8) RISPOSTA ALL'INCARICO n.8

L'identificazione catastale dei beni contenuta nella Nota di Trascrizione del Verbale di Pignoramento *R.g. n.*7518 *R.p. n.*5395 *Pres. n.*26 *del* 22/05/2019 (All.50) risulta corrispondente all'identificazione catastale attuale dei beni (rilevabile dalle visure catastali, All.20-21-22-23-24-25);

al riguardo viene specificato che in detta trascrizione (All.50) non risultano riportati i dati inerenti l'indirizzo (via, num. civico), circostanza non rilevante ai fini della univoca identificazione dei beni pignorati.

* * * * * *

9) RISPOSTA ALL'INCARICO n.9

Trattandosi di una pluralità di unità immobiliari, viene proceduto ad una differenziata trattazione delle medesime.

➢ **9.1) Per quanto alla seguente u.i. pignorata:**

Un. Neg. Imm.n.	**Comune, Indirizzo**	**Identificazione catastale, Categoria catastale**
Un. Neg.**1** Imm.n.**1**	Terranuova Bracciolini (AR), Fraz. Piantravigne n.60	C.F. di Terranuova Bracciolini, Fgl.4 P.lla 144 Sub.4 - cat. A/3, Abitazioni di tipo economico

Dal confronto dello *stato attuale/rilevato* dell'u.i. in questione (Fgl.4 P.lla n.144 Sub.4) con lo stato rappresentato nell'ultima planimetria catastale in atti (All.26), sono emerse incoerenze/incongruenze appresso riportate:

- l'u.i. Sub.4 attualmente risulta essere in condizione non abitabile, presenta aspetto di cantiere con lavori non ultimati, l'interno risulta essere in uno stato definibile "*al grezzo*", in via sintetica viene citata l'assenza di intonaci e/o cartongessi/pavimenti/rivestimenti/sanitari/serramenti interni/parapetti e di tramezzature/partizioni dei locali, nonchè di impianti tecnologici;

  mentre,
- la planimetria catastale in atti del Sub.4 (All.26) rappresenta l'u.i. definita nelle sue partizioni e destinazioni/utilizzazioni (come se l'u.i. fosse ultimata in base al progetto depositato in Comune).

Riscontrato quanto sopra riportato, viene relazionato che la planimetria catastale in atti del Sub.4 (All.26) risulta essere **non conforme**, comunque tenuto conto che:

- detta planimetria individua comunque la perimetrazione globale dell'u.i. nel suo complesso (e rappresenta l'u.i. come prevista dal progetto depositato in Comune);
- che l'u.i. Sub.4 in questione risulta già catastalmente censita;
- della Circolare n.4 prot. n.57354 della Direzione Centrale Cartografia Catasto e Pubblicità Immobiliare, la quale impartisce nuove disposizioni riguardanti le porzioni derivanti da uu.ii. già censite, che non possono essere, in nessun caso, dichiarate in categoria fittizia F/4 e quindi ricondotte ad una condizione di assenza di rendita catastale;

la sottoscritta non ha ritenuto di procedere ad effettuare variazione catastale.

Ω Ω

➢ **9.2) Per quanto alla seguente u.i. pignorata:**

Un. Neg. Imm.n.	**Comune, Indirizzo**	**Identificazione catastale, Categoria catastale**
Un. Neg.**1** Imm.n.**2**	Terranuova Bracciolini (AR), Fraz. Piantravigne n.60	C.F. di Terranuova Bracciolini, Fgl.4 P.lla 144 Sub.8 - cat. A/10, Uffici e studi privati

Dal confronto dello *stato attuale/rilevato* dell'u.i. in questione (Fgl.4 P.lla n.144 Sub.8) con lo stato rappresentato nell'ultima planimetria catastale in atti (All.27) e con quanto emergente dalla visura catastale in atti (All.21), sono emerse incoerenze/incongruenze appresso riportate:

- l'u.i. Sub.8 attualmente risulta essere di **tipo abitativo** (alloggio tipologia *loft* come da documentazione urbanistica depositata in Comune), in condizione non abitabile, presenta aspetto di cantiere con lavori non ultimati, l'interno risulta essere in uno stato definibile "*al grezzo o semi-grezzo*", in via sintetica viene citata l'assenza di pavimenti/sanitari/serramenti interni/parapetti nonchè carenza di impiantistica;
- la planimetria catastale in atti del Sub.8 (All.27) rappresenta l'u.i. definita nelle sue partizioni e destinazioni/utilizzazioni (come se l'u.i. fosse ultimata in base al progetto depositato in Comune);
- la visura catastale in atti (All.21) riporta **categoria catastale A/10 (uffici e studi privati)**;

Riscontrato quanto sopra riportato, viene relazionato che l'u.i. Sub.8 in questione risulta essere erroneamente censita con **categoria catastale A/10** e pertanto catastalmente **non conforme**, comunque tenuto conto che:

- la planimetria catastale individua comunque la perimetrazione globale dell'u.i. nel suo complesso (e rappresenta l'u.i. come prevista dal progetto depositato in Comune);

la sottoscritta, in questa fase non ha ritenuto di procedere all'aggiornamento del catasto, rimandando l'aggiornamento del catasto in una fase successiva, quantificando il relativo costo in **Euro 650,00** (onorario 600,00+tributi catastali 50,00) oltre iva e cnp.

Ω Ω

➢ **9.3) Per quanto alla seguente u.i. pignorata:**

Un. Neg. Imm.n.	Comune, Indirizzo	Identificazione catastale, Categoria catastale
Un. Neg.**1** Imm.n.**3**	Terranuova Bracciolini (AR), Fraz. Piantravigne n.60	C.F. di Terranuova Bracciolini, Fgl.4 P.lla 144 Sub.10 - cat. A/3, Abitazioni di tipo economico

Dal confronto dello *stato attuale/rilevato* dell'u.i. in questione (Fgl.4 P.lla n.144 Sub.10) con lo stato rappresentato nell'ultima planimetria catastale in atti (All.26); sono emerse incoerenze/incongruenze appresso riportate:

- l'u.i. Sub.10 attualmente risulta essere in condizione non abitabile, presenta aspetto di cantiere con lavori non ultimati, in via sintetica viene citata l'assenza di intonaci e/o cartongessi/pavimenti/rivestimenti/sanitari/serramenti interni/parapetti e di tramezzature/ partizioni dei locali, nonché della maggior parte dell'impiantistica;

  mentre,
- la planimetria catastale in atti del Sub.10 (All.28) rappresenta l'u.i. definita nelle sue partizioni e destinazioni/utilizzazioni (come se l'u.i. fosse ultimata in base al progetto depositato in Comune).

Riscontrato quanto sopra riportato, viene relazionato che la planimetria catastale in atti del Sub.10 (All.26) risulta essere **non conforme**, comunque tenuto conto che:

- detta planimetria individua comunque la perimetrazione globale dell'u.i. nel suo complesso (e rappresenta l'u.i. come prevista dal progetto depositato in Comune);
- che l'u.i. Sub.10 in questione risulta già catastalmente censita;
- della Circolare n.4 prot. n.57354 della Direzione Centrale Cartografia Catasto e Pubblicità Immobiliare, la quale impartisce nuove disposizioni riguardanti le porzioni derivanti da uu.ii. già censite, che non possono essere, in nessun caso, dichiarate in categoria fittizia F/4 e quindi ricondotte ad una condizione di assenza di rendita catastale;

la sottoscritta non ha ritenuto di procedere ad effettuare variazione catastale.

Ω Ω

➢ **9.4) Per quanto alla seguente u.i. pignorata:**

Un. Neg. **Imm.n.**	**Comune,** **Indirizzo**	**Identificazione catastale,** **Categoria catastale**
Un. Neg.**1** Imm.n.**4**	Terranuova Bracciolini (AR), Fraz. Piantravigne snc	C.F. di Terranuova Bracciolini, Fgl.4 P.lla 144 Sub.15 - cat. C/6, Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse

Dal confronto dello *stato attuale/rilevato* dell'u.i. in questione (Fgl.4 P.lla n.144 Sub.15) con lo stato rappresentato nell'ultima planimetria catastale in atti (All.29), non sono emerse incoerenze/incongruenze.

Ω Ω

➢ **9.5) Per quanto alla seguente u.i. pignorata:**

Un. Neg. **Imm.n.**	**Comune,** **Indirizzo**	**Identificazione catastale,** **Categoria catastale**
Un. Neg.**1** Imm.n.**5**	Terranuova Bracciolini (AR), Fraz. Piantravigne snc	C.F. di Terranuova Bracciolini, Fgl.4 P.lla 144 Sub.25 - cat. C/6, Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse

Dal confronto dello *stato attuale/rilevato* dell'u.i. in questione (Fgl.4 P.lla n.144 Sub.25) con lo stato rappresentato nell'ultima planimetria catastale in atti (All.30), non sono emerse incoerenze/incongruenze.

Ω Ω

➢ **9.6) Per quanto alla seguente u.i. pignorata:**

Un. Neg. **Imm.n.**	**Comune,** **Indirizzo**	**Identificazione catastale,** **Categoria catastale**
Un. Neg.**1** Imm.n.**6**	Terranuova Bracciolini (AR), Fraz. Piantravigne snc	C.F. di Terranuova Bracciolini, Fgl.4 P.lla 144 Sub.27 - cat. C/6, Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse

Dal confronto dello *stato attuale/rilevato* dell'u.i. in questione (Fgl.4 P.lla n.144 Sub.27) con lo stato rappresentato nell'ultima planimetria catastale in atti (All.31), non sono emerse incoerenze/incongruenze.

Ω Ω

Nota comune a tutte le uu.ii. pignorate

Nelle uu.ii. pignorate in questione risultano comprese tutte le relative accessioni, adiacenze, pertinenze, servitù attive e passive esistenti, diritti di comunione/condominialità pro-quota ritenuti tali per legge/uso/destinazione/documentazione catastale e quanto altro inerente ed emergente dallo stato dei luoghi, oltrechè dai titoli di provenienza e relative trascrizioni; al riguardo viene evidenziata la seguente documentazione catastale:

- elaborato planimetrico del 08/06/2009 (All.32);
- elenco dei subalterni assegnati del 16/04/2009 (All.33), e successivo elenco dei subalterni assegnati del 08/06/2009 (All.34);

documentazione dalla quale si rileva la presenza dei seguenti Beni Comuni non Censibili catastalmente identificati al Catasto Fabbricati del Comune di TERRANUOVA BRACCIOLINI, in Foglio di mappa n.4 Particella n.144:

- Sub.29 – B.C.N.C., individuato quale *resede comune*;
- Sub.30 – B.C.N.C., individuato quale *corridoio comune* (interno all'edificio).

La sottoscritta, come già precedentemente relazionato, evidenzia che per accedere alle uu.ii. pignorate Subb.4-8-10-15-25-27, risulta necessario attraversare/percorrere il *resede comune* Sub.29 ed il *corridoio comune* Sub.30.

Ciò evidenziato, viene specificato che detti Beni Comuni non Censibili Sub.29 e Sub.30, **non risultano inseriti nella Nota di Trascrizione del Pignoramento** (All.50).

* * * * * *

10) RISPOSTA ALL'INCARICO n.10

I beni pignorati in questione, nel Regolamento Urbanistico comunale risultano inseriti in zona classificata come *"E8 - LE COLLINE DEL VALDARNO"* di cui all'Articolo *53* delle N.T.A. del Regolamento Urbanistico.

Per una identificazione della zona urbanistica e delle correlate Norme Tecniche di Attuazione, si allega estratto della Tavola 05 di RU (All.17) ed estratto delle N.T.A. del Regolamento Urbanistico Articolo 53 (All.18).

Inoltre viene segnalato che l'edificio nel quale sono inserite le unità immobiliari pignorate in questione risulta schedato al Comune di Terranuova Bracciolini con scheda n.168 (All.19).

* * * * * *

11) RISPOSTA ALL'INCARICO n.11

In Primo Luogo è stato proceduto a cercare presso l'archivio comunale competente provvedimenti/pratiche/titoli edilizi inerenti le unità immobiliari in questione, e dalla ricerca sono emersi i seguenti provvedimenti/pratiche/titoli edilizi inerenti il bene immobile in questione.

