

TRIBUNALE DI AREZZO
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI
N. 17/2022 R.G.E.

Promossa da:

Vs

La sottoscritta Architetto Laura Tavanti iscritta all'Ordine degli Architetti PPC di Arezzo al n. 605, nominata dal G. E. Dott.sa Lucia Bruni esperto per la valutazione di stima dei beni pignorati nella procedura esecutiva n° 17/2022 viene incaricata di rispondere ai seguenti quesiti:

01) 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;

02) 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;

03) 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;

04) 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;



05) 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;

06) 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);

c) 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.);

d) 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;

07) 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 e di fabbricati); 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.). Specifici se il debitore sia titolare di beni comuni



non pignorati, posti a servizio dei beni pignorati;

08) 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;

09) 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, con riferimento sia al momento della perizia,



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

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

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 carroia) ai lotti (passaggio pedonale e/o carroia 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:

a) l'esistenza di eventuali trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli anche sulle quote non pignorate a carico di tutti i comproprietari;

b) 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;

c) 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;

d) 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.

Il Giudice dà atto che le operazioni iniziano contestualmente al giuramento, e proseguiranno con il necessario accesso all'immobile unitamente al custode giudiziario. Precisa altresì che la data di primo accesso verrà comunicata all'esperto dal custode.



RELAZIONE PERITALE

Risposta quesito n° 1

La documentazione precedente ex art. 567 c.p.c. depositata in atti dal creditore procedente, può considerarsi idonea per individuare le aree assoggettate a pignoramento e più esattamente i beni oggetto di pignoramento sono terreni collocati in parte nel comune di Bucine e in parte nel Comune di Montevarchi. I terreni ubicati nel comune di Bucine risultano fanno parte di un piano di lottizzazione e sono porzioni di terreno in cui sono state realizzate opere di urbanizzazione (strade e parcheggi pubblici) che ancora devono essere prese in carico dal comune di Bucine. I terreni in Montevarchi sono distinti in due diversi comparti. Entrambi sono aree urbane una con potenzialità edificatoria l'altra, per decorrenza dei termini di presentazione del piano attuativo, priva di potenzialità edificatoria.

Dalle ispezioni telematiche effettuate il 13/12/2022 (**ALLEGATO 1**) risultano formalità successive:

- ISCRIZIONE NN. 20594/2818 del 24/11/2022 IPOTECA VOLONTARIA per concessione a garanzia di mutuo fondiario del 18/12/2002 numero di repertorio 35558 Notaio Pisapia sede Montevarchi (AR) a favore di Banca del Valdarno-Credito Cooperativo Società Cooperativa a responsabilità limitata sede in San Giovanni Valdarno (AR) Codice fiscale 00135410512 (domicilio ipotecario eletto San Giovanni Valdarno Piazza della Libertà, n. 23), contro IN.COM.Industriale & Commerciale s.r.l. sede in Terranuova Bracciolini (AR) Codice fiscale 01684430513.

Capitale € 1.500.000,00 Totale € 3.000.000,00 Durata 15 anni

Grava su Bucine Foglio 1 Particella 777 sub 13

In rettifica alla formalità del 20/12/2002 NN. 22804/4334 ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario.

SI PRECISA CHE LA PARTICELLA 777 SUB. 13 NON E' OGGETTO DI PIGNORAMENTO E DI CONSEGUENZA NON SARA' VALUTATA NELLA PRESENTE ESECUZIONE IMMOBILIARE

- ISCRIZIONE NN. 20965/2861 del 30/11/2022 IPOTECA VOLONTARIA per concessione



a garanzia di mutuo fondiario del 18/12/2002 numero di repertorio 35558 Notaio Pisapia sede Montevarchi (AR) a favore di Banca del Valdarno-Credito Cooperativo Società Cooperativa a responsabilità limitata sede in San Giovanni Valdarno (AR) Codice fiscale 00135410512 (domicilio ipotecario eletto San Giovanni Valdarno Piazza della Libertà, n. 23), contro ***** sede in Terranuova Bracciolini (AR) Codice fiscale 01684430513.

Capitale € 1.500.000,00 Totale € 3.000.000,00 Durata 15 anni

Grava su Bucine Foglio 1 Particella 778

In rettifica alla formalità del 20/12/2002 NN. 22804/4334 ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Risposta quesito n° 2

Sono stati acquisiti estratti di mappa e Visure Storiche (**ALLEGATO 5 – 6 – 7**) al fine di identificare in maniera più corretta la collocazione dei beni pignorati e di verificare il corretto iter catastale che, previo numerosi frazionamenti, è portato alla consistenza delle particelle catastali oggetto di pignoramento. Titoli di provenienza al debitore dei beni pignorati (**ALLEGATO 10**):

- Atto di compravendita del 04/12/2002 rogato dal Notaio Pisapia Roberto Sede Montevarchi (AR) Numero di Repertorio 35374/13969 trascritto il 11/12/2002 nn.21946/14756 da potere di ***** e ***** con il quale vendono alla società ***** la quota dell'intero in piena proprietà degli immobili in Bucine Foglio 1 Particella 614 (ora 778).
- Atto di compravendita del 29/10/2002 rogato dal Notaio Pisapia Roberto Sede Montevarchi (AR) Numero di Repertorio 35090/13795 trascritto il 31/10/2002 n. 19126/12872 da potere di ***** e ***** con il quale vendono alla ***** la quota dell'intero in piena proprietà degli immobili in Bucine Foglio 1 Particella 532 (ora 603).
- Atto di permuta del 07/04/2003 rogato dal Notaio Pisapia Roberto Sede Montevarchi (AR) Numero di Repertorio 36414 trascritto il 09/04/2003 nn. 7396/4826 da potere di



***** con il quale permuta alla società ***** la quota dell'intero in piena proprietà degli immobili in Bucine Foglio 1 Particella 598. Al venditore la quota intera in proprietà è pervenuta per atto di compravendita del 02/07/1998 rogato dal Notaio Pisapia Roberto Numero di Repertorio 23504.

- Atto di compravendita del 15/12/2005 rogato dal Notaio Pisapia Roberto Sede Montevarchi (AR) Numero di Repertorio 43936/18529 trascritto il 19/12/2005 n. 23757/15183 da potere di ***** e ***** con il quale vendono alla società ***** la quota dell'intero in piena proprietà degli immobili in Montevarchi Foglio 32 Particella 1157. Al venditore la quota intera in proprietà è pervenuta per atto di compravendita rogato da Balzano W Numero di Repertorio 20849-UR Sede Montevarchi (AR) Registrazione Volume 150 n. 3693 registrato in data 21/11/1978.
- Atto di compravendita del 29/06/2004 rogato dal Notaio Pisapia Roberto Sede Montevarchi (AR) Numero di Repertorio trascritto il 07/07/2004 n. 39576/16049 14106/8858 da potere di *****, ***** e ***** con il quale vendono alla società ***** la quota dell'intero in piena proprietà degli immobili in Montevarchi Foglio 32 Particella 1129. A *****, ***** e ***** la quota pari a 1/6 di piena proprietà ciascuno degli immobili Montevarchi Foglio 32 Particella 964 era pervenuta per successione in morte di ***** registrata il 27/01/2004 al Numero di Repertorio 49/492 Ufficio del Registro, trascritta il 28/02/2004 ai n. 4097/2517 devoluta per legge risulta trascritta in data 07/07/2004 ai n. 14105/8857 accettazione tacita dell'eredità. A ***** e ***** , la quota di 1/2 ciascuno di piena proprietà degli immobili è pervenuta per atto di compravendita del 17/04/1976 rogato da Balzano W Numero di Repertorio 17997-UR sede Montevarchi (AR) Repertorio n. 17997 registrato in data 05/05/1976.
- Atto di compravendita del 26/01/2006 rogato dal Notaio Pisapia Roberto Sede Montevarchi (AR) Numero di Repertorio 44246/18754 trascritto il 01/02/2006 n. 2238/1418 da potere di *****, ***** e ***** con il quale vendono alla società ***** la quota dell'intero in piena proprietà degli immobili in Montevarchi Foglio 32 Particella 351.



A *****, ***** e ***** la quota pari a 1/6 di piena proprietà era pervenuta per successione, in morte di ***** deceduto il 22/12/2005 registrata il 15/03/2006 al Numero di Repertorio 79/505 Ufficio del Registro, trascritta il 01/04/2006 ai nn. 6990/4401 devoluta per legge risulta trascritta in data 01/02/2006 ai nn. 2239/1419 accettazione tacita dell'eredità in morte di *****. A *****, ***** la quota pari a 1/2 in piena proprietà degli immobili era pervenuta per atto di compravendita del 06/07/1981 rogato da Balzano W Numero di Repertorio 25293 – UR Montevarchi (AR) Registrazione Volume 159 n. 2325 registrato in data 20/07/1981.

- Atto di compravendita del 20/02/2006 rogato dal Notaio Pisapia Roberto Sede Montevarchi (AR) Numero di Repertorio 44434/18862 trascritto il 22/02/2006 n. 3861/2449 da potere di ***** e ***** con il quale vendono alla società ***** la quota dell'intero in piena proprietà degli immobili in Montevarchi Foglio 32 Particella 366 e la quota pari a 4/16 di piena proprietà degli immobili in Montevarchi Foglio 32 Particella 651. Ai venditori la quota intera di piena proprietà era pervenuta per atto di compravendita del 12/12/1988 rogato da Giuseppe Notaro Numero di Repertorio 69405 – UR Sede di Montevarchi (AR) Registrazione Volume 123 n. 1500 registrato in data 27/12/1988.
- Atto di compravendita del 19/03/2007 rogato dal Notaio Pisapia Roberto Sede Montevarchi (AR) Numero di Repertorio 48240/20879 trascritto il 22/03/2007 n. 6204/4112 da potere di ***** e ***** con il quale vendono alla società ***** la quota dell'intero in piena proprietà degli immobili in Montevarchi Foglio 15 Particella 439 - 440. Ai venditori la quota intera di piena proprietà degli immobili è pervenuta per atto di compravendita del 19/02/1981 rogato da Taiti Massimo Numero di Repertorio 32922 – UR Sede di Montevarchi (AR) Registrazione Volume 158 n. 774 registrato in data 04/03/1981 trascritto il 06/03/1981-Registro Particolare 2287 Registro Generale 3092.
- Atto di compravendita del 29/10/2002 rogato dal Notaio Pisapia Roberto Sede Montevarchi (AR) Numero di Repertorio 35090/13795 trascritto il 31/10/2002 n. 19126/12872 da potere di ***** e ***** con il quale vendono alla società ***** la quota dell'intero in piena proprietà degli



immobili in Bucine Foglio 1 Particella 532 (ora 603).

- Atto di permuta del 20/07/2004 rogato dal Notaio Pisapia Roberto Sede Montevarchi (AR) Numero di Repertorio 39780 trascritto il 23/07/2004 n. 15583/9854 da potere di ***** , ***** e ***** con il quale vendono alla società ***** la quota pari a 332/1000 in piena proprietà degli immobili in Bucine Foglio 1 Particella 519 sub 2 (ora particella 795). Ai venditori la quota intera di piena proprietà degli immobili è pervenuta per atto di compravendita del 17/03/1999 rogato da Dr. Giuseppe Notaro Numero di Repertorio 137172 trascritto il 29/03/1999- Registro Particolare 3492 Registro Generale 5148.
- Atto di compravendita del 21/06/2001 rogato dal Notaio Pisapia Roberto Sede Montevarchi (AR) Numero di Repertorio 31519 trascritto il 13/07/2001 n. 11517/7958 da potere di ***** e ***** con il quale vendono alla società ***** la quota pari a 332/1000 in piena proprietà degli immobili in Bucine Foglio 1 Particella 571 e 573 (ora particelle 798-799-800).

Alla luce di tutto quanto sopra la documentazione ad oggi risulta intestata al soggetto eseguito per le quote ad esso assegnate.

Risposta quesito n° 3

Di seguito si riportano iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli gravanti sugli immobili oggetto di esecuzione (**ALLEGATO 1**)

- ***IPOTECA VOLONTARIA PER ISCRIZIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO*** in virtù di atto del 18/12/2002 a rogito Notaio Roberto Pisapia Numero di Repertorio 35558 Registro Generale n. 22804, Registro Particolare 4334 a favore di Banca del Valdarno-Credito Cooperativo Società Cooperativa a responsabilità limitata sede in San Giovanni Valdarno (AR) Codice fiscale 00135410512 (domicilio ipotecario eletto San Giovanni Valdarno Piazza della Libertà, n. 26), contro ***** sede in Terranuova Bracciolini (AR) Codice fiscale 01684430513.

Quota capitale € 1.500.000,00 Totale € 3.000.000,00 Durata 15 anni

Per la quota 1/1 di diritto di proprietà su terreni posti in Bucine distinto al catasto terreni in foglio 1 particelle 605, 606, 607, 608, 609, 611, 612, 613, 614, 615.



- **IPOTECA VOLONTARIA PER ISCRIZIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO** in virtù di atto del 24/02/2006 a rogito Notaio Roberto Pisapia Numero di Repertorio 44487/18891 Registro Generale n. 4407, Registro Particolare 821 a favore di Banca del Valdarno-Credito Cooperativo Società Cooperativa a responsabilità limitata sede in San Giovanni Valdarno (AR) Codice fiscale 00135410512 (domicilio ipotecario eletto San Giovanni Valdarno Piazza della Libertà, n. 26), contro ***** sede in Terranuova Bracciolini (AR) Codice fiscale 01684430513.

Quota capitale € 700.000,00 Totale € 1.400.000,00 Durata 16 anni e 6 mesi

per la quota 1/1 di diritto di proprietà su terreni posti in Montevarchi distinto al catasto terreni in foglio 32 particelle 1129, 351, 366, 1157.

- **IPOTECA VOLONTARIA PER ISCRIZIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO** in virtù di atto del 12/03/2008 a rogito Notaio Roberto Pisapia Numero di Repertorio 50375/22528 Registro Generale n. 5296, Registro Particolare 885 a favore di Banca del Valdarno-Credito Cooperativo Società Cooperativa a responsabilità limitata sede in San Giovanni Valdarno (AR) Codice fiscale 00135410512 (domicilio ipotecario eletto San Giovanni Valdarno Piazza della Libertà, n. 26), contro ***** sede in Terranuova Bracciolini (AR) Codice fiscale 01684430513.

Quota capitale € 1.500.000,00 Totale € 3.000.000,00 Durata 15 anni

Per la quota 1/1 di diritto di proprietà su terreni posti in Montevarchi distinto al catasto terreni in foglio 15 particelle 439, 440.

- **IPOTECA GIUDIZIALE** da Decreto Ingiuntivo del 30/05/2011 Numero di Repertorio 226/2011 Registro Generale n. 9618, Registro Particolare 1569 a favore di Banca del Valdarno-Credito Cooperativo Società Cooperativa a responsabilità limitata sede in San Giovanni Valdarno (AR) Codice fiscale 00135410512 (domicilio ipotecario eletto San Giovanni Valdarno Piazza della Libertà, n. 26), contro ***** sede in Terranuova Bracciolini (AR) Codice fiscale 01684430513.

Quota capitale € 433.973,93 Totale € 440.000,00

Per la quota 1/1 di diritto di proprietà su terreni posti in:

- Bucine distinto al catasto terreni in foglio 1 particelle 778, 603, 598
- Montevarchi distinto al catasto terreni in foglio 15 particelle 439, 440
- Montevarchi distinto al catasto terreni in foglio 32 particelle 1157, 1129, 351, 366



Per la quota di 1/4 di diritto di proprietà su terreni posti in:

- Montevarchi distinto al catasto terreni in foglio 32 particella 651

Per la quota di 332/1000 di diritto di proprietà su terreni posti in:

- Bucine distinto al catasto terreni in foglio 1 particella 571, 798, 799-800 (ex 573), 795 (ex 519 sub 2)

- **IPOTECA LEGALE DA RUOLO (ART.77 DEL D.P.R. N. 602 DEL1973)** del 06/08/2012
Numero di Repertorio 28/712 Registro Generale n. 11620, Registro Particolare 1379 a favore di EQUITALIA CENTRO S.P.A. sede Bologna (BO) (domicilio ipotecario Via Petrarca, 23 Arezzo), contro ***** sede in Terranuova Bracciolini (AR)
Codice fiscale 01684430513.

