

TRIBUNALE DI AREZZO

Esecuzione n° 128/2018 R.E.

Promossa da : *****

Contro :

**BENI POSTI NEL COMUNE MONTE SAN SAVINO (AREZZO)
IMMOBILI IN LOCALITA' VERTIGHE 636**



INDICE:

Risposta al punto 1.....	pag.2
Risposta al punto 2.....	pag.2
Risposta al punto 3.....	pag.4
Risposta al punto 4.....	pag.5
Risposta al punto 5.....	pag.6
Risposta al punto 6.....	pag.6
Risposta al punto 7.....	pag.6
Risposta al punto 8.....	
pag.49 Risposta al punto 9.....	
pag.49 Risposta al punto 10.....	pag.49
Risposta al punto 11.....	pag.49
Risposta al punto 12.....	pag.50
Risposta al punto 13.....	pag.50
Risposta al punto 14.....	pag.50
Risposta al punto 15.....	pag.51
Risposta al punto 16.....	pag.51
Risposta al punto 17.....	pag.51

Arezzo, li
20.01.2020



R
i
s
p
o
s
t
a

a
l

punto 18
pag.53 Risposta al punto 19
..... pag.53
Risposta al punto 20
..... pag.53
Riepilogo ed Elenco Allegati
..... pag.54

Il Tecnico
Geom.
Antonella
Minocchi



TRIBUNALE DI AREZZO

Esecuzione n° 128/2018 R.E.

c/o

La sottoscritta Geom. Minocchi Antonella, nata ad Arezzo il 16/01/1968, libera professionista, iscritta all'Albo dei Geometri della provincia di Arezzo con il n° 925, ed avente Studio Tecnico in Pieve al Toppo (Arezzo), Via Aretina Nord n° 30, ha ricevuto in data 30.08.2018, dall'Ill.mo Sig. Giudice Dott. Pieschi Fabrizio, l'incarico di rispondere ai quesiti posti e di procedere alla valutazione di immobile di proprietà della società ***** ubicati nel Comune di MONTE SAN SAVINO, consistenti in una struttura turistico ricettiva e ristorante Località VERTIGHE 636. E' stato disposto di procedere alle operazioni peritali.

È stato quindi effettuato l'accesso e il sopralluogo unitamente all'IVG in data 2 aprile 2019 ed alla proprietà in data 4/6/2019 in sede di udienza è stata disposta la sospensione dell'attività da parte del creditore procedente, successiva istanza del 25/09/2019 per la ripresa delle stesse dal 27/9/2019. Con la richiesta di proroga la nuova udienza sarà quella del 10/3/2020.

Dopo avere acquisito le visure ipo-catastali presso i competenti uffici necessari elementi per rispondere in maniera esauriente alle richieste avanzate dal Giudice, la sottoscritta può riferire quanto segue. Si fa presente che le risposte ai quesiti verranno elencate nello stesso ordine in cui gli stessi sono stati avanzati nell'incarico.

Risposta al punto n°1

(Verifici prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione ex art. 567 c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice e al creditore precedente i documenti e gli atti mancanti o inidonei.

Nella verifica della completezza della documentazione, l'esperto dovrà in particolare verificare:

- La corretta ed esatta individualizzazione dei beni oggetto della espropriazione in relazione ai dati catastali e dei registri immobiliari;
- I dati catastali effettivamente risultanti e la corrispondenza / non corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati nell'atto di pignoramento e le eventuali regolarizzazioni occorrenti;
- Le note di trascrizione e i titoli di trasferimento (in particolare l'atto di provenienza) con specifico riferimento ad eventuali servitù o altri vincoli trascritti (ad esempio, regolamento condominiale contrattuale) o ad eventuali iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento;
- Se sussista o meno la continuità delle trascrizioni nei 20 anni antecedenti al pignoramento: qualora in particolare non risulti trascritto un atto di accettazione tacita dell'eredità necessario ai fini della continuità delle trascrizioni ai sensi e per gli effetti dell'art. 2650 commi 1 e 2 c.c., l'Esperto dovrà segnalare la circostanza al creditore procedente e al Giudice, il quale dovrà assegnare al creditore procedente termine per completare la documentazione che attesti la continuità delle trascrizioni, o per depositare un atto introduttivo di un giudizio (con relativa nota di trascrizione) avente ad oggetto l'accertamento della titolarità del diritto di proprietà sull'immobile pignorato, acquistato mortis causa;)

Attraverso l'esame della documentazione ex art.567 c.p.c. che mi è stata fornita e nella fattispecie Certificazione Notarile Dott. Cutino Ferdinando in Besozzo (VA) del 20.06.2018, dalle ricerche fatte posso riferire che quanto è stato prodotto è completo, ed ancora aggiornato. Si rimanda all' **ALL:B** completa delle note di trascrizioni.

Risposta al punto n°2

(Provveda quindi subito all'integrazione; in particolare acquisisca, ove non depositati: 1) planimetria catastale e planimetria allegata all'ultimo progetto approvato o alla concessione in sanatoria; 2) anche se anteriore al ventennio, copia integrale del titolo di provenienza al debitore dell'immobile pignorato;)

La scrivente, a seguito dell' acquisizione documentali presso gli uffici del Comune di Monte San Savino e del Agenzia del Territorio provvede:

(1 all'integrazione della seguente documentazione ALL. A :

- Planimetrie catastali delle unità pignorate, visure catastali attuali, elaborato planimetrico ed estratto di mappa. visure storiche particelle soppresse.

**DIRITTO DI PIENA PROPRIETA' STRUTTURE TURISTICO RICETTIVE E RISTORANTE POSTI IN
COMUNE DI MONTE SAN SAVINO (AR), LOCALITA LE VERTIGHE 636**

**Rappresentato al Catasto Fabbricati di Arezzo ,
Comune di MONTE SAN SAVINO, loc. Vertighe 636**

catasto fabbricati

FG 62 particella 136:

- Sub. 5 (CATEGORIA A/3), 2.5 VANI CLASSE 3 rendita € 148,48
- Sub. 6 (CATEGORIA A/3) 4,5 VANI CLASSE 3 rendita € 267,27
- Sub. 7 (CATEGORIA D/2) rendita € 35.308,00

- *Elenco Titoli edificatori di provenienza si rimanda al quesito n. 11. Ultimi titoli e Tavole grafiche completi dell' immobile sono prodotti all' **ALL.D-***

*(2 .Si allegano copie atto **ALL. C***

*Atto Bucciarelli Ducci Paolo del 14.09.1983 rep. 10436 **Contratto di conferimento in Società***

*Atto Bucciarelli Ducci Paolo del 28.02.1984 rep. 11738 **Trasformazione Societaria***

*Per la cronistoria al ventennio si rimanda all' **ALL. B.***

Risposta al punto n°3

(Predisponga l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande, giudiziali) gravanti sul bene; (descrivendole specificamente nel corpo della relazione, ed indicando i soggetti in favore dei quali le iscrizioni sono state prese) ivi compresi; i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso; i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso (oneri reali, servitù, uso, abitazione, obbligazioni propter rem ecc.); indichi l'esistenza sui beni pignorati di vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità;

Si allega elenco delle trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli gravanti sui beni **ALL.B**

Che comunque si elencano:

Trascrizioni contro:

- **n. 6172 di formalità del 06/06/2018-** emesso UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE AREZZO
Repertorio 1870/2018 del 16/05/2018

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

a favore : * * * * * , con sede in SIENA -CF:*****

contro : ***** , con sede in Monte San Savino (AR) Immobili pignorati **per la piena proprietà** in:

Comune di MONTE SAN SAVINO, loc. Vertighe n.636

catasto fabbricati

FG 62 particella 136:

- Sub. 7 (CATEGORIA D/2)
- Ex Sub.4 (soppresso oggi sub.7)
- Sub. 5 (CATEGORIA A/3), 2.5 VANI
- Sub. 6 (CATEGORIA A/3) 4,5 VANI

Iscrizioni contro:

. **3311 /06.12.2000 * * * * *** , CF:00884060526 sede SIENA £. **5.000.000.000**

pari ad €2.582.284,495

**IPOTECA VOLONTARIA A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Atto Notaio Bucciarelli Ducci Paolo
del 20.11.2000 rep.46415 durata Anni 15 capitale £. 2.500.000.000,00 pari ad €1.291.142,248**
contro