- (All.02) PERMESSO DI COSTRUIRE rilasciato dal Comune di Terranuova Bracciolini N.09/2006 del 29/06/2006 "*ristrutturazione e variazione di destinazione d'uso di ex tabaccaia con formazione di n.14 alloggi e trasferimento di volumetrie per la realizzazione di un nuovo fabbricato di civile abitazione*", relativamente al quale viene riportata la seguente correlata documentazione:
  - (All.03) ATTO D'OBBLIGO UNILATERALE del 09/06/2006 ai rogiti del [redacted] Notaio Rep. Not. n.45984, n.19455 di Racc., registrato a Montevarchi il 13/06/2006;
  - (All.04) Polizza fidejussoria [redacted] n.[redacted] del [redacted];
  - (All.05) DOMANDA DI AUTORIZZAZIONE AI FINI IDRAULICI del 01/06/2006;
  - (All.06) Tav. n.16 PLANIMETRIA GENERALE (stato di progetto);
  - (All.07) COMUNICAZIONE INIZIO LAVORI EDILIZI prot. n.15575 del 31/07/2006;

  Viene specificato che il termine di ultimazione dei lavori di cui al PdC N.09/2006 del 29/06/2006 in questione risulta essere stato prorogato più volte, in ultima proroga rilasciata si riporta:
  - (All.08) PROROGA ULTIMAZIONE DEI LAVORI autorizzata dal Comune di Terranuova Bracciolini il 30/07/2013 (con termine stabilito per la ultimazione dei lavori: 31/07/2014).
- (All.09) DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA (DIA) depositata al Comune di Terranuova Bracciolini in data 28/05/2009 con prot. n.0010109 (Pratica n.105-2009), "*perforazione di un pozzo*", relativamente alla quale si riportano i seguenti allegati:
  - (All.10) COMUNICAZIONE DI INIZIO LAVORI prot. n.0013520 del 22/07/2009;
  - (All.11) lettera di comunicazione dimissioni del D.LI. prot. n.0006283 del 16/04/2012;
- (All.12) SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI INIZIO ATTIVITA' (SCIA) depositata al Comune di Terranuova Bracciolini in data 23/06/2017 con prot. n.10524 (Pratica n.068-2017) "*realizzazione di cappotto isolante interno e piccoli spostamenti di tramezzature. Completamento degli impianti elettrici e termo-idraulico. Completamento con pavimentazione e rivestimenti interni e tinteggiatura*", relativamente al quale viene riportata la seguente correlata documentazione:
  - (All.13) relazione tecnico descrittiva;
  - (All.14) Tavola n.1 (stato attuale);
  - (All.15) Tavola n.2 (stato modificato);
  - (All.16) Tavola n.3 (stato sovrapposto).

Inoltre viene segnalato che l'edificio nel quale sono inserite le unità immobiliari pignorate in questione risulta schedato al Comune di Terranuova Bracciolini con scheda n.168 (All.19).

Viene evidenziato che la ricerca dei provvedimenti/pratiche/titoli edilizi inerenti i beni in questione è stata effettuata dalla sottoscritta con l'ausilio del personale comunale su base dei nominativi reperiti nonché di quanto risultante dai Titoli di Provenienza; ciò considerato la sottoscritta si ritiene esonerata da ogni responsabilità derivante dall'esistenza di altri eventuali provvedimenti edilizi/pratiche edilizie inerenti i beni in questione, salvo comunicazioni dei relativi estremi da Parte del Debitore Esecutato (come nota alla relazione) da ricevere almeno 7 gg. prima dell'udienza per l'autorizzazione/emissione ordinanza della vendita.

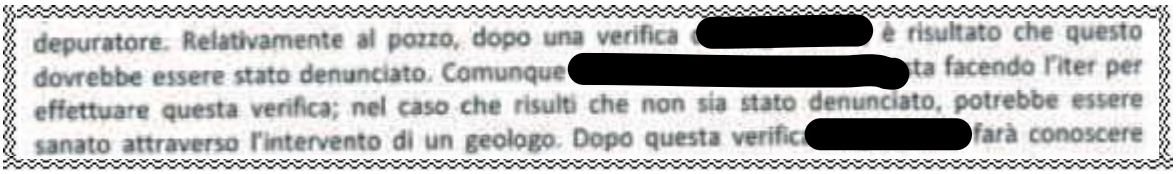
Reperiti i titoli edilizi dianzi elencati, viene ritenuto di specificare quanto segue:

- ✓ per quanto al PERMESSO DI COSTRUIRE rilasciato dal Comune di Terranuova Bracciolini N.09/2006 del 29/06/2006 (All.02), i lavori previsti nel PdC N.09/2006 non risultano essere stati ultimati ed i termini di ultimazione lavori risultano scaduti (termine di ultimazione al 31/07/2014); agli atti non è stata riscontrata presenza di documentazione inerente quale:
  - comunicazione di *fine lavori parziale* e/o deposito attestante uno *stato realizzato delle opere* riferite alle uu.ii. pignorate un questione:
  - comunicazione di *fine lavori parziale* e/o uno *stato realizzato* delle opere riferite alle opere previste nell'Atto d'Obbligo Unilaterale (All.03), opere sinteticamente identificate quali *opere di sistemazione ambientale*;
  - documentazione di rispondenza/collaudo inerente la realizzazione delle opere strutturali;
- ✓ per quanto alla DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA (All.09) depositata in data 28/05/2009 con prot. n.0010109 (Pratica n.105-2009), viene evidenziato che agli atti risulta depositata lettera di dimissioni del Direttore dei lavori (All.11) e non è stata riscontrata presenza di:
  - documentazione inerente una assunzione della Direzione dei Lavori da altro professionista;
  - comunicazione di *fine lavori parziale* e/o deposito attestante uno *stato realizzato delle opere*.

  Il pozzo in questione, come si rileva dalla documentazioni depositata al Comune di Terranuova Bracciolini è stato previsto per l'approvvigionamento idrico degli appartamenti costituenti l'intero edificio. In sede di soprralluogo, un condomino ivi presente ha comunicato alla sottoscritta che il pozzo è funzionante e ad uso condominiale, ed ha indicato l'ubicazione del pozzo (all'interno di un vano tecnico, vedi foto 31), in detta occasione non è stato possibile accedere al locale tecnico (chiuso a chiave) e pertanto non è stato possibile ispezionare il vano tecnico ed il pozzo in

questione. Al riguardo viene evidenziato quanto riportato nel verbale di assemblea (condominiale) del 12/01/2023 (All.39):

- - estratto da verbale di assemblea del 12/01/2023 - -


depuratore. Relativamente al pozzo, dopo una verifica [redacted] è risultato che questo dovrebbe essere stato denunciato. Comunque [redacted] ta facendo l'iter per effettuare questa verifica; nel caso che risulti che non sia stato denunciato, potrebbe essere sanato attraverso l'intervento di un geologo. Dopo questa verifica [redacted] farà conoscere

- ✓ per quanto alla SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI INIZIO ATTIVITA' (All.12) depositata in data 23/06/2017 con prot. n.10524 (Pratica n.068-2017), i lavori previsti nella SCIA Pratica n.068-2017 non risultano essere stati ultimati ed i termini di ultimazione lavori risultano scaduti. Relativamente alla SCIA Pratica n.068-2017 vengono evidenziati gli interventi previsti relativamente ai quali viene riportato un estratto della correlata Relazione Tecnica (All.13):

- - estratto da Relazione Tecnica - -

OMISSIS

Al riguardo viene specificato che agli atti non è stata riscontrata presenza di documentazione inerente quale:

- comunicazione di *fine lavori parziale* e/o deposito attestante uno *stato realizzato delle opere* riferite alle uu.ii. pignorate un questione:
- comunicazione di *fine lavori parziale* e/o uno *stato realizzato* delle opere riferite alle opere previste nell'Atto d'Obbligo Unilaterale (All.03), opere sinteticamente identificate quali *opere di sistemazione ambientale*.

Analizzata la documentazione reperita ed effettuato sopralluogo in loco, viene relazionato che per quanto:

- al pozzo, la cui realizzazione è stata prevista con la DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA (All.09) depositata in data 28/05/2009 con prot. n.0010109 (Pratica n.105-2009), non è stato possibile accedere ed ispezionare il locale tecnico (chiuso a chiave) e conseguentemente non risulta possibile indicare:
  - la conformità di quanto realizzato a quanto previsto con la DIA Pratica n.105-2009 in questione;
  - gli eventuali costi da sostenere conseguenti ad una eventuale necessità di regolarizzazione/adeguamento;

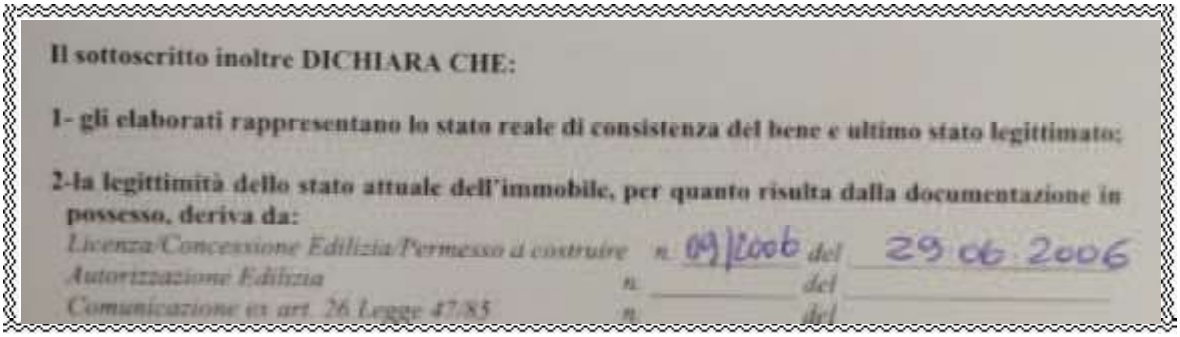
  comunque viene evidenziato il rilevato *non regolare* iter amministrativo/procedurale della DIA Pratica n.105-2009 (All.09), nonché quanto risultante dal verbale di assemblea condominiale del 12/01/2023 (All.39), conseguentemente (a livello condominiale) saranno da sostenere costi almeno per quanto la regolarizzazione amministrativa/procedurale (argomento pozzo trattato nel verbale di assemblea condominiale del 12/01/2023_All.39);

- alle unità immobiliari pignorate Subb.4-8-10, la loro formazione è stata realizzata con intervento di ristrutturazione di pre-esistente edificio (ex Tabaccaia) di cui al PdC N.09/2006 del 29/06/2006 (con realizzazione di opere strutturali), PdC N.09/2006 comprendente anche la realizzazione delle *opere di sistemazione ambientale* di cui all'ATTO D'OBBLIGO UNILATERALE del 09/06/2006,

  dette uu.ii. successivamente sono state interessate da intervento edilizio (non comprendente opere strutturali) di cui alla SCIA Pratica n.068-2017 (All.12) avente ad oggetto il completamento di n.4 uu.ii. (tra cui le uu.ii. Subb.4-8-10 in questione) ed il completamento delle opere necessarie ad adempiere a quanto previsto nell'ATTO D'OBBLIGO UNILATERALE del 09/06/2006.

  Tenuto conto che detta SCIA Pratica n.068-2017 (All.12) contiene specifica dichiarazione di legittimità dell'immobile a firma del tecnico incaricato (*v. pag.8 di 18 della modulistica SCIA_All.12*) di cui si riporta un estratto:

- - estratto da modulistica SCIA (All.12):



Il sottoscritto inoltre DICHIARA CHE:

1- gli elaborati rappresentano lo stato reale di consistenza del bene e ultimo stato legittimato;

2-la legittimità dello stato attuale dell'immobile, per quanto risulta dalla documentazione in possesso, deriva da:

Licenza/Concessione Edilizia/Permesso a costruire n. 09/2006 del 29/06/2006
Autorizzazione Edilizia n. _____ del _____
Comunicazione ex art. 26 Legge 47/85 n. _____ del _____

la legittimità delle uu.ii. Subb.4-8-10 in questione al momento del deposito della SCIA Pratica n.068-2017 (23/06/2017) risulta dichiarata dal tecnico asseverante la SCIA con correlate responsabilità assunte dal tecnico asseverante medesimo, che non potranno in nessun caso essere attribuite alla sottoscritta la quale ne ha preso semplicemente atto e ne ha fornito inerente documentazione; ciò considerato e rilevato, la sottoscritta non ha proceduto ad una analisi/verifica delle opere (anche di carattere strutturale) realizzate precedentemente alla SCIA Pratica n.068-20, e non è entrata nel merito delle:

- procedure amministrative ed istruttorie adottate;
- dichiarazioni/asseverazioni di legittimità/conformità rese da tecnico abilitato;

le cui responsabilità risultano in capo ai correlati uffici e professionisti intervenuti, e non potranno in nessun caso essere attribuite alla sottoscritta la quale ne ha preso semplicemente atto e ne ha fornito inerente documentazione.

