

TRIBUNALE DI AREZZO
FALLIMENTO IMMOBILIARE

n. 35/2022 R.E.

Curatore fallimentare:

Dott. Emilio Mantovani

Giudice Delegato:

Dott. Federico Pani

Società fallita:

PERIZIA DI STIMA del 26.07.2023

Esperto stimatore:

Dott.Arch. FRANCESCO CIPOLLESCHI

Codice Fiscale **CPLFNC73E16A390J**

Parti nella procedura fallimentare:

CURATORE FALLIMENTARE:

Dott. Emilio Mantovani

Indirizzo:

Via Giacomo Leopardi, 31/17

52025 - Montevarchi (prov. Arezzo)

SOCIETÀ FALLITA:

ESPERTO STIMATORE

Dott. Arch. Francesco Cipolleschi

iscritto al n. 1387 dell'Albo del Tribunale di Arezzo, con studio in:

Arezzo - Via F. Crispi, 23/1

Cell. 329.2122838

Capitolo 1: I QUESITI	5
<i>Quesito n. 1</i>	5
<i>Quesito n. 2</i>	5
<i>Quesito n. 3</i>	7
Capitolo 2: I BENI IMMOBILI	8
<i>Individuazione dei beni caduti in fallimento</i>	8
<i>Costituzione di un Lotto UNICO</i>	9
<i>Costi per la regolarizzazione catastale della P.Ila 1319</i>	11
<i>Ubicazione del Lotto UNICO</i>	13
<i>La strada di accesso al fabbricato bifamiliare</i>	14
<i>Immagini del fabbricato bifamiliare</i>	15
<i>Previsioni urbanistiche</i>	16
<i>Certificato di Destinazione Urbanistica</i>	16
<i>L'identificazione catastale dei beni immobili costituenti il Lotto UNICO</i>	17
<i>La mappa catastale</i>	19
<i>La provenienza</i>	20
<i>Le variazioni catastali compiute dopo l'Atto di Compravendita del 2005</i>	21
<i>Confini</i>	23
<i>Titoli Edilizi autorizzativi</i>	23
<i>La planimetria esterna autorizzata</i>	27
<i>I due appartamenti dell'Edificio 1 "bifamiliare"</i>	28
<i>Il Piano Terra dell'Edificio 1</i>	29
<i>Il Piano Primo dell'Edificio 1</i>	30
<i>La superficie del fabbricato</i>	31
<i>La superficie della strada di accesso</i>	32
<i>Verifica conformità urbanistica</i>	33
<i>Verifica conformità catastale</i>	35
<i>Impiantistica su strada di accesso</i>	36
<i>Errato posizionamento di un pozzo su Particella 1319</i>	37
<i>Foto del Piano Terra dell' "Appartamento A"</i>	38
<i>Altre foto del Piano Terra dell' "Appartamento A"</i>	39

<i>Foto del Piano Primo dell' "Appartamento A"</i>	40
<i>Foto del Piano Terra dell' "Appartamento B"</i>	41
<i>Altre foto del Piano Terra dell' "Appartamento B"</i>	42
<i>Foto del Piano Primo dell' "Appartamento B"</i>	43
<i>Viste della copertura del fabbricato</i>	44
<i>Viste del resede attorno al fabbricato</i>	45
<i>Foto storiche risalenti all'epoca dei lavori</i>	46
<i>Foto storiche risalenti all'epoca dei lavori</i>	47
<i>Elenco dei gravami</i>	48
<i>Tabella riepilogativa i gravami</i>	48
<i>Descrizione dei gravami</i>	49
<i>Gravami non opponibili</i>	58
<i>Osservazioni su Atto di Mutuo del 2011</i>	58
Capitolo 3: LA STIMA	60
<i>Criteri di valutazione</i>	60
<i>Stima del costo di produzione del fabbricato</i>	60
<i>Ricerca altri immobili nel mercato immobiliare</i>	61
<i>Quotazioni OMI (ville e villini)</i>	63
<i>A) Stima del costo di produzione del fabbricato</i>	64
<i>B) Stima del resede di pertinenza del fabbricato</i>	67
<i>C) Stima del valore della strada privata</i>	68
<i>A + B + C = Stima complessiva del Lotto UNICO</i>	69
<i>Applicazione riduzione per assenza di garanzia</i>	69
TABELLA ALLEGATI	70

Capitolo 1: I QUESITI

Quesito n. 1

Provveda, raccolti gli atti necessari ed eseguita ogni altra operazione ritenuta utile, previo necessariamente il sopralluogo nell'immobile:

- a) all'**esatta individuazione dei beni** caduti in fallimento, con esclusione di quelli già oggetto di esecuzione immobiliare numero 44/2000, e dalla **formazione di uno o più lotti** per la vendita, identificando gli eventuali nuovi confini: in quest'ultimo caso, ove si ritenga necessario provvedere ad un frazionamento o ad altre **attività tecniche catastali**, si limiti ad indicare nell'elaborato in modo analitico le attività stesse, nonché la necessità delle medesime ai fini della vendita, i relativi **costi** ed i **tempi** (non provveda, insomma, senza preventiva autorizzazione del Curatore);
- b) alla verifica della **regolarità** dei beni sotto il profilo **edilizio** ed **urbanistico** ed della loro **agibilità**; il caso di esistenza di **opere abusive**, all'indicazione dell'eventuale **sanabilità** e dei relativi **costi**, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti;
- c) All'**identificazione catastale** dell'immobile, indicando gli elementi necessari per l'emissione del decreto di trasferimento o dell'atto di compravendita, nonché per l'ordine di cancellazione dei **gravami in esso contenuti** (occorrerà evidenziare la **corrispondenza dei dati catastali contenuti di gravami e i dati catastali attuali**);
- d) Alla **segnalazione delle variazioni** che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al catasto fabbricati, oltre ad acquisire e **produrre la relativa scheda**: laddove la scheda sia mancante ovvero in caso di difformità o mancanze di idonea planimetria del bene, si limita a segnalare con precisione le **attività da compiere**, i relativi **costi** e **tempi** (anche in quest'ipotesi, non provvede senza preventiva autorizzazione del Curatore).

*

Quesito n. 2

Rediga quindi la relazione di stima asseverata, divisa per i lotti individuati, indicando:

- a) L'esatta elencazione ed individuazione dei beni componenti il lotto, mediante dettagliata **descrizione della consistenza** (soggiorno, cucina, camera...) ed indicazione della **tipologia** di ciascun immobile, della sua **ubicazione** (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), degli accessi, dei confini e dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni;
- b) Ciascun immobile sarà identificato, in questa parte nella relazione, da una **lettera dell'alfabeto** e gli accessori dalla medesima lettera con un numero progressivo;
- c) Una breve **descrizione complessiva** e sintetica dei beni, nella quale saranno indicati tra l'altro anche:
 - c)1. il **contesto** in cui essi si trovano (esempio se facenti parte di un condominio o di un altro complesso immobiliare con parti comuni, ecc...);
 - c)2. le **caratteristiche**;
 - c)3. la **destinazione** della zona;
 - c)4. i **servizi** da esso offerti;
 - c)5. le **caratteristiche** delle zone confinanti;
- d) Lo stato di **possesso** degli immobili, precisando se occupati da terzi ed a che titolo, ovvero dal fallito; ove essi siano occupati in base ad un **contratto di affitto o locazione**, verifichi la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio;
- e) I **vincoli ed oneri giuridici gravanti** sul bene (anche apparenti), distinguendo e indicando in sezioni separate :

- e)1. quelli che **resteranno a carico dell'acquirente** e quelli che **saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura**, indicando, per questi ultimi, i **costi** a ciò necessari; il perito dovrà in particolare ed in ogni caso pronunciarsi esplicitamente, in senso affermativo o negativo, sull'esistenza dei seguenti oneri e vincoli.
- e)1.1. Per i **vincoli che resteranno a carico dell'acquirente**:
- e)1.1.1. **Difformità** urbanistiche-edilizie;
- e)1.1.2. **Difformità** catastali;
- e)1.1.3. **Domande giudiziali** (precisando se la causa sia ancora in corso ed in che stato)
- e)1.1.4. Ed altre **trascrizioni pregiudizievoli** che non possono essere ordinate di cancellazione dal Giudice Delegato ex articolo 586 c.p.c.;
- e)1.1.5. **Atti di asservimento urbanistici e cessione di cubatura**;
- e)1.1.6. **Convenzioni** matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, specificando se sia o meno stata eseguita la trascrizione degli stessi nei Registri Immobiliari;
- e)1.2. Altri **pesi o limitazioni di uso** (es. Cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura (con eventuale anticipo delle spese da parte dell'aggiudicatario):
- e)1.2.1. **Iscrizioni**;
- e)1.2.2. **Pignoramenti** ed altre **trascrizioni pregiudizievoli**;
6. Altre informazioni per l'acquirente, concernenti:
- 6.1. L'**importo annuo delle spese** fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);
- 6.2. Eventuali **spese straordinarie già deliberate** ma non ancora scaduti;
- 6.3. Eventuali **spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni** anteriori alla data della perizia;
- 6.4. Eventuali **cause in corso**;
7. Altre informazioni per la procedura, concernenti:
- 7.1. La individuazione dei **precedenti proprietari nel ventennio** e, specie qualora la provenienza sia di data anteriore al ventennio, il c.t.u. dovrà ricercare l'**atto di provenienza** ed elencare ciascun atto di acquisto, con indicazione dei suoi estremi (data, notaio, data il numero di registrazione e trascrizione);
- 7.2. La elencazione completa di data di rilascio il numero di protocollo delle **pratiche edilizie** svolti relativa all'immobile, la **verifica della regolarità** degli stesso sotto il profilo urbanistico e, in casi di esistenza di opera così, l'indicazione dell'eventuale sanabilità, ai sensi delle leggi 47/1985, 724/1994 e del DPR 380/2001 E dei relativi **costi**, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti, precisando se la costruzione sia stata edificata anteriormente al 1 settembre 1967 ed in caso affermativo si accerti che per l'immobile risulti essere stato rilasciato il nulla osta o altro provvedimento dell'amministrazione comunale;
- 7.3. Inoltre accerti se sia stato rilasciato il permesso di **abitabilità/agibilità** ed in caso negativo si provveda ad indicare le ragioni e gli eventuali costi per il rilascio dello stesso; qualora poi sia stata adottata la procedura di cui alle D.P.R. 425/94, verifichi che il Comune abbia espresso nel termine prescritto parere negativo;
- 7.4. La descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto (un paragrafo per ciascun immobili, ciascuno di essi intitolato "**descrizione analitica del** (appartamento, capannone, ecc...) e la lettera che contraddistingue l'immobile nel paragrafo "identificazione dei beni oggetto della stima"), indicando la **tipologia** del bene, l'**altezza** interna utili, la **consistenza** interna, l'**esposizione**, le condizioni di **manutenzione**. Nei medesimi paragrafi il perito indicherà altresì le caratteristiche **strutturali** del bene (tipo di fondazioni, strutture verticali, solai, copertura, manto di copertura, scale, pareti esterne

dell'edificio), nonché le **caratteristiche interne** di ciascun immobile (infissi esterni, infissi interni, tramezzature interne, pavimentazione, plafoni, porta d'ingresso, scale d'ingresso, impianto elettrico, impianto idrico, impianto termico), precisando per ciascun elemento l'attuale **stato di manutenzione** e, per gli impianti, la loro **rispondenza** alla vigente normativa e, in caso contrario, i **costi** necessari al loro adeguamento;

7.5. Eventuali **dotazioni condominiali** (es. posti auto comuni, giardino, ecc...), indicandone i dati catastali;

8. Redazione complessiva dei beni, indicando distintamente in separati paragrafi i **criteri di stima** utilizzati, fonti delle informazioni utilizzate per la stima, esponendo il **calcolo delle superfici** per ciascun immobile, con indicazione del valore totale; esponendo altresì gli adeguamenti correzioni della stima, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, la necessità di bonifica da eventuali rifiuti, anche tossici o nocivi, altri oneri o pesi, il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni e prefigurando le due diverse ipotesi in cui gli oneri per la bonifica ed eventuali rifiuti siano assunti dalla procedura, ovvero siano lasciati interamente a carico dell'acquirente.
9. Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca altresì la valutazione della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise e nel caso poi di diritti reali di godimento (usufrutto, ..), provveda a fornire la valutazione degli stessi o applicando i coefficienti;
10. Precisi infine se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, gli enti che potrebbero essere separati in favore della procedura.

*

Quesito n. 3

Positivo elaborato peritale di stima, completi di sotto indicati allegati:

1. Almeno due fotografie esterni del bene e almeno due interne;
2. Le schede catastali;
3. Copia delle note di trascrizione;
4. Copia dell'eventuale contratto di locazione;
5. Visure catastali;
6. Mappe del Catasto dei Terreni;
7. Certificato di Destinazione Urbanistica (C.D.U.)

*

*

*

*

*

*

*

*

Capitolo 2: I BENI IMMOBILI

Individuazione dei beni caduti in fallimento

A premessa dell'individuazione dei beni immobili caduti nella presente procedura fallimentare, il sottoscritto precisa che la presente procedura fallimentare trattasi:

Fallimento n. 35/2022 R.F. di cui alla Sentenza n. 53/2022 emessa dal Tribunale di Arezzo in data 09.12.2022 (**ALLEGATO 1**), trascritto presso la Conservatoria dei Pubblici Registri Immobiliari di Arezzo (**ALLEGATO 2**) il cui nominativo della società fallita è:

I beni immobili caduti in fallimento sono tutti compresi nel Comune di Castiglion Fiorentino (prov. Arezzo) e registrati al Catasto di Arezzo al foglio **43**. Si allega alla presente la visura catastale su cui sono elencati tutti i beni immobili collocati nel Comune di Castiglion Fiorentino (**ALLEGATO 3**), precisando che l'immobile identificato dalla particella **1320** è oggetto di altra procedura giudiziale presso il Tribunale di Arezzo, ovvero l'Esecuzione Immobiliare n. 44/2022 RGE. Per una migliore individuazione dei beni immobili caduti in fallimento si allega l'Estratto di mappa catastale (**ALLEGATO 4**), riprodotto anche alla successiva pag. 19.

I beni immobili caduti in fallimento sono i seguenti:

- Al Catasto Fabbricati le seguenti particelle:
 - Particella **1319** - categoria F/1 (mq 2.075), vedasi (**ALLEGATO 5**);
 - Particella **1382** - categoria F/1 (mq 225), vedasi (**ALLEGATO 6**);
 - Particella **1383** - categoria F/1 (mq 10), vedasi (**ALLEGATO 7**);
- Al Catasto Fabbricati le seguenti particelle:
 - Particella **1311** - categoria SEMINATIVO (mq 126), vedasi (**ALLEGATO 8**);
 - Particella **1317** - categoria SEMINATIVO (mq 30), vedasi (**ALLEGATO 9**);
 - Particella **1385** - categoria SEMINATIVO (mq 75), vedasi (**ALLEGATO 10**);
 - Particella **1387** - categoria SEMINATIVO (mq 125), vedasi (**ALLEGATO 11**);
 - Particella **1391** - categoria SEMINATIVO (mq 242), vedasi (**ALLEGATO 12**);

Si allega alla presente la visura catastale che individua tutti i beni immobili intestati alla società fallita.

*

Costituzione di un Lotto UNICO

Il sottoscritto ritiene in base agli accertamenti tecnici compiuti a livello catastale la formazione di un Lotto UNICO.

Il Lotto UNICO è composto da un fabbricato bifamiliare in corso di costruzione, insistente all'interno della particella catastale 1319, oltre ad un resede pertinenziale, individuato dalle particelle catastali nn. **1311, 1317, 1383, 1382, 1383, 1385, 1387 e 1391** e costituente la strada di accesso dalla strada pubblica di **Via pozzo Nuovo**.