*****.con sede in Monte San Savino (AR)CF 01072040510

Beni colpiti per la piena proprietà in:

Comune di MONTE SAN SAVINO, loc. Vertighe 636

catasto fabbricati

FG 62 particella 136:

. 4440 /10.11.2006 *** , CF*****sede SIENA €.600.000,00**

Domicilio ipotecario eletto Monte San Savino. Piazza di Monte 1

IPOTECA VOLONTARIA A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Atto Notaio Bucciarelli Ducci Paolo del

03.11.2006 rep.53938/19880 durata Anni 15 capitale €.300.00,00

contro ***** , con sede in Monte San Savino (AR) loc. Vertighe 636 CF 01072040510

Beni colpiti **per la piena proprietà** in:

Comune di MONTE SAN SAVINO, loc. Vertighe 636

catasto fabbricati

FG 62 particella 136:

- Sub. 4 (CATEGORIA D/2)
- Sub. 5 (CATEGORIA A/3), 2,5 VANI
- Sub. 6 (CATEGORIA A/3) 4,5 VANI

-Vincoli di carattere storico,paesaggistici.: *Per l' immobile sussistono vincoli paesaggistici. In specifico D.M.164/1966 del 11/06/1966 Santuario Le Vertighe che va a chiudere con il vincolo di cui al D.M. 50/1964 Visuali panoramiche godibili dall'Autostrada del Sole.*

Vincolo e P.O. - Come da estratto del P.O. la destinazione urbanistica è coerente con l'attività esistente con potenzialità edificatoria : estratto NTA:

Zona FTVER 05 – Area di tipo turistico ricettivo nella frazione delle Vertighe: All'interno di tale area gli interventi sono ammessi ampliamenti delle attività esistenti o autorizzate alla data di adozione del R.U. sino ad un massimo del 50% della SE esistente o autorizzata con i seguenti limiti:

- Destinazione = turistico ricettivo e di ristoro;

- h.max uguale all'esistente.;

- distanza minima dai confini privati 5.00 mt.;

- distanza dalle strade =sugli allineamenti esistenti.

-Limitazioni d'uso: A seguito delle verifiche presso l'Agenzia delle Entrate è emerso la presenza di contratto di affitto d'azienda con gestione della società Le Vertighe srl –

Si rimanda ai dettagli al punto 12 e allegati **-ALL.E** .

Risposta al punto n°4

Accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); in particolare, indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, il corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

Nel compendio non risulta esistere un condominio costituito .

Risposta al punto n°5

Rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto, nonché indichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

Non esistono diritti demaniali o usi civici né relativi oneri afferenti.

Risposta al punto n°6

(Riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli), indicando i costi a ciò necessari;

verificati presso la Cancelleria (Civile) del Tribunale:

a) l'attuale pendenza delle cause relative a domande trascritte (se risultanti dai Registri Immobiliari) più in particolare, per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:

- *le domande giudiziali (indicando se la causa è ancora in corso);*
- *gli atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura;*
- *gli altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, servitù, diritto d'uso e abitazione, assegnazione al coniuge, etc.);*

per i vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura;

- *le iscrizioni;*
- *i pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli;*
- *le difformità urbanistico-catastali;*

Non risultano iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni da cancellare non opponibili all'acquirente. Le formalità gravanti sulle unità immobiliari in oggetto, sono quelle che andranno incontro alla cancellazione nel momento in cui avverrà la vendita dei beni, affrancandoli così da ogni gravame riportato nei pubblici uffici. Ogni cancellazione di ipoteca volontaria avrà un costo di € 35,00. Il pignoramento avrà un costo di € 294,00 complessivi, mentre i decreti ingiuntivi scontano un'imposta dello 0,5% del capitale oltre a € 59,00 tassa cat. e € 35,00 di bolli.

Risposta al punto n°7

(Descriva l'immobile pignorato, previo necessario accesso all'interno, indicando: comune, località, via numero civico, scala, piano, interno; caratteristiche interne ed esterne, superficie commerciale in mq; altezza interna utile, superficie commerciale in mq.; esposizione, condizioni di manutenzione; confini (nel caso di terreni); dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni. Qualora si tratti di più immobili pignorati, fornisca la descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto (un paragrafo per ciascun immobile: appartamento, capannone ecc..)

Il pignoramento comprende il complesso ricettivo denominato *****, meglio conosciuto come "Le Vertighe", per la presenza in prossimità del Santuario di Santa Maria delle Vertighe di Monte San Savino, provincia di Arezzo.

Il sopralluogo è stato eseguito sia esternamente che internamente a tutte le unità immobiliari.

COMPENDIO TURISTICO RICETTIVO E RISTORANTE

I beni oggetto del pignoramento si trovano lungo la STRADA PROVINCIALE della Misericordia che collega Monte San Savino con il casello autostradale A1 Milano-Roma. L'accesso del casello è posto a circa 200 metri ed il paese di Monte San Savino a 2 Km. nella direzione opposta.

La zona è leggermente in collina e tutto l'area è circondata da viabilità pubblica, sul fronte accesso alla Provinciale lateralmente da strada comunale. La struttura ricettiva avviata negli anni '70, si sviluppa su di un'area di circa mq. 20.000 ed è caratterizzato per il grande parcheggio esterno di circa 8.600 mq. delimitato da pini e piante con ulteriori mq. 10.000 tra verde e giardino. Le strutture edilizie si sviluppano per circa mq. 1400. L'attività è nota per la sua vocazione di ristorante "delle cerimonie" per il ristorante interno e la sala esterna. L'Albergo è attrezzato per la ricezione con 36 camere.



