1
Un. Neg.1 Imm.n.6	SAN GIOVANNI VALDARNO T - terreno	C.T. SAN GIOVANNI VALDARNO Fgl.4 P.IIa 544	proprietà per 1/1
Un. Neg.1 Imm.n.7	SAN GIOVANNI VALDARNO T - terreno	C.T. SAN GIOVANNI VALDARNO Fgl.4 P.IIa 545	proprietà per 1/1
Un. Neg.1 Imm.n.8	SAN GIOVANNI VALDARNO T - terreno	C.T. SAN GIOVANNI VALDARNO Fgl.4 P.IIa 547	proprietà per 1/1
Un. Neg.1 Imm.n.9	SAN GIOVANNI VALDARNO T - terreno	C.T. SAN GIOVANNI VALDARNO Fgl.4 P.IIa 548	proprietà per 1/1
Un. Neg.1 Imm.n.10	SAN GIOVANNI VALDARNO T - terreno	C.T. SAN GIOVANNI VALDARNO Fgl.4 P.IIa 549	proprietà per 1/1
Un. Neg.1 Imm.n.11	SAN GIOVANNI VALDARNO T - terreno	C.T. SAN GIOVANNI VALDARNO Fgl.4 P.IIa 550	proprietà per 1/1
Un. Neg.1 Imm.n.12	SAN GIOVANNI VALDARNO T - terreno	C.T. SAN GIOVANNI VALDARNO Fgl.4 P.IIa 551	proprietà per 1/1
Un. Neg.1 Imm.n.13	SAN GIOVANNI VALDARNO T - terreno	C.T. SAN GIOVANNI VALDARNO Fgl.4 P.IIa 552	proprietà per 1/1
Un. Neg.1 Imm.n.14	SAN GIOVANNI VALDARNO T - terreno	C.T. SAN GIOVANNI VALDARNO Fgl.4 P.IIa 553	proprietà per 1/1
Un. Neg.1 Imm.n.15	SAN GIOVANNI VALDARNO T - terreno	C.T. SAN GIOVANNI VALDARNO Fgl.4 P.IIa 554	proprietà per 1/1
Un. Neg.1 Imm.n.16	SAN GIOVANNI VALDARNO T - terreno	C.T. SAN GIOVANNI VALDARNO Fgl.4 P.IIa 555	proprietà per 1/1
Un. Neg.1 Imm.n.17	SAN GIOVANNI VALDARNO T - terreno	C.T. SAN GIOVANNI VALDARNO Fgl.4 P.IIa 556	proprietà per 1/1
Un. Neg.1 Imm.n.18	SAN GIOVANNI VALDARNO T - terreno	C.T. SAN GIOVANNI VALDARNO Fgl.4 P.IIa 557	proprietà per 1/1
Un. Neg.1 Imm.n.19	SAN GIOVANNI VALDARNO T - terreno	C.T. SAN GIOVANNI VALDARNO Fgl.4 P.IIa 558	proprietà per 1/1
Un. Neg.1 Imm.n.20	SAN GIOVANNI VALDARNO T - terreno	C.T. SAN GIOVANNI VALDARNO Fgl.4 P.IIa 559	proprietà per 1/1
Un. Neg.1 Imm.n.21	SAN GIOVANNI VALDARNO T - terreno	C.T. SAN GIOVANNI VALDARNO Fgl.4 P.IIa 562	proprietà per 1/1
Un. Neg.1 Imm.n.22	SAN GIOVANNI VALDARNO T – terreno	C.T. SAN GIOVANNI VALDARNO Fgl.4 P.IIa 563	proprietà per 1/1
Un. Neg.1 Imm.n.23	SAN GIOVANNI VALDARNO T – terreno	C.T. SAN GIOVANNI VALDARNO Fgl.4 P.IIa 669	proprietà per 1/1

Ω Ω Ω

Succeivamente alla Trascrizione del Verbale di Pignoramento () R.G.715, R.P.525 del 17/01/2019 (All.37), è stato proceduto ad effettuare variazioni catastali che hanno interessato le particelle n.547-548-562-563, con conseguente origine delle particelle n.677 e n.678, pertanto le attuali particelle n.677 e n.678 seppur non riportate nel pignoramento, rappresentano l'originaria consistenza delle particelle n.547-563-548-562 riportate nel pignoramento.

La storia catastale delle attuali particelle n.677 e n.678 (già particelle n.547-563-548-562) risulta dettagliatamente riportata al successivo P.to 8_ della consulenza.

Sotto viene proceduto ad identificare la massa pignorata in base agli attuali dati catastali come da visura catastale (All.10).

Un. Neg. Imm.n.	Comune, Natura	Identificazione catastale	Deb. Esecutato, Diritto e quota pignorata
Un. Neg.1 Imm.n.1	SAN GIOVANNI VALDARNO C6 – garage	C.F. SAN GIOVANNI VALDARNO Fgl.4 P.Ila 489 Sub.2	proprietà per 1/1
Un. Neg.1 Imm.n.2	SAN GIOVANNI VALDARNO A3 - abitazione	C.F. SAN GIOVANNI VALDARNO Fgl.4 P.Ila 489 Sub.15	proprietà per 1/1
Un. Neg.1 Imm.n.3	SAN GIOVANNI VALDARNO A2 - abitazione	C.F. SAN GIOVANNI VALDARNO Fgl.4 P.Ila 489 Sub.8	proprietà per 1/1
Un. Neg.1 Imm.n.4	SAN GIOVANNI VALDARNO F1 - area urbana	C.F. SAN GIOVANNI VALDARNO Fgl.4 P.Ila 477	proprietà per 1/1
Un. Neg.1 Imm.n.5	SAN GIOVANNI VALDARNO T - terreno	C.T. SAN GIOVANNI VALDARNO Fgl.4 P.Ila 465	proprietà per 1/1
Un. Neg.1 Imm.n.6	SAN GIOVANNI VALDARNO T - terreno	C.T. SAN GIOVANNI VALDARNO Fgl.4 P.Ila 544	proprietà per 1/1
Un. Neg.1 Imm.n.7	SAN GIOVANNI VALDARNO T - terreno	C.T. SAN GIOVANNI VALDARNO Fgl.4 P.Ila 545	proprietà per 1/1
Un. Neg.1 Imm.n.10	SAN GIOVANNI VALDARNO T - terreno	C.T. SAN GIOVANNI VALDARNO Fgl.4 P.Ila 549	proprietà per 1/1
Un. Neg.1 Imm.n.11	SAN GIOVANNI VALDARNO T - terreno	C.T. SAN GIOVANNI VALDARNO Fgl.4 P.Ila 550	proprietà per 1/1
Un. Neg.1 Imm.n.12	SAN GIOVANNI VALDARNO T - terreno	C.T. SAN GIOVANNI VALDARNO Fgl.4 P.Ila 551	proprietà per 1/1
Un. Neg.1 Imm.n.13	SAN GIOVANNI VALDARNO T - terreno	C.T. SAN GIOVANNI VALDARNO Fgl.4 P.Ila 552	proprietà per 1/1
Un. Neg.1 Imm.n.14	SAN GIOVANNI VALDARNO T - terreno	C.T. SAN GIOVANNI VALDARNO Fgl.4 P.Ila 553	proprietà per 1/1
Un. Neg.1 Imm.n.15	SAN GIOVANNI VALDARNO T - terreno	C.T. SAN GIOVANNI VALDARNO Fgl.4 P.Ila 554	proprietà per 1/1
Un. Neg.1 Imm.n.16	SAN GIOVANNI VALDARNO T - terreno	C.T. SAN GIOVANNI VALDARNO Fgl.4 P.Ila 555	proprietà per 1/1
Un. Neg.1 Imm.n.17	SAN GIOVANNI VALDARNO T - terreno	C.T. SAN GIOVANNI VALDARNO Fgl.4 P.Ila 556	proprietà per 1/1
Un. Neg.1 Imm.n.18	SAN GIOVANNI VALDARNO T - terreno	C.T. SAN GIOVANNI VALDARNO Fgl.4 P.Ila 557	proprietà per 1/1
Un. Neg.1 Imm.n.19	SAN GIOVANNI VALDARNO T - terreno	C.T. SAN GIOVANNI VALDARNO Fgl.4 P.Ila 558	proprietà per 1/1
Un. Neg.1 Imm.n.20	SAN GIOVANNI VALDARNO T - terreno	C.T. SAN GIOVANNI VALDARNO Fgl.4 P.Ila 559	proprietà per 1/1
Un. Neg.1 Imm.n.23	SAN GIOVANNI VALDARNO T - terreno	C.T. SAN GIOVANNI VALDARNO Fgl.4 P.Ila 669	proprietà per 1/1
Rif. Un. Neg.1 Imm.n.8 e Rif. Un. Neg.1 Imm.n.22	SAN GIOVANNI VALDARNO F3 – unità in corso di costruzione	C.F. SAN GIOVANNI VALDARNO Fgl.4 P.Ila 678	proprietà per 1/1
Rif. Un. Neg.1 Imm.n.9 e Rif. Un. Neg.1 Imm.n.21	SAN GIOVANNI VALDARNO F3 – unità in corso di costruzione	C.F. SAN GIOVANNI VALDARNO Fgl.4 P.Ila 677	proprietà per 1/1

* * * * *

RISPOSTE

1) RISPOSTA ALL'INCARICO n.1

All'interno del fascicolo telematico sussiste la documentazione ex art.567 costituita da CERTIFICATO NOTARILE redatto in data 27/02/2019 dal Dr. [REDACTED] Notaio (All.11), e la sottoscritta ha verificato che in detto certificato:

- sono riportati i dati dei titoli di provenienza e delle relative note di trascrizione, dai titoli di provenienza e dalle trascrizioni si rileva la sussistenza della continuità delle trascrizioni nel ventennio antecedente al pignoramento; nel certificato risultano altresì riportate (al P.to 4_) le particelle originarie dalle quali sono derivate le particelle riportate nel pignoramento;
- sono individuati i beni oggetto di pignoramento come da Trascrizione del Verbale di Pignoramento ([REDACTED]) R.G.715, R.P.525 del 17/01/2019 (All.37) con elencazione dei relativi dati catastali che risultano corrispondenti agli attuali dati catastali (come da visura catastale, All.10) ad eccezione delle particelle (contenute nella Nota di Trascrizione del pignoramento) n.547-548-562-563 in quanto successivamente alla Trascrizione del Verbale di Pignoramento (All.37) R.G.715, R.P.525 del 17/01/2019 è stato proceduto ad effettuare variazioni catastali che hanno interessato dette particelle n.547-548-562-563 con soppressione delle particelle n.547-548-562-563 e costituzione delle particelle n.677 e n.678 (di pari consistenza) come dettagliatamente riportato al successivo P.to 8_ della consulenza, e pertanto il CERTIFICATO NOTARILE individua tutta la massa pignorata in relazione agli attuali dati catastali.

Effettuata ispezione ipotecaria in data 03/10/2022 alla A.E – D.P. Arezzo-U.P. Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare, non sono state rilevate iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento ad eccezione delle iscrizioni per ipoteche in rinnovazione (v. All.38-39-40-41) sotto elencate e riportate in dettaglio al P.to 3_ della Consulenza:

➤ **ISCRIZIONE (All.40) R.g. n. 6164 R.p. n. 756 Pres. n. 1 del 14/04/2021**

Descrizione **ATTO NOTARILE PUBBLICO**

Specie dell'ipoteca o del privilegio **IPOTECA IN RINNOVAZIONE**

Derivante da **0675 IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO**

Formalità di riferimento **Servizio di PI di AREZZO**

Iscrizione Numero di registro particolare **1075 del 03/05/2001**

➤ **ISCRIZIONE (All.41) R.g. n. 6165 R.p. n. 757 Pres. n. 2 del 14/04/2021**

Descrizione ATTO NOTARILE PUBBLICO

Specie dell'ipoteca o del privilegio IPOTECA IN RINNOVAZIONE

Derivante da 0675 IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO

Formalità di riferimento Servizio di PI di AREZZO

Iscrizione Numero di registro particolare 1076 del 03/05/2001

Evidenziazione dell'esperto

L'esperto evidenzia la presenza di Beni Comuni non Censibili (comuni alle unità immobiliari pignorate e ad altre unità immobiliari non pignorate), B.C.N.C. rilevabili dalla documentazione catastale in atti di cui all'elaborato planimetrico catastale (All.12) e correlati elenco dei subalterni assegnati (All.13-14-15-16-17), specificatamente descritti ed identificati al successivo P.to 7_ della Consulenza.

Al riguardo viene ritenuto di evidenziare alcuni aspetti di natura tecnica:

- Il Bene Comune non Censibile, abbreviato B.C.N.C., come definito dalla Circolare del 20/01/1984 n. 2 - Min. Finanze - Catasto e Servizi Tecnici Erariali, è una porzione di fabbricato che non possiede autonoma capacità reddituale, comune ad almeno a due unità immobiliari urbane (in genere si tratta di androne, scale, locale centrale termica, locale vasche ecc.);
- il Bene Comune non Censibile per propria natura non presenta una intestazione, e per la sua titolarità viene fatto riferimento ai subalterni correlati di attinenza (beni censibili).

I B.C.N.C. in questione non risultano presenti nella Nota di Trascrizione del pignoramento () R.G.715, R.P.525 del 17/01/2019 (All.37); in merito alla necessità di estendere il pignoramento ai Beni Comuni non Censibili, la sottoscritta ha rilevato pareri non univoci sulla questione, comunque trattandosi di valutazioni non riconducibili alle competenze professionali della professione di architetto, **rimanda al G.E. la valutazione dell'eventuale necessità di estendere il pignoramento ai Beni Comuni non Censibili.**

* * * * *

2) RISPOSTA ALL'INCARICO n.2

Dall'esame della documentazione in atti, non risulta depositata la seguente documentazione:

- planimetrie catastali;
- planimetrie allegate all'ultimo progetto approvato o alla concessione in sanatoria;
- copia integrale dei Titoli di Provenienza al Debitore dei beni immobili pignorati;

conseguentemente la sottoscritta ha proceduto ad acquisire la seguente documentazione:

- planimetria catastale in atti, u.i.u. Fgl.4 P.IIa 489 Sub.8 (All.18);
- planimetria catastale in atti, u.i.u. Fgl.4 P.IIa 489 Sub.2 (All.19);
- planimetria catastale in atti, u.i.u. Fgl.4 P.IIa 489 Sub.15 (All.20);
- elaborato planimetrico catastale, u.i. Fgl.4 P.IIa 678 (All.21);
- elaborato planimetrico catastale, u.i. Fgl.4 P.IIa 677 (All.23);
- estratto di mappa catastale Fgl.4 (All.25);
- (ultimo progetto depositato inerente il fabbricato Id. Cat. Fgl.4 P.IIa 489) planimetrie allegate alla COMUNICAZIONE DI ULTIMAZIONE DEI LAVORI UNITAMENTE AL CERTIFICATO DI CONFORMITA' DELLE OPERE AL PROGETTO CONTENUTO NEL TITOLO ABILITATIVO CON VARIANTE CON VARIANTE IN CORSO D'OPERA depositata al Comune di S. Giovanni Valdarno in data 24/11/2007 con prot.n.020920 (All.59_ Tav.A09 Piano Interrato; All.60_ Tav.A10 Piano Terra; All.61_ Tav. A11 Piano 1°);
- (ultimo progetto depositato inerente i fabbricati Id. Cat. Fgl.4 P.IIa 678 P.IIa 677) planimetrie allegate al PERMESSO DI COSTRUIRE N.26 del 30/12/2008 rilasciato dal Comune di S. Giovanni Valdarno (All.65_Tav.A01 estr. piano particolareggiato; All.66_Tav.A02 planimetria generale UMI.5; All.67_Tav.A03 pianta piano interrato e sezioni; All.68_Tav.A04 pianta.piano terreno e sezioni; All.69_Tav.A05 pianta piano 1 e prospetti);
- Titoli di Provenienza al Debitore dei beni immobili pignorati costituiti da:
 - Atto di COMPRAVENDITA (All.26) del 28/11/2000 Rep.29836 Racc.11402 ai rogiti del Dr. [REDACTED] Notaio, con relativa Nota di Trascrizione (All.27) R.G. n.19544 R.P. n.13093 del 01/12/2000;
 - Atto di COMPRAVENDITA (All.28) del 30/04/2001 Rep.31041 Racc.11920 ai rogiti del Dr. [REDACTED] Notaio, con relativa Nota di Trascrizione (All.29) R.G. n.7233 R.P. n.5075 del 03/05/2001.

Nota dell'esperto

Viene specificato che i Titoli di Provenienza al Debitore (All.26-28) hanno per oggetto l'acquisto delle aree sulle quali successivamente sono stati edificati i fabbricati pignorati.

* * * * *

3) RISPOSTA ALL'INCARICO n.3

Visto il CERTIFICATO NOTARILE redatto in data 27/02/2019 dal Dr. [REDACTED] Notaio (All.11), sotto viene riportato l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli gravanti sui beni pignorati (rilevate da detto CERTIFICATO NOTARILE, All.11_).

➤ **3.1_ ISCRIZIONE (All.30) R.g. n. 7249 R. p. n. 1075 Pres. n. 48/1 del 03/05/2001**

Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione **ATTO NOTARILE PUBBLICO**

Data 30/04/2001 Numero di repertorio 31042

Notaio [REDACTED] Codice fiscale [REDACTED]

Sede MONTEVARCHI (AR)

Dati relativi all'ipoteca o al privilegio

Specie dell'ipoteca o del privilegio **IPOTECA VOLONTARIA**

Derivante da 175 **CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO**

Capitale £ 10.000.000.000 Tasso interesse annuo 5.713% Tasso interesse semestrale -

Interessi - Spese - Totale £ 20.000.000.000

Importi variabili SI Valuta estera - Somma iscritta da aumentare automaticamente SI

Presenza di condizione risolutiva - Durata 5 anni

Altri dati

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione A, sezione B, sezione C

Dati riepilogativi

Unità negoziali 1 Soggetti a favore 1 Soggetti contro 1

Sezione C - Soggetti

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di -

Denominazione o ragione sociale [REDACTED]

Sede [REDACTED]

Codice fiscale [REDACTED] Domicilio ipotecario eletto [REDACTED]

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di **PROPRIETA'**

Per la quota di **1/1**

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di -

Denominazione o ragione sociale [REDACTED]

Sede [REDACTED]

Codice fiscale [REDACTED]

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di **PROPRIETA'**

Per la quota di **1/1**

Elenco annotazioni, comunicazioni, rettifiche e formalità successive

Relative alla formalità: Nota di iscrizione Numero di registro particolare 1075 del 03/05/2001

Annotazioni

ANNOTAZIONE presentata il 07/09/2004 Servizio di P.I. di AREZZO

Registro particolare n. 2843 Registro generale n. 18152

Tipo di atto: 0819 - RESTRIZIONE DI BENI

ANNOTAZIONE presentata il 30/12/2004 Servizio di P.I. di AREZZO

Registro particolare n. 4065 Registro generale n. 26087

Tipo di atto: 0819 - RESTRIZIONE DI BENI

ANNOTAZIONE presentata il 10/05/2005 Servizio di P.I. di AREZZO

Registro particolare n. 1272 Registro generale n. 8599

Tipo di atto: 0819 - RESTRIZIONE DI BENI
ANNOTAZIONE presentata il 25/05/2005 Servizio di P.I. di AREZZO
Registro particolare n. 1419 Registro generale n. 9761
Tipo di atto: 0819 - RESTRIZIONE DI BENI
ANNOTAZIONE presentata il 09/09/2005 Servizio di P.I. di AREZZO
Registro particolare n. 2370 Registro generale n. 16720
Tipo di atto: 0819 - RESTRIZIONE DI BENI
ANNOTAZIONE presentata il 06/10/2005 Servizio di P.I. di AREZZO
Registro particolare n. 2681 Registro generale n. 18533
Tipo di atto: 0819 - RESTRIZIONE DI BENI
ANNOTAZIONE presentata il 15/05/2006 Servizio di P.I. di AREZZO
Registro particolare n. 1703 Registro generale n. 9889
Tipo di atto: 0819 - RESTRIZIONE DI BENI
ANNOTAZIONE presentata il 08/09/2006 Servizio di P.I. di AREZZO
Registro particolare n. 2901 Registro generale n. 18490
Tipo di atto: 0800 - ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE
ANNOTAZIONE presentata il 12/03/2007 Servizio di P.I. di AREZZO
Registro particolare n. 754 Registro generale n. 5327
Tipo di atto: 0819 - RESTRIZIONE DI BENI
ANNOTAZIONE presentata il 18/05/2007 Servizio di P.I. di AREZZO
Registro particolare n. 1539 Registro generale n. 10846
Tipo di atto: 0819 - RESTRIZIONE DI BENI
ANNOTAZIONE presentata il 28/04/2008 Servizio di P.I. di AREZZO
Registro particolare n. 1386 Registro generale n. 8290
Tipo di atto: 0819 - RESTRIZIONE DI BENI
ANNOTAZIONE presentata il 28/05/2008 Servizio di P.I. di AREZZO
Registro particolare n. 1670 Registro generale n. 10637
Tipo di atto: 0819 - RESTRIZIONE DI BENI
ANNOTAZIONE presentata il 30/07/2008 Servizio di P.I. di AREZZO
Registro particolare n. 2358 Registro generale n. 15374
Tipo di atto: 0819 - RESTRIZIONE DI BENI
ANNOTAZIONE presentata il 05/12/2008 Servizio di P.I. di AREZZO
Registro particolare n. 3677 Registro generale n. 23730
Tipo di atto: 0819 - RESTRIZIONE DI BENI
ANNOTAZIONE presentata il 10/06/2010 Servizio di P.I. di AREZZO
Registro particolare n. 1860 Registro generale n. 10847
Tipo di atto: 0819 - RESTRIZIONE DI BENI
ANNOTAZIONE presentata il 20/09/2010 Servizio di P.I. di AREZZO
Registro particolare n. 2747 Registro generale n. 16589
Tipo di atto: 0819 - RESTRIZIONE DI BENI
ANNOTAZIONE presentata il 27/05/2011 Servizio di P.I. di AREZZO
Registro particolare n. 1456 Registro generale n. 8890
Tipo di atto: 0819 - RESTRIZIONE DI BENI
ANNOTAZIONE presentata il 26/07/2011 Servizio di P.I. di AREZZO
Registro particolare n. 2057 Registro generale n. 12370
Tipo di atto: 0819 - RESTRIZIONE DI BENI
ANNOTAZIONE presentata il 17/09/2012 Servizio di P.I. di AREZZO
Registro particolare n. 1721 Registro generale n. 12892
Tipo di atto: 0819 - RESTRIZIONE DI BENI
ANNOTAZIONE presentata il 11/03/2015 Servizio di P.I. di AREZZO
Registro particolare n. 369 Registro generale n. 3166
Tipo di atto: 0819 - RESTRIZIONE DI BENI
ANNOTAZIONE presentata il 22/04/2015 Servizio di P.I. di AREZZO
Registro particolare n. 601 Registro generale n. 5190
Tipo di atto: 0819 - RESTRIZIONE DI BENI
ANNOTAZIONE presentata il 13/07/2016 Servizio di P.I. di AREZZO
Registro particolare n. 1612 Registro generale n. 10047
Tipo di atto: 0819 - RESTRIZIONE DI BENI
ANNOTAZIONE presentata il 15/07/2016 Servizio di P.I. di AREZZO
Registro particolare n. 1631 Registro generale n. 10196

Tipo di atto: 0819 - RESTRIZIONE DI BENI
ANNOTAZIONE presentata il 25/11/2016 Servizio di P.I. di AREZZO
Registro particolare n. 2751 Registro generale n. 16756
Tipo di atto: 0819 - RESTRIZIONE DI BENI
ANNOTAZIONE presentata il 22/01/2018 Servizio di P.I. di AREZZO
Registro particolare n. 168 Registro generale n. 1078
Tipo di atto: 0819 - RESTRIZIONE DI BENI

Comunicazioni

Non sono presenti comunicazioni

Rettifiche

Non sono presenti rettifiche

Formalità successive (nelle quali la nota è formalità di riferimento)

ISCRIZIONE presentata il **14/04/2021** Servizio di P.I. di AREZZO
Registro particolare n. 756 Registro generale n. 6164
Tipo di atto: 0675 - **IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A
GARANZIA DI FINANZIAMENTO**

➤ 3.2_ ISCRIZIONE (All.31) R.g. n. 7249 R.p. n. 1076 Pres. n. 48/2 del 03/05/2001

Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione **ATTO NOTARILE PUBBLICO**
Data 30/04/2001 Numero di repertorio 31042
Notaio [REDACTED] Codice fiscale [REDACTED]
Sede MONTEVARCHI (AR)

Dati relativi all'ipoteca o al privilegio

Specie dell'ipoteca o del privilegio **IPOTECA VOLONTARIA**
Derivante da 175 **CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO**
Capitale £ 10.000.000.000 Tasso interesse annuo 5.713% Tasso interesse semestrale -
Interessi - Spese - Totale £ 20.000.000.000
Importi variabili SI Valuta estera - Somma iscritta da aumentare automaticamente SI
Presenza di condizione risolutiva - Durata 5 anni

Altri dati

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione A, sezione B, sezione C

Dati riepilogativi

Unità negoziali 1 Soggetti a favore 1 Soggetti contro 1

Sezione C - Soggetti

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di -
Denominazione o ragione sociale [REDACTED]
Sede [REDACTED]
Codice fiscale [REDACTED] Domicilio ipotecario eletto [REDACTED]
Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di **PROPRIETA'**
Per la quota di **1/1**

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di -
Denominazione o ragione sociale [REDACTED]
Sede [REDACTED]
Codice fiscale [REDACTED]

Elenco annotazioni, comunicazioni, rettifiche e formalità successive

Relative alla formalità: Nota di iscrizione Numero di registro particolare 1076 del 03/05/2001

Annotazioni

*ANNOTAZIONE presentata il 07/09/2004 Servizio di P.I. di AREZZO
Registro particolare n. 2844 Registro generale n. 18153*

Tipo di atto: 0819 - RESTRIZIONE DI BENI

*ANNOTAZIONE presentata il 10/05/2005 Servizio di P.I. di AREZZO
Registro particolare n. 1273 Registro generale n. 8600*

Tipo di atto: 0819 - RESTRIZIONE DI BENI

*ANNOTAZIONE presentata il 25/05/2005 Servizio di P.I. di AREZZO
Registro particolare n. 1418 Registro generale n. 9760*

Tipo di atto: 0819 - RESTRIZIONE DI BENI

*ANNOTAZIONE presentata il 09/09/2005 Servizio di P.I. di AREZZO
Registro particolare n. 2371 Registro generale n. 16721*

Tipo di atto: 0819 - RESTRIZIONE DI BENI

*ANNOTAZIONE presentata il 06/10/2005 Servizio di P.I. di AREZZO
Registro particolare n. 2682 Registro generale n. 18534*

Tipo di atto: 0819 - RESTRIZIONE DI BENI

*ANNOTAZIONE presentata il 15/05/2006 Servizio di P.I. di AREZZO
Registro particolare n. 1704 Registro generale n. 9890*

Tipo di atto: 0819 - RESTRIZIONE DI BENI

*ANNOTAZIONE presentata il 08/09/2006 Servizio di P.I. di AREZZO
Registro particolare n. 2900 Registro generale n. 18489*

Tipo di atto: 0800 - ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE

*ANNOTAZIONE presentata il 12/03/2007 Servizio di P.I. di AREZZO
Registro particolare n. 755 Registro generale n. 5328*

Tipo di atto: 0819 - RESTRIZIONE DI BENI

*ANNOTAZIONE presentata il 18/05/2007 Servizio di P.I. di AREZZO
Registro particolare n. 1540 Registro generale n. 10847*

Tipo di atto: 0819 - RESTRIZIONE DI BENI

*ANNOTAZIONE presentata il 28/04/2008 Servizio di P.I. di AREZZO
Registro particolare n. 1387 Registro generale n. 8291*

Tipo di atto: 0819 - RESTRIZIONE DI BENI

*ANNOTAZIONE presentata il 28/05/2008 Servizio di P.I. di AREZZO
Registro particolare n. 1671 Registro generale n. 10638*

Tipo di atto: 0819 - RESTRIZIONE DI BENI

*ANNOTAZIONE presentata il 30/07/2008 Servizio di P.I. di AREZZO
Registro particolare n. 2359 Registro generale n. 15375*

Tipo di atto: 0819 - RESTRIZIONE DI BENI

*ANNOTAZIONE presentata il 05/12/2008 Servizio di P.I. di AREZZO
Registro particolare n. 3678 Registro generale n. 23731*

Tipo di atto: 0819 - RESTRIZIONE DI BENI

*ANNOTAZIONE presentata il 19/12/2008 Servizio di P.I. di AREZZO
Registro particolare n. 3849 Registro generale n. 24740*

Tipo di atto: 0819 - RESTRIZIONE DI BENI

*ANNOTAZIONE presentata il 10/06/2010 Servizio di P.I. di AREZZO
Registro particolare n. 1861 Registro generale n. 10848*

Tipo di atto: 0819 - RESTRIZIONE DI BENI

*ANNOTAZIONE presentata il 20/09/2010 Servizio di P.I. di AREZZO
Registro particolare n. 2748 Registro generale n. 16590*

Tipo di atto: 0819 - RESTRIZIONE DI BENI

*ANNOTAZIONE presentata il 27/05/2011 Servizio di P.I. di AREZZO
Registro particolare n. 1457 Registro generale n. 8891*

Tipo di atto: 0819 - RESTRIZIONE DI BENI

ANNOTAZIONE presentata il 26/07/2011 Servizio di P.I. di AREZZO

Registro particolare n. 2058 Registro generale n. 12371
Tipo di atto: 0819 - RESTRIZIONE DI BENI
ANNOTAZIONE presentata il 17/09/2012 Servizio di P.I. di AREZZO
Registro particolare n. 1722 Registro generale n. 12893
Tipo di atto: 0819 - RESTRIZIONE DI BENI
ANNOTAZIONE presentata il 11/03/2015 Servizio di P.I. di AREZZO
Registro particolare n. 370 Registro generale n. 3167
Tipo di atto: 0819 - RESTRIZIONE DI BENI
ANNOTAZIONE presentata il 22/04/2015 Servizio di P.I. di AREZZO
Registro particolare n. 602 Registro generale n. 5191
Tipo di atto: 0819 - RESTRIZIONE DI BENI
ANNOTAZIONE presentata il 13/07/2016 Servizio di P.I. di AREZZO
Registro particolare n. 1611 Registro generale n. 10046
Tipo di atto: 0819 - RESTRIZIONE DI BENI
ANNOTAZIONE presentata il 15/07/2016 Servizio di P.I. di AREZZO
Registro particolare n. 1632 Registro generale n. 10197
Tipo di atto: 0819 - RESTRIZIONE DI BENI
ANNOTAZIONE presentata il 25/11/2016 Servizio di P.I. di AREZZO
Registro particolare n. 2752 Registro generale n. 16757
Tipo di atto: 0819 - RESTRIZIONE DI BENI
ANNOTAZIONE presentata il 22/01/2018 Servizio di P.I. di AREZZO
Registro particolare n. 169 Registro generale n. 1079
Tipo di atto: 0819 - RESTRIZIONE DI BENI

Comunicazioni

Non sono presenti comunicazioni

Rettifiche

Non sono presenti rettifiche

Formalità successive (nelle quali la nota è formalità di riferimento)

ISCRIZIONE presentata il **14/04/2021** Servizio di P.I. di AREZZO
Registro particolare n. 757 Registro generale n. 6165
Tipo di atto: 0675 - **IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A
GARANZIA DI FINANZIAMENTO**

➤ **3.3_ TRASCRIZIONE (All.32) R.g. n. 477 R.p. n. 362 Pres. n. 5 del 12/01/2011**

Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione **ATTO GIUDIZIARIO**
Data 18/10/2010 Numero di repertorio 1335/2010
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Codice fiscale 800 050 50515
Sede AREZZO (AR)

Dati relativi alla convenzione

Specie **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE**
Descrizione 726 **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Voltura catastale automatica NO

Altri dati

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione B e sezione C
Richiedente [REDACTED]
Indirizzo [REDACTED]

Dati riepilogativi

Unità negoziali 1 Soggetti a favore 3 Soggetti contro 1
Sezione C - Soggetti

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di -

Cognome [redacted] Nome [redacted]

Nato il [redacted] a [redacted]

Sesso [redacted] Codice fiscale [redacted]

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di **PROPRIETA'**

Per la quota di **1/1**

Soggetto n. 2 In qualità di -

Cognome [redacted] Nome [redacted]

Nato il [redacted] a [redacted]

Sesso [redacted] Codice fiscale [redacted]

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di **PROPRIETA'**

Per la quota di **1/1**

Soggetto n. 3 In qualità di -

Cognome [redacted] Nome [redacted]

Nata il [redacted] a [redacted]

Sesso [redacted] Codice fiscale [redacted]

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di **PROPRIETA'**

Per la quota di **1/1**

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di -

Denominazione o ragione sociale [redacted]

Sede [redacted]

Codice fiscale [redacted]

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di **PROPRIETA'**

Per la quota di **1/1**

➤ **3.4_ ISCRIZIONE (All.33) R.g. n. 14282 R.p. n. 1882 Pres. n. 3 del 18/09/2017**

Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione **ATTO GIUDIZIARIO**

Data 07/02/2017 Numero di repertorio 95

Pubblico ufficiale TRIBUNALE Codice fiscale 800 139 80513

Sede AREZZO (AR)

Dati relativi all'ipoteca o al privilegio

Specie dell'ipoteca o del privilegio **IPOTECA GIUDIZIALE**

Derivante da 0281 **DECRETO INGIUNTIVO**

Capitale € 3.703,00 Tasso interesse annuo - Tasso interesse semestrale -

Interessi € 3.148,50 Spese € 3.148,50 Totale € 10.000,00

Altri dati

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione A, sezione B, sezione C

Richiedente [redacted]

Indirizzo [redacted]

Dati riepilogativi

Unità negoziali 1 Soggetti a favore 1 Soggetti contro 1

Sezione C - Soggetti

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di -

Denominazione o ragione sociale [redacted]

Sede [redacted]

Codice fiscale [redacted] Domicilio ipotecario eletto [redacted]

[REDACTED]
Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di **PROPRIETA'**
Per la quota di **1/1**

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di -

Denominazione o ragione sociale [REDACTED]

Sede [REDACTED]

Codice fiscale [REDACTED]

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di **PROPRIETA'**

Per la quota di **1/1**

➤ **3.5_ ISCRIZIONE (All.34) R.g. n. 14379 R.p. n. 1900 Pres. n. 2 del 20/09/2017**

Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione **ATTO GIUDIZIARIO**

Data 13/09/2017 Numero di repertorio 406

Pubblico ufficiale TRIBUNALE Codice fiscale 800 139 80513

Sede AREZZO (AR)

Dati relativi all'ipoteca o al privilegio

Specie dell'ipoteca o del privilegio **IPOTECA GIUDIZIALE**

Derivante da 0281 **DECRETO INGIUNTIVO**

Capitale € 855,00 Tasso interesse annuo - Tasso interesse semestrale -

Interessi € 672,50 Spese € 472,50 Totale € 2.000,00

Altri dati

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione A, sezione B, sezione C

Richiedente [REDACTED]

Indirizzo [REDACTED]

Dati riepilogativi

Unità negoziali 1 Soggetti a favore 1 Soggetti contro 1

Sezione C - Soggetti

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di -

Denominazione o ragione sociale [REDACTED]

Sede [REDACTED]

Codice fiscale [REDACTED] Domicilio ipotecario eletto [REDACTED]

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di **PROPRIETA'**

Per la quota di **1/1**

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di -

Denominazione o ragione sociale [REDACTED]

Sede [REDACTED]

Codice fiscale [REDACTED]

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di **PROPRIETA'**

Per la quota di **1/1**

➤ **3.6_ ISCRIZIONE (All.35) R.g. n. 15674 R.p. n. 2092 Pres. n. 7 del 12/10/2017**

Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione **ATTO GIUDIZIARIO**

Data 04/10/2017 Numero di repertorio 1392/2017

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI AREZZO Codice fiscale 800 139 80513

Sede AREZZO (AR)

Dati relativi all'ipoteca o al privilegio

Specie dell'ipoteca o del privilegio **IPOTECA GIUDIZIALE**

Derivante da 0281 **DECRETO INGIUNTIVO**

Capitale € 15.618,05 Tasso interesse annuo - Tasso interesse semestrale -

Interessi € 46,85 Spese € 14.335,10 Totale € 30.000,00

Presenza di condizione risolutiva - Durata -

Altri dati

Non sono presenti nella sezione D parti libere relative alle sezioni A, B e C

Richiedente [REDACTED]

Codice fiscale [REDACTED]

Indirizzo [REDACTED]

Dati riepilogativi

Unità negoziali 1 Soggetti a favore 1 Soggetti contro 1

Sezione C - Soggetti

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di FAVORE

Denominazione o ragione sociale [REDACTED]

Sede [REDACTED]

Codice fiscale [REDACTED]

Domicilio ipotecario eletto [REDACTED]

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di **PROPRIETA'**

Per la quota di **1/1**

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di CONTRO

Denominazione o ragione sociale [REDACTED]

Sede [REDACTED]

Codice fiscale [REDACTED]

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di **PROPRIETA'**

Per la quota di **1/1**

➤ **3.7_ ISCRIZIONE (All.36) R.g. n. 18639 R.p. n. 2537 Pres. n. 1 del 01/12/2017**

Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione **ATTO GIUDIZIARIO**

Data 27/11/2017 Numero di repertorio 1669/2017

Autorità emittente TRIBUNALE Codice fiscale 800 139 80513

Sede AREZZO (AR)

Dati relativi all'ipoteca o al privilegio

Specie dell'ipoteca o del privilegio **IPOTECA GIUDIZIALE**

Derivante da 0281 **DECRETO INGIUNTIVO**

Capitale € 418.589,95 Tasso interesse annuo 0,514% Tasso interesse semestrale -

Interessi - Spese - Totale € 180.000,00

Presenza di condizione risolutiva - Durata -

Altri dati

Non sono presenti nella sezione D parti libere relative alle sezioni A, B e C

Richiedente [REDACTED]
Codice fiscale [REDACTED]
Indirizzo [REDACTED]

Dati riepilogativi

Unità negoziali 4 Soggetti a favore 1 Soggetti contro 3

Sezione C - Soggetti

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di FAVORE

Denominazione o ragione sociale [REDACTED]

Sede [REDACTED]

Codice fiscale [REDACTED] Domicilio ipotecario eletto -

- Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di **PROPRIETA'**

Per la quota di **1/1**

- Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di **PROPRIETA'**

Per la quota di **840/1000**

- Relativamente all'unità negoziale n. 3 Per il diritto di **PROPRIETA'**

Per la quota di **253/3000**

- Relativamente all'unità negoziale n. 4 Per il diritto di **PROPRIETA'**

Per la quota di **1/1**

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di CONTRO

Denominazione o ragione sociale [REDACTED]

Sede [REDACTED]

Codice fiscale [REDACTED]

- Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di **PROPRIETA'**

Per la quota di **1/1**

- Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di **PROPRIETA'**

Per la quota di **840/1000**

- Relativamente all'unità negoziale n. 3 Per il diritto di **PROPRIETA'**

Per la quota di **253/3000**

Soggetto n. 2 In qualità di CONTRO

Cognome [REDACTED] Nome [REDACTED]

Nato il [REDACTED] a [REDACTED]

Sesso [REDACTED] Codice fiscale [REDACTED]

Relativamente all'unità negoziale n. 4 Per il diritto di **PROPRIETA'**

Per la quota di **1/2**

Soggetto n. 3 In qualità di CONTRO

Cognome [REDACTED] Nome [REDACTED]

Nato il [REDACTED] a [REDACTED]

Sesso [REDACTED] Codice fiscale [REDACTED]

Relativamente all'unità negoziale n. 4 Per il diritto di **PROPRIETA'**

Per la quota di **1/2**

Elenco annotazioni, comunicazioni, rettifiche e formalità successive

Relative alla formalità: Nota di iscrizione Numero di registro particolare 2537 del 01/12/2017

Annotazioni

ANNOTAZIONE presentata il 02/02/2018 Servizio di P.I. di AREZZO

Registro particolare n. 274 Registro generale n. 1656

Tipo di atto: 0819 - RESTRIZIONE DI BENI

➤ **3.8_ TRASCRIZIONE (All.37) R.g. n. 715 R.p. n. 525 Pres. n. 17 del 17/01/2019**

Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione **ATTO GIUDIZIARIO**

Data 03/01/2019 Numero di repertorio 4655/2018

Autorità emittente UFFICIALE GIUDIZIARIO Codice fiscale 800 050 50515

Sede AREZZO (AR)

Dati relativi alla convenzione

Specie **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE**

Descrizione 726 **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Voltura catastale automatica NO

Altri dati

Non sono presenti nella sezione D parti libere relative alle sezioni A, B e C

Richiedente [REDACTED]

Codice fiscale [REDACTED]

Indirizzo [REDACTED]

Dati riepilogativi

Unità negoziali 1 Soggetti a favore 1 Soggetti contro 1

Sezione C - Soggetti

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di FAVORE

Denominazione o ragione sociale [REDACTED]

Sede [REDACTED]

Codice fiscale [REDACTED]

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di **PROPRIETA'**

Per la quota di **1/1**

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di CONTRO

Denominazione o ragione sociale [REDACTED]

Sede [REDACTED]

Codice fiscale [REDACTED]

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di **PROPRIETA'**

Per la quota di **1/1**

Ω Ω

Effettuata ispezione ipotecaria in data 03/10/2022 alla A.E – D.P. Arezzo-U.P. Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare, non sono state rilevate iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento ad eccezione delle iscrizioni per ipoteche in rinnovazione (v.All.38-39-40-41) sotto elencate:

➤ **3.9_ ISCRIZIONE (All.40) R.g. n. 6164 R.p. n. 756 Pres. n. 1 del 14/04/2021**

Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione **ATTO NOTARILE PUBBLICO**

Data 30/04/2001 Numero di repertorio 31042

Notaio [REDACTED] Codice fiscale [REDACTED]

Sede MONTEVARCHI (AR)

Dati relativi all'ipoteca o al privilegio

Specie dell'ipoteca o del privilegio **IPOTECA IN RINNOVAZIONE**

Derivante da 0675 **IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO**

Capitale € 5.164.568,99 *Tasso interesse annuo* 5,713% *Tasso interesse semestrale* -

Interessi - Spese - Totale € 10.329.137,98

Importi variabili SI *Valuta estera - Somma iscritta da aumentare automaticamente* SI

Presenza di condizione risolutiva - Durata 5 anni

Altri dati

Formalità di riferimento Servizio di PI di AREZZO

Iscrizione Numero di registro particolare 1075 *del* 03/05/2001

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione A, sezione B, sezione C

Richiedente [REDACTED]

Indirizzo [REDACTED]

Dati riepilogativi

Unità negoziali 2 *Soggetti a favore* 1 *Soggetti contro* 1

Sezione C - Soggetti

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di FAVORE

Denominazione o ragione sociale [REDACTED]

Sede [REDACTED]

Codice fiscale [REDACTED] *Domicilio ipotecario eletto -*

Relativamente a TUTTE le unità negoziali Per il diritto di **PROPRIETA'**

Per la quota di 1/1

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di CONTRO

Denominazione o ragione sociale [REDACTED]

Sede [REDACTED]

Codice fiscale [REDACTED]

Relativamente a TUTTE le unità negoziali Per il diritto di **PROPRIETA'**

Per la quota di 1/1

➤ 3.10_ ISCRIZIONE (All.41) R.g. n. 6165 R.p. n. 757 Pres. n. 2 del 14/04/2021

Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione **ATTO NOTARILE PUBBLICO**

Data 30/04/2001 *Numero di repertorio* 31042

Notaio [REDACTED] *Codice fiscale* [REDACTED]

Sede MONTEVARCHI (AR)

Dati relativi all'ipoteca o al privilegio

Specie dell'ipoteca o del privilegio **IPOTECA IN RINNOVAZIONE**

Derivante da 0675 **IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO**

Capitale € 5.164.568,99 *Tasso interesse annuo* 5,713% *Tasso interesse semestrale* -

Interessi - Spese - Totale € 10.329.137,98

Importi variabili SI *Valuta estera - Somma iscritta da aumentare automaticamente* SI

Presenza di condizione risolutiva - Durata 5 anni

Altri dati

Formalità di riferimento Servizio di PI di AREZZO

Iscrizione Numero di registro particolare 1076 *del* 03/05/2001

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione A, sezione B, sezione C

Richiedente [REDACTED]

Indirizzo [REDACTED]

Dati riepilogativi

Unità negoziali 2 Soggetti a favore 1 Soggetti contro 1

Sezione C - Soggetti

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di FAVORE

Denominazione o ragione sociale [REDACTED]

Sede [REDACTED]

Codice fiscale [REDACTED] *Domicilio ipotecario eletto* [REDACTED]

Relativamente a TUTTE le unità negoziali Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/1

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di CONTRO

Denominazione o ragione sociale [REDACTED]

Sede [REDACTED]

Codice fiscale [REDACTED]

Relativamente a TUTTE le unità negoziali Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/1

Riportato l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli gravanti sui beni pignorati rilevate dal CERTIFICATO NOTARILE redatto in data 27/02/2019 dal Dr. [REDACTED] Notaio (All.11), e riportate le iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento (ipoteche in rinnovazione, All.40-41), la sottoscritta dai titoli di provenienza e dalla documentazione urbanistica depositata in Comune ha rilevato ulteriori iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli antecedenti il pignoramento che passo ad elencare:

➤ **3.11_ TRASCRIZIONE (All.42) R.g. n. 13729 R.p. n. 9496 Pres. del 20/11/1987**

Quadro A

Dati relativi al titolo

Forma del titolo **SCRITTURA PRIVATA CON SOTTOSCRIZIONE AUTENTICATA**

Estremi del titolo 20/10/1987 Numero di repertorio 1722

Notaio [REDACTED] *Sede* MONTEVARCHI (AR)

Dati relativi alla convenzione

ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO

Quadro C - Soggetti

A favore

Soggetto n. 1

Denominazione o ragione sociale [REDACTED]

Codice fiscale [REDACTED]

Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/1

Contro

Soggetto n. 1

Denominazione o ragione sociale [REDACTED]

[REDACTED]

Codice fiscale [REDACTED]

Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/1

➤ **3.12_ TRASCRIZIONE (All.44) R.g. n. 11593 R.p. n. 8014 Pres. n. 9 del 16/07/2001**

Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione **ATTO NOTARILE PUBBLICO**

Data 06/07/2001 Numero di repertorio 31639

Notaio [REDACTED] Codice fiscale [REDACTED]

Sede MONTEVARCHI (AR)

Dati relativi alla convenzione

Specie **ATTO TRA VIVI**

Descrizione 117 **CONVENZIONE EDILIZIA**

Voltura catastale automatica NO

Altri dati

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione B e sezione C

Dati riepilogativi

Unità negoziali 1 Soggetti a favore 1 Soggetti contro 1

Sezione C - Soggetti

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di -

Denominazione o ragione sociale [REDACTED]

Sede [REDACTED]

Codice fiscale [REDACTED]

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di **PROPRIETA'**

Per la quota di **1/1**

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di -

Denominazione o ragione sociale [REDACTED]

Sede [REDACTED]

Codice fiscale [REDACTED]

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di **PROPRIETA'**

Per la quota di **1/1**

➤ **3.13_ TRASCRIZIONE (All.45) R.g. n. 2140 R.p. n. 1470 Pres. n. 75 del 02/02/2005**

Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione **SCRITTURA PRIVATA CON SOTTOSCRIZIONE AUTENTICATA**

Data 31/01/2005 Numero di repertorio 41569/17165

Notaio [REDACTED] Codice fiscale [REDACTED]

Sede MONTEVARCHI (AR)

Dati relativi alla convenzione

Specie **ATTO TRA VIVI**

Descrizione 123 **COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO**

Voltura catastale automatica NO

Altri dati

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione B e sezione C

Dati riepilogativi

Unità negoziali 2 Soggetti a favore 1 Soggetti contro 1

Sezione C - Soggetti

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di -

Denominazione o ragione sociale [REDACTED]

Sede [REDACTED]
Codice fiscale [REDACTED]
Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di INAMOVIBILE DI ELETTRODOTTO
Per la quota di -

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di -
Denominazione o ragione sociale [REDACTED]
Sede [REDACTED]
Codice fiscale [REDACTED]
Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di INAMOVIBILE DI ELETTRODOTTO
Per la quota di -

➤ **3.14_ TRASCRIZIONE (All.46) R.g. n. 5435 R.p. n. 4073 Pres. n. 30 del 18/04/2012**

Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione **SCRITTURA PRIVATA CON SOTTOSCRIZIONE AUTENTICATA**
Data 21/03/2012 Numero di repertorio 2617/2000
Notaio [REDACTED] Codice fiscale [REDACTED]
Sede SAN GIOVANNI VALDARNO (AR)

Dati relativi alla convenzione

Specie **ATTO TRA VIVI**
Descrizione 123 **COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO**
Voltura catastale automatica NO

Altri dati

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione A, sezione B, sezione C

Dati riepilogativi

Unità negoziali 1 Soggetti a favore 1 Soggetti contro 1

Sezione C - Soggetti

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di FAVORE
Denominazione o ragione sociale [REDACTED]
Sede [REDACTED]
Codice fiscale [REDACTED]
Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di **SERVITU' DI ELETTRODOTTO**
INTERRATO
Per la quota di 1/1

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di CONTRO
Denominazione o ragione sociale [REDACTED]
Sede [REDACTED]
Codice fiscale [REDACTED]
Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di **SERVITU' DI ELETTRODOTTO**
INTERRATO
Per la quota di 1/1

➤ **3.15_ TRASCRIZIONE (All.47) R.g. n. 5436 R.p. n. 4074 Pres. n. 31 del 18/04/2012**

Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione **SCRITTURA PRIVATA CON SOTTOSCRIZIONE AUTENTICATA**

Data 21/03/2012 Numero di repertorio 2617/2000

Notaio [REDACTED] Codice fiscale [REDACTED]

Sede SAN GIOVANNI VALDARNO (AR)

Dati relativi alla convenzione

Specie **ATTO TRA VIVI**

Descrizione 123 **COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO**

Voltura catastale automatica NO

Altri dati

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione A, sezione B, sezione C

Dati riepilogativi

Unità negoziali 1 Soggetti a favore 1 Soggetti contro 1

Sezione C - Soggetti

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di FAVORE

Denominazione o ragione sociale [REDACTED]

Sede [REDACTED]

Codice fiscale [REDACTED]

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di **SERVITU' DI PASSO**

Per la quota di **1/1**

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di CONTRO

Denominazione o ragione sociale [REDACTED]

Sede [REDACTED]

Codice fiscale [REDACTED]

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di **SERVITU' DI PASSO**

Per la quota di **1/1**

Evidenziazione dell'esperto

Viene evidenziato che relativamente all'area ove sono inseriti i beni pignorati in questione è stata stipulata in data 06/07/2001 CONVENZIONE PER PIANO PARTICOLAREGGIATO 2C3.15 "VACCHERECCIA" ai rogiti del Dr. [REDACTED] Notaio Rep.Not.31639 Racc. n.12173 (All.43) trascritta Arezzo al R.g. n. 11593 R.p. n. 8014 Pres. n. 9 del 16/07/2001 (All.44); in considerazione della **particolare rilevanza di detta Convenzione**, sotto viene riportato un estratto (Sez.D) della relativa Trascrizione R.g. n. 11593 R.p. n. 8014 Pres. n. 9 del 16/07/2001 (All.44):

Sezione D - Ulteriori informazioni

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

ART. 1- OBBLIGO GENERALE 1. I LOTTIZZANTI SI IMPEGNANO AD ASSUMERE GLIONERI E GLI OBBLIGHI CHE SEGUONO, PRECISANDO CHE IL PRESENTE ATTO E DA CONSIDERARSI PER LORO VINCOLANTE E IRREVOCABILE IN SOLIDO FINO AL COMPLETO ASSOLVIMENTO DEGLI OBBLIGHI CONVENZIONALI, ATTESTATO CON APPOSITI ATTI

DELIBERATIVI O CERTIFICATIVI DA PARTE DEL COMUNE DI SAN GIOVANNI VALDARNO.