*

La formazione di un Lotto UNICO, come stabilita dal sottoscritto è data principalmente perché allo stato attuale vi sono le seguenti problematiche tecniche:

1. Il fabbricato bifamiliare non è regolarmente registrato sulla banca dati del Catasto dei Fabbricati, relativamente alla propria categoria catastale. Tale irregolarità ne inficia il suo trasferimento forzato, ricorrendo ad un rogito notarile. Più precisamente, tale irregolarità è data perché il fabbricato individuato all'interno della Particella **1319** avente categoria catastale F/1, stante a significare "Area urbana", che risulta errata, perché dovrà esser sostituita in F/3, stante a significare fabbricato in corso di costruzione. A tal proposito, il sottoscritto precisa che la categoria F/1 è errata, perché è esclusivamente riferita all'individuazione di aree urbane senza fabbricati, ovvero a terreni che hanno una rilevante valenza cittadina che non possono esser considerati terreni agricoli. Inoltre, la categoria F/1 trattasi anche di spazi come cortili, giardini o porzioni di strade. Di seguito il sottoscritto riporta le relative spese necessarie per l'espletamento dell'incarico alla redazione della pratica catastale dovuta.
2. Il resede pertinenziale, costituente l'accesso dalla strada pubblica di **Via Pozzo Nuovo** al fabbricato bifamiliare, risulta ancora ad oggi intestato esclusivamente alla società fallita. Tale affermazione è stata ricavata da una complessa attività di studio compiuto dal sottoscritto, che ha verificato tutti gli atti stipulati dalla società fallita in qualità di parte venditore con gli attuali intestatari dei beni immobili confinanti con tutti i beni immobili caduti in fallimento, oltre alla verifica compiuta dalla visione dei progetti architettonici depositati dalla società fallita al Comune di Castiglion Fiorentino. Più precisamente, il sottoscritto ritiene che la strada privata di accesso è intestata per l'intera quota di proprietà alla società fallita per i seguenti motivi:
 - 2.1. Le particelle catastali che costituiscono la suddetta strada sono pervenute alla società fallita in forza dell'Atto di Compravendita del 2005, descritto più avanti.
 - 2.2. Il sottoscritto ha verificato presso la Conservatoria dei Pubblici Registri Immobiliari di Arezzo che non vi sono atti che abbiano costituito diritti di servitù di passo e/o cessione dei diritti di quota gravanti sulle particelle della strada privata, ovvero sulle

particelle 1382, 1383, 1311, 1317, 1385, 1387 e 1391 a favore degli intestatari degli immobili confinanti, ovvero gli intestatari delle particelle 1318, 1389, 1390, 1320. A tal proposito, il sottoscritto allega le seguenti ispezioni ipocatastali:

- 2.2.1. Ispezione ipocatastale della particella 1318 (ALLEGATO 13);
- 2.2.2. Ispezione ipocatastale della particella 1389 (ALLEGATO 14);
- 2.2.3. Ispezione ipocatastale della particella 1390 (ALLEGATO 15);
- 2.2.4. Ispezione ipocatastale della particella 1320 (ALLEGATO 16).

Tuttavia, il sottoscritto fa presente che la sopracitata strada di accesso al fabbricato oggetto della presente è collocato nella particella 1319, è attualmente utilizzata anche per l'accesso di altro fabbricato residenziale, insistente sulla particella 1318.

Inoltre, il sottoscritto fa presente che dalla lettura degli elaborati progettuali, depositati al Comune di Castiglion Fiorentino, appare che la società fallita abbia destinato la suddetta strada privata quale accesso dalla strada pubblica per n. 3 lotti edificabili, di cui:

- 2.3. Il Lotto individuato dall'Edificio 1, individuato alla particella 1319;
- 2.4. Il Lotto individuato dall'Edificio 2, individuato alla particella 1318;
- 2.5. Il Lotto individuato dalla particella 1320, che rientra nella procedura esecutiva di cui all'Esecuzione Immobiliare n. 44/2022 del Tribunale di Arezzo.

Altresì, l'apparente suddivisione della strada in tre parti uguali per ciascun immobile, di cui ai precedenti punti 2.3, 2.4 e 2.5 trova riscontro anche sulla Nota di Iscrizione del Mutuo acceso dalla società fallita nell'anno 2011, come descritto a pag. 52.

A chiarimento di quanto sopra, il sottoscritto riporta l'elaborato grafico illustrativo il progetto depositato al Comune di Castiglion Fiorentino, relativamente all'uso della suddetta strada privata, in cui si evince anche la presenza di n. 6 posti auto scoperti, compresi nell'attuale particella 1391 (vedi pagina n. 26).

Infine, in riscontro agli accertamenti tecnici compiuti dal sottoscritto è emerso che lungo la stessa strada privata sono stati installati tutti i collegamenti ai sottoservizi pubblici (rete elettrica, rete gas-metano, rete scarichi reflui su fognatura pubblica, rete idrica) a servizio degli attuali due fabbricati insistenti sia sulla particella 1319, oggetto della presente, che sulla particella 1318, intestata a terzi, salvo eventuali ulteriori collegamenti a servizio della particella 1320, oggetto della procedura esecutiva n. 44/2022, come sopracitata.

*

In conclusione, il sottoscritto rietine dover procedere alla costituzione di un Lotto UNICO, salvo diverse disposizioni che verranno prese nel corso della presente procedura.

*

Costi per la regolarizzazione catastale della P.IIa 1319

I costi per la dovuta regolarizzazione catastale da compiersi in sede di stipula del futuro Atto di Compravendita forzata, dovendo far chiarezza sull'effettiva consistenza del fabbricato in corso di costruzione, perché composto da n. 2 unità immobiliari che non risultano al momento attuale identificabili sull'attuale particella n. 1319, perché erroneamente registrata nella categoria F/1 (AREA URBANA), sono i seguenti:

1. **Tipo di Frazionamento e Mappale per l'introduzione in mappa del fabbricato e la suddivisione dell'immobile in due particelle compresa la definizione dei rispettivi resede di pertinenza, con rilievo con strumentazione GPS e successiva elaborazione dei dati di rilievo in ufficio tramite programma informatico ministeriale Pregeo, definizione digitale della mappa catastale con l'indicazione della nuova sagoma e della nuova linea dividente e relazione sulla metodologia di rilievo, accesso al Comune di Castiglion Fiorentino per il deposito e la notifica dell'atto di aggiornamento, invio all'Agenzia delle Entrate Sezione Territorio per la richiesta di approvazione e successivo ritiro della copia approvata.**

Onorario Professionale €. 1.800,00 + 4% Inarcassa ¹

2. **Redazione di Dichiarazione di Variazione al Catasto Fabbricati, con soppressione dell'attuale Area Urbana F/1 e la creazione delle due nuove unità immobiliari in Corso di Costruzione F/3, compresa Redazione di elaborato grafico planimetrico in scala 1:500, individuazione grafica e descrittiva dei subalterni, elaborazione dei dati di rilievo in ufficio tramite programma informatico ministeriale DocFA 4.00 e successiva presentazione telematica all'Agenzia delle Entrate - Sezione Territorio di Arezzo;**

Onorario Professionale €. 1.000,00 + 4% Inarcassa ²

3. Spese documentabili esenti IVA, precisando che tali spese sono escluse dall'onorario professionale sopracitato ai Punti 1 e 2:

¹ IVA non dovuta in applicazione del regime fiscale forfettario, se pratica compiuta dal sottoscritto entro l'anno 2023.

² IVA non dovuta in applicazione del regime fiscale forfettario, se pratica compiuta dal sottoscritto entro l'anno 2023.

<i>Agenzia delle Entrate per Dichiarazione Variazione 2 u.i.u.</i>	€.	100,00
<i>Agenzia delle Entrate per Estratto di Mappa per Frazionamento</i>	€.	44,00
<i>Agenzia delle Entrate per Tipo di Frazionamento e Mappale</i>	€.	158,00
<i>TOTALE</i>	€.	302,00

TEMPISTICA PER LA REDAZIONE DELLE SUDETTE PRATICHE
CATASTALI:

La tempistica per la redazione delle sopracitate pratiche catastali fino all'ottenimento della loro approvazione da parte del Catasto di Arezzo, varia da un minimo di n. 30 giorni lavorativi ad un massimo di n. 45 giorni lavorativi.

*

Infine, il sottoscritto puntualizza che la sopracitata pratica catastale, resa indispensabile ai fini della futura vendita tramite rogito notarile, è utile per l'ottenimento della conformità catastale della Particella 1319, garantendo una migliore appetibilità del compendio immobiliare caduto in fallimento, nonché il rispetto delle previsioni progettuali già autorizzate dal Comune di Castiglion Fiorentino.

*

*

*

*

*

*

*

*

*

*

*

*

*

*

Ubicazione del Lotto UNICO

Il Lotto UNICO è ubicato nel Comune di Castiglion Fiorentino lungo la strada di **Via Pozzo Nuovo**, in una zona a prevalente destinazione agricola.

In basso, la zona ove è ubicato il Lotto UNICO.



VISTA AEREA



*

*

La strada di accesso al fabbricato bifamiliare

In basso, le immagini del fabbricato bifamiliare e la strada di accesso dalla viabilità pubblica.



*

Immagini del fabbricato bifamiliare

In basso, lo stato attuale del fabbricato bifamiliare, circondato da vegetazione.



*

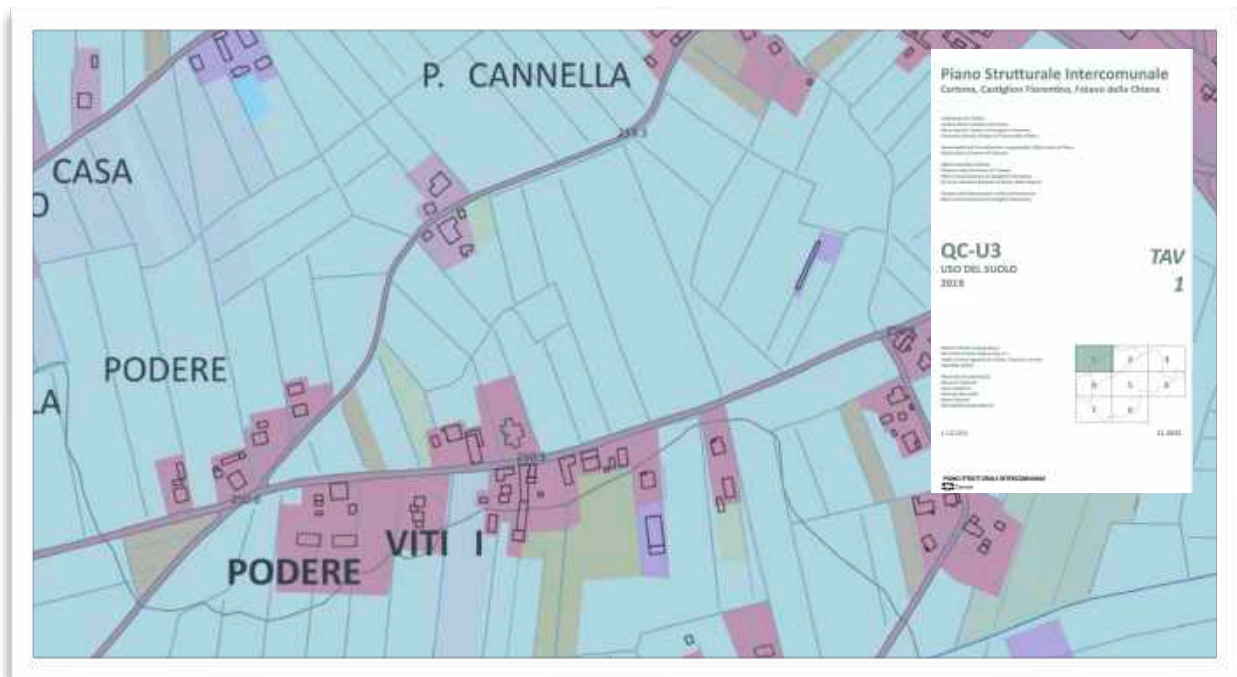
Previsioni urbanistiche

Il Lotto UNICO è disciplinato dal Regolamento Urbanistico approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 59 del 29.12.2015.

Le Particelle 1319 e 1391 sono comprese in parte dalla Zona E8 agricola denominata "Tessuti agricoli residenziali" ed in parte nella zona FUi4 "FRANGIA URBANA".

Mentre, le particelle catastali 1311-1317-1382-1383-1385-1387 sono collocate all'interno della zona FUi4 Frangia Urbana.

In basso, è riportata l'immagine tratta dal Regolamento Urbanistico vigente:



Il sottoscritto fa presente che in data 28.02.2022 con Delibera del Consiglio Comunale n. 2 di Castiglia Fiorentina è stato adottato il nuovo Piano Strutturale Intercomunale, che non preclude l'intervento edilizio di completamento dei lavori edili per il fabbricato bifamiliare individuato dalla particella 1319 ed oggetto della presente.

*

Certificato di Destinazione Urbanistica

Il sottoscritto allega alla presente il Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Castiglia Fiorentina in data 06.07.2023 Protocollo n. 12696 (ALLEGATO 16).

*

*

L'identificazione catastale dei beni immobili costituenti il Lotto UNICO

I beni immobili costituenti il Lotto UNICO sono dati da tutte le particelle catastali elencate a pag. 8 .

In basso, il sottoscritto riporta l'elenco degli immobili costituenti il Lotto UNICO:

1. ***IMMOBILE N. 1, trattasi della Particella 1319***: trattasi di Unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati del Comune di Castiglion Fiorentino, di cui al Foglio 43 Particella 1319, categoria F/1 CONSISTENZA MQ 2075, indirizzo Località Pozzo Nuovo n. SNC Piano Terra. Tale unità immobiliare è stata dichiarata al Catasto Fabbricati tramite procedura Doc-FA depositata in data 14.04.2011 Protocollo n. [AR0083897](#) ([ALLEGATO 18](#)).
2. ***IMMOBILE N. 2, trattasi della Particella 1382***: trattasi di Unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati del Comune di Castiglion Fiorentino, di cui al Foglio 43 Particella 1382, categoria F/1 CONSISTENZA MQ 225, indirizzo Località Pozzo Nuovo n. SNC Piano Terra. Tale unità immobiliare è stata dichiarata al Catasto Fabbricati tramite procedura Doc-FA depositata in data 14.04.2011 Protocollo n. [AR0083900](#) ([ALLEGATO 19](#)).
3. ***IMMOBILE N. 3, trattasi della Particella 1383***: trattasi di Unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati del Comune di Castiglion Fiorentino, di cui al Foglio 43 Particella 1383, categoria F/1 CONSISTENZA MQ 10, indirizzo Località Pozzo Nuovo n. SNC Piano Terra. Tale unità immobiliare è stata dichiarata al Catasto Fabbricati tramite procedura Doc-FA depositata in data 14.04.2011 Protocollo n. [AR0083902](#) ([ALLEGATO 20](#)).
4. ***IMMOBILE N. 4, trattasi della Particella 1311***: trattasi di Unità immobiliare censita al Catasto Terreni del Comune di Castiglion Fiorentino, di cui al Foglio 43 Particella 1311, qualità: SEMINATIVO Classe 2 Superficie 01 (are) 26 (ca) Reddito Domenicale € 0,72 Reddito Agrario € 0,36. Tale unità immobiliare è stata costituita al Catasto Terreni tramite la procedura Tipo Mappale depositata in data 13.11.2006 Protocollo n. [AR0129318](#) ([ALLEGATO 21](#)).
5. ***IMMOBILE N. 5, trattasi della Particella 1317***: trattasi di Unità immobiliare censita al Catasto Terreni del Comune di Castiglion Fiorentino, di cui al Foglio 43 Particella 1317, qualità: SEMINATIVO Classe 2 Superficie 30 (ca) Reddito Domenicale € 0,17 Reddito Agrario € 0,09. Tale unità immobiliare è stata costituita al Catasto Terreni tramite la procedura Tipo Mappale depositata in data 13.11.2006 Protocollo n. [AR0129318](#) ([ALLEGATO 21](#)).
6. ***IMMOBILE N. 6, trattasi della Particella 1385***: trattasi di Unità immobiliare censita al Catasto Terreni del Comune di Castiglion Fiorentino, di cui al Foglio 43 Particella 1385, qualità: SEMINATIVO Classe 2 Superficie 75 (ca) Reddito Domenicale € 0,43 Reddito Agrario € 0,21. Tale unità immobiliare è stata costituita al Catasto Terreni tramite la

procedura Tipo Frazionamento depositata in data 11.12.2008 Protocollo n. [AR0333883](#) ([ALLEGATO 22](#)).

