

ESECUZIONE IMMOBILIARE PROMOSSA DA

contro

(Esecuzione Immobiliare n°75/2018 del Reg. Gen. Es.)

RISPOSTA ALLA RICHIESTA DI INTEGRAZIONE DEL DELEGATO ALLA VENDITA

Il sottoscritto **Architetto Massimo Gennai**, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Arezzo con il n°398, con studio in Comune di Laterina Pergine Valdarno, località Ponticino - via Cecco Angiolieri 11, nominato esperto dal Giudice delle Esecuzioni del Tribunale di Arezzo nell'esecuzione immobiliare in oggetto, con la presente risponde alle osservazioni del Delegato alla Vendita.

Richiesta di integrazione 1: Previa ricognizione degli attuali identificativi catastali dei terreni pignorati, chiarire se il Terreno indicato al NCT Comune di Laterina Pergine Valdarno (AR) Sezione Pergine Valdarno Fg. 28 P.IIIa 39 è stato ricompreso nell'esame del Lotto unico da porsi in vendita;

Risposta: il Terreno indicato al NCT Comune di Laterina Pergine Valdarno (AR) Sezione Pergine Valdarno Fg. 28 P.IIIa 39 è stato ricompreso nell'esame del Lotto unico da porsi in vendita;

Richiesta di integrazione 2: di estrarre e/o aggiornare presso i competenti uffici il Certificato di Destinazione Urbanistica dei terreni come meglio rappresentati

al Catasto Terreni del Comune di Laterina-Pergine Valdarno (AR) Sezione Pergine Valdarno Fg. 18 P.lla 107 e Fg. 28 P.lle 7, 11, 15, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 43, 44, 45, 47, 48, 49, 65, 66, 67, 88;

Risposta: si allega il nuovo certificato aggiornato

Richiesta di integrazione 3: indicare se sussista vincolo di pertinenzialità tra i predetti terreni ed il fabbricato presente sul Lotto Unico, essendo la circostanza rilevante ai fini della determinazione dell'imposta di registro in ipotesi di aggiudicazione/trasferimento del Lotto Unico;

Risposta: Come premessa, ricordo, come più volte discusso e ribadito in occasione degli adeguamenti catastali, che la strada vicinale che attraversa il compendio esecutato, ha un tracciato leggermente diverso in prossimità dell'immobile residenziale principale, (NCU Fg. 28 P.lla 88, Subb. 1, 2, 3, 4 e 5).





Per tale disallineamento il sottoscritto, ha sempre ribadito che, almeno in questa fase, non fosse necessario nessun aggiornamento catastale.

Premesso tutto ciò, anche se catastalmente la strada vicinale confina con l'immobile residenziale principale, (NCU Fg. 28 P.IIa 88, Subb. 1, 2, 3, 4 e 5), nella realtà, possiamo affermare che la particella 41 del foglio 28, costituisce vincolo di pertinenzialità con il fabbricato residenziale principale, in quanto proprio in questa particella vi sono tutti i marciapiedi e gli ingressi a tre subalterni (sub.2, sub. 3 e sub 4). Quindi a servizio dell'immobile principale in maniera durevole e continuativa.

Richiesta di integrazione 4: previa ricognizione degli attuali identificativi catastali del fabbricato pignorato, indicare se il bene identificato al NCU Comune di Laterina Pergine Valdarno (AR) Sezione Pergine Valdarno al Fg. 28 P.IIa 88 Sub. 1 Cat. E - Ente Comune, sia tutt'oggi esistente a servizio

