

Promossa da : BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPAContro :BENI POSTI NEL COMUNE MONTE SAN SAVINO (AREZZO)
IMMOBILI IN PIAZZA VITTORIO VENETO N.16Integrazione perizia a seguito dell'udienza del 27 marzo 2024 : risposte alle osservazioni
depositate in pct in data 22.3.2022

In riferimento all'udienza del 27.03.2024 , con la presente sono a confermare quanto già indicato nell'integrazioni precedenti e puntualizzato gli aspetti edilizi amministrativi del "unità 2" circa il vincolo di destinazione nel caso di vendita del bene pignorato LOTTO 1.

Premesso che

- l'unità precedentemente indicata nell'elaborato peritale come "LOTTO 2" ora verrà indicata come "UNITA' 2, è posta al n.14 di Piazza Vittorio Veneto non risulta pignorata ed è esclusa dalla procedura esecutiva. Detta porzione è stata oggetto di vendita con contratto del 26.04.2022 con precedente variazione catastale di frazionamento che ha interessato tutto l'immobile destinato ad albergo , cambiando tutti gli identificativi catastali anche quella dei beni pignorati senza autorizzazione del G.E.:

- " l'unità 2" è stata trattata nell'elaborato peritale originario del 20.01.2020 in quanto nel momento della redazione risultava ricompresa nell'unitaria planimetria catastale (fg.58 p.lla 194 sub.12 e p.lla 497 sub.6 graffate) ed era inserita con questi dati nella trascrizione del verbale di pignoramento costringendo lo scrivente a trattarle come porzioni della stessa categoria catastale(D/2)

-Il pignoramento colpisce solo la parte originaria della p.lla 194 sub.12 oggi correttamente rappresentato catastalmente al fg. 58 p.lla 194 sub.14 graffiata con la p.lla 497 sub. 8 Rendita: Euro 8.430,00 Categoria D/2) e l'abitazione interna identificata con il sub.13 - **identificato come LOTTO 1 -**

-Veniva depositata in c.p.t. in data 22/03/2022 una istanza con osservazioni circa la trattazione catastale "frazionamento per trasferimento diritti" del Lotto 1 e l'unità 2 ritenendo che l'eventuale suddivisione in due lotti - se pur catastalmente possibile con la causale "frazionamento per trasferimento di diritti" - non consente il mantenimento e quindi la successiva regolarizzazione dal punto di vista urbanistico quale "albergo" per la porzione identificata dalla particella 497 subalerno 4 non oggetto di pignoramento.

-Alla luce di quanto dichiarato in istanza, veniva depositata Variazione Catastale del 13/04/2022 Pratica n. AR0020166 in atti dal 14/04/2022 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.34160 49.13/04/2022 FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI (n. 20166.1/2022) redatto dal geom. Sonnacchi al fine di poter stipulare la vendita a terzi (Atto Notaio Fabrizio Pantani del 26.04.2022 rep. 15362)

Conclusioni:

1) La planimetria dell'unità 2 non rappresenta la reale consistenza della "porzione" trasferita per la presenza del locale interrato come già richiamato nell'elaborato peritale depositato e non è stata preceduta da pratica edilizia-urbanistica di regolarizzazione e che autorizzasse detto "frazionamento" che ha creato una nuova unità immobiliare con categoria D/2 (ALBERGO) fg.58 p.lla p.lla 497 sub. 7 Rendita: Euro 2.768,40 Categoria D/2 che preso singolarmente non ha le caratteristiche catastali di "Albergo":

Estratto perizia:

RELATIVAMENTE AL LOTTO 2, E' STATA RILEVATA LA PRESENZA DI UN LOCALE TECNICO INTERRATO DA SANARE, LOCALE SICURAMENTE PRESISTENTE, MA SOLO PORTATO ALLA LUCE IN EPOCA RECENTE della superficie di mq.25 circa ed un volume è di circa 75 mc.