ART. 2- DISPOSIZIONI PRELIMINARI 1. TUTTE LE PREMESSE FANNO PARTE INTEGRANTE DELLA CONVENZIONE. 2. I LOTTIZZANTI SONO OBBLIGATI IN SOLIDO PER SE PER LORO AVENTI CAUSA A QUALSIASI TITOLO. IN CASO DI ALIENAZIONE, PARZIALE O TOTALE, DELLE AREE OGGETTO DELLA CONVENZIONE, GLI OBBLIGHI ASSUNTI DAI LOTTIZZANTI CON LA PRESENTE CONVENZIONE, SI TRASFERISCONO ANCHE AGLI ACQUIRENTI E CIO INDIPENDENTEMENTE DA EVENTUALI DIVERSE O CONTRARIE CLAUSOLE DI VENDITA, LE QUALI NON HANNO EFFICACIA NEI CONFRONTI DEL COMUNE. 3. IN CASO DI TRASFERIMENTO LE GARANZIE GIA PRESTATE DAI LOTTIZZANTI NON VENGONO MENO E NON POSSONO ESSERE ESTINTE O RIDOTTE SE NON DOPO CHE IL SUO SUCCESSIVO AVENTE CAUSA A QUALSIASI TITOLO ABBAIA PRESTATO A SUA VOLTA IDONEE GARANZIE A SOSTITUZIONE O INTEGRAZIONE. 4. LA SOTTOSCRIZIONE DELLA CONVENZIONE COSTITUISCE PIENA ACQUIESCENZA ALLE FUTURE DETERMINAZIONI COMUNALI NECESSARIE ALL'ESECUZIONE DELLE PREVISIONI DELLA MEDESIMA CON RINUNCIA ESPRESSA A OPPOSIZIONI O CONTENZIOSO NEI CONFRONTI DEGLI ATTI DEL COMUNE ALLO SCOPO FINALIZZATI E CONFORMI ALLA STESSA.

ART. 3 - TERMINI PER GLI ADEMPIMENTI 1. TUTTI I TERMINI PREVISTI DAL PRESENTE ARTICOLO DECORRONO DALL'APPROVAZIONE DEFINITIVA DEL PROGETTO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA IN ATTUAZIONE DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PUBBLICA, E QUINDI DALLA DATA DI RILASCIO DELLA CONCESSIONE EDILIZIA. I TERMINI MASSIMI SONO QUELLI PREVISTI DALLA CONCESSIONE EDILIZIA STESSA, SALVO EVENTUALI PROROGHE CONCESSE DALL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE A SUA DISCREZIONE, NEL RISPETTO DELLE NORME VIGENTE E DEI REGOLAMENTI COMUNALI. 2. LE OPERE RELATIVE ALLA VIABILITA SONO CONDIZIONE INDEROGABILE AL RILASCIO DELLE ABITABILITA DEGLI EDIFICI REALIZZATI NEL COMPARTO E PERTANTO DEVONO ESSERE ULTIME ENTRO IL TERMINE DI CUI AL PUNTO PRECEDENTE. 3. SARA CONSENTITO PER LE STRADE PUBBLICHE E DI USO PUBBLICO DIFFERIRE LA SOLA ESECUZIONE DEL SOLO TAPPETINO DI USURA CHE POTRA ESSERE EFFETTUATA ALL'ULTIMAZIONE DEGLI EDIFICI PREVISTI ALL'INTERNO DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO, FERMO RESTANDO IL TERMINE ULTIMO ED INDEROGABILE DI CUI AL COMMA 7. 4. IN OGNI CASO TUTTE LE OPERE DI URBANIZZAZIONE DI CUI AI COMMI 2 E 3 DEVONO ESSERE INIZIATE PRIMA DEL RILASCIO DI QUALSIASI CONCESSIONE EDILIZIA, ALMENO PER IL TRATTO AL SERVIZIO ALL'UNITA MINIMA DI INTERVENTO INTERESSATA DALLA CONCESSIONE EDILIZIA MEDESIMA. NESSUNA CONCESSIONE EDILIZIA PUO ESSERE RILASCIATA SE IN FREGIO AL LOTTO SUL QUALE SIA PREVISTA L'EDIFICAZIONE NON SIA INIZIATA L'ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE DESCRITTE. 5. IN OGNI CASO LA REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE DEVE AVVENIRE CON REGOLARITA E CONTINUITA PRIMA O CONTESTUALMENTE ALLA COSTRUZIONE DEGLI EDIFICI SERVITI DALLE OPERE STESSE. 6. L'AREA IN OGGETTO E ATTRAVERSATA VERTICALMENTE DA UNA LINEA ELETTRICA DI ALTA TENSIONE DI CUI E PREVISTO LO SPOSTAMENTO. UNA PRIMA DOCUMENTAZIONE A RIGUARDO E STATA SPEDITA ALL'UFFICIO DELL'E.N.E.L. COMPETENTE IN DATA 9 FEBBRAIO 2001 ED UNA RICHIESTA SPECIFICA DI SPOSTAMENTO E STATA INOLTATA DAI LOTTIZZANTI IN DATA 26 MARZO 2001. I LAVORI DI SPOSTAMENTO DELLA LINEA ELETTRICA DEVONO ESSERE ULTIMATI ENTRO LO STESSO TERMINE PREVISTO PER LE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA, COME SPECIFICATO AL PUNTO 8. LA SPESA E A CARICO DEI LOTTIZZANTI, IL COMUNE FORNIRA IL SUPPORTO TECNICO PER CONSENTIRE LE EVENTUALI SERVITU DEL NUOVO TRACCIATO. 7. LA CESSIONE DELLA PROPRIETA DELLE AREE E DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE, NONCH? DELLE AREE PER ATTREZZATURE PUBBLICHE (STANDARDS), IN FORMA GRATUITA A FAVORE DEL COMUNE, FATTO SALVO QUANTO PREVISTO ALL'ART. 8, DEVE AVVENIRE A SEMPLICE RICHIESTA DI QUEST'ULTIMO MO. IN CASO DI MANCATA RICHIESTA, TALI Cessioni DEVONO COMUNQUE ESSERE FORMALMENTE PROPOSTE DAI LOTTIZZANTI AL COMUNE NON OLTRE 6 (SEI) MESI DALL'ULTIMAZIONE DELLE OPERE STESSE. 8. IN OGNI CASO, FERMI RESTANDO I TERMINI DI CUI AI COMMI PRECEDENTI, TUTTI GLI ADEMPIMENTI PRESCRITTI NELLA CONVENZIONE DEVONO ESSERE ESEGUITI E ULTIMATI ENTRO IL TERMINE MASSIMO DI 6 (SEI) ANNI, DALLA STIPULA DEL PRESENTE ATTO. ENTRO LO STESSO TERMINE I LOTTIZZANTI DEVONO AVER CONSEGUITO L'OTTENIMENTO DELLE CONCESSIONI

EDILIZIE PER LA COMPLETA EDIFICAZIONE DEGLI INTERVENTI PREVISTI DAL PIANO PARTICOLAREGGIATO.

ART. 4 - ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE 1. LE OPERE DI URBANIZZAZIONE E L'ALLACCIAMENTO AI PUBBLICI SERVIZI SONO ESEGUITE DIRETTAMENTE DAI LOTTIZZANTI, A PROPRIA CURAE SPESE, IN CONFORMITA AL PROGETTO ESECUTIVO PRESENTATO AL COMUNE IN DATA 13 APRILE 2001 (PROT. N. 005665) CON LE SUCCESSIVE INTEGRAZIONI E MODIFICAZIONI, NECESSARIE AL RILASCIO DELLA CONCESSIONE EDILIZIA. 2. LE SPESE TECNICHE PER LA REDAZIONE DEL PROGETTO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E DEI RELATIVI ALLEGATI, PER I FRAZIONAMENTI, PER LA DIREZIONE LAVORI SONO A CURA E SPESE DEI LOTTIZZANTI E SONO ESTRANEE ALLA PRESENTE CONVENZIONE.

ART. 5 - OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA 1. I LOTTIZZANTI ASSUMONO A PROPRIO TOTALE CARICO GLI ONERI PER LA ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA, COSI' COME EVIDENZIATE SUGLI ELABORATI DEL PROGETTO, E DI SEGUITO DESCRITTE SINTETICAMENTE: A.1- STRADE VEICOLARI; A.2 - PERCORSI PEDONALI E MARCIAPIEDI; A.3 - PISTE A CICLABILE; B.1 - SPAZI DI SOSTA E DI PARCHEGGIO; C.1 - FOGNATURE PER ACQUE NERE; C.2 - FOGNATURE PER ACQUE METEORICHE CON RETE RACCOLTA ACQUE STRADALI; C.3 - ALLACCIAMENTO E RECAPITO NELLE RETI DI FOGNATURA PUBBLICA ESISTENTE; D.1 - RETE IDRICA PER L'ACQUA POTABILE; D.2 - ALMENO N. 4 IDRANTI ANTINCENDIO STRADALE DEL TIPO A COLONNA; E.1 - RETE DI DISTRIBUZIONE DEL GAS METANO; F.1 - RETE DI DISTRIBUZIONE DELL'ENERGIA ELETTRICA; F.2 - RETE DI PUBBLICA ILLUMINAZIONE; G.1 - RETE TELEFONICA A FISSA; H.1 - SPAZI DI VERDE E ARREDO URBANO. 2. I LAVORI SARANNO DIRETTI PER TUTTA LA LORO DURATA DA UN DIRETTORE DEI LAVORI QUALIFICATO (INGEGNERE O ARCHITETTO), ISCRITTO AL RISPETTIVO ORDINE PROFESSIONALE ED IN COMUNE FIDUCIA DEL COMMITTENTE E DELL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE, SECONDO LE NORME CONTENUTE NEL REGOLAMENTO PER L'ESECUZIONE DELLE OPERE PUBBLICHE. IL DIRETTORE DEI LAVORI E' RESPONSABILE, DELLE OPERE ESEGUITE, ANCHE SUCCESSIVAMENTE ALLE OPERAZIONI DI COLLAUDO ESEGUITE DAI COMPETENTI UFFICI COMUNALI, PER QUANTO PREVISTO DALLA LEGISLAZIONE VIGENTE IN MATERIA. 3. AL TERMINE DEI LAVORI, IL DIRETTORE DEI LAVORI DOVRA' PRESENTARE ALL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE AI FINI DEL COLLAUDO, I SEGUENTI ATTI CONTABILI: 1) LIBRETTO DELLE MISURE; 2) REGISTRO DI CONTABILITA'; 3) QUADRO DI RAFFRONTO FRA LE OPERE STIMATE E QUELLE EFFETTIVAMENTE ESEGUITE, QUALI RISULTANO DAL REGISTRO DI CONTABILITA'; 4) CERTIFICATI DI COLLAUDO ESEGUITI IN CORSO D'OPERA; 5) CERTIFICATO DI REGOLARE ESECUZIONE. SE DAL QUADRO DI RAFFRONTO DI CUI AL PUNTO 3., LA STIMA DELLE OPERE RISULTA INFERIORE A QUANTO DOVUTO PER CONTRIBUTO DI CUI ALL'ART. 3 DELLA L. 10/77, RELATIVA AGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA, CALCOLATI SULLA BASE DELLE TABELLE COMUNALI VIGENTI ALLA DATA DEL RILASCIO DELLE CONCESSIONI EDILIZIE, DOVRA' ESSERE EFFETTUATO UN VERSAMENTO A FAVORE DEL COMUNE, DA PARTE DEI LOTTIZZANTI, DELL'IMPORTO RISULTANTE A CONGUAGLIO. IN MANCANZA DEI SUDETTI ATTI E DEL VERSAMENTO DELL'EVENTUALE IMPORTO A CONGUAGLIO NON SARA' PROVVEDUTO ALL'ESECUZIONE DELLE OPERAZIONI DI COLLAUDO.

ART. 7 - CONCESSIONI EDILIZIE 1. DOPO LA REGISTRAZIONE E TRASCRIZIONE DELLA CONVENZIONE I LOTTIZZANTI POSSONO PRESENTARE DOMANDA PER OTTENERE LE CONCESSIONI EDILIZIE PER L'EDIFICAZIONE IN CONFORMITA' AI VIGENTI STRUMENTI URBANISTICI NONCHÉ AL PIANO PARTICOLAREGGIATO, CON PARTICOLARE RIGUARDO ALLE NORME DI ATTUAZIONE DI QUEST'ULTIMO. 2. IL RILASCIO DELLE CONCESSIONI E SUBORDINATO AL PAGAMENTO DEL CONTRIBUTO DI CONCESSIONE, RELATIVAMENTE AGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA, DI CUI ALL'ARTICOLO 3 DELLA LEGGE N. 10/77, E ALL'ART. 19 DELLA L.R. 52/99, ED AL COSTO DI COSTRUZIONE DI CUI ALL'ART. 6 DELLA L.N. 10/77, ED ALL'ART. 20 DELLA L.R. 52/99, CON LE MODALITA' E NELLA MISURA IN VIGORE AL MOMENTO DEL RILASCIO STESSO, PROPORZIONALMENTE AI VOLUMI DELLE SINGOLE CONCESSIONI.

ART. 8 - COLLAUDO DELLA LOTTIZZAZIONE 1. ULTIME LE OPERE DI URBANIZZAZIONE ED OGNI ALTRO ADEMPIMENTO COSTRUTTIVO, I LOTTIZZANTI PRESENTANO AL COMUNE UNA DICHIARAZIONE DI AVVENUTA ULTIMAZIONE; LE OPERE SONO COLLAUDATE A CURA DEL COMUNE E A SPESE DEI LOTTIZZANTI CHE NE DEVONO ANTICIPARE L'ONERE A SEMPLICE RICHIESTA DEL COMUNE MEDESIMO ENTRO

I TRENTA GIORNI SUCCESSIVI ALLA STESSA RICHIESTA. 2. QUALORA IL COMUNE NON PROVVEDA AL COLLAUDO FINALE ENTRO TRE MESI DALLA DICHIARAZIONE DI AVVENUTA ULTIMAZIONE DELLE OPERE, OVVERO NONPROVVEDA ALLA SUA APPROVAZIONE ENTRO I SUCCESSIVI TRE MESI DALL'EMISS IONE DEL CERTIFICATO DI COLLAUDO, QUALORA NON SIANO STATE INVIATE COMUNICAZIONI E/O CONTESTAZIONI SCRITTE, QUESTO SI INTENDE RESO IN SENSO FAVOREVOLE. 3. PER MOTIVATE RAGIONI PUO ESSERE DISPOSTO IL COLLAUDO PARZIALE DI UN COMPLESSO UNITARIO DI OPERE DI URBANIZZAZIONE O DI UN SUB-COMPARTO AUTONOMAMENTE FUNZIONALE, A RICHIESTA MOTIVATA DEI LOTTIZZANTI OVVERO A RICHIESTA DEL COMUNE. IN TAL CASO PER OGNI COLLAUDO PARZIALE SI PROCEDE CON LE MODALITA DI CUI AL COMMA 1, FERMO RESTANDO CHE QUALORA IL COLLAUDO PARZIALE SIA RICHIESTO DAL COMUNE PER ESIGENZE PROPRIE QUEST'ULTIMO NE ASSUME IL RELATIVO MAGGIOR ONERE. AI COLLAUDI PARZIALI NON SI APPLICA LA PROCEDURA DEL COLLAUDO TACITO O DELL'APPROVAZIONETACITA DEL COLLAUDO DI CUI AL COMMA 2.

ART. 9 - CESSIONE DELLE AREE D I URBANIZZAZIONE E DI STANDARDS 1. LE AREE PER LE URBANIZZAZIONI PRIMARIE E LE AREE PER ATTREZZATURE PUBBLICHE (STANDARDS) PREVISTE DALLA CONVENZIONE SARANNO CEDUTE IN FORMA GRATUITA AL COMUNE, A SEMPLICE RICHIESTA DI QUEST'ULTIMO, COMUNQUE NON OLTRE I TERMINI GIA PREVISTI A TALESCOPO ALL'ARTICOLO 3. LE AREE A STANDARDS E LE AREE CEDUTE PER L'URBA NIZZAZIONE PRIMARIA, SONO INDIVIDUATE NELLA STESSA PLANIMETRIA TAV. N.16 CON IL COLORE GRIGIO, ALLEGATA ALL'ATTO. 2. LE AREE SONO CEDUTE LI BERE DA ISCRIZIONIIPOTECARIE, TRASCRIZIONI E ANNOTAZIONI PREGIUDIZIEVOLI, DA SERVITU PASSIVE APPARENTI E NON APPARENTI, DA USUFRUTTI ED USI,DA ONERI E GRAVAMI, VINCOLI DI OGNI SPECIE. 3. I LOTTIZZANTI, CON LA FIRMA DELLA CONVENZIONE, CONFERISCONO PROCURA IRREVOCABILE AL RAPPRESENTANTE DEL COMUNE COMPETENTE ALLA FIRMA DELLA STESSA CONVENZIONE, A SOTTOSCRIVERE ANCHE PER LORO IL SUCCESSIVO ATTO DI IDENTIFICAZIONE CATASTALE UNA VOLTA INTERVENUTA L'APPROVAZIONE DEL FRAZIONAMENTO.

ART. 10 -MANUTENZIONE E CONSEGNA DELLE AREE E DELLE OPERE 1. LA MANUTENZIONE ELA CONSERVAZIONE DELLE AREE E DELLE OPERE, ANCORCHE GIA CEDUTE FORMALMENTE AL COMUNE, RESTA A CARICO DEI LOTTIZZANTI SINO ALL'APPROVAZIONE DEL COLLAUDO FINALE, O, IN ASSENZA DEL COLLAUDO PER INADEMPIMENTO DEL COMUNE, SINO ALLA SCADENZA DEI TERMINI DI CUI ALL'ARTICOLO 8, COMMA 2.2. QUALORA IL COMUNE ABBIA RICHIESTO ED EFFETTUATO IL COLLAUDO PARZIA LE DI CUI ALL'ARTICOLO 8, COMMA 3, L'ONERE DELLA MANUTENZIONE E DELLA CONSERVAZIONE DELLA PARTE COLLAUDATA E TRASFERITO AL COMUNE MEDESIMO.

ART. 12 - PUBBLICITA' DEGLI ATTI 1. IL PROGETTO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E COMPOSTO DA: A)- RELAZIONE ILLUSTRATIVA; B)- ELABORATI GRAFICI IN N. 41 TAVOLE; E)- COMPUTO METRICO ESTIMATIVO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE; F)- ELABORATO PLANIMETRICO PER L'INDIVIDUAZIONE DELLE AREE IN CESSIONE GRATUITA AL COMUNE; 2. IL PROGETTO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E PARTE INTEGRANTE E SOSTANZIALE DELLA PRESENTE CONVENZIONE; IL COMUNE E I LOTTIZZANTI, IN PIENO ACCORDO, STABILISCONO CHE GLI ATTI RELATIVI AL PIANO PARTICOLAREGGIATO A CUI IL PRESENTE PROGETTO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA SI RIFERISCE, QUALI ATTI PUBBLICI ALLEGATI ALLE DELIBERAZIONI DI ADOZIONE E APPROVAZIONE E PER TALE MOTIVO DEPOSITATI NEGLI ORIGINALI DEL COMUNE, RIFERIMENTO IN DIVIDUABILE UNIVOCAMENTE E INEQUIVOCABILMENTE, NON VENGO NO ALLEGATI MATERIALMENTE ALLA CONVENZIONE. PER I MAGGIORI DETTAGLI RELATIVI ALL'ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE SI FA RIFERIMENTO AGLI ELABORATIALLEGATI ALLA CONCESSIONE EDILIZIA RILASCIATA APPOSITAMENTE DAL COMUN E. **ART. 13** - TRASCRIZIONE E BENEFICI FISCALI 3. AL FINE DELLA CONCESSIONE DEI BENEFICI FISCALI PREVISTI DALLE VIGENTI DISPOSIZIONI DI LEGGE IN MATERIA, SI DA ATTO CHE TUTTE LE CESSIONI DI AREE E MANUFATTI DI CUI AL PRESENTE ATTO, SONO FATTE IN ESECUZIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE.

Ω Ω

Con la lettura della presente Consulenza e dei relativi allegati, si intende che il futuro offerente sia edotto del contenuto di detta Convenzione Edilizia (All.43-44) e delle obbligazioni correlate ed originate dalla Convenzione Edilizia medesima.

Nota dell'esperto

La sottoscritta ha proceduto a riportare le iscrizioni/trascrizioni desunte dal CERTIFICATO NOTARILE redatto in data 27/02/2019 dal Dr. [REDACTED] Notaio (All.11), le iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento desunte da ispezione ipotecaria (All.38-39-40-41), oltre ad altre trascrizioni rilevate dai titoli di provenienza e dalla documentazione urbanistica depositata in Comune, conseguentemente la sottoscritta non risulta responsabile di eventuali omissioni e/o inesattezze rispetto a quanto rilevabile dal CERTIFICATO NOTARILE in questione.

Per una integrale visione del contenuto delle Iscrizioni/Trascrizioni dianzi elencate, si rimanda alla consultazione della relativa documentazione allegata (All.da All.30 a Al.47).

* * * * *

4) RISPOSTA ALL'INCARICO n.4

Trattandosi di una pluralità di beni, viene proceduto ad una differenziata trattazione dei medesimi (raggruppati per caratteristiche/tipologie omogenee).

➤ 4.1) Per quanto ai seguenti beni pignorati:

Un. Neg. Imm.n.	Comune, Indirizzo Natura	Identificazione catastale
Un. Neg.1 Imm.n.1	SAN GIOVANNI VALDARNO, Via G. Verdi snc C6 – garage	C.F. SAN GIOVANNI VALDARNO Fgl.4 P.Ila 489 Sub.2
Un. Neg.1 Imm.n.3	SAN GIOVANNI VALDARNO, Via G. Verdi n.57/A A2 - abitazione	C.F. SAN GIOVANNI VALDARNO Fgl.4 P.Ila 489 Sub.8

Le unità immobiliari pignorate in questione risultano essere porzioni di un fabbricato di più ampia consistenza suddiviso in varie unità immobiliari (Subalterni), e conseguentemente sono soggette a vincoli ed oneri di natura condominiale come stabiliti dal C.C., per legge e negli atti di provenienza.

In sede di accesso/sopralluogo:

- l'occupante/detentore ha riferito che il fabbricato non risulta gestito da amm.re condominiale;
- non sono state trovate persone del vicinato a cui poter richiedere informazioni di carattere condominiale;
- non è stata rilevata la presenza di cartelli, targhe, o avvisi che rivelassero l'esistenza di un amministratore condominiale.

Considerato quanto sopra, non è stata rilevata l'esistenza di tabelle millesimali, e non è stata rilevata l'esistenza di un amministratore condominiale attualmente in carica per poter reperire informazioni circa l'esistenza di vincoli o oneri, nonché eventuali spese insolute relative all'ultimo biennio.

La sottoscritta evidenzia che quanto sopra riportato è riferito alle informazioni acquisite al momento dell'accesso/sopralluogo, conseguentemente avvisa il possibile offerente che prima della formulazione di eventuale offerta, relativamente alla posizione condominiale/amministrativa dei beni immobili in questione, dovrà reperire aggiornate informazioni dal Custode/I.V.G., dal Professionista delegato alla Vendita, nonché prendere visione di quanto contenuto nell'Avviso di Vendita.

➤ **4.2) Per quanto al seguente bene pignorato:**

Un. Neg. Imm.n.	Comune, Indirizzo Natura	Identificazione catastale
Un. Neg.1 Imm.n.2	SAN GIOVANNI VALDARNO, Via G. Verdi snc A3 - abitazione	C.F. SAN GIOVANNI VALDARNO Fgl.4 P.IIIa 489 Sub.15

L'unità immobiliare pignorata in questione risulta essere porzione di un fabbricato di più ampia consistenza suddiviso in varie unità immobiliari (Subalterni), e conseguentemente è soggetta a vincoli ed oneri di natura condominiale come stabiliti dal C.C., per legge e negli atti di provenienza.

In sede di accesso/sopralluogo:

- l'occupante/detentore ha riferito che il fabbricato non risulta gestito da amm.re condominiale;
- non sono state trovate persone del vicinato a cui poter richiedere informazioni di carattere condominiale;
- non è stata rilevata la presenza di cartelli, targhe, o avvisi che rivelassero l'esistenza di un amministratore condominiale.

Considerato quanto sopra, non è stata rilevata l'esistenza di tabelle millesimali, e non è stata rilevata l'esistenza di un amministratore condominiale attualmente in carica per poter reperire informazioni circa l'esistenza di vincoli o oneri, nonché eventuali spese insolute relative all'ultimo biennio.

La sottoscritta evidenzia che quanto sopra riportato è riferito alle informazioni acquisite al momento dell'accesso/sopralluogo, conseguentemente avvisa il possibile offerente che prima della formulazione di eventuale offerta, relativamente alla posizione condominiale/amministrativa dei beni immobili in questione, dovrà reperire aggiornate informazioni dal Custode/I.V.G., dal Professionista delegato alla Vendita, nonché prendere visione di quanto contenuto nell'Avviso di Vendita.

➤ **4.3) Per quanto ai seguenti beni pignorati:**

Un. Neg. Imm.n.	Comune, Indirizzo Natura	Identificazione catastale
Un. Neg.1 Imm.n.4	SAN GIOVANNI VALDARNO, Loc. Vacchereccia F1 - area urbana	C.F. SAN GIOVANNI VALDARNO Fgl.4 P.Ila 477
Un. Neg.1 Imm.n.5	SAN GIOVANNI VALDARNO, Loc. Vacchereccia T - terreno	C.T. SAN GIOVANNI VALDARNO Fgl.4 P.Ila 465
Un. Neg.1 Imm.n.7	SAN GIOVANNI VALDARNO, Loc. Vacchereccia T - terreno	C.T. SAN GIOVANNI VALDARNO Fgl.4 P.Ila 545
Un. Neg.1 Imm.n.10	SAN GIOVANNI VALDARNO, Loc. Vacchereccia T - terreno	C.T. SAN GIOVANNI VALDARNO Fgl.4 P.Ila 549
Un. Neg.1 Imm.n.11	SAN GIOVANNI VALDARNO, Loc. Vacchereccia T - terreno	C.T. SAN GIOVANNI VALDARNO Fgl.4 P.Ila 550
Un. Neg.1 Imm.n.12	SAN GIOVANNI VALDARNO, Loc. Vacchereccia T - terreno	C.T. SAN GIOVANNI VALDARNO Fgl.4 P.Ila 551
Un. Neg.1 Imm.n.13	SAN GIOVANNI VALDARNO, Loc. Vacchereccia T - terreno	C.T. SAN GIOVANNI VALDARNO Fgl.4 P.Ila 552
Un. Neg.1 Imm.n.14	SAN GIOVANNI VALDARNO, Loc. Vacchereccia T - terreno	C.T. SAN GIOVANNI VALDARNO Fgl.4 P.Ila 553
Un. Neg.1 Imm.n.15	SAN GIOVANNI VALDARNO, Loc. Vacchereccia T - terreno	C.T. SAN GIOVANNI VALDARNO Fgl.4 P.Ila 554
Un. Neg.1 Imm.n.16	SAN GIOVANNI VALDARNO, Loc. Vacchereccia T - terreno	C.T. SAN GIOVANNI VALDARNO Fgl.4 P.Ila 555
Un. Neg.1 Imm.n.17	SAN GIOVANNI VALDARNO, Loc. Vacchereccia T - terreno	C.T. SAN GIOVANNI VALDARNO Fgl.4 P.Ila 556
Un. Neg.1 Imm.n.18	SAN GIOVANNI VALDARNO, Loc. Vacchereccia T - terreno	C.T. SAN GIOVANNI VALDARNO Fgl.4 P.Ila 557
Un. Neg.1 Imm.n.19	SAN GIOVANNI VALDARNO, Loc. Vacchereccia T - terreno	C.T. SAN GIOVANNI VALDARNO Fgl.4 P.Ila 558
Un. Neg.1 Imm.n.20	SAN GIOVANNI VALDARNO, Loc. Vacchereccia T - terreno	C.T. SAN GIOVANNI VALDARNO Fgl.4 P.Ila 559
Un. Neg.1 Imm.n.23	SAN GIOVANNI VALDARNO, Loc. Vacchereccia T - terreno	C.T. SAN GIOVANNI VALDARNO Fgl.4 P.Ila 669
Rif. Un. Neg.1 Imm.n.8 e Rif. Un. Neg.1 Imm.n.22	SAN GIOVANNI VALDARNO Loc. Vacchereccia/Via P. Mascagni snc F3 – unità in corso di costruzione	C.F. SAN GIOVANNI VALDARNO Fgl.4 P.Ila 678
Rif. Un. Neg.1 Imm.n.9 e Rif. Un. Neg.1 Imm.n.21	SAN GIOVANNI VALDARNO Loc. Vacchereccia/Via P. Mascagni snc F3 – unità in corso di costruzione	C.F. SAN GIOVANNI VALDARNO Fgl.4 P.Ila 677

Considerato che i beni pignorati in questione risultano essere di proprietà per quota di 1/1 della soc. debitrice eseguita, e consistenti in:

-  aree per urbanizzazioni primarie e aree per attrezzature pubbliche;
-  n.3 lotti edificabili (inseriti all'interno della U.M.I. 1 e della U.M.I. 2)
-  n.1 fabbricato non ultimato (parziale scheletro di fabbricato) P.Illa 678, progettualmente denominato "Villa 1";
-  n.1 fabbricato non ultimato (parziale scheletro di fabbricato) P.Illa 677, progettualmente denominato "Villa 4";

i medesimi non risultano soggetti a vincoli ed oneri di natura condominiale.

➤ **4.4) Per quanto al seguente bene pignorato:**

Un. Neg. Imm.n.	Comune, Indirizzo Natura	Identificazione catastale
Un. Neg.1 Imm.n.6	SAN GIOVANNI VALDARNO, Loc. Vacchereccia T - terreno	C.T. SAN GIOVANNI VALDARNO Fgl.4 P.Illa 544

Considerato che il bene pignorato in questione risulta essere di proprietà per quota di 1/1 della soc. debitrice eseguita, e consistente in:

-  piccola area di terreno (mq.27);

il medesimo non risulta soggetto a vincoli ed oneri di natura condominiale.

* * * * *

5) RISPOSTA ALL'INCARICO n.5

La sottoscritta, per quanto l'individuazione ed identificazione dei rilevati diritti, diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, nonché gravami da censi, livelli o usi civici, servitù e gravami in genere, rimanda a tutto quanto già riportato al P.to 3_ della Consulenza, comunque in particolare vengono evidenziate le seguenti trascrizioni:

➤ **TRASCRIZIONE (All.42) R.g. n. 13729 R.p. n. 9496 Pres. del 20/11/1987**

Quadro A

Dati relativi al titolo

Forma del titolo **SCRITTURA PRIVATA CON SOTTOSCRIZIONE AUTENTICATA**

Estremi del titolo 20/10/1987 Numero di repertorio 1722

Notaio [REDACTED] Sede MONTEVARCHI (AR)

Dati relativi alla convenzione

ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO

Quadro C - Soggetti

A favore

Soggetto n. 1

Denominazione o ragione sociale [REDACTED]

Codice fiscale [REDACTED]

Per il diritto di **PROPRIETA'**

Per la quota di **1/1**

Contro

Soggetto n. 1

Denominazione o ragione sociale [REDACTED]

[REDACTED]

Codice fiscale 00346920510

Per il diritto di **PROPRIETA'**

Per la quota di **1/1**

➤ **TRASCRIZIONE (All.44) R.g. n. 11593 R.p. n. 8014 Pres. n. 9 del 16/07/2001**

Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione **ATTO NOTARILE PUBBLICO**

Data 06/07/2001 Numero di repertorio 31639

Notaio [REDACTED] Codice fiscale [REDACTED]

Sede MONTEVARCHI (AR)

Dati relativi alla convenzione

Specie **ATTO TRA VIVI**

Descrizione 117 **CONVENZIONE EDILIZIA**

Voltura catastale automatica NO

Altri dati

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione B e sezione C

Dati riepilogativi

Unità negoziali 1 Soggetti a favore 1 Soggetti contro 1

Sezione C - Soggetti

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di -

Denominazione o ragione sociale [REDACTED]

Sede [REDACTED]

Codice fiscale [REDACTED]

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di **PROPRIETA'**

Per la quota di **1/1**

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di -

Denominazione o ragione sociale [REDACTED]

Sede [REDACTED]

Codice fiscale [REDACTED]

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di **PROPRIETA'**

Per la quota di **1/1**

➤ **TRASCRIZIONE (All.45) R.g. n. 2140 R.p. n. 1470 Pres. n. 75 del 02/02/2005**

Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione **SCRITTURA PRIVATA CON SOTTOSCRIZIONE AUTENTICATA**

Data 31/01/2005 Numero di repertorio 41569/17165

Notaio [REDACTED] Codice fiscale [REDACTED]

Sede MONTEVARCHI (AR)

Dati relativi alla convenzione

Specie **ATTO TRA VIVI**

Descrizione 123 **COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO**

Voltura catastale automatica NO

Altri dati

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione B e sezione C

Dati riepilogativi

Unità negoziali 2 Soggetti a favore 1 Soggetti contro 1

Sezione C - Soggetti

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di -

Denominazione o ragione sociale [REDACTED]

Sede [REDACTED]

Codice fiscale [REDACTED]

Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di **INAMOVIBILE DI ELETTRODOTTO**

Per la quota di -

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di -

Denominazione o ragione sociale [REDACTED]

Sede [REDACTED]

Codice fiscale [REDACTED]

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di **INAMOVIBILE DI ELETTRODOTTO**

Per la quota di -

➤ **TRASCRIZIONE (All.46) R.g. n. 5435 R.p. n. 4073 Pres. n. 30 del 18/04/2012**

Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione **SCRITTURA PRIVATA CON SOTTOSCRIZIONE AUTENTICATA**

Data 21/03/2012 Numero di repertorio 2617/2000

Notaio [REDACTED] Codice fiscale [REDACTED]

Sede SAN GIOVANNI VALDARNO (AR)

Dati relativi alla convenzione

Specie **ATTO TRA VIVI**

Descrizione 123 **COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO**

Voltura catastale automatica NO

Altri dati

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione A, sezione B, sezione C

Dati riepilogativi

Unità negoziali 1 Soggetti a favore 1 Soggetti contro 1

Sezione C - Soggetti

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di FAVORE

Denominazione o ragione sociale [REDACTED]

Sede [REDACTED]

Codice fiscale [REDACTED]

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di **SERVITU' DI ELETTRODOTTO**

INTERRATO

Per la quota di 1/1

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di **CONTRO**

Denominazione o ragione sociale [REDACTED]

Sede [REDACTED]

Codice fiscale [REDACTED]

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di **SERVITU' DI ELETTRODOTTO**

INTERRATO

Per la quota di 1/1

➤ **TRASCRIZIONE (All.47) R.g. n. 5436 R.p. n. 4074 Pres. n. 31 del 18/04/2012**

Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione **SCRITTURA PRIVATA CON SOTTOSCRIZIONE AUTENTICATA**

Data 21/03/2012 Numero di repertorio 2617/2000

Notaio [REDACTED] Codice fiscale [REDACTED]

Sede SAN GIOVANNI VALDARNO (AR)

Dati relativi alla convenzione

Specie **ATTO TRA VIVI**

Descrizione 123 **COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO**

Voltura catastale automatica NO

Altri dati

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione A, sezione B, sezione C

Dati riepilogativi

Unità negoziali 1 Soggetti a favore 1 Soggetti contro 1

Sezione C - Soggetti

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di **FAVORE**

Denominazione o ragione sociale [REDACTED]

Sede [REDACTED]

Codice fiscale [REDACTED]

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di **SERVITU' DI PASSO**

Per la quota di 1/1

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di **CONTRO**

Denominazione o ragione sociale [REDACTED]

Sede [REDACTED]

Codice fiscale [REDACTED]

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di **SERVITU' DI PASSO**

Per la quota di 1/1

Ω Ω

Inoltre viene evidenziato quanto rilevato dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di S. Giovanni Valdarno con prot. n.2415 del 02/02/2022 (All.71), il quale viene riprodotto appresso in estratto:

CERTIFICA

Che le aree distinte al Catasto di questo Comune al Foglio 4, part. 489, 477, 465, 544, 545, 549, 550, 551, 552, 553, 554, 555, 556, 557, 558, 559, 669, 678, 677 risultano avere la seguente destinazione urbanistica secondo le previsioni del Regolamento Urbanistico:

part. 489, 678, 677

- TNF Tessuti di nuova formazione (art. 19.3bis)
zona territoriale omogenea "B" ai sensi del D.M. 1444/1968

part. 477

- VG Giardini pubblici (art. 26.1)
zona territoriale omogenea "F" ai sensi del D.M. 1444/1968
corrispondono agli standard indicati con la lettera c) dal D.M. 1444/1968
- VA Verde di arredo stradale (art. 26.3)
zona territoriale omogenea "F" ai sensi del D.M. 1444/1968
- P Parcheggio (art. 27.2)
zona territoriale omogenea "F" ai sensi del D.M. 1444/1968
corrispondono agli standard indicati con la lettera d) dal D.M. 1444/1968
- (simbolo) Infrastrutture stradali (art. 27.2)
zona territoriale omogenea "F" ai sensi del D.M. 1444/1968

part. 465

- ES_TC Tessuti storici (art. 19.3ter)
zona territoriale omogenea "B" ai sensi del D.M. 1444/1968
- P Parcheggio (art. 27.2)
zona territoriale omogenea "F" ai sensi del D.M. 1444/1968
corrispondono agli standard indicati con la lettera d) dal D.M. 1444/1968

part. 544, 545

- ES_TC Tessuti storici (art. 19.3ter)
zona territoriale omogenea "B" ai sensi del D.M. 1444/1968

part. 549

- TNF Tessuti di nuova formazione (2C3_UMI2) (art. 19.3bis)
zona territoriale omogenea "B" ai sensi del D.M. 1444/1968
- VG Giardini pubblici (art. 26.1)
zona territoriale omogenea "F" ai sensi del D.M. 1444/1968

part. 550, 552

- TNF Tessuti di nuova formazione (2C3_UMI2) (art. 19.3bis)
zona territoriale omogenea "B" ai sensi del D.M. 1444/1968

part. 551, 553, 554, 555, 556, 557, 558

- VG Giardini pubblici (art. 26.1)
zona territoriale omogenea "F" ai sensi del D.M. 1444/1968
corrispondono agli standard indicati con la lettera c) dal D.M. 1444/1968

part. 559

- VG Giardini pubblici (art. 26.1)
zona territoriale omogenea "F" ai sensi del D.M. 1444/1968
corrispondono agli standard indicati con la lettera c) dal D.M. 1444/1968
- (simbolo) Infrastrutture stradali (art. 27.2)
zona territoriale omogenea "F" ai sensi del D.M. 1444/1968

part. 669

- TNF Tessuti di nuova formazione (art. 19.3bis)
zona territoriale omogenea "B" ai sensi del D.M. 1444/1968
- TNF Tessuti di nuova formazione (2C3_UMI1) (art. 19.3bis)
zona territoriale omogenea "B" ai sensi del D.M. 1444/1968
- VG Giardini pubblici (art. 26.1)
zona territoriale omogenea "F" ai sensi del D.M. 1444/1968
corrispondono agli standard indicati con la lettera c) dal D.M. 1444/1968
- P Parcheggio (art. 27.2)
zona territoriale omogenea "F" ai sensi del D.M. 1444/1968
corrispondono agli standard indicati con la lettera d) dal D.M. 1444/1968
- (simbolo) Infrastrutture stradali (art. 27.2)
zona territoriale omogenea "F" ai sensi del D.M. 1444/1968

che, oltre alle previsioni prevalenti, di cui sopra le aree sono parzialmente interessate anche dalle seguenti previsioni del Regolamento Urbanistico:

- (simbolo) Filari alberati (art. 26.3)
- (simbolo) Piste ciclopedonali (art. 27.2)

che, infine, le aree risultano soggette ai seguenti vincoli:

- DPA (Distanza di prima approssimazione) elettrodotti alta tensione (art. 32.7)

Riguardo a quanto riportato nel C.D.U. si allega *art.32.7* delle N.T.A. del Regolamento Urbanistico (All.75).

* * * * *

6) RISPOSTA ALL'INCARICO n.6

La sottoscritta, visto i Titoli di Provenienza, il CERTIFICATO NOTARILE inserito all'interno del fascicolo, le ispezioni ipotecarie e le informazioni reperite presso i pubblici uffici, oltre alle formalità già riportate al P.to 3. della Consulenza, non ha rilevato l'esistenza di altre formalità, vincoli o oneri che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente (iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli), pertanto i vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura risultano essere:

➤ 6.1_ TRASCRIZIONE (All.32) R.g. n. 477 R.p. n. 362 Pres. n. 5 del 12/01/2011

Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione **ATTO GIUDIZIARIO**

Data 18/10/2010 *Numero di repertorio* 1335/2010

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO *Codice fiscale* 800 050 50515

Sede AREZZO (AR)

Dati relativi alla convenzione

Specie **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE**

Descrizione 726 **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Voltura catastale automatica NO

per la cui cancellazione si indica un costo di Euro 294,00:

- ✓ Imposta ipotecaria Euro 200,00;
- ✓ Imposta di bollo Euro 59,00;
- ✓ Tassa ipotecaria Euro 35,00.

➤ 6.2_ ISCRIZIONE (All.33) R.g. n. 14282 R.p. n. 1882 Pres. n. 3 del 18/09/2017

Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione **ATTO GIUDIZIARIO**

Data 07/02/2017 *Numero di repertorio* 95

Pubblico ufficiale TRIBUNALE *Codice fiscale* 800 139 80513

Sede AREZZO (AR)

Dati relativi all'ipoteca o al privilegio

Specie dell'ipoteca o del privilegio **IPOTECA GIUDIZIALE**

Derivante da 0281 **DECRETO INGIUNTIVO**

Capitale € 3.703,00 *Tasso interesse annuo - Tasso interesse semestrale -*

Interessi € 3.148,50 *Spese* € 3.148,50 *Totale* € 10.000,00

per la cui cancellazione si indica un costo di Euro 294,00:

- ✓ Imposta ipotecaria Euro 200,00;
- ✓ Imposta di bollo Euro 59,00;
- ✓ Tassa ipotecaria Euro 35,00.