7. **IMMOBILE N. 7, trattasi della Particella 1387**: trattasi di Unità immobiliare censita al Catasto Terreni del Comune di Castiglion Fiorentino, di cui al Foglio 43 Particella 1387, qualità: SEMINATIVO Classe 2 Superficie 01 (are) 25 (ca) Reddito Domenicale € 0,71 Reddito Agrario € 0,36. Tale unità immobiliare è stata costituita al Catasto Terreni tramite la procedura Tipo Frazionamento depositata in data 11.12.2008 Protocollo n. [AR0333883](#) ([ALLEGATO 22](#)).
8. **IMMOBILE N. 8, trattasi della Particella 1391**: trattasi di Unità immobiliare censita al Catasto Terreni del Comune di Castiglion Fiorentino, di cui al Foglio 43 Particella 1391, qualità: SEMINATIVO Classe 2 Superficie 02 (are) 42 (ca) Reddito Domenicale € 1,37 Reddito Agrario € 0,69. Tale unità immobiliare è stata costituita al Catasto Terreni tramite la procedura Tipo Frazionamento depositata in data 11.12.2008 Protocollo n. [AR0333883](#) ([ALLEGATO 22](#)).

In basso, la sovrapposizione della vista aerea con la mappa catastale per l'individuazione delle particelle comprese nel Lotto UNICO.



La mappa catastale



In alto, l'immagine tratta dalla mappa catastale con evidenziate dalla campitura di colore giallo le particelle (1319, 1382, 1383, 1311, 1317, 1385, 1387 e 1391) che costituiscono il Lotto UNICO.

- *
- *
- *
- *
- *
- *
- *
- *
- *
- *

La provenienza

Tutti i beni immobili costituenti il Lotto UNICO sono pervenuti alla società fallita con il seguente Atto di Compravendita immobiliare:

ATTO	REGISTRAZIONE	A FAVORE:	CONTRO:
COMPRAVENDITA del 28.11.2005	TRASCRIZIONE n. 14337 del 30.11.2005		

• **COMPRAVENDITA del 28.11.2005** (ALLEGATO 23).

Atto di compravendita: data 28.11.2005 a rogito Notaio **Dott. Michele Tuccari**, di Arezzo ed iscritto al Distretto Notarile di Arezzo, Repertorio: **33.967** - Raccolta: **3.415**. e registrato ad Arezzo in data **30.11.2005** al n. **6846** Serie **1T**.

Nota di trascrizione registrata presso la Conservatoria dei Pubblici Registri Immobiliari di Arezzo in data **30.11.2005** al Registro Generale n. **22425** e Registro Particolare n. **14337** (ALLEGATO 24).

A favor

Contro

Tuttavia, la società fallita ha acquistato dal sig. _____ i seguenti beni immobili, tutti compresi nel Foglio **43** del Comune di Castiglion Fiorentino:

- Immobile n. 1, trattasi di immobile censito al Catasto dei Fabbricati alla Particella 216. Tale immobile è stato costituito con la Denuncia di Nuova Costruzione n. **1971** del 23.07.2002 Protocollo n. **130.960**, compiuta successivamente alla pratica catastale di Tipo Mappale n. **103.056** del 23.07.2002;
- Immobile n. 2, trattasi di immobile censito al Catasto dei Terreni alla Particella **1265**. Tale immobile è stato costituito con la Pratica di Frazionamento catastale del 07.10.2005 Protocollo n. **130.960**;
- Immobile n. 3, trattasi di immobile censito al Catasto dei Terreni alla Particella **1266**. Il sottoscritto ha verificato che la Particella **1266** è stata costituita con la Pratica di Frazionamento catastale del 07.10.2005 Protocollo n. **130.960**;
- Immobile n. 4, trattasi di immobile censito al Catasto dei Terreni alla Particella **1267**. Il sottoscritto ha verificato che la Particella **1267** è stata costituita con la Pratica di Frazionamento catastale del 07.10.2005 Protocollo n. **130.960**;

- Immobile n. 5, trattasi di immobile censito al Catasto dei Terreni alla Particella 364.

In precedenza, la parte venditrice (sig. _____) del sopracitato atto è pervenuta intestataria dei suddetti immobili per la nuda proprietà con il seguente Atto di Compravendita:

ATTO	REGISTRAZIONE	A FAVORE:	CONTRO:
COMPRAVENDITA del 22.11.1959	TRASCRIZIONE n. 1.795 di formalità del 14.12.1959	I	

• **COMPRAVENDITA del 22.11.1959** (ALLEGATO 25)

Atto di compravendita: data 22.11.1959 a rogito Notaio **Dott. Calè**, di Castiglion Fiorentino ed iscritto al Distretto Notarile di Arezzo, Repertorio: **510** - Raccolta: **230** e registrato a Cortona il 12.12.1959 al n. **254** Vol. **116**.

Nota di trascrizione registrata presso la Conservatoria dei Pubblici Registri Immobiliari di Arezzo in data **14.12.1959** alla Formalità n. 1.795.

*

Le variazioni catastali compiute dopo l'Atto di Compravendita del 2005

Il sottoscritto ha verificato che dopo l'Atto di Compravendita del 28.11.2005, tutti i beni immobili costituenti il Lotto UNICO, pervenuti tutti alla società fallita con l'Atto di Compravendita del 2005, sono stati oggetto delle seguenti variazioni catastali:

1. Pratica catastale Tipo Mappale n. 129318 del 13.11.2006. Con tale pratica, in riferimento ai beni immobili oggetto della presente relazione tecnica, sono state appartate le seguenti variazioni/costituzioni:
 - 1.1. Variata la Particella 216, avente la nuova superficie di mq 1.260. La riduzione della superficie della Particella 216, rispetto a quella precedente (mq 1.680) è data anche per la costituzione della nuova Particella 1305, avente superficie di mq 116. Il sottoscritto precisa che la Particella 1305 è stata con la stessa procedura catastale (Tipo Mappale n. 129318) a sua volta soppressa per la costituzione assieme alle nuove Particelle 1307 e 1313, entrambe dapprima costituite e poi soppresse con la presente pratica catastale (Tipo Mappale n. 129318 del 2006), della Particella 1319, avente superficie di mq 2.075, che risulta esser corrispondente a quella inclusa nel Lotto UNICO. Tale Particella 1319 è stata poi oggetto della pratica catastale, tramite la procedura Doc-FA del 14.04.2011 Protocollo n. AR0083897 (ALLEGATO 18).
 - 1.2. Dalla soppressione dell'ex-Particella 1265, che aveva una superficie di mq 1.040, è stata costituita la sopracitata Particella 1307, avente superficie di mq 310, poi soppressa dalla stessa pratica catastale (Tipo Mappale n. 129318 del 2006, di cui all'ALLEGATO 21), perché assieme alle Particelle 1305 e 1313, ha costituito l'attuale consistenza della Particella 1319, avente superficie di mq 2.075, che risulta esser corrispondente a quella inclusa nel Lotto UNICO.
 - 1.3. Dalla soppressione dell'ex-Particella 1266, che aveva una superficie di mq 1.200, è stata costituita la nuova Particella 1311, avente superficie di mq 126, corrispondente a quella attuale, che risulta esser corrispondente a quella inclusa nel Lotto UNICO.
 - 1.4. Dalla soppressione dell'ex-Particella 1267, che aveva una superficie di mq 24.866, è stata costituita la nuova Particella 1313, avente superficie di mq 1.649, che risulta esser corrispondente a quella inclusa nel Lotto UNICO.
2. Pratica catastale Tipo Frazionamento n. 333883 del 08.08.2008 (ALLEGATO 22). Con tale pratica, in riferimento ai beni immobili oggetto della presente relazione tecnica, sono state appartate le seguenti variazioni/costituzioni:
 - 2.1. Soppressa l'ex-Particella 216, avente la superficie di mq 1.260, per la costituzione sia della nuova Particella 1382, avente superficie di mq 225, e la Particella 1383, avente la superficie di mq 10. Entrambe le suddette nuove particelle (Particelle nn. 1382 e 1383) risultano esser corrispondenti a quelle incluse nel Lotto UNICO, precisando che entrambe sono state poi oggetto di una pratica catastale per ciascuna di esse, come di seguito descritto.
 - 2.2. Soppressa l'ex-Particella 1306, avente superficie di mq 347 e costituita dalla sopracitata pratica catastale di Tipo Mappale n. 129318 del 13.11.2006 (ALLEGATO

- 21), per la costituzione della nuova Particella 1385, avente superficie di mq 75, che risulta esser corrispondente a quella inclusa nel Lotto UNICO.
- 2.3.Soppressa l'ex-Particella 1309, avente superficie di mq 347 e costituita dalla sopracitata pratica catastale di Tipo Mappale n. 129318 del 13.11.2006 (ALLEGATO 21), per la costituzione della nuova Particella 1387, avente superficie di mq 125, che risulta esser corrispondente a quella inclusa nel Lotto UNICO.
- 2.4.Soppressa l'ex-Particella 1312, avente superficie di mq 20.649 e costituita dalla sopracitata pratica catastale di Tipo Mappale n. 129318 del 13.11.2006 (ALLEGATO 21), per la costituzione della nuova Particella 1391, avente superficie di mq 242, che risulta esser corrispondente a quella inclusa nel Lotto UNICO.
3. Pratica catastale Doc-FA n. AR0083897 del 14.04.2011 (ALLEGATO 18). Con tale pratica viene costituita al Catasto dei Fabbricati la Particella 1319 con la categoria catastale F/1, avente una consistenza di mq 2075.
4. Pratica catastale Doc-FA n. AR0083900 del 14.04.2011 (ALLEGATO 19). Con tale pratica viene costituita al Catasto dei Fabbricati la Particella 1382 con la categoria catastale F/1, avente una consistenza di mq 225.
5. Pratica catastale Doc-FA n. AR0083902 del 14.04.2011 (ALLEGATO 20). Con tale pratica viene costituita al Catasto dei Fabbricati la Particella 1382 con la categoria catastale F/1, avente una consistenza di mq 10.

*

Confini

*

Titoli Edilizi autorizzativi

I Titoli Edilizi autorizzativi relativi al fabbricato compreso nel Lotto UNICO e più precisamente il fabbricato insistente all'interno della Particella 1319 è stato edificato in forza dei seguenti Titoli Edilizi autorizzativi:

1. Permesso di Costruire n. 50/09 del 18.07.2009 (ALLEGATO 26);

2. Permesso di Costruire n. **45/2011** del 26.05.2011 (ALLEGATO 27), quale variante in corso d'opera al sopracitato Permesso di Costruire n. 50/09.
3. Domanda di Rinnovo depositata in data 08.03.2014 Prot. **4586** (ALLEGATO 28).
4. C.I.L.A. depositata del 04.06.2019 Protocollo n. **14170**, Pratica Edilizia n. **96/2019** (ALLEGATO 29).

*

DESCRIZIONE DEI TITOLI EDILIZI AUTORIZZATIVI

In basso è riportata una breve descrizione di entrambi i titoli edilizi autorizzativi:

1. Permesso di Costruire n. **50/09** del 18.07.2009 (ALLEGATO 26), rilasciato dal Comune di Castiglion Fiorentino in riferimento alla Pratica Edilizia n. **14780/08**. Tale titolo edilizio è esclusivamente riferito al fabbricato contraddistinto sugli elaborati grafici progettuali dalla sigla "Edificio 1". Tale titolo edilizio ha per oggetto la realizzazione di un fabbricato bifamiliare contraddistinto dalla sigla "Edificio 1" da realizzarsi all'interno della particella catastale **1319**, recuperando una porzione della potenzialità edificatoria ricavata da fabbricati già esistenti, perché la rimanente porzione della potenzialità edificatoria è stata destinata alla costruzione di altro fabbricato residenziale del tipo monofamiliare, collocato sulla Particella catastale confinante (Particella **1318**), precisando che per quest'ultimo fabbricato è stato rilasciato altro titolo edilizio autorizzativo. Dal progetto architettonico dell'"Edificio 1", oggetto della presente, si evince quanto segue:
 - 1.1. L'intervento edilizio di nuova costruzione è compreso all'interno di una zona edificabile, contraddistinta dalla sigla B1b.
 - 1.2. il fabbricato autorizzato è del tipo bifamiliare, ovvero composto da due appartamenti. A tal proposito, il sottoscritto per chiarezza espositiva, ha contraddistinto con la sigla "Appartamento A" l'appartamento posto a destra per chi guarda il fabbricato da **Via Pozzo Nuovo**, mentre con la sigla "Appartamento B" l'appartamento posto a sinistra per chi guarda il fabbricato dalla stessa sopracitata strada pubblica.
 - 1.3. Entrambi gli appartamenti sono speculari fra loro, ad eccezione di una minor volumetria del garage appartenente all' "Appartamento A", rispetto a quello appartenente all' "Appartamento B".
 - 1.4. Entrambi gli appartamenti sono composti da una zona giorno collocata al Piano Terra e da una zona notte collocata al Piano Primo, fra loro collegate da una scala interna collocata a ridosso della parete confinante fra i due stessi appartamenti. La zona giorno è composta da un ingresso con accesso esterno da una loggia, un soggiorno con cucina, un bagno con antibagno, un sottoscala, oltre ad un garage comunicante

con il soggiorno, tramite una porta interna. Mentre, la zona notte è composta da tre camere da letto, un corridoio ed un bagno.

1.5. Entrambi gli appartamenti sono provvisti di un resede esclusivo, la cui superficie differisce fra loro, perché prevista una maggior superficie per il resede appartenente all' "Appartamento B", rispetto a quello dell' "Appartamento A".

1.6. Infine, la sistemazione esterna è completata da spazi a comune destinati sia all'accesso da Via Pozzo Nuovo, che ad una zona destinata a parcheggio.

*

2. Permesso di Costruire n. **45/2011** del 26.05.2011 (ALLEGATO 27), rilasciato dal Comune di Castiglion Fiorentino in riferimento alla Pratica Edilizia n. **PDC-2010/0096**. Tale titolo edilizio trattasi di Variante in corso d'opera al Permesso di Costruire n. **50/09** del 18.07.2009, avente per oggetto la variazione delle altezze su entrambi gli appartamenti del fabbricato bifamiliare autorizzato, poiché è prevista l'eliminazione del solaio interposto fra il piano primo ed il piano sottotetto e di conseguenza la realizzazione del Piano Primo con solaio di copertura a vista, realizzato con struttura lignea. Per tale variazione vi è stato un abbassamento della quota dell'intera copertura e di conseguenza una riduzione del volume geometrico dell'intero fabbricato, rispetto a quanto autorizzato dal Permesso di Costruire n. n. **50/09** del 18.07.2009 (ALLEGATO 26). Inoltre, sono state comunicate variazioni alle dimensioni delle aperture finestrate collocate al Piano Primo su entrambi gli appartamenti del fabbricato.

*

3. Istanza di rinnovo dei termini stabiliti dal Permesso di Costruire n. **45/2011**, come da Domanda di Rinnovo depositata in data 08.03.2014 Prot. **4586** (ALLEGATO 28). Si allega alla presente la seguente documentazione:

3.1. Tav.1 Planimetria esterna (ALLEGATO 30);

3.2. Tav.3 Piante (ALLEGATO 31);

3.3. Tav.4 Prospetti (ALLEGATO 32);

3.4. Tav.5 Sezioni (ALLEGATO 33).

*

4. C.I.L.A. depositata del 04.06.2019 con assegnato Protocollo n. **14170**, che ha assunto l'identificativo di Pratica Edilizia n. **96/2019** (ALLEGATO 29). Si allega alla presente la seguente documentazione:

4.1. Tav.2 Planimetria esterna (ALLEGATO 34);

4.2. Tav.3 Piante Piano Terra (ALLEGATO 35);

- 4.3. Tav.4 Piante Piano Primo (ALLEGATO 36);
- 4.4. Tav.5 Sezioni (ALLEGATO 37);
- 4.5. Tav.7 Progetto scarichi reflui (ALLEGATO 38).