Quota capitale € 96.029,22 Totale € 192.058,44

Per la quota 1/1 di diritto di proprietà su terreni posti in:

- Montevarchi distinto al catasto terreni in foglio 15 particelle 439, 440
- Montevarchi distinto al catasto terreni in foglio 32 particelle 1157, 1129, 351

- **IPOTECA LEGALE DA RUOLO (ART.77 DEL D.P.R. N. 602 DEL1973)** del 14/10/2014
Numero di Repertorio 387/714 Registro Generale n. 12558, Registro Particolare 1594 a favore di EQUITALIA CENTRO S.P.A. sede Firenze (FI) (domicilio ipotecario Via Petrarca, 23 Arezzo), contro ***** sede in Terranuova Bracciolini (AR)
Codice fiscale 01684430513.

Quota capitale € 691.721,06 Totale € 1.383.442,12

Per la quota 1/1 di diritto di proprietà su terreni posti in:

- Montevarchi distinto al catasto terreni in foglio 15 particelle 439, 440
- Montevarchi distinto al catasto terreni in foglio 32 particelle 1157, 1129, 351,

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI** del 04/01/2022 Numero di Repertorio 2684
Registro Generale n. 2243, Registro Particolare 1651 emesso da Ufficiale Giudiziario Tribunale di Arezzo a favore di BCC NPLS 2018-2 S.R.L. Sede Conegliano (TV) C.F. 04970410264 contro ***** sede in Terranuova Bracciolini (AR) Codice fiscale 01684430513.

Per la quota 1/1 di diritto di proprietà su terreni posti in:

- Bucine distinto al catasto terreni in foglio 1 particelle 778, 603, 598, 519 sub 2 (795)
- Montevarchi distinto al catasto terreni in foglio 15 particelle 439, 440



- Montevarchi distinto al catasto terreni in foglio 32 particelle 1157, 1129, 351, 366

Per la quota di 1/4 di diritto di proprietà su terreni posti in:

- Montevarchi distinto al catasto terreni in foglio 32 particella 651

Per la quota di 332/1000 di diritto di proprietà su terreni posti in:

- Bucine distinto al catasto terreni in foglio 1 particella 571, 573 (798-799-800)

- ***IPOTECA DI RINNOVAZIONE VOLONTARIA PER ISCRIZIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO*** in virtù di atto del 18/12/2012 a rogito Notaio Roberto Pisapia Numero di Repertorio 35558 Registro Generale n. 20594, Registro Particolare 2818 a favore di Banca del Valdarno-Credito Cooperativo Società Cooperativa a responsabilità limitata sede in San Giovanni Valdarno (AR) Codice fiscale 00135410512 (domicilio ipotecario eletto San Giovanni Valdarno Piazza della Libertà, n. 26), contro ***** sede in Terranuova Bracciolini (AR) Codice fiscale 01684430513.

Quota capitale € 1.500.000,00 Totale € 3.000.000,00 Durata 15 anni

Per la quota 1/1 di diritto di proprietà su terreni posti in Bucine distinto al catasto terreni in foglio 1 particelle 777 sub.13.

SI PRECISA CHE LA PARTICELLA 777 SUB. 13 NON E' OGGETTO DI PIGNORAMENTO E DI CONSEGUENZA NON SARA' VALUTATA NELLA PRESENTE ESECUZIONE IMMOBILIARE

- ***IPOTECA DI RINNOVAZIONE VOLONTARIA PER ISCRIZIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO*** in virtù di atto del 18/12/2012 a rogito Notaio Roberto Pisapia Numero di Repertorio 35558 Registro Generale n. 20965, Registro Particolare 2861 a favore di Banca del Valdarno-Credito Cooperativo Società Cooperativa a responsabilità limitata sede in San Giovanni Valdarno (AR) Codice fiscale 00135410512 (domicilio ipotecario eletto San Giovanni Valdarno Piazza della Libertà, n. 26), contro ***** sede in Terranuova Bracciolini (AR) Codice fiscale 01684430513.

Quota capitale € 1.500.000,00 Totale € 3.000.000,00 Durata 15 anni

Per la quota 1/1 di diritto di proprietà su terreni posti in Bucine distinto al catasto terreni in foglio 1 particelle 778.



Risposta quesito n° 4

Trattandosi di terreni liberi da immobili non risulta costituito nessun condominio

Risposta quesito n° 5

- Sul terreno, ubicato nel Comune di Montevarchi (AR), Foglio 32, Particella 651 risultano costituite le seguenti servitù: - Servitù passo gravante sulla particella 651, costituita con atto di rogito Notaio Giuseppe Dott. Notaro di Montevarchi in data 12/12/1988 Rep.n°69405, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Arezzo in data 10/03/1992. Servitù di elettrodotto gravante sulla particella 651 costituita con atto autenticato notaio Pisapia di Montevarchi in data 04/11/1993 Rep.n°1225, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Arezzo in data 23/11/1993 al n. 10254.
- Sul terreno, ubicato nel Comune di Montevarchi (AR), Foglio 15, Particelle 439-440 risulta costituita la seguente servitù: - Servitù di fognatura e passaggio a favore del Comune di Montevarchi costituita con atto ai rogiti notaio Giuseppe Dott. Notaro di Montevarchi in data 06/05/1996 Rep.n° 119064, trascritto alla Conservatoria dei Registri di Arezzo in data 17/05/1996 al n. 4726. Nella particella 440 insiste una stradella vicinale di accesso a proprietà di terzi.
- Sul terreno, ubicato nel Comune di Montevarchi (AR), Foglio 32, Particelle 1157 risulta costituita la seguente servitù: - Servitù reale attiva di passo costituita con atto di compravendita ai rogiti notaio Balzano in data 09/11/1978 Rep.n° 20849. Con il suddetto atto la società acquirente dichiara espressamente, per sé ed aventi causa, di rinunciare a qualsiasi diritto della servitù suddetta.
- Sul terreno, ubicato nel Comune di Montevarchi (AR), Foglio 32, Particella 351 risulta garantito l'accesso alla particella 351 mediante una striscia di terreno larga cinque metri a confine con la proprietà ***** o aventi causa insistente nelle ex particelle 352, 353 il tutto come meglio riportato nell'atto di compravendita ai rogiti notaio Balzano di San Giovanni Valdarno in data 06/07/1981 Rep.n° 25293, registrato a Montevarchi in data 20/07/1981 al n. 2325 vol. 159.
- Il terreno ubicato nel Comune di Montevarchi (AR), Foglio 32, Particella 1129 di 1.231mq risulta recintato con l'attigua particella 1130 ed attualmente utilizzato dalla società *****. La legittima proprietaria della particella 1130 è la società di



***** la quale occupa, senza nessun contratto di locazione, la
particella 1129 oggetto dell'esecuzione immobiliare di proprietà di

- Nel terreno ubicato nel Comune di Montevarchi (AR), Foglio 32, Particella 366 di 2.000mq risulta presente un annesso di circa 2mx2m (documentazione fotografica **ALLEGATO 04**) per il ricovero di animali domestici. L'annesso è realizzato con struttura precaria di proprietà del confinante Particella 749. Previa conversazione con il proprietario lo stesso ha dichiarato volontà di demolire il manufatto qualora gli fosse stato richiesto.

(ALLEGATO 10)

Risposta quesito n° 6

Elenco formalità che saranno cancellate o regolarizzate al momento della vendita a cura e spese della procedura **(ALLEGATO 1)**:

1. Iscrizione – Reg. Gen. n. 22804 – Reg. Part. n. 4334 del 20/12/2002 – Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo – Pubblico Ufficiale, Notaio Roberto Pisapia, mediante atto Rep. n. 35558 del 18/12/2002 capitale € 1.500.000,00 – Totale € 3.000.000,00 a favore di Banca del Valdarno Credito Cooperativo Società Cooperativa a responsabilità limitata con sede in Sangiovanni Valdarno (AR) contro ***** per la quota di 1000/1000 di piena proprietà su terreni posti in Bucine Foglio 1 part. 605, 606, 607, 608, 609, 611, 612, 613, 614, 615.

Cancellazione: Tassa ipot. € 35,00.

Annotazione Reg. Gen. n. 11784 – Reg. Part. n. 2024 del 07/06/2006 per riduzione di somma – Pubblico Ufficiale Notaio Roberto Pisapia atto Rep. n. 45380 del 09/05/2006. Con tale annotazione viene ridotta la somma del capitale da € 1.500.000,00 a € 913.500,00.

2. Iscrizione – Reg. Gen. n. 4407 – Reg. Part. n. 821 del 28/02/2006 – Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo – Pubblico Ufficiale, Notaio Roberto Pisapia, mediante atto Rep. n. 44487/18891 del 24/02/2006 capitale € 700.000,00 – Totale € 1.400.000,00 a favore di Banca del Valdarno Credito Cooperativo Società Cooperativa a responsabilità limitata con sede in Sangiovanni Valdarno (AR) contro ***** per la quota di



1000/1000 di piena proprietà su terreni posti in Montevarchi Foglio 32 part. 1129, 1157, 351, 366.

Cancellazione: Tassa ipot. € 35,00.

3. Iscrizione – Reg. Gen. n. 5296 – Reg. Part. n. 885 del 14/03/2008 – Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo – Pubblico Ufficiale, Notaio Roberto Pisapia, mediante atto Rep. n. 50375/22528 del 12/03/2008 capitale € 1.500.000,00 – Totale € 3.000.000,00 a favore di Banca del Valdarno Credito Cooperativo Società Cooperativa a responsabilità limitata con sede in Sangiovanni Valdarno (AR) contro ***** per la quota di 1000/1000 di piena proprietà su terreni posti in Montevarchi Foglio 15 part. 439, 440 - Cancellazione: Tassa ipot. € 35,00.

Annotazione Reg. Gen. n. 17421 – Reg. Part. n. 2684 del 08/10/2009 derivante da frazionamento in quota – Pubblico Ufficiale Notaio Roberto Pisapia atto Rep. n. 53021/24479 del 30/09/2009. Capitale da € 348.435,71 Ipoteca € 1.300.000,00.

4. Iscrizione – Reg. Gen. n. 9618 – Reg. Part. n. 1569 del 10/06/2011 – Ipoteca Giudiziale per decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Arezzo mediante atto Rep. n. 226/2011 del 30/05/2011 capitale € 433.973,93 – Totale € 440.000,00 a favore di Banca del Valdarno Credito Cooperativo Società Cooperativa a responsabilità limitata con sede in Sangiovanni Valdarno (AR) contro ***** per la quota di 1000/1000 di piena proprietà su terreni posti in Bucine Foglio 1 part. 778, 603, 598 – Foglio 15 Part. 439, 440 - Foglio 32 – 1157, 1129, 351, 366 e di 332/1000 – Foglio 1 Part. 795, 571, 798, 799, 800 e di 1/4 - Foglio 32 Part. 651

Cancellazione: Tassa ipot. € 35,00 – Bolli € 59,00 - € 2.200,00 – Totale= 2.294,00

5. Iscrizione – Reg. Gen. n. 11620 – Reg. Part. n. 1379 del 09/08/2012 – Ipoteca Legale emessa da Equitalia Centro S.p.a. sede Bologna mediante atto Rep. n. 28/712 del 06/08/2012 con capitale € 96.029,22 – Totale € 192.058,44 a favore di Equitalia Centro S.p.a. con sede in Bologna contro ***** per la quota di 1000/1000 di piena proprietà su terreni posti in Montevarchi Foglio 32 part. 1157, 351 – Foglio 15 Part. 439, 440 –

Cancellazione: Tassa ipot. € 35,00 – Bolli € 59,00 - € 960,29 – Totale= 1.054,29.

6. Iscrizione – Reg. Gen. n. 12558 – Reg. Part. n. 1594 del 14/10/2014 – Ipoteca Legale emessa da Equitalia Centro S.p.a. con sede in Firenze mediante atto Rep.



n. 387/714 con capitale € 691.721,06 – Totale € 1.383.442,12 a favore di Equitalia Centro S.p.a. con sede in Firenze contro *****. per la quota di 1000/1000 di piena proprietà su terreni posti in Montevarchi Foglio 32 part. 1157, 351 – Foglio 15 Part. 439, 440 –

Cancellazione: Tassa ipot. € 35,00 – Bolli € 59,00 - € 6.917,21 – Totale= 7.011,21.

Per tanto il costo totale necessario alla cancellazione delle suddette formalità è calcolato in € 10.464,00.

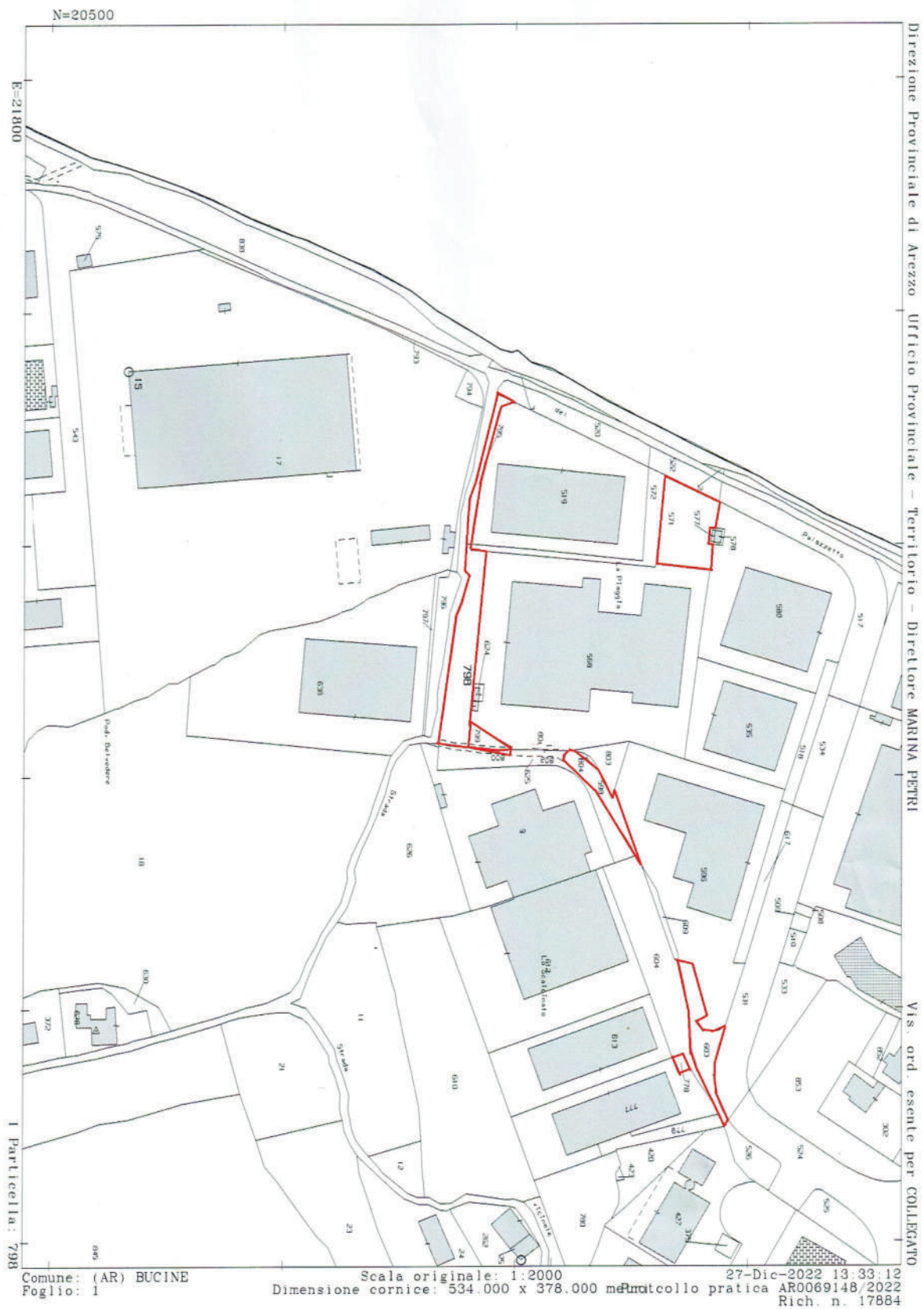
Risposta quesito n° 7

Descrizione dei beni oggetto di pignoramento:

Terreni ubicati nel Comune di Bucine Foglio 1:

I terreni pignorati sono identificati catastalmente nel Foglio 1 Particelle 778 – 603 – 598 – 795 – 571 – 798 – 799 – 800. Tali particelle sono il risultato di numerosi frazionamenti in seguito a piano di Lottizzazione n 6097 del 06/08/2001 e successive Varianti.