2) La descrizione nell'atto notarile del bene evidenzia la presenza già di una unità indipendente: ingresso-soggiorno con angolo cottura, disimpegno, camera con bagno, antibagno e servizio igienico al piano terra ecc... da potersi configurare come civile abitazione (destinazione originaria dell'unità immobiliare) e da poter destinare successivamente ad affittacamere con il mantenimento della categoria D/2;

3) Secondo la scrivente le problematiche relative al vincolo di destinazione dell'unità 2 è venuto meno nel momento in cui è stata stipulata la compravendita, consapevoli le parti delle difficoltà per la regolarizzazione da effettuare dopo la vendita forzosa, non entrando in merito alle conformità catastale, edilizie-urbanistiche dell'atto sopra richiamato.

Estratto del contratto:

ARTICOLO 1

La società _____, come in comparsa rappresentata, vende alla società **SANGALLO S.R.L.**, che come in comparsa rappresentata accotta e compra, il seguente immobile posto in Monte San Savino, piazza Vittorio Veneto n. 14:-----

- porzione di fabbricato costituita da porzione di unità immobiliare adibita ad albergo, composta da ingresso-soggiorno con angolo cottura, disimpegno, camera con bagno, antibagno e servizio igienico al piano terra, disimpegno, due camere con relativi bagni con doccia e terrazza al piano primo, collegato tramite scala interna, corredata da piccola porzione di recede di pertinenza, confinante con residua proprietà della società venditrice, piazza Vittorio Veneto, Croce Rossa Italiana, salvo altri, censita in **Catasto Fabbricati** del Comune di **Monte San Savino**, in ditta aggiornata, **foglio 58**, **particella 497 subalterno 7**, piazza Vittorio Veneto n. 14, piano T/1, zona censuaria U, categoria D/2, rendita euro 2.768,40;-----

come da planimetria a corredo della denuncia di variazione per frazionamento per trasferimento di diritti protocollo n. AROC20166 del 14 aprile 2022;-----

e in **Catasto Terreni** del Comune di **Monte San Savino**, in ditta aggiornata, **foglio 58**-----
particella 432 di Ha 0.01.40 r.d.e. 0,33.-----

La parte venditrice dichiara, e la parte acquirente ne prende atto:-----

- che i dati catastali e la predetta ultima planimetria depositata in Catasto sono conformi allo stato di fatto e che, comunque, non sussistono difformità rilevanti tali da influire sul calcolo della rendita catastale e/o da determinare l'obbligo di presentazione di nuova planimetria ai sensi della vigente normativa;-----

- che l'intestazione catastale è conforme alle risultanze dei registri immobiliari.-----

.....(omissis)

Dichiara inoltre che successivamente l'immobile stesso non è stato oggetto di ulteriori interventi o mutamenti di destinazione che avrebbero richiesto il rilascio di concessione, autorizzazione, permesso di costruire o altro titolo edilizio.-- Infine, i componenti dichiarano, riconoscono e prendono atto che quanto oggetto della presente vendita costituisce sotto il profilo urbanistico-edilizio porzione di una ampia unità immobiliare avente unitaria destinazione ad albergo, la cui residua parte è rimasta di proprietà della società venditrice, con conseguenti reciproci obblighi ed oneri.-----

Immagini attuali del bene – INDIVIDUAZIONE LOTTO 1 e “UNITA’ 2” con individuazione dati catastali attuali.



Vista del Fronte da Porta Fiorentina



BENE PIGNORATO

LOTTO 1 P.LLA 194 sub 13 e sub.-14 graffata alla p.lla 497 sub.8

L' "UNITA' 2" risulta è dotato di impianto elettrico, contatore energia elettrica e gas indipendente e separata dal Lotto 1 con caldaia alimentata a metano posta nel disimpegno del piano terra e centrale idrica, per la distribuzione ai servizi igienici , posta nel locale a piano interrato collegata dall'interno. Quindi autonomo rispetto alla porzione attigua.