*

*

*

*

*

*

*

*

*

*

*

*

*

*

*

*

*

*

*

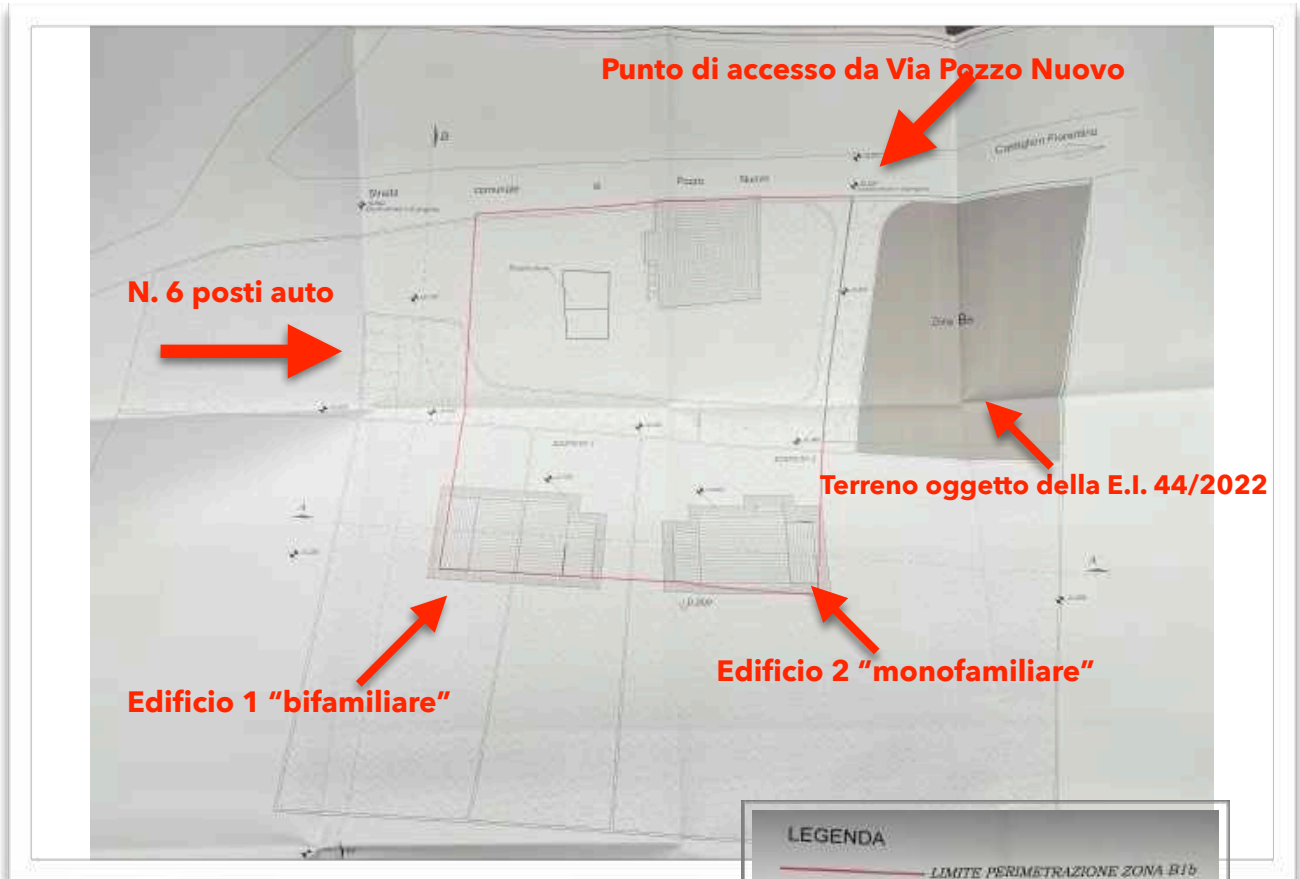
*

*

*

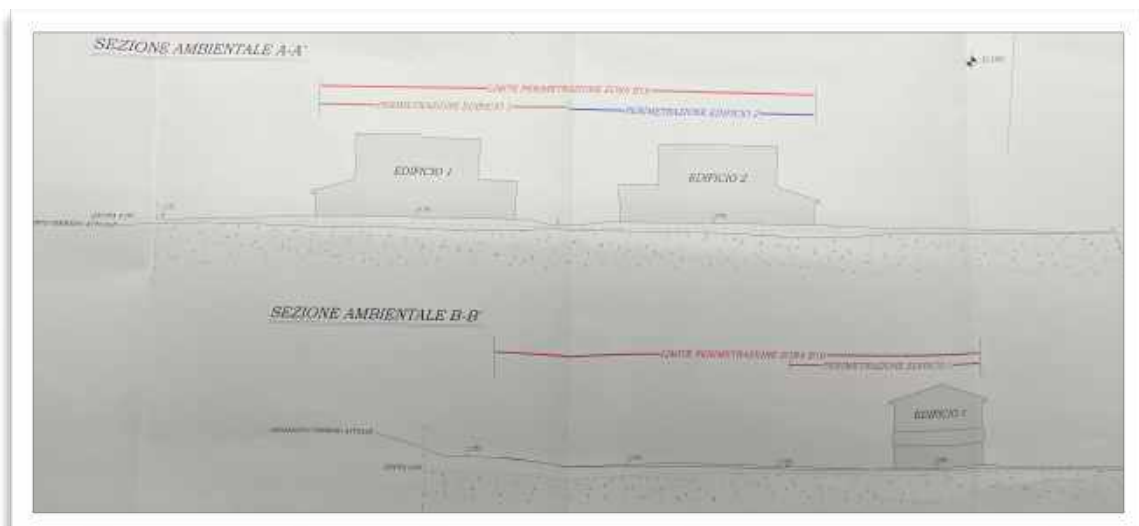
La planimetria esterna autorizzata

In basso, la planimetria esterna del fabbricato in corso di costruzione, tratta dalla Tav. 4, allegata alla Variante in corso d'opera depositata in data 30.09.2010 con assegnato il Protocollo n. 19342.



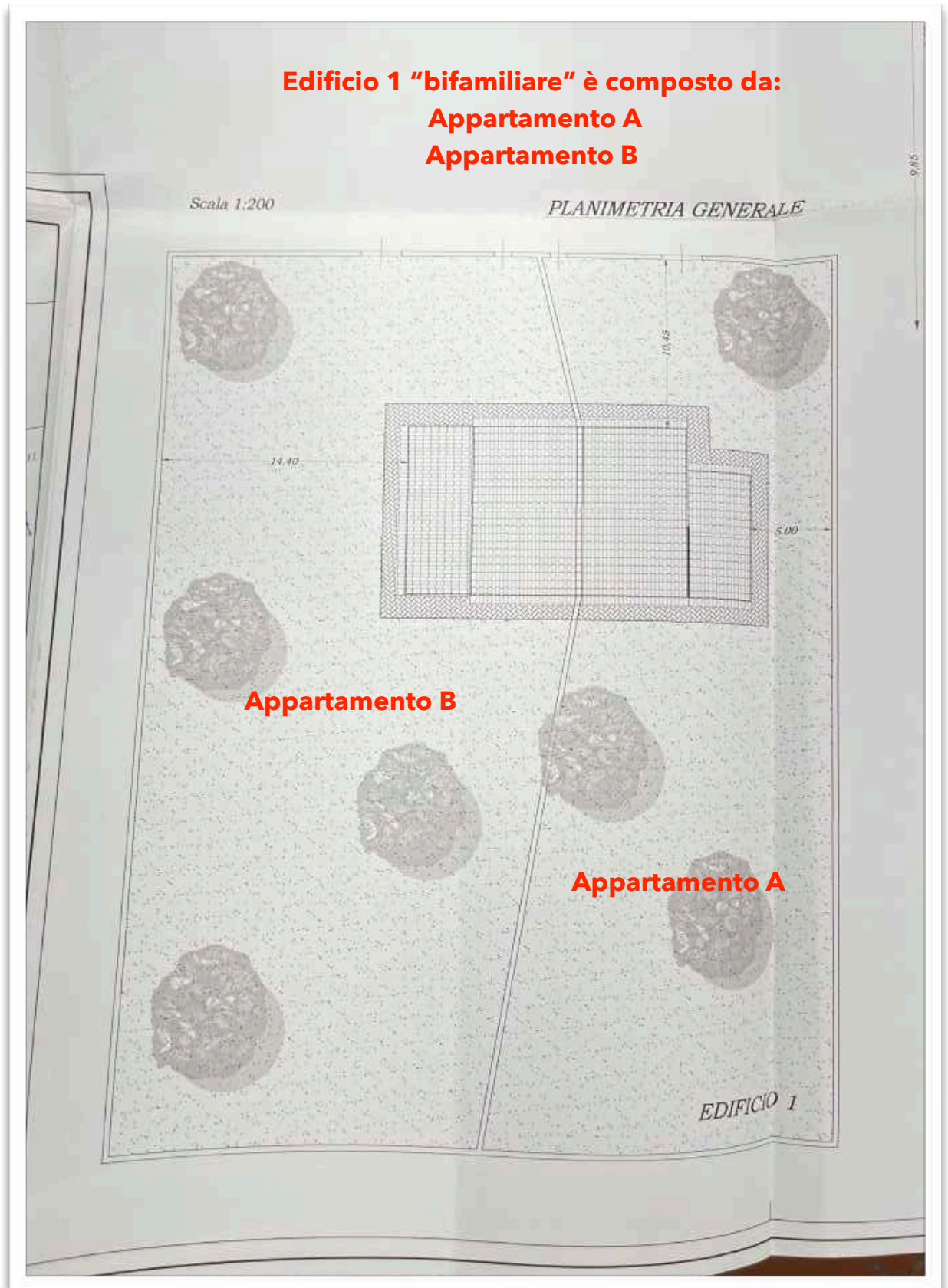
LEGENDA	
	LIMITE PERIMETRAZIONE ZONA B1b
	LIMITE PERIMETRAZIONE ZONA B9
	PERIMETRAZIONE EDIFICIO 1
	PERIMETRAZIONE EDIFICIO 2
	QUOTE DI PROGETTO
	QUOTE RILIEVO ATTUALI

Il fabbricato bifamiliare collocato all'interno della Particella 1319 è identificato dalla sigla "Edificio 1".



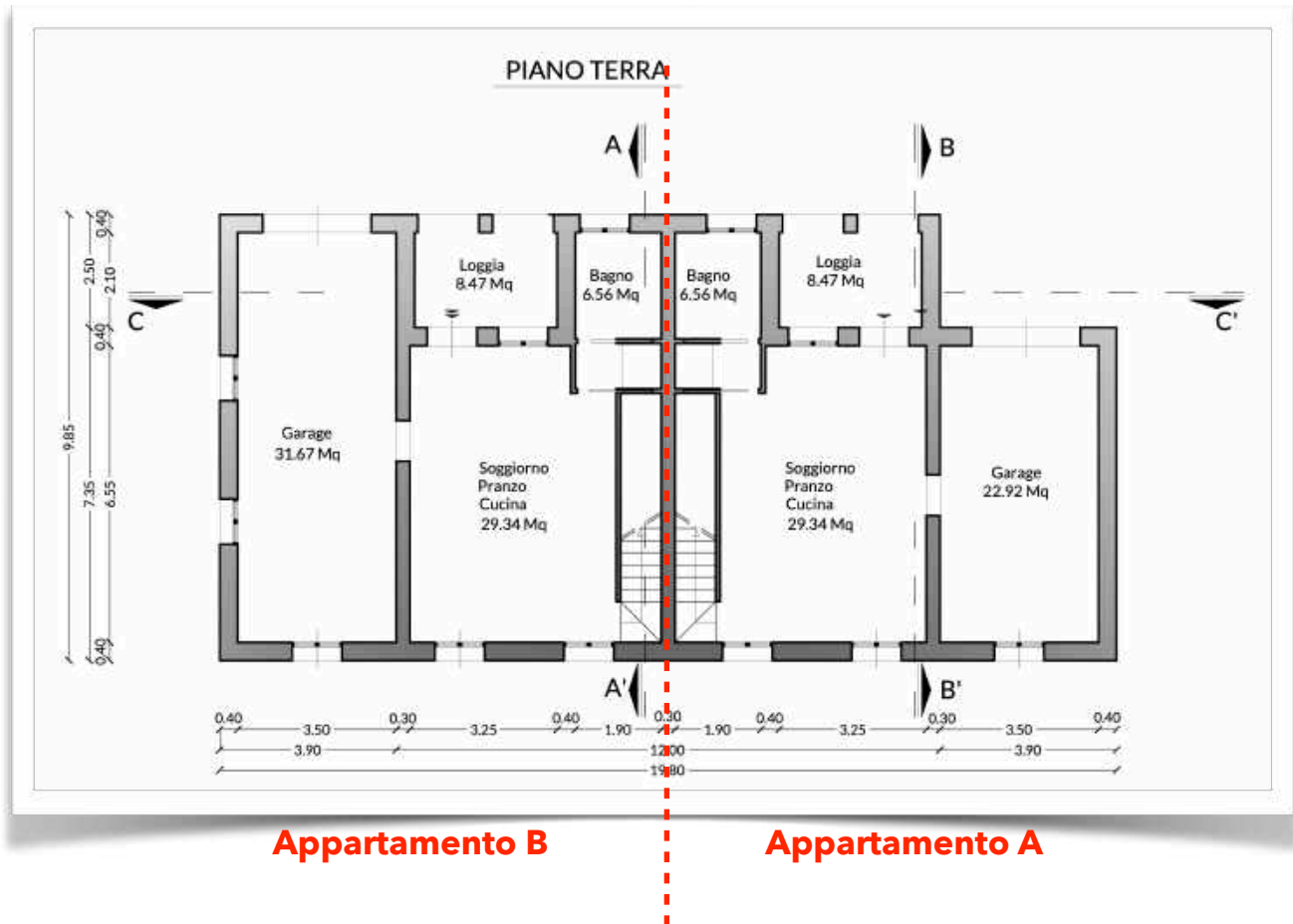
I due appartamenti dell'Edificio 1 "bifamiliare"

In basso, il fabbricato suddiviso in due unità abitative, costituendo la tipologia bifamiliare.



Il Piano Terra dell'Edificio 1

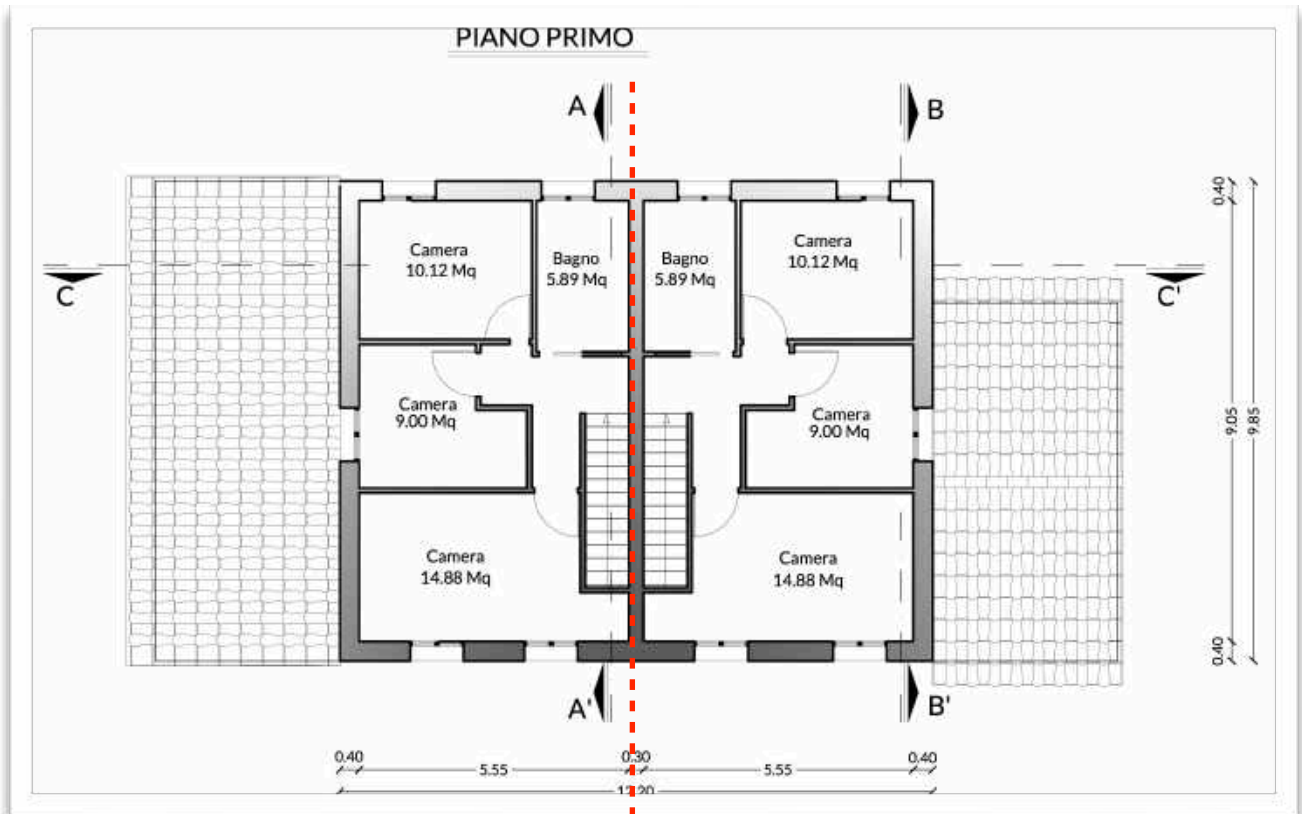
In basso, il Piano Terra dell'Edificio 1, in cui sono individuati i due appartamenti. L'immagine è tratta dall'ultimo titolo edilizio depositato al Comune di Castiglion Fiorentino, ovvero la Pratica Edilizia n. 96/2019 (ALLEGATO 29).