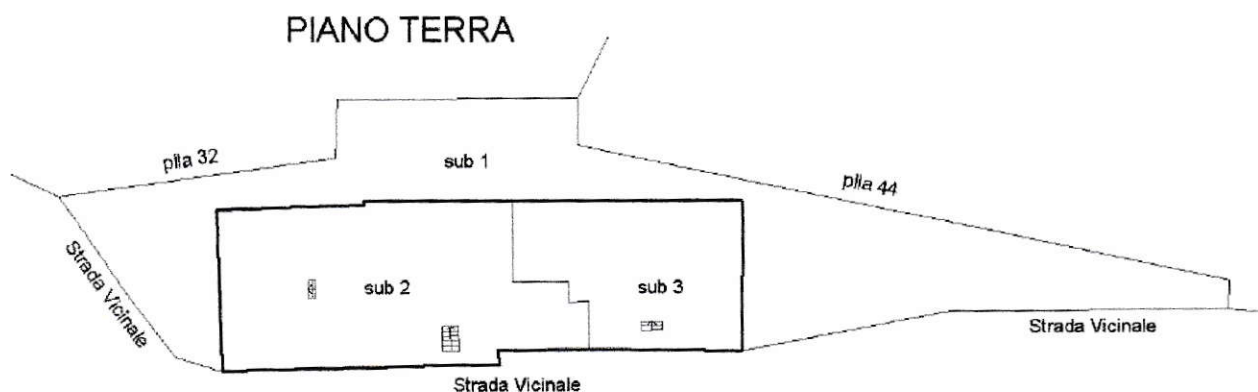
dell'immobile principale (NCU Fg. 28 P.lla 88, Subb. 2, 3, 4 e 5) ovvero sia stato soppresso e/o accorpato;

Risposta: come indicato anche nell'integrazione del 28/11/2022 come risposta all'avv. Ammirati, dall'aggiornamento catastale del 19/09/2019, protocollo AR0057364, la p.lla 88 (generata dalla soppressione nel 2013 della particella 42), è stata suddivisa in 5 subalterni, sub. 1, 2, 3, 4, 5. Si veda dettaglio sotto.

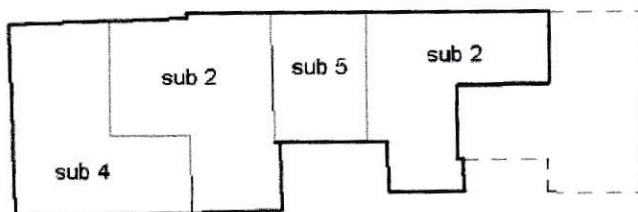
UNITA' IMMOBILIARI

Identificativo catastale							Dati di classamento proposti					
Prog.	Op.	Sez.UR	Foglio	Numero	Sub.	Ubicazione	ZC	Cat.	Cl.	Cons.	Sup.Cat.	Rendita
1	S		28	88								
2	C		28	88	1	LOCALITA' CAMPACCIO n. 1, p. T						0,00
3	C		28	88	2	LOCALITA' CAMPACCIO n. 1, p. S1-T	U	A02	03	12,5	290	1.032,91
4	C		28	88	3	LOCALITA' CAMPACCIO n. 1, p. T	U	A02	03	5	137	413,17
5	C		28	88	4	LOCALITA' CAMPACCIO n. 1, p. S1	U	A02	03	4	85	330,53
6	C		28	88	5	LOCALITA' CAMPACCIO n. 1, p. S1	U	A02	03	1,5	38	123,95

Il subalterno 1 è individuato come bene comune non censibile (BCNC) ai quattro subalterni residenziali (2,3,4,5).



PIANO SEMINTERRATO



Dunque, in risposta al quesito, il bene identificato al NCU Comune di Laterina Pergine Valdarno (AR) Sezione Pergine Valdarno al Fg. 28 P.lla 88 Sub. 1 Cat. E - Ente Comune, è esistente ed è a servizio dell'immobile principale come Bene Comune Non Censibile (BCNC) ai subalterni 2, 3, 4, e 5 della P.lla 88 del foglio 28 del Catasto Fabbricati del Comune di Laterina Pergine Valdarno.

Richiesta di integrazione 5: procedere al deposito della documentazione fotografica del Lotto Unico in formato JPG.

Risposta: si allega documentazione fotografica del Lotto Unico in formato JPG.

si allega

- CDU;
- fotografie lotto unico in formato jpg;

Cordiali saluti.