Estratto di mappa Foglio 1 con evidenziate particelle 778, 603, 571, 798, 799, 800, 598, 795 oggetto della presente esecuzione immobiliare.



Vista aerea con evidenziate aree sottoposte ad esecuzione immobiliare

Descrizione terreni collocati nel Comune di Bucine Foglio 1:

I terreni sopra evidenziati distinti al catasto terreni con Foglio 1 di proprietà 1/1 di ***** sono ad oggi le particelle 778, 603, 598. I terreni sopra evidenziati distinti al catasto terreni con Foglio 1 di proprietà 332/1000 di ***** sono ad oggi le particelle 795, 571, 798, 799, 800. Tali terreni sono ubicati nel Comune di Bucine lungo via Valiani e via Umberto Terracini. Zona destinata ad insediamenti industriali, artigianali e commerciali. Essa è ubicata a nord di Loc. Levane e a sud del Comune di Montevarchi la zona è inserita in un contesto urbanistico a margine delle zone residenziali. Ad esso si accede dalla Strada Statale di Valdarno e successivamente da via Valiani. I terreni si inseriscono in una lottizzazione e costituiscono per la maggior parte porzioni di viabilità e parcheggi ad uso pubblico **(ALLEGATO 14)**. Fa eccezione la particella 799 inglobata all'interno dell'azienda ***** Dalle visure, la particella 799 risulta essere di proprietà di ***** per 668/1000. In tale particella insiste un manufatto in pannelli prefabbricati (documentazione fotografica **ALLEGATO 2**) di circa 40mq privo di



autorizzazione amministrativa.

Dati catastali attuali e urbanistici attuali Foglio 1 (ALLEGATO 5):

- Dati catastali: Foglio 1 Particella 778 consistenza di 40mq Particella con qualità Ente Urbano ricadente nel Comune di Bucine. Reddito domenicale Euro 0,00. Reddito Agrario Euro 0,00. Dati urbanistici: la particella ricade in zona D.
- Dati catastali: Foglio 1 Particella 603 consistenza 468mq Particella con qualità Seminativo di classe 2 ricadente nel Comune di Bucine. Reddito domenicale Euro 3,50. Reddito Agrario Euro 1,69. Dati urbanistici: la particella ricade in zona D
- Dati catastali: Foglio 1 Particella 598 consistenza 237mq Particella con qualità Seminativo di classe 2 ricadente nel Comune di Bucine. Reddito domenicale Euro 1,77. Reddito Agrario Euro 0,86. Dati urbanistici: la particella ricade in zona D
- Dati catastali: Foglio 1 Particella 571 consistenza 785mq Particella con qualità Seminativo Arborio di classe 1 ricadente nel Comune di Bucine. Reddito domenicale Euro 7,30. Reddito Agrario Euro 3,24. Dati urbanistici: la particella ricade in zona D
- Dati catastali: Foglio 1 Particella 798 consistenza 965mq Particella con qualità Seminativo Arborio di classe 1 ricadente nel Comune di Bucine. Reddito domenicale Euro 8,97. Reddito Agrario Euro 3,99. Dati urbanistici: la particella ricade in zona D
- Dati catastali: Foglio 1 Particella 799 consistenza 126mq Particella con qualità Seminativo Arborio di classe 1 ricadente nel Comune di Bucine. Reddito domenicale Euro 1,17. Reddito Agrario Euro 0,52. Dati urbanistici: la particella ricade in zona D
- Dati catastali: Foglio 1 Particella 800 consistenza 4mq Particella con qualità Seminativo Arborio di classe 1 ricadente nel Comune di Bucine. Reddito domenicale Euro 0,04. Reddito agrario Euro 0,02.
- Dati urbanistici: la particella ricade in zona D
- Dati catastali: Foglio 1 Particella 795 consistenza 189mq Particella con qualità Ente Urbano categoria F/1 ricadente nel Comune di Bucine. Dati urbanistici: la particella ricade in zona D.

Terreni ubicati nel Comune di Montevarchi Foglio 15:

I terreni pignorati sono identificati catastalmente nel Foglio 15 Particelle 439 – 440.

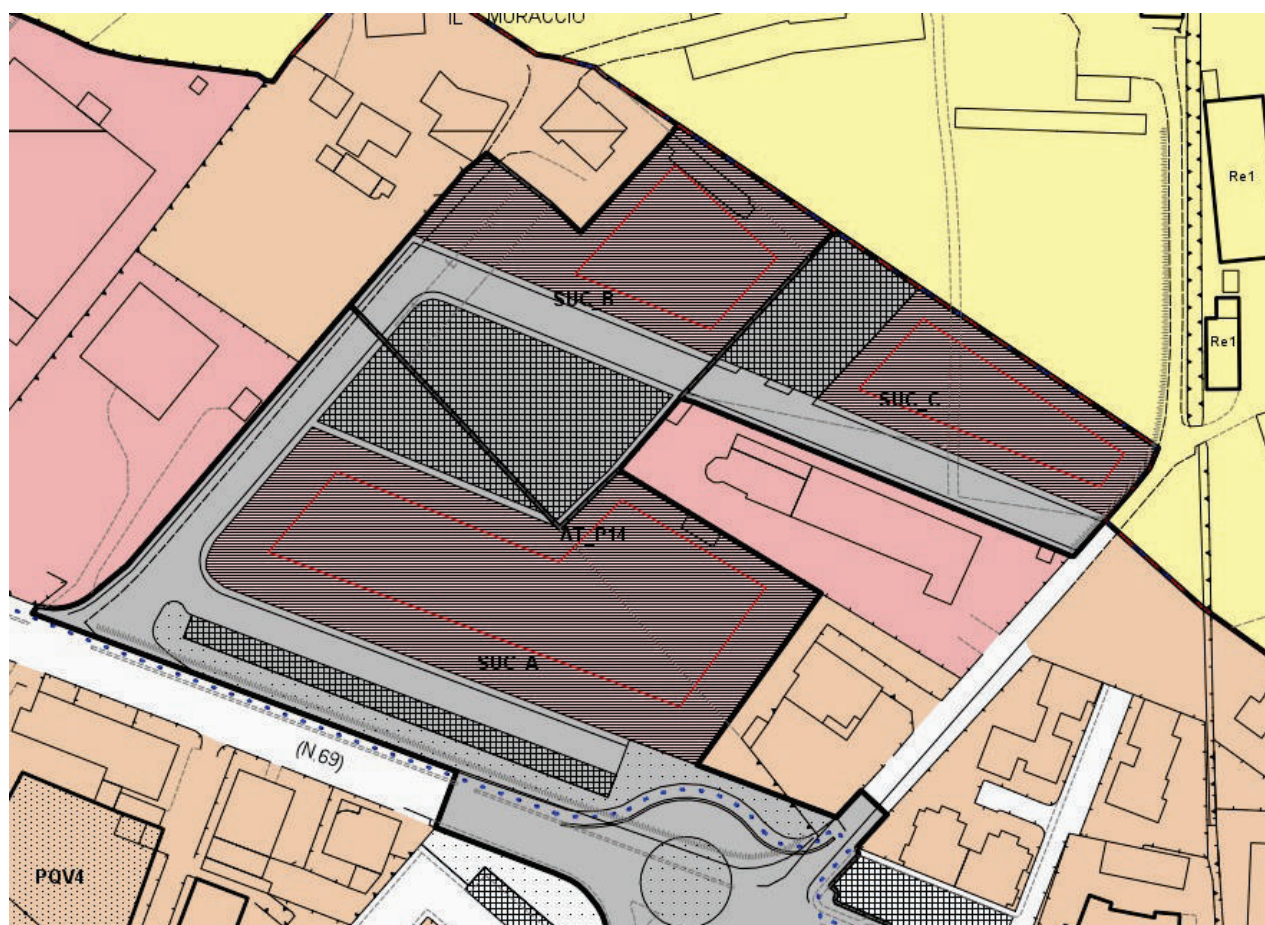
Descrizione terreni collocati nel Comune di Montevarchi Foglio 15:

I terreni evidenziati nell'estratto do mappa di seguito riportato sono di proprietà 1/1 di ***** e sono identificati catastalmente nel Foglio 15 Particelle 439 – 440. Tali particelle sono situate nel Comune di Montevarchi lungo via del Lagone e sono



accessibili dalla Strada Statale 69 di Valdarno. I terreni suddetti sono collocati in un contesto prevalentemente residenziale in zona pianeggiante con una distanza di circa 100 metri dalla Strada Statale 69. Il terreno è attualmente incolto e libero da manufatti di alcun genere. Secondo le previsioni del Vigente regolamento Urbanistico la destinazione d'uso risulta essere di tipo produttivo.

Le particelle 439 e 440 sono tra loro adiacenti e confinanti a nord con le particelle 255, 774 di altra proprietà; a est con le particelle 441 e 666 di altra proprietà; a sud con via del Lagone; a ovest con la particella 183 di altra proprietà.



Scheda norma Regolamento Urbanistico



REGOLAMENTO URBANISTICO

Riepilogo normativa vigente sull'area selezionata

Superficie area: 777 mq

Normativa vigente sull'area

U.T.O.E.	Levanella
	aree di trasformazione della città a prevalente destinazione produttiva (T8)
le condizioni generali per gli interventi	territorio urbanizzato
Area intervento	area di trasformazione 'LEVANELLA SCAMBIO' (AT_P14)
	aree di concentrazione volumetrica
le costruzioni nelle aree agricole	Stralcio funzionale C

U.T.O.E.

Levanella

aree di trasformazione della città a prevalente destinazione produttiva (T8)

le condizioni generali per gli interventi

territorio urbanizzato

Area intervento

area di trasformazione 'LEVANELLA SCAMBIO' (AT_P14)

- [co.61.1.13 area di trasformazione "LEVANELLA SCAMBIO" \(AT_P14\)](#)
- [Art.57 le condizioni generali e le schede norma](#)
- [Art.58 i contenuti delle schede norma](#)
- [Art.59 la perequazione urbanistica](#)
- [Art.61 le aree di trasformazione della città a prevalente destinazione produttiva \(AT_P\)](#)

aree di concentrazione volumetrica

le costruzioni nelle aree agricole

- [Art.34 le costruzioni nelle aree agricole](#)

Stralcio funzionale C

co.61.1.13 area di trasformazione "LEVANELLA SCAMBIO" (AT_P14)

U.T.O.E. - LEVANELLA

1. superficie territoriale (St): mq 18.370 (sub comparto A = 11.036 mq - sub comparto B = 4.219 mq - sub comparto C = 3.115 mq)
2. superficie fondiaria (Sf): mq 8.163 (sub comparto A = 4.626 mq - sub comparto B = 2.045 mq - sub comparto C = 1.492 mq)
3. superficie utile lorda (Slu): mq 6.430 (sub comparto A = 3.863 mq - sub comparto B = 1.477 mq - sub comparto C = 1.090 mq) - [it: mq/mq 0,35]
4. superficie utile lorda incrementata (Slu): mq -
5. superficie destinata a verde pubblico attrezzato e piazze (S/vp/r)
- 5.1. verde pubblico: mq -
- 5.2. piazza pavimentata: mq -
6. superficie destinata a parcheggi pubblici (S/pp/r): mq 2.956 (sub comparto A = 1.002 mq - sub comparto B = 1.247 mq - sub comparto C = 707 mq)
7. superficie destinata a strade e verde di arredo stradale (S/st/r)



7.1. strada: mq 6.038 (sub comparto A = 4.194 mq - sub comparto B = 927 mq - sub comparto C = 915 mq)

7.2. verde di arredo stradale: mq 1.178 (sub comparto A = 1.178 mq)

8. numero di piani (Np): n° 2

9. altezza massima (Hmax): mt 8

10. destinazioni d'uso prevalenti ed escluse: per la disciplina delle destinazioni d'uso vedi co.57.6.2. del presente regolamento, è comunque esclusa la localizzazione della destinazione d'uso industriale e artigianale (Ia) definite di prima classe dall'art.216 del R.D.n.1265/1934, ed espressamente elencate nel decreto ministeriale del 05.09.1994, fermo restando quanto disposto al quinto comma dello stesso articolo.

11. modalità di attuazione: intervento edilizio diretto convenzionato

12. obiettivi di progetto: Completamento e consolidamento del margine lungo la s.s.69 del nucleo urbano di Levanella. Realizzazione di una rotatoria tra via Levanella Scambio e l'incrocio con via Berlinguer. Realizzazione di ampie aree per la sosta a servizio dei nuovi insediamenti produttivi.

13. note: La superficie utile lorda può essere impiegata come sommatoria della sls utilizzata nell'hmax (8 m) a destinazione produttiva più 2 piani (al massimo) destinati ad altro uso.

14. infrastrutture a rete e raccolta dei rifiuti: L'allacciamento alla dorsale principale della rete dell'acquedotto esistente dovrà essere realizzato con tubazioni minime DN150. All'interno del resede di pertinenza degli edifici dovrà essere predisposta un'area dedicata alla raccolta dei rifiuti urbani o ad essi assimilati.

15. fattibilità geomorfologica: *Dovranno essere eseguite specifiche indagini geognostiche al fine di non modificare negativamente le condizioni ed i processi geomorfologici presenti nell'area.*

16. fattibilità idraulica: *Non sono dettate condizioni di fattibilità dovute a limitazioni di carattere idraulico. In caso di edificazione e urbanizzazione devono comunque essere individuati i necessari accorgimenti per limitare l'impermeabilizzazione del suolo, anche al fine di non gravare sul sistema fognario esistente.*

17. fattibilità sismica: *Non è necessario impartire alcuna condizione specifica per la fattibilità per la fase attuativa.*

Art.34 le costruzioni nelle aree agricole

34.1.1. Le costruzioni nelle aree agricole sono disciplinate secondo la seguente classificazione:

- * gli edifici di valore storico architettonico;
- * gli edifici recenti non agricoli;
- * gli edifici recenti agricoli;
- * la nuova costruzione per l'agricoltura (il P.A.P.M.A.A.);
- * i manufatti precari e gli annessi agricoli di cui all'art.41, co.5 della L.R.1/2005.

34.1.2. Le costruzioni nelle aree agricole sono suddivisi in:

- * edifici non agricoli di cui all'art.44 della L.R.1/2005;
- * edifici agricoli da deruralizzare di cui all'art.45 della L.R.1/2005;
- * edifici agricoli di cui all'art.43 della L.R.1/2005.

34.1.2.1. Gli edifici non agricoli: sono gli edifici esistenti per i quali un titolo abilitativo attesta la destinazione d'uso non agricola o l'avvenuto cambio dalla precedente destinazione d'uso agricola. Qualora non sussistano tali condizioni la destinazione d'uso non agricola dovrà essere attestata da atti che dimostrino l'utilizzazione ad abitazione civile prima dell'entrata in vigore della L.R.10/1979.