Tenuto conto di quanto sopra relazionato (con particolare riferimento alla legittimità dichiarata al 23/06/2017 dal tecnico asseverante la SCIA) la sottoscritta procede ad indicare la conformità o meno delle uu.ii. subb.4-8-10 rispetto a quanto previsto nell'ultimo Titolo Edilizio depositato di cui alla SCIA Pratica n.068-2017 in questione (dichiarato in atti quale stato legittimo), intervento che non prevedeva opere strutturali e pertanto la sottoscritta non ha effettuato verifica inerente le parti strutturali.

Specificato quanto sopra riportato, il possibile futuro offerente, con la lettura di quanto dianzi relazionato, viene ritenuto edotto del fatto che:

- la legittimità dei beni in questione al momento del deposito della SCIA Pratica n.068-2017 (23/06/2017) è stata dichiarata dal tecnico asseverante la SCIA, con correlate responsabilità assunte dal tecnico asseverante medesimo, che non potranno in nessun caso essere attribuite alla sottoscritta la quale ne ha preso semplicemente atto e ne ha fornito inerente documentazione;

- l'analisi di conformità delle uu.ii. subb.4-8-10 nel prosieguo relazionata dalla sottoscritta è riferita e basata sul confronto di quanto rilevato in sede di sopralluogo con quanto riportato nell'ultimo Titolo Edilizio depositato di cui alla SCIA Pratica n.068-2017 in questione (dichiarato in atti quale stato legittimo), e che eventuali omissioni procedurali/amministrative e/o dichiarazioni/asseverazioni non rispondenti a quanto dichiarato/asseverato dovessero eventualmente emergere dai titoli edilizi dianzi riportati in elenco non potranno essere attribuite in alcun ,modo alla sottoscritta ma dovranno essere attribuite ai correlati uffici e professionisti intervenuti che ne hanno curato l'istruttoria ed effettuato le correlate dichiarazioni/asseverazioni; altresì viene specificato che la sottoscritta non ha proceduto ad una verifica/analisi delle opere strutturali.

Relazionato quanto sopra la sottoscritta ha proceduto a confrontare lo *stato attuale/rilevato* delle parti di edificio in questione (subb.4-8-10) con la documentazione urbanistica di cui alla SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI INIZIO ATTIVITA' (All.12) depositata al Comune di Terranuova Bracciolini in data 23/06/2017 con prot. n.10524 (Pratica n.068-2017), e da detto confronto sono emerse una serie di incoerenze/incongruenze che passo ad elencare.

Ω

Dopo avere trattato gli aspetti urbanistici riguardanti tutte le uu.ii. pignorate, viene proceduto ad una differenziata trattazione delle medesime, inerenti gli aspetti urbanistici propri della singola u.i.

➢ **11.1) Per quanto alla seguente u.i. pignorata:**

Un. Neg. **Imm.n.**	**Comune,** **Indirizzo**	**Identificazione catastale,** **Categoria catastale**
Un. Neg.**1** Imm.n.**1**	Terranuova Bracciolini (AR), Fraz. Piantravigne n.60	C.F. di Terranuova Bracciolini, Fgl.4 P.lla 144 Sub.4 - cat. A/3, Abitazioni di tipo economico

Tenuto conto di quanto precedentemente relazionato concernente gli aspetti urbanistici riguardanti tutte le uu.ii. pignorate (con particolare riferimento al PdC N.09/2006 del 29/06/2006, ed alla legittimità al 23/06/2017 dichiarata dal tecnico asseverante la SCIA Pratica n.068-2017) da considerarsi quale parte integrante del presente P.to 11.1_,

e nuovamente ricordato che la SCIA depositata il 23/06/2017 con prot. n.10524 Pratica n.068-2017 (All.12) presenta ad oggetto il completamento di n.4 uu.ii. tra cui l'u.i. Sub.4 in questione ed il

completamento delle opere necessarie ad adempiere a quanto previsto nell'ATTO D'OBBLIGO UNILATERALE del 09/06/2006,

a seguito dell'analisi della documentazione reperita inerente la SCIA depositata il 23/06/2017 con prot. n.10524 Pratica n.068-2017, e della rilevazione dello *stato attuale* dell'unità Sub.4 in questione, sono emerse una serie incoerenze che passo ad elencare:

- 11.1.1_ l'u.i. risulta essere in condizione non abitabile, presenta aspetto di cantiere con lavori non ultimati, l'interno risulta essere in uno stato definibile "*al grezzo*" , in via sintetica viene citata l'assenza di intonaci e/o cartongessi/pavimenti/rivestimenti/sanitari/serramenti interni/parapetti e di tramezzature/partizioni dei locali, nonchè di impianti tecnologici;
- 11.1.2_ l'u.i., presenta dimensionamenti leggermente diversi rispetto al progetto SCIA Pratica n.068-2017;
- 11.1.3_ agli atti non risulta depositata comunicazione di *fine lavori parziale* e/o deposito attestante uno *stato realizzato delle opere* riferito all'u.i. pignorata in questione;

Rilevate le incoerenze sopra descritte, ne consegue che **l'u.i. Sub.4 in questione risulta essere non conforme** a quanto previsto nella SCIA depositata il 23/06/2017 con prot. n.10524 Pratica n.068-2017.

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

Tenuto conto:

- dell'entità delle incoerenze rilevate;
- della vigente normativa urbanistico/edilizia;
- dei lavori non ultimati;
- dell'iter amministrativo/procedurale rilevato;
- che gli elementi costruttivi rilevati portano a desumere che almeno per quanto riguarda l'involucro non siano state apportate modifiche all'unità immobiliare successivamente alla sua formazione;
- che non risulta possibile attestare la datazione della realizzazione degli interventi realizzati (entro o fuori i termini di validità del titolo edilizio), nonché del fatto che la *Tav.1_stato attuale* della SCIA Pratica n.068-2017 rappresentava l'esistenza di tramezzature/partizioni dei locali (attualmente non esistenti);
- di tutto quanto emerso e precedentemente relazionato;

la sottoscritta identifica le incoerenze rilevate come difformità urbanistiche.

Per quanto alle incoerenze riferite alla SCIA Pratica n.068-2017 dianzi richiamate, identificate come difformità urbanistiche, considerata la vigente normativa in materia urbanistico/edilizia, la sottoscritta ritiene e ipotizza che dette difformità edilizie **siano sanabili** a mezzo di presentazione al Comune di Terranuova Bracciolini di pratica di sanatoria ai sensi della L.R. n.65 del 10/11/2014 e ss.mm.ii. (Accertamento di Conformità in Sanatoria oppure deposito di S.C.I.A. in sanatoria) i cui costi vengono previsti/ipotizzati in Euro **4.900,00+iva** (comprensivi di oblazione/sanzione/oneri ect., onorari per prestazioni professionali di carattere urbanistico-architettonico, escluso prestazioni professionali di carattere extra urbanistico-architettonico, escluso iva e cap).

Viene nuovamente ricordato che l'unità immobiliare in questione risulta essere in condizione non abitabile, e non risulta essere esistente dichiarazione di agibilità (neanche riferita ad epoca e/o interventi pregressi);
al riguardo viene specificato che al momento che verrà proceduto ad ultimare i lavori occorrerà presentare/ottenere i necessari atti/titoli urbanistici, dopodichè dovrà essere depositata al Comune di Terranuova Bracciolini Attestazione Asseverata di Conformità e Attestazione Asseverata di Agibilità che dovrà essere corredata da una serie di documenti e dichiarazioni/asseverazioni così come previsto dalla vigente normativa (a titolo esemplificativo e non esaustivo si citano certificazioni/dichiarazioni/asseverazioni inerenti la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico, barriere architettoniche, certificazione/collaudo/rispondenza/idoneità strutturale, ect.).

Ai fini dell'istanza di sanatoria che l'aggiudicatario possa presentare per la regolarizzazione delle incoerenze/difformità rilevate, la sottoscritta ritiene che l'u.i. pignorata:

- non si trovi nelle condizioni previste dall' art.40, 6° co., della legge 28/02/1985 n.47;
- si trovi nelle condizioni previste dall' art.46, 5° co., del DPR 6/6//2001 n.380, con costi da sostenere previsti/ipotizzati in Euro **4.900,00+iva** (comprensivi di oblazione/sanzione/oneri ect., onorari per prestazioni professionali di carattere urbanistico-architettonico, escluso prestazioni professionali di carattere extra urbanistico-architettonico, escluso iva e cap).

Come specificato al successivo P.to 15_ della Consulenza, riguardo all'impiantistica a servizio comune delle unità immobiliari facenti parte del compendio, in sede di sopralluogo non è stato possibile verificare la consistenza e l'adeguatezza della medesima alla vigente normativa, compreso l'adeguatezza o meno di quella parte di impiantistica inerente il sistema di smaltimento dei reflui;

al riguardo viene ricordato ed evidenziato quanto trattato nel verbale di assemblea condominiale del 12/01/2023 (All.39).

Ω

Per quanto concerne le *opere di sistemazione ambientale* di cui all'ATTO D'OBBLIGO UNILATERALE del 09/06/2006 (All.03), contenute all'interno del già menzionato PERMESSO DI COSTRUIRE rilasciato dal Comune di Terranuova Bracciolini N.09/2006 del 29/06/2006 (All.02), le medesime non risultano ultimate; al riguardo viene evidenziato che l'obbligazione è stata assunta dalla [redacted] per se e per i suoi aventi causa, e che a garanzia dell'adempimento è stata rilasciata Polizza fidejussoria [redacted] n. [redacted] del [redacted] (All.04).

Ω Ω Ω

- **11.2) Per quanto alla seguente u.i. pignorata:**

Un. Neg. Imm.n.	Comune, Indirizzo	Identificazione catastale, Categoria catastale
Un. Neg.**1** Imm.n.**2**	Terranuova Bracciolini (AR), Fraz. Piantravigne n.60	C.F. di Terranuova Bracciolini, Fgl.4 P.lla 144 Sub.8 - cat. A/10, Uffici e studi privati

Tenuto conto di quanto precedentemente relazionato concernente gli aspetti urbanistici riguardanti tutte le uu.ii. pignorate (con particolare riferimento al PdC N.09/2006 del 29/06/2006, ed alla legittimità al 23/06/2017 dichiarata dal tecnico asseverante la SCIA Pratica n.068-2017) da considerarsi quale parte integrante del presente P.to 11.2_,

e nuovamente ricordato che la SCIA depositata il 23/06/2017 con prot. n.10524 Pratica n.068-2017 (All.12) presenta ad oggetto il completamento di n.4 uu.ii. tra cui l'u.i. Sub.8 in questione ed il completamento delle opere necessarie ad adempiere a quanto previsto nell'ATTO D'OBBLIGO UNILATERALE del 09/06/2006,

a seguito dell'analisi della documentazione reperita inerente la SCIA depositata il 23/06/2017 con prot. n.10524 Pratica n.068-2017, e della rilevazione dello *stato attuale* dell'unità Sub.8 in questione, sono emerse una serie incoerenze che passo ad elencare:

- 11.2.1_ l'u.i. risulta essere in condizione non abitabile, presenta aspetto di cantiere con lavori non ultimati, l'interno risulta essere in uno stato definibile "*al grezzo o semi-grezzo*" , in via sintetica viene citata l'assenza di pavimenti/sanitari/serramenti interni/parapetti nonchè carenza di impiantistica;

- 11.2.2_ l'u.i., presenta dimensionamenti leggermente diversi rispetto al progetto SCIA Pratica n.068-2017;
- 11.2.3_ agli atti non risulta depositata comunicazione di *fine lavori parziale* e/o deposito attestante uno *stato realizzato delle opere* riferito all'u.i. pignorata in questione;

Rilevate le incoerenze sopra descritte, ne consegue che **l'u.i. Sub.8 in questione risulta essere non conforme** a quanto previsto nella SCIA depositata il 23/06/2017 con prot. n.10524 Pratica n.068-2017.

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

Tenuto conto:

- dell'entità delle incoerenze rilevate;
- della vigente normativa urbanistico/edilizia;
- dei lavori non ultimati;
- dell'iter amministrativo/procedurale rilevato;
- che gli elementi costruttivi rilevati portano a desumere che almeno per quanto riguarda l'involucro non siano state apportate modifiche all'unità immobiliare successivamente alla sua formazione;
- che non risulta possibile attestare la datazione della realizzazione degli interventi realizzati (entro o fuori i termini di validità del titolo edilizio);
- di tutto quanto emerso e precedentemente relazionato;

la sottoscritta identifica le incoerenze rilevate come difformità urbanistiche.