➤ **6.3_ ISCRIZIONE (All.34) R.g. n. 14379 R.p. n. 1900 Pres. n. 2 del 20/09/2017**

Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione **ATTO GIUDIZIARIO**

Data 13/09/2017 Numero di repertorio 406

Pubblico ufficiale TRIBUNALE Codice fiscale 800 139 80513

Sede AREZZO (AR)

Dati relativi all'ipoteca o al privilegio

Specie dell'ipoteca o del privilegio **IPOTECA GIUDIZIALE**

Derivante da 0281 **DECRETO INGIUNTIVO**

Capitale € 855,00 Tasso interesse annuo - Tasso interesse semestrale -

Interessi € 672,50 Spese € 472,50 Totale € 2.000,00

per la cui cancellazione si indica un costo di Euro 294,00:

- ✓ Imposta ipotecaria Euro 200,00;
- ✓ Imposta di bollo Euro 59,00;
- ✓ Tassa ipotecaria Euro 35,00.

➤ **6.4_ ISCRIZIONE (All.35) R.g. n. 15674 R.p. n. 2092 Pres. n. 7 del 12/10/2017**

Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione **ATTO GIUDIZIARIO**

Data 04/10/2017 Numero di repertorio 1392/2017

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI AREZZO Codice fiscale 800 139 80513

Sede AREZZO (AR)

Dati relativi all'ipoteca o al privilegio

Specie dell'ipoteca o del privilegio **IPOTECA GIUDIZIALE**

Derivante da 0281 **DECRETO INGIUNTIVO**

Capitale € 15.618,05 Tasso interesse annuo - Tasso interesse semestrale -

Interessi € 46,85 Spese € 14.335,10 Totale € 30.000,00

Presenza di condizione risolutiva - Durata -

per la cui cancellazione si indica un costo di Euro 294,00:

- ✓ Imposta ipotecaria Euro 200,00;
- ✓ Imposta di bollo Euro 59,00;
- ✓ Tassa ipotecaria Euro 35,00.

➤ **6.5_ ISCRIZIONE (All.36) R.g. n. 18639 R.p. n. 2537 Pres. n. 1 del 01/12/2017**

Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione **ATTO GIUDIZIARIO**

Data 27/11/2017 Numero di repertorio 1669/2017

Autorità emittente TRIBUNALE Codice fiscale 800 139 80513

Sede AREZZO (AR)

Dati relativi all'ipoteca o al privilegio

Specie dell'ipoteca o del privilegio **IPOTECA GIUDIZIALE**

Derivante da 0281 **DECRETO INGIUNTIVO**

Capitale € 418.589,95 Tasso interesse annuo 0,514% Tasso interesse semestrale -

Interessi - Spese - Totale € 180.000,00

Presenza di condizione risolutiva - Durata -

per la cui cancellazione si indica un costo di Euro 294,00:

- ✓ Imposta ipotecaria Euro 200,00;
- ✓ Imposta di bollo Euro 59,00;
- ✓ Tassa ipotecaria Euro 35,00.

➤ **6.6_ TRASCRIZIONE (All.37) R.g. n. 715 R.p. n. 525 Pres. n. 17 del 17/01/2019**

Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione **ATTO GIUDIZIARIO**

Data 03/01/2019 Numero di repertorio 4655/2018

Autorità emittente UFFICIALE GIUDIZIARIO Codice fiscale 800 050 50515

Sede AREZZO (AR)

Dati relativi alla convenzione

Specie **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE**

Descrizione 726 **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Voltura catastale automatica NO

per la cui cancellazione si indica un costo di Euro 294,00:

- ✓ Imposta ipotecaria Euro 200,00;
- ✓ Imposta di bollo Euro 59,00;
- ✓ Tassa ipotecaria Euro 35,00.

➤ **6.7_ ISCRIZIONE (All.40) R.g. n. 6164 R.p. n. 756 Pres. n. 1 del 14/04/2021**

Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione **ATTO NOTARILE PUBBLICO**

Data 30/04/2001 Numero di repertorio 31042

Notaio [REDACTED] Codice fiscale [REDACTED]

Sede MONTEVARCHI (AR)

Dati relativi all'ipoteca o al privilegio

Specie dell'ipoteca o del privilegio **IPOTECA IN RINNOVAZIONE**

Derivante da 0675 **IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO**

Capitale € 5.164.568,99 Tasso interesse annuo 5,713% Tasso interesse semestrale -
Interessi - Spese - Totale € 10.329.137,98
Importi variabili SI Valuta estera - Somma iscritta da aumentare automaticamente SI
Presenza di condizione risolutiva - Durata 5 anni

Altri dati

Formalità di riferimento Servizio di PI di AREZZO
Iscrizione Numero di registro particolare 1075 del 03/05/2001
Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione A, sezione B, sezione C
Richiedente [REDACTED]
Indirizzo [REDACTED]

Dati riepilogativi

Unità negoziali 2 Soggetti a favore 1 Soggetti contro 1

Relativamente all'iscrizione ipotecaria in questione, viene specificato che:

- l'ISCRIZIONE (All.40) R.g. n. 6164 R.p. n. 756 Pres. n. 1 del 14/04/2021 riporta un importo ipotecario di Euro 10.329.137,98, e risulta essere IPOTECA IN RINNOVAZIONE dell'ISCRIZIONE R.P. n.1075 del 03/05/2001 (All.30) che riportava un importo ipotecario di Lit. it. 20.000.000.000.
- L'ISCRIZIONE R.P. n.1075 del 03/05/2001 (All.30) è stata oggetto di una serie di ANNOTAZIONI per RESTRIZIONI BENI.

Specificato quanto sopra la sottoscritta procede ad indicare i costi per la cancellazione dell'ipoteca sulla base di quanto riportato nell'ISCRIZIONE (All.40) R.g. n. 6164 R.p. n. 756 Pres. n. 1 del 14/04/2021,

per la cui cancellazione si indica un costo di Euro 51.740,00:

- ✓ Imposta ipotecaria Euro 51.646,00 (0,50% di Euro 10.329.137,98);
- ✓ Imposta di bollo Euro 59,00;
- ✓ Tassa ipotecaria Euro 35,00.

➤ **6.8_ ISCRIZIONE (All.41) R.g. n. 6165 R.p. n. 757 Pres. n. 2 del 14/04/2021**

Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione **ATTO NOTARILE PUBBLICO**
Data 30/04/2001 Numero di repertorio 31042
Notaio [REDACTED] Codice fiscale [REDACTED]
Sede MONTEVARCHI (AR)

Dati relativi all'ipoteca o al privilegio

Specie dell'ipoteca o del privilegio **IPOTECA IN RINNOVAZIONE**
Derivante da 0675 **IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO**
Capitale € 5.164.568,99 Tasso interesse annuo 5,713% Tasso interesse semestrale -
Interessi - Spese - Totale € 10.329.137,98
Importi variabili SI Valuta estera - Somma iscritta da aumentare automaticamente SI
Presenza di condizione risolutiva - Durata 5 anni

Altri dati

Formalità di riferimento Servizio di PI di AREZZO
Iscrizione Numero di registro particolare 1076 del 03/05/2001

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione A, sezione B, sezione C

Richiedente [REDACTED]

Indirizzo [REDACTED]

Dati riepilogativi

Unità negoziali 2 Soggetti a favore 1 Soggetti contro 1

Relativamente all'iscrizione ipotecaria in questione, viene specificato che:

- l'ISCRIZIONE (All.41) R.g. n. 6165 R.p. n. 757 Pres. n. 2 del 14/04/2021 riporta un importo ipotecario di Euro 10.329.137,98, e risulta essere IPOTECA IN RINNOVAZIONE dell'ISCRIZIONE R.P. n.1076 del 03/05/2001 (All.31) che riportava un importo ipotecario di Lit. it. 20.000.000.000.
- L'ISCRIZIONE R.P. n.1076 del 03/05/2001 (All.31) è stata oggetto di una serie di ANNOTAZIONI per RESTRIZIONI BENI.

Specificato quanto sopra la sottoscritta procede ad indicare i costi per la cancellazione dell'ipoteca sulla base di quanto riportato nell'ISCRIZIONE (All.41) R.g. n. 6165 R.p. n. 757 Pres. n. 2 del 14/04/2021,

per la cui cancellazione si indica un costo di Euro 51.740,00:

- ✓ Imposta ipotecaria Euro 51.646,00 (0,50% di Euro 10.329.137,98);
- ✓ Imposta di bollo Euro 59,00;
- ✓ Tassa ipotecaria Euro 35,00.

Ω Ω

In conclusione, per la cancellazione delle sopra indicate formalità si indicano costi per un totale di Euro 105.244,00 (salvo variazioni di imposte, tasse, bolli ect.); viene precisato che i costi dianzi indicati sono un calcolo riassuntivo avente carattere meramente informativo e non vincolante e pertanto si evidenzia che in caso di aggiudicazione dei beni all'asta, gli effettivi importi dovuti saranno calcolati e determinati in concreto dal competente Ufficio Pubblico.

Ω Ω

Per quanto alle difformità catastali e urbanistiche si rimanda a quanto riportato in dettaglio ai P.ti 9_ (catasto) e 11_ (urbanistica) della Consulenza.

* * * * *

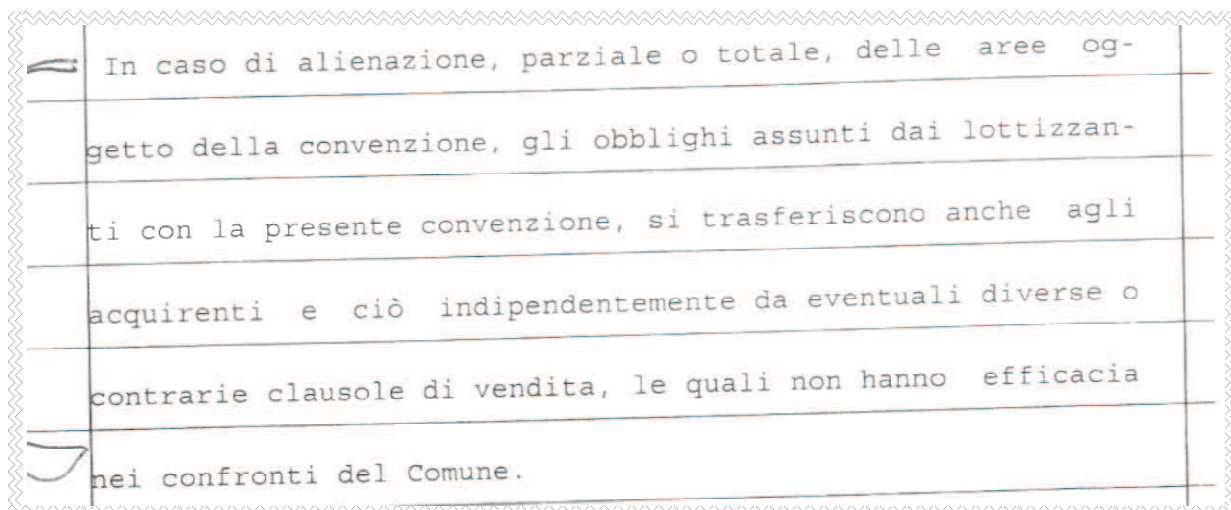
7) RISPOSTA ALL'INCARICO n.7

Nota introduttiva comune a tutti i beni pignorati (con la sola eccezione della Particella n.544)

I beni pignorati in questione risultano situati nel territorio comunale di S. Giovanni Valdarno, in Loc.Vacchereccia (lungo la Via Vacchereccia, nei pressi dell'abitato di Ponte alle Forche) all'interno di un area di recente edificazione

L'area ove ricadono i beni pignorati (ad eccezione della P.Ila n.544) risulta inserita nel Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica relativo al comparto residenziale 2C3.15 denominato "Vacchereccia" adottato con Deliberazione C.C. n.70/99, approvato con successiva Deliberazione C.C. n.19 del 21/03/2000; con Deliberazione della Giunta Municipale n. 173 del 05/07/2001 (tra più ampia consistenza) è stato deliberato di approvare il progetto relativo alle opere di urbanizzazione di detto comparto residenziale 2C3.15 denominato "Vacchereccia" e di approvare lo schema di convenzione, ed in data 06/07/2001 è stato stipulato ATTO DI CONVENZIONE PER PIANO PARTICOLAREGGIATO 2C3.15 "VACCHERECCIA", atto ai rogiti del Dr. [REDACTED] Notaio Rep.n.31639 Racc. n.12173 (All.43), trascritto il 16/07/2001 al R.G. n.11593 R.P. n.8014 (All.44);

la sottoscritta evidenzia l'importanza di detta Convenzione (All.43) e conseguentemente invita il possibile futuro offerente a porre particolare attenzione a quanto ivi riportato, tenendo di conto che la proprietà debitrice eseguita non ha adempiuto a tutti gli obblighi/adempimenti assunti con la citata Convenzione del 06/07/2001 (All.43), ed in particolare viene evidenziato il mancato spostamento della linea elettrica; riguardo la suddetta Convenzione (All.43), appresso viene portato in evidenza un estratto della medesima:



Per una cognizione grafica del Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica relativo al comparto residenziale 2C3.15 denominato “Vacchereccia” adottato con Deliberazione C.C. n.70/99, si allega file contenente un insieme delle tavole grafiche di detto Piano Particolareggiato (All.80).

Specifiche informazioni e dettagli riguardo l’urbanizzazione delle aree ed ai dati di natura urbanistica, sono riportate al successivo P.to 10_della Consulenza.

(sovrapposizione immagine aerea/catastale) – fonte REGIONE TOSCANA – SITA: cartoteca – diritti riservati®



Trattandosi di una pluralità di beni, viene proceduto ad una differenziata trattazione dei medesimi (raggruppati per caratteristiche/tipologie omogenee).

➤ **7.1) Per quanto ai seguenti beni pignorati:**

Un. Neg. Imm.n.	Comune, Indirizzo Natura	Identificazione catastale
Un. Neg.1 Imm.n.1	SAN GIOVANNI VALDARNO, Via G. Verdi snc C6 – garage	C.F. SAN GIOVANNI VALDARNO Fgl.4 P.IIa 489 Sub.2
Un. Neg.1 Imm.n.3	SAN GIOVANNI VALDARNO, Via G. Verdi n.57/A A2 - abitazione	C.F. SAN GIOVANNI VALDARNO Fgl.4 P.IIa 489 Sub.8

Viene premesso che la descrizione appresso riportata delle unità immobiliari pignorate in questione, risulta essere la descrizione dei beni nello stato ed utilizzo in cui i beni si trovavano al momento degli accessi/sopralluoghi effettuati (1° accesso del 17/07/2019, 2° accesso del 03/12/2020), **con avvertimento al lettore che i beni in questione risultano interessati da difformità edilizie dettagliatamente descritte al P.to 11_ della Consulenza.**

Le uu.ii. in questione risultano essere inserite all'interno di un fabbricato di più ampia consistenza suddiviso in varie unità immobiliari (condominio), fabbricato che presenta struttura portante in elevazione costituita in c.a. e copertura del tipo a due falde (tipologia c.d. a capanna), e precisamente risultano consistere in:

✚ **7.1.1_ abitazione,**

- ubicata in Comune di **SAN GIOVANNI VALDARNO** (AR) Via G. Verdi n.57/A, Piano Terreno e Piano S1;
- catastalmente identificata al Catasto **Fabbricati** del Comune di **SAN GIOVANNI VALDARNO**, in Foglio di mappa n.4 Particella n.489 Subalterno 8 Categoria A/2 Classe 3 Consistenza 6,5 vani, Rendita Euro 570,68, come da visura catastale (All.10);
- formata,
al Piano Terreno (P.T. sviluppato su due differenti quote) da:
 - n.3 camere (con terrazza-loggia);
 - n.1 ripostiglio;
 - n.1 disimpegno/corridoio;
 - n.1 bagno;
 - n.1 ampio locale adibito a soggiorno (con soppalco);
 ed al Piano S1 (interrato) da:

- n.1 w.c. con anti-w-c;
- n.1 disimpegno;
- n.2 ambienti utilizzati a lavanderia/studio/pluriuso;
- n.1 ambiente utilizzato/allestito a cucina;

i due piani (P.T. e P.S1) risultano collegati mediante scala interna.

Viene specificato che la porzione di u.i. posta al Piano S1 risulta essere contigua/comunicante con il locale garage (Sub.2) descritto nel prosieguo.

Risultano compresi nell'u.i., n.1 giardino/resede esclusivo di pertinenza posto nella parte fronte, e n.1 giardino/resede esclusivo di pertinenza posto nella parte retro.

L'u.i. in questione presenta:

- pareti interne intonacate e tinteggiate;
- ambienti interni pavimentati con mattonelle in materiale di tipo ceramico;
- porte interne in legno tamburato;
- finestre e porte-finestre con inserti vetrati, le porte-finestre risultano dotate esternamente di persiane.

L'u.i. in questione, in linea generale risulta essere in buone condizioni di manutenzione ed uso ad eccezione:

- dello stato della tinteggiatura delle pareti interne (tinteggiatura datata);
- di alcune criticità rilevate nell'ambiente soggiorno, ove risulta presente umidità (v. foto 14/Lotto n.1) nella parte bassa della parete (lato passaggio comune B.C.N.C. Sub.17), e traccia/segnale di avvenuta infiltrazione (v. foto 18/Lotto n.1) nella parte alta dell'ambiente (soppalco, lato canna fumaria).

L'u.i. in questione presenta n.2 accessi (n.1 sul fronte e n.1 sul retro), pertanto vi si può accedere dalla Via G. Verdi previo passaggio comune (B.C.N.C. Sub.17), oltrechè dalla Via G. Verdi previo passaggio comune (B.C.N.C. Sub.19).

Per una migliore e diretta comprensione della consistenza e conformazione del bene, nonché dello stato di manutenzione e del livello delle rifiniture, si richiama la visione:

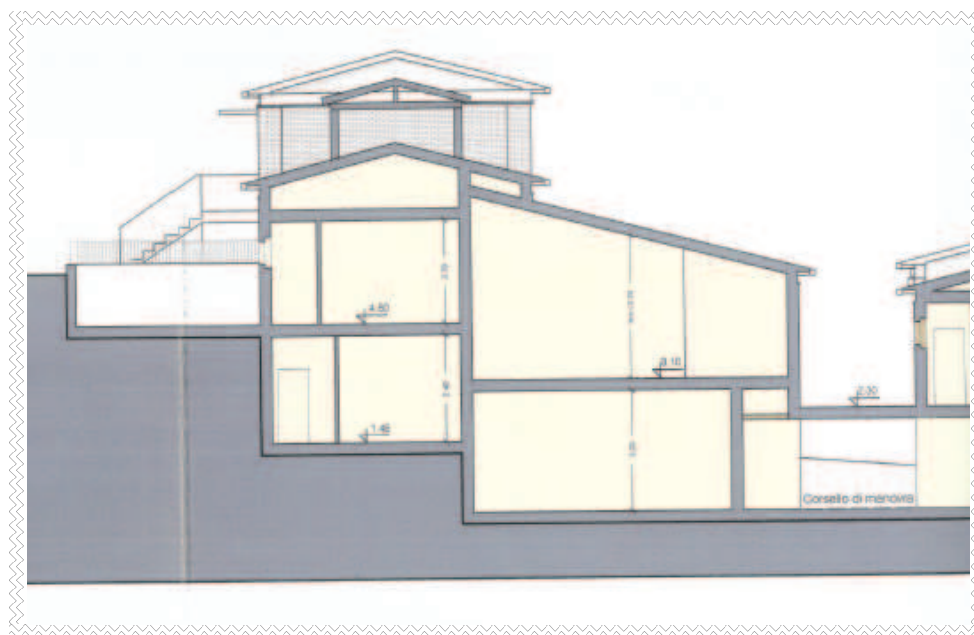
- della documentazione fotografica (All.01);
- della planimetria catastale (All.18) e delle planimetrie di progetto (All.59-60) tenendo conto che dette planimetrie rappresentano lo stato legittimo e non lo stato rilevato (come specificato al P.to 9_ e P.to 11_ della Consulenza).

La superficie commerciale dell'u.i. (per la sua estensione urbanisticamente legittima) risulta essere di Mq.182 (superficie lorda ragguagliata/omogeneizzata alla diversa tipologia degli ambienti, determinata in base al DPR 23.03.1998 n.138).

L'u.i. in questione:

- risulta essere dotata di impianto elettrico, impianto idrico, e impianto di riscaldamento di tipo autonomo;
- presenta pareti in aderenza ad altre unità immobiliari di altra proprietà, e pareti esterne orientate a Nord/Ovest a Nord/Est e a Sud;
- presenta altezze utili variabili, per una diretta identificazione delle altezze si riporta sotto un estratto della sezione rappresentata nella Tav.A13 (All.83) della COMUNICAZIONE DI ULTIMAZIONE DEI LAVORI UNITAMENTE AL CERTIFICATO DI CONFORMITA' DELLE OPERE AL PROGETTO CONTENUTO NEL TITOLO ABILITATIVO CON VARIANTE CON VARIANTE IN CORSO D'OPERA depositata al Comune di S. Giovanni Valdarno in data 24/11/2007 con prot.n.020920:

- estratto Tav.A13 prot.n.020920 del 24/11/2007 (All.83) -



7.1.2_garage,

- ubicato in Comune di **SAN GIOVANNI VALDARNO** (AR) Via G. Verdi snc, Piano S1 (interrato);
- catastalmente identificato al Catasto **Fabbricati** del Comune di **SAN GIOVANNI VALDARNO**, in Foglio di mappa n.4 Particella n.489 Subalterno 2 Categoria C/6 Classe 3 Consistenza 39 mq., Rendita Euro 147,04, come da visura catastale (All.10);
- posto al Piano Interrato, formato da:
 - n.1 locale destinato a garage (con contiguo sottoscala/altro volume);
 - n.1 ambiente utilizzato come locale di deposito;

Viene specificato che il locale garage risulta essere contiguo/comunicante con l'u.i. abitativa (Sub.8) dianzi descritta.

L'u.i. in questione presenta:

- pareti interne intonacate e tinteggiate;
- ambienti interni pavimentati con mattonelle in materiale di tipo ceramico;
- porte interne in legno tamburato;
- porta di accesso carrabile di tipo basculante in metallo.

L'u.i. in questione, in linea generale risulta essere in buone condizioni di manutenzione ed uso.

L'u.i. in questione risulta accessibile (in modalità carrabile) dalla Via G. Verdi previo passaggio da corsello comune (B.C.N.C. Sub.16).

Per una migliore e diretta comprensione della consistenza e conformazione del bene, nonché dello stato di manutenzione e del livello delle rifiniture, si richiama la visione:

- della documentazione fotografica (All.01);
- della planimetria catastale (All.19) e della planimetria di progetto (All.59) tenendo conto che dette planimetrie rappresentano lo stato legittimo e non lo stato rilevato (come specificato al P.to 9_ e P.to 11_ della Consulenza).

La superficie commerciale dell'u.i. (per la sua estensione urbanisticamente legittima) risulta essere di Mq.42 (superficie lorda determinata in base al DPR 23.03.1998 n.138).

L'u.i.u. in questione:

- risulta essere dotata di impianto elettrico;
- non presenta pareti esterne al fabbricato.
- presenta altezza utile interna di ml.3,12 per quanto (al locale principale/garage).

Nota comune alle n.2 uu.ii. (Sub.8 e Sub.2)

Nei beni risultano comprese tutte le relative accessioni, adiacenze, pertinenze, servitù attive e passive esistenti, diritti di comunione/condominialità pro-quota ritenuti tali per legge/uso/destinazione/documentazione catastale e quanto altro inerente ed emergente dallo stato dei luoghi, oltrechè dai titoli di provenienza e relative trascrizioni, ed in particolare vengono citati i Beni Comuni non Censibili catastalmente identificati al Catasto **Fabbricati** del Comune di **SAN GIOVANNI VALDARNO**, in Foglio di mappa n.4 Particella n.489:

- Sub. 16 – corsello comune di accesso ai garages (Bene Comune non Censibile);
- Sub. 17 – passaggio comune di accesso all'abitazione (Bene Comune non Censibile);
- Sub. 19 – passaggio comune di accesso all'abitazione (Bene Comune non Censibile);

ai fini dell'identificazione di detti B.C.N.C. viene fatto riferimento alla documentazione catastale in atti di cui all'elaborato planimetrico catastale (All.12) e correlati elenco dei subalterni assegnati (All.13-14-15-16-17).

Come già evidenziato al P.to 1_ della Consulenza e richiamato al successivo P.to 8_ della Consulenza, l'esperto evidenzia nuovamente che i B.C.N.C. in questione non risultano presenti nella Nota di Trascrizione del pignoramento (■■■■) R.G.715, R.P.525 del 17/01/2019 (All.37).

La sottoscritta evidenzia nuovamente che beni pignorati in questione risultano inseriti nel Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica relativo al comparto residenziale 2C3.15 denominato "Vacchereccia" adottato con Deliberazione C.C. n.70/99, approvato con successiva Deliberazione C.C. n.19 del 21/03/2000; con Deliberazione della Giunta Municipale n. 173 del 05/07/2001 (tra più ampia consistenza) è stato deliberato di approvare il progetto relativo alle opere di urbanizzazione di detto comparto residenziale 2C3.15 denominato "Vacchereccia" e di approvare lo schema di convenzione, ed in data 06/07/2001 è stato stipulato ATTO DI CONVENZIONE PER PIANO PARTICOLAREGGIATO 2C3.15 "VACCHERECCIA", atto ai rogiti del Dr. ■■■■ Notaio Rep.n.31639 Racc. n.12173 (All.43), trascritto il 16/07/2001 al R.G. n.11593 R.P. n.8014 (All.44); detta **Convenzione (All.43) risulta essere particolarmente importante, conseguentemente il possibile futuro offerente viene invitato a porre particolare attenzione a quanto ivi riportato, tenendo di conto che la proprietà debitrice eseguita non ha adempiuto a tutti gli obblighi/adempimenti assunti con la citata Convenzione del 06/07/2001 (All.43), ed in particolare viene evidenziato il mancato spostamento della linea elettrica.**

Ω

➤ **7.2) Per quanto al seguente bene pignorato:**

Un. Neg. Imm.n.	Comune, Indirizzo Natura	Identificazione catastale
Un. Neg.1 Imm.n.2	SAN GIOVANNI VALDARNO, Via G. Verdi snc A3 - abitazione	C.F. SAN GIOVANNI VALDARNO Fgl.4 P.IIIa 489 Sub.15

Viene premesso che la descrizione appresso riportata dell'unità immobiliare pignorata in questione, risulta essere la descrizione del bene nello stato ed utilizzo in cui il bene si trovava al momento degli accessi/sopralluoghi effettuati (1° accesso del 17/07/2019, 2° accesso del 22/02/2021), **con avvertimento al lettore che il bene in questione risulta interessato da difformità edilizie dettagliatamente descritte al P.to 11_ della Consulenza.**

L'u.i. in questione risulta essere inserita all'interno di un fabbricato di più ampia consistenza suddiviso in varie unità immobiliari (condominio), fabbricato che presenta struttura portante in elevazione costituita in c.a. e copertura del tipo a due falde (tipologia c.d. a capanna), e precisamente risulta consistere in:

📌 **7.2.1_ abitazione,**

- ubicata in Comune di in Comune di **SAN GIOVANNI VALDARNO** (AR) Via G. Verdi snc, Piano 1;
- catastalmente identificata al Catasto **Fabbricati** del Comune di **SAN GIOVANNI VALDARNO**, in Foglio di mappa n.4 Particella n.489 Subalterno 15 Categoria A/3 Classe 4 Consistenza 4 vani, Rendita Euro 320,20, come da visura catastale (All.10);
- formato da:
 - n.1 ambiente progettualmente destinato ingresso/disimpegno;
 - n.1 ambiente progettualmente destinato a camera;
 - n.1 ambiente progettualmente destinato a bagno;
 - n.1 ambiente progettualmente destinato a soggiorno (con terrazzo-loggia);
 - n.1 ambiente progettualmente destinato a cucina;

L'u.i. in questione risulta essere in uno stato c.d. "al grezzo", in condizione non abitabile:

- l'interno risulta essere privo di qualsiasi tipo di finitura (in via sintetica viene citata la totale assenza di intonaci/pavimenti/rivestimenti/sanitari/infissi-serramenti), si segnala la presenza di porzioni di impianti tecnologici (non ultimati).
- esternamente, nelle finestrate degli ambienti progettualmente destinati a camera-bagno-soggiorno risultano presenti le persiane.

Le facciate risultano ultimate e si presentano in buono stato; si segnala la mancanza di ringhiera nella scala di accesso.

All'u.i. in questione si accede dalla Via G. Verdi previo passaggio comune (B.C.N.C. Sub.20).

Per una migliore e diretta comprensione della consistenza e conformazione del bene, nonché dello stato dei luoghi, si richiama la visione:

- della documentazione fotografica (All.01);
- della planimetria catastale (All.20) e della planimetria di progetto (All.61).

La superficie commerciale dell'u.i. risulta essere di Mq.64 (superficie lorda ragguagliata/omogeneizzata alla diversa tipologia degli ambienti, determinata in base al DPR 23.03.1998 n.138).

L'u.i. in questione:

- presenta altezza utile interna (allo stato "*grezzo*" attuale) di ml.2,82; viene specificato che l'altezza di progetto (allo stato "*finito*") risulta essere di ml.2,70;
- presenta pareti esterne orientate su tutti i punti cardinali.

Nota

Nel bene risultano comprese tutte le relative accessioni, adiacenze, pertinenze, servitù attive e passive esistenti, diritti di comunione/condominialità pro-quota ritenuti tali per legge/uso/destinazione/documentazione catastale e quanto altro inerente ed emergente dallo stato dei luoghi, oltrechè dai titoli di provenienza e relative trascrizioni, ed in particolare viene citato il Bene Comune non Censibile catastalmente identificati al Catasto **Fabbricati** del Comune di **SAN GIOVANNI VALDARNO**, in Foglio di mappa n.4 Particella n.489:

- Sub. 20 – passaggio comune di accesso all'abitazione (Bene Comune non Censibile); ai fini dell'identificazione di detto B.C.N.C. viene fatto riferimento alla documentazione catastale in atti di cui all'elaborato planimetrico catastale (All.12) e correlati elenco dei subalterni assegnati (All.13-14-15-16-17).

Come già evidenziato al P.to 1_ della Consulenza e richiamato al successivo P.to 8_ della Consulenza, l'esperto evidenzia nuovamente che il B.C.N.C. in questione non risulta presente nella Nota di Trascrizione del pignoramento (■■■■) R.G.715, R.P.525 del 17/01/2019 (All.37).

La sottoscritta evidenzia nuovamente che i beni pignorati in questione risultano inseriti nel Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica relativo al comparto residenziale 2C3.15 denominato "Vacchereccia" adottato con Deliberazione C.C. n.70/99, approvato con successiva Deliberazione C.C. n.19 del 21/03/2000; con Deliberazione della Giunta Municipale n. 173 del 05/07/2001 (tra più ampia consistenza) è stato deliberato di approvare il progetto relativo alle opere di urbanizzazione di detto comparto residenziale 2C3.15 denominato "Vacchereccia" e di approvare lo schema di convenzione, ed in data 06/07/2001 è stato stipulato ATTO DI CONVENZIONE PER PIANO PARTICOLAREGGIATO 2C3.15 "VACCHERECCIA", atto ai rogiti del Dr. [REDACTED] Notaio Rep.n.31639 Racc. n.12173 (All.43), trascritto il 16/07/2001 al R.G. n.11593 R.P. n.8014 (All..44); detta **Convenzione (All.43) risulta essere particolarmente importante, conseguentemente il possibile futuro offerente viene invitato a porre particolare attenzione a quanto ivi riportato, tenendo di conto che la proprietà debitrice eseguita non ha adempiuto a tutti gli obblighi/adempimenti assunti con la citata Convenzione del 06/07/2001 (All.43), ed in particolare viene evidenziato il mancato spostamento della linea elettrica.**

Ω

➤ **7.3) Per quanto al seguente bene pignorato:**

Un. Neg. Imm.n.	Comune, Indirizzo Natura	Identificazione catastale
Rif. Un. Neg.1 Imm.n.8 e Rif. Un. Neg.1 Imm.n.22	SAN GIOVANNI VALDARNO Loc. Vacchereccia/Via P. Mascagni snc F3 – unità in corso di costruzione	C.F. SAN GIOVANNI VALDARNO Fgl.4 P.Ila 678

Viene premesso che la descrizione appresso riportata del fabbricato pignorato in questione, risulta essere la descrizione del bene nello stato ed utilizzo in cui il bene si trovava al momento dell'accesso/sopralluogo effettuato (06/11/2020).

Il bene sopra identificato risulta essere **n.1 fabbricato non ultimato** (*"parziale scheletro di fabbricato"*), contornato da resede pertinenziale, progettualmente denominato "*Villa 1*", edificato in virtù PERMESSO DI COSTRUIRE N.26 del 30/12/2008 rilasciato dal Comune di S. Giovanni Valdarno (All.62), progetto che prevedeva la realizzazione di fabbricati di tipo residenziale (U.M.I. 5).

Alla particella **678** ove insiste il fabbricato in questione è possibile accedere:

- in modalità carrabile dalla Via P. Mascagni (strada di lottizzo attualmente di proprietà del debitore esecutato, con lavori ultimati, liberamente percorribile);
- in modalità pedonale da strada di lottizzo, attualmente di proprietà del debitore esecutato, con lavori non ultimati, non liberamente percorribile (area recintata di cantiere).

Al riguardo viene specificato che le strade di lottizzo dianzi citate risultano essere aree pignorate descritte al successivo P.to 7.5_ (che dovranno essere cedute in forma gratuita al Comune di S. Giovanni Valdarno, così come previsto dalla Convenzione del 06/07/2001, All.43).

Il bene in questione risulta:

- ubicato in Comune di in Comune di **SAN GIOVANNI VALDARNO** (AR) Via P. Mascagni snc;
- catastalmente identificato al Catasto Fabbricati del Comune di SAN GIOVANNI VALDARNO, in Foglio di mappa n.4 Particella n.**678** Categoria F/3, come da visura catastale (All.10);
- costituito da n.1 fabbricato non ultimato ("*parziale scheletro di fabbricato*"), avente tipologia strutturale in c.a., circondato da resede pertinenziale; nello specifico risulta realizzata parzialmente la parte strutturale (piano Interrato, solaio di calpestio P.T., pilastature al P.T.).

Viene specificato che la Particella n.**678** si presenta in stato definibile "*cantiere abbandonato*" e risultano ivi presenti materiali e attrezzature di cantiere.

Per una migliore e diretta comprensione della consistenza e conformazione del bene, nonché dello stato dei luoghi, si richiama la visione:

- della documentazione fotografica (All.01);
- dell'elaborato planimetrico catastale (All.21) e della mappa catastale (All.25).

La superficie lorda in pianta (sagoma) del fabbricato in questione risulta essere di mq.168,00.

La superficie catastale della particella **678** risulta essere di mq.646.

Viene relazionato che il fabbricato non ultimato in questione è stato edificato su un lotto edificabile (*dati del lotto edificabile: sup. mq.648, potenzialità edificatoria mc.1.130*) inserito all'interno della U.M.I. 5; il progetto della "*Villa 1*" (P.d.C. N.26 del 30/12/2008, All.62) prevedeva la realizzazione di un fabbricato formato da n.2 unità abitative aventi accesso indipendente e resede esclusivo (edificio residenziale con tipologia Villa Bifamiliare); progettualmente ogni unità abitativa era sviluppata ai piani:

- Interrato, ove era previsto n.1 garage e n.1 ambiente lavanderia;
- Terreno, (zona giorno) ove era previsto n.1 ingresso, n.1 soggiorno, n.1 cucina, n.1 bagno con anti-bagno, n.2 logge;
- Primo, (zona notte) ove erano previsti n.1 disimpegno n.3 camere, n.1 bagno con anti-bagno, n.2 logge;

con piani (P.S1, P.T., P.1) collegati mediante scala interna.

Per una migliore e diretta comprensione del progetto della “Villa 1” si richiama la visione degli elaborati progettuali allegati al PERMESSO DI COSTRUIRE N.26 del 30/12/2008 rilasciato dal Comune di S. Giovanni Valdarno (All.65_Tav.A01.estr. piano particolareggiato, All.66_Tav.A02.planimetria generale UMI.5, All.67_Tav.A03_pianta piano interrato e sezioni, All.68_Tav.A04.pianta piano terreno e sezioni, All.69_Tav.A05.pianta piano 1 e prospetti, All.70_Tav.A07.prospetti e sezioni).

Sotto viene riportata una tabella ove risultano riportati i Dati di progetto ed i dati di Piano Particolareggiato del lotto:

	Dati di progetto	Dati di Piano Particolareggiato
Sup. coperta <i>Villa 1</i> (mq)	168,00	168,00
Volume edificabile <i>Villa 1</i> (mc)	(244,91+432,09+445,73)= 1.122,73	1.130,00
Volume Interrato <i>Villa 1</i> (mc)	195,93	339,00

I termini per la realizzazione dei lavori previsti dal P.d.C. N.26 del 30/12/2008 e successive proroghe, risultano scaduti.

La sottoscritta evidenzia nuovamente che i beni pignorati in questione risultano inseriti nel Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica relativo al comparto residenziale 2C3.15 denominato “Vacchereccia” adottato con Deliberazione C.C. n.70/99, approvato con successiva Deliberazione C.C. n.19 del 21/03/2000; con Deliberazione della Giunta Municipale n. 173 del 05/07/2001 (tra più ampia consistenza) è stato deliberato di approvare il progetto relativo alle opere di urbanizzazione di detto comparto residenziale 2C3.15 denominato “Vacchereccia” e di approvare lo schema di convenzione, ed in data 06/07/2001 è stato stipulato ATTO DI CONVENZIONE PER PIANO PARTICOLAREGGIATO 2C3.15 “VACCHERECCIA”, atto ai rogiti del Dr. [REDACTED] Notaio Rep.n.31639 Racc. n.12173 (All.43), trascritto il 16/07/2001 al R.G. n.11593 R.P. n.8014 (All.44); detta **Convenzione (All.43) risulta essere particolarmente importante, conseguentemente il possibile futuro offerente viene invitato a porre particolare attenzione a quanto ivi riportato, tenendo di conto che la proprietà debitrice eseguita non ha adempiuto a tutti gli obblighi/adempimenti assunti con la citata Convenzione del 06/07/2001 (All.43), ed in particolare viene evidenziato il mancato spostamento della linea elettrica.**

Ω

➤ **7.4) Per quanto al seguente bene pignorato:**

Un. Neg. Imm.n.	Comune, Indirizzo Natura	Identificazione catastale
Rif. Un. Neg.1 Imm.n.9 e Rif. Un. Neg.1 Imm.n.21	SAN GIOVANNI VALDARNO Loc. Vacchereccia/Via P. Mascagni snc F3 – unità in corso di costruzione	C.F. SAN GIOVANNI VALDARNO Fgl.4 P.Ila 677

Viene premesso che la descrizione appresso riportata del fabbricato pignorato in questione, risulta essere la descrizione del bene nello stato ed utilizzo in cui il bene si trovava al momento dell'accesso/sopralluogo effettuato (06/11/2020).

Il bene sopra identificato risulta essere **n.1 fabbricato non ultimato** (*“parziale scheletro di fabbricato”*), contornato da resede pertinenziale, progettualmente denominato “Villa 4”, edificato in virtù PERMESSO DI COSTRUIRE N.26 del 30/12/2008 rilasciato dal Comune di S. Giovanni Valdarno (All.62), progetto che prevedeva la realizzazione di fabbricati di tipo residenziale (U.M.I.5).

Alla particella 677 ove insiste il fabbricato in questione è possibile accedere:

- in modalità carrabile e pedonale da strada di lottizzo, attualmente di proprietà del debitore eseguito, con lavori non ultimati, non liberamente percorribile (area recintata di cantiere).

Al riguardo viene specificato che le strade di lottizzo dianzi citate risultano essere aree pignorate descritte al successivo P.to 7.5_ (che dovranno essere cedute in forma gratuita al Comune di S. Giovanni Valdarno, così come previsto dalla Convenzione del 06/07/2001, All.43).

Il bene in questione risulta:

- ubicato in Comune di in Comune di **SAN GIOVANNI VALDARNO** (AR) Via P. Mascagni snc;
- catastalmente identificato al Catasto Fabbricati del Comune di SAN GIOVANNI VALDARNO, in Foglio di mappa n.4 Particella n.677 Categoria F/3, come da visura catastale (All.10);
- costituito da n.1 fabbricato non ultimato (*“parziale scheletro di fabbricato”*), avente tipologia strutturale in c.a., circondato da resede pertinenziale; nello specifico risulta realizzata parzialmente la parte strutturale (piano Interrato, solaio di calpestio P.T.).

Viene specificato che la Particella n.677 si presenta in stato definibile “*cantiere abbandonato*” e risultano ivi presenti materiali e attrezzature di cantiere.

Per una migliore e diretta comprensione della consistenza e conformazione del bene, nonché dello stato dei luoghi, si richiama la visione:

- della documentazione fotografica (All.01);
- dell'elaborato planimetrico catastale (All.23) e della mappa catastale (All.25).

La superficie lorda in pianta (sagoma) del fabbricato in questione risulta essere di mq.168,00.

La superficie catastale della particella **677** risulta essere di mq.646.

Viene relazionato che il fabbricato non ultimato in questione è stato edificato su un lotto edificabile (*dati del lotto edificabile: sup. mq.648, potenzialità edificatoria mc.1.130*) inserito all'interno della U.M.I. 5; il progetto della "Villa 4" (P.d.C. N.26 del 30/12/2008, All.62) prevedeva la realizzazione di un fabbricato formato da n.2 unità abitative aventi accesso indipendente e resede esclusivo (edificio residenziale con tipologia Villa Bifamiliare); progettualmente ogni unità abitativa era sviluppata ai piani:

- Interrato, ove era previsto n.1 garage e n.1 ambiente lavanderia;
- Terreno, (zona giorno) ove era previsto n.1 ingresso, n.1 soggiorno, n.1 cucina, n.1 bagno con anti-bagno, n.2 logge;
- Primo, (zona notte) ove erano previsti n.1 disimpegno n.3 camere, n.1 bagno con anti-bagno, n.2 logge;

con piani (P.S1, P.T., P.1) collegati mediante scala interna.

Per una migliore e diretta comprensione del progetto della "Villa 4" si richiama la visione degli elaborati progettuali allegati al PERMESSO DI COSTRUIRE N.26 del 30/12/2008 rilasciato dal Comune di S. Giovanni Valdarno (All.65_Tav.A01.estr. piano particolareggiato, All.66_Tav.A02.planimetria generale UMI.5, All.67_Tav.A03.pianta piano interrato e sezioni, All.68_Tav.A04.pianta piano terreno e sezioni, All.69_Tav.A05.pianta piano 1 e prospetti, All.70_Tav.A07.prospetti e sezioni).

Sotto viene riportata una tabella ove risultano riportati i Dati di progetto ed i Dati di Piano Particolareggiato del lotto edificabile in questione:

	Dati di progetto	Dati di Piano Particolareggiato
Sup. coperta <i>Villa 4</i> (mq)	168,00	168,00
Volume edificabile <i>Villa 4</i> (mc)	(244,91+432,09+427,09)= 1.104,09	1.130,00
Volume Interrato <i>Villa 4</i> (mc)	195,93	339,00

I termini per la realizzazione dei lavori previsti dal P.d.C. N.26 del 30/12/2008 e successive proroghe, risultano scaduti.

La sottoscritta evidenzia nuovamente i beni pignorati in questione risultano inseriti nel Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica relativo al comparto residenziale 2C3.15 denominato "Vacchereccia" adottato con Deliberazione C.C. n.70/99, approvato con successiva Deliberazione C.C. n.19 del 21/03/2000; con Deliberazione della Giunta Municipale n. 173 del 05/07/2001 (tra più ampia consistenza) è stato deliberato di approvare il progetto relativo alle opere di urbanizzazione di detto comparto residenziale 2C3.15 denominato "Vacchereccia" e di approvare lo schema di convenzione, ed in data 06/07/2001 è stato stipulato ATTO DI CONVENZIONE PER PIANO PARTICOLAREGGIATO 2C3.15 "VACCHERECCIA", atto ai rogiti del Dr. [REDACTED] Notaio Rep.n.31639 Racc. n.12173 (All.43), trascritto il 16/07/2001 al R.G. n.11593 R.P. n.8014 (All..44); detta **Convenzione (All.43) risulta essere particolarmente importante, conseguentemente il possibile futuro offerente viene invitato a porre particolare attenzione a quanto ivi riportato, tenendo di conto che la proprietà debitrice esecutata non ha adempiuto a tutti gli obblighi/adempimenti assunti con la citata Convenzione del 06/07/2001 (All.43), ed in particolare viene evidenziato il mancato spostamento della linea elettrica.**

Ω

➤ **7.5) Per quanto ai seguenti beni pignorati:**

Un. Neg. Imm.n.	Comune, Indirizzo Natura	Identificazione catastale
Un. Neg.1 Imm.n.4	SAN GIOVANNI VALDARNO, Loc. Vacchereccia F1 - area urbana	C.F. SAN GIOVANNI VALDARNO Fgl.4 P.Ila 477
Un. Neg.1 Imm.n.5	SAN GIOVANNI VALDARNO, Loc. Vacchereccia T - terreno	C.T. SAN GIOVANNI VALDARNO Fgl.4 P.Ila 465
Un. Neg.1 Imm.n.7	SAN GIOVANNI VALDARNO, Loc. Vacchereccia T - terreno	C.T. SAN GIOVANNI VALDARNO Fgl.4 P.Ila 545
Un. Neg.1 Imm.n.10	SAN GIOVANNI VALDARNO, Loc. Vacchereccia T - terreno	C.T. SAN GIOVANNI VALDARNO Fgl.4 P.Ila 549
Un. Neg.1 Imm.n.11	SAN GIOVANNI VALDARNO, Loc. Vacchereccia T - terreno	C.T. SAN GIOVANNI VALDARNO Fgl.4 P.Ila 550
Un. Neg.1 Imm.n.12	SAN GIOVANNI VALDARNO, Loc. Vacchereccia T - terreno	C.T. SAN GIOVANNI VALDARNO Fgl.4 P.Ila 551
Un. Neg.1 Imm.n.13	SAN GIOVANNI VALDARNO, Loc. Vacchereccia T - terreno	C.T. SAN GIOVANNI VALDARNO Fgl.4 P.Ila 552
Un. Neg.1 Imm.n.14	SAN GIOVANNI VALDARNO, Loc. Vacchereccia T - terreno	C.T. SAN GIOVANNI VALDARNO Fgl.4 P.Ila 553
Un. Neg.1 Imm.n.15	SAN GIOVANNI VALDARNO, Loc. Vacchereccia T - terreno	C.T. SAN GIOVANNI VALDARNO Fgl.4 P.Ila 554
Un. Neg.1 Imm.n.16	SAN GIOVANNI VALDARNO, Loc. Vacchereccia T - terreno	C.T. SAN GIOVANNI VALDARNO Fgl.4 P.Ila 555
Un. Neg.1 Imm.n.17	SAN GIOVANNI VALDARNO, Loc. Vacchereccia T - terreno	C.T. SAN GIOVANNI VALDARNO Fgl.4 P.Ila 556
Un. Neg.1 Imm.n.18	SAN GIOVANNI VALDARNO, Loc. Vacchereccia T - terreno	C.T. SAN GIOVANNI VALDARNO Fgl.4 P.Ila 557
Un. Neg.1 Imm.n.19	SAN GIOVANNI VALDARNO, Loc. Vacchereccia T - terreno	C.T. SAN GIOVANNI VALDARNO Fgl.4 P.Ila 558
Un. Neg.1 Imm.n.20	SAN GIOVANNI VALDARNO, Loc. Vacchereccia T - terreno	C.T. SAN GIOVANNI VALDARNO Fgl.4 P.Ila 559
Un. Neg.1 Imm.n.23	SAN GIOVANNI VALDARNO, Loc. Vacchereccia T - terreno	C.T. SAN GIOVANNI VALDARNO Fgl.4 P.Ila 669

Viene premesso che la descrizione appresso riportata delle aree pignorate in questione, risulta essere la descrizione dei beni nello stato ed utilizzo in cui i beni si trovavano al momento degli accessi/sopralluoghi effettuati (1° accesso del 17/07/2019, 2° accesso del 06/11/2020).