Laterina, 23/01/2024

IL C.T.U.

(Architetto **Massimo Gennai**)

COMUNE DI LATERINA PERGINE VALDARNO

PROVINCIA DI AREZZO

Certificato

N. 6 del 23.01.2024

MARCA DA BOLLO
ASSOLTA
TELEMATICAMENTE
ID 01181452636876

SETTORE LAVORI PUBBLICI, EDILIZIA, URBANISTICA CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

Visti

- la richiesta presentata in data 23.01.2024 con prot. n. 1029 da GENNAI MASSIMO in qualità di ~~proprietario/avente titolo/erede/tecnico~~ **incaricato/altro**, il cui contenuto interessa l'ambito dell'ex Comune di Pergine Valdarno;
- l'art. 30 del D.P.R. n. 380 del 06.06.2001 art. 30 e smi;
- la L.R. 66 del 05.12.2017 con la quale è stata istituita la fusione dei Comuni di Laterina Pergine Valdarno, in particolare l'art. 5 della L.R. 66/2017;
- i seguenti strumenti della pianificazione:
Ambito ex Comune di Pergine Valdarno
- VARIANTE N. 3 al Piano Strutturale approvata con Delibera del C.C. n. 11 del 18.03.2021
- VARIANTE N. 27 al Regolamento Urbanistico approvata con Delibera C.C. n. 11 del 18.03.2021, pubblicato sul BURT n° 23 del 09.06.2021
Comune di Laterina Pergine Valdarno
- Piano Strutturale adottato con Delibera del C.C. n. 57 del 23.11.2022, pubblicato sul BURT n° 49 del 07.12.2022

CERTIFICA

la particella 107 distinta al foglio n° 18 e le particelle 7, 11, 15, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 94, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 39, 93, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 105, 41, 103, 100, 96, 47, 48, 49, 65, 66, 67 e 88 distinte al foglio n° 28 ricadente nell'ambito territoriale ex Comune di Pergine Valdarno risultano avere la seguente destinazione urbanistica:

A) DESTINAZIONE URBANISTICA AMBITO TERRITORIALE EX COMUNE DI PERGINE VALDARNO PIANO STRUTTURALE E REGOLAMENTO URBANISTICO AMBITO EX PERGINE VALDARNO

Foglio 18

Part. 107 – sottosistema 6 ambientale del bosco, classificato come zona E ai sensi dell'art. 2 del DM 1444/68

Foglio 28

Part. 7 – sottosistema 6 ambientale del bosco, classificato come zona E ai sensi dell'art. 2 del DM 1444/68

Part. 11 – parte in sottosistema 4 ambientale collinare paesaggistico dell'ulivo e della vite, classificato come zona E ai sensi dell'art. 2 del DM 1444/68 e parte in sottosistema 6 ambientale del bosco, classificato come zona E ai sensi dell'art. 2 del DM 1444/68

Part. 15 – parte in sottosistema 4 ambientale collinare paesaggistico dell'ulivo e della vite, classificato come zona E ai sensi dell'art. 2 del DM 1444/68 e parte in sottosistema 6 ambientale del bosco, classificato come zona E ai sensi dell'art. 2 del DM 1444/68

Part. 17 – parte in sottosistema 4 ambientale collinare paesaggistico dell'ulivo e della vite, classificato come zona E ai sensi dell'art. 2 del DM 1444/68 e parte in sottosistema 6 ambientale del bosco, classificato come zona E ai sensi dell'art. 2 del DM 1444/68

Part. 18 – sottosistema 4 ambientale collinare paesaggistico dell'ulivo e della vite, classificato come zona E ai sensi dell'art. 2 del DM 1444/68

Part. 19 – sottosistema 4 ambientale collinare paesaggistico dell'ulivo e della vite, classificato come zona E ai sensi dell'art. 2 del DM 1444/68

Part. 20 – sottosistema 4 ambientale collinare paesaggistico dell'ulivo e della vite, classificato come zona E ai sensi dell'art. 2 del DM 1444/68