Per quanto alle incoerenze riferite alla SCIA Pratica n.068-2017 dianzi richiamate, le medesime potrebbero eventualmente non essere identificate come difformità urbanistiche con violazioni passibili di sanzionamento, e regolarizzate mediante deposito al Comune di *"attestazione dello stato legittimo"* ai sensi dell'art.198 della L.R. 10/11/2014 n.65, comunque la sottoscritta (considerata la particolarità del caso) in via cautelativa identifica dette incoerenze rilevate come difformità urbanistiche con violazioni passibili di sanzionamento **sanabili** a mezzo di presentazione al Comune di Terranuova Bracciolini di pratica di sanatoria ai sensi della L.R. n.65 del 10/11/2014 e ss.mm.ii. (Accertamento di Conformità in Sanatoria oppure deposito di S.C.I.A. in sanatoria) i cui costi vengono previsti/ipotizzati in Euro **4.900,00+iva** (comprensivi di oblazione/sanzione/oneri ect., onorari per prestazioni professionali di carattere urbanistico-architettonico, escluso prestazioni professionali di carattere extra urbanistico-architettonico, escluso iva e cap).

Viene nuovamente ricordato che l'unità immobiliare in questione risulta essere in condizione non abitabile, e non risulta essere esistente dichiarazione di agibilità (neanche riferita ad epoca e/o interventi pregressi);
al riguardo viene specificato che al momento che verrà proceduto ad ultimare i lavori occorrerà presentare/ottenere i necessari atti/titoli urbanistici, dopodichè dovrà essere depositata al Comune di Terranuova Bracciolini Attestazione Asseverata di Conformità e Attestazione Asseverata di Agibilità che dovrà essere corredata da una serie di documenti e dichiarazioni/asseverazioni così come previsto dalla vigente normativa (a titolo esemplificativo e non esaustivo si citano certificazioni/ dichiarazioni/asseverazioni inerenti la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico, barriere architettoniche, certificazione/collaudo/rispondenza/idoneità strutturale, ect.).

Ai fini dell'istanza di sanatoria che l'aggiudicatario possa presentare per la regolarizzazione delle incoerenze/difformità rilevate, la sottoscritta ritiene che l'u.i. pignorata:

- non si trovi nelle condizioni previste dall' art.40, 6° co., della legge 28/02/1985 n.47;
- si trovi nelle condizioni previste dall' art.46, 5° co., del DPR 6/6//2001 n.380, con costi da sostenere previsti/ipotizzati in Euro **4.900,00+iva** (comprensivi di oblazione/sanzione/oneri ect., onorari per prestazioni professionali di carattere urbanistico/architettonico, escluso prestazioni professionali di carattere extra urbanistico/architettonico, escluso iva e cap).

Come specificato al successivo P.to 15_ della Consulenza, riguardo all'impiantistica a servizio comune delle unità immobiliari facenti parte del compendio, in sede di sopralluogo non è stato possibile verificare la consistenza e l'adeguatezza della medesima alla vigente normativa, compreso l'adeguatezza o meno di quella parte di impiantistica inerente il sistema di smaltimento dei reflui;
al riguardo viene ricordato ed evidenziato quanto trattato nel verbale di assemblea condominiale del 12/01/2023 (All.39).

Ω

Per quanto concerne le *opere di sistemazione ambientale* di cui all'ATTO D'OBBLIGO UNILATERALE del 09/06/2006 (All.03), contenute all'interno del già menzionato PERMESSO DI COSTRUIRE rilasciato dal Comune di Terranuova Bracciolini N.09/2006 del 29/06/2006 (All.02), le medesime non risultano ultimate; al riguardo viene evidenziato che l'obbligazione è stata assunta dalla [redacted] per se e per i suoi aventi causa, e che a garanzia

dell'adempimento è stata rilasciata Polizza fidejussoria [redacted] n.[redacted] del [redacted] (All.04).

Ω Ω Ω

➢ **11.3) Per quanto alla seguente u.i. pignorata:**

Un. Neg. **Imm.n.**	**Comune,** **Indirizzo**	**Identificazione catastale,** **Categoria catastale**
Un. Neg.**1** Imm.n.**3**	Terranuova Bracciolini (AR), Fraz. Piantravigne n.60	C.F. di Terranuova Bracciolini, Fgl.4 P.lla 144 Sub.10 - cat. A/3, Abitazioni di tipo economico

Tenuto conto di quanto precedentemente relazionato concernente gli aspetti urbanistici riguardanti tutte le uu.ii. pignorate (con particolare riferimento al PdC N.09/2006 del 29/06/2006, ed alla legittimità al 23/06/2017 dichiarata dal tecnico asseverante la SCIA Pratica n.068-2017) da considerarsi quale parte integrante del presente P.to 11.3_,

e nuovamente ricordato che la SCIA depositata il 23/06/2017 con prot. n.10524 Pratica n.068-2017 (All.12) presenta ad oggetto il completamento di n.4 uu.ii. tra cui l'u.i. Sub.10 in questione ed il completamento delle opere necessarie ad adempiere a quanto previsto nell'ATTO D'OBBLIGO UNILATERALE del 09/06/2006,

a seguito dell'analisi della documentazione reperita inerente la SCIA depositata il 23/06/2017 con prot. n.10524 Pratica n.068-2017, e della rilevazione dello *stato attuale* dell'unità Sub.10 in questione, sono emerse una serie incoerenze che passo ad elencare:

- 11.3.1_ l'u.i. risulta essere in condizione non abitabile, presenta aspetto di cantiere con lavori non ultimati, l'interno risulta essere in uno stato definibile "*al grezzo*" , in via sintetica viene citata l'assenza di intonaci e/o cartongessi/pavimenti/rivestimenti/sanitari/serramenti interni/parapetti e di tramezzature/partizioni dei locali, nonché della maggior parte dell'impiantistica;
- 11.3.2_ l'u.i., presenta dimensionamenti leggermente diversi rispetto al progetto SCIA Pratica n.068-2017;
- 11.3.3_ agli atti non risulta depositata comunicazione di *fine lavori parziale* e/o deposito attestante uno *stato realizzato delle opere* riferito all'u.i. pignorata in questione;

Rilevate le incoerenze sopra descritte, ne consegue che **l'u.i. Sub.10 in questione risulta essere non conforme** a quanto previsto nella SCIA depositata il 23/06/2017 con prot. n.10524 Pratica n.068-2017.

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

Tenuto conto:

- dell'entità delle incoerenze rilevate;
- della vigente normativa urbanistico/edilizia;
- dei lavori non ultimati;
- dell'iter amministrativo/procedurale rilevato;
- che gli elementi costruttivi rilevati portano a desumere che almeno per quanto riguarda l'involucro non siano state apportate modifiche all'unità immobiliare successivamente alla sua formazione;
- che non risulta possibile attestare la datazione della realizzazione degli interventi realizzati (entro o fuori i termini di validità del titolo edilizio), nonché del fatto che la *Tav.1_stato attuale* della SCIA Pratica n.068-2017 rappresentava l'esistenza di tramezzature/partizioni dei locali (attualmente non esistenti);
- di tutto quanto emerso e precedentemente relazionato;

la sottoscritta identifica le incoerenze rilevate come difformità urbanistiche.

Per quanto alle incoerenze riferite alla SCIA Pratica n.068-2017 dianzi richiamate, identificate come difformità urbanistiche, considerata la vigente normativa in materia urbanistico/edilizia, la sottoscritta ritiene e ipotizza che dette difformità edilizie **siano sanabili** a mezzo di presentazione al Comune di Terranuova Bracciolini di pratica di sanatoria ai sensi della L.R. n.65 del 10/11/2014 e ss.mm.ii. (Accertamento di Conformità in Sanatoria oppure deposito di S.C.I.A. in sanatoria) i cui costi vengono previsti/ipotizzati in Euro **4.900,00+iva** (comprensivi di oblazione/sanzione/oneri ect., onorari per prestazioni professionali di carattere urbanistico/architettonico, escluso prestazioni professionali di carattere extra urbanistico/architettonico, escluso iva e cap).

Viene nuovamente ricordato che l'unità immobiliare in questione risulta essere in condizione non abitabile, e non risulta essere esistente dichiarazione di agibilità (neanche riferita ad epoca e/o interventi pregressi);

al riguardo viene specificato che al momento che verrà proceduto ad ultimare i lavori occorrerà presentare/ottenere i necessari atti/titoli urbanistici, dopodichè dovrà essere depositata al Comune di Terranuova Bracciolini Attestazione Asseverata di Conformità e Attestazione Asseverata di Agibilità che dovrà essere corredata da una serie di documenti e dichiarazioni/asseverazioni così come previsto dalla vigente normativa (a titolo esemplificativo e

non esaustivo si citano certificazioni/ dichiarazioni/asseverazioni inerenti la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico, barriere architettoniche, certificazione/collaudo/rispondenza/idoneità strutturale, ect.).

Ai fini dell'istanza di sanatoria che l'aggiudicatario possa presentare per la regolarizzazione delle incoerenze/difformità rilevate, la sottoscritta ritiene che l'u.i. pignorata:

- non si trovi nelle condizioni previste dall' art.40, 6° co., della legge 28/02/1985 n.47;
- si trovi nelle condizioni previste dall' art.46, 5° co., del DPR 6/6//2001 n.380, con costi da sostenere previsti/ipotizzati in Euro **4.900,00+iva** (comprensivi di oblazione/sanzione/oneri ect., onorari per prestazioni professionali di carattere urbanistico-architettonico, escluso prestazioni professionali di carattere extra urbanistico-architettonico, escluso iva e cap).

Come specificato al successivo P.to 15_ della Consulenza, riguardo all'impiantistica a servizio comune delle unità immobiliari facenti parte del compendio, in sede di sopralluogo non è stato possibile verificare la consistenza e l'adeguatezza della medesima alla vigente normativa, compreso l'adeguatezza o meno di quella parte di impiantistica inerente il sistema di smaltimento dei reflui;
al riguardo viene ricordato ed evidenziato quanto trattato nel verbale di assemblea condominiale del 12/01/2023 (All.39).

Ω

Per quanto concerne le *opere di sistemazione ambientale* di cui all'ATTO D'OBBLIGO UNILATERALE del 09/06/2006 (All.03), contenute all'interno del già menzionato PERMESSO DI COSTRUIRE rilasciato dal Comune di Terranuova Bracciolini N.09/2006 del 29/06/2006 (All.02), le medesime non risultano ultimate; al riguardo viene evidenziato che l'obbligazione è stata assunta dalla [redacted] per se e per i suoi aventi causa, e che a garanzia dell'adempimento è stata rilasciata Polizza fidejussoria [redacted] n. [redacted] del [redacted] (All.04).

Ω Ω Ω

➢ **11.4) Per quanto alla seguente u.i. pignorata:**

Un. Neg. Imm.n.	Comune, Indirizzo	Identificazione catastale, Categoria catastale
Un. Neg.**1** Imm.n.**4**	Terranuova Bracciolini (AR), Fraz. Piantravigne snc	C.F. di Terranuova Bracciolini, Fgl.4 P.lla 144 Sub.15 - cat. C/6, Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse

L'u.i. in questione risulta essere un posto auto scoperto (pertanto non risulta essere edificio o parte di edificio), comunque viene tenuto conto di quanto precedentemente relazionato concernente gli aspetti urbanistici riguardanti tutte le uu.ii. pignorate da considerarsi quale parte integrante del presente P.to 11.4_, altresì viene specificato che la formazione dei posti auto (comprensiva del sovrastante pergolato) risulta inserita nell'intervento di ristrutturazione di cui al PdC N.09/2006 del 29/06/2006, PdC N.09/2006 comprendente anche la realizzazione delle *opere di sistemazione ambientale* di cui all'ATTO D'OBBLIGO UNILATERALE del 09/06/2006.

Per quanto concerne le *opere di sistemazione ambientale* di cui all'ATTO D'OBBLIGO UNILATERALE del 09/06/2006 (All.03), contenute all'interno del già menzionato PERMESSO DI COSTRUIRE rilasciato dal Comune di Terranuova Bracciolini N.09/2006 del 29/06/2006 (All.02), le medesime non risultano ultimate; al riguardo viene evidenziato che l'obbligazione è stata assunta dalla [redacted] per se e per i suoi aventi causa, e che a garanzia dell'adempimento è stata rilasciata Polizza fidejussoria [redacted] n. [redacted] del [redacted] (All.04).