Le aree in questione, in parte risultano essere:

- aree per urbanizzazioni primarie e aree per attrezzature pubbliche,

ed in parte risultano essere:

- n.3 lotti edificabili.

Alla lottizzazione in questione si accede dalla strada/via Pubblica di Vacchereccia;

le previste opere di urbanizzazione non risultano ultimate, al riguardo viene specificato che una parte della lottizzazione è dotata strade/giardini ect. liberamente percorribili/accessibili con strade già denominate (es. Via P. Mascagni, Via G. Verdi, Via G. Rossini, Via Vivaldi), mentre un'altra parte della lottizzazione presenta lavori non ultimati/non realizzati con aree non liberamente percorribili/accessibili (area recintata di cantiere).

La sottoscritta non ha proceduto a verificare e delimitare i confini in quanto non richiesto nei quesiti; la superficie indicata risulta essere la superficie catastale rilevata dalla visura catastale.

Viene specificato che la parte dove le opere di urbanizzazione risultano da ultimare/da realizzare, si presenta in stato definibile “*cantiere abbandonato*” e risultano ivi presenti materiali e attrezzature di cantiere, ed in particolare viene segnalata la presenza di una gru edile; riguardo alla gru edile viene evidenziato che nella corrispondenza ricevuta dal Comune di S. Giovanni Valdarno (All.77) con Prot. n. 19310 del 06.09.2022 (tra più ampia argomentazione) risulta riportato quanto segue:

“si evidenzia che all'interno dell'area in oggetto è presente una gru che da tempo non viene controllata e mantenuta, e che necessita di una verifica di stabilità perché potenziale fonte di pericolo per gli edifici circostanti, circostanza questa che è stata più volte segnalata dal Comune alla proprietà.”

Le aree in questione risultano:

- ubicate in Comune di in Comune di **SAN GIOVANNI VALDARNO** (AR) Loc. Vacchereccia (Via P. Mascagni, Via G. Verdi, Via G. Rossini, Via Vivaldi);
- catastalmente identificate come riportato nella tabella appresso riportata, i cui dati risultano rilevabili dalla visura catastale (All.10):

Un. Neg. Imm.n.	Identificazione catastale Superficie catastale	Rendita Euro
Un. Neg.1 Imm.n.4	C.F. SAN GIOVANNI VALDARNO, Fgl.4 P.Ila 477 mq.8.893	— — — — —
Un. Neg.1 Imm.n.5	C.T. SAN GIOVANNI VALDARNO, Fgl.4 P.Ila 465 mq.70	— — — — —
Un. Neg.1 Imm.n.7	C.T. SAN GIOVANNI VALDARNO, Fgl.4 P.Ila 545 mq.5	R.D. 0,03 R.A. 0,02
Un. Neg.1 Imm.n.10	C.T. SAN GIOVANNI VALDARNO, Fgl.4 P.Ila 549 mq.1.287	R.D. 2,33 R.A. 1,99
Un. Neg.1 Imm.n.11	C.T. SAN GIOVANNI VALDARNO, Fgl.4 P.Ila 550 mq.1.363	R.D. 2,46 R.A. 2,11
Un. Neg.1 Imm.n.12	C.T. SAN GIOVANNI VALDARNO, Fgl.4 P.Ila 551 mq.287	R.D. 0,52 R.A. 0,44
Un. Neg.1 Imm.n.13	C.T. SAN GIOVANNI VALDARNO, Fgl.4 P.Ila 552 mq.252	R.D. 0,46 R.A. 0,39
Un. Neg.1 Imm.n.14	C.T. SAN GIOVANNI VALDARNO, Fgl.4 P.Ila 553 mq.31	R.D. 0,06 R.A. 0,05
Un. Neg.1 Imm.n.15	C.T. SAN GIOVANNI VALDARNO, Fgl.4 P.Ila 554 mq.26	R.D. 0,05 R.A. 0,04
Un. Neg.1 Imm.n.16	C.T. SAN GIOVANNI VALDARNO, Fgl.4 P.Ila 555 mq.40	R.D. 0,07 R.A. 0,06
Un. Neg.1 Imm.n.17	C.T. SAN GIOVANNI VALDARNO, Fgl.4 P.Ila 556 mq.31	R.D. 0,06 R.A. 0,05
Un. Neg.1 Imm.n.18	C.T. SAN GIOVANNI VALDARNO, Fgl.4 P.Ila 557 mq.25	R.D. 0,05 R.A. 0,04
Un. Neg.1 Imm.n.19	C.T. SAN GIOVANNI VALDARNO, Fgl.4 P.Ila 558 mq.40	R.D. 0,07 R.A. 0,06
Un. Neg.1 Imm.n.20	C.T. SAN GIOVANNI VALDARNO, Fgl.4 P.Ila 559 mq.5.383	R.D. 44,48 R.A. 16,68
Un. Neg.1 Imm.n.23	C.T. SAN GIOVANNI VALDARNO, Fgl.4 P.Ila 669 mq.17.797	R.D. 32,17 R.A. 27,57

La superficie catastale totale delle aree in questione risulta essere di mq.35.530.

Per una migliore e diretta comprensione della consistenza e conformazione dei beni, nonchè dello stato dei luoghi, si richiama la visione:

- della documentazione fotografica (All.01);
- della mappa catastale (All.25).

La sottoscritta evidenzia nuovamente i beni pignorati in questione risultano inseriti nel Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica relativo al comparto residenziale 2C3.15 denominato "Vacchereccia" adottato con Deliberazione C.C. n.70/99, approvato con successiva Deliberazione C.C. n.19 del 21/03/2000; con Deliberazione della Giunta Municipale n. 173 del 05/07/2001 (tra più ampia consistenza) è stato deliberato di approvare il progetto relativo alle opere di urbanizzazione di detto comparto residenziale 2C3.15 denominato "Vacchereccia" e di approvare lo schema di convenzione, ed in data 06/07/2001 è stato stipulato ATTO DI CONVENZIONE PER PIANO PARTICOLAREGGIATO 2C3.15 "VACCHERECCIA", atto ai rogiti del Dr. [REDACTED] Notaio Rep.n.31639 Racc. n.12173 (All.43), trascritto il 16/07/2001 al R.G. n.11593 R.P. n.8014 (All..44); detta **Convenzione (All.43) risulta essere particolarmente importante, conseguentemente il possibile futuro offerente viene invitato a porre particolare attenzione a quanto ivi riportato, tenendo di conto che la proprietà debitrice eseguita non ha adempiuto a tutti gli obblighi/adempimenti assunti con la citata Convenzione del 06/07/2001 (All.43), ed in particolare viene evidenziato il mancato spostamento della linea elettrica.**

Informazioni di dettaglio

Le aree in questione,

in parte risultano essere:

-  **7.5.1_ aree per urbanizzazioni primarie e aree per attrezzature pubbliche** (es. Giardini pubblici/Verde di arredo stradale/Parcheggi/Infrastrutture stradali/Filari alberati), per la destinazione di dettaglio vedi C.D.U. All. (All.71), tav.02 di RU (All.72), estratto delle N.T.A. (All.73-74-75);

le opere di urbanizzazione in parte risultano ultimate ed in parte risultano da ultimare/da realizzare (specifiche informazioni e dettagli riguardo l'urbanizzazione delle aree e dati di natura urbanistica, sono riportate al successivo P.to 10_della Consulenza).

Dalla CONVENZIONE PER PIANO PARTICOLAREGGIATO 2C3.15 "VACCHERECCIA" del 06/07/2001 (All.43), all'art.9 si rileva quanto segue:

ART. 9 - CESSIONE DELLE AREE DI URBANIZZAZIONE
E DI STANDARDS
1. Le aree per le urbanizzazioni primarie e le aree per attrezzature pubbliche (standards) previste dalla convenzione saranno cedute in forma gratuita al Comune, a semplice richiesta di quest'ultimo, comunque non oltre i termini previsti a tale scopo all'articolo 3.
Le aree a standards e le aree cedute per l'urbanizzazione primaria, sono individuate nella stessa planimetria tav. n. 16 con il colore grigio, che si allega al presente atto sotto lettera "A", presane visine dalle parti tutte.

I termini previsti all'art.3 di detta Convenzione del 06/07/2001 risultano scaduti.

Esaminato quanto sopra, in conclusione trattasi di aree che dovranno essere cedute in forma gratuita al Comune di S. Giovanni Valdarno, al riguardo si allega la Tav.16 "AREE DA CEDERE AL COMUNE" (All.49) allegata C.E. n.2225 (All.48).

ed in parte risultano essere:

🚧 **7.5.2_ n.3 lotti edificabili**, ove dallo strumento urbanistico é prevista l'edificazione di fabbricati denominati come *"Tipo A": alloggi unifamiliari "a patio"*, e precisamente:

- n.1 lotto edificabile inserito all'interno della U.M.I.;
- n.2 lotti edificabili inseriti all'interno della U.M.I. 2;

il Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica per l'area 2C3/15-LOC Vacchereccia approvato con Delibera C.C. n.19 del 21/03/2000 e succ. varianti, indicava i seguenti dati quantitativi:

UMI 1 – mq.1.479

- n.1 lotto tipo A1 – mq.1.302
- spazi pavimentati – mq.177

e

UMI 2 – mq.2.297

- n.2 lotti tipo A2 di mq.868 – mq.1.736
- spazi pavimentati – mq.330
- verde mq.126
- viabilità m.105

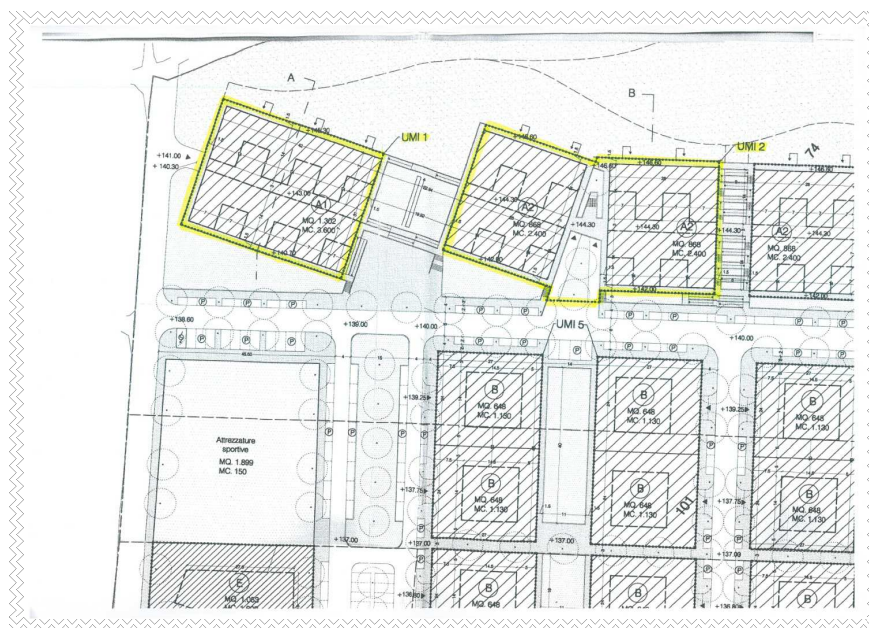
Come rilevabile dal Certificato di Destinazione Urbanistica (All.71), le UMI.1 e UMI.2 in questione risultano inserite in area TNF “Tessuti di nuova formazione (2C3_UMI1, 2C3_UMI2) zona territoriale omogenea “B” ai sensi del D.M. 1444/1968 (*art. 19.3bis di NTA*), *NTA* che riportano i seguenti parametri che integrano e sostituiscono i corrispondenti parametri del piano particolareggiato:

- PP2C3_UMI1: SUL max = 1.200 mq

- PP2C3_UMI2: SUL max = 1.600 mq

Sotto viene riportato un estratto del Disegno n.A06 del Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica per l'area 2C3/15-LOC Vacchereccia approvato con Delibera C.C. n.19 del 21/03/2000 (All.79), un estratto della tav.02 di RU (All.72), ed un estratto dell'*art.19.3bis* di NTA (All.73).

- estratto del Disegno n.A06 del Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica per l'area 2C3/15-LOC Vacchereccia approvato con Delibera C.C. n.19 del 21/03/2000 (All.79) -





3. Nelle aree TNF, derivanti dalla incompleta attuazione di piani previgenti, fino al prossimo rinnovo quinquennale del R.U., si applicano le norme specifiche contenute nei piani attuativi originari, ancorché decaduti, fatto salvo quanto di seguito indicato per i seguenti casi specifici:

- PP2C3. In tutte le aree contrassegnate dalla sigla "PP2C3" si applicano le regole morfologiche di cui al piano particolareggiato di iniziativa pubblica approvato con DCC n°19 del 21.03.2000 e succ. varianti. **Gli interventi sono soggetti al rilascio di apposito titolo abilitativo conforme ai seguenti parametri che integrano e sostituiscono i corrispondenti parametri del piano particolareggiato:**

- PP2C3_UMI1: SUL max = 1.200 mq

- PP2C3_UMI2: SUL max = 1.600 mq

- PP2C3_UMI11: SUL max = 533 mq

- PP2C3_UMI12: SUL max = 177 mq, destinazione residenziale, commerciale, pubblici esercizi, Numero di piani: 2 (fuori terra), Numero massimo di alloggi: non prescritto

Qualora le UMI vengano realizzate con densità minore di quella massima e, quindi, si determinasse un mancato utilizzo di parte della SUL consentita, questa potrà essere utilizzata, aggiungendola a quella già prevista, nelle UMI 11 e 12. Tale SUL potrà essere utilizzata per qualsiasi delle destinazioni ammesse, nelle stesse UMI 11 e 12. In ogni caso la SUL a destinazione commerciale non potrà superare quella già ammessa come massima, e cioè non potrà superare i mq 710 totali, e la fattibilità dell'intervento sarà in ogni caso condizionata al reperimento dei parcheggi.

I titoli edilizi che legittimano all'attuazione delle Unità Minime interessate da trasferimenti di volumetria dovranno contenere apposita elaborazione con il bilancio della volumetria e relative verifiche, anche rispetto alla destinazione d'uso prescelta.

Gli interventi sopra indicati sono subordinati alla realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione previste dal piano attuativo e dall'assolvimento ovvero dalla conferma di assolvere di tutti gli impegni assunti con la sottoscrizione della convenzione urbanistica, ancorché decaduta. In particolare devono essere confermati gli impegni allo spostamento dei cavi di alta tensione.

➤ **7.6) Per quanto al seguente bene pignorato:**

Un. Neg. Imm.n.	Comune, Indirizzo Natura	Identificazione catastale Superficie catastale
Un. Neg.1 Imm.n.6	SAN GIOVANNI VALDARNO, Loc. Vacchereccia T - terreno	C.T. SAN GIOVANNI VALDARNO Fgl.4 P.Ila 544

Viene premesso che non è risultato possibile accedere alla Particella 544 in questione (V. P.to 12_ della Consulenza), pertanto viene evidenziato che la descrizione appresso riportata della Particella 544 risulta essere la descrizione del bene redatta unicamente sulla base della documentazione reperita.

Viene specificato che detta particella non risulta inserita nel Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica relativo al comparto residenziale 2C3.15 denominato “Vacchereccia” adottato con Deliberazione C.C. n.70/99 approvato con successiva Deliberazione C.C. n.19 del 21/03/2000.

La Particella 544 in questione risulta essere una piccola area di terreno (mq.27), nel fatto risulta essere superficie “inglobata” all’interno del resede di pertinenza della proprietà confinante di soggetto terzo estraneo alla pcedura (P.Ila n.■■■■), soggetto che occupa l’area in questione privo di titolo opponibile alla procedura come specificatamente riportato nel prosieguo al P.to n.12_ della Consulenza .

Alla Particella 544 in questione, attualmente, in pratica è possibile accedervi unicamente previo attraversamento del resede di pertinenza della proprietà confinante di soggetto terzo estraneo alla pcedura (P.Ila n.■■■■), comunque considerato che la Particella 544 presenta un piccolo lato confinante con la Particella 545 (particella 545 pignorata di propr. della soc. debitrice esecutata, descritta al precedente P.to 7.5_) nel diritto la Particella 544 non risulta essere interclusa in quanto la medesima risulterebbe accessibile mediante passaggio dalla Particella 545 a condizione che venga realizzato un accesso mediante rimozione della recinzione esistente. Inoltre viene specificato che la la Particella 544 si trova ad un livello/quota inferiore rispetto al livello/quota della Particella 545.

Sotto viene riportato un estratto di mappa catastale ed una sovrapposizione di immagine aerea/catastale ove risulta evidenziata la Particella 544, oltre ad una foto che rappresenta il lato di confine tra la Particella 545 e la Particella 544 ove risulterebbe possibile realizzare accesso alla Particella 544 (previo rimozione della recinzione).

- estratto di mappa catastale -



(sovrapposizione immagine aerea/catastale) – fonte REGIONE TOSCANA – SITA: cartoteca – diritti riservati®



- confine P.lla 544-545 ove risulterebbe possibile realizzare accesso alla P.lla 544 -



La particella in questione risulta:

- ubicata in Comune di in Comune di **SAN GIOVANNI VALDARNO** (AR) Loc. Vacchereccia (Via G. Verdi);
- catastalmente identificata come riportato nella tabella sottostante, i cui dati risultano rilevabili dalla visura catastale (All.10):

Un. Neg. Imm.n.	Identificazione catastale Superficie catastale	Rendita Euro
Un. Neg.1 Imm.n.6	C.T. SAN GIOVANNI VALDARNO, Fgl.4 P.lla 544 mq.27	R.D. 0,15 R.A. 0,03

Per una migliore e diretta comprensione della consistenza e conformazione del bene, nonchè dello stato dei luoghi, si richiama la visione:

- della documentazione fotografica (All.01);
- della mappa catastale (All.25).

* * * * *

8) RISPOSTA ALL'INCARICO n.8

L'identificazione catastale dei beni contenuta nella Nota di Trascrizione del Verbale di Pignoramento (■■■■) R.G.715, R.P.525 del 17/01/2019 (All.37) risulta conforme all'identificazione catastale attuale dei beni (rilevabile dalla visura catastale All.10), ad eccezione delle particelle (contenute nella Nota di Trascrizione del pignoramento) n.547-548-562-563 sotto riportate:

Un. Neg. Imm.n.	Comune, Natura	Identificazione catastale	Deb. Esecutato, Diritto e quota pignorata
Un. Neg.1 Imm.n.8	SAN GIOVANNI VALDARNO T - terreno	C.T. SAN GIOVANNI VALDARNO Fgl.4 P.Ila 547	■■■■ proprietà per 1/1
Un. Neg.1 Imm.n.9	SAN GIOVANNI VALDARNO T - terreno	C.T. SAN GIOVANNI VALDARNO Fgl.4 P.Ila 548	■■■■ proprietà per 1/1
Un. Neg.1 Imm.n.21	SAN GIOVANNI VALDARNO T - terreno	C.T. SAN GIOVANNI VALDARNO Fgl.4 P.Ila 562	■■■■ proprietà per 1/1
Un. Neg.1 Imm.n.22	SAN GIOVANNI VALDARNO T - terreno	C.T. SAN GIOVANNI VALDARNO Fgl.4 P.Ila 563	■■■■ proprietà per 1/1

in quanto succesivamente alla Trascrizione del Verbale di Pignoramento (All.37), R.G.715, R.P.525 del 17/01/2019, è stato proceduto ad effettuare variazioni catastali che hanno interessato dette particelle n.547-548-562-563 (con conseguente variazione degli identificati catastali), e precisamente:

- le particelle identificate al C.T. in F.4 n.547 (mq.492) e n.563 (mq.154) sono stati sopprese, con relativa costituzione della nuova particella identificata al C.F. in F.4 particella 678 (mq.646), come da TIPO MAPPALE Prot. n.2020/AR0067623 del 07/12/2020 (All.02), e Dichiarazione di Fabbricato Urbano Prot. n.AR0068529/2020 del 14/12/2020 (All.03);
- le particelle identificate al C.T. in F.4 n.548 (mq.487) e n.562 (mq.159) sono stati sopprese, con relativa costituzione della nuova particella identificata al C.F. in F.4 particella 677 (mq.646) come da TIPO MAPPALE Prot. 2020/AR0067622 del 07/12/2020 (All.04), e Dichiarazione di Fabbricato Urbano Prot. n.AR0068528/2020 del 14/12/2020 (All.05);

al riguardo vengono allegate le seguenti visure castali storiche:

- visura catastale storica C.T. F.4 P.Ila 678 (All.06);
- visura catastale storica C.F. F.4 P.Ila 678 (All.07);
- visura catastale storica C.T. F.4 P.Ila 677 (All.08);
- visura catastale storica C.F. F.4 P.Ila 677 (All.09);

pertanto, in conclusione

le attuali particelle n.677 e n.678 (già particelle n.547-563-548-562) seppur non riportate nel pignoramento, rappresentano l'originaria consistenza delle particelle n.547-563-548-562 riportate nel pignoramento.

Sotto viene proceduto ad identificare la massa pignorata in base agli attuali dati catastali come da visura catastale (All.10):

Un. Neg. Imm.n.	Comune, Natura	Identificazione catastale	Deb. Esecutato, Diritto e quota pignorata
Un. Neg.1 Imm.n.1	SAN GIOVANNI VALDARNO C6 - garage	C.F. SAN GIOVANNI VALDARNO Fgl.4 P.Ila 489 Sub.2	proprietà per 1/1
Un. Neg.1 Imm.n.2	SAN GIOVANNI VALDARNO A3 - abitazione	C.F. SAN GIOVANNI VALDARNO Fgl.4 P.Ila 489 Sub.15	proprietà per 1/1
Un. Neg.1 Imm.n.3	SAN GIOVANNI VALDARNO A2 - abitazione	C.F. SAN GIOVANNI VALDARNO Fgl.4 P.Ila 489 Sub.8	proprietà per 1/1
Un. Neg.1 Imm.n.4	SAN GIOVANNI VALDARNO F1 - area urbana	C.F. SAN GIOVANNI VALDARNO Fgl.4 P.Ila 477	proprietà per 1/1
Un. Neg.1 Imm.n.5	SAN GIOVANNI VALDARNO T - terreno	C.T. SAN GIOVANNI VALDARNO Fgl.4 P.Ila 465	proprietà per 1/1
Un. Neg.1 Imm.n.6	SAN GIOVANNI VALDARNO T - terreno	C.T. SAN GIOVANNI VALDARNO Fgl.4 P.Ila 544	proprietà per 1/1
Un. Neg.1 Imm.n.7	SAN GIOVANNI VALDARNO T - terreno	C.T. SAN GIOVANNI VALDARNO Fgl.4 P.Ila 545	proprietà per 1/1
Un. Neg.1 Imm.n.10	SAN GIOVANNI VALDARNO T - terreno	C.T. SAN GIOVANNI VALDARNO Fgl.4 P.Ila 549	proprietà per 1/1
Un. Neg.1 Imm.n.11	SAN GIOVANNI VALDARNO T - terreno	C.T. SAN GIOVANNI VALDARNO Fgl.4 P.Ila 550	proprietà per 1/1
Un. Neg.1 Imm.n.12	SAN GIOVANNI VALDARNO T - terreno	C.T. SAN GIOVANNI VALDARNO Fgl.4 P.Ila 551	proprietà per 1/1
Un. Neg.1 Imm.n.13	SAN GIOVANNI VALDARNO T - terreno	C.T. SAN GIOVANNI VALDARNO Fgl.4 P.Ila 552	proprietà per 1/1
Un. Neg.1 Imm.n.14	SAN GIOVANNI VALDARNO T - terreno	C.T. SAN GIOVANNI VALDARNO Fgl.4 P.Ila 553	proprietà per 1/1
Un. Neg.1 Imm.n.15	SAN GIOVANNI VALDARNO T - terreno	C.T. SAN GIOVANNI VALDARNO Fgl.4 P.Ila 554	proprietà per 1/1
Un. Neg.1 Imm.n.16	SAN GIOVANNI VALDARNO T - terreno	C.T. SAN GIOVANNI VALDARNO Fgl.4 P.Ila 555	proprietà per 1/1
Un. Neg.1 Imm.n.17	SAN GIOVANNI VALDARNO T - terreno	C.T. SAN GIOVANNI VALDARNO Fgl.4 P.Ila 556	proprietà per 1/1
Un. Neg.1 Imm.n.18	SAN GIOVANNI VALDARNO T - terreno	C.T. SAN GIOVANNI VALDARNO Fgl.4 P.Ila 557	proprietà per 1/1
Un. Neg.1 Imm.n.19	SAN GIOVANNI VALDARNO T - terreno	C.T. SAN GIOVANNI VALDARNO Fgl.4 P.Ila 558	proprietà per 1/1
Un. Neg.1 Imm.n.20	SAN GIOVANNI VALDARNO T - terreno	C.T. SAN GIOVANNI VALDARNO Fgl.4 P.Ila 559	proprietà per 1/1
Un. Neg.1 Imm.n.23	SAN GIOVANNI VALDARNO T - terreno	C.T. SAN GIOVANNI VALDARNO Fgl.4 P.Ila 669	proprietà per 1/1
Rif. Un. Neg.1 Imm.n.8 e Rif. Un. Neg.1 Imm.n.22	SAN GIOVANNI VALDARNO F3 – unità in corso di costruzione	C.F. SAN GIOVANNI VALDARNO Fgl.4 P.Ila 678	proprietà per 1/1
Rif. Un. Neg.1 Imm.n.9 e Rif. Un. Neg.1 Imm.n.21	SAN GIOVANNI VALDARNO F3 – unità in corso di costruzione	C.F. SAN GIOVANNI VALDARNO Fgl.4 P.Ila 677	proprietà per 1/1

Nota dell'esperto

Come già evidenziato al P.to 1_ della Consulenza, l'esperto evidenzia nuovamente la presenza di Beni Comuni non Censibili (comuni alle unità immobiliari pignorate e ad altre unità immobiliari non

pignorate), B.C.N.C. rilevabili dalla documentazione catastale in atti di cui all'elaborato planimetrico catastale (All.12) e correlati elenco dei subalterni assegnati (All.13-14-15-16-17), specificatamente descritti ed identificati al precedente P.to 7_ della Consulenza.

I B.C.N.C. in questione non risultano presenti nella Nota di Trascrizione del pignoramento () R.G.715, R.P.525 del 17/01/2019 (All.37); in merito alla necessità di estendere il pignoramento ai Beni Comuni non Censibili, la sottoscritta ha rilevato pareri non univoci sulla questione, comunque trattandosi di valutazioni non riconducibili alle competenze professionali della professione di architetto, **rimanda al G.E. la valutazione dell'eventuale necessità di estendere il pignoramento ai Beni Comuni non Censibili.**

* * * * *

9) RISPOSTA ALL'INCARICO n.9

Trattandosi di una pluralità di beni, viene proceduto ad una differenziata trattazione dei medesimi (raggruppati per caratteristiche/tipologie omogenee).

➤ 9.1) Per quanto ai seguenti beni pignorati:

Un. Neg. Imm.n.	Comune, Indirizzo Natura	Identificazione catastale
Un. Neg.1 Imm.n.1	SAN GIOVANNI VALDARNO, Via G. Verdi snc C6 - garage	C.F. SAN GIOVANNI VALDARNO Fgl.4 P.Ila 489 Sub.2
Un. Neg.1 Imm.n.3	SAN GIOVANNI VALDARNO, Via G. Verdi n.57/A A2 - abitazione	C.F. SAN GIOVANNI VALDARNO Fgl.4 P.Ila 489 Sub.8

La sottoscritta ha proceduto a confrontare lo stato rappresentato nelle planimetrie catastali depositate in atti (All.18-19) con lo *stato attuale/rilevato* delle unità immobiliari in questione, ed ha rilevato una serie di incoerenze pressochè corrispondenti alle incoerenze considerate difformità edilizie e/o opere in contrasto alla vigente normativa descritte al successivo P.to 11.1_ (11.1.1, 11.1.2, 11.1.3, 11.1.4, 11.1.5, 11.1.6, 11.1.7), in via sintetica descrivibili in opere interne, spostamento della posizione dell'ambiente cucina e creazione/utilizzazione di volumetrie non previste in progetto.

Considerato che le uu.ii sono affette da difformità edilizie (descritte al P.to 11.1_ della Consulenza):

- in parte sanabili per le quali viene prevista (da parte del possibile futuro acquirente) la possibilità di sanatoria/regolarizzazione,
- in parte non sanabili per le quali viene prevista (da parte del possibile futuro acquirente) la rimessa in pristino allo *stato legittimo*;

nel caso in cui venisse aggiornato il catasto all'attualità, si andrebbero a riportare in catasto rilevanti difformità urbanistiche;

pertanto la sottoscritta in considerazione dell'entità, della tipologia delle incoerenze/difformità rilevate e delle motivazioni sopra esposte, in questa fase non ha ritenuto di procedere all'aggiornamento del catasto, rimandando l'aggiornamento del catasto al momento della prevista/ipotizzata sanatoria e della rimessa in pristino, quantificando un costo di **Euro 650,00** (onorario 600,00+tributi catastali 50,00) oltre iva e cnp.

Ω

➤ **9.2) Per quanto al seguente bene pignorato:**

Un. Neg. Imm.n.	Comune, Indirizzo Natura	Identificazione catastale
Un. Neg.1 Imm.n.2	SAN GIOVANNI VALDARNO, Via G. Verdi snc A3 - abitazione	C.F. SAN GIOVANNI VALDARNO Fgl.4 P.Ila 489 Sub.15

La sottoscritta ha proceduto a confrontare lo stato rappresentato nella planimetria catastale depositata in atti (All.20) con lo *stato attuale/rilevato* dell'unità immobiliare in questione, ed ha rilevato lievi incoerenze pressochè corrispondenti alle incoerenze considerate non conformità edilizie descritte al successivo P.to 11.2_ (11.2.1, 11.2.2, 11.2.3); sotto il profilo grafico dal confronto planimetria catastale/*stato attuale rilevato* risultano minimali differenze dimensionali.

Tenuto conto dell'entità delle incoerenze rilevate, che la planimetria catastale in atti individua comunque la perimetrazione e consistenza globale dell'u.i. nel suo complesso, e di quanto specificato alla lett. e) della Circolare n.2 del 09.07.2010 prot.36607 della Direzione dell'Agenzia del Territorio, la sottoscritta non ritiene necessario procedere ad aggiornare la planimetria catastale depositata in atti.

➤ **9.3) Per quanto ai seguenti beni pignorati:**

Un. Neg. Imm.n.	Comune, Indirizzo Natura	Identificazione catastale
Rif. Un. Neg.1 Imm.n.8 e Rif. Un. Neg.1 Imm.n.22	SAN GIOVANNI VALDARNO Loc. Vacchereccia/Via P. Mascagni snc F3 – unità in corso di costruzione	C.F. SAN GIOVANNI VALDARNO Fgl.4 P.IIa 678
Rif. Un. Neg.1 Imm.n.9 e Rif. Un. Neg.1 Imm.n.21	SAN GIOVANNI VALDARNO Loc. Vacchereccia/Via P. Mascagni snc F3 – unità in corso di costruzione	C.F. SAN GIOVANNI VALDARNO Fgl.4 P.IIa 677

Per quanto ai beni pignorati in questione, la sottoscritta dopo aver ricevuto incarico per la redazione della presente consulenza ha verificato la necessità di aggiornare il catasto in quanto le edificazioni (n.2 fabbricati non ultimati “parziali scheletri di fabbricato”) risultavano catastalmente inesistenti, conseguentemente previo segnalazione al G.E. ed al Creditore Procedente (e successiva autorizzazione), ha precedentemente proceduto ad aggiornare il catasto ed a depositare inerente documentazione in PCT.

Considerato quanto sopra, i n.2 fabbricati non ultimati in questione risultano regolarmente accatastati con categoria F/3 “unità in corso di costruzione”, come da relativa documentazione catastale allegata (All.02-03-04-05-06-07-08-09-10-21-22-23-24-25).

Ai fini informativi viene specificato che la categoria catastale F/3, relativa ai fabbricati in corso di costruzione, è provvisoria, per un periodo che va dai 6 ai 12 mesi, come prevede la circolare 4/T del 2009 dell'Agenzia del Territorio. E' possibile ottenere una proroga presentando apposita dichiarazione del proprietario circa la mancata ultimazione dell'immobile.

Ω

➤ **9.4) Per quanto riguarda i seguenti beni pignorati:**

Un. Neg. Imm.n.	Comune, Indirizzo Natura	Identificazione catastale
Un. Neg.1 Imm.n.4	SAN GIOVANNI VALDARNO, Loc. Vacchereccia F1 - area urbana	C.F. SAN GIOVANNI VALDARNO Fgl.4 P.IIa 477
Un. Neg.1 Imm.n.5	SAN GIOVANNI VALDARNO, Loc. Vacchereccia T - terreno	C.T. SAN GIOVANNI VALDARNO Fgl.4 P.IIa 465
Un. Neg.1 Imm.n.7	SAN GIOVANNI VALDARNO Loc. Vacchereccia T - terreno	C.T. SAN GIOVANNI VALDARNO Fgl.4 P.IIa 545
Un. Neg.1 Imm.n.10	SAN GIOVANNI VALDARNO Loc. Vacchereccia T - terreno	C.T. SAN GIOVANNI VALDARNO Fgl.4 P.IIa 549
Un. Neg.1 Imm.n.11	SAN GIOVANNI VALDARNO, Loc. Vacchereccia T - terreno	C.T. SAN GIOVANNI VALDARNO Fgl.4 P.IIa 550
Un. Neg.1 Imm.n.12	SAN GIOVANNI VALDARNO, Loc. Vacchereccia T - terreno	C.T. SAN GIOVANNI VALDARNO Fgl.4 P.IIa 551
Un. Neg.1 Imm.n.13	SAN GIOVANNI VALDARNO, Loc. Vacchereccia T - terreno	C.T. SAN GIOVANNI VALDARNO Fgl.4 P.IIa 552
Un. Neg.1 Imm.n.14	SAN GIOVANNI VALDARNO, Loc. Vacchereccia T - terreno	C.T. SAN GIOVANNI VALDARNO Fgl.4 P.IIa 553
Un. Neg.1 Imm.n.15	SAN GIOVANNI VALDARNO, Loc. Vacchereccia T - terreno	C.T. SAN GIOVANNI VALDARNO Fgl.4 P.IIa 554
Un. Neg.1 Imm.n.16	SAN GIOVANNI VALDARNO, Loc. Vacchereccia T - terreno	C.T. SAN GIOVANNI VALDARNO Fgl.4 P.IIa 555
Un. Neg.1 Imm.n.17	SAN GIOVANNI VALDARNO, Loc. Vacchereccia T - terreno	C.T. SAN GIOVANNI VALDARNO Fgl.4 P.IIa 556
Un. Neg.1 Imm.n.18	SAN GIOVANNI VALDARNO, Loc. Vacchereccia T - terreno	C.T. SAN GIOVANNI VALDARNO Fgl.4 P.IIa 557
Un. Neg.1 Imm.n.19	SAN GIOVANNI VALDARNO, Loc. Vacchereccia T - terreno	C.T. SAN GIOVANNI VALDARNO Fgl.4 P.IIa 558
Un. Neg.1 Imm.n.20	SAN GIOVANNI VALDARNO, Loc. Vacchereccia T - terreno	C.T. SAN GIOVANNI VALDARNO Fgl.4 P.IIa 559
Un. Neg.1 Imm.n.23	SAN GIOVANNI VALDARNO, Loc. Vacchereccia T - terreno	C.T. SAN GIOVANNI VALDARNO Fgl.4 P.IIa 669
Un. Neg.1 Imm.n.6	SAN GIOVANNI VALDARNO, Loc. Vacchereccia T - terreno	C.T. SAN GIOVANNI VALDARNO Fgl.4 P.IIa 544

I beni pignorati in questione risultano essere:

- aree per urbanizzazioni primarie e aree per attrezzature pubbliche;
- n.3 lotti edificabili (inseriti all'interno della U.M.I. 1 e della U.M.I. 2);
- piccola area di terreno (Particella 544);

tutte le particelle in questione risultano identificabili nella mappa catastale (All.25).

I beni in questione (ad eccezione della Particella 477) risultano identificati al Catasto Terreni, conseguentemente per natura e classificazione catastale non presentano planimetria catastale.

La Particella 477 risulta essere iscritta al Catasto Fabbricati con Categoria "*F1 - area urbana*" ed in base alla circolare n. 9/T del 26 novembre 2001 dell'Agenzia del Territorio, le unità ascrivibili alle cosiddette categorie fittizie (*F1, F2, ...*), devono essere individuate esclusivamente nell'elaborato planimetrico con esclusione della presentazione di singole planimetrie. Effettuata ispezione catastale per richiesta dell'elaborato planimetrico della Particella 477, il sistema informatico catastale risponde "*nessun elaborato trovato*" (v. All.88) pertanto ne consegue che detta Particella 477 risulta catastalmente carente di elaborato planimetrico.

La particella 477 in questione nel fatto risulta essere una parte delle aree per urbanizzazioni primarie e aree per attrezzature pubbliche che dovrà essere cedute in forma gratuita al Comune di S. Giovanni Valdarno (v. All.49, Tav.16 "AREE DA CEDERE AL COMUNE"), non risulta essere subalternata (intera particella), e risulta identificabile dalla mappa catastale (All.25).

Considerato quanto sopra riportato la sottoscritta ha ritenuto di non dover procedere alla presentazione di elaborato planimetrico.

La sottoscritta non ha proceduto a verificare e delimitare i confini delle particelle in questione in quanto non richiesto nei quesiti.

* * * * *

10) RISPOSTA ALL'INCARICO n.10

Nota comune a tutti i beni pignorati (con la sola eccezione della Particella n.544)

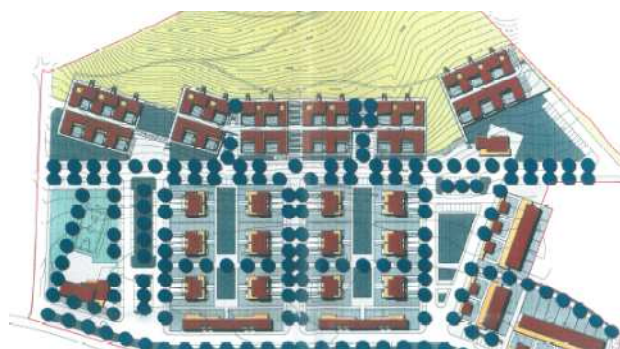
I beni pignorati in questione risultano situati nel territorio comunale di S. Giovanni Valdarno (AR) in Loc. Vacchereccia (lungo la Via Vacchereccia, nei pressi dell'abitato di Ponte alle Forche) all'interno di un'area di recente edificazione.

Sotto vengono riportati estratti cartografici dell'area in questione:

(estratto di mappa catastale con particelle pignorate evidenziate)



(planimetria del Piano Particolareggiato)



(estratto della tav02 di RU - All.72)



(sovrapposizione immagine aerea/catastale) – fonte REGIONE TOSCANA – SITA: cartoteca – diritti riservati®



Riguardo la destinazione urbanistica dei beni in questione, si allega il relativo Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di S. Giovanni Valdarno con prot. n.2415 del 02/02/2022 (All.71), il quale viene appresso riprodotto in estratto:

CERTIFICA

Che le aree distinte al Catasto di questo Comune al Foglio 4, part. 489, 477, 465, 544, 545, 549, 550, 551, 552, 553, 554, 555, 556, 557, 558, 559, 669, 678, 677 risultano avere la seguente destinazione urbanistica secondo le previsioni del Regolamento Urbanistico:

part. 489, 678, 677

- TNF Tessuti di nuova formazione (art. 19.3bis)
- zona territoriale omogenea "B" ai sensi del D.M. 1444/1968

part. 477

- VG Giardini pubblici (art. 26.1)
- zona territoriale omogenea "F" ai sensi del D.M. 1444/1968
corrispondono agli standard indicati con la lettera c) dal D.M. 1444/1968
- VA Verde di arredo stradale (art. 26.3)
- zona territoriale omogenea "F" ai sensi del D.M. 1444/1968
- P Parcheggio (art. 27.2)
- zona territoriale omogenea "F" ai sensi del D.M. 1444/1968
corrispondono agli standard indicati con la lettera d) dal D.M. 1444/1968
- (simbolo) Infrastrutture stradali (art. 27.2)
- zona territoriale omogenea "F" ai sensi del D.M. 1444/1968

part. 465

- ES_TC Tessuti storici (art. 19.3ter)
- zona territoriale omogenea "B" ai sensi del D.M. 1444/1968
- P Parcheggio (art. 27.2)
- zona territoriale omogenea "F" ai sensi del D.M. 1444/1968
corrispondono agli standard indicati con la lettera d) dal D.M. 1444/1968

part. 544, 545

- ES_TC Tessuti storici (art. 19.3ter)
- zona territoriale omogenea "B" ai sensi del D.M. 1444/1968

part. 549

- TNF Tessuti di nuova formazione (2C3_UMI2) (art. 19.3bis)
- zona territoriale omogenea "B" ai sensi del D.M. 1444/1968
- VG Giardini pubblici (art. 26.1)
- zona territoriale omogenea "F" ai sensi del D.M. 1444/1968

part. 550, 552

- TNF Tessuti di nuova formazione (2C3_UMI2) (art. 19.3bis)
- zona territoriale omogenea "B" ai sensi del D.M. 1444/1968

part. 551, 553, 554, 555, 556, 557, 558

- VG Giardini pubblici (art. 26.1)
- zona territoriale omogenea "F" ai sensi del D.M. 1444/1968
corrispondono agli standard indicati con la lettera c) dal D.M. 1444/1968

part. 559

- VG Giardini pubblici (art. 26.1)
- zona territoriale omogenea "F" ai sensi del D.M. 1444/1968
corrispondono agli standard indicati con la lettera c) dal D.M. 1444/1968
- (simbolo) Infrastrutture stradali (art. 27.2)
- zona territoriale omogenea "F" ai sensi del D.M. 1444/1968

part. 669

- TNF Tessuti di nuova formazione (art. 19.3bis)
- zona territoriale omogenea "B" ai sensi del D.M. 1444/1968
- TNF Tessuti di nuova formazione (2C3_UMI1) (art. 19.3bis)
- zona territoriale omogenea "B" ai sensi del D.M. 1444/1968
- VG Giardini pubblici (art. 26.1)
- zona territoriale omogenea "F" ai sensi del D.M. 1444/1968
corrispondono agli standard indicati con la lettera c) dal D.M. 1444/1968
- P Parcheggio (art. 27.2)
- zona territoriale omogenea "F" ai sensi del D.M. 1444/1968
corrispondono agli standard indicati con la lettera d) dal D.M. 1444/1968
- (simbolo) Infrastrutture stradali (art. 27.2)
- zona territoriale omogenea "F" ai sensi del D.M. 1444/1968

che, oltre alle previsioni prevalenti, di cui sopra le aree sono parzialmente interessate anche dalle seguenti previsioni del Regolamento Urbanistico:

- (simbolo) Filari alberati (art. 26.3)
- (simbolo) Piste ciclopeditoni (art. 27.2)

che, infine, le aree risultano soggette ai seguenti vincoli:

- DPA (Distanza di prima approssimazione) elettrodotti alta tensione (art. 32.7)

Per una integrale visione del contenuto del Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di S. Giovanni Valdarno con prot. n.2415 del 02/02/2022 si rimanda alla consultazione del documento medesimo (All.71).

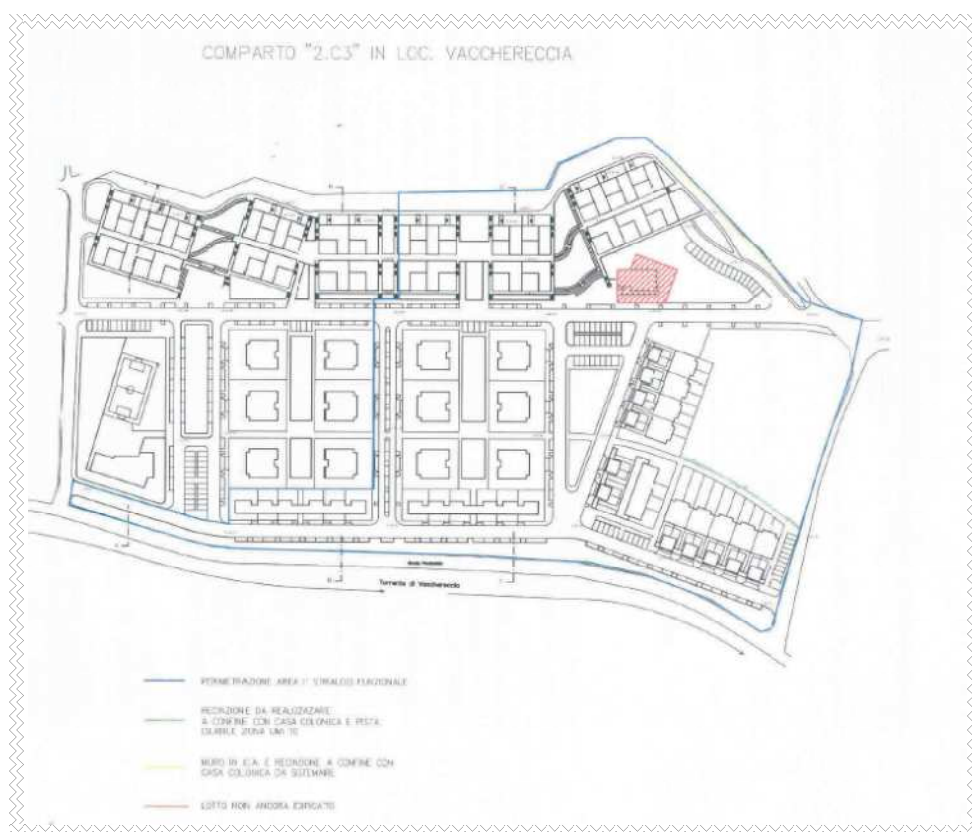
Per una identificazione grafica delle zone urbanistiche interessate, si allega estratto della tav.02 di RU (All.72), ed estratto delle N.T.A. del Regolamento Urbanistico *art.19.3bis* e *ter* (All.73), *art.26.1-26.3-27.2* (All.74), *art.32.7* (All.75).