Vista da ingresso parcheggio



Vista da Nord verso Provinciale





Accesso da monte .Piano Primo



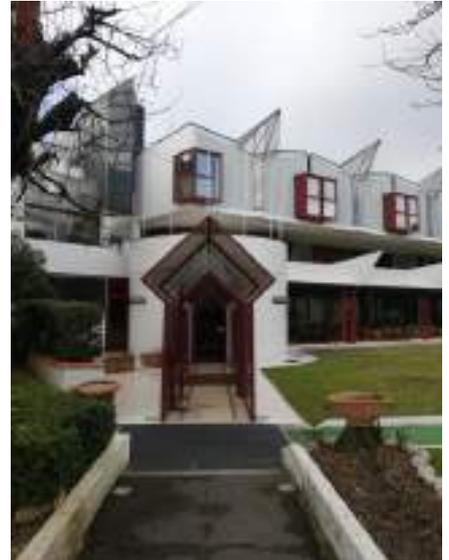
Parcheggio laterale



Vista Sala ristorante -Piano Terra



Gazebo –Ristorante all'Aperto



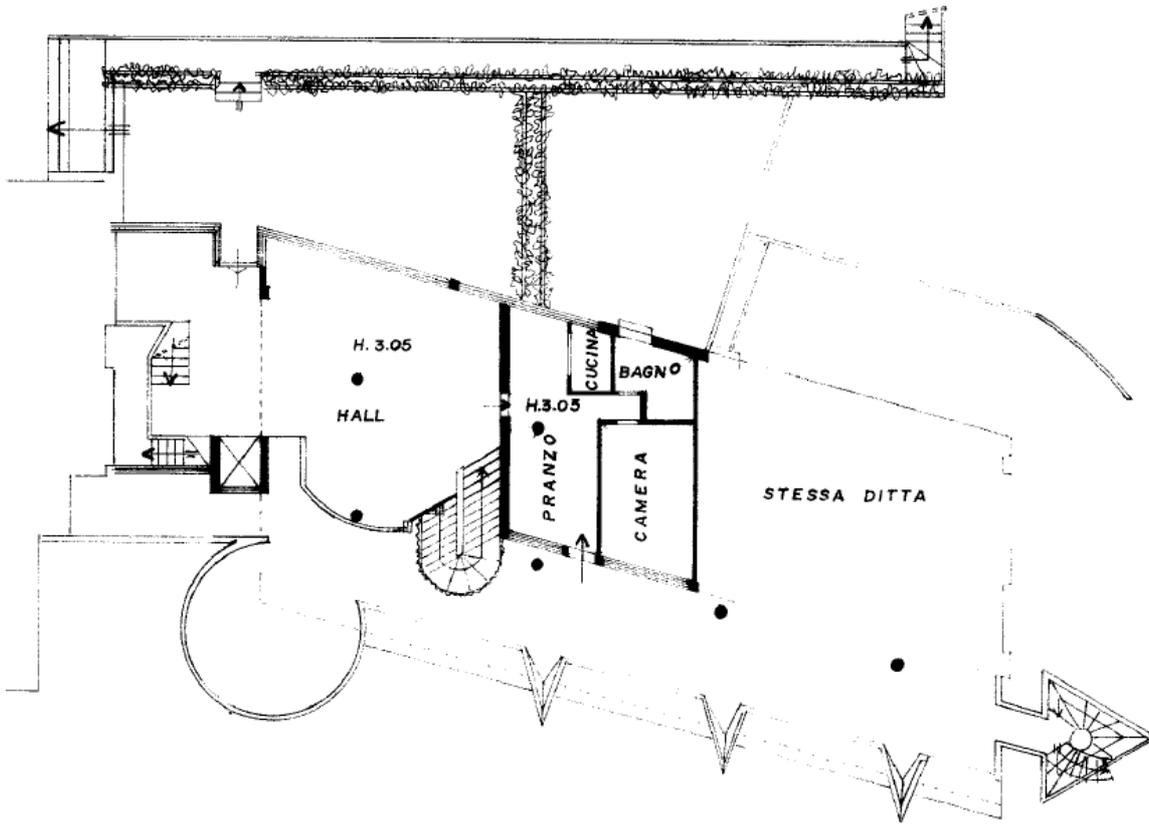




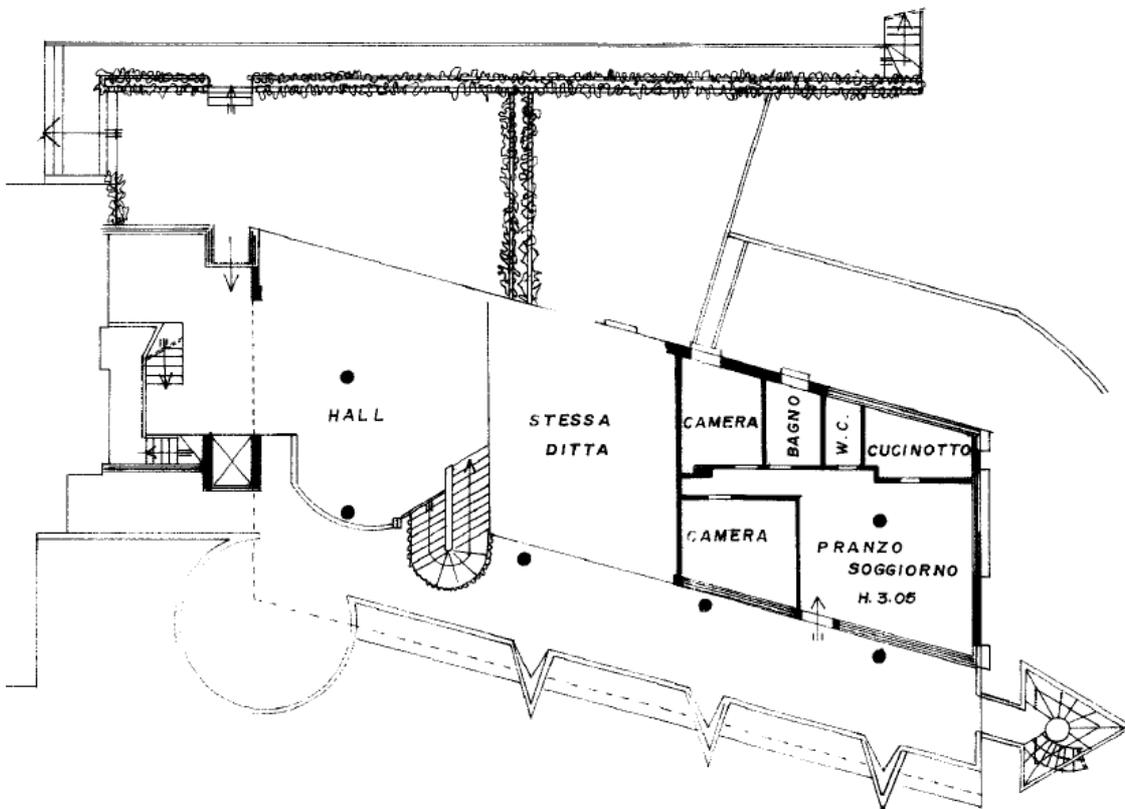
Gazebo –viste laterali-



Vista dell'Hotel dal retro
- PLANIMETRIE CATASTALI – Elaborato planimetrico-
Geom. Minocchi Antonella

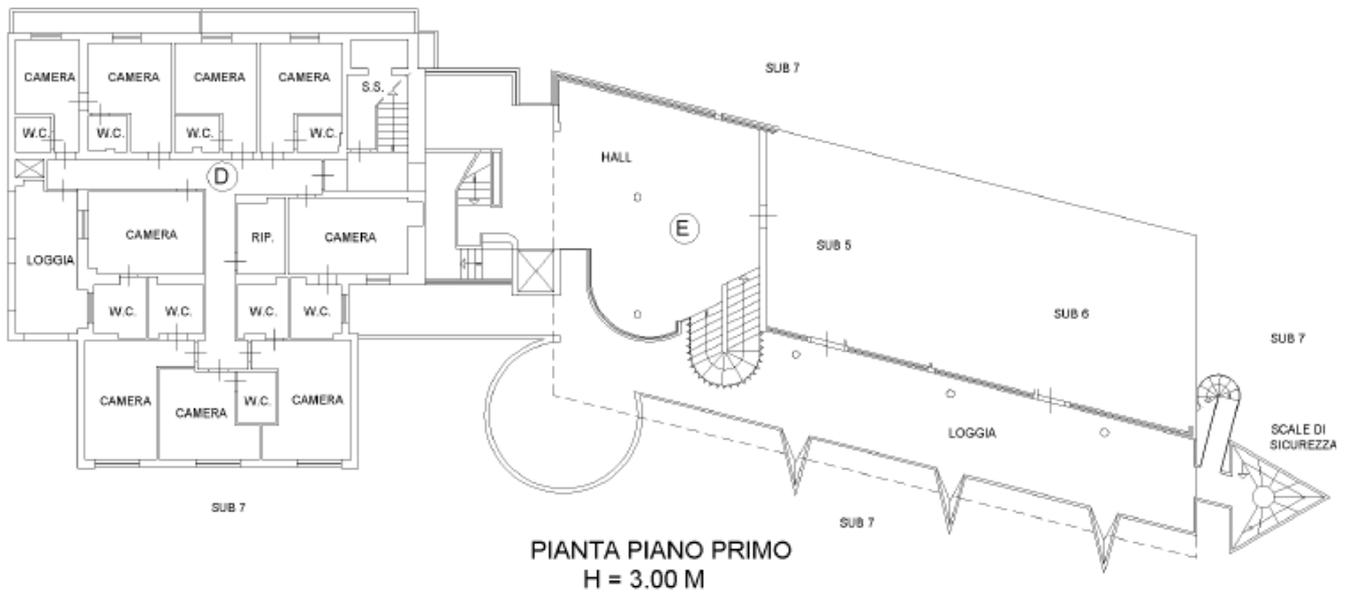


FG.62 P.LLA 136 SUB.5-A/3 VANI 2.5



FG.62 P.LLA 136 SUB.6 - A/3 VANI 4.5

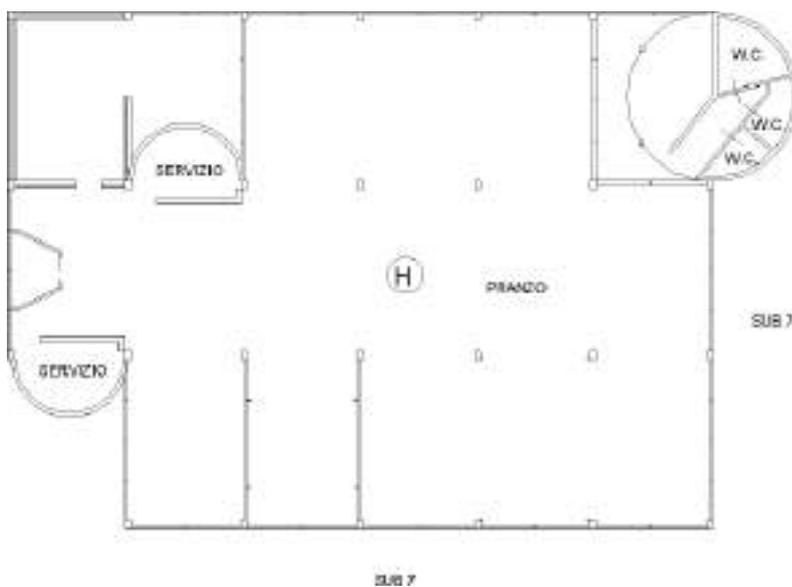
FG.62 P.LLA 136 SUB.7 - D2



PIANTA PIANO PRIMO
H = 3.00 M



PIANTA PIANO SECONDO



PIANTA PIANO TERRA
H = 4.00 M

CORPO SEPARATO

Descrizione del bene – per l'identificazione si rimanda ai numeri dell'elaborato di pag.12

Il complesso immobiliare costituito da un piano entro terra e tre piani fuori terra integrato da ampio resede destinato a parcheggio e zone di verde mantenute a giardino.