Ω Ω Ω

➢ **11.5) Per quanto alla seguente u.i. pignorata:**

Un. Neg. Imm.n.	Comune, Indirizzo	Identificazione catastale, Categoria catastale
Un. Neg.**1** Imm.n.**5**	Terranuova Bracciolini (AR), Fraz. Piantravigne snc	C.F. di Terranuova Bracciolini, Fgl.4 P.lla 144 Sub.25 - cat. C/6, Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse

L'u.i. in questione risulta essere un posto auto scoperto (pertanto non risulta essere edificio o parte di edificio), comunque viene tenuto conto di quanto precedentemente relazionato concernente gli aspetti urbanistici riguardanti tutte le uu.ii. pignorate da considerarsi quale parte integrante del presente P.to 11.5_, altresì viene specificato che la formazione dei posti auto (comprensiva del sovrastante pergolato) risulta inserita nell'intervento di ristrutturazione di cui al PdC N.09/2006 del

29/06/2006, PdC N.09/2006 comprendente anche la realizzazione delle *opere di sistemazione ambientale* di cui all'ATTO D'OBBLIGO UNILATERALE del 09/06/2006.

Per quanto concerne le *opere di sistemazione ambientale* di cui all'ATTO D'OBBLIGO UNILATERALE del 09/06/2006 (All.03), contenute all'interno del già menzionato PERMESSO DI COSTRUIRE rilasciato dal Comune di Terranuova Bracciolini N.09/2006 del 29/06/2006 (All.02), le medesime non risultano ultimate; al riguardo viene evidenziato che l'obbligazione è stata assunta dalla [redacted] per se e per i suoi aventi causa, e che a garanzia dell'adempimento è stata rilasciata Polizza fidejussoria [redacted] n. [redacted] del [redacted] (All.04).

Ω Ω Ω

- **11.6) Per quanto alla seguente u.i. pignorata:**

Un. Neg. **Imm.n.**	**Comune,** **Indirizzo**	**Identificazione catastale,** **Categoria catastale**
Un. Neg.**1** Imm.n.**6**	Terranuova Bracciolini (AR), Fraz. Piantravigne snc	C.F. di Terranuova Bracciolini, Fgl.4 P.lla 144 Sub.27 - cat. C/6, Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse

L'u.i. in questione risulta essere un posto auto scoperto (pertanto non risulta essere edificio o parte di edificio), comunque viene tenuto conto di quanto precedentemente relazionato concernente gli aspetti urbanistici riguardanti tutte le uu.ii. pignorate da considerarsi quale parte integrante del presente P.to 11.6_, altresì viene specificato che la formazione dei posti auto (comprensiva del sovrastante pergolato) risulta inserita nell'intervento di ristrutturazione di cui al PdC N.09/2006 del 29/06/2006, PdC N.09/2006 comprendente anche la realizzazione delle *opere di sistemazione ambientale* di cui all'ATTO D'OBBLIGO UNILATERALE del 09/06/2006.

Per quanto concerne le *opere di sistemazione ambientale* di cui all'ATTO D'OBBLIGO UNILATERALE del 09/06/2006 (All.03), contenute all'interno del già menzionato PERMESSO DI COSTRUIRE rilasciato dal Comune di Terranuova Bracciolini N.09/2006 del 29/06/2006 (All.02), le medesime non risultano ultimate; al riguardo viene evidenziato che l'obbligazione è stata assunta dalla [redacted] per se e per i suoi aventi causa, e che a garanzia dell'adempimento è stata rilasciata Polizza fidejussoria [redacted] n. [redacted] del [redacted] (All.04).

Ω Ω Ω

Specificazione dell'esperto inerente tutti i beni pignorati, da considerarsi parte integrante di quanto sopra riportato.

La sottoscritta evidenzia che:

- la possibilità di sanatoria/regolarizzazione e l'importo da applicare per oblazione/sanzione amministrativa/sanzione pecuniaria/oneri, sono stati ipotizzati dalla sottoscritta sui dati rilevati, sulla base della vigente normativa in materia e della propria esperienza, in ragione della natura e della consistenza delle incoerenze/difformità riscontrate;

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

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

- ai fini dell'ottenimento della sanatoria (nonché di una futura agibilità), il Comune richiederà specifica documentazione di idoneità/rispondenza alla normativa strutturale. Detto accertamento strutturale nonché la quantificazione dei costi necessari all'eventuale adeguamento delle strutture alla normativa strutturale, necessita di operazioni relativamente complesse che richiedono una specifica analisi/verifica/calcolo degli elementi strutturali da effettuarsi da parte di professionista abilitato avente capacità e nozioni specifiche in materia di progettazione e calcolo strutturale; la sottoscritta, considerato che la richiesta di ausilio di un professionista abilitato avente capacità e nozioni specifiche in materia di progettazione e calcolo strutturale avrebbe comportato costi ulteriori alla procedura, in questa fase non ha ritenuto di richiedere l'ausilio di detto professionista, pertanto successivamente all'analisi degli elementi strutturali da effettuarsi da parte di professionista abilitato avente capacità e nozioni specifiche in materia di progettazione e calcolo strutturale, ai fini del rilascio della sanatoria (nonché di una futura agibilità), oltre ai costi ipotizzati dalla sottoscritta, potrebbero eventualmente scaturire ulteriori oneri/costi/aggravi compreso

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

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

pertanto ai fini dell'ottenimento della sanatoria/regolarizzazione, oltre ai costi ipotizzati dalla sottoscritta (sia per quanto riguarda adempimenti ed oneri amministrativi, sia per quanto riguarda adempimenti ed oneri per l'esecuzione materiale di eventuali necessari interventi per adeguamenti), ***in considerazione dell'attuale situazione urbanistica che risulta essere particolarmente complessa*** *potrebbero eventualmente scaturire ulteriori oneri/costi/aggravi compreso eventuali opere di adeguamento (rispetto agli oneri/costi ipotizzati dalla sottoscritta) a carico del possibile futuro acquirente/aggiudicatario richiedente le pratiche/istanze (costi ad oggi non computabili per la motivazione dianzi riportata);*

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

Il possibile futuro offerente, con la lettura di quanto relazionato dalla sottoscritta, ***viene ritenuto edotto sulla situazione urbanistica dei beni in questione e delle particolari e complesse problematiche correlate****, e su le difformità edilizie e/o opere in contrasto alla vigente normativa.*

Ω

Nota informativa generale di specificazione in merito alle non conformità ritenute sanabili/regolarizzabili

L' "accertamento di conformità in Sanatoria o S.C.I.A. in sanatoria", "C.I.L.A. TARDIVA", "attestazione dello stato legittimo" sono strumenti/procedure attraverso le quali l'ordinamento consente di poter

legittimare/regolarizzare interventi realizzati in assenza di titolo edilizio o in difformità da esso (Licenza Edilizia, Concessione Edilizia, Permesso di Costruire, S.C.I.A., C.I.L.A ect).

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

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

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

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

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

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

La S.C.I.A. in sanatoria, la C.I.L.A. TARDIVA, e l' "attestazione dello stato legittimo", sono accompagnate da una relazione del professionista abilitato, che assevera la conformità degli interventi ed opere agli strumenti di pianificazione urbanistica ed al regolamento edilizio, nonché il rispetto delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia, ed è comunque sottoposta alla verifiche di legge/norme di settore.

la sottoscritta evidenzia che:

- *la possibilità di sanatoria/regolarizzazione e l'importo da applicare per oblazione/sanzione amministrativa/sanzione pecuniaria/oneri costo di costruzione, sono stati ipotizzati dalla sottoscritta sui dati rilevati, sulla base della vigente normativa in materia e della propria esperienza, in ragione della natura e della consistenza della difformità/abuso;*

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

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

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

- ai fini dell'ottenimento della sanatoria, le difformità/abusi rilevate, sotto il profilo igienico-sanitario, dovranno essere certificate rispondenti alla vigente normativa di carattere igienico-sanitario, ed il Comune richiederà specifica documentazione di rispondenza alla normativa igienico-sanitaria; a tal proposito viene evidenziato che in sede di accesso/sopralluogo non è

stato possibile verificare l' esistenza o meno di un adeguato (rispondente alla normativa) impianto di smaltimento dei reflui;

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

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

Il possibile futuro offerente, con la lettura di quanto relazionato dalla sottoscritta, risulta edotto sulla situazione urbanistica dei beni in questione e delle particolari e complesse problematiche correlate, su le difformità edilizie e/o opere in contrasto alla vigente normativa.

* * * * * *

12) RISPOSTA ALL'INCARICO n.12

In relazione allo stato di occupazione dei beni immobili in questione, la sottoscritta riporta i seguenti fatti e circostanze:

- alle unità Subb.4-8-10 (abitative) interne all'edificio, è stato proceduto ad effettuare l'accesso unitamente al personale de I.V.G. mediante l'ausilio del fabbro; dette unità risultano essere in condizioni non abitabili , presentano aspetto di cantiere con lavori non ultimati e sono apparsi non occupati da persone;
- alle unità Subb.15-25-27 (posti auto scoperti) esterne all'edificio è stato proceduto ad accedere liberamente in quanto risultano essere prive di barriere, e sono apparse non occupate;
- in seguto all'indagine effettuata presso l'Agenzia delle Entrate di Montevarchi con specifica istanza in merito all'esistenza o meno di contratti di locazione inerenti il debitore esecutato/beni immobili in questione, l'A.E. ha rilasciato specifica attestazione in data 12/07/2021 la quale riporta che dall'esame dei dati in Anagrafe Tributaria non risultano presenti contratti di locazione (All.41).

Considerato quanto dianzi riportato, tutte le unità pignorate in questione vengono considerate/valutate come **libere.**

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

* * * * * *

13) RISPOSTA ALL'INCARICO n.13

La proprietà del compendio risulta essere persona giuridica; ciò considerato, il caso in questione non rientra nella casistica di reperimento/allegazione del certificato di stato libero o estratto per riassunto dell'atto di matrimonio del proprietario esecutato titolare dei beni pignorati.

* * * * * *

14) RISPOSTA AL QUESITO n.14

Il compendio pignorato in questione non risulta occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato (la proprietà del compendio risulta essere persona giuridica).

* * * * * *

15) RISPOSTA ALL'INCARICO n.15

Trattandosi di una pluralità di unità immobiliari, viene proceduto ad una differenziata trattazione delle medesime.

➢ 15.1) Per quanto alla seguente u.i. pignorata:

Un. Neg. Imm.n.	Comune, Indirizzo	Identificazione catastale, Categoria catastale
Un. Neg.**1** Imm.n.**1**	Terranuova Bracciolini (AR), Fraz. Piantravigne n.60	C.F. di Terranuova Bracciolini, Fgl.4 P.lla 144 Sub.4 - cat. A/3, Abitazioni di tipo economico

L'u.i. Sub.4 risulta essere in condizione non abitabile, presenta aspetto di cantiere con lavori non ultimati, l'interno risulta essere in uno stato definibile "*al grezzo*", interno ove non è stata rilevata presenza di impianti tecnologici.

Ω Ω

➢ 15.2) Per quanto alla seguente u.i. pignorata:

Un. Neg. Imm.n.	Comune, Indirizzo	Identificazione catastale, Categoria catastale
Un. Neg.**1** Imm.n.**2**	Terranuova Bracciolini (AR), Fraz. Piantravigne n.60	C.F. di Terranuova Bracciolini, Fgl.4 P.lla 144 Sub.8 - cat. A/10, Uffici e studi privati

L'u.i. Sub.8 risulta essere in condizione non abitabile, presenta aspetto di cantiere con lavori non ultimati, l'interno risulta essere in uno stato definibile "*al grezzo o semi-grezzo*", interno ove è stata rilevata la presenza di impiantistica di tipo elettrico ed idraulico, impiantistica che risulta iniziata ma non ultimata.

Ω Ω

➢ 15.3) Per quanto alla seguente u.i. pignorata:

Un. Neg. Imm.n.	Comune, Indirizzo	Identificazione catastale, Categoria catastale
Un. Neg.**1** Imm.n.**3**	Terranuova Bracciolini (AR), Fraz. Piantravigne n.60	C.F. di Terranuova Bracciolini, Fgl.4 P.lla 144 Sub.10 - cat. A/3, Abitazioni di tipo economico

L'u.i. Sub.10 risulta essere in condizione non abitabile, presenta aspetto di cantiere con lavori non ultimati, l'interno risulta essere in uno stato definibile "*al grezzo*", interno ove è stata rilevata la pressochè assenza di impianti tecnologici (risultano presenti minime parti di impiantistica iniziata ma non ultimata).

Ω Ω

➢ **15.4) Per quanto alla seguente u.i. pignorata:**

Un. Neg. **Imm.n.**	**Comune,** **Indirizzo**	**Identificazione catastale,** **Categoria catastale**
Un. Neg.**1** Imm.n.**4**	Terranuova Bracciolini (AR), Fraz. Piantravigne snc	C.F. di Terranuova Bracciolini, Fgl.4 P.lla 144 Sub.15 - cat. C/6, Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse

L'unità Sub.15 in questione risulta essere un posto auto scoperto nel quale non è stata rilevata la presenza di impianti tecnologici ad eccezione di una linea elettrica con punto luce/illuminazione fissato al pergolato;

per la rilevata linea elettrica con punto luce/illuminazione, in sede di sopralluogo non è stato possibile verificare se sia di carattere privato o condominiale, nonché se sia rispondente alla vigente normativa.