34.1.2.2. Gli edifici agricoli da deruralizzare: sono le residenze rurali, i depositi di prodotti, di attrezzi e di materiali, le rimesse per le macchine agricole, i ricoveri per gli animali ed ogni altra analoga costruzione di servizio, nonché gli edifici destinati alla trasformazione dei prodotti agricoli, non più utilizzati a fini agricoli, o che siano decaduti gli impegni assunti ai sensi dell'art.5 L.R.10/1979, ai sensi dell'art.4 della L.R.64/1995 e ai sensi dell'art.43 della L.R.1/2005, per i quali non è stato effettuato, attraverso il deposito o il rilascio di un titolo abilitativo, il cambio della destinazione d'uso agricola.

34.1.2.3. Gli edifici agricoli comprendono sia gli edifici residenziali che gli annessi e gli edifici produttivi agricoli. Gli edifici residenziali sono gli edifici ad uso abitativo funzionali alle esigenze degli addetti all'agricoltura. Gli annessi e gli edifici produttivi agricoli sono i depositi di prodotti, di attrezzi e di materiali, le rimesse per le macchine agricole, i ricoveri per gli animali e ogni altra analoga costruzione di servizio che risulti direttamente funzionale alle esigenze di conduzione dei fondi agricoli, nonché gli edifici destinati alla manipolazione e alla trasformazione dei prodotti agricoli per consentire la loro commercializzazione. La destinazione d'uso agricola di questi edifici è attestata da un titolo abilitativo che ne ha consentito la realizzazione.



- * le schede norma "AT_P" che riguardano le aree di trasformazione a prevalente destinazione produttiva;
- * le schede norma "AT_S" che riguardano le aree di trasformazione prevalentemente destinate alla realizzazione di servizi;
- * le schede norma "AR" che riguardano le aree sottoposte a piano di recupero.

57.6.1. Le destinazioni d'uso escluse nelle schede norma "AT_R" sono:

- * Commerciale in grandi strutture di vendita (Co3) di cui all'art.14 "norme specifiche sulle destinazioni d'uso e relativo fabbisogno di parcheggi" del presente Regolamento, anche nelle forme aggregate (Co4c, Co4d);
- * Industriale e Artigianale (Ia) definite di prima classe dall'art.216 del R.D.n.1265/1934, ed espressamente elencate nel decreto ministeriale del 05.09.1994, fermo restando quanto disposto al quinto comma dello stesso articolo;

57.6.2. Le destinazioni d'uso escluse nelle schede norma "AT_P" sono:

- * Commerciale in grandi strutture di vendita (Co3) di cui all'art.14 "norme specifiche sulle destinazioni d'uso e relativo fabbisogno di parcheggi" del presente Regolamento, anche nelle forme aggregate (Co4c, Co4d);
- * Residenziale (Re).

57.6.3. Le destinazioni d'uso prevalenti ed escluse nelle schede norma "AR", che riguardano le aree sottoposte a piano di recupero, sono quelle indicate nella disciplina dei tessuti in cui tali schede ricadono.

57.6.4. Per le aziende agricole esistenti all'interno delle "aree di trasformazione" è consentito il mantenimento della destinazione d'uso Agricola (Ag), fino all'avvio delle procedure per l'attuazione delle previsioni di ciascuna scheda norma, con l'eccezione delle aree interessate dalle infrastrutture viarie. Per tali aziende è consentita la realizzazione di annessi temporanei, precari o stagionali così come definiti dal co.34.6. del presente Regolamento, con la precisazione che tali manufatti non concorrono in alcun modo ad incrementare la capacità edificatoria dell'area.

57.7. Le "aree di trasformazione" sono costituite da una superficie fondiaria (data dalla superficie del sedime dell'edificio e dal relativo resede di pertinenza) e da una superficie, da cedere gratuitamente al Comune, destinata alla realizzazione della viabilità e dei servizi urbani necessari al soddisfacimento del fabbisogno espresso dalla nuova edificazione e dal fabbisogno pregresso interno ai tessuti circostanti; la quantità e l'ubicazione delle suddette superfici sono stabilite nella corrispondente scheda norma.

57.8.1. Le "aree di trasformazione" si attuano mediante piano attuativo, mentre, nei casi specificatamente indicati nelle schede norma, sono soggette a intervento edilizio diretto convenzionato.

57.8.2. Le "aree di trasformazione" devono rispettare gli elementi prescrittivi contenuti nelle stesse e le disposizioni di cui all'art.13 "norme specifiche sulle opere di urbanizzazione" e all'art.14 "norme specifiche sulle destinazioni d'uso e relativo fabbisogno di parcheggi" del presente Regolamento.

57.8.3. Ai sensi dell'art.66 della L.R.1/2005, i proprietari rappresentanti la maggioranza assoluta del valore dei beni calcolata in base all'imponibile catastale, ricompresi in un piano attuativo, hanno titolo a costituire il consorzio per la presentazione al comune delle proposte di realizzazione dell'intervento e del conseguente schema di convenzione. Il comune invita i proprietari non aderenti al consorzio ad attuare le indicazioni del piano, mediante l'adesione alla convenzione, assegnando un termine non inferiore a sessanta giorni. Decorso inutilmente il termine assegnato, il comune procede a diffidare gli stessi, assegnando un termine non inferiore a trenta giorni. La procedura descritta deve essere completata entro il termine massimo di centottanta giorni. Decorso senza esito quest'ultimo termine, rientrano tra i beni soggetti ad espropriazione gli immobili dei proprietari non aderenti al consorzio (D.P.R. 327/2001 e legge regionale sugli espropri).

57.8.4.1. Le aree di trasformazione possono essere attuate tramite "sub-comparti".

57.8.4.2. L'attuazione delle aree di trasformazione tramite "sub-comparti" sarà ammissibile, purché siano rispettate le seguenti condizioni:

- * l'attuazione del sub-comparto dovrà essere subordinata alla approvazione di una nuova scheda norma dell'intera area, sottoscritta da tutti i proprietari interessati dal perimetro dell'area di trasformazione, che costituirà variante al Regolamento Urbanistico e sostituirà la relativa scheda norma. Qualora non sia possibile ottenere la sottoscrizione di tutti i proprietari, il progetto della nuova scheda norma dovrà essere corredato dalla prova dell'avvenuta notifica dell'intenzione di modificare la scheda ai restanti proprietari, nonché all'invito agli stessi ad aderire, entro 30 giorni dalla notifica dell'invito, alla presentazione del nuovo progetto. Conseguentemente il progetto della nuova scheda norma, per l'avvio delle procedure di variante al Regolamento Urbanistico, potrà essere inoltrato all'Amministrazione comunale solamente dopo che sia trascorso il termine suddetto;
- * l'attuazione del sub-comparto dovrà essere coerente con la connessione al sistema delle urbanizzazioni esistenti. Non sarà quindi possibile procedere all'attuazione parziale di un'area che non sia collegata alle strade e agli impianti a rete esistenti. Inoltre, il sistema delle urbanizzazioni a rete del sub-comparto dovrà essere dimensionato sull'intera area di trasformazione.

57.8.4.3. La realizzazione dei "sub-comparti" sarà regolata con le stesse modalità di attuazione dell'area di trasformazione.

57.8.4.4. I "sub-comparti" dovranno obbligatoriamente avere dimensioni tali da poter costituire degli ambiti urbani autonomi, di estensione rilevante rispetto alla relativa scheda norma e avere come criterio guida la vicinanza territoriale della proposta di parziale attuazione della scheda norma alla città costruita, in modo da evitare soluzioni di continuità del tessuto urbano.



57.8.5. Qualora "aree di trasformazione" contigue presentino opere di urbanizzazione primaria (strade, piazze e parcheggi), o porzioni di esse, funzionali ad ambedue gli interventi, è consentita l'attuazione di tali opere anche dall'area non direttamente coinvolta dalla realizzazione delle stesse, purché rimangano invariate le capacità edificatorie di entrambe le aree di trasformazione. Sono da intendersi, in questo caso, aree di trasformazione anche i lotti liberi. L'applicazione di questa modalità, pertanto, non deve modificare i contenuti, i parametri e gli indici urbanistici ed edilizi delle schede norma oggetto dell'intervento, ma deve intendersi solo come opzione, disciplinata da una convenzione, che anticipi la realizzazione di opere di urbanizzazione comunque prescrittive. Le opere di urbanizzazione di cui sopra, pur non essendo oggetto di cessione alla Amministrazione comunale, dovranno essere completamente finite e garantito l'uso pubblico.

57.9.1. Nelle "aree di trasformazione" sottoposte a scheda norma AR, gli edifici sui quali non è specificatamente indicato nessun tipo di intervento, sono sottoposti a demolizione. Per questi edifici, prima dell'attuazione della scheda norma, sono ammesse solo opere di Manutenzione ordinaria (Mo), mentre per gli altri edifici sono ammessi i tipi d'intervento specificatamente indicati nelle tavole "la disciplina del suolo".

57.9.2. Nelle "aree di trasformazione" sottoposte a scheda norma AR, prima della loro attuazione, è ammesso, per gli edifici sottoposti a demolizione, il riconoscimento di un credito edilizio secondo le modalità disciplinate nell'art.59bis del presente Regolamento.

57.9.3. Nelle "aree di trasformazione" sottoposte a scheda norma AR, non comprese all'interno del perimetro dei centri urbani, è ammessa la ricostruzione della capacità edificatoria derivante dagli edifici sottoposti a demolizione solo nel caso in cui i risultati delle valutazioni e delle verifiche di sostenibilità non richiedano la rinaturalizzazione dello stato dei luoghi. In ogni caso, la eventuale capacità edificatoria insediabile non dovrà superare la metà di quella derivante dagli edifici sottoposti a demolizione, e qualora il progetto preveda la realizzazione di piani seminterrati e di sottotetti, questi dovranno essere considerati capacità edificatoria incidendo, pertanto, nel calcolo della superficie utile lorda (Slu) ricostruita. La restante parte dovrà essere trasferita nelle aree di trasformazione che possono incrementare la capacità edificatoria con le modalità della perequazione urbanistica secondo quanto disciplinato dall'art.59 del presente Regolamento.

57.9.4. Nelle "aree di trasformazione", comprese all'interno del perimetro dei centri abitati, sottoposte a scheda norma AR, è ammessa la realizzazione di autorimesse interrate o seminterrate, senza che ciò incida sul calcolo della superficie utile lorda (Slu), qualora siano realizzati significativi spazi pubblici per piazze o verde attrezzato.

57.9.5. Nelle "aree di trasformazione" sottoposte a scheda norma AT_P è ammessa la realizzazione di autorimesse interrate o seminterrate senza che ciò incida sul calcolo della superficie utile lorda (Slu).

57.9.6. Nelle "aree di trasformazione" sottoposte a scheda norma AT_R è ammessa la realizzazione di autorimesse interrate senza che ciò incida sul calcolo della superficie utile lorda (Slu), a condizione che tali autorimesse costituiscano i parcheggi di relazione di edifici con il piano terra interamente destinato a attività commerciali.

57.9.7. Nelle "aree di trasformazione" sottoposte a scheda norma AT_R è ammessa la realizzazione di autorimesse seminterrate senza che ciò incida sul calcolo della superficie utile lorda (Slu).

57.10. Nelle aree di trasformazione è prescritta la realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione primaria previste nelle schede norma.

57.11.1. Nelle "aree di trasformazione" sottoposte a scheda norma AT_R l'indice territoriale (it) è pari a 0,10 mq/mq.

57.11.2. Nelle "aree di trasformazione" sottoposte a scheda norma AT_R, è fatto obbligo di attivare le modalità della perequazione urbanistica di cui all'art.59 del presente Regolamento. La capacità edificatoria dell'intera area di trasformazione deve essere incrementata, pertanto, fino a raggiungere un indice territoriale (it) complessivo pari ad almeno 0,20 mq/mq. In alternativa alla realizzazione all'interno dell'area di trasformazione di tale incremento, o di una parte di esso, si dovrà operare la riqualificazione di edifici, o parti di essi, ricadenti nei tessuti T1. La quantità in termini di mq di edifici da sottoporre a recupero secondo standard di confort attuali, deve essere corrispondente a quella che non viene realizzata nella scheda norma.

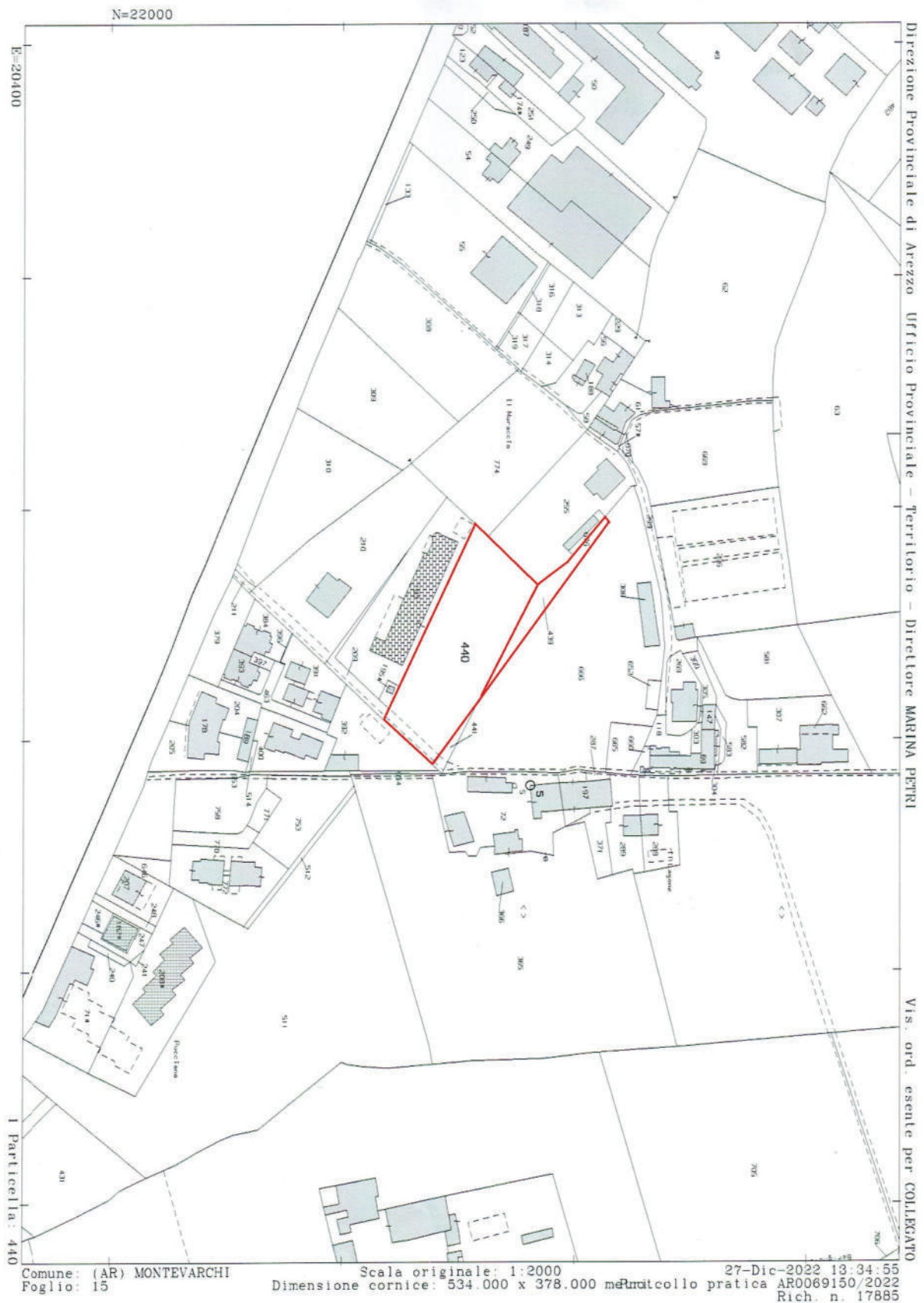
57.11.3. Nelle aree di trasformazione AT_R, oltre agli interventi disciplinati al co.57.11.2., è fatto obbligo di realizzare anche interventi di edilizia sociale come specificatamente disciplinati al co.57.11.6. del presente Regolamento. La capacità edificatoria dell'intera area di trasformazione deve essere incrementata, pertanto, fino a raggiungere un indice territoriale (it) complessivo pari a 0,30 mq/mq. In alternativa alla realizzazione all'interno dell'area di trasformazione di tale incremento, o di una parte di esso, si dovrà operare la riqualificazione di edifici, o parti di essi, ricadenti nei tessuti T1. La quantità in termini di mq di edifici da sottoporre a recupero secondo standard di confort attuali deve essere corrispondente a quella che non viene realizzata nella scheda norma.