Part. 21 – sottosistema 4 ambientale collinare paesaggistico dell'ulivo e della vite, classificato come zona E ai sensi dell'art. 2 del DM 1444/68

Part. 22 – parte in sottosistema 4 ambientale collinare paesaggistico dell'ulivo e della vite, classificato come zona E ai sensi dell'art. 2 del DM 1444/68 e parte in sottosistema 6 ambientale del bosco, classificato come zona E ai sensi dell'art. 2 del DM 1444/68



COMUNE DI LATERINA PERGINE VALDARNO

PROVINCIA DI AREZZO

Certificato

N. 6 del 23.01.2024

MARCA DA BOLLO
ASSOLTA
TELEMATICAMENTE
ID 01181452636876

SETTORE LAVORI PUBBLICI, EDILIZIA, URBANISTICA CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

- Part. 94** – parte in sottosistema 4 ambientale collinare paesaggistico dell'ulivo e della vite, classificato come zona E ai sensi dell'art. 2 del DM 1444/68 e parte in sottosistema 6 ambientale del bosco, classificato come zona E ai sensi dell'art. 2 del DM 1444/68
- Part. 24** – sottosistema 6 ambientale del bosco, classificato come zona E ai sensi dell'art. 2 del DM 1444/68
- Part. 25** – sottosistema 4 ambientale collinare paesaggistico dell'ulivo e della vite, classificato come zona E ai sensi dell'art. 2 del DM 1444/68
- Part. 26** – sottosistema 6 ambientale del bosco, classificato come zona E ai sensi dell'art. 2 del DM 1444/68
- Part. 27** – sottosistema 4 ambientale collinare paesaggistico dell'ulivo e della vite, classificato come zona E ai sensi dell'art. 2 del DM 1444/68
- Part. 28** – sottosistema 4 ambientale collinare paesaggistico dell'ulivo e della vite, classificato come zona E ai sensi dell'art. 2 del DM 1444/68
- Part. 29** – parte in sottosistema 4 ambientale collinare paesaggistico dell'ulivo e della vite, classificato come zona E ai sensi dell'art. 2 del DM 1444/68 e parte in sottosistema 6 ambientale del bosco, classificato come zona E ai sensi dell'art. 2 del DM 1444/68
- Part. 30** – parte in sottosistema 4 ambientale collinare paesaggistico dell'ulivo e della vite, classificato come zona E ai sensi dell'art. 2 del DM 1444/68 e parte in sottosistema 6 ambientale del bosco, classificato come zona E ai sensi dell'art. 2 del DM 1444/68
- Part. 31** – sottosistema 4 ambientale collinare paesaggistico dell'ulivo e della vite, classificato come zona E ai sensi dell'art. 2 del DM 1444/68
- Part. 39** – sottosistema 4 ambientale collinare paesaggistico dell'ulivo e della vite, classificato come zona E ai sensi dell'art. 2 del DM 1444/68
- Part. 93** – sottosistema 4 ambientale collinare paesaggistico dell'ulivo e della vite, classificato come zona E ai sensi dell'art. 2 del DM 1444/68
- Part. 33** – sottosistema 6 ambientale del bosco, classificato come zona E ai sensi dell'art. 2 del DM 1444/68
- Part. 34** – sottosistema 6 ambientale del bosco, classificato come zona E ai sensi dell'art. 2 del DM 1444/68
- Part. 35** – sottosistema 4 ambientale collinare paesaggistico dell'ulivo e della vite, classificato come zona E ai sensi dell'art. 2 del DM 1444/68
- Part. 36** – sottosistema 4 ambientale collinare paesaggistico dell'ulivo e della vite, classificato come zona E ai sensi dell'art. 2 del DM 1444/68
- Part. 37** – parte in sottosistema 4 ambientale collinare paesaggistico dell'ulivo e della vite, classificato come zona E ai sensi dell'art. 2 del DM 1444/68 e parte in sottosistema 6 ambientale del bosco, classificato come zona E ai sensi dell'art. 2 del DM 1444/68
- Part. 38** – sottosistema 4 ambientale collinare paesaggistico dell'ulivo e della vite, classificato come zona E ai sensi dell'art. 2 del DM 1444/68
- Part. 105** – sottosistema 4 ambientale collinare paesaggistico dell'ulivo e della vite, classificato come zona E ai sensi dell'art. 2 del DM 1444/68
- Part. 41** – sottosistema 4 ambientale collinare paesaggistico dell'ulivo e della vite, classificato come zona E ai sensi dell'art. 2 del DM 1444/68
- Part. 103** – sottosistema 4 ambientale collinare paesaggistico dell'ulivo e della vite, classificato come zona E ai sensi dell'art. 2 del DM 1444/68
- Part. 100** – sottosistema 4 ambientale collinare paesaggistico dell'ulivo e della vite, classificato come zona E ai sensi dell'art. 2 del DM 1444/68
- Part. 96** – sottosistema 4 ambientale collinare paesaggistico dell'ulivo e della vite, classificato come zona E ai sensi dell'art. 2 del DM 1444/68
- Part. 47** – sottosistema 6 ambientale del bosco, classificato come zona E ai sensi dell'art. 2 del DM 1444/68
- Part. 48** – parte in sottosistema 4 ambientale collinare paesaggistico dell'ulivo e della vite, classificato come zona E ai sensi dell'art. 2 del DM 1444/68 e parte in sottosistema 6 ambientale del bosco, classificato come zona E ai sensi dell'art. 2 del DM 1444/68
- Part. 49** – parte in sottosistema 4 ambientale collinare paesaggistico dell'ulivo e della vite, classificato come zona E ai sensi dell'art. 2 del DM 1444/68 e parte in sottosistema 6 ambientale del bosco, classificato come zona E ai sensi dell'art. 2 del DM 1444/68