Ω Ω

➢ **15.5) Per quanto alla seguente u.i. pignorata:**

Un. Neg. **Imm.n.**	**Comune,** **Indirizzo**	**Identificazione catastale,** **Categoria catastale**
Un. Neg.**1** Imm.n.**5**	Terranuova Bracciolini (AR), Fraz. Piantravigne snc	C.F. di Terranuova Bracciolini, Fgl.4 P.lla 144 Sub.25 - cat. C/6, Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse

L'unità Sub.25 in questione risulta essere un posto auto scoperto nel quale non è stata rilevata la presenza di impianti tecnologici ad eccezione di una linea elettrica con punto luce/illuminazione fissato al pergolato;

per la rilevata linea elettrica con punto luce/illuminazione, in sede di sopralluogo non è stato possibile verificare se sia di carattere privato o condominiale, nonché se sia rispondente alla vigente normativa.

Ω Ω

➢ **15.6) Per quanto alla seguente u.i. pignorata:**

Un. Neg. Imm.n.	Comune, Indirizzo	Identificazione catastale, Categoria catastale
Un. Neg.**1** Imm.n.**6**	Terranuova Bracciolini (AR), Fraz. Piantravigne snc	C.F. di Terranuova Bracciolini, Fgl.4 P.lla 144 Sub.27 - cat. C/6, Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse

L'unità Sub.27 in questione risulta essere un posto auto scoperto nel quale non è stata rilevata la presenza di impianti tecnologici ad eccezione di una linea elettrica con punto luce/illuminazione fissato al pergolato;

per la rilevata linea elettrica con punto luce/illuminazione, in sede di sopralluogo non è stato possibile verificare se sia di carattere privato o condominiale, nonché se sia rispondente alla vigente normativa.

Ω Ω

Nota comune a tutte le uu.ii. pignorate

Riguardo all'impiantistica a servizio comune delle unità immobiliari facenti parte del denominato complesso "ex tabaccaia", in sede di sopralluogo non è stato possibile verificare la funzionalità, consistenza e l'adeguatezza della medesima alla vigente normativa, con particolare riferimento di quella parte di impiantistica inerente il sistema di smaltimento dei reflui;

al riguardo viene ricordato ed evidenziato quanto trattato nel verbale di assemblea condominiale del 12/01/2023 (All.39).

Viene evidenziato che parte dell'impiantistica a servizio comune delle unità immobiliari facenti parte del denominato complesso "ex tabaccaia", insiste su particelle/beni immobili che non risultano pignorati.

Il possibile futuro offerente, con la lettura di quanto sopra relazionato (nonché della documentazione allegata) viene ritenuto edotto del fatto che non è stato possibile verificare l'esistenza o meno di una adeguata (rispondente alla vigente normativa) impiantistica a servizio comune delle unità immobiliari;

considerato quanto sopra il possibile futuro offerente viene ritenuto edotto che in seguito a future accurate analisi e valutazioni dell'impiantistica a servizio comune delle unità immobiliari in questione, ai fini dell'adeguamento alla vigente normativa dell'impiantistica medesima, potrebbero eventualmente scaturire a carico del possibile futuro aggiudicatario costi correlati.

* * * * * *

16) RISPOSTA ALL'INCARICO n.16

Il compendio staggito in questione (di proprietà del Debitore Esecutato per la quota di 1/1) si trova in Comune di Terranuova Bracciolini (AR), Fraz. Piantravigne n.60, accessibile dalla Strada Pubblica di Piantravigne, e risulta essere costituito da n.3 unità di tipo abitativo (con lavori non ultimati) e n.3 posti auto scoperti.

Nella tabella sotto riportata vengono elencati i beni immobili pignorati:

Un. Neg. **Imm.n.**	**Comune,** **Indirizzo**	**Identificazione catastale,** **Categoria catastale**
Un. Neg.**1** Imm.n.**1**	Terranuova Bracciolini (AR), Fraz. Piantravigne n.60	C.F. di Terranuova Bracciolini, Fgl.4 P.lla 144 Sub.4 - cat. A/3, Abitazioni di tipo economico
Un. Neg.**1** Imm.n.**2**	Terranuova Bracciolini (AR), Fraz. Piantravigne n.60	C.F. di Terranuova Bracciolini, Fgl.4 P.lla 144 Sub.8 - cat. A/10, Uffici e studi privati
Un. Neg.**1** Imm.n.**3**	Terranuova Bracciolini (AR), Fraz. Piantravigne n.60	C.F. di Terranuova Bracciolini, Fgl.4 P.lla 144 Sub.10 - cat. A/3, Abitazioni di tipo economico
Un. Neg.**1** Imm.n.**4**	Terranuova Bracciolini (AR), Fraz. Piantravigne snc	C.F. di Terranuova Bracciolini, Fgl.4 P.lla 144 Sub.15 - cat. C/6, Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse
Un. Neg.**1** Imm.n.**5**	Terranuova Bracciolini (AR), Fraz. Piantravigne snc	C.F. di Terranuova Bracciolini, Fgl.4 P.lla 144 Sub.25 - cat. C/6, Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse
Un. Neg.**1** Imm.n.**6**	Terranuova Bracciolini (AR), Fraz. Piantravigne snc	C.F. di Terranuova Bracciolini, Fgl.4 P.lla 144 Sub.27 - cat. C/6, Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse

considerata la presenza di una pluralità di unità immobiliari, risulta possibile, opportuno e conveniente vendere i beni in più lotti.

La sottoscritta per la formazione dei lotti ha tenuto conto di quanto riportato nel quesito e specificatamente ha:

- tenuto conto della tipologia del diritto del Debitore Esecutato sui beni;
- tenuto conto della quota del diritto del Debitore Esecutato sui beni;
- tenuto conto delle caratteristiche, destinazione di uso ed ubicazione dei beni;
- rispettato la tipologia complessiva dei beni come originariamente previsti dal progetto di ristrutturazione presentato dal Debitore Esecutato;
- evitato eccessive frammentazioni in lotti;

e pertanto ha ritenuto di formare n.3 lotti, ognuno costituito da n.1 unità abitativa (con lavori non ultimati) e n.1 posto auto scoperto.

Sotto vengono identificati i n.3 lotti formati.

➢ 16.1) Formazione LOTTO n.1

Lotto n.1

Un. Neg. Imm.n.	Comune, Indirizzo	Identificazione catastale, Categoria catastale
Un. Neg.**1** Imm.n.**1**	Terranuova Bracciolini (AR), Fraz. Piantravigne n.60	C.F. di Terranuova Bracciolini, Fgl.4 P.lla 144 Sub.4 - cat. A/3, Abitazioni di tipo economico
Un. Neg.**1** Imm.n.**6**	Terranuova Bracciolini (AR), Fraz. Piantravigne snc	C.F. di Terranuova Bracciolini, Fgl.4 P.lla 144 Sub.27 - cat. C/6, Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse

Ω Ω

➢ 16.2) Formazione LOTTO n.2

Lotto n.2

Un. Neg. Imm.n.	Comune, Indirizzo	Identificazione catastale, Categoria catastale
Un. Neg.**1** Imm.n.**2**	Terranuova Bracciolini (AR), Fraz. Piantravigne n.60	C.F. di Terranuova Bracciolini, Fgl.4 P.lla 144 Sub.8 - cat. A/10, Uffici e studi privati
Un. Neg.**1** Imm.n.**5**	Terranuova Bracciolini (AR), Fraz. Piantravigne snc	C.F. di Terranuova Bracciolini, Fgl.4 P.lla 144 Sub.25 - cat. C/6, Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse

Ω Ω

➢ 16.3) Formazione LOTTO n.3

Lotto n.3

Un. Neg. Imm.n.	Comune, Indirizzo	Identificazione catastale, Categoria catastale
Un. Neg.**1** Imm.n.**3**	Terranuova Bracciolini (AR), Fraz. Piantravigne n.60	C.F. di Terranuova Bracciolini, Fgl.4 P.lla 144 Sub.10 - cat. A/3, Abitazioni di tipo economico
Un. Neg.**1** Imm.n.**4**	Terranuova Bracciolini (AR), Fraz. Piantravigne snc	C.F. di Terranuova Bracciolini, Fgl.4 P.lla 144 Sub.15 - cat. C/6, Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse

* * * * * *

17) RISPOSTA ALL'INCARICO n.17

Per determinare il valore dei beni immobili pignorati in questione ai fini di vendita forzata, la sottoscritta ha proceduto nel seguente modo:

17.1) **Determinazione del più probabile valore a vendita volontaria** dei beni immobili in condizione ordinaria al lordo di abbattimenti e costi previsti, adottando il criterio di stima comparativa per parametri tecnici denominato anche *metodo del confronto di mercato*, criterio che nel caso in questione risulta essere il più diretto e appropriato per stimare il valore di mercato.

Nella determinazione del valore, i beni immobili in questione sono stati considerati/valutati come **liberi** (stato di occupazione dettagliatamente riportato al P.to 12_ della Consulenza). Si avvisa il possibile offerente che prima della formulazione di eventuale offerta, relativamente allo stato di occupazione e possesso dei beni in questione dovrà reperire aggiornate informazioni da I.V.G., dal Professionista delegato alla Vendita, nonché prendere visione di quanto contenuto nell'Avviso di Vendita.

Per la determinazione del valore unitario del parametro tecnico adottato, la sottoscritta ha tenuto conto delle attuali libere contrattazioni immobiliari che si effettuano nella zona circostante i beni immobili in questione per beni immobili il più possibile simili a quelli da valutare, prendendo come riferimento i valori unitari del parametro desunti:

- dalle Quotazioni Immobiliari OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare-Banca dati delle quotazioni immobiliari pubblicate sul sito internet dell'Agenzia delle Entrate);
- da una propria banca dati;
- dalle agenzie immobiliari del luogo;

dopodichè ha adeguato/parametrato i valori desunti:

- ✓ alle caratteristiche dei beni in questione, quali:
  - tipologia;
  - destinazione d'uso;
  - vetustà;
  - caratteristiche intrinseche come l'esposizione/panoramicità, luminosità, condizioni di manutenzione, ubicazione, superficie complessiva, superficie e qualità degli accessori e delle pertinenze;
- ✓ a tutto quanto altro dianzi descritto nei punti precedenti della Consulenza,

ed ai beni di cui trattasi ha attribuito il relativo valore unitario, dopodichè ha moltiplicato il valore unitario per il corrispondente *quantum* del parametro tecnico scelto, ottenendo così il VALORE ottenuto per stima comparativa per parametri tecnici denominato anche *metodo del confronto di mercato*.

Per quanto al parametro tecnico, è stato scelto di addottare il *metro quadrato commerciale*, parametro ritenuto il più appropriato al caso in questione.

Per la determinazione dei valori unitari è stato tenuto conto delle particolari caratteristiche dei beni in questione.

17.2) Determinazione del valore a vendita forzata .

Al valore a vendita volontaria dei beni (al lordo di abbattimenti e costi previsti) vengono applicati una serie di abbattimenti e costi previsti, il cui risultato derivato risulta essere **il valore a vendita forzata**; gli abbattimenti e costi previsti vengono sotto elencati:

a) riduzione del valore di mercato ordinariamente praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene;
   ed ulteriore riduzione del valore di mercato in ragione di tutti gli aspetti non definiti (es. aspetti di natura urbanistico-edilizia, stato di fattto dei beni comprensivo dello stato di fatto dell'impiantistica a servizio comune delle unità immobiliari facenti parte del denominato complesso "ex tabaccaia", ect.);
b) abbattimento per spese condominiali insolute➔ ove rilevate/quantificate, **v. P.to 4**_della Consulenza;
c) abbattimento per spese conseguenti a vincoli e oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo che resteranno a carico dell'acquirente (domande giudiziali ect.)➔ ove rilevate/quantificate, **v. P.to 6**_ della Consulenza;
d) abbattimento per spese conseguenti ad aggiornamento catastale➔ ove previste/computate, **v. P.to 9**_ della Consulenza;
e) abbattimento per spese conseguenti a difformità/non conformità/abusi edilizi (sanatoria edilizia/regolarizzazioni, sanzioni, ripristini, adeguamenti ect.)➔ ove previste/computate, **v. P.to 11**_ della Consulenza;
f) abbattimento in considerazione dello stato di occupazione➔ ove ritenuto di applicare, **v. P.to 12**_ della Consulenza;
g) abbattimento per spese conseguenti ad adeguamento/ripristino impianti➔ ove previste/computate, **v. P.to 15**_ della Consulenza.