57.11.4. L'incremento della capacità edificatoria delle aree di trasformazione AT_R esito dell'applicazione delle modalità specificate al co.57.11.2. e al co.57.11.3. si applica esclusivamente nelle aree di trasformazione AT_R di fondovalle ovvero ricadenti nelle UTOE di Montevarchi, Levane e Levarella.

57.11.5. Nelle aree di trasformazione AT_R, qualora non si intenda attivare la disciplina di cui al co.57.11.2. e al co.57.11.3., la capacità edificatoria può essere incrementata fino a raggiungere un indice territoriale (it) complessivo pari a 0,30 mq/mq al fine realizzare in tutta la scheda norma solo alloggi cui vengono applicati prezzi di vendita e canoni di locazione convenzionati di cui all'art.122 della L.R.1/2005.

57.11.6. Nelle aree di trasformazione AT_R, la quantità di capacità edificatoria che si intende realizzare per gli interventi di edilizia sociale derivante dall'applicazione combinata dei co.57.11.2. e co.57.11.3 deve essere adibita ad alloggi cui vengono applicati prezzi di vendita e canoni di locazione convenzionati, di cui all'art.122 della L.R.1/2005, ovvero ad alloggi da realizzare e cedere





Estratto di mappa Foglio 15 con evidenziate particelle 439 - 440 oggetto della presente esecuzione immobiliare.



Vista aerea con evidenziate aree sottoposte ad esecuzione immobiliare

Dati catastali attuali e urbanistici attuali Foglio 15 (ALLEGATO 6):

- Dati catastali: Foglio 15 Particella 439 consistenza 400mq Particella con qualità Orto Irriguo di classe 1 ricadente nel Comune di Montevarchi. Reddito domenicale Euro 11,36. Reddito Agrario Euro 6,20. Dati urbanistici: la particella ricade in zona area di trasformazione "LEVANELLA SCAMBIO" (AT_P14).
- Dati catastali: Foglio 15 Particella 440 consistenza 3.062mq Particella con qualità Orto Irriguo di classe 1 ricadente nel Comune di Montevarchi. Reddito domenicale Euro 86,98. Reddito Agrario Euro 47,44. Dati urbanistici: la particella ricade in zona area di trasformazione "LEVANELLA SCAMBIO" (AT_P14).

Terreni ubicati nel Comune di Montevarchi Foglio 32:

I terreni pignorati sono identificati catastalmente nel Foglio 32 Particelle 1129 – 1157 – 366 – 351 – 651.



Descrizione terreni collocati nel Comune di Montevarchi Foglio 32 (ALLEGATO 7):

I terreni evidenziati nell'estratto di mappa di seguito riportato sono di proprietà 1/1 di ***** e sono identificati catastalmente nel Foglio 32 Particelle 1129 – 1157 – 366 - 351. I terreni evidenziati nell'estratto di mappa di seguito riportato sono di proprietà 1/4 di ***** e sono identificati catastalmente nel Foglio 32 Particelle 651. Tali particelle sono situate nel Comune di Montevarchi tra via Arno via di Monna Bice. Le particelle 1129, 1157 sono accessibili da via Monna Bice. La particella 351 è interclusa ed accessibile attraverso la particella 1157. La particella 366 è interclusa e accessibile attraverso strada privata, il primo tratto insistente nella particella 651, anch'essa oggetto di esecuzione immobiliare, di proprietà di 1/4 della società ***** , il secondo tratto insistente nella particella 366, prevede l'attraversamento delle particelle 877, 749 di proprietà diversa dagli esecutati. I terreni suddetti sono collocati in un contesto prevalentemente residenziale in zona pianeggiante. Sono terreni inseriti in un contesto urbanizzato e di facile accesso dalla viabilità principale, attualmente lasciati incolti e privi di qualsiasi manutenzione. La particella 1129 è attualmente utilizzata dalla società di Trasporti Lerosé Saverio S.n.c. senza alcun contratto di locazione. Il ripristino dell'aria occupata dalla società di trasporti determinerebbe l'eliminazione/spostamento di alcune strutture provvisorie (vedi documentazione fotografica **ALLEGATO 3**) consistenti in container prefabbricati in lamiera di circa 12m x 2.40m. Nella particella 366 è presente un manufatto provvisorio per la rimessa di animali da cortile non autorizzato. Secondo le previsioni del Vigente regolamento Urbanistico la destinazione d'uso dei terreni oggetto di pignoramento risultavano, fino al 2015, essere di tipo residenziale, ad oggi le aree oggetto della presente perizia non hanno potenzialità edificatoria. La particella 1129 confina a nord con la particella 1157 della stessa proprietà e la particella 317 di altra proprietà; a est con la particella 967 di altra proprietà; a sud con la particella 1130 di altra proprietà; a ovest con la particella 673 di altra proprietà. La particella 1157 confina a nord con la particella 351 della stessa proprietà e le particelle 253, 434, 1408, 1415, 1417, 1418 di altra proprietà; a est con la particella 317 di altra proprietà; a sud con la particella 1129 della stessa proprietà; a ovest con le particelle 673, 441, 440 di altra proprietà. La particella 351 confina a nord con le particelle 1002, 22 di altra proprietà; a est con la particella 253 di altra proprietà; a sud con la particella 1157 della stessa proprietà; a ovest con la particella 434 di altra proprietà. La particella 366 confina a nord con la particella 904 di altra proprietà; a est con la particella 749 di altra proprietà; a sud con la particella 317 di altra



proprietà; a ovest con la particella 253 di altra proprietà. La particella 366 è accessibile previo passaggio dalla particella 651, 877, 749.

REGOLAMENTO URBANISTICO

Riepilogo normativa vigente sull'area selezionata

Superficie area: 843 mq

Normativa vigente sull'area

U.T.O.E.	Levane
	aree di trasformazione della città a prevalente destinazione residenziale (T7)
le condizioni generali per gli interventi	territorio urbanizzato
Area intervento	area di trasformazione "CASA AL PIANO" (AT_R43)
	aree di concentrazione volumetrica

U.T.O.E.

Levane

aree di trasformazione della città a prevalente destinazione residenziale (T7)

le condizioni generali per gli interventi

territorio urbanizzato

Area intervento

area di trasformazione "CASA AL PIANO" (AT_R43)

- [co.60.1.17 area di trasformazione "CASA AL PIANO" \(AT_R43\)](#)
- [Art.57 le condizioni generali e le schede norma](#)
- [Art.58 i contenuti delle schede norma](#)
- [Art.59 la perequazione urbanistica](#)
- [Art.60 le aree di trasformazione della città a prevalentemente destinazione residenziale \(AT_R\)](#)

aree di concentrazione volumetrica

co.60.1.17 area di trasformazione "CASA AL PIANO" (AT_R43)

U.T.O.E. - LEVANE

1. superficie territoriale (St): mq 39.356
2. superficie fondiaria (Sf): mq 15.772
3. superficie utile lorda (Slu): mq 3.936 - [it: mq/mq 0,10]
4. superficie utile lorda incrementata (Slu): per la determinazione della slu vedi co.57.11.2 e co.57.11.3 del presente regolamento.
5. superficie destinata a verde pubblico attrezzato e piazze (S/vp/r)
- 5.1. verde pubblico: mq 10.233
- 5.2. piazza pavimentata: mq -
6. superficie destinata a parcheggi pubblici (S/pp/r) : mq 2.719
7. superficie destinata a strade e verde di arredo stradale (S/st/r)
- 7.1. strada: mq 9.939
- 7.2. verde di arredo stradale: mq 693
8. numero di piani (Np): n° fino a 4
9. altezza massima (Hmax): mt -
10. destinazioni d'uso prevalenti ed escluse: per la disciplina delle destinazioni d'uso vedi co.57.6.1. del presente regolamento.



11. modalità di attuazione: piano attuativo

12. obiettivi di progetto: Completamento e consolidamento del margine nord del nucleo urbano di Levane. Realizzazione di ampie aree a verde pubblico attrezzate a servizio dei nuovi insediamenti e di quelli esistenti. Realizzazione di un tratto della variante alla strada provinciale che collega via Aretina con via Arno.

13. note: -

14. infrastrutture a rete: L'allacciamento alla dorsale principale della rete dell'acquedotto esistente dovrà essere realizzato con tubazioni minime DN150. L'allacciamento alla rete di gas metano dovrà essere realizzato in media pressione e conseguentemente dovrà essere installata una cabina di trasformazione per la distribuzione. A servizio dell'area di trasformazione potrà essere realizzato un solo pozzo di emungimento.

15. fattibilità geomorfologica: *Dovranno essere eseguite specifiche indagini geognostiche al fine di non modificare negativamente le condizioni ed i processi geomorfologici presenti nell'area.*

16. fattibilità idraulica: *Non sono dettate condizioni di fattibilità dovute a limitazioni di carattere idraulico. In caso di edificazione e urbanizzazione devono comunque essere individuati i necessari accorgimenti per limitare l'impermeabilizzazione del suolo, anche al fine di non gravare sul sistema fognario esistente.*

17. fattibilità sismica: *Non è necessario impartire alcuna condizione specifica per la fattibilità per la fase attuativa.*

Art.57 le condizioni generali e le schede norma

57.1. Le porzioni di territorio, alle quali il Regolamento Urbanistico assegna un ruolo rilevante nei processi di trasformazione della città, sono articolate in differenti "aree di trasformazione" disciplinate con apposite schede norma.

57.2. Le "aree di trasformazione" della città sono considerate, ai sensi del D.M.1444/1968, zona territoriale omogenea "C", quando siano destinate a nuovi complessi insediativi di tipo prevalentemente residenziale, ovvero zona territoriale omogenea "D", quando siano destinate a nuovi complessi insediativi di tipo prevalentemente produttivo.

57.3. Ogni "area di trasformazione" è individuata nelle tavole della "disciplina del suolo" con apposita grafia che rinvia alla corrispondente scheda norma. Attraverso le schede norma, il Regolamento Urbanistico detta prescrizioni ed indicazioni atte a definire gli obiettivi edilizi ed urbanistici delle aree di trasformazione e le rispettive caratteristiche dimensionali e tecniche.

57.4. La scheda norma è il risultato di una progettazione urbanistica che, tenendo conto delle caratteristiche intrinseche delle aree oggetto di intervento, mira a completare il disegno dei tessuti edilizi esistenti, considerando in via prioritaria le esigenze di carattere pubblico.

57.5. Le schede norma sono di quattro tipi:

- * le schede norma "AT_R" che riguardano le aree di trasformazione a prevalente destinazione residenziale;
- * le schede norma "AT_P" che riguardano le aree di trasformazione a prevalente destinazione produttiva;
- * le schede norma "AT_S" che riguardano le aree di trasformazione prevalentemente destinate alla realizzazione di servizi;
- * le schede norma "AR" che riguardano le aree sottoposte a piano di recupero.

57.6.1. Le destinazioni d'uso escluse nelle schede norma "AT_R" sono:

- * Commerciale in grandi strutture di vendita (Co3) di cui all'art.14 "norme specifiche sulle destinazioni d'uso e relativo fabbisogno di parcheggi" del presente Regolamento, anche nelle forme aggregate (Co4c, Co4d);
- * Industriale e Artigianale (Ia) definite di prima classe dall'art.216 del R.D.n.1265/1934, ed espressamente elencate nel decreto ministeriale del 05.09.1994, fermo restando quanto disposto al quinto comma dello stesso articolo;

57.6.2. Le destinazioni d'uso escluse nelle schede norma "AT_P" sono:

- * Commerciale in grandi strutture di vendita (Co3) di cui all'art.14 "norme specifiche sulle destinazioni d'uso e relativo fabbisogno di parcheggi" del presente Regolamento, anche nelle forme aggregate (Co4c, Co4d);
- * Residenziale (Re).

57.6.3. Le destinazioni d'uso prevalenti ed escluse nelle schede norma "AR", che riguardano le aree sottoposte a piano di recupero, sono quelle indicate nella disciplina dei tessuti in cui tali schede ricadono.

57.6.4. Per le aziende agricole esistenti all'interno delle "aree di trasformazione" è consentito il mantenimento della destinazione d'uso Agricola (Ag), fino all'avvio delle procedure per l'attuazione delle previsioni di ciascuna scheda norma, con l'eccezione delle aree interessate dalle infrastrutture viarie. Per tali aziende è consentita la realizzazione di annessi temporanei, precari o stagionali così come definiti dal co.34.6. del presente Regolamento, con la precisazione che tali manufatti non concorrono in alcun modo ad incrementare la capacità edificatoria dell'area.

57.7. Le "aree di trasformazione" sono costituite da una superficie fondiaria (data dalla superficie del sedime dell'edificio e dal relativo recesso di pertinenza) e da una superficie, da cedere gratuitamente al Comune, destinata alla realizzazione della viabilità e dei servizi



urbani necessari al soddisfacimento del fabbisogno espresso dalla nuova edificazione e dal fabbisogno pregresso interno ai tessuti circostanti; la quantità e l'ubicazione delle suddette superfici sono stabilite nella corrispondente scheda norma.

57.8.1. Le "aree di trasformazione" si attuano mediante piano attuativo, mentre, nei casi specificatamente indicati nelle schede norma, sono soggette a intervento edilizio diretto convenzionato.

57.8.2. Le "aree di trasformazione" devono rispettare gli elementi prescrittivi contenuti nelle stesse e le disposizioni di cui all'art.13 "norme specifiche sulle opere di urbanizzazione" e all'art.14 "norme specifiche sulle destinazioni d'uso e relativo fabbisogno di parcheggi" del presente Regolamento.

57.8.3. Ai sensi dell'art.66 della L.R.1/2005, i proprietari rappresentanti la maggioranza assoluta del valore dei beni calcolata in base all'imponibile catastale, ricompresi in un piano attuativo, hanno titolo a costituire il consorzio per la presentazione al comune delle proposte di realizzazione dell'intervento e del conseguente schema di convenzione. Il comune invita i proprietari non aderenti al consorzio ad attuare le indicazioni del piano, mediante l'adesione alla convenzione, assegnando un termine non inferiore a sessanta giorni. Decorso inutilmente il termine assegnato, il comune procede a diffidare gli stessi, assegnando un termine non inferiore a trenta giorni. La procedura descritta deve essere completata entro il termine massimo di centottanta giorni. Decorso senza esito quest'ultimo termine, rientrano tra i beni soggetti ad espropriazione gli immobili dei proprietari non aderenti al consorzio (D.P.R. 327/2001 e legge regionale sugli espropri).