La sottoscritta, al fine di fornire maggiori dettagli in merito all'area in questione, riporta sotto una serie di inerenti dati/informazioni.

L'area in questione risulta inserita nel Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica relativo al comparto residenziale 2C3.15 denominato "Vacchereccia" adottato con Deliberazione C.C. n.70/99, approvato con successiva Deliberazione C.C. n.19 del 21/03/2000; con Deliberazione della Giunta Municipale n. 173 del 05/07/2001 (tra più ampia consistenza) è stato deliberato di approvare il progetto relativo alle opere di urbanizzazione di detto comparto residenziale 2C3.15 denominato "Vacchereccia" e di approvare lo schema di convenzione.

Per una rappresentazione grafica del Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica relativo al comparto residenziale 2C3.15 denominato "Vacchereccia" adottato con Deliberazione C.C. n.70/99, si allega file contenente un insieme delle tavole grafiche di detto Piano (All.80).

- In data 06/07/2001 è stato stipulato ATTO DI CONVENZIONE PER PIANO PARTICOLAREGGIATO 2C3.15 "VACCHERECCIA", atto ai rogiti del Dr. [REDACTED] Notaio Rep.n.31639 Racc. n.12173 (All.43), trascritto il 16/07/2001 al R.G. n.11593 R.P. n.8014 (All.44); la sottoscritta evidenzia l'importanza di detta Convenzione (All.43) e conseguentemente invita il possibile futuro offerente a porre particolare attenzione a quanto ivi riportato.
- In data 04/10/2001 è stata rilasciata CONCESSIONE EDILIZIA n.2225 (All.48) per realizzazione di opere di urbanizzazione primaria.
- In data 13/07/2010 (All.50) è stata emessa certificazione di PRESA IN CARICO OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA 1° STRALCIO FUNZIONALE (con planimetria allegata), con contestuale disposizione di liberatoria per lo svincolo parziale delle polizze a garanzia rese dai lottizzanti a favore dell'Amministrazione Comunale; sotto viene riprodotta in estratto la planimetria allegata a detta certificazione ove risulta contrassegnata la perimetrazione dell'area 1° stralcio funzionale:



- In data 13/03/2012 è stato rilasciato PERMESSO DI COSTRUIRE n.55 (All.51) per completamento opere di urbanizzazione in attuazione del piano particolareggiato "2C.3" in località Vacchereccia (DCC 19/2000); al riguardo si allega la relativa Relazione Illustrativa (All.52).
- In data 31/03/2014 è stato rilasciato PERMESSO DI COSTRUIRE n.72 (All.53) per completamento opere di urbanizzazione in attuazione del piano particolareggiato "2C.3" in località Vacchereccia (DCC 19/2000) - Nuovo rilascio a seguito di decadenza 11/010/PC. ; al riguardo si allega la relativa Comunicazione di Inizio Lavori prot. n.0005411 del 23/03/2015 (All.54).
- In data 19/09/2018 il Comune di S. Giovanni Valdarno con corrispondenza n.018550/PEC del 19/09/2018 ha inoltrato alla UNIPOLSAI Assicurazioni SpA richiesta di escussione polizza fidejussoria a garanzia degli obblighi ed oneri di cui alle concessioni edilizie rilasciate ai sensi di legge (All.55), ove risulta comunicato che il Permesso di Costruire n.72 del 31/03/2014 risulta decaduto dal 22/03/2018 e le opere di urbanizzazione in oggetto non eseguite.

La sottoscritta evidenzia l'importanza della CONVENZIONE PER PIANO PARTICOLAREGGIATO 2C3.15 "VACCHERECCIA", atto ai rogiti del Dr. [REDACTED] Notaio Rep.n.31639 Racc. n.12173 (All.43), trascritto il 16/07/2001 al R.G. n.11593 R.P. n.8014 (All.44); conseguentemente il possibile futuro offerente viene invitato a porre particolare attenzione a quanto ivi riportato, tenendo di conto che la proprietà debitrice eseguita non ha adempiuto a tutti gli obblighi/adempimenti assunti con la citata Convenzione del 06/07/2001 (All.43), ed in

particolare viene evidenziato il mancato spostamento della linea elettrica. Al riguardo sotto viene riportato un estratto di detta Convenzione (All.43):

- estratto de art.2.p.to 2 della Convenzione (All.43) -

In caso di alienazione, parziale o totale, delle aree og-
getto della convenzione, gli obblighi assunti dai lottizzan-
ti con la presente convenzione, si trasferiscono anche agli
acquirenti e ciò indipendentemente da eventuali diverse o
contrarie clausole di vendita, le quali non hanno efficacia
nei confronti del Comune.

Relativamente all'iter amministrativo ed obblighi/adempimenti correlati al piano particolareggiato "2C.3" e questioni correlate e, la sottoscritta ha inoltrato al Comune di S. Giovanni Valdarno specifica istanza di chiarimenti (All.76) che viene riportata sotto in estratto:

- estratto Istanza inoltrata al Comune di S. Giovanni Valdarno (All.76)-

CHIEDE

- 1) Se con l'avvenuta richiesta del 19/09/2018 inoltrata dal Comune di S. Giovanni Valdarno per escussione polizza fidejussoria a garanzia degli obblighi ed oneri di cui alle concessioni edilizie rilasciate ai sensi di legge (All.10), la proprietà dell'area (attuale o futura) sia sollevata da ogni obbligo economico e/o del fare scaturito dalla citata Convenzione per PIANO PARTICOLA-REGGIATO 2C3.15 "VACCHERECCIA" stipulata il 06/07/2001 ai rogiti del Dr. [REDACTED] Notaio (All.02);
- 2) se l'obbligo di spostare la linea elettrica di alta tensione ed i relativi oneri siano a carico e competenza della proprietà dell'area (attuale o futura) oppure dell'amministrazione comunale;
- 3) se la mancata realizzazione delle opere di spostamento della linea elettrica di alta tensione possono comportare pregiudizio alla validità dei titoli edilizi rilasciati, pregiudizio alla possibilità di poter certificare l'abitabilità/agibilità delle unità immobiliari in questione (previo ultimazione delle unità non ancora ultimate), e/o possa determinare pesi/oneri/gravami a carico della proprietà dell'area (attuale o futura);
- 4) se al momento che verrà presentata pratica edilizia per ultimazione dei fabbricati "ville lotto n. 1 e n.4" di cui al PERMESSO DI COSTRUIRE N.26 del 30/12/2008 (All.14), dovranno essere pagati ulteriori oneri o potranno essere recuperati gli oneri già versati ed indicati nel medesimo PdC n.26/2008.
- 5) se relativamente ai beni in questione, oltre quanto richiesto ai P.ti precedenti, l'amministrazione comunale vanta crediti e/o diritti nei confronti dell'attuale proprietà [REDACTED] che possano essere trasferiti ad altro soggetto a seguito di vendita coattiva;
- 6) se relativamente ai beni in questione, oltre quanto già trattato, l'amministrazione comunale ritenga di evidenziare ulteriori informazioni al possibile futuro acquirente, oltre a gravami e/o pesi in genere a carico dei beni medesimi, e/o altri oneri e obblighi che possano porsi a carico del futuro possibile acquirente.

Istanza alla quale il Comune di S. Giovanni Valdarno ha risposto con corrispondenza Prot. n.19310 del 06.09.2022 (All.77) comprensiva di relativo allegato ARPAT (All.78); la corrispondenza Prot. n.19310 del 06.09.2022 (All.77) viene riportata sotto in estratto:

- estratto corrispondenza ricevuta dal Comune di S. Giovanni Valdarno Prot. n.19310 del 06.09.2022 (All.77)-

Oggetto: Istanza di chiarimenti su comparto residenziale 2C3.15 denominato “Vacchereccia”

Buongiorno, con riferimento alla richiesta inoltrata in data 19.08.2022, ed in particolare ai quesiti posti a conclusione della nota suddetta, si comunica quanto segue:

gli obblighi convenzionali a carico del concessionario non sono venuti meno con l'avvio della procedura di escussione della polizza fideiussoria a garanzia delle urbanizzazioni; la procedura infatti è stata avviata ma è attualmente sospesa in attesa della verifica sulle opere ancora da eseguire e la loro quantificazione, pertanto fino a che non sarà compiuto questo iter e non sia stato preso possesso delle aree da parte del Comune ogni obbligo derivante dalla Convenzione stipulata in data 06/07/2001 agli atti notaio

■ resta a carico della proprietà (attuale o futura) dell'area;

l'obbligo dello spostamento della linea elettrica è in carico alla proprietà;

come risulta dal parere ARPAT allegato alla presente, il mancato spostamento della linea elettrica non inficia la validità dei titoli edilizi rilasciati, né la possibilità di certificare l'agibilità delle unità immobiliari già realizzate;

al momento in cui venga presentata pratica edilizia per l'ultimazione di fabbricati facenti parte della lottizzazione si procederà al ricalcolo del contributo di costruzione secondo le tabelle in vigore al momento del rilascio del titolo, ed al saldo di quanto eventualmente dovuto detratto quanto già versato all'atto del rilascio del titolo originario;

L'Amministrazione comunale non vanta altri crediti nei confronti dell'attuale proprietà della Immobiliare IL ■ srl;

si evidenzia che all'interno dell'area in oggetto è presente una gru che da tempo non viene controllata e mantenuta, e che necessita di una verifica di stabilità perché potenziale fonte di pericolo per gli edifici circostanti, circostanza questa che è stata più volte segnalata dal Comune alla proprietà.

Per una integrale visione del contenuto dell'Istanza inoltrata al Comune di S. Giovanni Valdarno (All.76) e correlata risposta ricevuta (All.77-78) si rimanda alla consultazione dei relativi documenti allegati.

Il possibile futuro offerente, con la lettura di quanto sopra riportato e presa visione della documentazione richiamata/allegata, viene ritenuto edotto delle utilizzazioni previste dallo strumento urbanistico comunale, dello stato dell'iter burocratico/amministrativo ed obblighi/adempimenti correlati al piano particolareggiato “2C.3” in questione ed alla Convenzione del 06/07/2001 (All.43), .

Ω

Dopo avere riportato informazioni/dati di natura urbanistica dell'area ove ricadono tutti i beni pignorati (con la sola eccezione della Particella n.544), trattandosi di una pluralità di beni, viene proceduto ad una trattazione di dettaglio dei medesimi (raggruppati per caratteristiche/tipologie omogenee).

➤ **10.1) Per quanto ai seguenti beni pignorati:**

Un. Neg. Imm.n.	Comune, Indirizzo Natura	Identificazione catastale
Un. Neg.1 Imm.n.1	SAN GIOVANNI VALDARNO, Via G. Verdi snc C6 - garage	C.F. SAN GIOVANNI VALDARNO Fgl.4 P.Ila 489 Sub.2
Un. Neg.1 Imm.n.3	SAN GIOVANNI VALDARNO, Via G. Verdi n.57/A A2 - abitazione	C.F. SAN GIOVANNI VALDARNO Fgl.4 P.Ila 489 Sub.8
Un. Neg.1 Imm.n.2	SAN GIOVANNI VALDARNO, Via G. Verdi snc A3 - abitazione	C.F. SAN GIOVANNI VALDARNO Fgl.4 P.Ila 489 Sub.15

I beni sopra riportati risultano essere uu.ii inserite all'interno di un fabbricato di tipo residenziale di più ampia consistenza.

Le informazioni/dati di natura urbanistica dell'area ove ricadono detti beni, nonché della relativa destinazione urbanistica risultano già indicate nella *“nota comune a tutti i beni pignorati (con la sola eccezione della Particella n.544)”* dianzi riportata all'inizio del P.to 10_, comunque appresso viene nuovamente riportato un estratto del C.D.U. rilasciato dal Comune di S. Giovanni Valdarno con prot. n.2415 del 02/02/2022 (All.71):

CERTIFICA

Che le aree distinte al Catasto di questo Comune al Foglio 4, part. 489, 477, 465, 544, 545, 549, 550, 551, 552, 553, 554, 555, 556, 557, 558, 559, 669, 678, 677 risultano avere la seguente destinazione urbanistica secondo le previsioni del Regolamento Urbanistico:

part. 489, 678, 677

- TNF Tessuti di nuova formazione (art. 19.3bis)
- zona territoriale omogenea "B" ai sensi del D.M. 1444/1968

part. 477

- VG Giardini pubblici (art. 26.1)
- zona territoriale omogenea "F" ai sensi del D.M. 1444/1968
- corrispondono agli standard indicati con la lettera c) dal D.M. 1444/1968
- VA Verde di arredo stradale (art. 26.3)
- zona territoriale omogenea "F" ai sensi del D.M. 1444/1968
- P Parcheggio (art. 27.2)
- zona territoriale omogenea "F" ai sensi del D.M. 1444/1968
- corrispondono agli standard indicati con la lettera d) dal D.M. 1444/1968
- (simbolo) Infrastrutture stradali (art. 27.2)
- zona territoriale omogenea "F" ai sensi del D.M. 1444/1968

part. 465

- ES_TC Tessuti storici (art. 19.3ter)
- zona territoriale omogenea "B" ai sensi del D.M. 1444/1968
- P Parcheggio (art. 27.2)
- zona territoriale omogenea "F" ai sensi del D.M. 1444/1968
- corrispondono agli standard indicati con la lettera d) dal D.M. 1444/1968

part. 544, 545

- ES_TC Tessuti storici (art. 19.3ter)
- zona territoriale omogenea "B" ai sensi del D.M. 1444/1968

part. 549

- TNF Tessuti di nuova formazione (2C3_UMI2) (art. 19.3bis)
- zona territoriale omogenea "B" ai sensi del D.M. 1444/1968
- VG Giardini pubblici (art. 26.1)
- zona territoriale omogenea "F" ai sensi del D.M. 1444/1968

part. 550, 552

- TNF Tessuti di nuova formazione (2C3_UMI2) (art. 19.3bis)
- zona territoriale omogenea "B" ai sensi del D.M. 1444/1968

part. 551, 553, 554, 555, 556, 557, 558

- VG Giardini pubblici (art. 26.1)
- zona territoriale omogenea "F" ai sensi del D.M. 1444/1968
- corrispondono agli standard indicati con la lettera c) dal D.M. 1444/1968

part. 559

- VG Giardini pubblici (art. 26.1)
- zona territoriale omogenea "F" ai sensi del D.M. 1444/1968
- corrispondono agli standard indicati con la lettera c) dal D.M. 1444/1968
- (simbolo) Infrastrutture stradali (art. 27.2)
- zona territoriale omogenea "F" ai sensi del D.M. 1444/1968

part. 669

- TNF Tessuti di nuova formazione (art. 19.3bis)
- zona territoriale omogenea "B" ai sensi del D.M. 1444/1968
- TNF Tessuti di nuova formazione (2C3_UMI1) (art. 19.3bis)
- zona territoriale omogenea "B" ai sensi del D.M. 1444/1968
- VG Giardini pubblici (art. 26.1)
- zona territoriale omogenea "F" ai sensi del D.M. 1444/1968
- corrispondono agli standard indicati con la lettera c) dal D.M. 1444/1968
- P Parcheggio (art. 27.2)
- zona territoriale omogenea "F" ai sensi del D.M. 1444/1968
- corrispondono agli standard indicati con la lettera d) dal D.M. 1444/1968
- (simbolo) Infrastrutture stradali (art. 27.2)
- zona territoriale omogenea "F" ai sensi del D.M. 1444/1968

che, oltre alle previsioni prevalenti, di cui sopra le aree sono parzialmente interessate anche dalle seguenti previsioni del Regolamento Urbanistico:

- (simbolo) Filari alberati (art. 26.3)
- (simbolo) Piste ciclopeditoni (art. 27.2)

che, infine, le aree risultano soggette ai seguenti vincoli:

- DPA (Distanza di prima approssimazione) elettrodotti alta tensione (art. 32.7)

Per una identificazione grafica delle zone urbanistiche interessate, risulta allegato estratto della tav.02 di RU (All.72), ed estratto delle N.T.A. del Regolamento Urbanistico *art.19.3bis* e *ter* (All.73), *art.26.1-26.3-27.2* (All.74), *art.32.7* (All.75).

Ω

➤ **10.2) Per quanto ai seguenti beni pignorati:**

Un. Neg. Imm.n.	Comune, Indirizzo Natura	Identificazione catastale
Rif. Un. Neg.1 Imm.n.8 e Rif. Un. Neg.1 Imm.n.22	SAN GIOVANNI VALDARNO Loc. Vacchereccia/Via P. Mascagni snc F3 – unità in corso di costruzione	C.F. SAN GIOVANNI VALDARNO Fgl.4 P.Ila 678
Rif. Un. Neg.1 Imm.n.9 e Rif. Un. Neg.1 Imm.n.21	SAN GIOVANNI VALDARNO Loc. Vacchereccia/Via P. Mascagni snc F3 – unità in corso di costruzione	C.F. SAN GIOVANNI VALDARNO Fgl.4 P.Ila 677

I beni sopra riportati risultano essere:

- P.Ila 678: n.1 fabbricato non ultimato (parziale scheletro di fabbricato), progettualmente denominato “*Villa 1*”;
- P.Ila 677: n.1 fabbricato non ultimato (parziale scheletro di fabbricato), progettualmente denominato “*Villa 4*”;

edificati in virtù PERMESSO DI COSTRUIRE N.26 del 30/12/2008 rilasciato dal Comune di S. Giovanni Valdarno (All.62), progetto che prevedeva la realizzazione di fabbricati di tipo residenziale all'interno della U.M.I. 5.

Le informazioni/dati di natura urbanistica dell'area ove ricadono detti beni, nonché della relativa destinazione urbanistica risultano già indicate nella “*nota comune a tutti i beni pignorati (con la sola eccezione della Particella n.544)*” dianzi riportata all'inizio del P.to 10_, comunque appresso viene nuovamente riportato un estratto del C.D.U. rilasciato dal Comune di S. Giovanni Valdarno con prot. n.2415 del 02/02/2022 (All.71):

CERTIFICA

Che le aree distinte al Catasto di questo Comune al Foglio 4, part. 489, 477, 465, 544, 545, 549, 550, 551, 552, 553, 554, 555, 556, 557, 558, 559, 669, 678, 677 risultano avere la seguente destinazione urbanistica secondo le previsioni del Regolamento Urbanistico:

part. 489, 678, 677

- TNF Tessuti di nuova formazione (art. 19.3bis)
- zona territoriale omogenea "B" ai sensi del D.M. 1444/1968

part. 477

- VG Giardini pubblici (art. 26.1)
- zona territoriale omogenea "F" ai sensi del D.M. 1444/1968
- corrispondono agli standard indicati con la lettera c) dal D.M. 1444/1968
- VA Verde di arredo stradale (art. 26.3)
- zona territoriale omogenea "F" ai sensi del D.M. 1444/1968
- P Parcheggio (art. 27.2)
- zona territoriale omogenea "F" ai sensi del D.M. 1444/1968
- corrispondono agli standard indicati con la lettera d) dal D.M. 1444/1968
- (simbolo) Infrastrutture stradali (art. 27.2)
- zona territoriale omogenea "F" ai sensi del D.M. 1444/1968

part. 465

- ES_TC Tessuti storici (art. 19.3ter)
- zona territoriale omogenea "B" ai sensi del D.M. 1444/1968
- P Parcheggio (art. 27.2)
- zona territoriale omogenea "F" ai sensi del D.M. 1444/1968
- corrispondono agli standard indicati con la lettera d) dal D.M. 1444/1968

part. 544, 545

- ES_TC Tessuti storici (art. 19.3ter)
- zona territoriale omogenea "B" ai sensi del D.M. 1444/1968

part. 549

- TNF Tessuti di nuova formazione (2C3_UMI2) (art. 19.3bis)
- zona territoriale omogenea "B" ai sensi del D.M. 1444/1968
- VG Giardini pubblici (art. 26.1)
- zona territoriale omogenea "F" ai sensi del D.M. 1444/1968

part. 550, 552

- TNF Tessuti di nuova formazione (2C3_UMI2) (art. 19.3bis)
- zona territoriale omogenea "B" ai sensi del D.M. 1444/1968

part. 551, 553, 554, 555, 556, 557, 558

- VG Giardini pubblici (art. 26.1)
- zona territoriale omogenea "F" ai sensi del D.M. 1444/1968
- corrispondono agli standard indicati con la lettera c) dal D.M. 1444/1968

part. 559

- VG Giardini pubblici (art. 26.1)
- zona territoriale omogenea "F" ai sensi del D.M. 1444/1968
- corrispondono agli standard indicati con la lettera c) dal D.M. 1444/1968
- (simbolo) Infrastrutture stradali (art. 27.2)
- zona territoriale omogenea "F" ai sensi del D.M. 1444/1968

part. 669

- TNF Tessuti di nuova formazione (art. 19.3bis)
- zona territoriale omogenea "B" ai sensi del D.M. 1444/1968
- TNF Tessuti di nuova formazione (2C3_UMI1) (art. 19.3bis)
- zona territoriale omogenea "B" ai sensi del D.M. 1444/1968
- VG Giardini pubblici (art. 26.1)
- zona territoriale omogenea "F" ai sensi del D.M. 1444/1968
- corrispondono agli standard indicati con la lettera c) dal D.M. 1444/1968
- P Parcheggio (art. 27.2)
- zona territoriale omogenea "F" ai sensi del D.M. 1444/1968
- corrispondono agli standard indicati con la lettera d) dal D.M. 1444/1968
- (simbolo) Infrastrutture stradali (art. 27.2)
- zona territoriale omogenea "F" ai sensi del D.M. 1444/1968

che, oltre alle previsioni prevalenti, di cui sopra le aree sono parzialmente interessate anche dalle seguenti previsioni del Regolamento Urbanistico:

- (simbolo) Filari alberati (art. 26.3)
- (simbolo) Piste ciclopeditoni (art. 27.2)

che, infine, le aree risultano soggette ai seguenti vincoli:

- DPA (Distanza di prima approssimazione) elettrodotti alta tensione (art. 32.7)

Per una identificazione grafica delle zone urbanistiche interessate, risulta allegato estratto della tav02 di RU (All.72), ed estratto delle N.T.A. del Regolamento Urbanistico *art.19.3bis* e *ter* (All.73), *art.26.1-26.3-27.2* (All.74), *art.32.7* (All.75).

Ω

➤ **10.3) Per quanto ai seguenti beni pignorati:**

Un. Neg. Imm.n.	Comune, Indirizzo Natura	Identificazione catastale
Un. Neg.1 Imm.n.4	SAN GIOVANNI VALDARNO, Loc. Vacchereccia F1 - area urbana	C.F. SAN GIOVANNI VALDARNO Fgl.4 P.Ila 477
Un. Neg.1 Imm.n.5	SAN GIOVANNI VALDARNO, Loc. Vacchereccia T - terreno	C.T. SAN GIOVANNI VALDARNO Fgl.4 P.Ila 465
Un. Neg.1 Imm.n.7	SAN GIOVANNI VALDARNO, Loc. Vacchereccia T - terreno	C.T. SAN GIOVANNI VALDARNO Fgl.4 P.Ila 545
Un. Neg.1 Imm.n.10	SAN GIOVANNI VALDARNO, Loc. Vacchereccia T - terreno	C.T. SAN GIOVANNI VALDARNO Fgl.4 P.Ila 549
Un. Neg.1 Imm.n.11	SAN GIOVANNI VALDARNO, Loc. Vacchereccia T - terreno	C.T. SAN GIOVANNI VALDARNO Fgl.4 P.Ila 550
Un. Neg.1 Imm.n.12	SAN GIOVANNI VALDARNO, Loc. Vacchereccia T - terreno	C.T. SAN GIOVANNI VALDARNO Fgl.4 P.Ila 551
Un. Neg.1 Imm.n.13	SAN GIOVANNI VALDARNO, Loc. Vacchereccia T - terreno	C.T. SAN GIOVANNI VALDARNO Fgl.4 P.Ila 552
Un. Neg.1 Imm.n.14	SAN GIOVANNI VALDARNO, Loc. Vacchereccia T - terreno	C.T. SAN GIOVANNI VALDARNO Fgl.4 P.Ila 553
Un. Neg.1 Imm.n.15	SAN GIOVANNI VALDARNO, Loc. Vacchereccia T - terreno	C.T. SAN GIOVANNI VALDARNO Fgl.4 P.Ila 554
Un. Neg.1 Imm.n.16	SAN GIOVANNI VALDARNO, Loc. Vacchereccia T - terreno	C.T. SAN GIOVANNI VALDARNO Fgl.4 P.Ila 555
Un. Neg.1 Imm.n.17	SAN GIOVANNI VALDARNO, Loc. Vacchereccia T - terreno	C.T. SAN GIOVANNI VALDARNO Fgl.4 P.Ila 556
Un. Neg.1 Imm.n.18	SAN GIOVANNI VALDARNO, Loc. Vacchereccia T - terreno	C.T. SAN GIOVANNI VALDARNO Fgl.4 P.Ila 557
Un. Neg.1 Imm.n.19	SAN GIOVANNI VALDARNO, Loc. Vacchereccia T - terreno	C.T. SAN GIOVANNI VALDARNO Fgl.4 P.Ila 558
Un. Neg.1 Imm.n.20	SAN GIOVANNI VALDARNO, Loc. Vacchereccia T - terreno	C.T. SAN GIOVANNI VALDARNO Fgl.4 P.Ila 559
Un. Neg.1 Imm.n.23	SAN GIOVANNI VALDARNO, Loc. Vacchereccia T - terreno	C.T. SAN GIOVANNI VALDARNO Fgl.4 P.Ila 669

Le informazioni/dati di natura urbanistica dell'area ove ricadono detti beni, nonché della relativa destinazione urbanistica risultano già indicate nella *“nota comune a tutti i beni pignorati (con la sola eccezione della Particella n.544)”* dianzi riportata all’inizio del P.to 10_, comunque appresso viene nuovamente riportato un estratto del C.D.U. rilasciato dal Comune di S. Giovanni Valdarno con prot. n.2415 del 02/02/2022 (All.71):

CERTIFICA

Che le aree distinte al Catasto di questo Comune al Foglio 4, part. 489, 477, 465, 544, 545, 549, 550, 551, 552, 553, 554, 555, 556, 557, 558, 559, 669, 678, 677 risultano avere la seguente destinazione urbanistica secondo le previsioni del Regolamento Urbanistico:

part. 489, 678, 677

- TNF Tessuti di nuova formazione (art. 19.3bis)
- zona territoriale omogenea "B" ai sensi del D.M. 1444/1968

part. 477

- VG Giardini pubblici (art. 26.1)
- zona territoriale omogenea "F" ai sensi del D.M. 1444/1968
corrispondono agli standard indicati con la lettera c) dal D.M. 1444/1968
 - VA Verde di arredo stradale (art. 26.3)

zona territoriale omogenea "F" ai sensi del D.M. 1444/1968
 - P Parcheggi (art. 27.2)

zona territoriale omogenea "F" ai sensi del D.M. 1444/1968
corrispondono agli standard indicati con la lettera d) dal D.M. 1444/1968
 - (simbolo) Infrastrutture stradali (art. 27.2)

zona territoriale omogenea "F" ai sensi del D.M. 1444/1968

part. 465

- ES_TC Tessuti storici (art. 19.3ter)
- zona territoriale omogenea "B" ai sensi del D.M. 1444/1968
 - P Parcheggi (art. 27.2)

zona territoriale omogenea "F" ai sensi del D.M. 1444/1968
corrispondono agli standard indicati con la lettera d) dal D.M. 1444/1968

part. 544, 545

- ES_TC Tessuti storici (art. 19.3ter)
- zona territoriale omogenea "B" ai sensi del D.M. 1444/1968

part. 549

- TNF Tessuti di nuova formazione (2C3_UMI2) (art. 19.3bis)
- zona territoriale omogenea "B" ai sensi del D.M. 1444/1968
 - VG Giardini pubblici (art. 26.1)

zona territoriale omogenea "F" ai sensi del D.M. 1444/1968

part. 550, 552

- TNF Tessuti di nuova formazione (2C3_UMI2) (art. 19.3bis)
- zona territoriale omogenea "B" ai sensi del D.M. 1444/1968

part. 551, 553, 554, 555, 556, 557, 558

- VG Giardini pubblici (art. 26.1)
- zona territoriale omogenea "F" ai sensi del D.M. 1444/1968
corrispondono agli standard indicati con la lettera c) dal D.M. 1444/1968

part. 559

- VG Giardini pubblici (art. 26.1)
- zona territoriale omogenea "F" ai sensi del D.M. 1444/1968
corrispondono agli standard indicati con la lettera c) dal D.M. 1444/1968
 - (simbolo) Infrastrutture stradali (art. 27.2)

zona territoriale omogenea "F" ai sensi del D.M. 1444/1968

part. 669

- TNF Tessuti di nuova formazione (art. 19.3bis)
- zona territoriale omogenea "B" ai sensi del D.M. 1444/1968
 - TNF Tessuti di nuova formazione (2C3_UMI1) (art. 19.3bis)

zona territoriale omogenea "B" ai sensi del D.M. 1444/1968
 - VG Giardini pubblici (art. 26.1)

zona territoriale omogenea "F" ai sensi del D.M. 1444/1968
corrispondono agli standard indicati con la lettera c) dal D.M. 1444/1968
 - P Parcheggi (art. 27.2)

zona territoriale omogenea "F" ai sensi del D.M. 1444/1968
corrispondono agli standard indicati con la lettera d) dal D.M. 1444/1968
 - (simbolo) Infrastrutture stradali (art. 27.2)

zona territoriale omogenea "F" ai sensi del D.M. 1444/1968

che, oltre alle previsioni prevalenti, di cui sopra le aree sono parzialmente interessate anche dalle seguenti previsioni del Regolamento Urbanistico:

- (simbolo) Filari alberati (art. 26.3)
- (simbolo) Piste ciclopeditoni (art. 27.2)

che, infine, le aree risultano soggette ai seguenti vincoli:

- DPA (Distanza di prima approssimazione) elettrodotti alta tensione (art. 32.7)

Per una identificazione grafica delle zone urbanistiche interessate, risulta allegato estratto della tav.02 di RU (All.72), ed estratto delle N.T.A. del Regolamento Urbanistico *art.19.3bis* e *ter* (All.73), *art.26.1-26.3-27.2* (All.74), *art.32.7* (All.75).

Considerata la particolare natura delle aree in questione, viene proceduto a fornire ulteriori elementi informativi di dettaglio:

le aree in questione,
in parte risultano essere:

🚦 **10.3.1_ aree per urbanizzazioni primarie e aree per attrezzature pubbliche** (es. Giardini pubblici/Verde di arredo stradale/Parcheggi/Infrastrutture stradali/Filari alberati), per la destinazione di dettaglio vedi C.D.U. All. (All.71), tav.02 di RU (All.72), estratto delle N.T.A. (All.73-74-75);

le opere di urbanizzazione in parte risultano ultimate ed in parte risultano da ultimare/da realizzare.

Dalla CONVENZIONE PER PIANO PARTICOLAREGGIATO 2C3.15 "VACCHERECCIA" del 06/07/2001 (All.43), all'art.9 si rileva quanto segue:

- estratto art.9 CONVENZIONE PER PIANO PARTICOLAREGGIATO 2C3.15 "VACCHERECCIA" del 06/07/2001-

ART. 9 - CESSIONE DELLE AREE DI URBANIZZAZIONE	
E DI STANDARDS	
1. Le aree per le urbanizzazioni primarie e le aree per at	
trezzature pubbliche (standards) previste dalla convenzion	
saranno cedute in forma gratuita al Comune, a semplice	
chiesta di quest'ultimo, comunque non oltre i termini gi	
previsti a tale scopo all'articolo 3.	
Le aree a standards e le aree cedute per l'urbanizzazion	
primaria, sono individuate nella stessa planimetria tav. n	
16 con il colore grigio, che si allega al presente atto sot	
to lettera "A", presane visine dalle parti tutte.	

I termini previsti all'art.3 di detta Convenzione del 06/07/2001 risultano scaduti.

Esaminato quanto sopra, in conclusione trattasi di aree che dovranno essere cedute in forma gratuita al Comune di S. Giovanni Valdarno, al riguardo si allega la Tav.16 "AREE DA CEDERE AL COMUNE" (All.49) allegata C.E. n.2225 (All.48).

ed in parte risultano essere:

 **10.3.2_ n.3 lotti edificabili**, ove è prevista l'edificazione di fabbricati denominati come "*Tipo A*": *alloggi unifamiliari "a patio"*, e precisamente:

- n.1 lotto edificabile inserito all'interno della U.M.I. 1;
- n.2 lotti edificabili inseriti all'interno della U.M.I. 2;

il Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica per l'area 2C3/15-LOC Vacchereccia approvato con Delibera C.C. n.19 del 21/03/2000 e succ. varianti, indicava i seguenti dati quantitativi:

UMI 1 – mq.1.479

- n.1 lotto tipo A1 – mq.1.302
- spazi pavimentati – mq.177

e

UMI 2 – mq.2.297

- n.2 lotti tipo A2 di mq.868 – mq.1.736
- spazi pavimentati – mq.330
- verde mq.126
- viabilità m.105

Come rilevabile dal Certificato di Destinazione Urbanistica (All.71), le UMI.1 e UMI.2 in questione risultano inserite in area TNF "Tessuti di nuova formazione (2C3_UMI1, 2C3_UMI2) zona territoriale omogenea "B" ai sensi del D.M. 1444/1968 (*art. 19.3bis di NTA*), *NTA* che riportano i seguenti parametri che integrano e sostituiscono i corrispondenti parametri del piano particolareggiato:

- PP2C3_UMI1: SUL max = 1.200 mq

- PP2C3_UMI2: SUL max = 1.600 mq

Appresso viene riportato un estratto dell'*art.19.3bis* di NTA (All.73), un estratto del Disegno n.A06 del Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica per l'area 2C3/15-LOC Vacchereccia approvato con Delibera C.C. n.19 del 21/03/2000 (All.79), ed un estratto della tav.02 di RU (All.72),

3. Nelle aree TNF, derivanti dalla incompleta attuazione di piani previgenti, fino al prossimo rinnovo quinquennale del R.U., si applicano le norme specifiche contenute nei piani attuativi originari, ancorché decaduti, fatto salvo quanto di seguito indicato per i seguenti casi specifici:

- **PP2C3.** In tutte le aree contrassegnate dalla sigla "PP2C3" si applicano le regole morfologiche di cui al piano particolareggiato di iniziativa pubblica approvato con DCC n19 del 21.03.2000 e succ. varianti. **Gli interventi sono soggetti al rilascio di apposito titolo abilitativo conforme ai seguenti parametri che integrano e sostituiscono i corrispondenti parametri del piano particolareggiato:**

- **PP2C3_UMI1:** SUL max = 1.200 mq

- **PP2C3_UMI2:** SUL max = 1.600 mq

- **PP2C3_UMI11:** SUL max = 533 mq

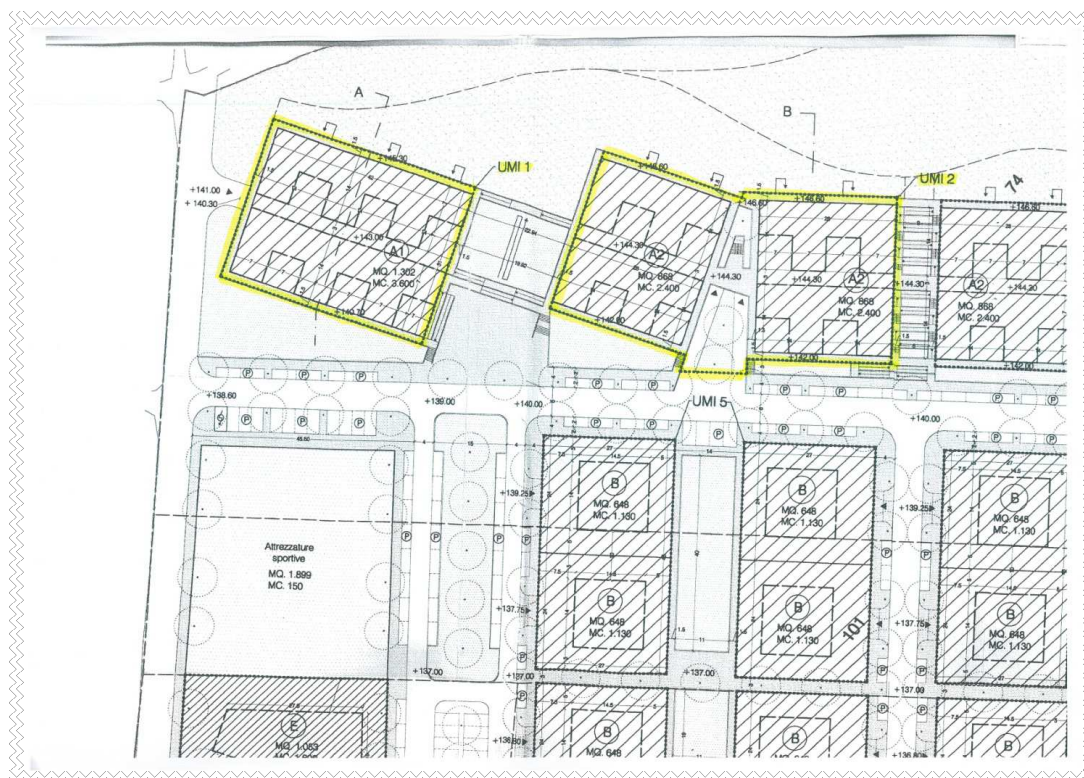
- **PP2C3_UMI12:** SUL max = 177 mq, destinazione residenziale, commerciale, pubblici esercizi, Numero di piani: 2 (fuori terra), Numero massimo di alloggi: non prescritto

Qualora le UMI vengano realizzate con densità minore di quella massima e, quindi, si determinasse un mancato utilizzo di parte della SUL consentita, questa potrà essere utilizzata, aggiungendola a quella già prevista, nelle UMI 11 e 12. Tale SUL potrà essere utilizzata per qualsiasi delle destinazioni ammesse, nelle stesse UMI 11 e 12. In ogni caso la SUL a destinazione commerciale non potrà superare quella già ammessa come massima, e cioè non potrà superare i mq 710 totali, e la fattibilità dell'intervento sarà in ogni caso condizionata al reperimento dei parcheggi.

I titoli edilizi che legittimano all'attuazione delle Unità Minime interessate da trasferimenti di volumetria dovranno contenere apposita elaborazione con il bilancio della volumetria e relative verifiche, anche rispetto alla destinazione d'uso prescelta.

Gli interventi sopra indicati sono subordinati alla realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione previste dal piano attuativo e dall'assolvimento ovvero dalla conferma di assolvere di tutti gli impegni assunti con la sottoscrizione della convenzione urbanistica, ancorché decaduta. In particolare devono essere confermati gli impegni allo spostamento dei cavi di alta tensione.

- estratto del Disegno n.A06 del Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica per l'area 2C3/15-LOC Vacchereccia approvato con Delibera C.C. n.19 del 21/03/2000 (All.79) -





Ω

➤ **10.4) Per quanto al seguente bene pignorato:**

Un. Neg. Imm.n.	Comune, Indirizzo Natura	Identificazione catastale Superficie catastale
Un. Neg.1 Imm.n.6	SAN GIOVANNI VALDARNO, Loc. Vacchereccia T - terreno	C.T. SAN GIOVANNI VALDARNO Fgl.4 P.Ila 544

Il bene sopra riportato risulta essere un particella di terreno avente una superficie catastale di mq.27; al riguardo viene specificato che detta particella non risulta inserita nel Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica relativo al comparto residenziale 2C3.15 denominato "Vacchereccia" adottato con Deliberazione C.C. n.70/99 approvato con successiva Deliberazione C.C. n.19 del 21/03/2000.

Come già descritto al precedente P.to n.7 della Consulenza, nel fatto detta area risulta essere superficie "inglobata" all'interno del resede di pertinenza della proprietà confinante di soggetto terzo estraneo alla procedura (P.Ila n. [REDACTED]), soggetto che occupa l'area in questione privo di titolo opponibile alla procedura come specificatamente riportato nel prosieguo al P.to n.12 della Consulenza.

Riguardo alla destinazione urbanistica della particella n.544 in questione, appresso viene nuovamente riportato un estratto del C.D.U. rilasciato dal Comune di S. Giovanni Valdarno con prot. n.2415 del 02/02/2022 (All.71):

CERTIFICA

Che le aree distinte al Catasto di questo Comune al Foglio 4, part. 489, 477, 465, 544, 545, 549, 550, 551, 552, 553, 554, 555, 556, 557, 558, 559, 669, 678, 677 risultano avere la seguente destinazione urbanistica secondo le previsioni del Regolamento Urbanistico:

part. 489, 678, 677

- TNF Tessuti di nuova formazione (art. 19.3bis)
- zona territoriale omogenea "B" ai sensi del D.M. 1444/1968

part. 477

- VG Giardini pubblici (art. 26.1)
- zona territoriale omogenea "F" ai sensi del D.M. 1444/1968
corrispondono agli standard indicati con la lettera c) dal D.M. 1444/1968
- VA Verde di arredo stradale (art. 26.3)
- zona territoriale omogenea "F" ai sensi del D.M. 1444/1968
- P Parcheggio (art. 27.2)
- zona territoriale omogenea "F" ai sensi del D.M. 1444/1968
corrispondono agli standard indicati con la lettera d) dal D.M. 1444/1968
- (simbolo) Infrastrutture stradali (art. 27.2)
- zona territoriale omogenea "F" ai sensi del D.M. 1444/1968

part. 465

- ES_TC Tessuti storici (art. 19.3ter)
- zona territoriale omogenea "B" ai sensi del D.M. 1444/1968
- P Parcheggio (art. 27.2)
- zona territoriale omogenea "F" ai sensi del D.M. 1444/1968
corrispondono agli standard indicati con la lettera d) dal D.M. 1444/1968

part. 544, 545

- ES_TC Tessuti storici (art. 19.3ter)
- zona territoriale omogenea "B" ai sensi del D.M. 1444/1968

part. 549

- TNF Tessuti di nuova formazione (2C3_UMI2) (art. 19.3bis)
- zona territoriale omogenea "B" ai sensi del D.M. 1444/1968
- VG Giardini pubblici (art. 26.1)
- zona territoriale omogenea "F" ai sensi del D.M. 1444/1968

part. 550, 552

- TNF Tessuti di nuova formazione (2C3_UMI2) (art. 19.3bis)
- zona territoriale omogenea "B" ai sensi del D.M. 1444/1968

part. 551, 553, 554, 555, 556, 557, 558

- VG Giardini pubblici (art. 26.1)
- zona territoriale omogenea "F" ai sensi del D.M. 1444/1968
corrispondono agli standard indicati con la lettera c) dal D.M. 1444/1968

part. 559

- VG Giardini pubblici (art. 26.1)
- zona territoriale omogenea "F" ai sensi del D.M. 1444/1968
corrispondono agli standard indicati con la lettera c) dal D.M. 1444/1968
- (simbolo) Infrastrutture stradali (art. 27.2)
- zona territoriale omogenea "F" ai sensi del D.M. 1444/1968

part. 669

- TNF Tessuti di nuova formazione (art. 19.3bis)
- zona territoriale omogenea "B" ai sensi del D.M. 1444/1968
- TNF Tessuti di nuova formazione (2C3_UMI1) (art. 19.3bis)
- zona territoriale omogenea "B" ai sensi del D.M. 1444/1968
- VG Giardini pubblici (art. 26.1)
- zona territoriale omogenea "F" ai sensi del D.M. 1444/1968
corrispondono agli standard indicati con la lettera c) dal D.M. 1444/1968
- P Parcheggio (art. 27.2)
- zona territoriale omogenea "F" ai sensi del D.M. 1444/1968
corrispondono agli standard indicati con la lettera d) dal D.M. 1444/1968
- (simbolo) Infrastrutture stradali (art. 27.2)
- zona territoriale omogenea "F" ai sensi del D.M. 1444/1968

che, oltre alle previsioni prevalenti, di cui sopra le aree sono parzialmente interessate anche dalle seguenti previsioni del Regolamento Urbanistico:

- (simbolo) Filari alberati (art. 26.3)
- (simbolo) Piste ciclopeditoni (art. 27.2)

che, infine, le aree risultano soggette ai seguenti vincoli:

- DPA (Distanza di prima approssimazione) elettrodotti alta tensione (art. 32.7)

Per una identificazione grafica delle zona urbanistica interessata, risulta allegato estratto della tav.02 di RU (All.72), ed estratto delle N.T.A. del Regolamento Urbanistico *art. 19.3bis* e *ter* (All.73).

* * * * *

11) RISPOSTA ALL'INCARICO n.11

Nota preliminare, comune a tutti fabbricati/unità immobiliari pignorati.

I fabbricati/unità immobiliari pignorate in questione, sono situati nel Comune di S. Giovanni Valdarno (AR) Loc. Vacchereccia, inseriti all'interno di un area di recente edificazione, lottizzazione sottoposta ad ATTO DI CONVENZIONE PER PIANO PARTICOLAREGGIATO 2C3.15 "VACCHERECCIA" ai rogiti del Dr. [REDACTED] Notaio Rep.n.31639 Racc. n.12173 (All.43), trascritto il 16/07/2001 al R.G. n.11593 R.P. n.8014 (All.44); la sottoscritta evidenzia l'importanza di detta Convenzione (All.43) e conseguentemente invita il possibile futuro offerente a porre particolare attenzione a quanto ivi riportato. Gli atti/informazioni/dati inerenti l'area/lottizzazione in questione risultano riportati in dettaglio al precedente P.to 10_ della Consulenza e pertanto non vengono integralmente ripetuti nel presente P.to 11_, comunque viene evidenziato che quanto contenuto nel precedente P.to 10 risulta essere anche parte integrante del presente P.to 11.

Per quanto riguarda l'area (piano particolareggiato "2C.3" in località Vacchereccia) ove risultano essere stati edificati i fabbricati/unità immobiliari urbane pignorate, dalla ricerca effettuata sono emersi i seguenti titoli edilizi:

- (All.48) CONCESSIONE EDILIZIA n.2225 del 04/10/2001 rilasciata dal Comune di S. Giovanni Valdarno (*per realizzazione di opere di urbanizzazione primaria*), al riguardo si allega inerente Tav.16 (All.49) oltre al Certificato di presa in carico opere di urbanizzazione primaria 1° stralcio funzionale (All.50);
- (All.51) PERMESSO DI COSTRUIRE n.55 del 13/03/2012 rilasciato dal Comune di S. Giovanni Valdarno (*per completamento opere di urbanizzazione in attuazione del piano particolareggiato "2C.3" in località Vacchereccia -DCC 19/2000*); al riguardo si allega inerente Relazione illustrativa (All.52);
- (All.53) PERMESSO DI COSTRUIRE n.72 del 31/03/2014 rilasciato dal Comune di S. Giovanni Valdarno (*per completamento opere di urbanizzazione in attuazione del piano particolareggiato "2C.3" in località Vacchereccia -DCC 19/2000 - Nuovo rilascio a seguito di decadenza 11/010/PC*); al riguardo si allega inerente Comunicazione di inizio lavori (All.54), e richiesta escussione polizza fidejussoria (All.55);

Relativamente all'iter amministrativo ed obblighi/adempimenti correlati al piano particolareggiato "2C.3" e questioni correlate, (come già riportato al P.to 10_ della Consulenza) viene ricordato che la sottoscritta ha inoltrato al Comune di S. Giovanni Valdarno specifica istanza di chiarimenti (All.76); istanza alla quale il Comune di S. Giovanni Valdarno ha risposto con corrispondenza Prot. n. 19310 del 06.09.2022 (All.77) comprensiva di relativo allegato ARPAT (All.78).