Il piano entro terra non percorre tutta la sagoma del fabbricato fuori terra, in quanto sul lato ovest è stato sfruttato il naturale dislivello del terreno e ricavato anche parte dei locali del piano terra (lato ovest) a confine con il terrapieno.

Strutturalmente l'immobile è stato realizzato in elevazione in c.a., solai in latero cemento e murature intonacate, divisori interni in laterizio intonacato, con copertura realizzata con solaio in latero cemento e manto in laterizio. La parte moderna presenta strutture verticali in acciaio, solaio prefabbricato e pareti vetrate in alluminio al piano terra ed ai piani superiori in muratura intonacata con infissi in alluminio, la copertura con manto con pannelli in rame e particolari strutture a vetro e acciaio per le zone della hall e dell'ascensore.

Il Piano Interrato (zona A) è accessibile da scala interna, ascensore montacarico e rampa carrabile esterna ed è interamente destinato a locali tecnici ed accessori di servizio. (Magazzini e servizi per circa mq. 620) e più precisamente partendo dal lato della rampa:

-Centrale termica di mq.35 con accesso dall'esterno e superficie copertura in piano, questa contiene attualmente 2 caldaie da 350.000kcal/h non contemporaneamente funzionanti. All'interno le canalizzazioni di alimentazione del metano e dell'acqua si presentano datate ancorché funzionanti; Il soffitto del locale si presenta senza intonaco e con distacchi di laterizio.

- Locale ;Magazzino di mq.258 delimitato da intercapedine areata, al grezzo, privo di pavimentazione e rifiniture alle pareti;

- Disimpegno centrale alle celle frigo, lavanderia e stireria, tre magazzini, ripostiglio e grande deposito nella sagoma della scala per una superficie utile di mq.192 circa. Questi locali risultano pavimentati, compartimentati con porte resistenti al fuoco, ma impiantistica a vista vetusta,

Da questo disimpegno si accede anche ad altro deposito e al disimpegno della zona dedicata agli addetti composta da doppia zona servizi igienici con doccia. dal disimpegno centrale si accede ad altri due locali ad uso cambusa e la grande centrale idrica per la distribuzione alle camere ed alla cucina.

Attraverso la scala si sale al piano terreno.

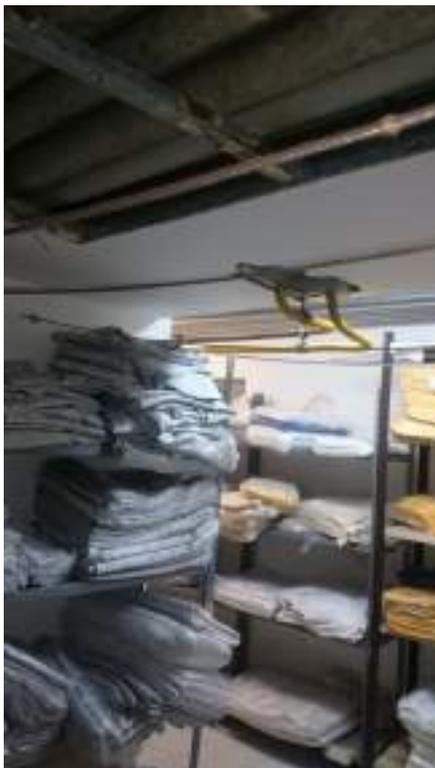


Rampa retro, a destra Centrale termica.



Centrale termica - Interno

Deposito



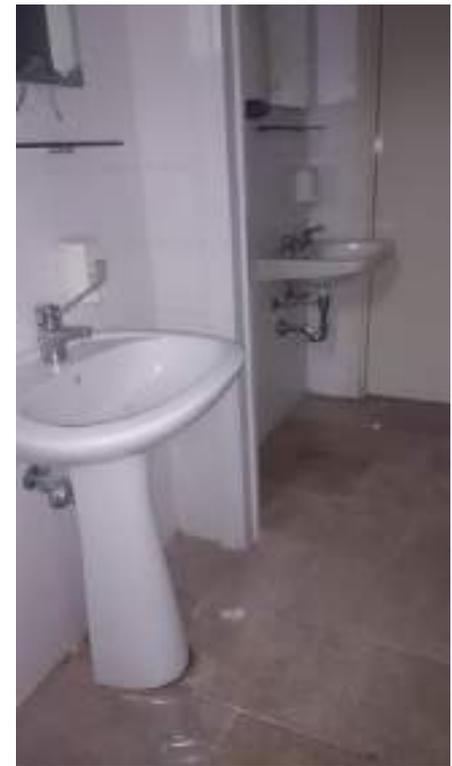
stireria



lavanderia e stireria



Corridoio centrale con Celle frigorifero e magazzini scorte



Centrale Idrica fronte scala interna



Scala di salita al piano terra

IL PIANO TERRENO si affaccia sul giardino e sul parcheggio con le vetrate della sala da pranzo ed il corridoio protetto che conduce al punto bar , ricevimento. Dall' ingresso , questo completamente protetto , si accede al ristorante. Nella zona centrale si dislocano i servizi igienici per il pubblico e privato e dallo stesso corridoio , alla sala per la colazione posta in piano leggermente rialzato e molto luminosa. La superficie lorda di questo piano è di mq. 725

Zona C - Il Ristorante interno è composto nel dettaglio da:

- sale ricevimenti per circa mq.250;
- ingresso, bar, servizi igienici (n.7 w.c.) per un totale di circa mq. 140;
- cucina per circa mq. 130; servizi cucina per circa mq. 80

Le rifiniture sono di qualità normale, con parti in cemento armato faccia a vista , pavimentazione in gres ceramico che risale agli anni '80, ma nel complesso funzionale . I bagni dotati tutti di sanitari , sono funzionanti ma anche questi datati e non di particolare pregio



Ingresso



La sala da pranzo



La sala da pranzo



L'uscita dalla Cucina



La zona Cucina



Zone disimpegno poste nella zona ingresso – per la sala colazione e per i bagni-



Doppi Servizi igienici del pubblico

I servizi , divisi per donne e uomini sono completi di sanitari sono pavimentati e rivestiti con piastrelle ceramiche e sanitari, datati e di modesta qualità, ma funzionali.

Il ricambio d'aria è garantito da sistema di ventilazione , il riscaldamento a radiatori.

Zona B – La Sala colazione si presenta con un affaccio sul giardino nella parete completamente vetrata. Le aperture in legno ed il pavimento in gres si presentato datati ma funzionali ed ha una superficie di mq.68,05.





PIANO PRIMO

I vari piani fuori terra sono collegati da scala interna e da ascensore e trovano dislocazione dalla zona centrale: Salendo a piano primo (ZONA E) si trova la hall di circa mq.100 che costituisce l'ingresso all'hotel dal parcheggio laterale.

Dalla hall si accede ad un appartamento nella zona a destra e le 9 camere nella zona a sinistra.

Sul fronte del giardino si sviluppa un terrazzo ed una loggia di ingresso dei due appartamenti- Il primo appartamento è composto da una zona giorno con cucinotto, camera da letto e bagno per una superficie utile interna di mq.53,50 . L'altro appartamento , con ingresso sempre dalla loggia è composto da ampio salone, cucinotto due camere e due bagni. La superficie interna utile è di mq.84,50.