COMUNE DI LATERINA PERGINE VALDARNO

PROVINCIA DI AREZZO

Certificato

N. 6 del 23.01.2024

MARCA DA BOLLO
ASSOLTA
TELEMATICAMENTE
ID 01181452636876

SETTORE LAVORI PUBBLICI, EDILIZIA, URBANISTICA CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

Part. 65 – parte in sottosistema 4 ambientale collinare paesaggistico dell'ulivo e della vite, classificato come zona E ai sensi dell'art. 2 del DM 1444/68 e parte in sottosistema 6 ambientale del bosco, classificato come zona E ai sensi dell'art. 2 del DM 1444/68
Part. 66 – sottosistema 6 ambientale del bosco, classificato come zona E ai sensi dell'art. 2 del DM 1444/68
Part. 67 – sottosistema 6 ambientale del bosco, classificato come zona E ai sensi dell'art. 2 del DM 1444/68
Part. 88 – sottosistema 4 ambientale collinare paesaggistico dell'ulivo e della vite, classificato come zona E ai sensi dell'art. 2 del DM 1444/68

B) DESTINAZIONE URBANISTICA COMUNE DI LATERINA PERGINE VALDARNO

PIANO STRUTTURALE LATERINA PERGINE VALDARNO

Foglio 18

Part. 107 – sistema ambientale V3 – matrice forestale

Foglio 28

Part. 7 – sistema ambientale V3 – matrice forestale
Part. 11 – sistema ambientale V3 – matrice forestale
Part. 15 – sistema ambientale V3 – matrice forestale
Part. 17 – sistema ambientale V3 – matrice forestale
Part. 18 – sistema ambientale V3 – matrice forestale
Part. 19 – sistema ambientale V3 – matrice forestale
Part. 20 – sistema ambientale V3 – matrice forestale
Part. 21 – sistema ambientale V3 – matrice forestale
Part. 22 – sistema ambientale V3 – matrice forestale
Part. 94 – sistema ambientale V3 – matrice forestale
Part. 24 – sistema ambientale V3 – matrice forestale
Part. 25 – sistema ambientale V3 – matrice forestale
Part. 26 – sistema ambientale V3 – matrice forestale
Part. 27 – sistema ambientale V3 – matrice forestale
Part. 28 – sistema ambientale V3 – matrice forestale
Part. 29 – sistema ambientale V3 – matrice forestale
Part. 30 – sistema ambientale V3 – matrice forestale
Part. 31 – sistema ambientale V3 – matrice forestale
Part. 39 – sistema ambientale V3 – matrice forestale
Part. 93 – sistema ambientale V3 – matrice forestale
Part. 33 – sistema ambientale V3 – matrice forestale
Part. 34 – sistema ambientale V3 – matrice forestale
Part. 35 – sistema ambientale V3 – matrice forestale
Part. 36 – sistema ambientale V3 – matrice forestale
Part. 37 – sistema ambientale V3 – matrice forestale
Part. 38 – sistema ambientale V3 – matrice forestale
Part. 105 – sistema ambientale V3 – matrice forestale
Part. 41 – sistema ambientale V3 – matrice forestale
Part. 103 – sistema ambientale V3 – matrice forestale
Part. 100 – sistema ambientale V3 – matrice forestale