Dopo avere riportato informazioni/dati di natura urbanistica dell'area ove ricadono tutti i fabbricati/unità immobiliari pignorate, trattandosi di una pluralità di fabbricati/unità immobiliari viene proceduto ad una trattazione di dettaglio delle medesime.

➤ **11.1) Per quanto ai seguenti beni pignorati:**

Un. Neg. Imm.n.	Comune, Indirizzo Natura	Identificazione catastale
Un. Neg.1 Imm.n.1	SAN GIOVANNI VALDARNO, Via G. Verdi snc C6 - garage	C.F. SAN GIOVANNI VALDARNO Fgl.4 P.IIa 489 Sub.2
Un. Neg.1 Imm.n.3	SAN GIOVANNI VALDARNO, Via G. Verdi n.57/A A2 - abitazione	C.F. SAN GIOVANNI VALDARNO Fgl.4 P.IIa 489 Sub.8

In Primo Luogo è stato proceduto a cercare presso l'archivio comunale titoli edilizi rilasciati dall'amministrazione comunale (Licenze, Concessioni, Permessi di Costruire, Autorizzazioni ect.) e altra tipologia di pratiche edilizie depositate (D.I.A., C.I.L.A. ect) inerenti la realizzazione delle unità immobiliari urbane in questione e/o successive la loro edificazione.

Dalla ricerca effettuata sono emersi i seguenti provvedimenti/pratiche/titoli edilizi:

- (All.56) CONCESSIONE EDILIZIA N.2293 del 29/05/2003 rilasciata dal Comune di S. Giovanni Valdarno *(per realizzazione di edifici residenziali all'interno dell'U.M.I. 4 come da Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica, approvato con delibera dell C.C. n.19 del 23/03/2000 – lottizzazione privata in zona "2C.3" di P.R.G.).*
- (All.57) CONCESSIONE DI PROROGA prot.n.020161 del 24/11/2006 rilasciata dal Comune di S. Giovanni Valdarno *(proroga di 12 mesi del termine di scadenza della CONCESSIONE EDILIZIA N.2293 del 29/05/2003);*
- (All.58) COMUNICAZIONE DI ULTIMAZIONE DEI LAVORI UNITAMENTE AL CERTIFICATO DI CONFORMITA' DELLE OPERE AL PROGETTO CONTENUTO NEL TITOLO ABILITATIVO CON VARIANTE CON VARIANTE IN CORSO D'OPERA depositata al Comune di S. Giovanni Valdarno in data 24/11/2007 con prot.n.020920, e relative tavole

allegate (All.59_ Tav.A09 planimetria Piano Interrato; All.60_ Tav.10 planimetria Piano Terra; All.83_ Tav.A13 prospetti e sezioni).

Relativamente alle unità immobiliari in questione **non è stata rilevata l'esistenza di CERTIFICAZIONE DI AGIBILITA'/ABITABILITA'.**

Viene evidenziato che la ricerca dei provvedimenti/pratiche/titoli edilizi inerenti i beni in questione è stata effettuata dalla sottoscritta con l'ausilio del personale comunale su base dei nominativi reperiti nonché di quanto risultante dai Titoli di Provenienza; ciò considerato la sottoscritta si ritiene esonerata da ogni responsabilità derivante dall'esistenza di altri eventuali provvedimenti edilizi/pratiche edilizie inerenti i beni in questione, salvo comunicazioni dei relativi estremi da Parte del Debitore Esecutato (come nota alla relazione) da ricevere almeno 15 gg. prima dell'udienza per l'autorizzazione/emissione ordinanza della vendita.

Per quanto all'aspetto strutture/Genio Civile, la sottoscritta all'interno del fascicolo comunale ha rilevato la presenza del Certificato di Collaudo depositato alla Regione Toscana-U.R. Tutela del Territorio di Arezzo e Siena in data 18/11/2004 (All.81).

In Secondo Luogo è stato proceduto a confrontare lo *stato rilevato* delle unità immobiliari in questione con quanto risultante dalla COMUNICAZIONE DI ULTIMAZIONE DEI LAVORI UNITAMENTE AL CERTIFICATO DI CONFORMITA' DELLE OPERE AL PROGETTO CONTENUTO NEL TITOLO ABILITATIVO CON VARIANTE IN CORSO D'OPERA depositata al Comune di S. Giovanni Valdarno in data 24/11/2007 con prot.n.020920 (All.58), considerati come *stato legittimo*, di cui alle Tav.A09 planimetria Piano Interrato (All.59), Tav.10 planimetria Piano Terra (All.60), Tav.A13 prospetti e sezioni (All.83),

Dal confronto dello *stato rilevato* delle unità immobiliari in questione con gli elaborati progettuali depositati in Comune di S. Giovanni Valdarno sopra richiamati (All.59-60-83), sono emerse alcune incoerenze che vengono considerate **difformità edilizie e/o opere in contrasto alla vigente normativa (abusi edilizi)**, consistenti in:

- **Piano T.**
 - 11.1.1_** (in fondo al corridoio/disimpegno), in porzione di spazio progettualmente previsto a camera risulta essere stato realizzato un ripostiglio (v. foto 21/Lotto n.1, foto 33/Lotto n.1); inoltre, rispetto al progetto si rileva un leggero diverso posizionamento delle tramezzature interne delle camere;

11.1.2_ (nella zona ove erano progettualmente previsti soggiorno e cucina) non risulta esistente la parete (v. foto 13/Lotto n.1, foto 15/Lotto n.1) che progettualmente delimitava la zona soggiorno dalla zona cucina;

11.1.3_ (nella zona ove era progettualmente prevista la cucina) non risulta essere presente la cucina (v. foto 13/Lotto n.1, foto 15/Lotto n.1); inoltre in corrispondenza di detto ambiente risulta presente un soppalco non previsto nel progetto (v. foto 18/Lotto n.1, foto 19/Lotto n.1, foto 20/Lotto n.1);

- Piano S1

- **11.1.4_** il locale garage presenta altezza utile interna di ml.3,12, inferiore all'altezza di ml.3,20 prevista nel progetto (differenza che supera le tolleranze ammesse, seppur in misura minimale);

- **11.1.5_** (in corrispondenza della zona ove era progettualmente previsto il disimpegno e lavanderia) risultano presenti ambienti:

- n.1 disimpegno (v. foto 41/Lotto n.1);

- n.2 ambienti utilizzati a lavanderia/studio/pluriuso (v. foto 42/Lotto n.1, foto 43/Lotto n.1);

- n.1 ambiente adibito a cucina (v. foto 44/Lotto n.1, foto 45/Lotto n.1, foto 46/Lotto n.1, foto 47/Lotto n.1);

per la realizzazione di detti ambienti è stata creata/utilizzata volumetria non prevista in progetto (con realizzazione di opere murarie e impianti);

- **11.1.6_** (in posizione contigua al garage) risulta presente n.1 ambiente utilizzato come locale di deposito (v. foto 53/Lotto n.1, foto 54/Lotto n.1) per la cui realizzazione è stata creata/utilizzata volumetria non prevista in progetto (con realizzazione di apertura/porta tra il garage ed il suddetto locale di deposito);

per una migliore identificazione delle zona dell'u.i. ove è stata creata/utilizzata volumetria (dianzi descritta) non prevista in progetto, appresso viene riportato una schema planimetrico dove quanto realizzato/rilevato è stato rappresentato in colore rosso e sovrapposto alla planimetria di progetto:

-schema grafico di sovrapposizione -



- 11.1.7_ (in posizione contigua al garage) risulta presente n.1 sottoscala, in corrispondenza di detto sottoscala è stata creata/utilizzata volumetria non prevista in progetto.

In seguito alle incoerenze rilevate, la sottoscritta ha proceduto a richiedere informazioni ed un parere all'Ufficio Comunale competente in merito alla possibilità di sanatoria delle medesime; l'Ufficio Comunale non ha rilasciato pareri ma solo indicazioni di carattere generale in quanto ritiene di esprimersi unicamente in forma ufficiale e formale successivamente alla presentazione di specifica istanza di sanatoria.

Considerata la vigente normativa in materia urbanistico/edilizia:

- per quanto alle incoerenze identificate come difformità/abusi edilizi, sopra descritte:
 - al P.to P.to 11.1.3_, P.to 11.1.5_, P.to 11.1.6_, P.to 11.1.7_,la sottoscritta ritiene e ipotizza che dette difformità/abusi edilizi **non siano sanabili**;
- per quanto alle incoerenze identificate come difformità/abusi edilizi, sopra descritte:
 - al P.to 11.1.1_, P.to 11.1.2_, P.to 11.1.4_,la sottoscritta ritiene e ipotizza che dette difformità/abusi edilizi **siano sanabili**.

Considerate le **difformità edilizie** rilevate, tenuto conto della vigente normativa,

per quanto alle incoerenze identificate come difformità/abusi edilizi ritenute **non sanabili**, sopra descritte al P.to 11.1.3_, P.to 11.1.5_, P.to 11.1.6_, P.to 11.1.7_,

viene prevista una rimessa in pristino allo *stato legittimo* di cui alla COMUNICAZIONE DI ULTIMAZIONE DEI LAVORI UNITAMENTE AL CERTIFICATO DI CONFORMITA' DELLE OPERE AL PROGETTO CONTENUTO NEL TITOLO ABILITATIVO CON VARIANTE IN CORSO D'OPERA depositata al Comune di S. Giovanni Valdarno in data 24/11/2007 con prot.n.020920 (All.58), e pertanto vengono previste le seguenti opere/interventi sinteticamente descritte in :

- (al P.T.), posizionamento della cucina al P.T. ove progettualmente prevista, mediante posizionamento/realizzazione della relativa impiantistica e applicazione di rivestimento lavabile nella zona cottura, il tutto in conformità al progetto depositato (All.58) ed alla vigente normativa impiantistica ed igienico-sanitaria;

- (al P.T.), rimozione dell'attuale soppalco;

- (al P.S1), serie di opere murarie (demolizioni e ricostruzioni) ed opere impiantistiche volte a riportare il P.S1 in questione allo *stato legittimo* di cui alla COMUNICAZIONE DI ULTIMAZIONE DEI LAVORI UNITAMENTE AL CERTIFICATO DI CONFORMITA' DELLE OPERE AL PROGETTO CONTENUTO NEL TITOLO ABILITATIVO CON VARIANTE IN CORSO D'OPERA depositata al Comune di S. Giovanni Valdarno in data 24/11/2007 con prot.n.020920 (All.58), ed in particolare si evidenzia la necessità dell'eliminazione/chiusura delle (illegittime volumetrie) non previste in progetto, con rimozione della cucina e della relativa impiantistica;

con costi vengono previsti/ipotizzati in Euro **16.000,00 (escluso iva).**

- per quanto alle incoerenze identificate come difformità/abusi edilizi ritenute **sanabili**, sopra descritte al P.to 11.1.1_, P.to 11.1.2_, P.to 11.1.4_ la regolarizzazione delle medesime viene prevista mediante il deposito al Comune di S. Giovanni Valdarno di una C.I.L.A. (Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata) TARDIVA, con costi previsti/ipotizzati in Euro **2.300,00** (comprensivo di sanzione, onorari per prestazioni professionali escluso iva e cap).

Ai fini dell'istanza di sanatoria/CILA TARDIVA che l'aggiudicatario possa presentare, la sottoscritta ritiene che l'immobile pignorato (per quanto alle sole difformità/abusi per le quali è stata prevista sanatoria/CILA TARDIVA):

- non si trovi nelle condizioni previste dall' art.40, 6° co., della legge 28/02/1985 n.47;
- si trovi nelle condizioni previste dall' art.46, 5° co., del DPR 6/6//2001 n.380, con costi da sostenere previsti/ipotizzati in Euro 2.300,00 (comprensivo di sanzione, onorari per prestazioni professionali escluso iva e cap).

La sottoscritta, specifica che il quesito n.11 chiede di indicare la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità, pertanto in ottemperanza all'incarico ricevuto ha provveduto a riportare quanto richiesto sulla base delle informazioni e della documentazione reperita senza entrare nel merito dei provvedimenti/titoli edilizi rilasciati e/o altra tipologia di pratiche edilizie depositate.

Come meglio specificato al successivo P.to 15_ della Consulenza, viene evidenziato che non è stato possibile verificare l'esistenza o meno di un adeguato (rispondente alla vigente normativa) impianto di smaltimento dei reflui, nonché l'eventuale esistenza o meno di un allacciamento degli scarichi alla pubblica fognatura, conseguentemente non è risultato possibile valutare la conformità di detta impiantistica ai progetti presentati.

SINTESI/RIEPILOGO DEI COSTI DA SOSTENERE:

- opere per adeguamenti/ripristini, Euro **16.000,00** (escluso iva).;
- deposito al Comune di S. Giovanni Valdarno di una C.I.L.A. (Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata) TARDIVA, con costi previsti/ipotizzati in Euro 2.300,00 (comprensivo di sanzione, onorari per prestazioni professionali escluso iva e cap).

Ω

➤ **11.2) Per quanto al seguente bene pignorato:**

Un. Neg. Imm.n.	Comune, Indirizzo Natura	Identificazione catastale
Un. Neg.1 Imm.n.2	SAN GIOVANNI VALDARNO, Via G. Verdi snc A3 - abitazione	C.F. SAN GIOVANNI VALDARNO Fgl.4 P.IIIa 489 Sub.15

In Primo Luogo è stato proceduto a cercare presso l'archivio comunale titoli edilizi rilasciati dall'amministrazione comunale (Licenze, Concessioni, Permessi di Costruire, Autorizzazioni ect.) e altra tipologia di pratiche edilizie depositate (D.I.A., C.I.L.A. ect) inerenti la realizzazione delle unità immobiliari urbane in questione e/o successive la loro edificazione.

Dalla ricerca effettuata sono emersi i seguenti provvedimenti/pratiche/titoli edilizi:

- (All.56) CONCESSIONE EDILIZIA N.2293 del 29/05/2003 rilasciata dal Comune di S. Giovanni Valdarno *(per realizzazione di edifici residenziali all'interno dell'U.M.I. 4 come da Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica, approvato con delibera dell C.C. n.19 del 23/03/2000 – lottizzazione privata in zona "2C.3" di P.R.G.).*
- (All.57) CONCESSIONE DI PROROGA prot.n.020161 del 24/11/2006 rilasciata dal Comune di S. Giovanni Valdarno *(proroga di 12 mesi del termine di scadenza della CONCESSIONE EDILIZIA N.2293 del 29/05/2003);*
- (All.58) COMUNICAZIONE DI ULTIMAZIONE DEI LAVORI UNITAMENTE AL CERTIFICATO DI CONFORMITA' DELLE OPERE AL PROGETTO CONTENUTO NEL TITOLO ABILITATIVO CON VARIANTE CON VARIANTE IN CORSO D'OPERA depositata al Comune di S. Giovanni Valdarno in data 24/11/2007 con prot.n.020920, e relative tavole allegate (All.61_ Tav.11 planimetria Piano 1°; All.83_ Tav.A13 prospetti e sezioni).

Relativamente alle unità immobiliari in questione **non è stata rilevata l'esistenza di CERTIFICAZIONE DI AGIBILITA'/ABITABILITA'.**

Viene evidenziato che la ricerca dei provvedimenti/pratiche/titoli edilizi inerenti i beni in questione è stata effettuata dalla sottoscritta con l'ausilio del personale comunale su base dei nominativi reperiti nonché di quanto risultante dai Titoli di Provenienza; ciò considerato la sottoscritta si ritiene esonerata da ogni responsabilità derivante dall'esistenza di altri eventuali provvedimenti edilizi/pratiche edilizie inerenti i beni in questione, salvo comunicazioni dei relativi estremi da Parte del Debitore Esecutato (come nota alla relazione) da ricevere almeno 15 gg. prima dell'udienza per l'autorizzazione/emissione ordinanza della vendita.

Per quanto all'aspetto strutture/Genio Civile, la sottoscritta all'interno del fascicolo comunale ha rilevato la presenza del Certificato di Collaudo depositato alla Regione Toscana-U.R. Tutela del Territorio di Arezzo e Siena in data 18/11/2004 (All.81).

In Secondo Luogo è stato proceduto a confrontare lo *stato rilevato* dell'unità immobiliare in questione con quanto risultante dalla COMUNICAZIONE DI ULTIMAZIONE DEI LAVORI UNITAMENTE AL CERTIFICATO DI CONFORMITA' DELLE OPERE AL PROGETTO CONTENUTO NEL TITOLO ABILITATIVO CON VARIANTE IN CORSO D'OPERA depositata al Comune di S. Giovanni Valdarno in data 24/11/2007 con prot.n.020920 (All.58), considerati come *stato legittimo*, di cui alle Tav.11 planimetria Piano 1° (All.61), Tav.A13 prospetti e sezioni (All.83).

Viene fatto presente che l'altezza utile interna di progetto (allo stato "*finito*") risulta prevista di ml.2,70; l'altezza utile interna rilevata/attuale (allo stato "*grezzo*") risulta essere di ml.2,82; considerato l'attuale stato al "*grezzo*", detta differenza non viene considerata come difformità in quanto il progetto indica le misure al "*finito*", comunque occorrerà tener presente in fase di ultimazione dei lavori che la quota al "*finito*" dovrà essere di ml.2,70.

Analizzata la documentazione reperita e rilevato lo stato attuale dell'unità, sono emerse alcune incoerenze che passo ad elencare:

- **11.2.1**_ l'u.i. risulta essere in condizione non abitabile, l'interno risulta essere in uno stato c.d. "al grezzo", privo di qualsiasi tipo di finitura (in via sintetica viene citata la totale assenza di intonaci/pavimenti/rivestimenti/sanitari/infissi-serramenti), si segnala la presenza di porzioni di impianti tecnologici (non ultimati);
- **11.2.2**_ la loggia, presenta dimensioni leggermente diverse rispetto al progetto;
- **11.2.3**_ le finestre lato cucinotto risultano essere in posizione leggermente traslata, rispetto al progetto.

Rilevate le incoerenze sopra descritte, ne consegue che **l'u.i. in questione risulta essere non conforme** a quanto riportato nella COMUNICAZIONE DI ULTIMAZIONE DEI LAVORI UNITAMENTE AL CERTIFICATO DI CONFORMITA' DELLE OPERE AL PROGETTO CONTENUTO NEL TITOLO ABILITATIVO CON VARIANTE IN CORSO D'OPERA depositata al Comune di S. Giovanni Valdarno in data 24/11/2007 con prot.n.020920 (All.58) rappresentante lo *stato legittimo*.

In seguito alle incoerenze rilevate, la sottoscritta ha proceduto a richiedere informazioni ed un parere all'Ufficio Comunale competente; l'Ufficio Comunale non ha rilasciato pareri ma solo

indicazioni di carattere generale in quanto ritiene di esprimersi unicamente in forma ufficiale e formale successivamente alla presentazione di specifica istanza.

Tenuto conto:

- dell'entità delle incoerenze rilevate;
- della vigente normativa urbanistico/edilizia;
- che gli elementi costruttivi rilevati portano a desumere che almeno per quanto riguarda l'esterno (loggia e finestrate) non siano state apportate modifiche all'unità immobiliare successivamente alla sua edificazione ed al relativo deposito della documentazione urbanistica di cui alla COMUNICAZIONE DI ULTIMAZIONE DEI LAVORI UNITAMENTE AL CERTIFICATO DI CONFORMITA' DELLE OPERE AL PROGETTO CONTENUTO NEL TITOLO ABILITATIVO CON VARIANTE IN CORSO D'OPERA depositata al Comune di S. Giovanni Valdarno in data 24/11/2007 con prot.n.020920 (All.58);

la rilevata non conformità potrebbe eventualmente essere regolarizzata (senza applicazione di sanzione) mediante il deposito al Comune di S. Giovanni Valdarno di uno "*stato attuale/rilevato*" corredato da inerente documentazione tecnico/progettuale oltrechè da una dichiarazione che quanto realizzato e rilevato è stato effettuato entro i termini di validità del titolo edilizio;

comunque la sottoscritta in via cautelativa identifica le incoerenze rilevate come difformità edilizie, rimandando una eventuale valutazione meno restrittiva al giudizio del competente ufficio pubblico preposto in fase di esame/valutazione di specifica istanza (eventuale giudizio meno restrittivo inteso come valutazione di non considerare dette incongruenze difformità edilizie).

Per quanto alle incoerenze dianzi richiamate, in via cautelativa identificate come difformità edilizie, considerata la vigente normativa in materia urbanistico/edilizia, la sottoscritta ritiene e ipotizza che dette difformità/abusi edilizi siano sanabili a mezzo di presentazione al Comune di S. Giovanni Valdarno di pratica di sanatoria ai sensi della L.R. n.65 del 10/11/2014 e ss.mm.ii. (Accertamento di Conformità in Sanatoria oppure deposito S.C.I.A. in sanatoria) i cui costi vengono previsti/ipotizzati in Euro 3.500,00+iva (comprensivo di oblazione/sanzione/oneri ect., onorari per prestazioni professionali escluso iva e cap).

Ai fini dell'istanza di sanatoria che l'aggiudicatario possa presentare, la sottoscritta ritiene che l'immobile pignorato (per quanto alle difformità/abusi ritenuti sanabili):

- non si trovi nelle condizioni previste dall' art.40, 6° co., della legge 28/02/1985 n.47;
- si trovi nelle condizioni previste dall' art.46, 5° co., del DPR 6/6//2001 n.380, con costi da sostenere previsti/ipotizzati in Euro 3.500,00+iva (comprensivi di oblazione/sanzione/oneri ect., onorari per prestazioni professionali escluso iva e cap).

La sottoscritta, specifica che il quesito n.11 chiede di indicare la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità, pertanto in ottemperanza all'incarico ricevuto ha provveduto a riportare quanto richiesto sulla base delle informazioni e della documentazione reperita senza entrare nel merito dei provvedimenti/titoli edilizi rilasciati e/o altra tipologia di pratiche edilizie depositate.

Come meglio specificato al successivo P.to 15_ della Consulenza, viene evidenziato che non è stato possibile verificare l'esistenza o meno di un adeguato (rispondente alla vigente normativa) impianto di smaltimento dei reflui, nonché l'eventuale esistenza o meno di un allacciamento degli scarichi alla pubblica fognatura, conseguentemente non è risultato possibile valutare la conformità di detta impiantistica ai progetti presentati.

SINTESI/RIEPILOGO DEI COSTI DA SOSTENERE:

- presentazione al Comune di S. Giovanni Valdarno di pratica di sanatoria ai sensi della L.R. n.65 del 10/11/2014 e ss.mm.ii. (Accertamento di Conformità in Sanatoria oppure deposito S.C.I.A. in sanatoria), con costi previsti/ipotizzati in Euro 3.500,00+iva (comprensivo di oblazione/sanzione/oneri ect., onorari per prestazioni professionali escluso iva e cap).

Ω

➤ 11.3) Per quanto ai seguenti beni pignorati:

Un. Neg. Imm.n.	Comune, Indirizzo Natura	Identificazione catastale
Rif. Un. Neg.1 Imm.n.8 e Rif. Un. Neg.1 Imm.n.22	SAN GIOVANNI VALDARNO Loc. Vacchereccia/Via P. Mascagni snc F3 – unità in corso di costruzione	C.F. SAN GIOVANNI VALDARNO Fgl.4 P.IIa 678
Rif. Un. Neg.1 Imm.n.9 e Rif. Un. Neg.1 Imm.n.21	SAN GIOVANNI VALDARNO Loc. Vacchereccia/Via P. Mascagni snc F3 – unità in corso di costruzione	C.F. SAN GIOVANNI VALDARNO Fgl.4 P.IIa 677

Ai fini della verifica urbanistica dei fabbricati non ultimati (*“parziali scheletri di fabbricato”*) in questione, la sottoscritta ha proceduto a cercare presso l'archivio comunale titoli edilizi rilasciati dall'amministrazione comunale (Licenze, Concessioni, Permessi di Costruire, Autorizzazioni ect.) e altra tipologia di pratiche edilizie depositate (D.I.A., C.I.L.A. ect) inerenti la realizzazione dei fabbricati in questione e/o successive la loro edificazione.

Dalla ricerca effettuata sono emersi i seguenti provvedimenti/pratiche/titoli edilizi:

- (All.62) PERMESSO DI COSTRUIRE N.26 del 30/12/2008 rilasciata dal Comune di S. Giovanni Valdarno (per costruzione di n.4 edifici all'interno della U.M.I. 5 "Il [REDACTED]").
- (All.63) CONCESSIONE DI PROROGA del 17/04/2012 rilasciata dal Comune di S. Giovanni Valdarno (proroga di 18 mesi del termine di scadenza al PERMESSO DI COSTRUIRE N.26 del 30/12/2008).
- (All.64) COMUNICAZIONE DI PRESA D'ATTO del Comune di S. Giovanni Valdarno prot.n.023497 del 16.10.2013 (la quale riporta che vista la comunicazione prot. n.22253 del 02/10/2013, si prende atto che la scadenza del Titolo PERMESSO DI COSTRUIRE N.26 del 30/12/2008 è prorogata al 06/04/2014), al riguardo si allegano inerenti Tav.A01.estr. piano particolareggiato (All.65), Tav.A02.planimetria generale UMI.5 (All.66), Tav.A03.pianta piano interrato e sezioni (All.67), Tav.A04.pianta.piano terreno e sezioni (All.68), Tav.A05.pianta piano 1 e prospetti (All.69).

Viene evidenziato che la ricerca dei provvedimenti/pratiche/titoli edilizi inerenti i beni in questione è stata effettuata dalla sottoscritta con l'ausilio del personale comunale su base dei nominativi reperiti nonché di quanto risultante dai Titoli di Provenienza; ciò considerato la sottoscritta si ritiene esonerata da ogni responsabilità derivante dall'esistenza di altri eventuali provvedimenti edilizi/pratiche edilizie inerenti i beni in questione, salvo comunicazioni dei relativi estremi da Parte del Debitore Esecutato (come nota alla relazione) da ricevere almeno 15 gg. prima dell'udienza per l'autorizzazione/emissione ordinanza della vendita.

Come già specificato in dettaglio al P.to 7_ della Consulenza, i beni in questione risultano essere:

- P.Ila **678: n.1 fabbricato non ultimato** (parziale scheletro di fabbricato), progettualmente denominato "Villa 1";
- P.Ila **677: n.1 fabbricato non ultimato** (parziale scheletro di fabbricato), progettualmente denominato "Villa 4";

con tipologia strutturale in c.a., e nello specifico per entrambi i fabbricati risulta essere stata realizzata parzialmente la parte strutturale presentandosi in stato definibile "*parziale scheletro di fabbricato*".

Per quanto all'aspetto strutture/Genio Civile, la sottoscritta ha rilevato la presenza del Progetto Strutturale depositato alla Regione Toscana-U.R. Tutela del Territorio di Arezzo in data 04/05/2005 (All.82), progetto strutturale che comprendeva la realizzazione di più fabbricati/ville; relativamente ai fabbricati in oggetto denominati "Villa 1" e "Villa 4" non sussiste Certificato di Collaudo delle opere, pertanto non risultando esistente certificazione di collaudo strutturale delle

opere realizzate, **per quanto alle denominate “Villa 1” e “Villa 4” non risulta garantita la conformità/rispondenza delle strutture realizzate alla vigente normativa in materia di strutture.**

I fabbricati non ultimati in questione sono stati edificati in virtù del PdC N.26 del 30/12/2008 (All.62) i cui termini per la realizzazione dei lavori risultano scaduti; considerato lo stato attuale dei beni in questione (fabbricati non ultimati - “*parziali scheletri di fabbricato*”), ne consegue per evidenti ragioni dello stato di fatto che i medesimi **non risultano conformi a quanto previsto nel titolo edilizio che ne ha legittimato l’edificazione (All.62)**, e per le medesime evidenti ragioni dello stato di fatto non risultano dotati di **CERTIFICAZIONE DI AGIBILITA’/ABITABILITA’**.

Considerato lo stato attuale dei beni in questione (fabbricati non ultimati - “*parziali scheletri di fabbricato*”), la sottoscritta ha proceduto a verificare la sagoma (in pianta) e l’altezza dei piani interrati dei fabbricati in questione, la sagoma (in pianta) e l’altezza dei piani interrati (PS1) non risultano esattamente rispondenti al progetto di cui al PdC N.26 del 30/12/2008 (All.62), detta non rispondenza non viene considerata come difformità in quanto il progetto indica le misure al “*finito*”, comunque occorrerà tener presente in fase di ultimazione dei lavori che le misure al “*finito*” dovranno essere rispondenti alle misure indicate in progetto.

Rilevato che i fabbricati non ultimati in questione non risultano conformi al titolo edilizio che ne ha legittimato l’edificazione (All.62), la sottoscritta ha proceduto a richiedere informazioni ed un parere all’Ufficio Comunale competente; l’Ufficio Comunale non ha rilasciato pareri ma solo indicazioni di carattere generale in quanto ritiene di esprimersi unicamente in forma ufficiale e formale successivamente alla presentazione di specifica istanza.

Tenuto conto dello stato attuale dei beni in questione la sottoscritta ritiene che detta non conformità potrebbe essere regolarizzata (senza applicazione di sanzione) mediante il deposito al Comune di S. Giovanni Valdarno di una “*constatazione di stato rilevato con lavori non ultimati*” corredata da inerente documentazione tecnico/progettuale i cui costi vengono previsti/ipotizzati in Euro **6.000,00+iva** (onorari per prestazioni professionali escluso iva e cap).

Ω

Specificazione dell'esperto inerente tutti i fabbricati/unità immobiliari pignorati, da considerarsi parte integrante di quanto sopra riportato.

La sottoscritta evidenzia che:

- la possibilità di sanatoria/regolarizzazione e l'importo da applicare per oblazione/sanzione amministrativa/sanzione pecuniaria/oneri, sono stati ipotizzati dalla sottoscritta sui dati rilevati, sulla base della vigente normativa in materia e della propria esperienza, in ragione della natura e della consistenza dell'abuso;
- la pratica di sanatoria/regolarizzazione (Accertamento di Conformità in Sanatoria oppure S.C.I.A. in sanatoria, CILA TARDIVA) dovrà essere soggetta ad esame e valutazione da parte del competente ufficio pubblico preposto, organo preposto che in sede di verifica ed istruttoria potrà eventualmente esprimere pareri e valutazioni non pienamente in linea a quanto ipotizzato dalla sottoscritta, nonché emettere prescrizioni, che potrebbero eventualmente comportare ulteriori adempimenti/oneri/costi/aggravi (rispetto a quelli ipotizzati dalla sottoscritta) a carico del possibile futuro acquirente richiedente le pratiche/istanze;
- l'effettivo importo da applicare per oblazione/sanzione amministrativa/sanzione pecuniaria verrà determinato dal competente ufficio pubblico preposto successivamente alla presentazione della pratica di sanatoria/regolarizzazione, in ragione della natura e della consistenza degli abusi, il quale in sede di verifica ed istruttoria potrà eventualmente determinare importi differenti dagli importi ipotizzati dalla sottoscritta, e pertanto potrebbero eventualmente scaturire ulteriori oneri/costi/aggravi (rispetto a quelli ipotizzati dalla sottoscritta) a carico del possibile futuro acquirente richiedente le pratiche/istanze;
- ai fini dell'ottenimento della sanatoria, le difformità/abusi rilevate, sotto il profilo strutturale, dovranno essere certificate rispondenti alla normativa di carattere strutturale, ed il Comune richiederà specifica documentazione strutturale di rispondenza alla normativa strutturale. Detto accertamento strutturale nonché la quantificazione dei costi necessari all'eventuale adeguamento delle strutture alla normativa strutturale, necessita di operazioni relativamente complesse che richiedono una specifica analisi/verifica/calcolo degli elementi strutturali da effettuarsi da parte di professionista abilitato avente capacità e nozioni specifiche in materia di progettazione e calcolo strutturale; la sottoscritta, considerato che la richiesta di ausilio di un professionista abilitato avente capacità e nozioni specifiche in materia di progettazione e calcolo strutturale avrebbe comportato costi ulteriori alla procedura, in questa fase non ha ritenuto di richiedere l'ausilio di detto professionista, pertanto successivamente all'analisi/verifica/calcolo degli elementi strutturali da effettuarsi da parte di professionista abilitato avente capacità e nozioni specifiche in materia di progettazione e calcolo strutturale, ai fini del rilascio della sanatoria, oltre ai costi ipotizzati dalla sottoscritta, potrebbero eventualmente scaturire ulteriori oneri/costi/aggravi compreso eventuali

opere di adeguamento (rispetto agli oneri/costi ipotizzati dalla sottoscritta) a carico del possibile futuro acquirente richiedente le pratiche/istanze (costi ad oggi non computabili per la motivazione dianzi riportata):

- ai fini dell'ottenimento della sanatoria/regolarizzazione, le difformità/abusi rilevate, sotto il profilo igienico-sanitario, dovranno essere certificate rispondenti alla vigente normativa di carattere igienico-sanitario, ed il Comune richiederà specifica documentazione di rispondenza alla normativa igienico-sanitaria; a tal proposito viene evidenziato che in sede di accesso/sopralluogo non è stato possibile verificare l' esistenza o meno di un adeguato (rispondente alla normativa) impianto di smaltimento dei reflui, nonché l'eventuale esistenza o meno di un allacciamento degli scarichi alla pubblica fognatura;

pertanto ai fini dell'ottenimento della sanatoria/regolarizzazione, oltre ai costi ipotizzati dalla sottoscritta, potrebbero eventualmente scaturire ulteriori oneri/costi/aggravi compreso eventuali opere di adeguamento (rispetto agli oneri/costi ipotizzati dalla sottoscritta) a carico del possibile futuro acquirente richiedente le pratiche/istanze (costi ad oggi non computabili per la motivazione dianzi riportata):

conseguentemente, per le motivazioni dianzi riportate, non vi è certezza assoluta che le difformità rilevate ritenute sanabili possano essere sanate/regolarizzate così come ipotizzato dalla sottoscritta, e che potrebbero eventualmente scaturire ulteriori oneri/costi/aggravi (compreso eventuali opere di adeguamento) rispetto agli oneri/costi ipotizzati dalla sottoscritta, a carico del possibile futuro acquirente richiedente le pratiche/istanze (costi ad oggi non computabili per la motivazioni dianzi riportate).

Il possibile futuro offerente, con la lettura di quanto relazionato dalla sottoscritta, risulta edotto sulla situazione urbanistica dei beni in questione e delle problematiche correlate, su le difformità edilizie e/o opere in contrasto alla vigente normativa ritenute sanabili/regolarizzabili e su le difformità edilizie e/o opere in contrasto alla vigente normativa ritenute non sanabili (con indicazione dei relativi costi).

Ω

Nota informativa generale di specificazione in merito alla sanabilità delle difformità edilizie ritenute sanabili

L'accertamento di conformità in Sanatoria o S.C.I.A. in sanatoria, e C.I.L.A. TARDIVA, sono strumenti/procedure attraverso le quali l'ordinamento consente di poter legittimare interventi realizzati in assenza di titolo edilizio o in difformità da esso (Licenza Edilizia, Concessione Edilizia, Permesso di Costruire, S.C.I.A., C.I.L.A ect).

Relativamente agli abusi/difformità rilevati ritenuti sanabili, per i quali è stata ipotizzata la sanatoria/regolarizzazione urbanistica, considerata la loro natura e consistenza, per il caso in questione, una certezza assoluta della loro sanabilità/regolarizzazione non può essere attestata dal professionista; comunque la sottoscritta ha espresso il proprio parere di sanabilità/regolarizzazione, ipotizzato la possibile sanatoria/regolarizzazione e quantificato i relativi costi.

Le sanatorie edilizie sono disciplinate dalla l.r. 65/2014 e ss.mm.ii..

L'accertamento di conformità con titolo in sanatoria viene rilasciato dal Comune (organo competente ad accertare la conformità delle opere che si richiede di sanare), e non con una attestazione o asseverazione rilasciata dal professionista.

Il procedimento amministrativo è disciplinato dalla Legge 7 agosto 1990, n.241.

In via semplificata/sintetica viene riportato l'iter amministrativo delle sanatorie:

- dopo la presentazione della prevista istanza di sanatoria al Comune di competenza (istanza che dovrà essere corredata da una consistente serie di elaborati tecnici), verrà nominato un responsabile del procedimento il quale ne curerà l'istruttoria, e, oltre ad altri adempimenti, ne redigerà propria valutazione di conformità del progetto alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie e alle norme di riferimento vigenti, e potrà (in base alla qualificazione, importanza e complessità dell'intervento) chiedere l'esame dell'istanza ad una Commissione Comunale (Commissione Edilizia o Commissione o Conferenza dei Servizi Interna o Commissione Valutazione Trasformazioni), **organo che esprimerà il proprio parere, valutando l'impatto e la qualità estetica dell'intervento, il rapporto con il contesto, la qualità progettuale, la compatibilità con i valori paesistici ambientali esistenti.**

La S.C.I.A. in sanatoria e C.I.L.A. TARDIVA è accompagnata da una relazione del professionista abilitato, che assevera la conformità degli interventi ed opere agli strumenti di pianificazione urbanistica ed al regolamento edilizio, nonché il rispetto delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia, ed è comunque sottoposta alla verifica di cui all'art.145 co.6 l.r.65/2014.

La sottoscritta evidenzia che:

- la possibilità di sanatoria/regolarizzazione e l'importo da applicare per oblazione/sanzione amministrativa/ sanzione pecuniaria/oneri costo di costruzione, sono stati ipotizzati dalla

sottoscritta sui dati rilevati, sulla base della vigente normativa in materia e della propria esperienza, in ragione della natura e della consistenza dell'abuso;

- l'istanza di sanatoria (Accertamento di Conformità in Sanatoria, oppure S.C.I.A. in sanatoria) dovrà essere soggetta ad esame e valutazione da parte del competente ufficio pubblico preposto, organo preposto che in sede di verifica ed istruttoria potrà eventualmente esprimere pareri e valutazioni non pienamente in linea a quanto ipotizzato dalla sottoscritta, nonché emettere prescrizioni, che potrebbero eventualmente comportare ulteriori adempimenti/oneri/costi/aggravi (rispetto a quelli ipotizzati dalla sottoscritta) a carico del possibile futuro acquirente richiedente le pratiche/istanze;

- l'effettivo importo da applicare per oblazione/sanzione amministrativa/sanzione pecuniaria verrà determinato dal competente ufficio pubblico preposto successivamente alla presentazione dell'istanza in sanatoria o S.C.I.A. in sanatoria, in ragione della natura e della consistenza degli abusi, il quale in sede di verifica ed istruttoria potrà eventualmente determinare importi differenti dagli importi ipotizzati dalla sottoscritta, e pertanto potrebbero eventualmente scaturire ulteriori oneri/costi/aggravi (rispetto a quelli ipotizzati dalla sottoscritta) a carico del possibile futuro acquirente richiedente le pratiche/istanze;

- ai fini dell'ottenimento della sanatoria, le difformità/abusi rilevate, sotto il profilo strutturale, dovranno essere certificate rispondenti alla normativa di carattere strutturale (nel caso si tratti di opere strutturali), ed il Comune richiederà specifica documentazione strutturale di rispondenza alla normativa strutturale. Detto accertamento strutturale nonché la quantificazione dei costi necessari all'eventuale adeguamento delle strutture alla normativa strutturale, necessita di operazioni relativamente complesse che richiedono una specifica analisi/verifica/calcolo degli elementi strutturali da effettuarsi da parte di professionista abilitato avente capacità e nozioni specifiche in materia di progettazione e calcolo strutturale; la sottoscritta, considerato che la richiesta di ausilio di un professionista abilitato avente capacità e nozioni specifiche in materia di progettazione e calcolo strutturale avrebbe comportato costi ulteriori alla procedura, in questa fase non ha ritenuto di richiedere l'ausilio di detto professionista, pertanto successivamente all'analisi/verifica/calcolo degli elementi strutturali da effettuarsi da parte di professionista abilitato avente capacità e nozioni specifiche in materia di progettazione e calcolo strutturale, ai fini del rilascio della sanatoria, oltre ai costi ipotizzati dalla sottoscritta, potrebbero eventualmente scaturire ulteriori oneri/costi/aggravi compreso eventuali opere di adeguamento (rispetto agli oneri/costi ipotizzati dalla sottoscritta) a carico del possibile futuro acquirente richiedente le pratiche/istanze (costi ad oggi non computabili per la motivazione dianzi riportata);

- ai fini dell'ottenimento della sanatoria, le difformità/abusi rilevate, sotto il profilo igienico-sanitario, dovranno essere certificate rispondenti alla vigente normativa di carattere igienico-

sanitario, ed il Comune richiederà specifica documentazione di rispondenza alla normativa igienico-sanitaria; a tal proposito viene evidenziato che in sede di accesso/sopralluogo non è stato possibile verificare l' esistenza o meno di un adeguato (rispondente alla normativa) impianto di smaltimento dei reflui, nonché l'eventuale esistenza o meno di un allacciamento degli scarichi alla pubblica fognatura;

pertanto ai fini dell'ottenimento della sanatoria, oltre ai costi ipotizzati dalla sottoscritta, potrebbero eventualmente scaturire ulteriori oneri/costi/aggravi compreso eventuali opere di adeguamento (rispetto agli oneri/costi ipotizzati dalla sottoscritta) a carico del possibile futuro acquirente richiedente le pratiche/istanze (costi ad oggi non computabili per la motivazione dianzi riportata);

conseguentemente per le motivazioni dianzi riportate, non vi è certezza assoluta che le difformità rilevate ritenute sanabili possano essere sanate/regolarizzate così come ipotizzato dalla sottoscritta, e che potrebbero eventualmente scaturire ulteriori oneri/costi/aggravi (compreso eventuali opere di adeguamento) rispetto agli oneri/costi ipotizzati dalla sottoscritta, a carico del possibile futuro acquirente richiedente le pratiche/istanze (costi ad oggi non computabili per la motivazioni dianzi riportate).

Il possibile futuro offerente, con la lettura di quanto relazionato dalla sottoscritta, risulta edotto sulla situazione urbanistica dei beni in questione e delle problematiche correlate, su le difformità edilizie e/o opere in contrasto alla vigente normativa ritenute sanabili/regolarizzabili e su le difformità edilizie e/o opere in contrasto alla vigente normativa ritenute non sanabili (con indicazione dei relativi costi).

* * * * *

12) RISPOSTA ALL'INCARICO n.12

Trattandosi di una pluralità di beni, viene proceduto ad una differenziata trattazione dei medesimi (raggruppati per caratteristiche/tipologie omogenee).

➤ 12.1) Per quanto ai seguenti beni pignorati:

Un. Neg. Imm.n.	Comune, Indirizzo Natura	Identificazione catastale
Un. Neg.1 Imm.n.1	SAN GIOVANNI VALDARNO, Via G. Verdi snc C6 - garage	C.F. SAN GIOVANNI VALDARNO Fgl.4 P.Ila 489 Sub.2
Un. Neg.1 Imm.n.3	SAN GIOVANNI VALDARNO, Via G. Verdi n.57/A A2 - abitazione	C.F. SAN GIOVANNI VALDARNO Fgl.4 P.Ila 489 Sub.8

In relazione allo stato di occupazione delle unità immobiliari in questione, la sottoscritta riporta i seguenti fatti e circostanze:

- al momento del 1° accesso/sopralluogo effettuato in data 17/07/2019 unitamente al personale de I.V.G., era ivi presente una persona che ha riferito di chiamarsi [REDACTED] e di occupare le uu.ii. in questione unitamente al proprio nucleo familiare in virtù di contratto preliminare di compravendita non registrato/non trascritto; al riguardo si allega modulo dati (All.84) ove risulta riportato il recapito dell'occupante [REDACTED];
- in data 15/12/2020 la sottoscritta ha effettuato un'indagine presso l'Agenzia delle Entrate di Montevarchi e dall'indagine è risultato che nei sistemi di Anagrafe Tributaria non risultano contratti di locazione in essere con riferimento agli immobili in questione aventi come locatore la soc. debitrice esecutata, come risultante da specifica annotazione rilasciata dall'A.E. di Montevarchi (All.85).

Visto l'istanza formulata al G.E da parte de I.V.G. (inserita nella relazione di 1° accesso de I.V.G.), e la successiva Disposizione del G.E. datata 03/09/2019, la sottoscritta ha precedentemente proceduto a depositare in PCT specifica *"Relazione di quantificazione indennità di occupazione"*.

Inoltre la sottoscritta ha effettuato un'indagine presso l'Ufficio di Anagrafe del Comune di S. Giovanni Valdarno, e da detta indagine è risultato che l'occupante [REDACTED] risulta iscritto nella famiglia anagrafica composta dal medesimo [REDACTED] unitamente [REDACTED] [REDACTED] iscritta all'indirizzo Via G. Verdi n.57/A, come da certificazione rilasciata dall'Ufficio di Anagrafe del Comune di S. Giovanni Valdarno in data 07/12/2020 (All.86); al riguardo viene evidenziato che a calce di detta certificazione rilasciata dall'Ufficio di Anagrafe del Comune di S. Giovanni Valdarno in data 07/12/2020 (All.86) risulta riportata la seguente dicitura *"Il presente*

certificato non può essere prodotto agli organi della pubblica amministrazione o ai privati gestori di pubblici servizi". Ciò considerato, si rimanda al G.E. l'esame e la valutazione sulla possibilità o meno che il suddetto documento possa essere conservato tra gli allegati alla Consulenza; in caso di valutazione negativa l'Ill.ma G.E. vorrà disporre censura di detto documento e/o altra disposizione che riterrà appropriata.

Visto il CERTIFICATO NOTARILE redatto in data 27/02/2019 dal Dr. [REDACTED] Notaio (All.11), e l'ispezione ipotecaria effettuata in data 03/10/2022 alla A.E – D.P. Arezzo-U.P. Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare (v.All.38-39), relativamente ai beni in questione non è emersa alcuna trascrizione di preliminare di compravendita.

Considerato quanto sopra riportato, i beni pignorati in questione risultano occupati da soggetto terzo ([REDACTED] unitamente al coniuge ed ai figli) il quale ha asserito di occuparli in virtù contratto preliminare di compravendita né registrato né trascritto e pertanto **non opponibile alla procedura esecutiva** (conclusione coincidente con quanto riportato nella Relazione di Primo Accesso de I.V.G.), conseguentemente nella determinazione del valore, il compendio pignorato in questione verrà considerato/valutato come **libero**.