57.8.4.1. Le aree di trasformazione possono essere attuate tramite "sub-comparti".

57.8.4.2. L'attuazione delle aree di trasformazione tramite "sub-comparti" sarà ammissibile, purché siano rispettate le seguenti condizioni:

- * l'attuazione del sub-comparto dovrà essere subordinata alla approvazione di una nuova scheda norma dell'intera area, sottoscritta da tutti i proprietari interessati dal perimetro dell'area di trasformazione, che costituirà variante al Regolamento Urbanistico e sostituirà la relativa scheda norma. Qualora non sia possibile ottenere la sottoscrizione di tutti i proprietari, il progetto della nuova scheda norma dovrà essere corredato dalla prova dell'avvenuta notifica dell'intenzione di modificare la scheda ai restanti proprietari, nonché all'invito agli stessi ad aderire, entro 30 giorni dalla notifica dell'invito, alla presentazione del nuovo progetto. Conseguentemente il progetto della nuova scheda norma, per l'avvio delle procedure di variante al Regolamento Urbanistico, potrà essere inoltrato all'Amministrazione comunale solamente dopo che sia trascorso il termine suddetto;
- * l'attuazione del sub-comparto dovrà essere coerente con la connessione al sistema delle urbanizzazioni esistenti. Non sarà quindi possibile procedere all'attuazione parziale di un'area che non sia collegata alle strade e agli impianti a rete esistenti. Inoltre, il sistema delle urbanizzazioni a rete del sub-comparto dovrà essere dimensionato sull'intera area di trasformazione.

57.8.4.3. La realizzazione dei "sub-comparti" sarà regolata con le stesse modalità di attuazione dell'area di trasformazione.

57.8.4.4. I "sub-comparti" dovranno obbligatoriamente avere dimensioni tali da poter costituire degli ambiti urbani autonomi, di estensione rilevante rispetto alla relativa scheda norma e avere come criterio guida la vicinanza territoriale della proposta di parziale attuazione della scheda norma alla città costruita, in modo da evitare soluzioni di continuità del tessuto urbano.

57.8.5. Qualora "aree di trasformazione" contigue presentino opere di urbanizzazione primaria (strade, piazze e parcheggi), o porzioni di esse, funzionali ad ambedue gli interventi, è consentita l'attuazione di tali opere anche dall'area non direttamente coinvolta dalla realizzazione delle stesse, purché rimangano invariate le capacità edificatorie di entrambe le aree di trasformazione. Sono da intendersi, in questo caso, aree di trasformazione anche i lotti liberi. L'applicazione di questa modalità, pertanto, non deve modificare i contenuti, i parametri e gli indici urbanistici ed edilizi delle schede norma oggetto dell'intervento, ma deve intendersi solo come opzione, disciplinata da una convenzione, che anticipi la realizzazione di opere di urbanizzazione comunque prescrittive. Le opere di urbanizzazione di cui sopra, pur non essendo oggetto di cessione alla Amministrazione comunale, dovranno essere completamente finite e garantito l'uso pubblico.

57.9.1. Nelle "aree di trasformazione" sottoposte a scheda norma AR, gli edifici sui quali non è specificatamente indicato nessun tipo di intervento, sono sottoposti a demolizione. Per questi edifici, prima dell'attuazione della scheda norma, sono ammesse solo opere di Manutenzione ordinaria (Mo), mentre per gli altri edifici sono ammessi i tipi d'intervento specificatamente indicati nelle tavole "la disciplina del suolo".

57.9.2. Nelle "aree di trasformazione" sottoposte a scheda norma AR, prima della loro attuazione, è ammesso, per gli edifici sottoposti a demolizione, il riconoscimento di un credito edilizio secondo le modalità disciplinate nell'art.59bis del presente Regolamento.

57.9.3. Nelle "aree di trasformazione" sottoposte a scheda norma AR, non comprese all'interno del perimetro dei centri urbani, è ammessa la ricostruzione della capacità edificatoria derivante dagli edifici sottoposti a demolizione solo nel caso in cui i risultati delle valutazioni e delle verifiche di sostenibilità non richiedano la rinaturalizzazione dello stato dei luoghi. In ogni caso, la eventuale capacità edificatoria insediabile non dovrà superare la metà di quella derivante dagli edifici sottoposti a demolizione, e qualora il progetto preveda la realizzazione di piani seminterrati e di sottotetti, questi dovranno essere considerati capacità edificatoria incidendo, pertanto, nel calcolo della superficie utile lorda (Slu) ricostruita. La restante parte dovrà essere trasferita nelle aree di trasformazione che possono incrementare la capacità edificatoria con le modalità della perequazione urbanistica secondo quanto disciplinato dall'art.59 del presente Regolamento.

57.9.4. Nelle "aree di trasformazione", comprese all'interno del perimetro dei centri abitati, sottoposte a scheda norma AR, è ammessa la realizzazione di autorimesse interrate o seminterrate, senza che ciò incida sul calcolo della superficie utile lorda (Slu), qualora siano realizzati significativi spazi pubblici per piazze o verde attrezzato.



57.9.5. Nelle "aree di trasformazione" sottoposte a scheda norma AT_P è ammessa la realizzazione di autorimesse interrato o seminterrate senza che ciò incida sul calcolo della superficie utile lorda (Slu).

57.9.6. Nelle "aree di trasformazione" sottoposte a scheda norma AT_R è ammessa la realizzazione di autorimesse interrato senza che ciò incida sul calcolo della superficie utile lorda (Slu), a condizione che tali autorimesse costituiscano i parcheggi di relazione di edifici con il piano terra interamente destinato a attività commerciali.

57.9.7. Nelle "aree di trasformazione" sottoposte a scheda norma AT_R è ammessa la realizzazione di autorimesse seminterrate senza che ciò incida sul calcolo della superficie utile lorda (Slu).

57.10. Nelle aree di trasformazione è prescritta la realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione primaria previste nelle schede norma.

57.11.1. Nelle "aree di trasformazione" sottoposte a scheda norma AT_R l'indice territoriale (it) è pari a 0,10 mq/mq.

57.11.2. Nelle "aree di trasformazione" sottoposte a scheda norma AT_R, è fatto obbligo di attivare le modalità della perequazione urbanistica di cui all'art.59 del presente Regolamento. La capacità edificatoria dell'intera area di trasformazione deve essere incrementata, pertanto, fino a raggiungere un indice territoriale (it) complessivo pari ad almeno 0,20 mq/mq. In alternativa alla realizzazione all'interno dell'area di trasformazione di tale incremento, o di una parte di esso, si dovrà operare la riqualificazione di edifici, o parti di essi, ricadenti nei tessuti T1. La quantità in termini di mq di edifici da sottoporre a recupero secondo standard di confort attuali, deve essere corrispondente a quella che non viene realizzata nella scheda norma.

57.11.3. Nelle aree di trasformazione AT_R, oltre agli interventi disciplinati al co.57.11.2., è fatto obbligo di realizzare anche interventi di edilizia sociale come specificatamente disciplinati al co.57.11.6. del presente Regolamento. La capacità edificatoria dell'intera area di trasformazione deve essere incrementata, pertanto, fino a raggiungere un indice territoriale (it) complessivo pari a 0,30 mq/mq. In alternativa alla realizzazione all'interno dell'area di trasformazione di tale incremento, o di una parte di esso, si dovrà operare la riqualificazione di edifici, o parti di essi, ricadenti nei tessuti T1. La quantità in termini di mq di edifici da sottoporre a recupero secondo standard di confort attuali deve essere corrispondente a quella che non viene realizzata nella scheda norma.

57.11.4. L'incremento della capacità edificatoria delle aree di trasformazione AT_R esito dell'applicazione delle modalità specificate al co.57.11.2. e al co.57.11.3. si applica esclusivamente nelle aree di trasformazione AT_R di fondovalle ovvero ricadenti nelle UTOE di Monteverchi, Levane e Levarella.

57.11.5. Nelle aree di trasformazione AT_R, qualora non si intenda attivare la disciplina di cui al co.57.11.2. e al co.57.11.3., la capacità edificatoria può essere incrementata fino a raggiungere un indice territoriale (it) complessivo pari a 0,30 mq/mq al fine realizzare in tutta la scheda norma solo alloggi cui vengono applicati prezzi di vendita e canoni di locazione convenzionati di cui all'art.122 della L.R.1/2005.

57.11.6. Nelle aree di trasformazione AT_R, la quantità di capacità edificatoria che si intende realizzare per gli interventi di edilizia sociale derivante dall'applicazione combinata dei co.57.11.2. e co.57.11.3 deve essere adibita ad alloggi cui vengono applicati prezzi di vendita e canoni di locazione convenzionati, di cui all'art.122 della L.R.1/2005, ovvero ad alloggi da realizzare e cedere all'Amministrazione comunale in misura non inferiore ad 1/3 della quantità suddetta a fronte della liberalizzazione del prezzo di vendita degli alloggi facenti parte della restante quota.

57.11.7.1. Nelle aree di trasformazione AT_R, qualora si intenda attivare la disciplina della riqualificazione di edifici, o parti di essi, ricadenti nei tessuti T1, quale alternativa agli obblighi di cui al co.57.11.2. e al co.57.11.3., l'abitabilità/ agibilità degli interventi di nuova costruzione delle schede norma è subordinata al deposito della fine dei lavori degli interventi di riqualificazione.

57.11.7.2. Nelle aree di trasformazione AT_R, qualora si intenda attivare la disciplina della riqualificazione di edifici, o parti di essi, ricadenti nei tessuti T1, quale alternativa agli obblighi di cui al co.57.11.2. e al co.57.11.3., e fino alla approvazione di apposito piano particolareggiato che disciplini in modo organico gli interventi sui centri storici, le quantità in termini di mq di edifici, o parti di essi, riqualificati saranno così determinati:

- * l'intervento di risanamento di unità immobiliari determina l'applicazione del coefficiente 1 ai mq di unità immobiliare risanata qualora tale intervento contempli in modo organico l'intera unità e venga realizzato secondo quanto disciplinato dalla **"guida agli interventi sugli edifici storici" di cui al capo 1 del titolo III "le discipline specifiche" del presente Regolamento.**

Tale quantità potrà essere incrementata qualora vengano realizzati contemporaneamente uno o più dei seguenti interventi:

- * l'intervento strutturale al piano di calpestio del piano terra determina l'applicazione del coefficiente maggiorativo 0,35 ai mq del piano di calpestio risanato e consolidato qualora tale intervento venga realizzato secondo quanto disciplinato dai co.51.1. e co.51.2. del presente Regolamento e comporti il deposito del progetto al Genio Civile
- * l'intervento strutturale al solaio interpiano determina l'applicazione del coefficiente maggiorativo 0,35 ai mq di solaio interpiano risanato e consolidato qualora tale intervento venga realizzato secondo quanto disciplinato dai co.52.1., co.52.2., e co.52.3. del presente Regolamento e comporti il deposito del progetto al Genio Civile
- * l'intervento strutturale al sistema della copertura determina l'applicazione del coefficiente maggiorativo 0,35 ai mq di copertura risanata e consolidata qualora tale intervento venga realizzato secondo quanto disciplinato dall'art.53 del presente Regolamento e comporti il deposito del progetto al Genio Civile
- * l'utilizzo di tecniche costruttive di edilizia sostenibile e di infissi esterni (non è ammesso l'uso di infissi in plastica o in materiali anodizzati) che migliorino l'indice di prestazione energetica invernale determina l'applicazione del coefficiente maggiorativo 0,35 ai mq di unità immobiliare così risanata.





Estratto di mappa Foglio 32 con evidenziate particelle 1129 – 1157 – 351 – 366 - 651 oggetto della presente esecuzione immobiliare.



Vista aerea con evidenziate aree sottoposte ad esecuzione immobili

Dati catastali ed urbanistici attuali Foglio 32 (ALLEGATO 7):

- Dati catastali: Foglio 32 Particella 1157 consistenza 2.640mq Particella con qualità Ente Urbano - categoria F/1 ricadente nel Comune di Montevarchi. Dati urbanistici: la particella ricade in zona area di trasformazione "CASA AL PIANO" (AT_R43).
- Dati catastali: Foglio 32 Particella 1129 consistenza 1.231mq Particella con qualità Seminativo di classe 2 ricadente nel Comune di Montevarchi. Reddito domenicale Euro 10,17. Reddito agrario Euro 4,45. Dati Urbanistici: la particella ricade in zona area di trasformazione "CASA AL PIANO" (AT_R43).
- Dati catastali: Foglio 32 Particella 351 consistenza 3.580mq Particella con qualità Seminativo di classe 2 ricadente nel Comune di Montevarchi. Reddito domenicale Euro 29,58. Reddito agrario Euro 12,94. Dati Urbanistici: la particella ricade in zona area di trasformazione "CASA AL PIANO" (AT_R43).



- Dati catastali: Foglio 32 Particella 366 consistenza 2.000mq Particella con qualità Seminativo di classe 2 ricadente nel Comune di Montevarchi. Reddito domenicale Euro 16,53. Reddito agrario Euro 7,23. Dati Urbanistici: la particella ricade in zona area di trasformazione “CASA AL PIANO” (AT_R43).
- Dati catastali: Foglio 32 Particella 651 consistenza 547mq Particella con qualità Seminativo di classe 2 ricadente nel Comune di Montevarchi. Reddito domenicale Euro 4,52. Reddito agrario Euro 1,98. Dati Urbanistici: la particella ricade in zona area di trasformazione “CASA AL PIANO” (AT_R43).

Risposta quesito n° 8

I dati contenuti nel pignoramento corrispondono a quelli attuali e rappresentano i terreni dell'esecutato:

1. *Terreno identificato catastalmente come Ente Urbano.*

Comune di Bucine Foglio 1 Part. 778 (ex part. 614 ex 422) – quota 1000/1000

Si rileva la conformità del bene tra la descrizione attuale e quella contenuta nell'atto di pignoramento. Unica precisazione è che la part. 778 nell'atto di pignoramento viene indicata catastalmente come terreno mentre è accatastata come Ente Urbano.

2. *Terreno identificato catastalmente come Seminativo.*

Comune di Bucine Foglio 1 Part. 603 (ex part. 532 ex 511 ex 8) – quota 1000/1000

Si rileva la conformità del bene tra la descrizione attuale e quella contenuta nell'atto di pignoramento.

3. *Terreno identificato catastalmente come Seminativo.*

Comune di Bucine Foglio 1 Part. 598 (ex part. 506 ex 8) – quota 1000/1000

Si rileva la conformità del bene tra la descrizione attuale e quella contenuta nell'atto di pignoramento. Unica precisazione è che la part. 778 nell'atto di pignoramento viene indicata catastalmente come terreno mentre è accatastata come Ente Urbano.

4. *Terreno identificato catastalmente come Seminativo Arborio.*

Comune di Bucine Foglio 1 Part. 571 – quota 332/1000



Si rileva la conformità del bene tra la descrizione attuale e quella contenuta nell'atto di pignoramento.

5. *Terreno identificato catastalmente come Seminativo Arborio.*

Comune di Bucine Foglio 1 Part. 798, 799, 800 (ex part. 573) – quota 332/1000

Nell'atto di pignoramento si riscontra presente la part. 573 da cui derivano le part. 798, 799, 800.

6. *Terreno identificato catastalmente come Ente Urbano.*

Comune di Bucine Foglio 1 Part. 795 (ex part. 519 sub.) – quota 332/1000

Nell'atto di pignoramento si riscontra presente la part. 519 sub 2 da cui deriva la part. 795.

7. *Terreno identificato catastalmente come Ente Urbano.*

Comune di Montevarchi Foglio 32 Part. 1157 – quota 1000/1000

Si rileva la conformità del bene tra la descrizione attuale e quella contenuta nell'atto di pignoramento.

8. *Terreno identificato catastalmente come Seminativo.*

Comune di Montevarchi Foglio 32 Part. 1129 – quota 1000/1000

Si rileva la conformità del bene tra la descrizione attuale e quella contenuta nell'atto di pignoramento.

9. *Terreno identificato catastalmente come Seminativo.*

Comune di Montevarchi Foglio 32 Part. 351 – quota 1000/1000

Si rileva la conformità del bene tra la descrizione attuale e quella contenuta nell'atto di pignoramento.

10. *Terreno identificato catastalmente come Seminativo.*

Comune di Montevarchi Foglio 32 Part. 366 – quota 1000/1000

Si rileva la conformità del bene tra la descrizione attuale e quella contenuta nell'atto di pignoramento.