Part. 96 – sistema ambientale V3 – matrice forestale
Part. 47 – sistema ambientale V3 – matrice forestale
Part. 48 – sistema ambientale V3 – matrice forestale
Part. 49 – sistema ambientale V3 – matrice forestale
Part. 65 – sistema ambientale V3 – matrice forestale
Part. 66 – sistema ambientale V3 – matrice forestale
Part. 67 – sistema ambientale V3 – matrice forestale
Part. 88 – sistema ambientale V3 – matrice forestale



COMUNE DI LATERINA PERGINE VALDARNO

PROVINCIA DI AREZZO

Certificato

N. 6 del 23.01.2024

MARCA DA BOLLO
ASSOLTA
TELEMATICAMENTE
ID 01181452636876

SETTORE LAVORI PUBBLICI, EDILIZIA, URBANISTICA CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

C) PRESCRIZIONI

N.T.A. DEL P.S. E R.U. AMBITO TERRITORIALE EX COMUNE DI PERGINE VALDARNO
DISCIPLINA DI PIANO DEL PIANO STRUTTURALE DI LATERINA PERGINE VALDARNO

Data 23.01.2024

Il Responsabile del Settore
Ing. Mancini Michele

" Il presente certificato non può essere prodotto agli organi della pubblica amministrazione o ai privati gestori di pubblici servizi"

D.P.R. n. 380 art. 30 del 06.06.2001 e D.lgs. del 27.12.2002 n. 301 art.30

2. Gli atti tra vivi, sia in forma pubblica sia in forma privata, aventi ad oggetto trasferimento o costituzione o scioglimento della comunione di diritti reali relativi a terreni sono nulli e non possono essere stipulati né trascritti nei pubblici registri immobiliari ove agli atti stessi non sia allegato il certificato di destinazione urbanistica contenente le prescrizioni urbanistiche riguardanti l'area interessata. Le disposizioni di cui al presente comma non si applicano quando i terreni costituiscano pertinenze di edifici censiti nel nuovo catasto edilizio urbano, purché la superficie complessiva dell'area di pertinenza medesima sia inferiore a 5.000 metri quadrati.

3. Il certificato di destinazione urbanistica deve essere rilasciato dal dirigente o responsabile del competente ufficio comunale entro il termine perentorio di trenta giorni dalla presentazione della relativa domanda. Esso conserva validità per un anno dalla data di rilascio se, per dichiarazione dell'alienante o di uno dei condividenti, non siano intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici.

4. In caso di mancato rilascio del suddetto certificato nel termine previsto, esso può essere sostituito da una dichiarazione dell'alienante o di uno dei condividenti attestante l'avvenuta presentazione della domanda, nonché la destinazione urbanistica dei terreni secondo gli strumenti urbanistici vigenti o adottati, ovvero l'inesistenza di questi ovvero la prescrizione, da parte dello strumento urbanistico generale approvato, di strumenti attuativi.