*
*
*
*
*
*
*
*
*

Il Piano Primo dell'Edificio 1

In basso, il Piano Primo dell'Edificio 1, in cui sono individuati i due appartamenti. L'immagine è tratta dall'ultimo titolo edilizio depositato al Comune di Castiglion Fiorentino, ovvero la Pratica Edilizia n. 96/2019 (ALLEGATO 29).



Appartamento B

Appartamento A

*
*
*
*
*
*
*
*
*

La superficie del fabbricato

Le superfici ricavate dal sottoscritto ai fini della determinazione della stima sono le seguenti:

- Per l' "Appartamento A" il sottoscritto ha ricavato complessivamente una superficie lorda di mq 157,60, ricavata dal seguente calcolo:
 - Piano Primo = $12,20 / 2 \times 9,85 = 60,085$
 - Piano Terra = $(3,90 \times 9,85) + (12,00 / 2 \times 9,85) = 38,415 + 59,10 = 97,515$
 - Totale superficie lorda residenziale = $60,085 + 97,515 = 157,60$
 - Resede esclusivo = mq 700 circa
- Per l' "Appartamento B" il sottoscritto ha ricavato complessivamente una superficie lorda di mq 147,85, ricavata dal seguente calcolo:
 - Piano Primo = $12,20 / 2 \times 9,85 = 60,085$
 - Piano Terra = $(3,90 \times 7,35) + (12,00 / 2 \times 9,85) = 28,665 + 59,10 = 87,765$
 - Totale superficie lorda residenziale = $60,085 + 87,765 = 147,85$
 - Resede esclusivo = mq 970 circa
- Complessivamente la superficie lorda residenziale è di mq 305,45, ricavata dalla somma delle superfici lorde totali dei due appartamenti, come da calcolo di seguito riportato:
 - Totale = $157,60 + 147,85 = 305,45$
 - Mentre, la superficie complessiva dei due resedi ad uso esclusivo, compresi nella Particella 1319, è di mq 1.670 circa ³, avendo considerato che l'ingombro del fabbricato è di mq 185,28.

*

*

*

*

*

*

*

³ La suddivisione fra i due appartamenti è tratta dagli elaborati progettuali depositati al Comune di Castiglion Fiorentino. Tuttavia, il sottoscritto segnala la necessità di redigere la pratica catastale descritta a pag. 11, al fine di stabilire con esattezza entrambe le superfici esclusive per ciascun appartamento.

La superficie della strada di accesso

Le superfici del terreno costituente la strada di accesso da **Via Pozzo Nuovo** ricavate dalle superfici catastali è di mq , ricavata dalla sommatoria delle seguenti particelle:

- Particella **1382** (Immobile n. 2), avente superficie di mq 225
- Particella **1383** (Immobile n. 3), avente superficie di mq 10
- Particella **1311** (Immobile n. 4), avente superficie di mq 126
- Particella **1317** (Immobile n. 5), avente superficie di mq 30
- Particella **1385** (Immobile n. 6), avente superficie di mq 75
- Particella **1387** (Immobile n. 7), avente superficie di mq 125
- Particella **1391** (Immobile n. 8), avente superficie di mq 242

TOTALE: complessivamente la superficie è di mq 833

Complessivamente, **la superficie della strada di accesso al fabbricato bifamiliare**, oggetto della presente, **è di mq 833,00**.

Il sottoscritto segnala che la sopracitata strada privata risulta in base alle ricerche compiute presso la Conservatoria dei Pubblici Registri Immobiliari di Arezzo intestata esclusivamente alla società fallita.

*

*

*

*

*

*

*

*

*

*

*

*

Verifica conformità urbanistica

Il sottoscritto, avendo verificato che il fabbricato bifamiliare non è stato ultimato entro il periodo di validità dell'ultimo titolo edilizio autorizzativo, sarà necessario procedere alla richiesta di un nuovo titolo edilizio per il completamento delle opere da effettuare fino all'ottenimento della Dichiarazione di Abitabilità/Agibilità.

Analizzando gli elaborati grafici, depositati al Comune di Castiglion Fiorentino, il sottoscritto osserva quanto segue:

1. L'ultimo titolo edilizio, ovvero la C.I.L.A. depositata nell'anno 2019 risulta scaduta, perché trascorsi oltre tre anni dalla data del suo deposito al Comune competente;
2. Il fabbricato compreso nel Lotto UNICO è stato oggetto di un intervento edilizio di nuova edificazione in forza di recupero di volumetria di fabbricati preesistenti la cui edificazione è stata dichiarata esser anteriore al 1° settembre 1967.
3. L'Atto d'Obbligo allegato al Permesso di Costruire n. **59/09** e stipulato in data 23.12.2008, registrato presso l'Ufficio del Registro dell'Agenzia delle Entrate di Montevarchi in data 23.12.2008 al n. **3616** Serie **3**, così come previsto dalla Delibera di Giunta Municipale n. **156/99** con il quale la sig.ra _____, in qualità di Legale Rappresentante della società fallita si impegnava per se e per i suoi aventi causa a non modificare la destinazione d'uso, non frazionare, né alienare separatamente dalle unità immobiliari del fabbricato di abitazione, i due garage da realizzare al Piano Terra, risulta decaduto e di conseguenza non più valido, a seguito degli incontri tecnici compiuti dal sottoscritto con il tecnico responsabile dell'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Castiglion Fiorentino. Tale condizione è comunque da verificare al momento della presentazione della pratica edilizia per il completamento dei lavori, in base alle disposizioni normative vigenti.
4. Dalla verifica contabile compiuta dal sottoscritto presso l'Ufficio Ragioneria del Comune di Castiglion Fiorentino risultano interamente pagati i contributi concessori, dovuti per l'erigendo fabbricato. Tuttavia, il sottoscritto ritiene segnalare che dovranno esser pagati nuovamente il contributo relativo al costo di costruzione da determinarsi esclusivamente in riferimento alle opere edili da completare, salvo eventuali incrementi di volumetria e/o variazioni di destinazione d'uso dei garage in vani abitabili, che comporterebbe un incremento del carico urbanistico e di conseguenza un ulteriore pagamento degli oneri concessori. Tale contributo dovrà esser ricavato in funzione alle opere di completamento.

Dai sopralluoghi svolti, il sottoscritto ha verificato che:

1. L'erigendo fabbricato è stato realizzato nel rispetto della volumetria concessa. Tuttavia, il sottoscritto segnala che le altezze interne sono da definirsi, perché entrambi i livelli di piano (Piano Terra e Piano Primo) sono rimasti allo stato grezzo non essendo stati realizzati i massetti ed pavimenti.

2. Il fabbricato risulta esser stato ultimato dal punto di vista strutturale ed architettonico, ovvero risultano esser state terminate tutte le strutture portanti del fabbricato, precisando che è stata terminata la costruzione della copertura, ad eccezione di una porzione del manto di copertura, soprastante il garage dell'Appartamento A. Risultano completati entrambi vani scala di ciascun appartamento, seppur rimasti allo stato grezzo.
3. Sono stati realizzati entrambi gli appartamenti, costituenti il fabbricato del tipo bifamiliare, seppur non siano stati realizzate alcune tramezzature, come da progetto, precisando che i lavori sono rimasti interrotti. Tuttavia, il sottoscritto osserva che su entrambi gli appartamenti, al Piano Terra, non risultano esser stati costruiti i setti divisorii non portanti per la creazione degli antibagni. Altresì, appare esser stato previsto lo spostamento della cucina dal soggiorno all'interno del garage. Per quest'ultimo aspetto, il sottoscritto segnala che lo spostamento della cucina comporterebbe un incremento di carico urbanistico con conseguente pagamento dei dovuti oneri concessori.
4. Risulta installato, ma non completato, il sistema anticaduta dalla coperture, avendo rilevato la sola presenza di una linea vita in prossimità del colmo della copertura principale.
5. A livello impiantistico, il sottoscritto allega alla presente la documentazione fotografica risalente all'epoca dei lavori di costruzione, che è stata riportata a pag. 14. Tale documentazione fotografica è tratta dai contatti che il sottoscritto ha compiuto con il tecnico che ha seguito i lavori di costruzione del fabbricato. Da tale documentazione fotografica si evince l'installazione degli impianti degli scarichi reflui su resede antistante il fabbricato bifamiliare, oltre all'installazione delle tubazioni di adduzione idrica e gas-metano, che salvo ulteriori accertamenti appaiono esser collegate alle tubazioni interrato che corrono lungo la strada di accesso fino ad arrivare all'accesso dalla strada pubblica di Via Pozzo Nuovo. A tal proposito, il sottoscritto avendo preso contatto con il tecnico che ha seguito i lavori per conto della società fallita, ha preso atto che risulterebbero esser stato realizzato il collegamento alla fognatura pubblica posta lungo Via Pozzo Nuovo. L'impossibilità di poter accertare in maniera certa quanto effettivamente realizzato è dato dalla presenza di una grande vegetazione spontanea presente tutt'attorno al fabbricato in oggetto.
6. A livello impiantistico per ciascun appartamento, costituente il fabbricato bifamiliare, il sottoscritto ha rilevato l'installazione delle forassiti per l'impianto elettrico, ma senza nessun cavo elettrico al loro interno, nonché la parziale posa di tubazioni di scarico ed anche la parziale posa sia di tubazioni dell'impianto gas-metano, sia dell'impianto idrico-sanitario, che dell'impianto dell'aria condizionata. Tuttavia, il sottoscritto segnala che le lavorazioni dell'impianti tecnologici sono rimaste incomplete, precisando che l'impianto di riscaldamento, compreso l'installazione della caldaia non è stato realizzato.

7. Le finiture interne ed esterne non risultano esser compiute, ad eccezione della posa di soglie e davanzali di alcune aperture finestrate.
8. Le sistemazioni esterne, sia a livello condominiale che esclusivo per ciascun appartamento, quali ad esempio la sistemazione dei posti auto al termine della strada privata, non risultano esser compiute.

*

Verifica conformità catastale

Il sottoscritto dichiara la non conformità del Lotto UNICO, rinviando alla lettura di pag. 11, sulla quale sono indicati i costi necessari per l'ottenimento della conformità catastale, perché mancante al momento attuale.

Il sottoscritto ribadisce che la suddetta procedura catastale è obbligatoria ai fini della futura vendita forzata da effettuarsi presso uno studio notarile.

*

*

*

*

*

*

*

*

*

*

*

*

*

*

Impiantistica su strada di accesso

Il sottoscritto riporta in basso il progetto illustrativo l'impianto degli scarichi così come rappresentato sugli elaborati progettuali della Pratica Edilizia n.96/2019 (ALLEGATO 38).

A tal proposito, il sottoscritto, avendo preso contatti con il tecnico che ha seguito i lavori di costruzione del fabbricato, prende atto che nella strada privata sono state posizionate le tubazioni di allaccio alla fognatura pubblica, alla rete gas-metano, alla rete di adduzione idrica ed alla rete elettrica, per n. 3 lotti, di cui il lotto ove è collocato l' "Edificio n. 1", l' "Edificio n. 2" e la "zona B8".

Altresì, il sottoscritto segnala che la società Nuove Acque S.p.A., quale ente addetto alla gestione della fognatura pubblica posta lungo **Via Pozzo Nuovo**, ha rilasciato all'intestatario dell'Edificio 2 l'autorizzazione all'allaccio alla fognatura pubblica, a dimostrazione che la strada privata è provvista di tubazioni interrato, sia di proprietà esclusiva che condominiale, salvo ulteriori accertamenti che ne dimostrassero il contrario.



In alto, l'immagine tratta dalla Tav. 7 della C.I.L.A. (ALLEGATO 38).

*

*

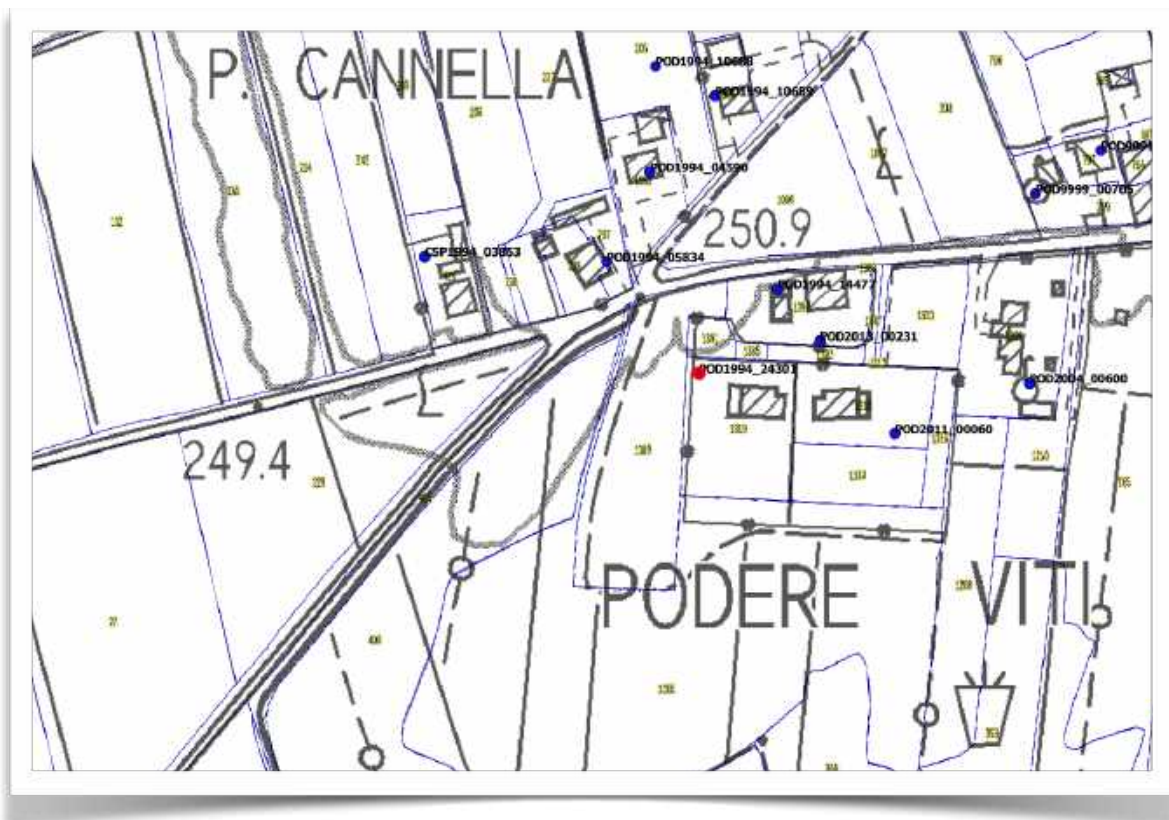
*

Errato posizionamento di un pozzo su Particella 1319

Il sottoscritto segnala che all'interno della particella 1319 non appare esser stato realizzato il pozzo, così come individuato nella cartografia estratta dall'Ufficio Difesa del Suolo della Regione Toscana.

Più precisamente, il sottoscritto ha verificato che il punto rosso, identificato dalla sigla **POD1994_24301**, è stato erroneamente inserito dall'Ufficio Difesa del Suolo della Regione Toscana al momento della trasposizione nel telematico della domanda cartacea, risalente alla data 06.08.1994 (ALLEGATO 39), dalla quale si evince che trattasi di un pozzo realizzato nel 1956 all'interno dell'ex-particella 217.