11. *Terreno identificato catastalmente come Seminativo.*



Comune di Montevarchi Foglio 32 Part. 651 – quota 1/4

Si rileva la conformità del bene tra la descrizione attuale e quella contenuta nell'atto di pignoramento.

12. Terreno identificato catastalmente come Orto Irriguo

Comune di Montevarchi Foglio 15 Part. 439 – quota 1000/1000

Si rileva la conformità del bene tra la descrizione attuale e quella contenuta nell'atto di pignoramento.

13. Terreno identificato catastalmente come Orto Irriguo

Comune di Montevarchi Foglio 15 Part. 440 – quota 1000/1000

Si rileva la conformità del bene tra la descrizione attuale e quella contenuta nell'atto di pignoramento.

Risposta quesito n° 9

Per quello che riguarda la situazione catastale si riporta **(ALLEGATO 5 – 6 - 7)**:

- *Terreno Urbano.* Comune di Bucine Foglio 1 – Part. 778 – quota 1000/1000. La visura corrisponde al bene pignorato
- *Terreno Seminativo.* Comune di Bucine Foglio 1 – Part. 603 – 1000/1000. La visura corrisponde al bene pignorato.
- *Terreno Seminativo.* Comune di Bucine Foglio 1 – Part. 798 – 332/1000. La visura corrisponde al bene pignorato.
- *Terreno Seminativo.* Comune di Bucine Foglio 1 – Part. 799 – 332/1000. La visura corrisponde al bene pignorato.
- *Terreno Seminativo.* Comune di Bucine Foglio 1 – Part. 800 – 332/1000. La visura corrisponde al bene pignorato.
- *Terreno Seminativo.* Comune di Bucine Foglio 1 – Part. 598 – 1000/1000. La visura corrisponde al bene pignorato.
- *Terreno Seminativo.* Comune di Bucine Foglio 1 – Part. 795 – 332/1000. La visura corrisponde al bene pignorato.
- *Terreno Seminativo.* Comune di Bucine Foglio 1 – Part. 571 – 332/1000. La



visura corrisponde al bene pignorato.

- *Terreno Orto Irriguo*. Comune di Montevarchi Foglio 15 – Part. 439 – 1000/1000. La visura corrisponde al bene pignorato.
- *Terreno Orto Irriguo*. Comune di Montevarchi Foglio 15 – Part. 400 – 1000/1000. La visura corrisponde al bene pignorato.
- *Ente Urbano*. Comune di Montevarchi Foglio 32 – Part. 1157– 1000/1000. La visura corrisponde al bene pignorato.
- *Terreno Seminativo*. Comune di Montevarchi Foglio 32 – Part. 366– 1000/1000. La visura corrisponde al bene pignorato.
- *Terreno Seminativo*. Comune di Montevarchi Foglio 32 – Part. 1129– 1000/1000. La visura corrisponde al bene pignorato.
- *Terreno Seminativo*. Comune di Montevarchi Foglio 32 – Part. 351– 1000/1000. La visura corrisponde al bene pignorato.
- *Terreno Seminativo*. Comune di Montevarchi Foglio 32 – Part. 651 – 1/4. La visura corrisponde al bene pignorato.

Risposta quesito n° 10

In riferimento a tutti i terreni sono stati acquisiti i Certificati di Destinazione Urbanistica presso i comuni interessati, certificati che si allegano alla presente **(ALLEGATO 12)**.

Per quello che riguarda i terreni siti nel Comune di Bucine ed identificati al Catasto Terreni Foglio 1, particelle 778, 603, 598, 795, 798, 799, 800, 571 risultano ricadere nella seguente zona urbanistica:

- **Foglio 1 Particella n. 778**

La particella ricade su:

sistemi, sottosistemi e ambiti: **sistema insediativo, sistema della produzione, produttivo industriale (P1)**

zone omogenee e standard urbanistici: **zona D – parti del territorio destinate ad insediamenti industriali, artigianali e commerciali**



- **Foglio 1 Particella n. 603**

La particella ricade su:

sistemi, sottosistemi e ambiti: **sistema insediativo, sistema della produzione, produttivo industriale (P1)**

distribuzione e localizzazione delle funzioni: **spazi scoperti di uso pubblico; parcheggi a raso (Pp)**

zone omogenee e standard urbanistici: **zona D – parti del territorio destinate ad insediamenti industriali, artigianali e commerciali**

elementi del suolo ed elementi di valore storico-artistico: **area stradale**

elementi del suolo ed elementi di valore storico-artistico: **superficie pavimentata**

- **Foglio 1 Particella n. 598**

La particella ricade su:

sistemi, sottosistemi e ambiti: **sistema insediativo, sistema della produzione, produttivo industriale (P1)**

zone omogenee e standard urbanistici: **zona D – parti del territorio destinate ad insediamenti industriali, artigianali e commerciali**

elementi del suolo ed elementi di valore storico-artistico: **area stradale**

- **Foglio 1 Particella n. 795**

La particella ricade su:

sistemi, sottosistemi e ambiti: **sistema insediativo, sistema della produzione, produttivo industriale (P1)**

zone omogenee e standard urbanistici: **zona D – parti del territorio destinate ad insediamenti industriali, artigianali e commerciali**

- **Foglio 1 Particella n. 798**

La particella ricade su:

sistemi, sottosistemi e ambiti: **sistema insediativo, sistema della produzione, produttivo industriale (P1)**

zone omogenee e standard urbanistici: **zona D – parti del territorio destinate ad insediamenti industriali, artigianali e commerciali**

elementi del suolo ed elementi di valore storico-artistico: **area stradale**



elementi del suolo ed elementi di valore storico-artistico: superficie pavimentata

- **Foglio 1 Particella n. 799**

La particella ricade su:

sistemi, sottosistemi e ambiti: sistema insediativo, sistema della produzione, produttivo industriale (P1)

zone omogenee e standard urbanistici: zona D – parti del territorio destinate ad insediamenti industriali, artigianali e commerciali

- **Foglio 1 Particella n. 800**

La particella ricade su:

sistemi, sottosistemi e ambiti: sistema insediativo, sistema della produzione, produttivo industriale (P1)

zone omogenee e standard urbanistici: zona D – parti del territorio destinate ad insediamenti industriali, artigianali e commerciali

elementi del suolo ed elementi di valore storico-artistico: area stradale

- **Foglio 1 Particella n. 571**

La particella ricade su:

sistemi, sottosistemi e ambiti: sistema insediativo, sistema della produzione, produttivo industriale (P1)

zone omogenee e standard urbanistici: zona D – parti del territorio destinate ad insediamenti industriali, artigianali e commerciali

elementi del suolo ed elementi di valore storico-artistico: superficie semipermeabile alberata

- **Foglio 15 Particella n. 439**

La particella ricade su:

area di trasformazione “LEVANELLA SCAMBIO” (AT_P14)

sottosistema ambientale dei fondovalle larghi (FL) – aree agricole orto florovivaistiche (A6)

tessuto generato dal disegno del PRG del 1924 e dell'espansione del secondo dopoguerra (T3)



- **Foglio 15 Particella n. 440**

La particella ricade su:

area di trasformazione “LEVANELLA SCAMBIO” (AT_P14)

*sottosistema ambientale dei fondovalle larghi (FL) – aree agricole orto
florovivaistiche (A6)*

tessuto produttivo non ordinato – viabilità esistente

*tessuto generato dal disegno del PRG del 1924 e dell’espansione del secondo
dopoguerra (T3)*

- **Foglio 32 Particella n. 1157, 351**

La particella ricade su:

area di trasformazione “CASA AL PIANO” (AT_R43)

sottosistema ambientale dei fondovalle larghi (FL) – aree agricole primarie (A5)

area soggetta all’art. 105 della L.R. 65/2014

- **Foglio 32 Particella n. 1129, 366**

La particella ricade su:

area di trasformazione “CASA AL PIANO” (AT_R43)

tessuto produttivo non ordinato (T5)

area soggetta all’art. 105 della L.R. 65/2014

- **Foglio 32 Particella n. 651**

La particella ricade su:

tessuto produttivo non ordinato (T5)

Viabilità esistente (V1)

Risposta quesito n° 11

I terreni oggetto di pignoramento sono ubicati in parte nel comune di Bucine e in parte nel comune di Montevarchi.

Terreni ubicati nel comune di Bucine Foglio 1:

Tali terreni sono collocati nell’ambito di una lottizzazione e ad oggi fanno parte delle aree



di urbanizzazione nello specifico trattasi di porzione di strade e parcheggi ad uso pubblico **(ALLEGATO 2 – ALLEGATO 12)**. I terreni, identificati al catasto al Foglio 1 part. 778, 603, 598, 571, 798, 799, 800, sono porzioni di terreno inserite in un piano di Lottizzazione in zona produttiva D1, frazione di Levane, via del Palazzetto. Con la Concessione Edilizia n. 6097 del 06/08/2001 era stata stipulata la convenzione del 01/08/2001 n. Rep. 31901 redatta dal notaio Pisapia. La convenzione suddetta era stata stipulata tra il comune di Bucine e ***** (debitore esecutato) *****, società ***** e ***** e ***** e *****. Il debitore, ***** risultava proprietaria di un terreno edificabile posto nel comune di Bucine loc. La Piaggia distinto al N.C.T. del comune di Bucine Foglio 1, p.la 570, proprietario oltre alla quota di 332/1000 Foglio 1 delle p.lle 571, 573. Le Società lottizzanti (***** e *****) hanno presentato richiesta di autorizzazione a lottizzare a scopo edilizio sui suoli posti nel comune di Bucine, frazione Levane, via il Palazzetto in data 23/03/2001 e registrata al protocollo generale al n. 4282. Il progetto sottoposto all'esame della Commissione Edilizia, in data 21/03/2001 aveva riportato parere favorevole e con delibera Consiliare n. 31 del 28/03/2001 era stata adottata la lottizzazione oggetto della convenzione. Con delibera Consiliare n. 53 del 13/06/2001 era stata approvata la convenzione. Nella convenzione era stata stabilita la cessione gratuita al comune delle aree destinate alle opere di urbanizzazione primaria distinte al N.C.T. comune di Bucine in Foglio 1 p.la 571 e p.la 573 (ora p.lle 798, 800 oggetto di pignoramento) e porzione della particella 9 **(ALLEGATO 11)**.

In seguito vengono presentate varianti alla lottizzazione originaria con un'ultima variante del 14/10/2009 n. Prot. 12576. Rispetto all'iniziale concessione la lottizzazione è ampliata e il 04/12/2002 viene stipulata una nuova convenzione, n. Rep. 35373 redatta dal notaio Pisapia, con il Comune di Bucine dove le aree da cedere diventano le particelle del Foglio 1 in piena proprietà 1/1 P.lle 778, 603, 598 e P.lle in piena proprietà 332/1000 part. 571, 795, 798, 800. Tali particelle rientrano nell'ambito della variante di lottizzazione e riguardano viabilità e parcheggi pubblici da cedere gratuitamente al comune **(ALLEGATO 14)**. La P.la 799, di proprietà di ***** per 332/1000 è inglobata all'interno dell'azienda ***** . Dalle visure, la particella 799 risulta essere di proprietà di ***** per 668/1000. In tale particella insiste un manufatto in pannelli prefabbricati (documentazione fotografica **ALLEGATO 2**) di circa 40mq privo



di autorizzazione amministrativa.

Le particelle pignorate risultano prive di rilevanza economica essendo di fatto non vendibili e di uso pubblico.

Terreni ubicati nel comune di Montevarchi Foglio 15:

Questi terreni sono collocati in Montevarchi lungo via del Lagone, una traversa di via Aretina in Montevarchi e sono accessibili direttamente dalla strada esistente **(ALLEGATO 3 – ALLEGATO 12).**

I terreni sono identificati al catasto terreni al Foglio 15 P.IIe 439 – 440.

I terreni in oggetto si inseriscono urbanisticamente nell'ambito di un'area di trasformazione a destinazione produttiva identificata nello strumento urbanistico con la sigla AT_P14, stralcio funzionale C.

Dati urbanistici:

Sup. territoriale (St)= 3.115mq

Sup. fondiaria (Sf)= 1.492mq

Sup. utile lorda (Slu)= 1.090mq

Sup. destinata a parcheggi= 707mq

Numero piani (Np)= n°2

Altezza massima (Hmax)= 8mt

La destinazione d'uso è di tipo produttivo (T8).

Le destinazioni d'uso escluse nelle "AT_P" sono:

- Commerciale in grandi strutture di vendita (Co3)
- Residenziale (Re)

Tale area è soggetta a intervento edilizio diretto convenzionato (VEDI SCHEDE DI PIANO ALLA RISPOSTA n. 7). Nelle "aree di trasformazione AT_P è ammessa la realizzazione di autorimesse interrato o seminterrato senza che ciò incida sul calcolo della superficie utile lorda (Slu).

Deliberata dal Consiglio Comunale approvata n.65 del 14/09/2015.

Oggetto della delibera: Variante (N. 17) al regolamento urbanistico (approvato con del. C.c. 62/2010) consistente nella modifica della scheda norma denominata area di trasformazione "LEVANELLA SCAMBIO" (AT_P14) disciplinata dal co.61.1.13 delle NTA del regolamento urbanistico, per la definizione di sub-comparti ai sensi dell'art.57.8.4. delle stesse NTA – esame delle osservazioni e approvazione ai sensi dell'art.32 della L.R.65/2014.



La variante suddetta al Regolamento Urbanistico ai sensi dell'art.32 della L.R. 65/2014 ha acquistato efficacia dalla data di pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Toscana (B.U.R.T.) del 30/09/2015 (**ALLEGATO 9**).

Terreni ubicati nel comune di Montevarchi Foglio 32:

Questi terreni sono collocati in Montevarchi (**ALLEGATO 4 – ALLEGATO 12**).

I terreni sono identificati al catasto terreni al Foglio 32 P.IIe 351 – 1157 – 1129 – 366 – 651.

La particella 651 in piena proprietà di 1/4.

I terreni in oggetto si inseriscono urbanisticamente nell'ambito di un'area di trasformazione della città a prevalente destinazione residenziale (T7). Trattasi di area di trasformazione denominata "CASA AL PIANO" (AT_R43).

Tale area è soggetta a piano attuativo.

Obiettivo di progetto: completamento e consolidamento margine nord del nucleo urbano di Levane. Realizzazione di ampie aree a verde pubblico attrezzato a servizio dei nuovi insediamenti e di quelli esistenti. Realizzazione di un tratto della variante alla strada provinciale che collega via Aretina con via Arno. Le schede norma "AT_R" riguardano aree di trasformazione a prevalente destinazione residenziale. Le destinazioni di uso escluse sono:

- Commerciale in grandi strutture di vendita (Co3)
 - Industriale e Artigianale (Ia)
- (VEDI SCHEDE DI PIANO ALLA RISPOSTA n. 07)

Non essendo stata sottoscritta la convenzione con il comune di Montevarchi entro l'anno 2015, il piano è decaduto e come specificato dall'art. 105 della Legge Regionale n. 65/2014 l'area, pur rimanendo urbana, è ad oggi priva di potenzialità edificatoria.