Hall di Ingresso



Terrazzo sul giardino



Terrazzo sul giardino ed Ingresso appartamenti
INTERNO APPARTAMENTI



Interno appartamento

Il soggiorno è molto luminoso, gli infissi in alluminio sono di grandi dimensioni. La pavimentazione in gres datata. Da questo vano si accede al corridoio centrale per le camere e due bagni. Il cucinotto di piccole dimensioni.

I due bagni ancora dotati di piastrelle e sanitari, uno con vasca da bagno ed uno con doccia, degli anni '80 e non sembrano aver avuto manutenzioni particolari, si presentano in condizioni mediocri.

Le camere hanno pavimenti con moquette.

L'altezza interna è pari a 3.00 ml.



Cucina



bagno



wc.



Interno appartamenti - camere



corridoio centrale

HOTEL PIANO PRIMO - Dall'altro lato si accede al corridoio centrale le 9 camere sono tutte dotate di bagno esclusivo ed alcune anche dotate di accessori per disabili.

Sia i corridoi interni che le camere hanno una pavimentazione con moquette e pareti intonacate e imbiancate. Gli impianti elettrici sono completi e dotati di pulsantiere e quadri di zona, oltre ad impianto rivelazioni fumo, tutti realizzati nei controsoffitti dei corridoi.. I bagni hanno i pavimenti e pareti rivestite in piastrelle di ceramica , I bagni hanno tutte le stesse caratteristiche e si differenziano solo per le dimensioni interne. Sono tutti riscaldati a termoarredo tipo scaldasalviette



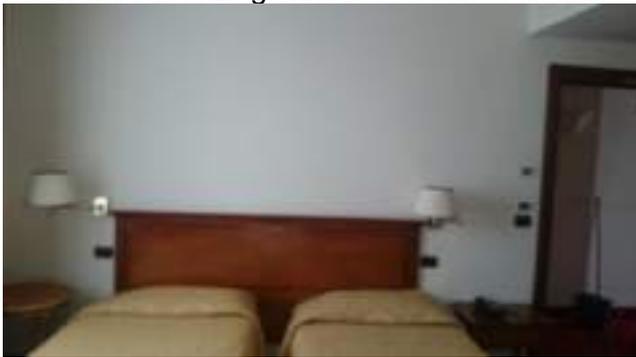




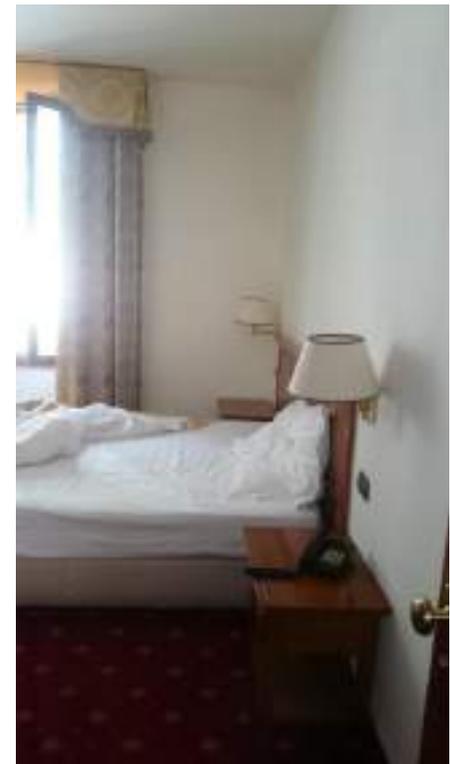




Particolare servizi igienici accessibili ai disabili



Particolare impianto di areazione a tutta aria











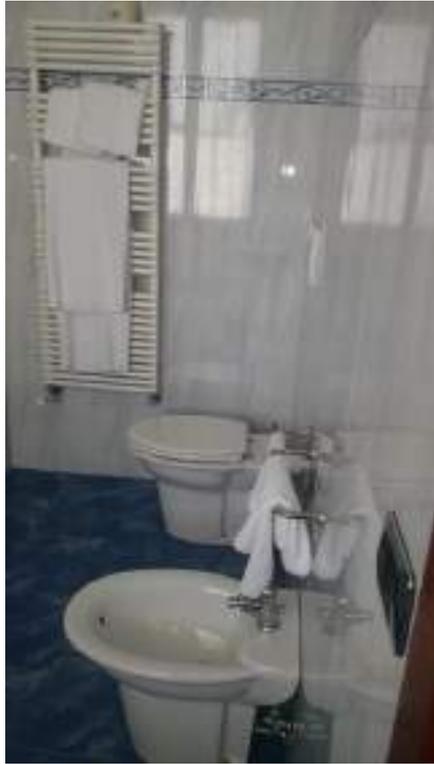
PIANO SECONDO CORRIDIO CENTRALE ALA SINISTRA – Zona F

Dal corpo centrale della Hall si accede all'ala SINISTRA dall' ascensore dove si trovano le 11 CAMERE di cui una singola e altre doppie tutte con bagno. Come il piano primo i corridoi e le camere hanno moquette a terra e bagni rivestiti e pavimentati in ceramica completi di sanitari , datati ma funzionali











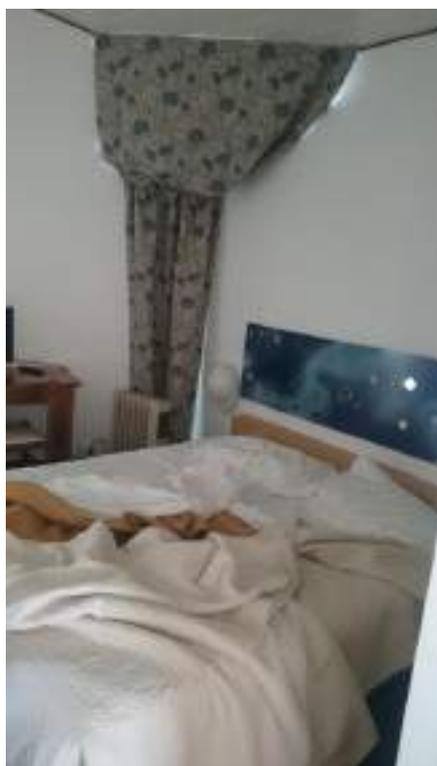
PIANO SECONDO CORRIDIO CENTRALE ALA DESTRA – Zona G -

Dal corpo centrale della Hall si accede all'ala destra dove si trovano le 16 CAMERE doppie con bagno. Sono tutte uguali di dimensione ad eccezione delle ultime due che hanno una maggior larghezza. Questa zona è moderna e realizzata nell'ultimo intervento degli anni '90 ed ogni camera presenta delle finestrate verticali negli speroni di vetro. I bagno sono datati di rivestimenti e pavimenti in gres, forniti di sanitari e funzionanti ma visibilmente usurati. A terra si ha moquette nei corridoi ed in parte delle camere a legno, l'altezza interna di 3.00 ml.



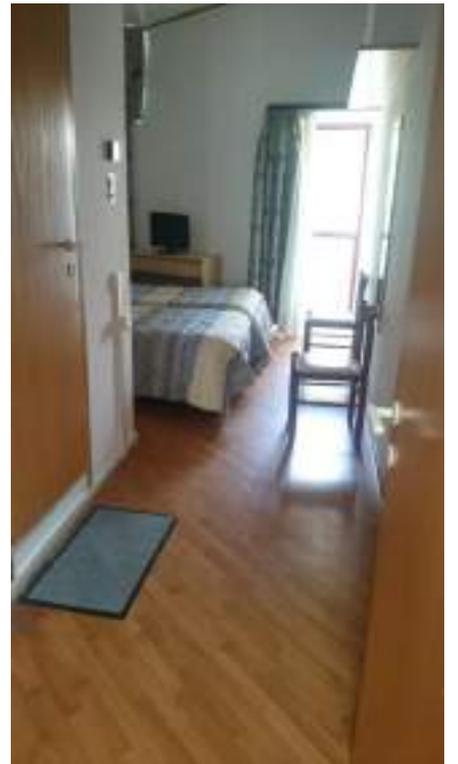
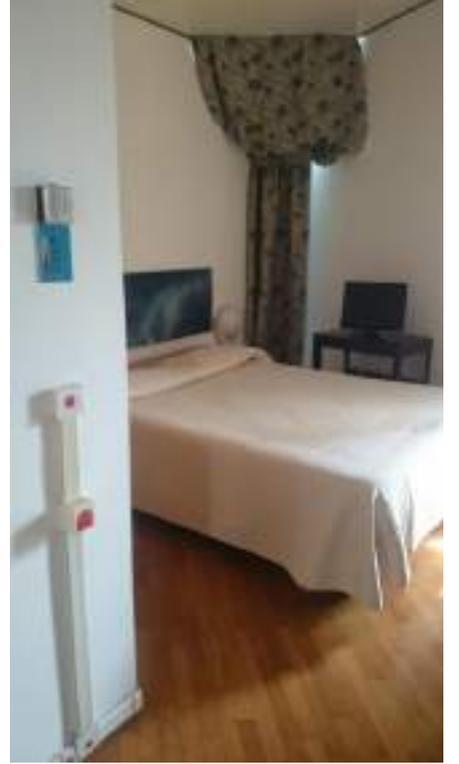
Corridoio