In basso, uno stralcio planimetrico con l'ubicazione del pozzo:



*

*

*

*

*

*

Foto del Piano Terra dell' "Appartamento A"



*

Altre foto del Piano Terra dell' "Appartamento A"



*

Foto del Piano Primo dell' "Appartamento A"



*

Foto del Piano Terra dell' "Appartamento B"



*

Altre foto del Piano Terra dell' "Appartamento B"



*

Foto del Piano Primo dell' "Appartamento B"



*

Viste della copertura del fabbricato

In basso, le immagini della copertura del fabbricato bifamiliare.



*

Viste del resede attorno al fabbricato

In basso, le immagini del resede pertinenziale del fabbricato.



*

Foto storiche risalenti all'epoca dei lavori

In basso, le immagini degli impianti collocati all'esterno del fabbricato, al momento attuale ricoperti da una folta vegetazione.



*

Foto storiche risalenti all'epoca dei lavori

In basso, le immagini degli impianti collocati all'esterno del fabbricato, al momento attuale ricoperti da una folta vegetazione.



*

Elenco dei gravami

Il sottoscritto ha accertato che sul compendio immobiliare oggetto della presente grava quanto segue, come risulta dalle Visure Ipocatastali tratte in data 21.03.2023 dalla Conservatoria dei Pubblici Registri Immobiliari di Arezzo:

- Visura Ipocatastale riferita al nominativo della società fallita (**ALLEGATO 40**);
- Visura Ipocatastale riferita alla Particella **1319** (**ALLEGATO 41**);
- Visura Ipocatastale riferita alla Particella **1382** (**ALLEGATO 42**);
- Visura Ipocatastale riferita alla Particella **1383** (**ALLEGATO 43**);
- Visura Ipocatastale riferita alla Particella **1311** (**ALLEGATO 44**);
- Visura Ipocatastale riferita alla Particella **1317** (**ALLEGATO 45**);
- Visura Ipocatastale riferita alla Particella **1385** (**ALLEGATO 46**);
- Visura Ipocatastale riferita alla Particella **1387** (**ALLEGATO 47**);
- Visura Ipocatastale riferita alla Particella **1391** (**ALLEGATO 48**).

*

Tabella riepilogativa i gravami

DESCRIZIONE		PART.	Pubblico ufficiale	Soggetto contro	Soggetto a favore	UNITA' IMMOBILIARE
ISCRIZIONE	16.12.2008	IPOTECA VOLONTARIA	4713	Notaio Tuccari		Unità negoziale n. 1, composta da n. 13 immobili.
ANNOTAZIONE N. 4085	07.12.2006	RESTRIZIONE DI BENI RIFERITA A: NOTA DI ISCRIZIONE PART 4713				RESTRIZIONE BENI
ANNOTAZIONE N. 180	21.01.2009	CANCELLAZIONE TOTALE RIFERITA A: NOTA DI ISCRIZIONE PART 4713				CANCELLAZIONE TOTALE
ISCRIZIONE	16.12.2008	IPOTECA VOLONTARIA	4413	Notaio Tuccari		Unità negoziale n. 1, composta da n. 13 immobili, che comprende i seguenti immobili caduti in fallimento: PARTICELLA 1383 PARTICELLA 1385 PARTICELLA 1387 PARTICELLA 1391
ANNOTAZIONE	11.01.2011	RESTRIZIONE DEI BENI	63	RIFERITA A: NOTA DI ISCRIZIONE PART 4413		PARTICELLA 1383 PARTICELLA 1385 PARTICELLA 1387 PARTICELLA 1391
ANNOTAZIONE	29.05.2012	RESTRIZIONE DEI BENI	1045	RIFERITA A: NOTA DI ISCRIZIONE PART 4413		Altri immobili non caduti in fallimento.
ANNOTAZIONE	13.06.2012	RIDUZIONE SOMMA	1172	RIFERITA A: NOTA DI ISCRIZIONE PART 4413		Riduzione di somma.
ANNOTAZIONE	13.06.2012	FRAZIONAMENTO IN QUOTA	1173	RIFERITA A: NOTA DI ISCRIZIONE PART 4413		Frazionamento in quota. Riferita ad altri immobili non caduti in fallimento.

DESCRIZIONE		PART.	Pubblico ufficiale	Soggetto contro	Soggetto a favore	UNITA' IMMOBILIARE
ANNOTAZIONE	11.02.2015	RESTRIZIONE DEI BENI	219	RIFERITA A: NOTA DI ISCRIZIONE PART 4413		Altri immobili non caduti in fallimento.
ISCRIZIONE	15.06.2011	IPOTECA VOLONTARIA	1598			Comprende immobili caduti in fallimento, di cui: Unità negoziale n. 1 che comprende: PARTICELLA 1319 ed Unità negoziale n. 2, che comprende: PARTICELLA 1382 PARTICELLA 1383 PARTICELLA 1311 PARTICELLA 1317 PARTICELLA 1385 PARTICELLA 1387 PARTICELLA 1391
ANNOTAZIONE	14.05.2013	EROGAZIONE PARZIALE	889	RIFERITA A: NOTA DI ISCRIZIONE PART 1598		-
ISCRIZIONE	12.02.2019	IPOTECA GIUDIZIALE	285	TRIBUNALE DI PISTOIA		PARTICELLA 1311 PARTICELLA 1317 PARTICELLA 1319 PARTICELLA 1382 PARTICELLA 1385 PARTICELLA 1387 PARTICELLA 1391
TRASCRIZIONE	06.07.2020	DOMANDA GIUDIZIALE	5935	TRIBUNALE DI AREZZO		PARTICELLA 1319
TRASCRIZIONE	06.07.2020	DOMANDA GIUDIZIALE	5936	TRIBUNALE DI AREZZO		PARTICELLA 1319
TRASCRIZIONE	14.03.2023	SENTENZA FALLIMENTO	3403	TRIBUNALE DI AREZZO		-

Descrizione dei gravami

1. ISCRIZIONE PART. 4413 per Ipoteca Volontaria, trattasi di:

Mutuo del 12.12.2008 a rogito **Notaio Dott. Michele Tuccari di Arezzo**, Repertorio n. 40961 - Raccolta n. 5595.

Nota di Iscrizione (ALLEGATO 49) registrata presso la Conservatoria dei Registri Pubblici Immobiliari di Arezzo in data 16.12.2008 al Reg. Part. 4413 Reg.Gen. 24372.

Ipoteca Volontaria: capitale € 490.000,00, per un totale di € 980.000,00.

Durata 16 anni.

à

Quota di proprietà: per la quota di 1/1

Unità negoziale n. 1:

Immobile n. 1: Terreno, identificato al Catasto dei Terreni alla Particella **1319** del Foglio **43**, avente consistenza: 20 are 75 centiare.

Immobile n. 2: non oggetto della presente procedura fallimentare.

Immobile n. 3: Terreno, identificato al Catasto dei Terreni alla Particella **1388** del Foglio **43**, avente consistenza: 1 ettari 68 are 15 centiare.

Immobile n. 4: Terreno, identificato al Catasto dei Terreni alla Particella **1382** del Foglio **43**, avente consistenza: 2 are 25 centiare.

Immobile n. 5: Terreno, identificato al Catasto dei Terreni alla Particella **1383** del Foglio **43**, avente consistenza: 10 centiare.

Immobile n. 6: Terreno, identificato al Catasto dei Terreni alla Particella **1391** del Foglio **43**, avente consistenza: 2 are 42 centiare.

Immobile n. 7: Terreno, identificato al Catasto dei Terreni alla Particella **1385** del Foglio **43**, avente consistenza: 75 centiare.

Immobile n. 8: Terreno, identificato al Catasto dei Terreni alla Particella **1387** del Foglio **43**, avente consistenza: 1 are 25 centiare.

Immobile n. 9: non oggetto della presente procedura fallimentare.

Immobile n. 10: non oggetto della presente procedura fallimentare.

Immobile n. 11: non oggetto della presente procedura fallimentare.

Immobile n. 12: non oggetto della presente procedura fallimentare.

Immobile n. 13: non oggetto della presente procedura fallimentare.

*

1.1. **ANNOTAZIONE PART. 63 per Restrizione dei Beni** (ALLEGATO 50), trattasi di:

Annotazione alla Nota di Iscrizione n. **4413 del 16.12.2008** (ALLEGATO 49) per RESTRIZIONE DI BENI.

Tale annotazione è data dall'Atto notarile del 20.12.2010 a rogito del **Notaio Dott. Michele Tuccari di Arezzo**, Repertorio n. **42620** Raccolta n. **6683**.

Tale annotazione è stata registrata presso la Conservatoria dei Registri Pubblici Immobiliari di Arezzo in data **11.01.2011** al Reg. Part. **63**, Reg.Gen. **467**.

Formalità di riferimento: Nota di ISCRIZIONE Part. **4413** del **16.12.2008** (ALLEGATO 49).

Unità negoziale n. 1:

Immobile n. 1: Terreno, identificato al Catasto dei Terreni alla Particella **1319** del Foglio **43**, avente consistenza: 20 are 75 centiare.

Immobile n. 2: Terreno, identificato al Catasto dei Terreni alla Particella **1391** del Foglio **43**, avente consistenza: 2 are 42 centiare.

Immobile n. 3: Terreno, identificato al Catasto dei Terreni alla Particella **1385** del Foglio **43**, avente consistenza: 75 centiare.

Immobile n. 4: Terreno, identificato al Catasto dei Terreni alla Particella **1382** del Foglio **43**, avente consistenza: 2 are 25 centiare.

Immobile n. 5: Terreno, identificato al Catasto dei Terreni alla Particella **1383** del Foglio **43**, avente consistenza: 10 centiare.

Immobile n. 6: Terreno, identificato al Catasto dei Terreni alla Particella **1387** del Foglio **43**, avente consistenza: 1 are 25 centiare.

*

1.2. **ANNOTAZIONE PART. 1045 per Restrizione dei Beni** (ALLEGATO 51), trattasi di:

Annotazione alla Nota di Iscrizione n. **4413 del 16.12.2008** (ALLEGATO 49) per RESTRIZIONE DI BENI.

Tale annotazione è data dall'Atto notarile del 22.05.2012 a rogito del Notaio **Dott. Giuseppe De Stefano di Castiglion Fiorentino (AR)**, Repertorio n. **61160** Raccolta n. **14533**.

Tale annotazione è stata registrata presso la Conservatoria dei Registri Pubblici Immobiliari di Arezzo in data **29.05.2012** al Reg. Part. **1045**, Reg.Gen. **7526**.

Formalità di riferimento: Nota di ISCRIZIONE Part. **4413** del **16.12.2008** (ALLEGATO 49).

Unità negoziale n. 1:

Immobile n. 1: non oggetto della presente procedura fallimentare.

Immobile n. 2: non oggetto della presente procedura fallimentare.

*

1.3. **ANNOTAZIONE PART. 1172 per Restrizione dei Beni** (ALLEGATO 52), trattasi di:

Annotazione alla Nota di Iscrizione n. **4413 del 16.12.2008** (ALLEGATO 49) per RIDUZIONE DI SOMMA.

Tale annotazione è data dall'Atto notarile del 22.05.2012 a rogito del Notaio **Dott. Giuseppe De Stefano di Castiglion Fiorentino (AR)**, Repertorio n. **61159** Raccolta n. **14532**.

Tale annotazione è stata registrata presso la Conservatoria dei Registri Pubblici Immobiliari di Arezzo in data **13.06.2012** al Reg. Part. **1172**, Reg.Gen. **8375**.

Formalità di riferimento: Nota di ISCRIZIONE Part. **4413** del **16.12.2008** (ALLEGATO 49).

Unità negoziale n. 1: -

Descrizione : Riduzione della somma da € 490.000,00 ad € 291.000,00

*

1.4. **ANNOTAZIONE PART. 1173 per Restrizione dei Beni** (ALLEGATO 53), trattasi di:

Annotazione alla Nota di Iscrizione n. **4413 del 16.12.2008** (ALLEGATO 49) per FRAZIONAMENTO IN QUOTA.

Tale annotazione è data dall'Atto notarile del 22.05.2012 a rogito del **Notaio Dott. Giuseppe De Stefano di Castiglion Fiorentino (AR)**, Repertorio n. **61159** Raccolta n. **14532**.

Tale annotazione è stata registrata presso la Conservatoria dei Registri Pubblici Immobiliari di Arezzo in data **13.06.2012** al Reg. Part. **1173**, Reg.Gen. **8376**.

Formalità di riferimento: Nota di ISCRIZIONE Part. **4413** del **16.12.2008** (ALLEGATO 49).

Unità negoziale n. 1:

Immobile n. 1: non oggetto della presente procedura fallimentare.

Immobile n. 2: non oggetto della presente procedura fallimentare.

Unità negoziale n. 2:

Immobile n. 1: non oggetto della presente procedura fallimentare.

Immobile n. 2: non oggetto della presente procedura fallimentare.

Unità negoziale n. 3:

Immobile n. 1: non oggetto della presente procedura fallimentare.

Immobile n. 2: non oggetto della presente procedura fallimentare.

Unità negoziale n. 4:

Immobile n. 1: non oggetto della presente procedura fallimentare.

Immobile n. 2: non oggetto della presente procedura fallimentare.

*

1.5. **ANNOTAZIONE PART. 219 per Restrizione dei Beni** (ALLEGATO 54), trattasi di:

Annotazione alla Nota di Iscrizione n. **4413 del 16.12.2008 (ALLEGATO 49)** per restrizione di beni.

Tale annotazione è data dall'Atto notarile del 19.01.2015 a rogito del **Notaio Dott. Emilia Puliatti di Cortona (AR)**, Repertorio n. **152857** Raccolta n. **23413**.

Tale annotazione è stata registrata presso la Conservatoria dei Registri Pubblici Immobiliari di Arezzo in data **11.02.2015** al Reg. Part. **219**, Reg.Gen. **1771**.

Formalità di riferimento: Nota di ISCRIZIONE Part. **4413** del **16.12.2008 (ALLEGATO 49)**.

Unità negoziale n. 1:

Immobile n. 1: non oggetto della presente procedura fallimentare.

Immobile n. 2: non oggetto della presente procedura fallimentare.

Immobile n. 3: non oggetto della presente procedura fallimentare.

Immobile n. 4: non oggetto della presente procedura fallimentare.

*

2. **ISCRIZIONE PART. 1598 per Ipoteca Volontaria (ALLEGATO 55)**, trattasi di:

Mutuo del 10.06.2011 a rogito **Notaio Dott. Michele Tuccari di Arezzo**, Repertorio n. **42948** - Raccolta n. **6923**.

Nota di Iscrizione registrata presso la Conservatoria dei Registri Pubblici Immobiliari di Arezzo in data **15.06.2011** al Reg. Part. **1598** Reg.Gen. **9811**.

Ipoteca Volontaria: capitale € 260.000,00, per un totale di € 520.000,00.

Durata 10 anni.

Relativamente all'unità negoziale n. 1: per la quota di 1/1 del diritto di proprietà.

Relativamente all'unità negoziale n. 2: per la quota di 1/3 del diritto di proprietà.

Unità negoziale n. 1:

Immobile n. 1: Ente Urbano, identificato al Catasto dei FABBRICATI alla Particella **1319** del Foglio **43**.

Unità negoziale n. 2:

Immobile n. 1: Ente Urbano, identificato al Catasto dei FABBRICATI alla Particella **1382** del Foglio **43**.

Immobile n. 2: Ente Urbano, identificato al Catasto dei FABBRICATI alla Particella **1383** del Foglio **43**.

Immobile n. 3: Terreno, identificato al Catasto dei Terreni alla Particella **1311** del Foglio **43**, avente consistenza: 1 are 26 centiare.

Immobile n. 4: Terreno, identificato al Catasto dei Terreni alla Particella **1317** del Foglio **43**, avente consistenza: 30 centiare.

Immobile n. 5: Terreno, identificato al Catasto dei Terreni alla Particella **1385** del Foglio **43**, avente consistenza: 75 centiare.

Immobile n. 6: Terreno, identificato al Catasto dei Terreni alla Particella **1387** del Foglio **43**, avente consistenza: 1 are 25 centiare.

Immobile n. 7: Terreno, identificato al Catasto dei Terreni alla Particella **1391** del Foglio **43**, avente consistenza: 2 are 42 centiare.