Viene specificato che quanto sopra riportato è il risultato di quanto è stato possibile accertare da parte dell'esperto stimatore; si avvisa il possibile interessato/offerente che prima della formulazione di eventuale offerta, relativamente allo stato di occupazione e possesso del compendio in questione dovrà reperire aggiornate informazioni da I.V.G., dal Professionista delegato alla Vendita, nonché prendere visione di quanto contenuto nell'Avviso di Vendita.

Ω

➤ **12.2) Per quanto al seguente bene pignorato:**

Un. Neg. Imm.n.	Comune, Indirizzo Natura	Identificazione catastale
Un. Neg.1 Imm.n.2	SAN GIOVANNI VALDARNO, Via G. Verdi snc A3 - abitazione	C.F. SAN GIOVANNI VALDARNO Fgl.4 P.IIa 489 Sub.15

In relazione allo stato di occupazione dell'unità immobiliare in questione, la sottoscritta riporta i seguenti fatti e circostanze:

- al momento del 1° accesso/sopralluogo effettuato in data 17/07/2019 unitamente al personale de I.V.G. era ivi presente una persona che ha riferito di chiamarsi [REDACTED] (con recapito riportato nel mod. dati All.84) e di essere legale rappresentante della soc. debitrice esecutata; al momento di detto accesso/sopralluogo è stato rilevato che l'u.i. in questione risulta essere in uno stato c.d. "al grezzo", in condizione non abitabile, il cui interno è risultato privo di qualsiasi tipo di finitura (in via sintetica viene citata la totale assenza di intonaci/pavimenti/rivestimenti/sanitari/infissi-serramenti).
- in data 15/12/2020 la sottoscritta ha effettuato un'indagine presso l'Agenzia delle Entrate di Montevarchi e dall'indagine è risultato che nei sistemi di Anagrafe Tributaria non risultano contratti di locazione in essere con riferimento agli immobili in questione aventi come locatore la soc. debitrice esecutata, come risultante da specifica annotazione rilasciata dall'A.E. di Montevarchi (All.85).

Considerato quanto sopra riportato, il bene pignorato in questione risulta essere nella disponibilità della soc. debitrice esecutata (conclusione coincidente con quanto riportato nella Relazione di Primo Accesso de I.V.G.), conseguentemente nella determinazione del valore, il compendio pignorato in questione verrà considerato/valutato come **libero**.

Viene specificato che quanto sopra riportato è il risultato di quanto è stato possibile accertare da parte dell'esperto stimatore; si avvisa il possibile interessato/offrente che prima della formulazione di eventuale offerta, relativamente allo stato di occupazione e possesso del compendio in questione dovrà reperire aggiornate informazioni da I.V.G., dal Professionista delegato alla Vendita, nonché prendere visione di quanto contenuto nell'Avviso di Vendita.

Ω

➤ **12.3) Per quanto ai seguenti beni pignorati:**

Un. Neg. Imm.n.	Comune, Indirizzo Natura	Identificazione catastale
Un. Neg.1 Imm.n.4	SAN GIOVANNI VALDARNO, Loc. Vacchereccia F1 - area urbana	C.F. SAN GIOVANNI VALDARNO Fgl.4 P.Ila 477
Un. Neg.1 Imm.n.5	SAN GIOVANNI VALDARNO, Loc. Vacchereccia T - terreno	C.T. SAN GIOVANNI VALDARNO Fgl.4 P.Ila 465
Un. Neg.1 Imm.n.7	SAN GIOVANNI VALDARNO, Loc. Vacchereccia T - terreno	C.T. SAN GIOVANNI VALDARNO Fgl.4 P.Ila 545
Un. Neg.1 Imm.n.10	SAN GIOVANNI VALDARNO, Loc. Vacchereccia T - terreno	C.T. SAN GIOVANNI VALDARNO Fgl.4 P.Ila 549
Un. Neg.1 Imm.n.11	SAN GIOVANNI VALDARNO, Loc. Vacchereccia T - terreno	C.T. SAN GIOVANNI VALDARNO Fgl.4 P.Ila 550
Un. Neg.1 Imm.n.12	SAN GIOVANNI VALDARNO, Loc. Vacchereccia T - terreno	C.T. SAN GIOVANNI VALDARNO Fgl.4 P.Ila 551
Un. Neg.1 Imm.n.13	SAN GIOVANNI VALDARNO, Loc. Vacchereccia T - terreno	C.T. SAN GIOVANNI VALDARNO Fgl.4 P.Ila 552
Un. Neg.1 Imm.n.14	SAN GIOVANNI VALDARNO, Loc. Vacchereccia T - terreno	C.T. SAN GIOVANNI VALDARNO Fgl.4 P.Ila 553
Un. Neg.1 Imm.n.15	SAN GIOVANNI VALDARNO, Loc. Vacchereccia T - terreno	C.T. SAN GIOVANNI VALDARNO Fgl.4 P.Ila 554
Un. Neg.1 Imm.n.16	SAN GIOVANNI VALDARNO, Loc. Vacchereccia T - terreno	C.T. SAN GIOVANNI VALDARNO Fgl.4 P.Ila 555
Un. Neg.1 Imm.n.17	SAN GIOVANNI VALDARNO, Loc. Vacchereccia T - terreno	C.T. SAN GIOVANNI VALDARNO Fgl.4 P.Ila 556
Un. Neg.1 Imm.n.18	SAN GIOVANNI VALDARNO, Loc. Vacchereccia T - terreno	C.T. SAN GIOVANNI VALDARNO Fgl.4 P.Ila 557
Un. Neg.1 Imm.n.19	SAN GIOVANNI VALDARNO, Loc. Vacchereccia T - terreno	C.T. SAN GIOVANNI VALDARNO Fgl.4 P.Ila 558
Un. Neg.1 Imm.n.20	SAN GIOVANNI VALDARNO, Loc. Vacchereccia T - terreno	C.T. SAN GIOVANNI VALDARNO Fgl.4 P.Ila 559
Un. Neg.1 Imm.n.23	SAN GIOVANNI VALDARNO, Loc. Vacchereccia T - terreno	C.T. SAN GIOVANNI VALDARNO Fgl.4 P.Ila 669
Rif. Un. Neg.1 Imm.n.8 e Rif. Un. Neg.1 Imm.n.22	SAN GIOVANNI VALDARNO Loc. Vacchereccia/Via P. Mascagni snc F3 – unità in corso di costruzione	C.F. SAN GIOVANNI VALDARNO Fgl.4 P.Ila 678
Rif. Un. Neg.1 Imm.n.9 e Rif. Un. Neg.1 Imm.n.21	SAN GIOVANNI VALDARNO Loc. Vacchereccia/Via P. Mascagni snc F3 – unità in corso di costruzione	C.F. SAN GIOVANNI VALDARNO Fgl.4 P.Ila 677

Come già riportato ai punti precedenti della Consulenza, viene ricordato che i beni pignorati in questione sono inseriti all'interno di un area di recente edificazione, lottizzazione sottoposta ad ATTO DI CONVENZIONE PER PIANO PARTICOLAREGGIATO 2C3.15 "VACCHERECCIA" ai rogiti del Dr. [REDACTED] Notaio Rep.n.31639 Racc. n.12173 (All.43), trascritto il 16/07/2001 al R.G. n.11593 R.P. n.8014 (All..44), con opere di urbanizzazione che in parte risultano ultimate ed in parte risultano da ultimare/da realizzare. Gli atti/informazioni/dati inerenti l'area/lottizzazione in questione risultano riportati in dettaglio al precedente P.to 10_ della Consulenza.

In relazione allo stato di occupazione delle aree in questione, la sottoscritta riporta i seguenti fatti e circostanze:

- al momento del 1° accesso/sopralluogo effettuato in data 17/07/2019 unitamente al personale de I.V.G. era ivi presente una persona che ha riferito di chiamarsi [REDACTED] (con recapito riportato nel mod. dati All.84) e di essere legale rappresentante della soc. debitrice esecutata;
- in data 15/12/2020 la sottoscritta ha effettuato un'indagine presso l'Agenzia delle Entrate di Montevarchi e dall'indagine è risultato che nei sistemi di Anagrafe Tributaria non risultano contratti di locazione in essere con riferimento agli immobili in questione aventi come locatore la soc. debitrice esecutata, come risultante da specifica annotazione rilasciata dall'A.E. di Montevarchi (All.85).

I beni pignorati in questione risultano essere:

- ✚ **aree per urbanizzazioni primarie e aree per attrezzature pubbliche;**
- ✚ **n.3 lotti edificabili** (inseriti all'interno della U.M.I. 1 e della U.M.I. 2)
- ✚ **n.1 fabbricato non ultimato** (parziale scheletro di fabbricato) P.Ila 678, progettualmente denominato "Villa 1";
- ✚ **n.1 fabbricato non ultimato** (parziale scheletro di fabbricato) P.Ila 677, progettualmente denominato "Villa 4";

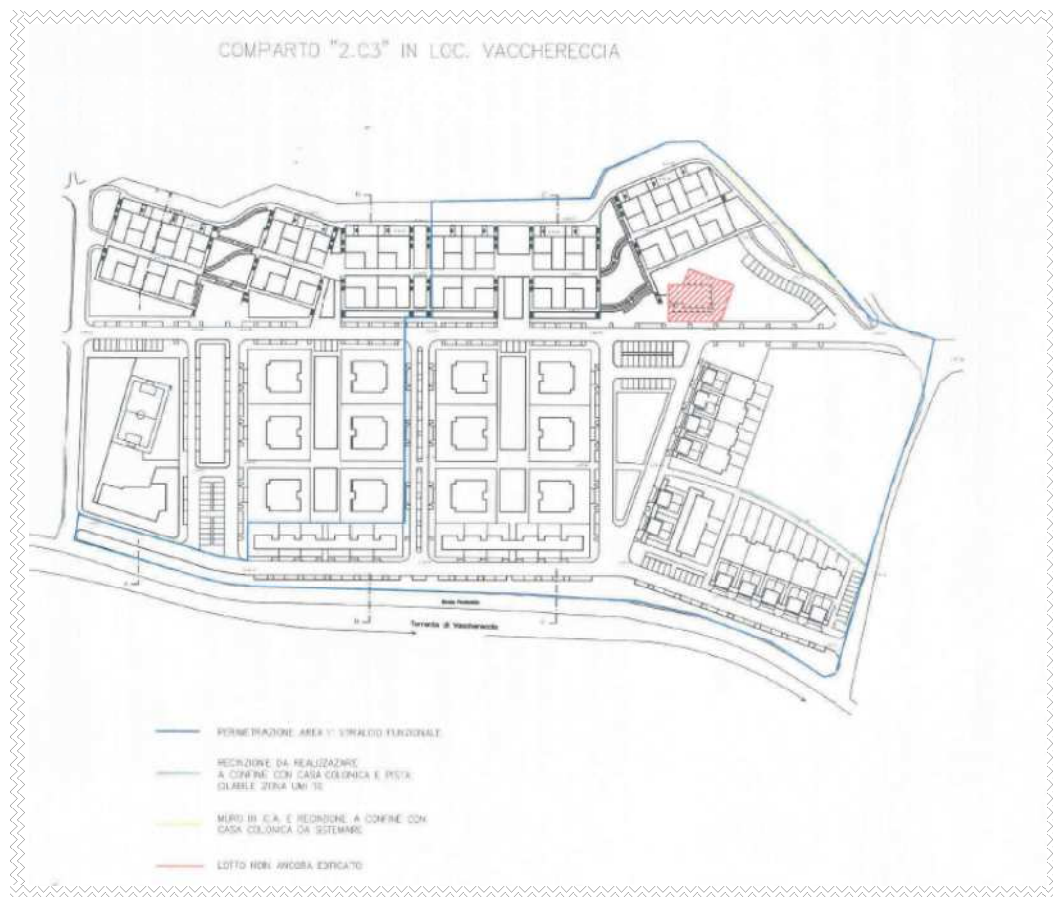
Per quanto a:

- **12.3.1_ aree per urbanizzazioni primarie e aree per attrezzature pubbliche** (es. Giardini pubblici/Verde di arredo stradale/Parcheggi/Infrastrutture stradali/Filari alberati),
 - una parte di dette aree per urbanizzazioni primarie e aree per attrezzature pubbliche, presenta opere di urbanizzazione ultimate (possono essere acquisite al demanio comunale come risulta dalla certificazione di PRESA IN CARICO OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA 1° STRALCIO FUNZIONALE a data 13/07/2010, All.50), si presentano come strade/giardini ect. liberamente percorribili/accessibili (di pubblico

utilizzo) con strade già denominate (es. Via P. Mascagni, Via G. Verdi, Via G. Rossini, Via Vivaldi);

al riguardo sotto viene riportata in estratto la planimetria allegata a detta certificazione (All.50) ove risulta contrassegnata la perimetrazione dell'area 1° stralcio funzionale:

- estratto planimetria allegata alla certificazione (All.50) -



mentre,

- un'altra parte di dette aree per urbanizzazioni primarie e aree per attrezzature pubbliche, presenta opere di urbanizzazione non ultimate/non realizzate con aree non liberamente percorribili/accessibili (area recintata di cantiere, in stato definibile "cantiere abbandonato"), e conseguentemente nella disponibilità della soc. debitrice eseguita.

Per quanto a:

- **12.3.2_ n.3 lotti edificabili** (inseriti all'interno della U.M.I. 1 e della U.M.I. 2)
- **12.3.3_ n.1 fabbricato non ultimato** (parziale scheletro di fabbricato) P.Ila **678**, progettualmente denominato "*Villa 1*";
- **12.3.4_ n.1 fabbricato non ultimato** (parziale scheletro di fabbricato) P.Ila **677**, progettualmente denominato "*Villa 4*";

risultano essere aree non liberamente percorribili/accessibili (area recintata di cantiere, in stato definibile "*cantiere abbandonato*"), e conseguentemente nella disponibilità della soc. debitrice eseguita.

In considerazione di quanto sopra riportato, nella determinazione del valore, il compendio pignorato in questione verrà considerato/valutato come **libero**.

Viene specificato che quanto sopra riportato è il risultato di quanto è stato possibile accertare da parte dell'esperto stimatore; si avvisa il possibile interessato/offrente che prima della formulazione di eventuale offerta, relativamente allo stato di occupazione e possesso del compendio in questione dovrà reperire aggiornate informazioni da I.V.G., dal Professionista delegato alla Vendita, nonché prendere visione di quanto contenuto nell'Avviso di Vendita.

Ω

➤ **12.4) Per quanto al seguente bene pignorato:**

Un. Neg. Imm.n.	Comune, Indirizzo Natura	Identificazione catastale Superficie catastale
Un. Neg.1 Imm.n.6	SAN GIOVANNI VALDARNO, Loc. Vacchereccia T - terreno	C.T. SAN GIOVANNI VALDARNO Fgl.4 P.Ila 544

La Particella **544** in questione risulta essere una piccola area di terreno (sup. mq.27), particella che nel fatto risulta essere superficie "*inglobata*" all'interno del resede di pertinenza della proprietà confinante di soggetto terzo estraneo alla pcedura (P.Ila n. **544**).

Come già segnalato ai punti precedenti della Consulenza, non è risultato possibile accedere alla Particella **544** in questione; attualmente, in pratica è possibile accedervi unicamente previo attraversamento del resede di pertinenza della proprietà confinante di soggetto terzo estraneo alla pcedura (P.Ila n. **544**), comunque considerato che la Particella **544** presenta un piccolo lato

confinante con la Particella 545 (particella 545 pignorata di propr. della soc. debitrice eseguita, descritta al precedente P.to 7.5_) nel diritto la Particella **544** non risulta essere interclusa in quanto la medesima risulterebbe accessibile mediante passaggio dalla Particella 545 a condizione che venga realizzato un accesso mediante rimozione della recinzione esistente. Inoltre viene specificato che la la Particella **544** si trova ad un livello/quota inferiore rispetto al livello/quota della Particella 545.

Sotto viene riportato un estratto di mappa catastale ed una sovrapposizione immagine aerea/catastale ove risulta evidenziata la Particella **544**, oltre ad una foto che rappresenta il lato di confine tra la Particella 545 e la Particella **544** ove risulterebbe possibile realizzare accesso alla Particella **544** (previo rimozione della recinzione).



(sovrapposizione immagine aerea/catastale) – fonte REGIONE TOSCANA – SITA: cartoteca – diritti riservati®



- confine P.la 544-545 ove risulterebbe possibile realizzare accesso alla P.la 544 -



Sotto vengono riportate le attività/indagini effettuate ai fini dell'accertamento dello stato di occupazione della Particella 544 in questione:

- è stata effettuata un'indagine presso l'Agenzia delle Entrate di Montevarchi e dall'indagine è risultato che nei sistemi di Anagrafe Tributaria non risultano contratti di locazione in essere con riferimento agli immobili in questione aventi come locatore la soc. debitrice esecutata, come risultante da specifica annotazione rilasciata dall'A.E. di Montevarchi (All.85);
- è stato effettuato un tentativo di accesso Particella 544 in questione, mediante suono del campanello all'abitazione P.III n. [REDACTED] (Via G. Verdi n. [REDACTED], proprietà confinante, attuale unico possibile accesso); in detta occasione si è presentata al cancello una signora alla quale è stata riferita la problematica della Particella 544 in questione e la relativa necessità di accesso per le rilevazioni necessarie, signora che ha risposto che avrebbe riferito alla [REDACTED] (proprietaria dell'immobile). Considerato il colloquio, alla signora in questione è stato lasciato nominativo/recapito dello studio della sottoscritta chiedendo di essere contattata dalla [REDACTED]. Alla data odierna la sottoscritta non ha ricevuto nessun contatto dalla proprietaria (e/o suoi incaricati) della P.III [REDACTED].

[REDACTED] è stata effettuata un'ispezione catastale inerente la P.III n. [REDACTED] (All.87) la quale risulta catastalmente intestata a [REDACTED] e [REDACTED]

Considerato quanto sopra riportato, il bene pignorato in questione risulta essere nella disponibilità di soggetto terzo estraneo alla procedura (proprietà confinante, P.III n. [REDACTED]), in assenza di titolo **opponibile alla procedura esecutiva**, conseguentemente nella determinazione del valore, il bene pignorato in questione verrà considerato/valutato come **libero**.

Relazionato ed evidenziato che non è risultato possibile accedere alla Particella 544 in questione, si rimanda al G.E. la valutazione sulla necessità di emettere specifica disposizione in merito.

Viene specificato che quanto sopra riportato è il risultato di quanto è stato possibile accertare da parte dell'esperto stimatore; si avvisa il possibile interessato/offrente che prima della formulazione di eventuale offerta, relativamente allo stato di occupazione e possesso del compendio in questione dovrà reperire aggiornate informazioni da I.V.G., dal Professionista delegato alla Vendita, nonché prendere visione di quanto contenuto nell'Avviso di Vendita.

* * * * *

13) RISPOSTA ALL'INCARICO n.13

La proprietà del compendio pignorato risulta essere persona giuridica; ciò considerato, il caso in questione non rientra nella casistica di reperimento/allegazione del certificato di stato libero o estratto per riassunto dell'atto di matrimonio del proprietario esecutato titolare dei beni pignorati.

* * * * *

14) RISPOSTA AL QUESITO n.14

La proprietà del compendio pignorato risulta essere persona giuridica, conseguentemente non può risultare occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato.

* * * * *

15) RISPOSTA ALL'INCARICO n.15

Trattandosi di una pluralità di beni, viene proceduto ad una differenziata trattazione dei medesimi (raggruppati per caratteristiche/tipologie omogenee).

➤ 15.1) Per quanto riguarda i seguenti beni pignorati:

Un. Neg. Imm.n.	Comune, Indirizzo Natura	Identificazione catastale
Un. Neg.1 Imm.n.1	SAN GIOVANNI VALDARNO, Via G. Verdi snc C6 - garage	C.F. SAN GIOVANNI VALDARNO Fgl.4 P.IIa 489 Sub.2
Un. Neg.1 Imm.n.3	SAN GIOVANNI VALDARNO, Via G. Verdi n.57/A A2 - abitazione	C.F. SAN GIOVANNI VALDARNO Fgl.4 P.IIa 489 Sub.8

Le uu.ii in questione risultano dotate della seguente impiantistica:

-15.1.1) Impianto elettrico. Impianto elettrico del tipo incassato/sottotraccia, completo di punti di accensione, punti luci e prese di corrente; impianto risultato funzionante.

-15.1.2). Impianto idrico. Impianto idrico del tipo incassato/sottotraccia; impianto risultato funzionante. Le tubazioni non sono risultate ispezionabili salvo realizzazione di saggi murari che la sottoscritta non ha ritenuto di effettuare in quanto avrebbero comportato ingenti spese per la realizzazione ed il ripristino dei saggi medesimi.

Non è stato possibile verificare l'esistenza o meno di un adeguato (rispondente alla vigente normativa) impianto di smaltimento dei reflui, nonché l'eventuale esistenza o meno di un allacciamento degli scarichi alla pubblica fognatura.

-15.1.3). Impianto riscaldamento. Impianto riscaldamento di tipo autonomo, formato da caldaia murale posizionata in corrispondenza della terrazza-loggia (incassata nella muratura), ed elementi radianti in alluminio, impianto del quale non è risultato possibile verificarne il funzionamento.

La sottoscritta, in seguito all'ispezione effettuata presso l'archivio comunale del Comune di S. Giovanni Valdarno, all'interno del fascicolo edilizio non ha rilevato la presenza di DICHIARAZIONE DI CONFORMITA' DEGLI IMPIANTI.

Nota dell'esperto

Una accurata relazione degli impianti presenti nelle unità immobiliari pignorate e la verifica della loro rispondenza alla vigente normativa nonché una specifica quantificazione dei costi necessari al loro eventuale adeguamento necessita di operazioni che richiedono una specifica analisi dei medesimi da effettuarsi da professionisti aventi capacità e nozioni specifiche in materia di impiantistica. La sottoscritta, considerato che la richiesta di ausilio di un professionista avente capacità e nozioni specifiche in materia di impiantistica avrebbe comportato costi ulteriori alla procedura, in questa fase non ha ritenuto di richiedere l'ausilio di un professionista avente capacità e nozioni specifiche in materia di impiantistica; comunque in base a quanto è stato possibile rilevare in sede di sopralluogo, la sottoscritta ritiene detti impianti ispezionati presumibilmente rispondenti alla vigente normativa, giudizio che non comprende le seguenti parti di impiantistica:

- l'impianto idrico e di smaltimento dei reflui in quanto non verificato;
- la parte di impiantistica presente negli ambienti urbanisticamente illegittimi, in quanto l'impiantistica presente negli ambienti illegittimi dovrà essere oggetto di interventi conseguenti/correlati alle opere di rimessa in pristino volte a riportare i beni in questione allo *stato urbanisticamente legittimo*, i cui costi risultano già compresi all'interno della quantificazione delle opere di rimessa in pristino specificatamente descritte al P.to 11.1_ della Consulenza.

Il possibile futuro offerente, con la lettura di quanto sopra relazionato risulta edotto del fatto che **l'impiantistica rilevata potrebbe eventualmente non essere rispondente alla vigente normativa**, e che in seguito ad una futura accurata analisi dell'impiantistica in questione ai fini dell'adeguamento alla vigente normativa dell'impiantistica medesima, potrebbero eventualmente scaturire a carico del possibile futuro aggiudicatario costi per l'adeguamento dell'impiantistica presente alla vigente normativa.

Ω

➤ **15.2) Per quanto riguarda i seguenti beni pignorati:**

Un. Neg. Imm.n.	Comune, Indirizzo Natura	Identificazione catastale
Un. Neg.1 Imm.n.2	SAN GIOVANNI VALDARNO, Via G. Verdi snc A3 - abitazione	C.F. SAN GIOVANNI VALDARNO Fgl.4 P.Ila 489 Sub.15

L'u.i. in questione risulta essere in uno stato c.d. "al grezzo", in condizione non abitabile, all'interno risultano presenti di porzioni di impianti tecnologici (non ultimati), ne consegue per evidenti ragioni dello stato di fatto che l'impiantistica presente (non ultimata) non può risultare conforme alla vigente normativa.

Ω

➤ **15.3) Per quanto riguarda i seguenti beni pignorati:**

Un. Neg. Imm.n.	Comune, Indirizzo Natura	Identificazione catastale
Rif. Un. Neg.1 Imm.n.8 e Rif. Un. Neg.1 Imm.n.22	SAN GIOVANNI VALDARNO Loc. Vacchereccia/Via P. Mascagni snc F3 – unità in corso di costruzione	C.F. SAN GIOVANNI VALDARNO Fgl.4 P.Ila 678
Rif. Un. Neg.1 Imm.n.9 e Rif. Un. Neg.1 Imm.n.21	SAN GIOVANNI VALDARNO Loc. Vacchereccia/Via P. Mascagni snc F3 – unità in corso di costruzione	C.F. SAN GIOVANNI VALDARNO Fgl.4 P.Ila 677

I beni pignorati in questione risultano essere:

- n.1 fabbricato non ultimato (parziale scheletro di fabbricato) P.Ila 678, progettualmente denominato "Villa 1";
- n.1 fabbricato non ultimato (parziale scheletro di fabbricato) P.Ila 677, progettualmente denominato "Villa 4";

in detti fabbricati non ultimati (parziali scheletro di fabbricato) non risulta essere esistente impiantistica di tipo elettrico, idrico, termico.

Ω

➤ **15.4) Per quanto riguarda i seguenti beni pignorati:**

Un. Neg. Imm.n.	Comune, Indirizzo Natura	Identificazione catastale
Un. Neg.1 Imm.n.4	SAN GIOVANNI VALDARNO, Loc. Vacchereccia F1 - area urbana	C.F. SAN GIOVANNI VALDARNO Fgl.4 P.IIa 477
Un. Neg.1 Imm.n.5	SAN GIOVANNI VALDARNO, Loc. Vacchereccia T - terreno	C.T. SAN GIOVANNI VALDARNO Fgl.4 P.IIa 465
Un. Neg.1 Imm.n.7	SAN GIOVANNI VALDARNO Loc. Vacchereccia T - terreno	C.T. SAN GIOVANNI VALDARNO Fgl.4 P.IIa 545
Un. Neg.1 Imm.n.10	SAN GIOVANNI VALDARNO Loc. Vacchereccia T - terreno	C.T. SAN GIOVANNI VALDARNO Fgl.4 P.IIa 549
Un. Neg.1 Imm.n.11	SAN GIOVANNI VALDARNO, Loc. Vacchereccia T - terreno	C.T. SAN GIOVANNI VALDARNO Fgl.4 P.IIa 550
Un. Neg.1 Imm.n.12	SAN GIOVANNI VALDARNO, Loc. Vacchereccia T - terreno	C.T. SAN GIOVANNI VALDARNO Fgl.4 P.IIa 551
Un. Neg.1 Imm.n.13	SAN GIOVANNI VALDARNO, Loc. Vacchereccia T - terreno	C.T. SAN GIOVANNI VALDARNO Fgl.4 P.IIa 552
Un. Neg.1 Imm.n.14	SAN GIOVANNI VALDARNO, Loc. Vacchereccia T - terreno	C.T. SAN GIOVANNI VALDARNO Fgl.4 P.IIa 553
Un. Neg.1 Imm.n.15	SAN GIOVANNI VALDARNO, Loc. Vacchereccia T - terreno	C.T. SAN GIOVANNI VALDARNO Fgl.4 P.IIa 554
Un. Neg.1 Imm.n.16	SAN GIOVANNI VALDARNO, Loc. Vacchereccia T - terreno	C.T. SAN GIOVANNI VALDARNO Fgl.4 P.IIa 555
Un. Neg.1 Imm.n.17	SAN GIOVANNI VALDARNO, Loc. Vacchereccia T - terreno	C.T. SAN GIOVANNI VALDARNO Fgl.4 P.IIa 556
Un. Neg.1 Imm.n.18	SAN GIOVANNI VALDARNO, Loc. Vacchereccia T - terreno	C.T. SAN GIOVANNI VALDARNO Fgl.4 P.IIa 557
Un. Neg.1 Imm.n.19	SAN GIOVANNI VALDARNO, Loc. Vacchereccia T - terreno	C.T. SAN GIOVANNI VALDARNO Fgl.4 P.IIa 558
Un. Neg.1 Imm.n.20	SAN GIOVANNI VALDARNO, Loc. Vacchereccia T - terreno	C.T. SAN GIOVANNI VALDARNO Fgl.4 P.IIa 559
Un. Neg.1 Imm.n.23	SAN GIOVANNI VALDARNO, Loc. Vacchereccia T - terreno	C.T. SAN GIOVANNI VALDARNO Fgl.4 P.IIa 669
Un. Neg.1 Imm.n.6	SAN GIOVANNI VALDARNO, Loc. Vacchereccia T - terreno	C.T. SAN GIOVANNI VALDARNO Fgl.4 P.IIa 544

I beni pignorati in questione risultano essere:

- aree per urbanizzazioni primarie e aree per attrezzature pubbliche;
- n.3 lotti edificabili (inseriti all'interno della U.M.I. 1 e della U.M.I. 2);
- piccola area di terreno (Particella **544**);

in dette aree/terreni risulta essere esistente impiantistica di cantiere ed impiantistica inerente le opere di urbanizzazione.

* * * * *

16) RISPOSTA ALL'INCARICO n.16

Il procedimento in oggetto riguarda una consistente massa immobiliare formata da fabbricati e terreni, pertanto risulta possibile, opportuno e conveniente vendere i beni pignorati in più lotti.

La sottoscritta ha ritenuto di formare n.4 lotti, e per la formazione dei lotti:

- ha tenuto conto della tipologia/quota del diritto del Debitore Esecutato sui beni;
- ha tenuto conto delle caratteristiche dei beni;
- ha tenuto conto dello stato di occupazione dei beni;
- ha rispettato la tipologia complessiva dei beni evitando eccessive frammentazioni in lotti;

pertanto procede alla identificazione dei lotti formati.

➤ 16.1) Lotto n.1

Un. Neg. Imm.n.	Comune, Indirizzo Natura	Identificazione catastale
Un. Neg.1 Imm.n.1	SAN GIOVANNI VALDARNO, Via G. Verdi snc C6 - garage	C.F. SAN GIOVANNI VALDARNO Fgl.4 P.IIa 489 Sub.2
Un. Neg.1 Imm.n.3	SAN GIOVANNI VALDARNO, Via G. Verdi n.57/A A2 - abitazione	C.F. SAN GIOVANNI VALDARNO Fgl.4 P.IIa 489 Sub.8

Trattasi di:

- **n.1 abitazione con contiguo/comunicante garage**, beni occupati da soggetto terzo in assenza di titolo opponibile alla procedura esecutiva.

Ω

➤ 16.2) Lotto n.2

Un. Neg. Imm.n.	Comune, Indirizzo Natura	Identificazione catastale
Un. Neg.1 Imm.n.2	SAN GIOVANNI VALDARNO, Via G. Verdi snc A3 - abitazione	C.F. SAN GIOVANNI VALDARNO Fgl.4 P.IIa 489 Sub.15

Trattasi di:

- **n.1 abitazione** in stato c.d. "*al grezzo*", in condizione non abitabile, bene nella disponibilità della soc. debitrice esecutata.

Ω

➤ **16.3) Lotto n.3**

Un. Neg. Imm.n.	Comune, Indirizzo Natura	Identificazione catastale
Un. Neg.1 Imm.n.4	SAN GIOVANNI VALDARNO, Loc. Vacchereccia F1 - area urbana	C.F. SAN GIOVANNI VALDARNO Fgl.4 P.Ila 477
Un. Neg.1 Imm.n.5	SAN GIOVANNI VALDARNO, Loc. Vacchereccia T - terreno	C.T. SAN GIOVANNI VALDARNO Fgl.4 P.Ila 465
Un. Neg.1 Imm.n.7	SAN GIOVANNI VALDARNO, Loc. Vacchereccia T - terreno	C.T. SAN GIOVANNI VALDARNO Fgl.4 P.Ila 545
Un. Neg.1 Imm.n.10	SAN GIOVANNI VALDARNO, Loc. Vacchereccia T - terreno	C.T. SAN GIOVANNI VALDARNO Fgl.4 P.Ila 549
Un. Neg.1 Imm.n.11	SAN GIOVANNI VALDARNO, Loc. Vacchereccia T - terreno	C.T. SAN GIOVANNI VALDARNO Fgl.4 P.Ila 550
Un. Neg.1 Imm.n.12	SAN GIOVANNI VALDARNO, Loc. Vacchereccia T - terreno	C.T. SAN GIOVANNI VALDARNO Fgl.4 P.Ila 551
Un. Neg.1 Imm.n.13	SAN GIOVANNI VALDARNO, Loc. Vacchereccia T - terreno	C.T. SAN GIOVANNI VALDARNO Fgl.4 P.Ila 552
Un. Neg.1 Imm.n.14	SAN GIOVANNI VALDARNO, Loc. Vacchereccia T - terreno	C.T. SAN GIOVANNI VALDARNO Fgl.4 P.Ila 553
Un. Neg.1 Imm.n.15	SAN GIOVANNI VALDARNO, Loc. Vacchereccia T - terreno	C.T. SAN GIOVANNI VALDARNO Fgl.4 P.Ila 554
Un. Neg.1 Imm.n.16	SAN GIOVANNI VALDARNO, Loc. Vacchereccia T - terreno	C.T. SAN GIOVANNI VALDARNO Fgl.4 P.Ila 555
Un. Neg.1 Imm.n.17	SAN GIOVANNI VALDARNO, Loc. Vacchereccia T - terreno	C.T. SAN GIOVANNI VALDARNO Fgl.4 P.Ila 556
Un. Neg.1 Imm.n.18	SAN GIOVANNI VALDARNO, Loc. Vacchereccia T - terreno	C.T. SAN GIOVANNI VALDARNO Fgl.4 P.Ila 557
Un. Neg.1 Imm.n.19	SAN GIOVANNI VALDARNO, Loc. Vacchereccia T - terreno	C.T. SAN GIOVANNI VALDARNO Fgl.4 P.Ila 558
Un. Neg.1 Imm.n.20	SAN GIOVANNI VALDARNO, Loc. Vacchereccia T - terreno	C.T. SAN GIOVANNI VALDARNO Fgl.4 P.Ila 559
Un. Neg.1 Imm.n.23	SAN GIOVANNI VALDARNO, Loc. Vacchereccia T - terreno	C.T. SAN GIOVANNI VALDARNO Fgl.4 P.Ila 669
Rif. Un. Neg.1 Imm.n.8 e Rif. Un. Neg.1 Imm.n.22	SAN GIOVANNI VALDARNO Loc. Vacchereccia/Via P. Mascagni snc F3 – unità in corso di costruzione	C.F. SAN GIOVANNI VALDARNO Fgl.4 P.Ila 678
Rif. Un. Neg.1 Imm.n.9 e Rif. Un. Neg.1 Imm.n.21	SAN GIOVANNI VALDARNO Loc. Vacchereccia/Via P. Mascagni snc F3 – unità in corso di costruzione	C.F. SAN GIOVANNI VALDARNO Fgl.4 P.Ila 677

Trattasi di:

- **aree per urbanizzazioni primarie e aree per attrezzature pubbliche**

- una parte di dette aree per urbanizzazioni primarie e aree per attrezzature pubbliche, presenta opere di urbanizzazione ultimate (possono essere acquisite al demanio comunale come risulta dalla certificazione di PRESA IN CARICO OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA 1° STRALCIO FUNZIONALE a data 13/07/2010, All.50), si presentano come strade/giardini ect. liberamente percorribili/accessibili (di pubblico utilizzo) con strade già denominate (es. Via P. Mascagni, Via G. Verdi, Via G. Rossini, Via Vivaldi);

mentre,

- un'altra parte di dette aree per urbanizzazioni primarie e aree per attrezzature pubbliche, presenta opere di urbanizzazione non ultimate/non realizzate con aree non liberamente percorribili/accessibili (area recintata di cantiere, in stato definibile “cantiere abbandonato”), e conseguentemente nella disponibilità della soc. debitrice esecutata.

oltre a:

- **n.3 lotti edificabili** (inseriti all'interno della U.M.I. 1 e della U.M.I. 2);
- **n.1 fabbricato non ultimato** (parziale scheletro di fabbricato) P.IIa 678, progettualmente denominato “Villa 1”;
- **n.1 fabbricato non ultimato** (parziale scheletro di fabbricato) P.IIa 677, progettualmente denominato “Villa 4”;

le cui aree (lotti edificabili e fabbricati non ultimati) risultano non liberamente percorribili/accessibili (area recintata di cantiere, in stato definibile “cantiere abbandonato”), e conseguentemente nella disponibilità della soc. debitrice esecutata.

Relativamente al lotto n.3 in questione, la sottoscritta ha ritenuto di accorpate in un unico lotto i beni ivi inseriti in quanto in seguito alla (più volte richiamata) CONVENZIONE PER PIANO PARTICOLAREGGIATO 2C3.15 “VACCHERECCIA” del 06/07/2001 ai rogiti del Dr. [REDACTED] [REDACTED] Notaio Rep.Not.31639 Racc. n.12173 (All.43) trascritta Arezzo al R.g. n. 11593 R.p. n. 8014 Pres. n. 9 del 16/07/2001 (All.44), i medesimi risultano “vincolati/condizionati” tra loro.

Ω

➤ **16.4) Lotto n.4**

Un. Neg. Imm.n.	Comune, Indirizzo Natura	Identificazione catastale Superficie catastale
Un. Neg.1 Imm.n.6	SAN GIOVANNI VALDARNO, Loc. Vacchereccia T - terreno	C.T. SAN GIOVANNI VALDARNO Fgl.4 P.Ila 544

Trattasi di:

- una piccola area di terreno (mq.27) Particella 544, nella disponibilità di soggetto terzo estraneo alla procedura (proprietà confinante, P.Ila n. ■■■), in assenza di titolo opponibile alla procedura esecutiva.

* * * * *

17) RISPOSTA ALL'INCARICO n.17

Nota comune a tutti i beni pignorati

Per determinare il valore dei beni immobili pignorati in questione ai fini di vendita coattiva, la sottoscritta ha proceduto nel seguente modo:

- **Determinazione del più probabile valore di libero mercato** dei beni in condizione ordinaria (al lordo di abbattimenti e costi previsti) adottando il criterio di stima comparativa per parametri tecnici denominato anche metodo del confronto di mercato, oltre al valore di costruzione per quanto ai fabbricati/unità non ultimati, criteri che nel caso in questione risultano essere i più diretti e appropriati per stimare il valore di mercato.

Nella determinazione del valore, i beni immobili in questione sono stati considerati/valutati come **liberi** (stato di occupazione dettagliatamente riportato al P.to 12_ della Consulenza). Si avvisa il possibile offerente che prima della formulazione di eventuale offerta, relativamente allo stato di occupazione e possesso dei beni in questione dovrà reperire aggiornate informazioni da I.V.G., dal Professionista delegato alla Vendita, nonché prendere visione di quanto contenuto nell'Avviso di Vendita.

Per la determinazione del valore unitario del parametro tecnico adottato, la sottoscritta ha tenuto conto delle attuali libere contrattazioni immobiliari che si effettuano nella zona circostante i beni immobili in questione per beni immobili simili a quelli da valutare, prendendo come riferimento i valori unitari del parametro desunti:

- dalle Quotazioni Immobiliari OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare-Banca dati delle quotazioni immobiliari pubblicate sul sito internet dell'Agenzia delle Entrate);
- da una propria banca dati;
- dai valori medi delle aree edificabili determinati dal Comune di S. Giovanni Valdarno;
- dalle agenzie immobiliari del luogo;

dopodichè ha adeguato/parametrato i valori desunti, alle caratteristiche dei beni in questione (tipologia del bene, destinazione d'uso, caratteristiche intrinseche come l'esposizione/panoramicità, luminosità, vetustà, condizioni di manutenzione, ubicazione, superficie complessiva, superficie e qualità degli accessori e delle pertinenze, e quanto altro dianzi descritto nei punti precedenti della Consulenza), ed ai beni di cui trattasi ha attribuito il relativo valore unitario, moltiplicandolo per il parametro tecnico scelto, ottenendo così il VALORE ottenuto per stima comparativa per parametri tecnici denominato anche metodo del confronto di mercato, oltre al valore di costruzione per quanto ai fabbricati/unità non ultimati.

- Al valore di libero mercato dei beni in condizione ordinaria (al lordo di abbattimenti e costi previsti) sono stati applicati una serie di abbattimenti e costi previsti, il cui risultato derivato risulta essere il valore a vendita coattiva; gli abbattimenti e costi previsti vengono sotto elencati:
 - a) riduzione del valore di mercato ordinariamente praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene;
 - b) abbattimento per spese condominiali insolute → ove rilevate/quantificate, **v. P.to 4_** della Consulenza;
 - c) abbattimento per spese conseguenti a vincoli e oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo che resteranno a carico dell'acquirente (domande giudiziali ect.) → ove rilevate/quantificate, **v. P.to 6_** della Consulenza;
 - d) abbattimento per spese conseguenti ad aggiornamento catastale → ove previste, **v. P.to 9_** della Consulenza;
 - e) abbattimento per spese conseguenti a difformità/non conformità/abusi edilizi (sanatoria edilizia/regolarizzazioni, sanzioni, ripristini, adeguamenti ect.) → ove previste, **v. P.to 11_** della Consulenza;
 - f) abbattimento in considerazione dello stato di occupazione → ove ritenuto di applicare, **v. P.to 12_** della Consulenza;
 - g) abbattimento per spese conseguenti ad adeguamento impianti → ove previste, **v. P.to 15_** della Consulenza.
 - h) riduzione del valore di mercato in ragione delle rilevate problematiche e aspetti non definiti di natura urbanistica e correlati (v. iter urbanistico non definito/non concluso, opere di urbanizzazione non ultimate, mancato adempimento di tutti gli obblighi/adempimenti assunti con la più volte citata **Convenzione_All.43 del 06/07/2001**, assenza di dichiarazione di agibilità, ect.) il tutto come riportato in dettaglio ai P.ti 7_ - 10_ - 11_ della Consulenza. Al riguardo viene specificato che allo stato attuale, in base a quanto risultante dalla documentazione in atti, determinare una quantificazione economica certa e definita delle rilevate problematiche e aspetti non definiti di natura urbanistica e correlati (con particolare riferimento agli oneri necessari allo spostamento della linea elettrica di alta tensione) risulta essere complessa e di difficile determinazione (con necessità di coinvolgimento di professionisti specializzati nella materia, della pubblica amministrazione e del gestore/proprietario della linea elettrica), determinazione che comporterebbe pesanti costi alla procedura ed un notevole allungamento dei tempi, pertanto per dette ragioni la sottoscritta, in questa fase non ha ritenuto di procedere alla determinazione di una quantificazione economica certa e definita delle rilevate problematiche e aspetti non definiti di natura urbanistica e correlati, ed ha proceduto ad applicare riduzione (in termini

percentuali) al valore di mercato dei beni in condizione ordinaria, percentuale di riduzione stimata in base alla propria esperienza tenuto conto anche del fatto che dette problematiche influiscono sull'appetibilità commerciale dei beni. Evidenziato quanto sopra riportato, con aspetti più volte richiamati ai P.ti precedenti della Consulenza, oltre a quanto quantificato dalla sottoscritta, potrebbero eventualmente scaturire ulteriori oneri/costi/aggravi a carico del possibile futuro acquirente (oneri/costi/aggravi ad oggi non computabili per le motivazioni dianzi riportate).

La sottoscritta evidenzia l'importanza di tutta la documentazione allegata alla Consulenza, ed invita il possibile futuro offerente a porre particolare attenzione alla documentazione allegata, con particolare sottolineatura di quanto riportato nella **Convenzione_All.43 del 06/07/2001** e suoi aspetti correlati, ed alla già citata risposta pervenuta dal Comune di S. Giovanni Valdarno con corrispondenza Prot. n.19310 del 06.09.2022 (All.77) comprensiva di relativo allegato ARPAT (All.78),

Il possibile futuro offerente, con la lettura di quanto relazionato dalla sottoscritta, risulta edotto sulla situazione urbanistica dei beni in questione e delle problematiche correlate.

Nei punti successivi (17.1_, 17.2_, 17.3_, 17.4), per ogni lotto formato, le operazioni dianzi descritte vengono esplicate in forma analitica con tabelle di calcolo e correlate note.

➤ **17.1) Lotto n.1**

Un. Neg. Imm.n.	Comune, Indirizzo Natura	Identificazione catastale
Un. Neg.1 Imm.n.1	SAN GIOVANNI VALDARNO, Via G. Verdi snc C6 - garage	C.F. SAN GIOVANNI VALDARNO Fgl.4 P.Ila 489 Sub.2
Un. Neg.1 Imm.n.3	SAN GIOVANNI VALDARNO, Via G. Verdi n.57/A A2 - abitazione	C.F. SAN GIOVANNI VALDARNO Fgl.4 P.Ila 489 Sub.8

Trattasi di:

- **n.1 abitazione** con contiguo/comunicante **garage**.

Parametro tecnico adottato:

- **metro quadrato commerciale**.

La superficie commerciale (superficie lorda ragguagliata/omogeneizzata alla diversa tipologia degli ambienti, determinata in base al DPR 23.03.1998 n.138) dell'unità:

- garage Sub.2 (per la sua estensione urbanisticamente legittima, v. P.to 7_e P.to 11_ della Consulenza), risulta essere di Mq.42;
- abitazione Sub.8 (per la sua estensione urbanisticamente legittima, v. P.to 7_e P.to 11_ della Consulenza), risulta essere di Mq.182.