disimpegno ascensore



Interno camere e bagno













GAZEBO – SALA IN CORPO SEPARATO – zona H

La struttura in origine costruita come sala estiva è stata realizzata nel 2009 , in legno con copertura finita in pannelli in vetroresina e lamiera grecata di finitura, mentre le pareti presenta pannelli a vetro e legno. La pavimentazione tutta in pietra serena murata di buona qualità sia estetica che di finitura.

La dimensione del manufatto è pari a ml.24.20x17.86 con dei corpi laterali dove si trovano dislocati i servizi igienici. In specifico il salone centrale ha una zona di preparazione cibo in sx e la zona dei bagni in dx. Questi ultimi suddivisi in donne/uomo e disabili sono piastrellati e dotati di sanitari di buona qualità.

La struttura ha un'altezza volumetrica di ml.4.00 minimo e ml.4.80 al colmo , si presenta con struttura di copertura con travi e travetti lamellari in legno e pannelli di copertura. Lungo le travature sono localizzate le condotte per l'areazione invernale/estiva.



Ingresso





Vista interna del salone



Interno salone



Cucina e parti comando elettrico



Particolare Servizi igienici



E' presente una caldaia murale, alimentata a metano, a servizio della produzione di acqua calda sanitaria. Gli scarichi dei servizi igienici sono allacciati ad un impianto ad ossidazione totale posto nel giardino e poi le condotte sono in direzione verso la strada provinciale . Ciò è desunto dai documenti allegati all'agibilità.

IMPIANTI DI SERVIZIO E PRESCRIZIONI ANTINCENDIO



All'esterno, nella zona a monte del gazebo (Zona H) è posta una zona di servizio dove trova collocazione il pozzo con i comandi per gli impianti di irrigazione ed il gruppo frigorifero Aria/Acqua marca CLIVET del 2004 capacità raffreddamento 259 Kw. Da questa zona partono le tubazioni di

distribuzione all'albergo e alle zone principali.

L'impianto antincendio presente è costituito da una vasca interrata da 10 mc. per l'acqua , pompe di sollevamento con linea preferenziale di alimentazione elettrica , impianto fisso di estinzione nei vari punti misto a naspi ed idranti dislocati all'interno dei vari punti strategici. L'attività pur essendo soggetta, non è dotata del Certificato Prevenzione Incendi in quanto dovrebbero eseguire degli adeguamenti di notevole costo e già individuati :

- Sostituzione scala di emergenza esterna , i quanto quella esistente non è regolamentare; inserimento uscite di emergenza nella sala colazioni;
- inserimento diverse porte di compartimentazione fra gli ambienti interni e agli ascensori;
- sostituzione parete vetrata della cucina,
- opere di adeguamento resistenza al fuoco della centrale termica;
- adeguamento e sostituzione di una caldaia a metano;
- spese tecniche e di assistenza

Opere tutte che avranno un impatto economico quantificabile in €.127.000,00



SCALA EMERGENZA ESTERNA NON A NORMA, DA SOSTITUIRE

Dati metrici :

destinazione	Superficie lorda Circa mq.	Superficie utili mq.	Coeff.	Superficie Commerciale MQ.
PIANO INTERRATO	620,00			
Centrale Termica		35,00		
Magazzino		258,00		
Disimpegno e locali		192,00		
Servizi igienici		35,00		
Disimpegno		5,85		
Centrale idrica e ripostiglio		<u>48,00</u>		
		573,85		573,85
PIANO TERRA	725,00			
Ingresso –accettazione-bar		100,00		
Servizi Igienici pubblico		20,50		
Ulteriori ripostigli-corridoi		19,06		
Sala colazioni		68,05		
Sala da Pranzo		228,85		
Cucina e ripostigli		130,00		
Ripostigli laterali alla cucina		61,00		
Centrale elettrica esterna		<u>5,80</u>		
		632,30		632,30
PIANO PRIMO				
Appartamento sub.5	60,00	53,50		60,00
Appartamento sub.6	94,50	84,50		94,50
Loggia e Terrazzo	130,00			13,00
PIANO PRIMO ALA SINISTRA	260,00		0.1	
Camere doppie con bagno		148,73		148,73
Camere singole con bagno		12,27		12,27
Corridoio e ripostiglio		34,75		34,75
Loggia e terrazze	15,60			1,56
PIANO PRIMO HALL	125,00	87,00	0.1	87,00
PIANO SECONDO ALA SINISTRA	256,00			
Camere doppie con bagno		116,05		116,05
Camere singole con bagno		22,74		22,74
Corridoio e ufficio		47,44		47,44
Terrazze	24,00			2,40
PIANO SECONDO ALA DESTRA	365,00		0.1	
Camere doppie con bagno		272,49		272,49
Corridoio		45,00		45,00
				Totale 803,43
Gazebo – SALA ESTERNA-	428,39	420,00		420,00
Parcheggio privato	8.600			
Aree circostanti giardini e verde	10.000			18.600

Dati catastali dei beni :Comune di Monte San Savino (provincia di Arezzo) Catasto Fabbricati:

FOGLIO	PARTICELLA	SUBALTERNO	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA EURO	I N D I R I Z Z O
62	136	5 6 7	A/3 A/3 D/2	3 3	2,5 VANI 4,5 VANI	148,48 € 267.27 € 35.308,00 €	LOC. VERTIGHE 636 (P.T.) LOC. VERTIGHE 636 (P.T.) LOC.

							VERTIGHE 634/634 (S1-T-1-2)
--	--	--	--	--	--	--	-----------------------------------

Come da Variazione n. 20458.1/1994 del 07/02/1994 per sub.5 e sub.6 e Denuncia Prot. AR0010945 del 22.01.2010 per il sub.7

I BENI HANNO LA SEGUENTE CORRETTA INTESTAZIONE :

ALBERGO RISTORANTE DA DOMENICO SRL con sede in Monte San Savino (AR) PI : 01072040510

Confini: Direzione Generale del Demanio con sede in Roma, Strada Provinciale, Strada Comunale.

Risposta al quesito n°8

(Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini nel caso di terreni) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) Se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) Se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) Se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile; in quest'ultimo caso rappresenti la storia catastale del compendio pignorato;)

Le indicazioni catastali nel titolo di provenienza e nel pignoramento distinguono inequivocabilmente i beni dello stato attuale sia plani metricamente che nell' indirizzo.

Risposta al punto n°9

(Proceda, previa segnalazione al creditore procedente e con richiesta al Giudice, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate, anche senza il consenso del proprietario;)

A seguito dei controlli effettuati non si rende necessario procedere all'aggiornamento catastale.

Risposta al punto n°n°10

(Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale, acquisendo, nel caso di terreni, il certificato di destinazione urbanistica;)

Il beni pignorati sono costituiti da unità immobiliare completamente censita al Catasto Fabbricati, non è necessaria l'acquisizione del CDU.