Da Sezione D - Ulteriori informazioni:

... testo tratto da pag. 6 della Nota di Iscrizione: **"...SI PRECISA CHE L'IMMOBILE IPOTECATO CONSISTE IN UN APPEZZAMENTO DI TERRENO IN PARTE EDIFICABILE SUL QUALE VERRA' REALIZZATA UNA COSTRUZIONE CON DESTINAZIONE RESIDENZIALE BIFAMILIARE INDICATO COME "EDIFICIO 1" NEL PROGETTO APPROVATO, CON I DIRITTI DI COMPROPRIETÀ PER LA QUOTA DI UN TERZO SULLE AREE DI PERTINENZA DA DESTINARSI A STRADA DI ACCESSO"**.

*

2.1. **ANNOTAZIONE PART. 889 per Erogazione parziale** (ALLEGATO 56), trattasi di:

Annotazione alla Nota di Iscrizione n. **1598 del 15.06.2011** (ALLEGATO 55) per EROGAZIONE PARZIALE.

Tale annotazione è data dall'Atto notarile del 09.05.2013 a rogito del **Notaio Dott. Michele Tuccari di Arezzo**, Repertorio n. **44112** Raccolta n. **7752**.

Tale annotazione è stata registrata presso la Conservatoria dei Registri Pubblici Immobiliari di Arezzo in data **14.05.2013** al Reg. Part. **889**, Reg.Gen. **6487**.

Formalità di riferimento: Nota di ISCRIZIONE Part. **1598** del **15.06.2011** (ALLEGATO 55).

Unità negoziale n.: -

Da Sezione D - Ulteriori informazioni:

*

3. **ISCRIZIONE PART. 285 per Ipoteca giudiziale** (ALLEGATO 57), trattasi di:

Atto giudiziario del 02.11.2017 emesso dal Tribunale di Pistoia, Repertorio n. 3082/2017.

Nota di Iscrizione registrata presso la Conservatoria dei Registri Pubblici Immobiliari di Arezzo in data 12.02.2019 al Reg. Part. 285 Reg.Gen. 2053.

Derivante da Decreto Ingiuntivo.

Capitale € 76.256,74

Totale: € 84.346,23

Unità negoziale n. 1:

Immobile n. 1: Terreno, identificato al Catasto dei FABBRICATI alla Particella **1319** del Foglio 43.

Immobile n. 2: Terreno, identificato al Catasto dei FABBRICATI alla Particella **1382** del Foglio 43.

Immobile n. 3: Terreno, identificato al Catasto dei FABBRICATI alla Particella **1383** del Foglio **43**.

Immobile n. 4: Terreno, identificato al Catasto dei Terreni alla Particella **1311** del Foglio **43**.

Immobile n. 5: Terreno, identificato al Catasto dei Terreni alla Particella **1317** del Foglio **43**.

Immobile n. 6: Terreno, identificato al Catasto dei Terreni alla Particella **1385** del Foglio **43**.

Immobile n. 7: Terreno, identificato al Catasto dei Terreni alla Particella **1387** del Foglio **43**.

Immobile n. 8: Terreno, identificato al Catasto dei Terreni alla Particella **1391** del Foglio **43**.

Immobile n. 9: non oggetto della presente procedura fallimentare.

Immobile n. 10: non oggetto della presente procedura fallimentare.

Immobile n. 11: non oggetto della presente procedura fallimentare.

Immobile n. 12: non oggetto della presente procedura fallimentare.

Immobile n. 13: non oggetto della presente procedura fallimentare.

*

4. **TRASCRIZIONE PART. 5935 per Ipoteca giudiziario** (ALLEGATO 58), trattasi di:

Domanda giudiziale del 30.06.2020 depositata presso il Tribunale di Arezzo, Repertorio n. **3493/2020**.

Nota di Trascrizione registrata presso la Conservatoria dei Registri Pubblici Immobiliari di Arezzo in data **06.07.2020** al Reg. Part. **5935** Reg.Gen. **8246**.

Unità negoziale n. 1:

Immobile n. 1: Ente Urbano, identificato al Catasto dei FABBRICATI alla Particella **1319** del Foglio **43**.

Da Sezione D - Ulteriori informazioni:

NELL'ATTO DI CITAZIONE VENIVANO PRESE LE SEGUENTI CONCLUSIONI: "VOGLIA L'ILL.MO TRIBUNALE ADITO, CONTRARIIS REIECTIS, EMETTERE SENTENZA CHE FACCIA LUOGO DI ATTO PUBBLICO E

TRASFERISCA LIBERO DA VINCOLI ED ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI AL SIG.
UN APPARTAMENTO DI CIVILE ABITAZIONE IN CORSO DI
COSTRUZIONE IN PORZIONE DI VILLETTA BIFAMILIARE COSTITUITA DA DUE
PIANI FUORI TERRA E UN RESEDE ESCLUSIVO COMPOSTA AL PIANO TERRA
DA GARAGE, SOGGIORNO CON ANGOLO COTTURA, BAGNO E AL PIANO
PRIMO DA TRE CAMERE CON UN BAGNO, SITO IN COMUNE DI CASTIGLION
FIORENTINO, **LOC. POZZO NUOVO** (ART. 1 CONTRATTO PRELIMINARE -
CONTRATTO PRELIMINARE); BENE IMMOBILE IDENTIFICATO AL CATASTO
URBANO DEL COMUNE DI CASTIGLION FIORENTINO AL FOGLIO **43**,
PARTICELLA **1319**, MEGLIO INDIVIDUATA NELLA PLANIMETRIA ALLEGATA AL
PRELIMINARE DEL 14.11.2019, PREVIO ACCERTAMENTO DEL MINOR VALORE
CONSEQUENTE LA MANCATA ULTIMAZIONE DELLE OPERE EDILI PROMESSE
ED IL DANNO PATITO, SUBORDINANDO IL PAGAMENTO DEL PREZZO CHE
RISULTERÀ DOVUTO ALL'ESITO DEL GIUDIZIO ALL'ESTINZIONE AD OPERA
ED ONERE DELLA CONVENUTA DI TUTTE LE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI
PREGIUDIZIEVOLI INSISTENTI SULL'UNITÀ IMMOBILIARE.

*

5. **TRASCRIZIONE PART. 5936 per Ipoteca giudiziario** (**ALLEGATO 59**), trattasi di:

Domanda giudiziale del 30.06.2020 depositata presso il Tribunale di Arezzo,
Repertorio n. **3495/2020**.

Nota di Trascrizione registrata presso la Conservatoria dei Registri Pubblici
Immobiliari di Arezzo in data **06.07.2020** al Reg. Part. **5936** Reg.Gen. **8247**.

Unità negoziale n. 1:

Immobile n. 1: Ente Urbano, identificato al Catasto dei FABBRICATI alla
Particella **1319** del Foglio **43**.

Da Sezione D - Ulteriori informazioni:

NELL'ATTO DI CITAZIONE VENIVANO PRESE LE SEGUENTI
CONCLUSIONI: "VOGLIA L'ILLUSTRISSIMO TRIBUNALE ADITO, CONTRARIIS
REI ETIS, EMETTERE SENTENZA CHE FACCI LUOGO DI ATTO PUBBLICO E
TRASFERISCA LIBERO DA VINCOLI E D ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI AI
SIGG.RI
UN APPARTAMENTO
DI CIVILE ABITAZIONE IN CORSO DI COSTRUZIONE IN PORZIONE DI VILLETTA
BIFAMILIARE COSTITUITA DA DUE PIANI FUORI TERRA E UN RESEDE
ESCLUSIVO ESTERNO COMPOSTA AL PIANO TERRA DA GARAGE,
SOGGIORNO CON ANGOLO COTTURA, BAGNO E AL PIANO PRIMO DA TRE

CAMERE CON UN BAGNO, SITO IN COMUNE DI CASTIGLION FIORENTINO, LOC. POZZO NUOVO (ART. 1 CONTRATTO PRELIMINARE); BENE IMMOBILE IDENTIFICATO AL CATASTO URB ANO DEL COMUNE DI CASTIGLION FIORENTINO, AL FOGLIO 43 PARTICELLA 1319, MEGLIO INDIVIDUATO NELLE PLANIMETRIE ALLEGATE AL CONTRATTO PRELIMINARE IN DATA 22 MAGGIO 2019, PREVIO ACCERTAMENTO DEL MINOR VALORE CONSEGUENTE LA MANCATA ULTIMAZIONE DELLE OPERE EDILI PROMESSE ED IL DANNO PATITO, SUBORDINANDO IL PAGAMENTO DEL PREZZO CHE RISULTERÀ DOVUTO ALL'ESITO DEL GIUDIZIO, ALL'ESTINZIONE AD OPERA ED ONERE DELLA CONVENUTA DI TUTTE LE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI INSISTENTI SULL'UNITÀ IMMOBILIARE.

*

Gravami non opponibili

I gravami **che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli)** sono le seguenti:

I costi per le Annotazioni di cancellazione, saranno determinate con esattezza dall'ufficio dalla Conservatoria dei Pubblici Registri Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate di Arezzo.

A titolo informativo ed orientativo:

I costi presunti per la Cancellazione di Trascrizioni e/o Iscrizioni (ipoteca volontaria, ipoteca giudiziaria, decreto ingiuntivo, ecc... comunque ad eccezione di mutuo) sono:

1. Tassa ipotecaria pari a € 35,00.
2. Bollo pari a € 59,00.
3. Imposta ipotecaria pari allo 0,5% sull'importo della relativa originaria iscrizione ipotecaria (importo totale iscritto a garanzia o quota parte).

N.B.= la cancellazione del pignoramento è dovuto per imposta ipotecaria a garanzia di mutuo, le presunte spese sono quelle indicate ai punti 1 e 2, mentre la spesa per il punto 3 è di € 262,00.

Il sottoscritto c.t.u. suggerisce di chiedere al notaio, che si occuperà della vendita coattiva, l'ammontare dei costi per le cancellazioni da effettuare presso la Conservatoria, oltre agli onorari professionali.

*

Osservazioni su Atto di Mutuo del 2011

Il sottoscritto ha verificato che nella Sezione C e Sezione D della Nota di Iscrizione registrata presso la Conservatoria dei PP.RR.II. di Arezzo in data **15.06.2011** di cui al Reg. Particolare n. **1598** e Reg. Generale n. **9811 (ALLEGATO 55)**, riferita all'Atto di Mutuo del **10.06.2011** a rogito **Notaio Dott. Michele Tuccari di Arezzo**, Repertorio n. **42948** - Raccolta n. **6923**, la

società fallita ha acceso tale ipoteca per l'Unità negoziale n. 1, che comprende la particella **1319** per l'intera quota di proprietà, mentre per l'Unità negoziale n. 2, che comprende tutte le particelle (**1382, 1383, 1311, 1317, 1385, 1387 e 1391**), che costituiscono la strada privata di accesso dalla strada pubblica di **Via Pozzo Nuovo**, per una quota pari ad 1/3 dell'intera proprietà.

N.B.= La Nota di Iscrizione è descritta alla precedente pag. 54.

*

*

*

*

*

*

*

*

*

*

*

*

*

*

*

*

*

*

*

*

*

Capitolo 3: LA STIMA

Criteri di valutazione

Il sottoscritto c.t.u., al fine di ricercare e stimare il più probabile valore di mercato dei beni immobili caduti in fallimento, ha basato la propria valutazione sulla sommatoria del più probabile valore di mercato del fabbricato bifamiliare, determinato in base alla stima del suo costo di produzione, aggiungendo poi la stima del resede di pertinenza insistente sulla particella 1319, oltre alla stima della strada privata di accesso, identificata dalle particelle catastali 1382, 1383, 1311, 1317, 1385, 1387 e 1391, perché di esclusiva proprietà della società fallita.

*

Altresì, il sottoscritto c.t.u. riporta di seguito alcuni immobili in vendita al momento attuale, in applicazione del metodo comparativo, nonché le Quotazioni O.M.I. tratte dalla Banca Dati dell'Agenzia delle Entrate, riferite alla zona di riferimento.

*

Stima del costo di produzione del fabbricato

Il C.T.U. ritiene, in base alle proprie considerazioni e valutazioni a carattere discrezionale e trattandosi di un fabbricato bifamiliare in corso di costruzione e tenuto conto dei diversi aspetti che possono essere valutati con i differenti criteri di stima suggeriti dalla dottrina estimativa per la ricerca del più probabile valore di mercato, che si debba considerare più opportuno scegliere per l'immobile da stimare il valore del costo di produzione come quello più rispondente al presente caso, senza tralasciare il confronto con il valore derivato da altri metodi, fra i quali quello comparativo e l'indagine delle Quotazioni O.M.I..

Per quanto sopra, il C.T.U. ha utilizzato per ***la stima del costo di produzione del fabbricato***, oggetto della presente, il portale www.awn.it, nel quale il CNAPPC (Consiglio Nazionale degli Architetti) ha sviluppato di concerto con il CRESME (Centro Ricerche Economiche), un applicativo web in grado di calcolare, in modo immediato e semplice, i costi di costruzione per edilizia di nuova costruzione, secondo i parametri giudiziali del D.M. 140/2012.

Per la determinazione delle superfici commerciali, il sottoscritto ha preso in considerazione la superficie commerciale del fabbricato, così come riportata a pag. 31, oltre alla superficie del giardino della particella 1319.

*

*

Ricerca altri immobili nel mercato immobiliare

In basso, altri immobili in vendita nei pressi della zona di riferimento.

Vendita Villa unifamiliare in Località Montecchio 363 Castiglion Fiorentino. Nuova, posto auto, con balcone, 250 m², rif. 98152064 06/07/23, 20:24



STUDIO 1 IMMOBILIARE S.N.C
VIA GARIBALDI 186
Arezzo (AR)

Tel. +390386667355
Tel. +390381844334

Villa in Vendita **€ 340.000**


Località Montecchio 52043, Castiglion Fiorentino (AR) **Riferimento: 22451199**




Locali: >5	Bagni: 3	Superficie: 250 m ²
Riscaldamento: Assente	Cucina: Abitabile	Balcone: Sì
Piano: Piano terra	Totale piani: 2	Posti Auto: 3
Giardino: Privato	Stato: Nuovo / In costruzione	Arredamento: Non Arredato

Descrizione: Per info Fabio Barboncini 3381844334 IN ESCLUSIVA, vendiamo nel Comune di Castiglion Fiorentino in localita Montecchio, bella villa in costruzione con splendida vista su tutta la Val di Chiana, contornata da oliveti, allo stesso tempo a 5 minuti dalla Città di Castiglion Fiorentino e a 10 minuti dalla Città di Cortona. La tipologia strutturale adottata è in cemento armato, le tamponature esterne in poroton di cm 40,...

Vendita Villa plurifamiliare in frazione Brolio Castiglion Fiorentino... auto, con terrazza, riscaldamento autonomo, 260 m², rif. 74789146 06/07/23, 20:25





Salvicchi Immobiliare
Via Guadagnoli 19/D
Arezzo (AR)

Tel. +39057521318

Villa in Vendita **€ 135.000**

Frazione Brolio 52043, Castiglion Fiorentino (AR) **Riferimento: V 123**

Zone: Osteria





Locali: >5	Bagni: più di 3	Superficie: 260 m ²
Riscaldamento: Autonomo	Cucina: Abitabile	Terrazzo: Sì
Balcone: Sì	Totale piani: 3	Posti Auto: 1
Giardino: Privato	Stato: Nuovo / In costruzione	Arredamento: Non Arredato

Descrizione: Brolio, villetta singola al grezzo di circa 310 mq, disposta su 3 livelli. A piano seminterrato 2 garage e 2 ampie cantine; a piano rialzato appartamento composto di cucina, soggiorno, 2 camere matrimoniali e 2 bagni; a piano primo appartamento composto di cucina, soggiorno, 2 camere matrimoniali, 2 bagni e terrazze; oltre giardino a piano terra. L'immobile essendo allo stato grezzo e senza divisori interni può...

In basso, altri immobili in vendita nei pressi della zona di riferimento.