Nei punti successivi (17.1_ - 17.2_ - 17.3_), per ogni lotto formato, le operazioni dianzi descritte vengono esplicate in forma analitica con tabelle di calcolo e correlate note.

➢ 17.1) LOTTO n.1

Lotto n.1		
Un. Neg. Imm.n.	**Comune, Indirizzo**	**Identificazione catastale, Categoria catastale**
Un. Neg.**1** Imm.n.**1**	Terranuova Bracciolini (AR), Fraz. Piantravigne n.60	C.F. di Terranuova Bracciolini, Fgl.4 P.lla 144 Sub.4 - cat. A/3, Abitazioni di tipo economico
Un. Neg.**1** Imm.n.**6**	Terranuova Bracciolini (AR), Fraz. Piantravigne snc	C.F. di Terranuova Bracciolini, Fgl.4 P.lla 144 Sub.27 - cat. C/6, Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse

- *Parametro tecnico adottato*: metro quadrato commerciale.
- *Superficie commerciale dell'u.i.* Sub.4 *(superficie lorda ragguagliata/omogeneizzata alla diversa tipologia degli ambienti, determinata in base al DPR 23.03.1998 n.138)*: Mq.175,00.
- *Valore unitario del parametro tecnico adottato per l'u.i.* Sub.4: Euro/mq.920,00.
- *Superficie commerciale dell'u.i.* Sub.27 *(superficie lorda ragguagliata/omogeneizzata alla diversa tipologia degli ambienti, determinata in base al DPR 23.03.1998 n.138)*: Mq.24,00.
- *Valore unitario del parametro tecnico adottato per l'u.i.* Sub.27: Euro/mq.410,00.

Tabella di calcolo valore Lotto n.1	**(S) Superficie Commerc. mq.**	**(V.U.) Valore Unitario Euro/mq.**	**(V.L.) VALORE Lotto Euro (Quota 1/1 prop.)**
Sub.4 Valore a vendita volontaria, al lordo di abbattimenti e costi previsti (V.L.=S x V.U.)	175,00	920,00	161.000,00
Sub.27 Valore a vendita volontaria, al lordo di abbattimenti e costi previsti (V.L.=S x V.U.)	24,00	410,00	9.840,00
	Totale		170.840,00
a) - riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi dei beni (**15%** del valore a vendita volontaria); - ulteriore riduzione del valore di mercato in ragione di tutti gli aspetti non definiti (es. aspetti di natura urbanistico-edilizia, stato di fattto dei beni comprensivo dello stato di fatto dell'impiantistica a servizio comune delle unità immobiliari facenti parte del denominato complesso "ex tabaccaia", ect.), (**5%** del valore a vendita volontaria).			25.626,00 8.542,00
b) abbattimento per spese condominiali insolute➔ ove rilevate/quantificate, v. **P.to 4**_della Consulenza			1.964,14
c) abbattimento per spese conseguenti a vincoli e oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo che resteranno a carico dell'acquirente (domande giudiziali ect.)➔ ove rilevate/quantificate, v. **P.to 6**_ della Consulenza			0,00
d) abbattimento per spese conseguenti ad aggiornamento catastale➔ ove previste/computate, v. **P.to 9**_ della Consulenza			0,00
e) abbattimento per spese conseguenti a difformità/non conformità/abusi edilizi (sanatoria edilizia/regolarizzazioni, sanzioni, ripristini, adeguamenti ect.)➔ ove previste/computate, v. **P.to 11**_ della Consulenza			4.900,00
f) abbattimento in considerazione dello stato di occupazione➔ ove ritenuto di applicare, v. **P.to 12**_ della Consulenza			0,00
g) abbattimento per spese conseguenti ad adeguamenti/ripristini impianti➔ ove previste/computate, v. **P.to 15**_ della Consulenza			0,00
	Totale		129.807,86
Arrotondamenti (+ in eccesso/ - in difetto)			+ 192,14
VALORE Lotto a vendita forzata al netto di abbattimenti e costi previsti			**130.000,00**

pertanto concludo che il valore del **Lotto n.1** in questione ai fini di **vendita forzata**, al netto di abbattimenti e costi previsti, con beni nello stato di fatto in cui si trovano e stato di occupazione considerato come **libero**, risulta essere **per la quota di 1/1 del diritto di proprietà**
pari ad **Euro 130.000,00** (Euro centotrentamila/00).

Ω Ω Ω

➢ 17.2) LOTTO n.2

Lotto n.2

Un. Neg. Imm.n.	Comune, Indirizzo	Identificazione catastale, Categoria catastale
Un. Neg.**1** Imm.n.**2**	Terranuova Bracciolini (AR), Fraz. Piantravigne n.60	C.F. di Terranuova Bracciolini, Fgl.4 P.lla 144 Sub.8 - cat. A/10, Uffici e studi privati
Un. Neg.**1** Imm.n.**5**	Terranuova Bracciolini (AR), Fraz. Piantravigne snc	C.F. di Terranuova Bracciolini, Fgl.4 P.lla 144 Sub.25 - cat. C/6, Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse

- *Parametro tecnico adottato*: metro quadrato commerciale.
- *Superficie commerciale dell'u.i.* Sub.8 *(superficie lorda ragguagliata/omogeneizzata alla diversa tipologia degli ambienti, determinata in base al DPR 23.03.1998 n.138)*: Mq.172,00.
- *Valore unitario del parametro tecnico adottato per l'u.i.* Sub.8: Euro/mq.935,00.
- *Superficie commerciale dell'u.i.* Sub.25 *(superficie lorda ragguagliata/omogeneizzata alla diversa tipologia degli ambienti, determinata in base al DPR 23.03.1998 n.138)*: Mq.25,00.
- *Valore unitario del parametro tecnico adottato per l'u.i.* Sub.25: Euro/mq.410,00.

Tabella di calcolo valore Lotto n.2	**(S) Superficie Commerc. mq.**	**(V.U.) Valore Unitario Euro/mq.**	**(V.L.) VALORE Lotto Euro (Quota 1/1 prop.)**
Sub.8 Valore a vendita volontaria, al lordo di abbattimenti e costi previsti (V.L.=S x V.U.)	172,00	935,00	160.820,00
Sub.25 Valore a vendita volontaria, al lordo di abbattimenti e costi previsti (V.L.=S x V.U.)	25,00	410,00	10.250,00
	Totale		171.070,00

h)	- riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi dei beni (**15%** del valore a vendita volontaria); - ulteriore riduzione del valore di mercato in ragione di tutti gli aspetti non definiti (es. aspetti di natura urbanistico-edilizia, stato di fattto dei beni comprensivo dello stato di fatto dell'impiantistica a servizio comune delle unità immobiliari facenti parte del denominato complesso "ex tabaccaia", ect.), (**5%** del valore a vendita volontaria).	25.660,50 8.553,50
i)	abbattimento per spese condominiali insolute➔ ove rilevate/quantificate, v. **P.to 4**_della Consulenza	1.968,50
j)	abbattimento per spese conseguenti a vincoli e oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo che resteranno a carico dell'acquirente (domande giudiziali ect.)➔ ove rilevate/quantificate, v. **P.to 6**_ della Consulenza	0,00
k)	abbattimento per spese conseguenti ad aggiornamento catastale➔ ove previste/computate, v. **P.to 9**_ della Consulenza	650,00
l)	abbattimento per spese conseguenti a difformità/non conformità/abusi edilizi (sanatoria edilizia/regolarizzazioni, sanzioni, ripristini, adeguamenti ect.)➔ ove previste/computate, v. **P.to 11**_ della Consulenza	4.900,00
m)	abbattimento in considerazione dello stato di occupazione➔ ove ritenuto di applicare, v. **P.to 12**_ della Consulenza	0,00
n)	abbattimento per spese conseguenti ad adeguamenti/ripristini impianti➔ ove previste/computate, v. **P.to 15**_ della Consulenza	0,00
	Totale	129.337,50
Arrotondamenti (+ in eccesso/ - in difetto)		+ 162,50
VALORE Lotto a vendita forzata al netto di abbattimenti e costi previsti		**129.500,00**

pertanto concludo che il valore del **Lotto n.2** in questione ai fini di **vendita forzata**, al netto di abbattimenti e costi previsti, con beni nello stato di fatto in cui si trovano e stato di occupazione considerato come **libero**, risulta essere **per la quota di 1/1 del diritto di proprietà**
pari ad **Euro 129.500,00** (Euro centoventinovemilacinquecento/00).

Ω Ω Ω

➢ 17.3) LOTTO n.3

Lotto n.3

Un. Neg. Imm.n.	Comune, Indirizzo	Identificazione catastale, Categoria catastale
Un. Neg.**1** Imm.n.**3**	Terranuova Bracciolini (AR), Fraz. Piantravigne n.60	C.F. di Terranuova Bracciolini, Fgl.4 P.lla 144 Sub.10 - cat. A/3, Abitazioni di tipo economico
Un. Neg.**1** Imm.n.**4**	Terranuova Bracciolini (AR), Fraz. Piantravigne snc	C.F. di Terranuova Bracciolini, Fgl.4 P.lla 144 Sub.15 - cat. C/6, Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse

- *Parametro tecnico adottato*: metro quadrato commerciale.
- *Superficie commerciale dell'u.i.* Sub.10 *(superficie lorda ragguagliata/omogeneizzata alla diversa tipologia degli ambienti, determinata in base al DPR 23.03.1998 n.138)*: Mq.177,00.
- *Valore unitario del parametro tecnico adottato per l'u.i.* Sub.10: Euro/mq.925,00.
- *Superficie commerciale dell'u.i.* Sub.15 *(superficie lorda ragguagliata/omogeneizzata alla diversa tipologia degli ambienti, determinata in base al DPR 23.03.1998 n.138)*: Mq.24,00.
- *Valore unitario del parametro tecnico adottato per l'u.i.* Sub.15: Euro/mq.410,00.

Tabella di calcolo valore Lotto n.3	(S) Superficie Commerc. mq.	(V.U.) Valore Unitario Euro/mq.	(V.L.) VALORE Lotto Euro (Quota 1/1 prop.)
Sub.10 Valore a vendita volontaria, al lordo di abbattimenti e costi previsti (V.L.=S x V.U.)	177,00	925,00	163.725,00
Sub.15 Valore a vendita volontaria, al lordo di abbattimenti e costi previsti (V.L.=S x V.U.)	24,00	415,00	9.960,00
	Totale		173.685,00
o) - riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi dei beni (**15%** del valore a vendita volontaria);			26.052,75
o) - ulteriore riduzione del valore di mercato in ragione di tutti gli aspetti non definiti (es. aspetti di natura urbanistico-edilizia, stato di fattto dei beni comprensivo dello stato di fatto dell'impiantistica a servizio comune delle unità immobiliari facenti parte del denominato complesso "ex tabaccaia", ect.), (**5%** del valore a vendita volontaria).			8.684,25
p) abbattimento per spese condominiali insolute➔ ove rilevate/quantificate, v. **P.to 4**_della Consulenza			1.964,14
q) abbattimento per spese conseguenti a vincoli e oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo che resteranno a carico dell'acquirente (domande giudiziali ect.)➔ ove rilevate/quantificate, v. **P.to 6**_ della Consulenza			0,00
r) abbattimento per spese conseguenti ad aggiornamento catastale➔ ove previste/computate, v. **P.to 9**_ della Consulenza			0,00
s) abbattimento per spese conseguenti a difformità/non conformità/abusi edilizi (sanatoria edilizia/regolarizzazioni, sanzioni, ripristini, adeguamenti ect.)➔ ove previste/computate, v. **P.to 11**_ della Consulenza			4.900,00
t) abbattimento in considerazione dello stato di occupazione➔ ove ritenuto di applicare, v. **P.to 12**_ della Consulenza			0,00
u) abbattimento per spese conseguenti ad adeguamenti/ripristini impianti➔ ove previste/computate, v. **P.to 15**_ della Consulenza			0,00
	Totale		132.083,86
Arrotondamenti (+ in eccesso/ - in difetto)			- 83,86
VALORE Lotto a vendita forzata al netto di abbattimenti e costi previsti			**132.000,00**

pertanto concludo che il valore del **Lotto n.3** in questione ai fini di **vendita forzata**, al netto di abbattimenti e costi previsti, con beni nello stato di fatto in cui si trovano e stato di occupazione considerato come **libero**, risulta essere **per la quota di 1/1 del diritto di proprietà**
pari ad **Euro 132.000,00** (Euro centotrentaduemila/00).

* * * * * *

18) RISPOSTA ALL'INCARICO n.18

I beni immobili in questione risultano pignorati per l'intera quota di proprietà.