Valore unitario del parametro tecnico adottato per l'unità:

- garage Sub.2, **Euro/mq. 810,00;**
- abitazione Sub.8, **Euro/mq. 1.490,00.**

Tabella di calcolo valore Lotto n.1		(S) Superficie Commerc. mq.	(V.U.) Valore Unitario Euro/mq.	(V.L.) VALORE Lotto Euro (Quota 1/1 piena propr.)
Garage C.F. SAN GIOVANNI VALDARNO Fgl.4 P.IIa 489 Sub.2				
VALORE a libero mercato, al lordo di abbattimenti e costi previsti (V.L.=S x V.U.)		42	810,00	34.020,00
Abitazione C.F. SAN GIOVANNI VALDARNO Fgl.4 P.IIa 489 Sub.8				
VALORE a libero mercato, al lordo di abbattimenti e costi previsti (V.L.=S x V.U.)		182	1.490,00	271.180,00
TOT. VALORE Lotto a libero mercato, al lordo di abbattimenti e costi previsti				305.200,00
a) riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene (15% del valore a libero mercato).				45.780,00
b) abbattimento per spese condominiali insolute → ove rilevate/quantificate, v. P.to 4_ della Consulenza				0,00
c) abbattimento per spese conseguenti a vincoli e oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo che resteranno a carico dell'acquirente (domande giudiziali ect.) → ove rilevate/quantificate, v. P.to 6_ della Consulenza				0,00
d) abbattimento per spese conseguenti ad aggiornamento catastale → ove previste, v. P.to 9_ della Consulenza				650,00
e) abbattimento per spese conseguenti a difformità/non conformità/abusi edilizi (sanatoria edilizia/regolarizzazioni, sanzioni, ripristini, adeguamenti ect.) → ove previste, v. P.to 11_ della Consulenza				18.300,00
f) abbattimento in considerazione dello stato di occupazione → ove ritenuto di applicare, v. P.to 12_ della Consulenza				0,00
g) abbattimento per spese conseguenti ad adeguamento impianti → ove previste, v. P.to 15_ della Consulenza				0,00
h) riduzione del valore di mercato in ragione delle rilevate problematiche e aspetti non definiti di natura urbanistica e correlati (v. iter urbanistico non definito/non concluso, opere di urbanizzazione non ultimate, mancato adempimento di tutti gli obblighi/adempimenti assunti con la citata Convenzione All.43 del 06/07/2001, assenza di dichiarazione di agibilità, ect.) il tutto come specificatamente riportato in dettaglio ai P.ti 7_-10_-11_ della Consulenza (5% del valore a libero mercato)				15.260,00
Totale				225.210,00
Arrotondamenti (+ in eccesso/ - in difetto)				- 210,00
TOT. VALORE Lotto a vendita coattiva al netto di abbattimenti e costi previsti				225.000,00

pertanto concludo che il valore del **Lotto n.1** in questione ai fini di vendita coattiva, al netto di abbattimenti e costi previsti, con beni nello stato di fatto in cui si trovano e stato di occupazione considerato come **libero**, risulta essere **per la quota di 1/1 di piena proprietà** pari ad **Euro 225.000,00 (Euro duecentoventiciquemilamila/00).**

Ω

➤ 17.2) Lotto n.2

Un. Neg. Imm.n.	Comune, Indirizzo Natura	Identificazione catastale
Un. Neg.1 Imm.n.2	SAN GIOVANNI VALDARNO, Via G. Verdi snc A3 - abitazione	C.F. SAN GIOVANNI VALDARNO Fgl.4 P.IIIa 489 Sub.15

Trattasi di:

- **n.1 abitazione** in stato c.d. “*al grezzo*”, in condizione non abitabile.

Parametro tecnico adottato:

- **metro quadrato commerciale.**

La superficie commerciale (superficie lorda ragguagliata/omogeneizzata alla diversa tipologia degli ambienti, determinata in base al DPR 23.03.1998 n.138) dell'unità:

- *abitazione Sub.15, risulta essere di Mq.64.*

Valore unitario del parametro tecnico adottato per l'unità:

- *abitazione Sub.15, Euro/mq. 1.250,00.*

Al riguardo viene specificato che in considerazione del fatto che l'unità in questione risulta in stato c.d. “*al grezzo*”, la determinazione del valore del parametrico tecnico in questione è stata effettuata mediante:

- valutazione del valore unitario in Euro/mq. 2.000,00 considerando l'abitazione ultimata/finita;

valore unitario al quale è stato sottratto:

- il valore unitario di Euro/mq. 750,00 valutato quale *costo di costruzione* per la realizzazione delle opere necessarie ad ultimare/finire l'unità (con rifiniture e materiali di livello medio);

conseguentemente il valore unitario del parametro tecnico dell'unità in questione nello stato di fatto in cui si trova (“*al grezzo*”) è risultato essere di Euro/mq. 1.250,00 (2.000,00-750,00).

Tabella di calcolo valore Lotto n.2		(S) Superficie Commerc. mq.	(V.U.) Valore Unitario Euro/mq.	(V.L.) VALORE Lotto Euro (Quota 1/1 piena propr.)
Abitazione C.F. SAN GIOVANNI VALDARNO Fgl.4 P.Ila 489 Sub.15 VALORE a libero mercato, al lordo di abbattimenti e costi previsti (V.L.=S x V.U.)		64	1.250,00	80.000,00
TOT. VALORE Lotto a libero mercato, al lordo di abbattimenti e costi previsti				80.000,00
a) riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene (15% del valore a libero mercato)				12.000,00
b) abbattimento per spese condominiali insolute → ove rilevate/quantificate, v. P.to 4_ della Consulenza				0,00
c) abbattimento per spese conseguenti a vincoli e oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo che resteranno a carico dell'acquirente (domande giudiziali ect.) → ove rilevate/quantificate, v. P.to 6_ della Consulenza				0,00
d) abbattimento per spese conseguenti ad aggiornamento catastale → ove previste, v. P.to 9_ della Consulenza				0,00
e) abbattimento per spese conseguenti a difformità/non conformità/abusi edilizi (sanatoria edilizia/regolarizzazioni, sanzioni, ripristini, adeguamenti ect.) → ove previste, v. P.to 11_ della Consulenza				3.500,00
f) abbattimento in considerazione dello stato di occupazione → ove ritenuto di applicare, v. P.to 12_ della Consulenza				0,00
g) abbattimento per spese conseguenti ad adeguamento impianti → ove previste, v. P.to 15_ della Consulenza				0,00
h) riduzione del valore di mercato in ragione delle rilevate problematiche e aspetti non definiti di natura urbanistica e correlati (v. iter urbanistico non definito/non concluso, opere di urbanizzazione non ultimate, mancato adempimento di tutti gli obblighi/adempimenti assunti con la citata Convenzione All.43 del 06/07/2001, assenza di dichiarazione di agibilità, ect.) il tutto come specificatamente riportato in dettaglio ai P.ti 7_-10_-11_ della Consulenza (5% del valore a libero mercato)				4.000,00
Totale				60.500,00
Arrotondamenti (+ in eccesso/ - in difetto)				+/- 0,00
TOT. VALORE Lotto a vendita coattiva al netto di abbattimenti e costi previsti				60.500,00

pertanto concludo che il valore del **Lotto n.2** in questione ai fini di vendita coattiva, al netto di abbattimenti e costi previsti, con bene nello stato di fatto in cui si trova e stato di occupazione considerato come **libero**, risulta essere **per la quota di 1/1 di piena proprietà** pari ad **Euro 60.500,00 (Euro sessantamila cinquecento/00).**

Ω

➤ **17.3) Lotto n.3**

Un. Neg. Imm.n.	Comune, Indirizzo Natura	Identificazione catastale	Sup. catastale mq.
Un. Neg.1 Imm.n.4	SAN GIOVANNI VALDARNO, Loc. Vacchereccia F1 - area urbana	C.F. SAN GIOVANNI VALDARNO Fgl.4 P.IIa 477	8.893
Un. Neg.1 Imm.n.5	SAN GIOVANNI VALDARNO, Loc. Vacchereccia T - terreno	C.T. SAN GIOVANNI VALDARNO Fgl.4 P.IIa 465	70
Un. Neg.1 Imm.n.7	SAN GIOVANNI VALDARNO, Loc. Vacchereccia T - terreno	C.T. SAN GIOVANNI VALDARNO Fgl.4 P.IIa 545	5
Un. Neg.1 Imm.n.10	SAN GIOVANNI VALDARNO, Loc. Vacchereccia T - terreno	C.T. SAN GIOVANNI VALDARNO Fgl.4 P.IIa 549	1.287
Un. Neg.1 Imm.n.11	SAN GIOVANNI VALDARNO, Loc. Vacchereccia T - terreno	C.T. SAN GIOVANNI VALDARNO Fgl.4 P.IIa 550	1.363
Un. Neg.1 Imm.n.12	SAN GIOVANNI VALDARNO, Loc. Vacchereccia T - terreno	C.T. SAN GIOVANNI VALDARNO Fgl.4 P.IIa 551	287
Un. Neg.1 Imm.n.13	SAN GIOVANNI VALDARNO, Loc. Vacchereccia T - terreno	C.T. SAN GIOVANNI VALDARNO Fgl.4 P.IIa 552	252
Un. Neg.1 Imm.n.14	SAN GIOVANNI VALDARNO, Loc. Vacchereccia T - terreno	C.T. SAN GIOVANNI VALDARNO Fgl.4 P.IIa 553	31
Un. Neg.1 Imm.n.15	SAN GIOVANNI VALDARNO, Loc. Vacchereccia T - terreno	C.T. SAN GIOVANNI VALDARNO Fgl.4 P.IIa 554	26
Un. Neg.1 Imm.n.16	SAN GIOVANNI VALDARNO, Loc. Vacchereccia T - terreno	C.T. SAN GIOVANNI VALDARNO Fgl.4 P.IIa 555	40
Un. Neg.1 Imm.n.17	SAN GIOVANNI VALDARNO, Loc. Vacchereccia T - terreno	C.T. SAN GIOVANNI VALDARNO Fgl.4 P.IIa 556	31
Un. Neg.1 Imm.n.18	SAN GIOVANNI VALDARNO, Loc. Vacchereccia T - terreno	C.T. SAN GIOVANNI VALDARNO Fgl.4 P.IIa 557	25
Un. Neg.1 Imm.n.19	SAN GIOVANNI VALDARNO, Loc. Vacchereccia T - terreno	C.T. SAN GIOVANNI VALDARNO Fgl.4 P.IIa 558	40
Un. Neg.1 Imm.n.20	SAN GIOVANNI VALDARNO, Loc. Vacchereccia T - terreno	C.T. SAN GIOVANNI VALDARNO Fgl.4 P.IIa 559	5.383
Un. Neg.1 Imm.n.23	SAN GIOVANNI VALDARNO, Loc. Vacchereccia T - terreno	C.T. SAN GIOVANNI VALDARNO Fgl.4 P.IIa 669	17.797
Rif. Un. Neg.1 Imm.n.8 e Rif. Un. Neg.1 Imm.n.22	SAN GIOVANNI VALDARNO Loc. Vacchereccia/Via P. Mascagni snc F3 – unità in corso di costruzione	C.F. SAN GIOVANNI VALDARNO Fgl.4 P.IIa 678	646
Rif. Un. Neg.1 Imm.n.9 e Rif. Un. Neg.1 Imm.n.21	SAN GIOVANNI VALDARNO Loc. Vacchereccia/Via P. Mascagni snc F3 – unità in corso di costruzione	C.F. SAN GIOVANNI VALDARNO Fgl.4 P.IIa 677	646

Trattasi di:

- **aree per urbanizzazioni primarie e aree per attrezzature pubbliche**

- una parte di dette aree per urbanizzazioni primarie e aree per attrezzature pubbliche, presenta opere di urbanizzazione ultimate (possono essere acquisite al demanio comunale come risulta dalla certificazione di PRESA IN CARICO OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA 1° STRALCIO FUNZIONALE a data 13/07/2010, All.50), si presentano come strade/giardini ect. liberamente percorribili/accessibili (di pubblico utilizzo) con strade già denominate (es. Via P. Mascagni, Via G. Verdi, Via G. Rossini, Via Vivaldi);

mentre,

- un'altra parte di dette aree per urbanizzazioni primarie e aree per attrezzature pubbliche, presenta opere di urbanizzazione non ultimate/non realizzate con aree non liberamente percorribili/accessibili (area recintata di cantiere, in stato definibile “*cantiere abbandonato*”), e conseguentemente nella disponibilità della soc. debitrice eseguita.

oltre a:

- **n.3 lotti edificabili** (inseriti all'interno della U.M.I. 1 e della U.M.I. 2);
- **n.1 fabbricato non ultimato** (parziale scheletro di fabbricato) P.IIa **678**, progettualmente denominato “*Villa 1*”;
- **n.1 fabbricato non ultimato** (parziale scheletro di fabbricato) P.IIa **677**, progettualmente denominato “*Villa 4*”;

le cui aree (lotti edificabili e fabbricati non ultimati) risultano non liberamente percorribili/accessibili (area recintata di cantiere, in stato definibile “*cantiere abbandonato*”), e conseguentemente nella disponibilità della soc. debitrice eseguita.

La superficie catastale totale di tutte le aree/lotti/fabbricati aree in questione risulta essere di mq.36.822.

Dopo avere esposto una sintesi descrittiva dei beni pignorati inseriti nel Lotto n.4, viene proceduto ad una differenziata trattazione dei medesimi in relazione alle rispettive caratteristiche/tipologie.

✚ **17.3.A_** Le aree per urbanizzazioni primarie e aree per attrezzature pubbliche in questione, come previsto dalla più volte citata **Convenzione_All.43 del 06/07/2001** (al riguardo v. Tav.16 “AREE DA CEDERE AL COMUNE” All.49, allegata C.E. n.2225 All.48), dovranno essere cedute in forma gratuita al Comune di S. Giovanni Valdarno, conseguentemente dette aree risultano avere un valore commerciale nullo (Euro 0,00).

✚ **17.3.B_** Per quanto ai **n.3 lotti edificabili** (inseriti all'interno della U.M.I. 1 e della U.M.I. 2), viene adottato il parametro tecnico/urbanistico vigente - **SUL** -, al riguardo si riporta la definizione di **SUL** riportata all'art.9 delle N.T.A. di R.U. del Comune di S. Giovanni Valdarno:

- estratto de art.9 delle N.T.A. di R.U. -

*9.9 SUL Superficie utile lorda, SAL Superficie accessoria lorda.
La SUL è la somma delle superfici abitabili dei singoli piani compresa entro il profilo esterno delle pareti perimetrali. La somma delle superfici lorde (comprese le murature), espressa in metri quadrati, di tutti i piani fuori ed entro terra dell'edificio, qualunque sia la destinazione dei locali, che risultino escluse dalla superficie utile lorda (SUL) individuano la SAL (superficie accessoria lorda). Ulteriori specificazioni sono contenute nel Regolamento Edilizio.*

Come rilevabile dal Certificato di Destinazione Urbanistica (All.71), le UMI.1 e UMI.2 in questione risultano inserite in area TNF “Tessuti di nuova formazione (2C3_UMI1, 2C3_UMI2) zona territoriale omogenea “B” ai sensi del D.M. 1444/1968 (art. 19.3bis di NTA), NTA che riportano i seguenti parametri che integrano e sostituiscono i corrispondenti parametri del piano particolareggiato:

- PP2C3_UMI1: SUL max = 1.200 mq

- PP2C3_UMI2: SUL max = 1.600 mq

Il valore unitario del parametro tecnico - **SUL** - adottato per i lotti edificabili in questione risulta:

- n.3 lotti edificabili (inseriti all'interno della U.M.I. 1 e della U.M.I. 2), Euro/SUL 245,00.

✚ **17.3.C_** Il **fabbricato non ultimato** (parziale scheletro di fabbricato) P.IIa **678**, progettualmente denominato “*Villa 1*”, risulta costituito da n.1 fabbricato non ultimato

(“*parziale scheletro di fabbricato*”), avente tipologia strutturale in c.a., circondato da resede pertinenziale; nello specifico risulta realizzata parzialmente la parte strutturale (piano Interrato, solaio di calpestio P.T., pilastrature al P.T.).

Come già riportato in dettaglio ai P.ti precedenti della Consulenza, viene ricordato che il fabbricato non ultimato in questione è stato edificato su un lotto edificabile (*dati del lotto edificabile: sup. mq.648, potenzialità edificatoria mc.1.130*) inserito all'interno della U.M.I. 5; il progetto della “*Villa 1*” (P.d.C. N.26 del 30/12/2008, All.62) prevedeva la realizzazione di un fabbricato formato da n.2 unità abitative aventi accesso indipendente e resede esclusivo (edificio residenziale con tipologia Villa Bifamiliare); progettualmente ogni unità abitativa era sviluppata ai piani:

- Interrato, ove era previsto n.1 garage e n.1 ambiente lavanderia;
- Terreno, (zona giorno) ove era previsto n.1 ingresso, n.1 soggiorno, n.1 cucina, n.1 bagno con anti-bagno, n.2 logge;
- Primo, (zona notte) ove erano previsti n.1 disimpegno n.3 camere, n.1 bagno con anti-bagno, n.2 logge;

con piani (P.S1, P.T., P.1) collegati mediante scala interna.

Per una migliore e diretta comprensione del progetto della “*Villa 1*” si richiama la visione degli elaborati progettuali allegati al PERMESSO DI COSTRUIRE N.26 del 30/12/2008 rilasciato dal Comune di S. Giovanni Valdarno (All.65_Tav.A01.estr. piano particolareggiato, All.66_Tav.A02.planimetria generale UMI.5, All.67_Tav.A03.pianta piano interrato e sezioni, All.68_Tav.A04.pianta piano terreno e sezioni, All.69_Tav.A05.pianta piano 1 e prospetti, All.70_Tav.A07.prospetti e sezioni).

Sotto viene riportata una tabella ove risultano riportati i Dati di progetto ed i Dati di Piano Particolareggiato del lotto:

	Dati di progetto	Dati di Piano Particolareggiato
Sup. coperta <i>Villa 1</i> (mq)	168,00	168,00
Volume edificabile <i>Villa 1</i> (mc)	(244,91+432,09+445,73)= 1.122,73	1.130,00
Volume Interrato <i>Villa 1</i> (mc)	195,93	339,00

I termini per la realizzazione dei lavori previsti dal P.d.C. N.26 del 30/12/2008 e successive proroghe, risultano scaduti.

La superficie lorda in pianta (sagoma) del fabbricato in questione risulta essere di mq.168,00 (Superficie coperta).

Considerato quanto sopra, per la valutazione della P.Ila 678 fabbricato non ultimato (parziale scheletro di fabbricato), viene proceduto a determinare il valore dell'area ove insiste il fabbricato non ultimato, ed a determinare il valore del costo di costruzione delle opere ivi realizzate (parziale scheletro di fabbricato), che sommati tra loro andranno a determinare il valore della P.Ila 678 in questione.

Per quanto all'area ove insiste il fabbricato non ultimato, viene adottato il parametro tecnico/urbanistico - **VOLUME** -; al riguardo viene specificato che in considerazione del fatto che la costruzione risulta essere già stata iniziata (parziale realizzazione della parte strutturale) sulla base di progetto approvato (rif. P.d.C. N.26 del 30/12/2008, All.62), seppur i termini per la realizzazione dei lavori previsti risultano scaduti, la valutazione viene effettuata tenendo di conto dei Dati di Progetto e non dei Dati di Piano Particolareggiato.

Per quanto delle opere realizzate nella P.Ila 678 (parziale scheletro di fabbricato), il parametro tecnico adottato è il - **metro quadrato** – riferito alla Superficie coperta.

Tenuto conto di tutto quanto riportato nella Consulenza, il valore unitario dei parametri tecnici adottati per il bene in questione risulta:

- area P.Ila 678 ove insiste il fabbricato non ultimato, **Euro/mc. 110,00** riferito al Volume edificabile di progetto;
- valore del costo di costruzione delle opere realizzate nella P.Ila 678 (parziale scheletro di fabbricato), **Euro/mq. 495,00**;

 **17.3.D_ Il fabbricato non ultimato** (parziale scheletro di fabbricato) P.Ila 677, progettualmente denominato “Villa 4”, risulta costituito da n.1 fabbricato non ultimato (“parziale scheletro di fabbricato”), avente tipologia strutturale in c.a., circondato da resede pertinenziale; nello specifico risulta realizzata parzialmente la parte strutturale (piano Interrato, solaio di calpestio P.T.).

Come già riportato in dettaglio ai P.ti precedenti della Consulenza, viene ricordato che il fabbricato non ultimato in questione è stato edificato su un lotto edificabile (*dati del lotto edificabile: sup. mq.648, potenzialità edificatoria mc.1.130*) inserito all'interno della U.M.I. 5; il progetto della “Villa 4” (P.d.C. N.26 del 30/12/2008, All.62) prevedeva la realizzazione di un fabbricato formato da n.2 unità abitative aventi accesso indipendente e resede esclusivo

(edificio residenziale con tipologia Villa Bifamiliare); progettualmente ogni unità abitativa era sviluppata ai piani:

- Interrato, ove era previsto n.1 garage e n.1 ambiente lavanderia;
- Terreno, (zona giorno) ove era previsto n.1 ingresso, n.1 soggiorno, n.1 cucina, n.1 bagno con anti-bagno, n.2 logge;
- Primo, (zona notte) ove erano previsti n.1 disimpegno n.3 camere, n.1 bagno con anti-bagno, n.2 logge;

con piani (P.S1, P.T., P.1) collegati mediante scala interna.

Per una migliore e diretta comprensione del progetto della "Villa 4" si richiama la visione degli elaborati progettuali allegati al PERMESSO DI COSTRUIRE N.26 del 30/12/2008 rilasciato dal Comune di S. Giovanni Valdarno (All.65_Tav.A01.estr. piano particolareggiato, All.66_Tav.A02.planimetria generale UMI.5, All.67_Tav.A03.pianta piano interrato e sezioni, All.68_Tav.A04.pianta piano terreno e sezioni, All.69_Tav.A05.pianta piano 1 e prospetti, All.70_Tav.A07.prospetti e sezioni).

Sotto viene riportata una tabella ove risultano riportati i Dati di progetto ed i Dati di Piano Particolareggiato del lotto:

	Dati di progetto	Dati di Piano Particolareggiato
Sup. coperta <i>Villa 4</i> (mq)	168,00	168,00
Volume edificabile <i>Villa 4</i> (mc)	(244,91+432,09+427,09)= 1.104,09	1.130,00
Volume Interrato <i>Villa 4</i> (mc)	195,93	339,00

I termini per la realizzazione dei lavori previsti dal P.d.C. N.26 del 30/12/2008 e successive proroghe, risultano scaduti.

La superficie lorda in pianta (sagoma) del fabbricato in questione risulta essere di mq.168,00 (Superficie coperta).

Considerato quanto sopra, per la valutazione della P.Ila **677** fabbricato non ultimato (parziale scheletro di fabbricato), viene proceduto a determinare il valore dell'area ove insiste il fabbricato non ultimato, ed a determinare il valore del costo di costruzione delle opere ivi realizzate (parziale scheletro di fabbricato), che sommati tra loro andranno a determinare il valore della P.Ila **677** in questione.

Per quanto all'area ove insiste il fabbricato non ultimato, viene adottato il parametro tecnico/urbanistico - **VOLUME** -; al riguardo viene specificato che in considerazione del fatto che la costruzione risulta essere già stata iniziata (parziale realizzazione della parte strutturale) sulla base di progetto approvato (rif. P.d.C. N.26 del 30/12/2008, All.62), seppur i termini per la realizzazione dei lavori previsti risultano scaduti, la valutazione viene effettuata tenendo di conto dei Dati di Progetto e non dei Dati di Piano Particolareggiato.

Per quanto delle opere realizzate nella P.IIIa **677** (parziale scheletro di fabbricato), il parametro tecnico adottato è il - **metro quadrato** – *riferito alla Superficie coperta.*

Tenuto conto di tutto quanto riportato nella Consulenza, il valore unitario dei parametri tecnici adottati per il bene in questione risulta:

- area P.IIIa **677** ove insiste il fabbricato non ultimato, **Euro/mc. 110,00** *riferito al Volume edificabile di progetto;*
- valore del costo di costruzione delle opere realizzate nella P.IIIa **677** (parziale scheletro di fabbricato), **Euro/mq. 465,00;** .

Tabella di calcolo valore Lotto n.3		(SUL) Sup. Utile Lorda # (V.E.P.) Volume Edificabile di Progetto # (SC) Sup. Coperta	(V.U.) Valore Unitario	(V.L.) VALORE Lotto Euro (Quota 1/1 piena propr.)
17.3.A_ Aree per urbanizzazioni primarie e aree per attrezzature pubbliche , come previsto dalla più volte citata Convenzione_All.43 del 06/07/2001 dovranno essere cedute in forma gratuita al Comune di S. Giovanni Valdarno, conseguentemente dette aree <u>risultano avere un valore commerciale nullo (Euro 0,00)</u> .		////////	////////	0,00
17.3.B_ n.3 lotti edificabili (inseriti all'interno della UMI.1 SUL 1.200, e della UMI.2 SUL 1.600), VALORE a libero mercato, al lordo di abbattimenti e costi previsti (V.L.=SUL x V.U.)		SUL 2.800,00	Euro/SUL 245,00	686.000,00
17.3.C_ fabbricato non ultimato (parziale scheletro di fabbricato) P.Illa 678 , progettualmente denominato "Villa 1", VALORE a libero mercato, al lordo di abbattimenti e costi previsti : - area P.Illa 678 ove insiste il fabbricato non utimato (V.L.=V.E.P. x V.U.) - opere realizzate nella P.Illa 678 (parziale scheletro di fabbricato), (V.L.=SC x V.U.)		mc. 1.122,73 # mq. 168,00	Euro/mc. 110,00 # Euro/mq. 495,00	123.500,30 83.160,00
17.3.D_ fabbricato non ultimato (parziale scheletro di fabbricato) P.Illa 677 , progettualmente denominato "Villa 4", VALORE a libero mercato, al lordo di abbattimenti e costi previsti : - area P.Illa 677 ove insiste il fabbricato non utimato (V.L.=V.E.P. x V.U.) - opere realizzate nella P.Illa 677 (parziale scheletro di fabbricato), (V.L.=SC x V.U.)		mc. 1.104,09 # mq. 168,00	Euro/mc. 110,00 # Euro/mq. 465,00	121.449,90 78.120,00
TOT. VALORE Lotto a libero mercato, al lordo di abbattimenti e costi previsti				1.092.230,20
a) riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene (12% del valore a libero mercato).				131.067,62
b) abbattimento per spese condominiali insolute → ove rilevate/quantificate, v. P.to 4_ della Consulenza				0,00
c) abbattimento per spese conseguenti a vincoli e oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo che resteranno a carico dell'acquirente (domande giudiziali ect.) → ove rilevate/quantificate, v. P.to 6_ della Consulenza				0,00
d) abbattimento per spese conseguenti ad aggiornamento catastale → ove previste, v. P.to 9_ della Consulenza				0,00
e) abbattimento per spese conseguenti a difformità/non conformità/abusi edilizi (sanatoria edilizia/regolarizzazioni, sanzioni, ripristini, adeguamenti ect.) → ove previste, v. P.to 11_ della Consulenza				6.000,00
f) abbattimento in considerazione dello stato di occupazione → ove ritenuto di applicare, v. P.to 12_ della Consulenza				0,00
g) abbattimento per spese conseguenti ad adeguamento impianti → ove previste, v. P.to 15_ della Consulenza				0,00
h) <u>riduzione del valore di mercato</u> in ragione delle rilevate problematiche e aspetti non definiti di natura urbanistica e correlati (v. iter urbanistico non definito/non concluso, opere di urbanizzaione non ultimate, mancato adempimento di tutti gli obblighi/adempimenti assunti con la citata Convenzione_All.43 del 06/07/2001, assenza di dichiarazione di agibilità, ect.) il tutto come specificatamente riportato in dettaglio ai P.ti 7_-10_-11_ della Consulenza (33% del valore a libero mercato)				360.435,97
		Totale		594.726,61
Arrotondamenti (+ in eccesso/ - in difetto)				+ 273,39
TOT. VALORE Lotto a vendita coattiva al netto di abbattimenti e costi previsti				595.000,00

pertanto concludo che il valore del **Lotto n.3** in questione ai fini di vendita coattiva, al netto di abbattimenti e costi previsti, con beni nello stato di fatto in cui si trovano e stato di occupazione considerato come **libero**, risulta essere **per la quota di 1/1 di piena proprietà** pari ad **Euro 595.000,00** (Euro cinquecentonovantacinquemila/00).

Ω

➤ **17.4) Lotto n.4**

Un. Neg. Imm.n.	Comune, Indirizzo Natura	Identificazione catastale Superficie catastale
Un. Neg.1 Imm.n.6	SAN GIOVANNI VALDARNO, Loc. Vacchereccia T - terreno	C.T. SAN GIOVANNI VALDARNO Fgl.4 P.Ila 544

Trattasi di:

- una piccola area di terreno (sup. mq.27), particella che nel fatto risulta essere superficie “inglobata” all’interno del resede di pertinenza della proprietà confinante di soggetto terzo estraneo alla pcedura (P.Ila n. ■■■).

Come già segnalato ai punti precedenti della Consulenza (v. Pto 7_e P.to 12), non è risultato possibile accedere alla Particella 544 in questione; attualmente, in pratica è possibile accedervi unicamente previo attraversamento del resede di pertinenza della proprietà confinante di soggetto terzo estraneo alla pcedura (P.Ila n. ■■■), comunque considerato che la Particella 544 presenta un piccolo lato confinante con la Particella 545 (particella 545 pignorata di propr. della soc. debitrice eseguita, descritta al precedente P.to 7.5_) nel diritto la Particella 544 non risulta essere interclusa in quanto la medesima risulterebbe accessibile mediante passaggio dalla Particella 545 a condizione che venga realizzato un accesso mediante rimozione della recinzione esistente. Inoltre viene specificato che la la Particella 544 si trova ad un livello/quota inferiore rispetto al livello/quota della Particella 545.

Relazionato ed evidenziato che non è risultato possibile accedere alla Particella 544 in questione, in considerazione del fatto che detta area Particella 544 per le proprie carattestiche:

- non determina vincoli e/o condizionamenti alla rimanente parte del compendio pignorato;
- non risulta essere suscettibile di interesse a possibili acquirenti ad eccezione dei diretti confinanti quali l'attuale occupante soggetto terzo estraneo alla procedura (proprietario della P.III n. ■■■), o ad altro soggetto terzo estraneo alla procedura (proprietario di porzione della P.III n.480);
- presenta importanza marginale rispetto all'intero compendio pignorato;

per le suddette ragioni la sottoscritta ha ritenuto ugualmente di procedere a stimare la Particella **544** in questione sulla sola base documentale, rimandando alle Parti possibili osservazioni in merito ed al G.E. la valutazione sulla necessità di emettere specifica disposizione in merito.

Riportato quanto sopra, sotto viene riportata la stima del bene in questione.

Parametro tecnico adottato:

- **metro quadrato commerciale.**

La superficie commerciale (superficie catastale desunta dalla visura catastale All.10) dell'area:

- *terreno Particella **544**, risulta essere di Mq.27.*

Valore unitario del parametro tecnico adottato per l'area:

- *terreno Particella **544**, **Euro/mq. 60,00.***

Al riguardo viene specificato che detta area presenta caratteristiche (urbanistiche/dimensionali/morfologiche) che la rendono non suscettibile di interesse a possibili acquirenti (e pertanto di scarsissimo valore), ad eccezione dei diretti confinanti che potrebbero avere particolare interesse, i quali potrebbero attribuire un maggior valore all'area considerandola di valore complementare/economicamente sinergico alle rispettive proprietà, pertanto il valore unitario del parametro tecnico adottato ha tenuto conto della possibile relazione economicamente sinergica tra la *Particella **544*** in gestione e le proprietà dei diretti confinanti.

Tabella di calcolo valore Lotto n.4	(S) Superficie Commerc. mq.	(V.U.) Valore Unitario Euro/mq.	(V.L.) VALORE Lotto Euro (Quota 1/1 piena propr.)
Terreno C.T. SAN GIOVANNI VALDARNO Fgl.4 P.Illa 544			
VALORE a libero mercato, al lordo di abbattimenti e costi previsti (V.L.=S x V.U.)	27	60,00	1.620,00
TOT. VALORE Lotto a libero mercato, al lordo di abbattimenti e costi previsti			1.620,00
a) riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene (12% del valore a libero mercato)			194,40
b) abbattimento per spese condominiali insolute → ove rilevate/quantificate, v. P.to 4_ della Consulenza			0,00
c) abbattimento per spese conseguenti a vincoli e oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo che resteranno a carico dell'acquirente (domande giudiziali ect.) → ove rilevate/quantificate, v. P.to 6_ della Consulenza			0,00
d) abbattimento per spese conseguenti ad aggiornamento catastale → ove previste, v. P.to 9_ della Consulenza			0,00
e) abbattimento per spese conseguenti a difformità/non conformità/abusi edilizi (sanatoria edilizia/regolarizzazioni, sanzioni, ripristini, adeguamenti ect.) → ove previste, v. P.to 11_ della Consulenza			0,00
f) abbattimento in considerazione dello stato di occupazione → ove ritenuto di applicare, v. P.to 12_ della Consulenza			0,00
g) abbattimento per spese conseguenti ad adeguamento impianti → ove previste, v. P.to 15_ della Consulenza			0,00
h) <u>riduzione del valore di mercato</u> in ragione delle rilevate problematiche e aspetti non definiti di natura urbanistica e correlati (v. iter urbanistico non definito/non concluso, opere di urbanizzazione non ultimate, mancato adempimento di tutti gli obblighi/adempimenti assunti con la citata Convenzione_All.43 del 06/07/2001, assenza di dichiarazione di agibilità, ect.) il tutto come specificatamente riportato in dettaglio ai P.ti 7_-10_-11_ della Consulenza (0% del valore a libero mercato)			0,00
	Totale		1.425,60
Arrotondamenti (+ in eccesso/ - in difetto)			- 25,60
TOT. VALORE Lotto a vendita coattiva al netto di abbattimenti e costi previsti			1.400,00

pertanto concludo che il valore del **Lotto n.4** in questione ai fini di vendita coattiva, al netto di abbattimenti e costi previsti, con bene nello stato di fatto in cui si trova e stato di occupazione considerato come **libero**, risulta essere **per la quota di 1/1 di piena proprietà** pari ad **Euro 1.400,00 (Euro millequattrocento/00).**

* * * * *

18) RISPOSTA ALL'INCARICO n.18

I beni immobili pignorati risultano pignorati per l'intera quota di proprietà.

* * * * *

19) RISPOSTA ALL'INCARICO n.19

Il pignoramento in questione non interessa la sola nuda proprietà o il solo usufrutto.

* * * * *

20) RISPOSTA AL QUESITO n.20

Come dettagliatamente riportato al P.to 11_ della Consulenza, nel compendio in questione risultano compresi beni interessati da difformità/non conformità/abusi edilizi in parte sanabili/regolarizzabili ed in parte non sanabili, e per le difformità/abusi non sanabili è stato previsto intervento di rimessa in pristino; viene specificato che l'intervento di rimessa in pristino (v. P.to 11_ della Consulenza) non determina restituzione dell'area/terreno (da valutare) occupata da opera abusiva.

* * * * *

* * * * *

RIEPILOGO – DESCRIZIONE FINALE

Lotto n.1

Abitazione,

- ubicata in Comune di **SAN GIOVANNI VALDARNO** (AR) Via G. Verdi n.57/A, Piano Terreno e Piano S1;
- catastalmente identificata al Catasto **Fabbricati** del Comune di **SAN GIOVANNI VALDARNO**, in Foglio di mappa n.4 Particella n.489 Subalterno 8 Categoria A/2 Classe 3 Consistenza 6,5 vani, Rendita Euro 570,68;
- superficie commerciale dell'u.i. (per la sua estensione urbanisticamente legittima) Mq.182 (superficie lorda ragguagliata/omogeneizzata alla diversa tipologia degli ambienti, determinata in base al DPR 23.03.1998 n.138);

contigua/comunicante con

Garage,

- ubicato in Comune di **SAN GIOVANNI VALDARNO** (AR) Via G. Verdi snc, Piano S1 (interrato);
- catastalmente identificato al Catasto **Fabbricati** del Comune di **SAN GIOVANNI VALDARNO**, in Foglio di mappa n.4 Particella n.489 Subalterno 2 Categoria C/6 Classe 3 Consistenza 39 mq., Rendita Euro 147,04;
- superficie commerciale dell'u.i. (per la sua estensione urbanisticamente legittima) Mq.42 (superficie lorda ragguagliata/omogeneizzata alla diversa tipologia degli ambienti, determinata in base al DPR 23.03.1998 n.138).

Valore del Lotto n.1 in questione ai fini di vendita coattiva, al netto di abbattimenti e costi previsti, con beni nello stato di fatto in cui si trovano e stato di occupazione considerato come **libero**,

per la quota di 1/1 di piena proprietà

Euro 225.000,00 (Euro duecentoventiciquemilamila/00).

Ω Ω Ω

Lotto n.2

✚ **Abitazione**, in stato c.d. "al grezzo", in condizione non abitabile:

- ubicata in Comune di **SAN GIOVANNI VALDARNO** (AR) Via G. Verdi snc, Piano 1;
- catastalmente identificata al Catasto **Fabbricati** del Comune di **SAN GIOVANNI VALDARNO**, in Foglio di mappa n. **4** Particella n. **489** Subalterno **15** Categoria A/3 Classe 4 Consistenza 4 vani, Rendita Euro 320,20;
- superficie commerciale dell'u.i. Mq.64 (superficie lorda ragguagliata/omogeneizzata alla diversa tipologia degli ambienti, determinata in base al DPR 23.03.1998 n.138).

Valore del Lotto n.2 in questione ai fini di vendita coattiva, al netto di abbattimenti e costi previsti, con bene nello stato di fatto in cui si trova e stato di occupazione considerato come **libero**,
per la quota di 1/1 di piena proprietà

Euro 60.500,00 (Euro sessantamila/cinquecento/00).

Ω Ω Ω

Lotto n.3

🚧 **Aree per urbanizzazioni primarie e aree per attrezzature pubbliche** che dovranno essere cedute in forma gratuita al Comune di S. Giovanni Valdarno.

🚧 **N.3 lotti edificabili** inseriti all'interno della U.M.I. 1 e della U.M.I. 2, con i seguenti parametri urbanistici:

- PP2C3_UMI1: SUL max = 1.200 mq

- PP2C3_UMI2: SUL max = 1.600 mq

🚧 **Fabbricato non ultimato** (parziale scheletro di fabbricato) P.Ila 678, progettualmente denominato "Villa 1" (nello specifico risulta realizzata parzialmente la parte strutturale), edificato su un lotto edificabile inserito all'interno della U.M.I. 5, con i seguenti parametri urbanistici:

	Dati di progetto	Dati di Piano Particolareggiato
Sup. coperta Villa 1 (mq)	168,00	168,00
Volume edificabile Villa 1 (mc)	(244,91+432,09+445,73)= 1.122,73	1.130,00
Volume Interrato Villa 1 (mc)	195,93	339,00

🚧 **Fabbricato non ultimato** (parziale scheletro di fabbricato) P.Ila 677, progettualmente denominato "Villa 4" (nello specifico risulta realizzata parzialmente la parte strutturale), edificato su un lotto edificabile inserito all'interno della U.M.I. 5, con i seguenti parametri urbanistici:

	Dati di progetto	Dati di Piano Particolareggiato
Sup. coperta Villa 4 (mq)	168,00	168,00
Volume edificabile Villa 4 (mc)	(244,91+432,09+427,09)= 1.104,09	1.130,00
Volume Interrato Villa 4 (mc)	195,93	339,00

- situati in Comune di **SAN GIOVANNI VALDARNO**, in Loc.Vacchereccia (lungo la Via Vacchereccia, nei pressi dell'abitato di Ponte alle Forche);
- catastalmente identificati:
 - al Catasto **Fabbricati** del Comune di **SAN GIOVANNI VALDARNO**, in Foglio di mappa n.4 Particella n. 477, 678, 677;
 - al Catasto **Terreni** del Comune di **SAN GIOVANNI VALDARNO**, in Foglio di mappa n.4 Particella n. 465, 545, 549, 550, 551, 552, 553, 554, 555, 556, 557, 558, 559, 669.
- La superficie catastale totale di tutte le aree/lotti/fabbricati aree in questione costituenti il Lotto n.3 risulta essere di mq.36.822.

Valore del Lotto n.3 in questione ai fini di vendita coattiva, al netto di abbattimenti e costi previsti, con beni nello stato di fatto in cui si trovano e stato di occupazione considerato come **libero**,
per la quota di 1/1 di piena proprietà
pari ad **Euro 595.000,00** (Euro cinquecentonovantacinquemila/00).

Ω Ω Ω

Lotto n.4

📍 **area di terreno**, particella che nel fatto risulta essere superficie “inglobata” all’interno del resede di pertinenza della proprietà confinante di soggetto terzo estraneo alla procedura .

- ubicata in Comune di **SAN GIOVANNI VALDARNO** (AR) Loc. Vacchereccia (Via G. Verdi)
- catastalmente identificata al Catasto **Terreni** del Comune di **SAN GIOVANNI VALDARNO**, in Foglio di mappa n.4 Particella n.544;
- superficie catastale Mq.27.

Valore del Lotto n.4 in questione ai fini di vendita coattiva, al netto di abbattimenti e costi previsti, con bene nello stato di fatto in cui si trova e stato di occupazione considerato come **libero**,
per la quota di 1/1 di piena proprietà

Euro 1.400,00 (Euro millequattrocento/00).

* * * * *

* * * * *

L'esperto ritenendo di avere compiutamente assolto gli incarichi conferitogli, rimane a disposizione del Giudice dell'Esecuzione per eventuali chiarimenti od integrazioni.

La presente relazione viene depositata in PCT unitamente agli allegati.

Elenco Allegati:

- All.01_documentazione fotografica;
- All.02_attestato di approvazione T.M_P.547.563;
- All.03_ricevuta di registrazione docfa_P.678;
- All.04_attestato di approvazione T.M_P.548.562;
- All.05_ricevuta registrazione docfa_P.677;
- All.06_visura catastale storica_C.T_P.678;
- All.07_visura catastale storica_C.F_P.678;
- All.08_visura catastale storica_C.T_P.677;
- All.09_visura catastale storica_C.F_P.677;
- All.10_visura catastale IL [REDACTED] SRL;
- All.11_CERIFICATO NOTARILE;
- All.12_elaborato planimetrico catastale_03.12.2007_P.489;
- All.13_elenco subalterni catasto_26.08.2004_P.489;
- All.14_elenco subalterni catasto_10.03.2005_P.489;
- All.15_elenco subalterni catasto_17.06.2005_P.489;
- All.16_elenco subalterni catasto_15.01.2007_P.489;
- All.17_elenco subalterni catasto_03.12.2007_P.489;
- All.18_planimetria catastale_P.489_S.8;
- All.19_planimetria catastale_P.489_S.2;
- All.20_planimetria catastale_P.489_S.15;
- All.21_elaborato planimetrico catastale_P.678;
- All.22_elenco subalterni catasto_P.678;
- All.23_elaborato planimetrico catastale_P.677;
- All.24_elenco subalterni catasto_P.677;
- All.25_estratto di mappa catastale;
- All.26_atto di compravendita del 28.11.2000;
- All.27_trascrizione compravendita_r.g.19544_r.p.13093_01.12.2000;
- All.28_atto di compravendita del 30.04.2001;
- All.29_trascrizione compravendita_r.g.7233_r.p.5075_03.05.2001;

- All.30_iscrizione ipot. vol_r.g.7249_r.p.1075_03.05.2001;
- All.31_iscrizione ipot. vol_r.g.7249_r.p.1076_03.05.2001;
- All.32_trascrizione pignoramento [REDACTED]_r.g.477_r.p.362_12.01.2011;
- All.33_iscrizione decr. ing [REDACTED]_r.g.14282_r.p.1882_18.09.2017;
- All.34_iscrizione decr. ing [REDACTED]_r.g.14379_r.p.1900_20.09.2017;
- All.35_iscrizione decr. ing [REDACTED]_r.g.15674_r.p.2092_12.10.2017;
- All.36_iscrizione decr. Ing [REDACTED]_r.g.18639_r.p.2537_01.12.2017;
- All.37_trascrizione pignoramento [REDACTED]_r.g.715_r.p.525_17.01.2019;
- All.38_ispezione elenco omonimi [REDACTED];
- All.39_elenco formalità dal 11.01.2011;
- All.40_iscrizione rinnov. ipot. vol_r.g.6164_r.p.756_14.04.2021;
- All.41_iscrizione rinnov. ipot. vol_r.g.6165_r.p.757_14.04.2021;
- All.42_trascrizione atto obbligo R.G.13729_R.P.9496;
- All.43_convenzione per piano particolareggiato del 06.07.2001;
- All.44_trascrizione convenzione ed_r.g.11593_r.p.8014_16.07.2001;
- All.45_trascrizione dir. reali [REDACTED]_r.g.2140_r.p.1470_02.02.2005;
- All.46_trascrizione dir.reali [REDACTED]_r.g.5435_r.p.4073_18.04.2012;
- All.47_trascrizione dir. reali [REDACTED]_r.g.5436_r.p.4074_18.04.2012;
- All.48_CONCESSIONE EDILIZIA N. 2225 del 04.10.2001_Titolo;
- All.49_Tav.16_allegata alla C.E.2225-2001;
- All.50_certif. di presa in carico del 13.07.2010;
- All.51_PERMESSO DI COSTRUIRE N.55 del13.03.2012_Titolo;
- All.52_relazione allegata al P.C.55-2012;
- All.53_PERMESSO DI COSTRUIRE n.72_31.03.2014_Titolo;
- All.54_comunicazione di inizio lavori_P.C.72-2014_prot.23.03.2015;
- All.55_richiesta escussione polizza_19.09.2018;
- All.56_CONCESSIONE EDILIZIA n.2293_15.07.2003;
- All.57_proroga termini scadenza_24.11.2006_C.E.2293-2003;
- All.58_com. ultimazione lavori unitamente al certif. di conformità con variante in corso d'opera_prot.24.11.07;
- All.59_planimetria Tav.A09_P.Int_var. prot.24.11.2007;
- All.60_planimetria Tav.A10_P.T._var. prot.24.11.2007;
- All.61_planimetria Tav.A11_P.1_var. prot.24.11.2007;
- All.62_Permesso di Costruire n.26_30.12.2008_Titolo;
- All.63_proroga 17.04.2012_PdC n.26-2008;
- All.64_presa atto proroga.16.10.2013_PdC n.26-2008;
- All.65_Tav.A01_estr. piano particolareggiato_all.P.d.C. n.26_30.12.2008;
- All.66_Tav.A02_planimetria generale UMI.5_all.P.d.C. n.26_30.12.2008;
- All.67_Tav.A03_pianta p.interrato e sez. all. P.d.C. n.26_30.12.2008;
- All.68_Tav.A04_pianta p.terreno e sez. all. P.d.C. n.26_30.12.2008;
- All.69_Tav.A05_pianta p.1 e prosp.all.P.d.C.n.26_30.12.2008;
- All.70_Tav.A07_prospetti e sez. all. P.d.C. n.26_30.12.2008;
- All.71_Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di S.G.V. prot. n.2415 del 02/02/2022;
- All.72_estratto di R.U._tav02;
- All.73_estratto NTA art. 19.3 bis e ter;
- All.74_estratto NTA art. 26.1-26.3-27.2;
- All.75_estratto NTA art. 32.7;
- All.76_istanza inoltrata al Comune di S.G.V.;
- All.77_risposta ricevuta dal Comune di S.G.V., corrispondenza Prot. n.19310 del 06.09.2022;
- All.78_allegato ARPAT all. a risposta ricevuta dal Comune di S.G.V., corrisp. Prot. n.19310 del 06.09.2022;
- All.79_Disegno n.A06 del Piano Particolaregg. di iniz. Pubbl. area 2C3/15-LOC Vacchereccia UMI.1_UMI.2;
- All.80_Tavole Piano Particolareggiato:
- All.81_collaudo strutture_prog.25598;
- All.82_deposito progetto strutture_04.05.2005;
- All.83_Tav.A13_prospetti e sez_prot.24.11.2007;
- All.84_mod dati occupant;
- All.85_annotazione rilasciata da A.E.;
- All.86_certificato anagrafico;
- All.87_ispezione catastale P.[REDACTED];
- All.88_stampa negativa elaborato planimetrico P.477;
- All.89_sintesi descrittiva dei lotti;
- All.90_versione privacy della consulenza.

S. Giovanni Valdarno, 27/10/2022

In Fede, L' Esperto

arch. [REDACTED]