Vendita Villa unifamiliare in via della Casina Castiglion Fiorentino. Nuova, posto auto, riscaldamento autonomo, 309 m², rif. 96152100 06/07/23, 20:16



STUDIO 1 IMMOBILIARE S.N.C
VIA GARIBALDI 186
Arezzo (AR)

Tel. +393936687355
Tel. +393381844334

Villa in Vendita **€ 375.000**
Via della Casina Castiglion Fiorentino (AR) **Riferimento: 22451326**
Zone: Centro






Locali: >5	Bagni: 3	Superficie: 309 m ²
Riscaldamento: Autonomo	Cucina: Abitabile	Piano: 2
Totale piani: 2	Posti Auto: 4	Giardino: Privato
Stato: Nuovo / In costruzione	Arredamento: Non Arredato	


Classe energetica ■ EP globale non rinnovabile: 1,00 kWh/m² anno

Descrizione: Per info Fabio Barboncini 3381844334 In Esclusiva, Lotto E: Vendiamo nel Comune di Castiglion Fiorentino bella villa singola con possibilita per due nuclei familiari, situata all'interno del Residence Borgo San Michele dal quale si ammira la parte piu caratteristica e bella del paese. Borgo San Michele e un complesso di nuova realizzazione e segue i piu alti standard costruttivi e

Casa indipendente in Vendita a Castiglion Fiorentino - 120mq - Casa.it 06/07/23, 21:02

 Menu

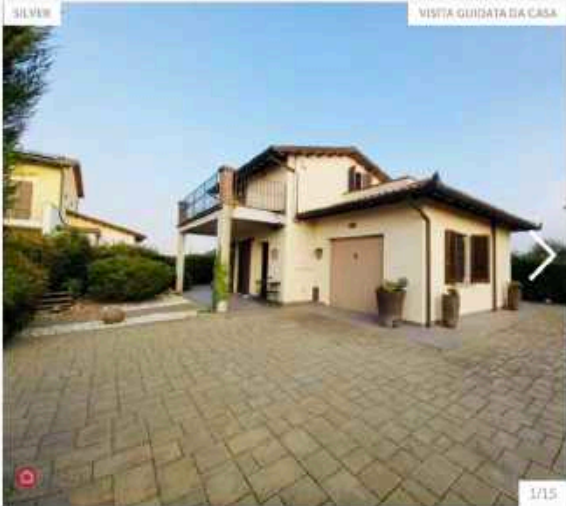


 Accedi a MyCasa

Casa Indipendente in Vendita a Castiglion Fiorentino

€ 207.000 120 mq 4 locali Condividi Salva

SILVER VISTA GUIDATA DA CASA



1/15

*

Quotazioni OMI (ville e villini)

Osservando le Quotazioni OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) dell'Agenzia delle Entrate, **il valore OMI medio (periodo: Anno 2022 - 2° semestre)** al metro quadrato per le Ville e villini, con uno stato conservativo normale è di:

VALORE O.M.I medio, per lo stato conservativo NORMALE, **varia da:**

un massimo di € 1.500,00 €/Mq

un minimo di € 1.150,00 €/Mq

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato							
Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2							
Provincia: AREZZO							
Comune: CASTIGLION FIORENTINO							
Fascia/zona: Extraurbana/PICCOLE FRAZIONI - ZONE DI CAMPAGNA E RIMANENTE TERRITORIO COMUNALE							
Codice di zona: R1							
Microzona catastale n. 4							
Tipologia prevalente: Non presente							
Destinazione: Residenziale							
Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	950	1150	L	3	3,9	L
Abitazioni civili	Ottimo	1400	1700	L	4,4	5,2	L
Box	NORMALE	540	780	L	2,5	3,6	L
Ville e Villini	NORMALE	1150	1500	L	3,4	4,5	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mo per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

*

Per quanto sopra, il sottoscritto ha ricavato che il valore medio del Valore di Mercato degli immobili residenziali della zona di riferimento è di € 1.325,00 / mq.

Dai calcoli:

$$€ 1.150,00 + € 1.500,00 = € 2.650,00 / 2 = € 1.325,00 / mq$$

*

*

A) Stima del costo di produzione del fabbricato

La stima del più probabile valore dell'intero fabbricato realizzato, trattandosi di grezzo avanzato, è da considerarsi pari all'88%⁴ del costo dell'intero fabbricato finito, così come stabilito dalla Tabella tratta dalla stima dei costi di costruzione per edilizia di nuova costruzione, edita dal sito internet <https://costi-costruzione.cresme.it>, che si riporta di seguito:

CRESME

HOME COSTI STUDIO PROFESSIONALE PARAMETRI D.M. 140/2012 COSTI COSTRUZIONE EDILIZIA

Costi costruzione edilizia
L'applicazione permette di calcolare i costi di costruzione e ristrutturazione edilizia. Il sistema calcola il costo medio di costruzione (in valore assoluto o in valori relativi, euro al mq) suddiviso tra edilizia, strutture e impianti.

Residenziale nuovo

Localizzazione opera
 Provincia: Arezzo
 Comune: Castiglion Fiorentino

Nota metodologica

Selezione dei parametri edilizi

1. Tipologia edilizia
 Monofamiliare isolata
 Bifamiliare
 Casa a schiera
 Palazzina plurifamiliare

2. Tipologia costruttiva
 Cemento armato
 Muratura portante
 Presenza ascensore

3. Rendimento energetico
 Basso
 Medio
 Alto
 Massimo

4. Qualità finiture
 Economica
 Media
 Migliore

5. Numero piani
 Un piano
 Due piani
 Tre piani e oltre

6. Seminterrato
 Presente ed abitabile
 Presente e non abitabile
 Non presente

7. Sottotetto
 Presente ed abitabile
 Presente e non abitabile
 Non presente

8. Accessibilità cantiere
 Normale
 Penalizzante
 Molto penalizzante

Voci di costo aggiuntive

Voce	Descrizione	Costo	Seleziona
Voce 1		€	- seleziona -
Voce 2		€	- seleziona -
Voce 3		€	- seleziona -

Costo aggiuntivo totale 0,00 €

Inserimento delle caratteristiche costruttive

Caratteristica	Valore
Superficie totale lorda	185,27 mq
Residenziale	185,27 mq
Sottotetto	120,16 mq
Terrazze logge e balconi	0 mq
Superficie coperta	185,27 mq
Superficie totale	305,43 mq
Superficie parametrica	281,40 mq

Calcola

Calcolo del costo di costruzione standard (C)

Costo al metro quadro	Valore
Costo al metro quadro	1.291,52 €/mq

⁴ La percentuale dell'88% è stata ricavata dal CTU dalla somma fra la quota percentuale pari al 4,78% riferita agli impianti elettrici e la quota percentuale pari al 6,98%, riferita ad altri impianti, così come individuate sulla Tabella tratta dal portale internet www.costi-costruzione.cresme.it.

In basso, è riportata la seconda parte della Tabella tratta dalla stima dei costi di costruzione per edilizia di nuova costruzione, edita dal sito internet <https://costi-costruzione.cresme.it>, che si riporta di seguito:

Inserimento delle caratteristiche costruttive	
Superficie totale lorda ?	
Residenziale	165,27 mq
Sottotetto	120,16 mq
Terrazze logge e balconi	0 mq
Superficie coperta ?	165,27 mq
Superficie totale	305,43 mq
Superficie parametrica	281,40 mq
Calcola	
Calcolo del costo di costruzione standard (C)	
Costo al metro quadro	1.291,52 €/mq
Costo complessivo	363.431,31 €
di cui	
Edilizia	231.329,37 € 63,65%
Strutture	89.381,63 € 24,59%
Impianti elettrici	17.370,64 € 4,78%
Altri impianti	25.349,67 € 6,98%
Calcolo del costo di costruzione effettivo (C) ?	
Costo al metro quadro	1.291,52 €/mq
Costo complessivo	363.431,31 €
di cui	
Edilizia	231.329,37 € 63,65%
Strutture	89.381,63 € 24,59%
Impianti elettrici	17.370,64 € 4,78%
Altri impianti	25.349,67 € 6,98%

Dalla tabella sopra riportata, il CTU stabilisce che il più probabile valore di stima dell'intero fabbricato, se risultasse ultimato, espresso al metro quadrato sarebbe di 1.291,52 €/mq.

Tuttavia, visto e considerato che il fabbricato in oggetto non risulta ultimato, perché sono da considerarsi non compiute le opere impiantistiche, il CTU ritiene dover escludere l'incidenza, espressa in percentuale, delle voci "Impianti elettrici" e "Altri impianti", così come riportata sulla Tabella sopra riportata. Dai calcoli si otterrà che il più probabile valore di stima dell'intero fabbricato allo stato grezzo espresso al metro quadrato è di 1.100,00 €/mq, così come di seguito riportato:

$$4,78\% (\text{Impianti elettrici}) - 6,98\% (\text{Altri impianti}) = 11,76\%, \text{ arrotondato al } 12\%$$

$$\text{€/mq } 1.291,52 \times -12\% = \text{€/mq } 1.136,53 \text{ arrotondato ad } \text{€/mq } 1.100,00$$

Complessivamente, il sottoscritto ha ricavato che **la stima del costo di produzione del fabbricato è di € 335.995,00**, ricavato dalla seguente operazione:

$$\text{€/mq } 1.100,00 \times \text{Mq } 305,45 = \text{€ } 335.995,00$$

N.B.= La superficie di mq 305,45 è stata ricavata dalla somma fra la superficie lorda dell'Appartamento A e la superficie lorda dell'Appartamento B, come riportato a pag. 31.

B) Stima del resede di pertinenza del fabbricato

Ai fini della stima del fabbricato insistente sulla Particella 1319, il sottoscritto ha stimato il più probabile valore di mercato del resede di pertinenza del fabbricato, in base ai seguenti calcoli:

Superficie complessiva dell'intera particella 1319: mq 2.075
 Superficie ingombro fabbricato: mq 185,27
 Superficie del resede, insistente sulla Particella 1319: mq 1.889,73
 Fino a mq 25, il sottoscritto ha applicato un'incidenza pari al 10%
 Oltre i mq 25, ovvero per i mq 1.864,73⁵ il sottoscritto ha applicato un'incidenza pari al 2%.

Il sottoscritto avendo considerato che il più probabile valore di mercato dei fabbricati residenziali della zona di riferimento, è stimato in € 1.300,00 /mq, ha ricavato che **il più probabile valore di mercato del resede di pertinenza del fabbricato bifamiliare è di € 51.700,00**, così come ricavato dai seguenti calcoli:

mq 25,00 ⁶ x 10 % x 1.300,00 =	€ 3.250,00
mq 1.864,73 x 2 % x 1.300,00 =	€ 48.482,98
TOTALE= € 51.732,98, arrotondabile ad € 51.700,00	

*
*
*
*
*
*
*
*
*
*

⁵ La superficie di mq 1.864,73 è stata ricavata dalla sottrazione: mq 1889,73 - mq 25= mq 1.864,73.

⁶ Il sottoscritto ha considerato che per l'area di pertinenza del fabbricato fino a mq 25,00 si debba considerare un'incidenza del 10% da applicarsi sul valore di stima di fabbricato residenziale.

C) Stima del valore della strada privata

Ai fini della stima dell'intero Lotto UNICO, il sottoscritto ha stimato anche il più probabile valore di mercato della strada di accesso al fabbricato bifamiliare, identificata dalle particelle catastali nn. 1382, 1383, 1311, 1317, 1385, 1387 e 1391, precisando che tale strada risulta al momento attuale intestata esclusivamente alla società fallita.

Per la stima della sopracitata strada privata, il sottoscritto riporta i seguenti calcoli:

Superficie complessiva di tutte le particelle costituenti la strada privata, così come riportata a pag. 32: mq 833,00 .

Fino a mq 25, il sottoscritto ha applicato un'incidenza pari al 10%

Oltre i mq 25, ovvero per i mq 808 ⁷ il sottoscritto ha applicato un'incidenza pari al 2%.

Il sottoscritto ribadendo che il più probabile valore di mercato dei fabbricati residenziali della zona di riferimento, è stimato in € 1.300,00 /mq, ha ricavato che **il più probabile valore di mercato della strada privata, da considerarsi pertinenza del fabbricato bifamiliare, è di € 24.250,00**, così come ricavato dalle seguenti operazioni:

mq 25,00 x 10 % x € 1.300,00 / mq =	€ 3.250,00
mq 808 x 2 % x € 1.300,00 / mq =	€ 21.008,00
TOTALE= € 24.258,00, arrotondabile ad	€ 24.250,00

*

*

*

*

*

*

*

*

*

*

*

⁷ La superficie di mq 1.864,73 è stata ricavata dalla sottrazione: mq 1889,73 - mq 25= mq 1.864,73.

A + B + C = Stima complessiva del Lotto UNICO

Ricapitolando, il sottoscritto ha ricavato che **il più probabile valore di mercato del Lotto UNICO è di € 361.540,00**, così come ricavato dalla seguente somma:

A) Stima del fabbricato (pag. 65):	€ 285.590,00	+
B) Stima del resede destinato a giardino (pag. 68):	€ 51.700,00	+
C) Stima della strada privata (pag. 69):	€ 24.250,00	+
<hr/>		
TOTALE	€ 361.550,00	

*

Applicazione riduzione per assenza di garanzia

In applicazione della misura forfettaria predeterminata dalle disposizioni vigenti in materia di vendita forzata, il sottoscritto ritiene detrarre al sopracitato valore sin qui determinato il 18% dovuto per l'assenza della garanzia per vizi.

Pertanto, si otterrà che **il prezzo a base d'asta del Lotto UNICO è di € 296.500,00**, così come ricavato dalla seguente operazione:

€ 361.550,00 - 18% = € 296.471,00, arrotondabile ad € 296.500,00.

*

Arezzo, 26.07.2023

L'Esperto stimatore
Dott. Arch. Francesco Cipolleschi

TABELLA ALLEGATI

ALLEGATO n.	DESCRIZIONE
1	Estratto sentenza 53 del 09.12.2022
2	TRASCRIZ PART. 3403 Sentenza fallimento
3	Visura catastale per nominativo
4	Estratto Mappa catastale
5	Vis. catasto 1319
6	Vis. catasto 1382
7	Vis. catasto 1383
8	Vis.catasto 1311
9	Vis. catasto 1317
10	Vis. catasto 1385
11	Vis. catasto 1387
12	Vis. catasto 1391
13	Vis. Ipocatastale PART. 1318
14	Vis. Ipocatastale PART. 1389
15	Vis. Ipocatastale PART. 1390
16	Vis. Ipocatastale PART. 1320
17	CDU del 06.07.2023
18	2011 Doc-FA 83897 P.LLA 1319
19	2011 Doc-FA 83900 P.LLA 1382
20	2011 Docfa 83902 P.LLA 1383
21	2006 Mappale Prot.Ilo AR129318
22	2008 Frazionamento Prot.Ilo AR333883
23	Compravendita 28.11.2005
24	2005 TRASCRIZ PART. 14377 Compravendita
25	Compravendita 22.11.1959
26	Permesso di Costruire n. 50 del 18.09.2009
27	Permesso di Costruire n. 45 del 2011
28	Rinnovo depositato il 08.03.2014
29	Tav.1 Inquadramento
30	Tav.3 Piante
31	Tav.4 Prospetti
32	Tav.5 Sezioni
33	CILA del 04.06.2019 Prot. 14170
34	Tav. 2 Planimetria CILA
35	Tav. 3 Piano Terra CILA

ALLEGATO n.	DESCRIZIONE
36	Tav. 4 Piano Primo CILA
37	Tav. 5 Sezioni CILA
38	Tav. 7 Planimetria CILA
39	Denuncia pozzo su part. 1389
40	Vis. Ipocatastale C.V.I.
41	PARTICELLA 1319- Vis. Ipocatastale
42	PARTICELLA 1382- Vis. Ipocatastale
43	PARTICELLA 1383- Vis. Ipocatastale
44	PARTICELLA 1311- Vis. Ipocatastale
45	PARTICELLA 1317- Vis. Ipocatastale
46	PARTICELLA 1385- Vis. Ipocatastale
47	PARTICELLA 1387- Vis. Ipocatastale
48	PARTICELLA 1391- Vis. Ipocatastale
49	2008 ISCRIZIONE PART. 4413 Mutuo
50	2012 Annotazione PART 1045
51	2012 Annotazione PART 1172
52	2012 Annotazione PART 1173
53	2012 Annotazione PART 1173
54	2015 Annotazione PART 219
55	2011 ISCRIZIONE PART. 1598 Mutuo
56	2013 Annotazione PART 889
57	2019 ISCRIZIONE PART. 285 Decreto Ingiuntivo
58	2020 TRASCRIZIONE PART. 5935 Domanda giudiziale
59	2020 TRASCRIZIONE PART. 5936 Domanda giudiziale

*

Arezzo, 26.07.2023

L'Esperto stimatore
Dott. Arch. Francesco Cipolleschi