Risposta al punto n°11

(Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico - edilizia, l'Esperto descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt.46, c. V, D.P.R.06.06.2001, n.380 e art. 40, c.VI, L.28.02.1985 n.47, indicando i costi per l'eventuale ripristino nel caso in cui l'abuso non sia sanabile; dovrà altresì procedere alla verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono; indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, alla verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, c. VI, L.28.02.1985 n 47, ovvero dall'art. 46, c.V, D.P.R. 06.06.2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

A seguito delle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico Comunale Monte San Savino

Gli immobili sono stati edificati con

- Nulla Osta Pratica Edilizia n. 77/74 rilasciato dal comune di Monte San Savino in data 16.02.1961 e abitabilità del 22.12.1961 (costruzione fabbricato)
- Nulla Osta n.48 rilasciato dal comune di Monte San Savino in data 25.05.1965 (cambio destinazione)
- Concessione Edilizia n. C+7/0027/0 rilasciata dal comune di Monte San Savino in data 28.03.1977 (ampliamento albergo ristorante)
- Concessione Edilizia n. C+7/0075/0 rilasciata dal comune di Monte San Savino in data 28.09.1977 (ampliamento albergo ristorante)
- Concessione Edilizia n. C+8/0124/0 rilasciata dal comune di Monte San Savino in data 05.09.1978 (ampliamento albergo ristorante)
- Concessione Edilizia n. C-2/0475/0 rilasciata dal comune di Monte San Savino in data 20.10.1982(ampliamento albergo ristorante)
- Concessione Edilizia n. C-9/1406/0 rilasciata dal comune di Monte San Savino in data 06.10.1989 (ampliamento albergo ristorante)
- Autorizzazione Edilizia n. 9/19832/0 rilasciato dal comune di Monte San Savino in data 29.10.1999 (manutenzione straordinaria)
- Concessione Edilizia n.67 rilasciata dal comune di Monte San Savino in data 17.04.2000 - Pratica Edilizia n.9/22637/0 del 15.12.1999 (costruzione gazebo – ristorante in struttura separata))
- Concessione Edilizia n. C00/0161/0 rilasciata dal comune di Monte San Savino in data 18.07.2000 (ampliamento e parziale ristrutturazione albergo ristorante)
- Autorizzazione in variante n. C01-0067/1 rilasciata dal comune di Monte San Savino in data 13.09.2001 (variante a C.E. n.67/2000)





- Autorizzazione in variante in C03-0161/1 rilasciata dal comune di Monte San Savino in data 02.09.2003 (variante a C.E. n.0161/2000)
- Permesso di Costruire n. C09/1397/0 rilasciato dal comune di Monte San Savino in data 31.12.2009 (ampliamento gazebo – ristorante in corpo separato)
- **Attestazione di Conformità in Sanatoria n.C10/1445/0 rilasciata dal comune di Monte San Savino in data 01.09.20010 (ai sensi art.140c.6 della L.R.1/2005- modifiche prospettiche per errori grafici nei presenti titoli ed interne ad alcune tramezzature dell'Albergo e Ristorante)**
- Abitabilità pratica edilizia n.10/01589/0 del 25.01.2010 , relativo ai locali per ristorazione in corpo separato (Permesso di Costruire C09/1397/0). Per questa pratica risultano richieste integrazioni documentali che devono essere ancora prodotte .

Si rimanda all' All.to D per le copie di tutta la documentazione elencata.

Dal punto di vista urbanistico ed edilizio le strutture le destinazioni sono conformi ai titoli rilasciati ad eccezione : risulta che la struttura esterna è priva di Deposito strutturale e Collaudo Strutturale ed inoltre che non risultano prodotti il Certificato Prevenzione Incendi in quanto non sono conformi alle norme vigenti la caldaia e l'impianto antincendio.

Per quanto al primo punto, gli adempimenti potranno avere un costo rilevante, per il deposito tardivo in sanatoria presso Servizio Sismico Regione Toscana , saranno certamente richiesti saggi ed adeguamenti finalizzati alla certificazione di fine lavori e certificazione dei materiali indispensabili per il buon esito del collaudo. I costi ipotizzabili per onorari professionali e costi di laboratorio non sono inferiori ad €25.000,00 escludendo opere di ripristino o adeguamenti.

Gli adempimenti antincendio riguardano l'Albergo e ristorante nel suo complesso e prevedono la completa revisione dell'impianto di produzione calore e antincendio con nuova progettazione e realizzazione canalizzazioni e impianto con opere edili pesanti . La pratica di Prevenzione Incendio presso i VVFF Comando di Arezzo è la n.13116 ed ha prescrizioni richieste nel marzo 2019. Ancora non sono state eseguite le opere prescritte per l'ottenimento del CPI. Per le suddette prescrizioni si rimanda alla pag. 46 e 47.

Risposta al punto n°12

(Accerti lo stato di possesso del bene con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale e' occupato, ove il bene sia occupato da terzi in base a contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione, 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; in caso di beni di natura agricola e comunque in genere, lo stimatore assumerà informazioni presso il debitore, il terzo occupante, i vicini o le associazioni di categoria, effettuando ricerche presso l'Ufficio del registro con il nominativo ottenuto attraverso le informazioni assunte;)

L'immobile commerciale è occupato dalla società di Gestione "*****" ; L'appartamento sub.5 dalla sig.ra**** e l'Appartamento sub.6 dal sig.*** nel dettaglio:

a seguito delle verifiche presso l'Agenzia delle Entrate è emerso la presenza di contratto di affitto d'azienda con decorrenza 1.07.2007 registrato ad Arezzo al n.6301 vol.64 serie 3 tra la società ***** e la società ***** – Canone dichiarato €.180.000/anno. Dai dati reperiti la data di fine locazione era prevista per 1.06.2013 . NON RISULTANO RINNOVI REGISTRATI.

E' stato fornito alla scrivente un contratto di affitto d'azienda del 1.07.2013, per la risoluzione del contratto di cui sopra a firma dei legali rappresentanti delle due società con il quale veniva stabilito un canone di €.60.000/anno e scadenza al 30.06.2014 proroga automatica di 1 anno.

QUESTA SCRITTURA PRIVATA NON RISULTA REGISTRATA.

Risposta al punto n°13

(Allegli, avendone fatto richiesta presso i competenti uffici dello stato civile, il certificato di stato libero o l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio degli esecutati titolari degli immobili pignorati (nel caso in cui non sia noto il Comune in cui e' stato contratto il matrimonio, tale luogo sarà desunto dal certificato di matrimonio richiedibile nel Comune di residenza); in caso di convenzioni matrimoniali particolari (non di semplice convenzione di separazione dei beni) acquisisca copia delle stesse presso i competenti uffici;)

L'esecuzione è a carico di una società

Risposta al punto n°14

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

L'esecuzione è a carico di una società.



Risposta al punto n°15

Precisi le caratteristiche degli impianti elettrico, idrico, termico, precisando la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento;

L'impianto di riscaldamento è centralizzato e localizzato nella C.T. lungo la rampa esterna con doppia Caldaia BELLELI da 350.000kcal/anno . E' prevista la messa a norma con una nuova caldaia da 500 kw. La cucina è servita del gas metano con valvola di intercettazione sono previsti interventi nelle compartimentazioni delle porte e sostituzione vetrate.

Le camere ed i locali tutti sono servite da condizionamento interno e riscaldamento tutta aria con bocchette poste nei controsoffitti in cartongesso , l'impianto di riscaldamento dei bagni a termosifoni con termo arredo e scalda salviette.

Il gruppo frigorifero aria/acqua posto nel resede , isolato, ha queste caratteristiche: anno 2004 CLIVET capacità raffrescante 259kw. Appare datato, ma funzionante e da mantenere in efficienza con manutenzioni specifiche.

Sono presenti gli impianti di rivelazione fumo e allarme antincendio e nei corridoi gli idranti. Tutta la struttura è dotata di illuminazione di sicurezza .

A seguito della sola ispezione a vista, con la premessa che non sono state eseguite prove , posso riferire che gli impianti del compendio sono a norma dell'epoca di costruzione .

Relativamente all'impianto elettrico, tutto realizzato sottotraccia e con quadri di zona in armadietti protetti e posizionati in zone laterali e di facile accesso, non si ravvisano adeguamenti da fare , ma solo verifica da parte di impiantista confidando sempre nell' efficienza globale. Prima della messa a regime tutti gli impianti questi dovranno essere revisionati completamente e la caldaia sostituita , dietro incarico ad installatore specializzato.