* * * * * *

19) RISPOSTA ALL'INCARICO n.19

Il pignoramento in questione non interessa la sola nuda proprietà o il solo usufrutto.

* * * * * *

20) RISPOSTA AL QUESITO n.20

Come dettagliatamente riportato al P.to 11_ della Consulenza, i beni immobili in questione risultano interessati da difformità/abusi edilizi ritenuti sanabili.

* * * * * *

* * * * * *

RIEPILOGO – DESCRIZIONE FINALE

Lotto n.1

Un. Neg. Imm.n.	Comune, Indirizzo	Identificazione catastale, Categoria catastale
Un. Neg.**1** Imm.n.**1**	Terranuova Bracciolini (AR), Fraz. Piantravigne n.60	C.F. di Terranuova Bracciolini, Fgl.4 P.lla 144 Sub.4 - cat. A/3, Abitazioni di tipo economico
Un. Neg.**1** Imm.n.**6**	Terranuova Bracciolini (AR), Fraz. Piantravigne snc	C.F. di Terranuova Bracciolini, Fgl.4 P.lla 144 Sub.27 - cat. C/6, Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse

- **U.i. Sub.4**
  - ✓ di tipo abitativo (alloggio tipologia *loft*), formata da:
    - una corte (scoperta) ove è presente un nicchia (progettualmente predisposta ad alloggiare un caminetto);
    - una "originaria *cella* muraria della ex tabaccaia" ove all'interno risultano essere stati formati una serie di piani (P.T., P.1°. P. Soppalco) mediante la realizzazione di una nuove strutture (orizzontali e verticali) in metallo, piani collegati tra loro da scale in metallo,
    inoltre risulta compreso nell'u.i. un ampio ambiente posto nella navata centrale (sotto la copertura con volta di tipo a "*botte*");
  - ✓ in condizione non abitabile, che presenta aspetto di cantiere con lavori non ultimati, l'interno risulta essere in uno stato definibile "*al grezzo*" , in via sintetica viene citata l'assenza di intonaci e/o cartongessi/pavimenti/rivestimenti/sanitari/serramenti interni/parapetti e di tramezzature/partizioni dei locali, nonchè di impianti tecnologici.;
  - ✓ catastalmente identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Terranuova Bracciolini, Fgl.4 P.lla 144 Sub.4 Categoria A/3 Classe 4 Consistenza 10 vani, Rendita Euro 697,22, come da visura catastale (All.20);
  - ✓ avente superficie commerciale di Mq.175 (superficie lorda ragguagliata/ omogeneizzata alla diversa tipologia degli ambienti, determinata in base al DPR 23.03.1998 n.138).

- **U.i. Sub.27**
  - ✓ posto auto scoperto;
  - ✓ catastalmente identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Terranuova Bracciolini, Fgl.4 P.lla 144 Sub.27 Categoria C/6 Classe 1 Consistenza 24 mq., Rendita Euro 44,62, come da visura catastale (All.25);
  - ✓ avente superficie commerciale di Mq.24.

Il valore del **Lotto n.1** in questione ai fini di **vendita forzata**, al netto di abbattimenti e costi previsti, con beni nello stato di fatto in cui si trovano e stato di occupazione considerato come **libero**, risulta essere **per la quota di 1/1 del diritto di proprietà**
pari ad **Euro 130.000,00** (Euro centotrentamila/00).

Ω Ω

Lotto n.2

Un. Neg. Imm.n.	Comune, Indirizzo	Identificazione catastale, Categoria catastale
Un. Neg.**1** Imm.n.**2**	Terranuova Bracciolini (AR), Fraz. Piantravigne n.60	C.F. di Terranuova Bracciolini, Fgl.4 P.lla 144 Sub.8 - cat. A/10, Uffici e studi privati
Un. Neg.**1** Imm.n.**5**	Terranuova Bracciolini (AR), Fraz. Piantravigne snc	C.F. di Terranuova Bracciolini, Fgl.4 P.lla 144 Sub.25 - cat. C/6, Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse

- **U.i. Sub.8**
  - ✓ seppur catastalmente censita con cat. A/10 (uffici e studi privati), risulta essere di tipo abitativo (alloggio tipologia *loft*), formata da:
    - una corte (scoperta) ove è presente un nicchia (progettualmente predisposta ad alloggiare un caminetto);
    - una "originaria *cella* muraria della ex tabaccaia" ove all'interno risultano essere stati formati una serie di piani (P.T., P.1°. P. Soppalco) mediante la realizzazione di una nuove strutture (orizzontali e verticali) in metallo, piani collegati tra loro da scale in metallo,

    inoltre risulta compreso nell'u.i. un ampio ambiente posto nella navata centrale (sotto la copertura con volta di tipo a "*botte*");
  - ✓ in condizione non abitabile, presenta aspetto di cantiere con lavori non ultimati, l'interno risulta essere in uno stato definibile "*al grezzo o semi-grezzo*" , in via sintetica viene citata l'assenza di pavimenti/sanitari/serramenti interni/parapetti nonchè carenza di impiantistica;
  - ✓ catastalmente identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Terranuova Bracciolini, Fgl.4 P.lla 144 Sub.8 Categoria A/10 Classe 1 Consistenza 7,5 vani, Rendita Euro 1.510,64, come da visura catastale (All.21);
  - ✓ avente superficie commerciale dell'u.i. risulta essere di Mq.172 (superficie lorda ragguagliata/ omogeneizzata alla diversa tipologia degli ambienti, determinata in base al DPR 23.03.1998 n.138).

- **U.i. Sub.25**
  - ✓ posto auto scoperto;
  - ✓ catastalmente identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Terranuova Bracciolini, Fgl.4 P.lla 144 Sub.25 Categoria C/6 Classe 1 Consistenza 25 mq., Rendita Euro 46,48, come da visura catastale (All.24);
  - ✓ avente superficie commerciale di Mq.25.

Il valore del **Lotto n.2** in questione ai fini di **vendita forzata**, al netto di abbattimenti e costi previsti, con beni nello stato di fatto in cui si trovano e stato di occupazione considerato come **libero**, risulta essere **per la quota di 1/1 del diritto di proprietà**
pari ad **Euro 129.500,00** (Euro centoventinovemilacinquecento/00).

Ω Ω

Lotto n.3

Un. Neg. Imm.n.	Comune, Indirizzo	Identificazione catastale, Categoria catastale
Un. Neg.**1** Imm.n.**3**	Terranuova Bracciolini (AR), Fraz. Piantravigne n.60	C.F. di Terranuova Bracciolini, Fgl.4 P.lla 144 Sub.10 - cat. A/3, Abitazioni di tipo economico
Un. Neg.**1** Imm.n.**4**	Terranuova Bracciolini (AR), Fraz. Piantravigne snc	C.F. di Terranuova Bracciolini, Fgl.4 P.lla 144 Sub.15 - cat. C/6, Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse

- **U.i. Sub.10**
  - ✓ di tipo abitativo (alloggio tipologia *loft*), formata da:
    - una corte (scoperta) ove è presente un nicchia (progettualmente predisposta ad alloggiare un caminetto);
    - una "originaria *cella* muraria della ex tabaccaia" ove all'interno risultano essere stati formati una serie di piani (P.T., P.1°. P. Soppalco) mediante la realizzazione di una nuove strutture (orizzontali e verticali) in metallo, piani collegati tra loro da scale in metallo,
    inoltre risulta compreso nell'u.i. un ampio ambiente posto nella navata centrale (sotto la copertura con volta di tipo a "*botte*");
  - ✓ in condizione non abitabile, presenta aspetto di cantiere con lavori non ultimati, l'interno risulta essere in uno stato definibile "*al grezzo*" , in via sintetica viene citata l'assenza di intonaci e/o cartongessi/pavimenti/rivestimenti/sanitari/serramenti interni/parapetti e di tramezzature/partizioni dei locali, nonché della maggior parte dell'impiantistica;
  - ✓ catastalmente identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Terranuova Bracciolini, Fgl.4 P.lla 144 Sub.10 Categoria A/3 Classe 4 Consistenza 9,5 vani, Rendita Euro 662,36, come da visura catastale (All.22).
  - ✓ avente superficie commerciale dell'u.i. risulta essere di Mq.177 (superficie lorda ragguagliata/ omogeneizzata alla diversa tipologia degli ambienti, determinata in base al DPR 23.03.1998 n.138).

- **U.i. Sub.15**
  - ✓ posto auto scoperto;
  - ✓ catastalmente identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Terranuova Bracciolini, Fgl.4 P.lla 144 Sub.15 Categoria C/6 Classe 1 Consistenza 24 mq., Rendita Euro 44,62, come da visura catastale (All.23);
  - ✓ avente superficie commerciale di Mq.24.

Il valore del **Lotto n.3** in questione ai fini di **vendita forzata**, al netto di abbattimenti e costi previsti, con beni nello stato di fatto in cui si trovano e stato di occupazione considerato come **libero**, risulta essere **per la quota di 1/1 del diritto di proprietà**
pari ad **Euro 132.000,00** (Euro centotrentaduemila/00).

* * * * * *

L'esperto ritenendo di avere compiutamente assolto gli incarichi conferitogli, rimane a disposizione del Giudice dell'Esecuzione per eventuali chiarimenti od integrazioni.

La presente relazione viene depositata in PCT unitamente agli allegati.

Elenco Allegati:

- *All.01_ documentazione fotografica;*
- *All.02_PdC n.09-2006 del 29.06.2006;*
- *All.03_atto obbligo del 09.06.2006*
- *All.04_polizza fidejussoria;*
- *All.05_domanda autoriz. ai fini idraulici;*
- *All.06_Tav.16_plan.generale stato progetto;*
- *All.07_comunicazione inizio lavori del 31.07.2006;*
- *All.08_proroga ultimazione lavori del 30.07.2013;*
- *All.09_DIA prot. del 28.05.2009;*
- *All.10_comunic.inizio.lav_DIA;*
- *All.11_comunicazione dimissioni D.LI. DIA;*
- *All.12_SCIA del 23.06.2017;*
- *All.13_rel. Tecnica SCIA;*
- *All.14_Tav.1_stato attuale SCIA;*
- *All.15_Tav.2_stato modificato SCIA;*
- *All.16_Tav.3_stato sovrapposto SCIA;*
- *All.17_RU.TAV_05_ville;*
- *All.18_RU-NTA;*
- *All.19_SCHEDE_EDIFICI STORICI_n.168.Tabaccaia;*
- *All.20_vis. catasto_P.144_S.4;*
- *All.21_vis. catasto_P.144_S.8;*
- *All.22_vis. catasto_P.144_S.10;*
- *All.23_vis. catasto_P.144_S.15;*
- *All.24_vis. catasto_P.144_S.25;*
- *All.25_vis. catasto_P.144_S.27;*
- *All.26_planimetria catastale_P.144_S.4;*
- *All.27_ planimetria catastale _P.144_S.8;*
- *All.28_ planimetria catastale _P.144_S.10;*
- *All.29_P.144_S.15;*
- *All.30_ planimetria catastale _P.144_S.25;*
- *All.31_ planimetria catastale _P.144_S.27;*
- *All.32_el.plan_08.06.2009;*
- *All.33_el. subaltern catasto_16.04.2009;*
- *All.34_el. subalterni_08.06.2009;*
- *All.35_mappa catastale _P.144;*
- *All.36_PEC.1_condominio;*
- *All.37_Bilancio preventivo individuale [redacted] 2022-2023;*
- *All.38_Bilancio preventivo straordinario Notule tecnici per agibilità;*
- *All.39_Verbale assemblea;*
- *All.40_PEC.2_condominio;*
- *All.41_A.E_ locazioni;*
- *All.42_dichiaraz. notarile ventennale;*
- *All.43_compravendita del 26.01.2006;*

- *All.44_trascr. rp.1386 del 31.01.2006_compr;*
- *All.45_trascr. rp.7793 del 15.06.2006_atto.un.obbl;*
- *All.46_iscr. rp.2095 del 10.06.2008_ipot.vol;*
- *All.47_iscr. rp.74 del 21.01.2014_ipot.vol;*
- *All.48_iscr. rp.1463 del 06.07.2018_ipot.giudiz;*
- *All.49_iscr. rp_1464 del 06.07.2018_ipot.giudiz;*
- *All.50_trascr. rp.5395 del 22.05.2019_verb.pignor;*
- *All.51_el.omonimi;*
- *All.52_el. formalità post.pignoramento;*
- *All.53_iscr. rp.244 del 07.02.2020_ip.conc.amm.risc;*
- *All.54_ sintesi descrittiva dei lotti;*
- *All.55_ versione privacy della consulenza.*

* * * * * *

S. Giovanni Valdarno, 27/10/2023

In Fede, L' Esperto

[redacted]