Risposta quesito n° 12

In riferimento allo stato di possesso dei beni oggetto di esecuzione, al momento del sopralluogo è stato constatato quanto segue:

1. Terreno identificato catastalmente come Ente Urbano.

Comune di Bucine Foglio 1 Part. 778 (ex part. 614 ex 422) – quota 1000/1000

Il terreno non risulta occupato da alcuna persona diversa dal soggetto esecutato



2. *Terreno identificato catastalmente come Seminativo.*

Comune di Bucine Foglio 1 Part. 603 (ex part. 532 ex 511 ex 8) – quota 1000/1000

Il terreno non risulta occupato da alcuna persona diversa dal soggetto esecutato

3. *Terreno identificato catastalmente come Seminativo.*

Comune di Bucine Foglio 1 Part. 598 (ex part. 506 ex 8) – quota 1000/1000

Il terreno non risulta occupato da alcuna persona diversa dal soggetto esecutato

4. *Terreno identificato catastalmente come Seminativo Arborio.*

Comune di Bucine Foglio 1 Part. 571 – quota 332/1000

Il terreno non risulta occupato da alcuna persona diversa dal soggetto esecutato

5. *Terreno identificato catastalmente come Seminativo Arborio.*

Comune di Bucine Foglio 1 Part. 798, 799, 800 (ex part. 573) – quota 332/1000

Il terreno non risulta occupato da alcuna persona diversa dal soggetto esecutato

6. *Terreno identificato catastalmente come Ente Urbano.*

Comune di Bucine Foglio 1 Part. 795 (ex part. 519 sub.) – quota 332/1000

Il terreno non risulta occupato da alcuna persona diversa dal soggetto esecutato

7. *Terreno identificato catastalmente come Ente Urbano.*

Comune di Montevarchi Foglio 32 Part. 1157 – quota 1000/1000

Il terreno non risulta occupato da alcuna persona diversa dal soggetto esecutato

8. *Terreno identificato catastalmente come Seminativo.*

Comune di Montevarchi Foglio 32 Part. 1129 – quota 1000/1000

Il terreno non risulta occupato da alcuna persona diversa dal soggetto esecutato

9. *Terreno identificato catastalmente come Seminativo.*

Comune di Montevarchi Foglio 32 Part. 351 – quota 1000/1000

Il terreno attualmente è utilizzato dalla società di ***** con sede in

***** numero di iscrizione al Registro Imprese e codice

fiscale *****. La società di ***** occupa, senza



nessun contratto di locazione, la particella 1129 oggetto dell'esecuzione immobiliare di proprietà di *****.

10. Terreno identificato catastalmente come Seminativo.

Comune di Montevarchi Foglio 32 Part. 366 – quota 1000/1000

Il terreno non risulta occupato da alcuna persona diversa dal soggetto esecutato

11. Terreno identificato catastalmente come Seminativo.

Comune di Montevarchi Foglio 32 Part. 651 – quota 1/4

Il terreno non risulta occupato da alcuna persona diversa dal soggetto esecutato

12. Terreno identificato catastalmente come Orto Irriguo

Comune di Montevarchi Foglio 15 Part. 439 – quota 1000/1000

Il terreno non risulta occupato da alcuna persona diversa dal soggetto esecutato

13. Terreno identificato catastalmente come Orto Irriguo

Comune di Montevarchi Foglio 15 Part. 440 – quota 1000/1000

Il terreno non risulta occupato da alcuna persona diversa dal soggetto esecutato

Risposta quesito n° 13

Il soggetto esecutato, la società ***** è iscritta alla Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Arezzo – Siena al numero *****. Trattasi di società a responsabilità limitata costituita il 15/02-2001, con partita*****. Il tutto come meglio specificato nella Visura Camerale allegata. **(ALLEGATO 8).**

Risposta quesito n° 14

I terreni non sono gravati da nessun provvedimento di occupazione.



Risposta quesito n° 15

Non sono presenti impianti di alcun genere trattandosi di terreni.

Risposta quesito n° 16

Trattasi di terreni ubicati in tre diverse zone che verranno trattati per la vendita in tre lotti distinti non reputando opportuno il frazionamento degli stessi ai fini della vendita. Pertanto:

LOTTO "A"

PIENA PROPRIETA' PER 1000/1000 SU:

APPEZZAMENTO DI TERRENO

COMUNE DI BUCINE FOGLIO 1 PARTICELLE 778, 603, 598

PIENA PROPRIETA' PER 332/1000 SU:

APPEZZAMENTO DI TERRENO

COMUNE DI BUCINE FOGLIO 1 PARTICELLE 571, 795, 798, 799, 800

Terreni ubicati in Comune di Bucine lungo via Umberto Terracini e facenti parte della viabilità stessa più spazi pubblici adibiti a parcheggio. Tali terreni sono già stati collaudati dall' Ufficio Lavori Pubblici dell'Amministrazione Comunale di Bucine. Deve seguire atto finale di presa in carico dell'amministrazione comunale come previsto dalla convenzione Rep. Not. n. 31901 del 01/08/2001 e la successiva Rep. Not. n. 35373 del 4/12/2002 stipulata tra la proprietà e il Comune di Bucine. Fa eccezione la P.lla 799, di proprietà di IN. COM. Industriale & Commerciale per 332/1000 è inglobata all'interno dell'azienda Valdarno Infissi S.r.l. Dalle visure, la particella 799 risulta essere di proprietà di Della Camera Pellegrino per 668/1000. In tale particella insiste un manufatto in pannelli prefabbricati (documentazione fotografica **ALLEGATO 2**) di circa 40mq privo di autorizzazione amministrativa.



LOTTO "B"

PIENA PROPRIETA' PER 1000/1000 SU:

APPEZZAMENTO DI TERRENO

COMUNE DI MONTEVARCHI FOGLIO 15 PARTICELLE 439, 440

Terreni ubicati nel Comune di Montevarchi lungo la via del Lagone da cui avviene l'accesso diretto dalla via del Lagone. Le due particelle sono adiacenti e non scindibili ai fini della vendita.

LOTTO "C"

PIENA PROPRIETA' PER 1000/1000 SU:

APPEZZAMENTO DI TERRENO

COMUNE DI MONTEVARCHI FOGLIO 32 PARTICELLE 366, 351, 1127, 1157

PIENA PROPRIETA' PER 1/4 SU:

APPEZZAMENTO DI TERRENO

COMUNE DI MONTEVARCHI FOGLIO 32 PARTICELLE 651

Terreni identificati dalle particelle 351, 1129, 1157 ubicati nel Comune di Montevarchi lungo la via Monna Bice, il terreno 351 è intercluso ed accessibile come meglio descritto nella risposta n. 7. Il terreno, particella 366, è accessibile da una stradella secondaria il tutto come meglio descritto nel capito 7. Il terreno, identificato dalla particella 651, è di proprietà di 1/4 dell'esecutato e trattasi di viabilità di accesso alla particella 366 e ad altre proprietà.

Risposta quesito n° 17

Il metodo di stima adottato per individuare il più probabile valore del bene è la stima sintetica per comparazione di beni assimilabili. La stima è stata improntata sull'analisi di mercato per la determinazione dei prezzi noti di beni simili e verranno anche utilizzati i valori desunti dalla banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.



STIMA LOTTO "A"

PIENA PROPRIETA' PER 1000/1000 SU:

APPEZZAMENTO DI TERRENO

COMUNE DI BUCINE FOGLIO 1 PARTICELLE 778, 603, 598

PIENA PROPRIETA' PER 332/1000 SU:

APPEZZAMENTO DI TERRENO

COMUNE DI BUCINE FOGLIO 1 PARTICELLE 571, 795, 798, 799, 800

Per le motivazioni espresse al capitolo precedente i terreni facenti parte del LOTTO "A" sono terreni non vendibili in quanto, pur essendo ancora intestati all'esecutato, fanno parte di opere di urbanizzazione pubbliche in attesa di essere acquisite

dall'amministrazione comunale come previsto dalle convenzioni Rep. Not. n. 31901 del 01/08/2001 e Rep. Not. n. 35373 del 4/12/2002. Per quanto riguarda la particella 799, pur non facente parte delle opere di urbanizzazione e non compresa nella convenzione stipulata con il Comune di Bucine si ritiene non assumere valore economico pur ritenendosi necessaria la regolarizzazione dei confini.

IL VALORE DEL BENE PER LE MOTIVAZIONI SOPRA ELENCATE SI CONSIDERA NULLO (ALLEGATO 14)

STIMA LOTTO "B"

PIENA PROPRIETA' PER 1000/1000 SU:

APPEZZAMENTO DI TERRENO

COMUNE DI MONTEVARCHI FOGLIO 15 PARTICELLE 439, 440

La scelta dell'aspetto economico è volta ad eseguire indagini di mercato su beni simili rilevabili nella zona. Il valore per metro quadrato viene individuato tenendo in considerazione tutto quanto descritto nei punti precedenti. In virtù del fatto che siamo nell'ambito di una vendita forzata, al valore di stima è stato applicato un abbattimento forfettario del 15%, in considerazione dell'assenza di garanzia per vizi, stante la differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, nonché per effetto di quanto suggerito dalla comune esperienza circa le differenze tra il libero mercato e le vendite coattive.



Superficie Vendibile

Superficie del lotto= 3.115mq

Superficie Edificabile= 1.090mq

Calcolo del valore di mercato

Superficie del lotto 3.115mq

Valore di mercato per metro quadrato € 70,00

Valore di mercato **€ 218.050,00**

TOTALE VALORE DI MERCATO LOTTO "B"= € 218.050,00

RIDUZIONE VALORE DI MERCATO DEL LOTTO PER ASSENZA DELLA GARANZIA PER VIZI DEL BENE VENDUTO

Constatato tutto quanto espresso in ragione delle condizioni in cui si trova il bene oggetto di esecuzione, si ritiene una congrua riduzione nella misura del 15% del valore stimato:

$€ 218.050,00 \times 15\% = € 185.342,50$

€ 185.000,00 (centottantacinquemila/00) (arrotondato per difetto)

STIMA LOTTO "C"

PIENA PROPRIETA' PER 1000/1000 SU:

APPEZZAMENTO DI TERRENO

COMUNE DI MONTEVARCHI FOGLIO 32 PARTICELLE 366, 351, 1129, 1157

PIENA PROPRIETA' PER 1/4 SU:

APPEZZAMENTO DI TERRENO

COMUNE DI MONTEVARCHI FOGLIO 32 PARTICELLE 651

La scelta dell'aspetto economico è volta ad eseguire indagini di mercato su beni simili rilevabili nella zona. Il valore per metro quadrato viene individuato tenendo in considerazione tutto quanto descritto nei punti precedenti. In virtù del fatto che siamo nell'ambito di una vendita forzata, al valore di stima è stato applicato un abbattimento forfettario del 15%, in considerazione dell'assenza di garanzia per vizi, stante la



differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, nonché per effetto di quanto suggerito dalla comune esperienza circa le differenze tra il libero mercato e le vendite coattive.

Si ricorda che ad oggi il LOTTO “C”, pur essendo un’area urbana, risulta privo di potenzialità edificatoria per decorrenza dei termini normativi, come meglio specificato nei capitoli precedenti. Si considera comunque un valore di mercato compatibile con le caratteristiche della zona circostante.

Superficie Vendibile Particella 1157

Superficie particella 1157= 2.640mq

Calcolo del valore di mercato

Superficie del lotto 2.640mq

Valore di mercato per metro quadrato € 15,00

Valore di mercato € **39.600,00**

Superficie Vendibile Particella 1129

Superficie particella 1129= 1.231mq

Calcolo del valore di mercato

Superficie del lotto 1.231mq

Valore di mercato per metro quadrato € 15,00

Valore di mercato € **18.465,00**

Superficie Vendibile Particella 351

Superficie particella 351= 3.580mq

Calcolo del valore di mercato

Superficie del lotto 3.580mq



Valore di mercato per metro quadrato € 15,00

Valore di mercato € **53.700,00**

Superficie Vendibile Particella 366

Superficie particella 366= 2.000mq

Calcolo del valore di mercato

Superficie del lotto 2.000mq

Valore di mercato per metro quadrato € 15,00

Valore di mercato € **30.000,00**

Superficie Vendibile Particella 651

Questa particella, di proprietà dell'esecutato di 1/4, risulta essere una strada di accesso a varie proprietà e non può essere valutata come un bene vendibile.

RIDUZIONE VALORE DI MERCATO DEL LOTTO

PER ASSENZA DELLA GARANZIA PER VIZI DEL BENE VENDUTO

Constatato tutto quanto espresso in ragione delle condizioni in cui si trova il bene oggetto di esecuzione, si ritiene una congrua riduzione nella misura del 15% del valore stimato:

€ 39.600,00 + € 18.465,00 + € 53.700,00 + € 30.000,00= € **141.765,00**

€ 141.765,00 x 15%= € **120.500,25**

€ 120.500,00 (centoventimilacinquecento/00) (arrotondato per difetto)



RIEPILOGO

VALORE LOTTO "A"

PIENA PROPRIETA' PER 1000/1000 SU:

APPEZZAMENTO DI TERRENO

COMUNE DI BUCINE FOGLIO 1 PARTICELLE 778, 603, 598

PIENA PROPRIETA' PER 332/1000 SU:

APPEZZAMENTO DI TERRENO

COMUNE DI BUCINE FOGLIO 1 PARTICELLE 571, 795, 798, 799, 800

IL VALORE DEL LOTTO RISULTA ESSERE NULLO

VALORE LOTTO "B"

PIENA PROPRIETA' PER 1000/1000 SU:

APPEZZAMENTO DI TERRENO

COMUNE DI MONTEVARCHI FOGLIO 15 PARTICELLE 439, 440

€ 185.000,00 (centottantacinquemila/00)

STIMA LOTTO "C"

PIENA PROPRIETA' PER 1000/1000 SU:

APPEZZAMENTO DI TERRENO

COMUNE DI MONTEVARCHI FOGLIO 32 PARTICELLE 366, 351, 1129, 1157

PIENA PROPRIETA' PER 1/4 SU:

APPEZZAMENTO DI TERRENO

COMUNE DI MONTEVARCHI FOGLIO 32 PARTICELLE 651

€ 120.500,00 (centoventimilacinquecento/00)



Risposta quesito n° 18

Si ritiene che il frazionamento dei terreni del LOTTO "B" non sia possibile in quanto le particelle costituiscono un unico lotto indivisibile ai fini della vendita.

Si ritiene che i terreni del LOTTO "C" siano inseriti in un'area di completamento urbano per tale motivo il loro frazionamento determinerebbe una perdita di valore del compendio. Non risultano formalità supplementari rispetto a quelle indicate nelle risposte precedenti.

Risposta quesito n° 19

Non sussistono le condizioni di cui al Quesito n°19.

Risposta quesito n° 20

Non sussistono le condizioni di cui al Quesito n°20

In evasione dell'incarico ricevuto, restando in attesa di eventuali chiarimenti che potrebbero rendersi necessari.

Arezzo, 23 Marzo 2023

Il Perito Esperto Nominato
Arch. Laura Tavanti



DOCUMENTAZIONE ALLEGATA

1. **ALLEGATO 01** Visure della Conservatorie con note pregiudiziali
2. **ALLEGATO 02** Documentazione fotografica LOTTO "A"
3. **ALLEGATO 03** Documentazione fotografica LOTTO "B"
4. **ALLEGATO 04** Documentazione fotografica LOTTO "C"
5. **ALLEGATO 05** Fascicolo catastale contenente certificati storici LOTTO "A" ed estratto di mappa.
6. **ALLEGATO 06** Fascicolo catastale contenente certificati storici LOTTO "B" ed estratto di mappa.
7. **ALLEGATO 07** Fascicolo catastale contenente certificati storici LOTTO "C" ed estratto di mappa.
8. **ALLEGATO 08** Visura Camerale eseguito
9. **ALLEGATO 09** Delibera consiglio Comunale LOTTO "B"
10. **ALLEGATO 10** Copie atti di provenienza
11. **ALLEGATO 11** Copia atto di convenzione LOTTO "A"
12. **ALLEGATO 12** Copia Certificati Destinazione Urbanistica
13. **ALLEGATO 13** Copia planimetria relativa a Convenzione n.31901 del 01/08/2001 e Convenzione n. 35373 del 04/12/2002
14. **ALLEGATO 14** Copia elaborato con elenco particelle da cedere al comune LOTTO "A"
15. **ALLEGATO 15** Attestazione di avvenuta notifica della perizia alle parti
16. **ALLEGATO 16** Perizia in formato anonimo