Risposta al punto n°16

(Dica se e' possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti. Provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, possibilmente rispettando la tipologia complessiva del bene come originariamente acquistato dal debitore esecutato (appartamento con garage e soffitta; villetta, ecc...) e comunque evitando eccessive frammentazioni in lotti (le quali possono anche determinare una perdita di valore del compendio). In ogni caso descriva le vie di accesso (pedonale e carroia) ai lotti (passaggio pedonale e/o carroia sugli altri lotti, o su beni di terzi) evitando la creazione di lotti interclusi e redigendo apposita planimetria esplicativa.

Qualora abbia formato più lotti; se risultano in comune, indichi le spese necessarie per la loro separazione. All'atto della descrizione dei lotti, l'esperto specifichi nuovamente le tipologie di beni inseriti nei lotti medesimi, oltre che i relativi dati catastali (ad es.: lotto 1: appartamento ubicato in.... Identificato... , con terreno ubicato in... , identificato... ecc...);

L'esecuzione ha come oggetto una struttura che non è commercialmente vendibile in più lotti,. Quindi si propone la vendita dell'intero compendio-

Risposta al punto n°17

(Determini il valore dell'immobile, con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima, considerando lo stato di conservazione dello stesso e come opponibili alla procedura i soli contratti di locazione; quanto ai provvedimenti di assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile alla procedura solo se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato tenendo conto che l'immobile resterà nel godimento dell'ex coniuge e dei figli fino al raggiungimento dell'indipendenza economica – presumibilmente 28 anni – dell'ultimo dei figli.

Nella determinazione del valore, il perito dovrà procedere al calcolo della superficie dell'immobile (previ rilievi metrici), specificando quella commerciale, il valore al metro quadro e al valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;

Nella determinazione del più probabile valore di vendita è stato necessario tenere conto dello stato di conservazione, della posizione e della dislocazione per la vicinanza ai servizi, inoltre se sussistono contratti opponibili.

Ho proceduto alla valutazione dei beni pignorati , ricavando prezzi di mercato ed ulteriori informazioni raccolte presso Agenzie Immobiliari locali e colleghi estimatori e quelle dell'Osservatorio Immobiliare che non fornisce indicazioni di attività commerciali per la zona in oggetto (R1) con quotazione di € 420/600 a mq per superficie lorda, nei valori normali dei soli Magazzini. Mentre per gli edifici civili B1) con quotazione di € 850/1150 a mq per superficie lorda nelle situazioni di normalità e vetusta. Per l'attuale condizione dello stabile, è stata fatta riduzione proporzionale con aggiustamenti complessivi valutati dalla sottoscritta. Solo a titolo informativo si riportano le tabelle OMI

TABELLA OMI



Relativamente a transazioni avvenute nella zona nell'ultimo periodo sul mercato esecutivo , si conferma che i prezzi sono in netto ribasso. Relativamente all'edificio da valutare , con la necessità di apportare gli aggiustamenti si risale ad un valore ricondotto al bene di riferimento per ciascuna zona della struttura. Verifica svolta dalla sottoscritta anche con il metodo della capitalizzazione dei redditi a conferma di quanto sotto esposto in sintesi.

Prendendo atto dell'assenza di particolari problematiche, si prevede un abbattimento forfettario del 20% in considerazione dell'assenza di garanzia dei vizi.

Il più probabile valore del complesso immobiliare si determina in via definitiva in €. **1.306.000,00 €**

- LOTTO UNICO -

Piena Proprietà - Complesso Turistico Ricettivo ad in MONTE SAN SAVINO (AR) , LOC VERTIGHE 636
I beni sono censiti al CATASTO FABBRICATI Comune di Monte San Savino (AR)

FG 62 particella 136, subalterni:

Dati metrici ai fini dell'attribuzione del valore:

- superficie lorda commerciale dei locali piano interrato = 573,85 mq.
- superficie utile commerciale zona bar,sala ristorante,cucina . = 632,30 mq.
- superficie lorda commerciale appartamenti in mediocri condizioni (60.00+94,50)= 154,50 mq.
- superficie utile commerciale n.36 camere con bagno = 803,43 mq
- superficie utile commerciale Locale esterno Gazebo = 420,00 mq.
- superficie resede e parcheggio = 18.600 mq.

Valutazione di Vendita

- PIANO INTERRATO– magazzini ed accessori	(Valore di riferimento medio di €. 300,00)
Mq. lordi 573,85 a €. 350,00 a mq.	= €. 172.155,00
- PIANO TERRA – Sale, Ristorante , cucina e accessori	(Valore di riferimento medio di €. 700,00)
Mq. utilizzabili 632,30 a €. 700,00 a mq.	= €. 442.400,00
- PIANO PRIMO – n.2 Appartamenti in mediocre stato	(Valore di riferimento medio di €. 600,00)
Mq. lordi 154,50 a €. 600,00 a mq.	= €. 92.700,00
- PIANO PRIMO e SECONDO – n.36 Camere con bagno	(Valore di riferimento medio di €. 650,00)
Mq.utilizzabili 803,43 a €. 650,00 a mq.	= €. 522.229,50
- PIANO TERRA – Locale esterno-Gazebo	(Valore di riferimento medio di €.1.100,00)
Mq. utilizzabili 420,00 a €. 1.100,00 a mq.	= €. 462.000,00
- PIAZZALI ESTERNI E GIARDINI	(Valore di riferimento medio di €. 50.000,00/HA)
Mq. 18.600 a €. 5,00 a mq.	= €. 93.000,00

TOTALE VALORE IMMOBILI €. 1.784.694,50

A DETRARRE COSTO PER GLI ADEGUAMENTI STRUTTURALI GAZEBO	€.	25.000,00
A DETRARRE COSTO PER GLI ADEGUAMENTI IMPIANTO ANTINCENDIO	€.	127.000,00

ABBATTIMENTO FORFETTARIO DEL 20% arr.to PARI AD €. 326.694,50
VALORE DI VENDITA DEI BENI PIGNORATI PER L'INTERO = €. 1.306.000,00
(unmilliontrecentoseimila)

Risposta al punto n°18

(Se l'immobile e' pignorato solo pro quota: verifichi l'esistenza di eventuali trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli anche sulle quote non pignorate a carico di tutti i comproprietari relativamente ai beni oggetto del giudizio di divisione; dica se esso sia divisibile in natura e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro. In caso di terreni, predisponga in allegato alla perizia un'ipotesi di frazionamento, e solo una volta intervenuta l'approvazione da parte del Giudice, sentite le parti, proceda alla conseguente pratica, anche senza il consenso del proprietario, allegando i tipi debitamente approvati dall'ufficio competente; se l'immobile non è divisibile proceda alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., fornisca altresì la valutazione della sola quota, quale mera frazione del valore stimato per l'intero immobile;)

I beni sono pignorati per la quota del 100%.

Risposta al punto n°19

(Nel caso di pignoramento della sola nuda proprietà o del solo usufrutto determini il valore del diritto pignorato applicando i coefficienti fiscali al valore stimato dell'intero.)

Gli immobili sono pignorati per l'intera proprietà.

Risposta al punto n°20

(Nel caso di immobili abusivi e non sanabili indichi il valore del terreno.)

Non esistono fabbricati abusivi.

RIEPILOGO

LOTTO UNICO, in piena proprietà (COMPLESSO COMMERCIALE ALBERGO/RISTORANTE)

TOTALE VALORE IMMOBILI €. 1.784.694,50

A DETRARRE COSTO PER GLI ADEGUAMENTI STRUTTURALI GAZEBO	€.	25.000,00	A
DETRARRE COSTO PER GLI ADEGUAMENTI IMPIANTO ANTINCENDIO	€.	127.000,00	
ABBATTIMENTO FORFETTARIO DEL 20% arr.to PARI AD	€.	326.694,50	

VALORE DI VENDITA DEI BENI PIGNORATI PER L'INTERO = €. 1.306.000,00

TOTALE GENERALE €.1.306.000,00 (UNMILIONETRECENTOSEMILA)

Arezzo, li 20.01.2020

Il Tecnico
Geom. Antonella Minocchi



Allegato alla presente si trasmette:

ALL.A – Visure catastali aggiornate e planimetrie catastali immobiliari ,
-estratto di mappa - Visure storiche

ALL.B – scheda trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli

ALL.C – Copie atto di provenienza , Notaio Bucciarelli Ducci del 28.02.1984 e 14.09.1983

ALL.D – Copia Pratiche Edilizie della struttura principale e del Gazebo

ALL.E – Copia contratti di affitto