INTERNI UNITA' 2

caldaia posta nel disimpegno al piano terra quadro elettrico generale e centrale idrica di distribuzione (piano interrato)



VINCOLO DI DESTINAZIONE E LAVORI NECESSARI E AUTORIZZATIVI PER LA SEPARAZIONE INTERNA DEL LOTTO 1 E UNITA' 2

Verificato che il Lotto 1 è autonomo ed ha tutte le caratteristiche di destinazione per poter continuare indipendentemente dall'UNITA' 2, si evidenzia la presenza dell'unico collegamento costituito dalla porta del piano terra da chiudere.

Attualmente l'intero complesso è gestito dalla stessa società con licenze ed autorizzazioni alla medesima intestate, **già alterate NELLO STATO DEI FATTI e non corrispondenti alle stesse per l'avvenuta vendita a terzi della porzione, COSTITUENDO DUE UNITA' D/2 SENZA TITOLO EDILIZIO e non conoscendo il contenuto del nuovo contratto di affitto non sono nelle condizioni di valutare la correttezza dell'attuale gestione (affittuario).**

A seguito della vendita del LOTTO 1, per lo svolgimento di tale attività l'aggiudicatario dovrà prevedere la messa a norma di tutta la parte impiantistica e conformità alle norme attuali, nonché alla presentazione di una pratica edilizia per la chiusura della porta che provocherà la creazione di una unità autonoma AD USO RESIDENZIALE DI CIVILE ABITAZIONE con SUCCESSIVO EVENTUALE NUOVA DESTINAZIONE ad ATTIVITA' DI AFFITTACAMERE, non avendo esso singolarmente nessun requisito per l'attività di "albergo". Avrà accesso dalla strada e l'intervento risulta fattibile in applicazione delle Norme del Piano Operativo del Comune di Monte San Savino (ricadendo urbanisticamente Zone a matrice storica 'A').

Calcolo volume per la determinazione degli oneri di concessione:

Piano Terra Mq.87,00 x 2.70 (h.)	= mc.234,90
Piano Primo Mq.88,00 x 3.125(h.) (2.35-3.90)	= mc.275,00
	Tot. 509,90 mc.

I costi relativi a questa attività saranno da ricavare dalle tabelle comunali che attualmente corrispondono ad €5.05 e €15.29 rispettivamente per le primarie e le secondarie. Applicata sulla volumetria del "unità 2" pari a mc.509,90 virtuali si ottiene un costo di circa € 10.372 oltre a diritti di segreteria di € 150,00. A tali imposte vanno aggiunte sia le spese tecniche quantificabili in € 2.938,00 trattandosi di pratica SCIA e il costo dell'opera per la chiusura con muratura, intonacatura nei due lati, imbiancatura delle pareti e montaggio battiscopa quantificabile in € 1.280,00 compreso iva. **Per una spesa totale da sostenere di € 14.740,00.**

RESIDENZIALE

Oneri di Urbanizzazione Primaria (I) e Secondaria (II)
NUOVA EDIFICAZIONE, AMPLIAMENTI (Addizioni funzionali e Addizioni Volumetriche), RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA, RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA E SOSTITUZIONE EDILIZIA
(Euro a mc. di volume)

		ZONE P.R.G.							
Categorie di Intervento		A		B		C		D	
		I	II	I	II	I	II	I	II
1	Ristr. Edilizia Conservativa	1.71	4.58	2.65	8.00	2.65	8.00	2.65	8.00
2	Ristr edilizia ricostruttiva Sostituzione edilizia Ristr. Urbanistica	5.05	15.29	6.18	18.66	6.18	18.66	6.18	18.66
	Indice < 1.5 e Ricostruzione	6.10	18.35	7.41	22.37	7.41	22.37	7.41	22.37
3	Indice 1.5 – 3	5.28	15.29	6.18	18.66	6.18	18.66	6.18	18.66
	Indice > 3	5.91	13.73	5.53	16.78	5.53	16.78	5.53	16.78
		-	-	-	-	-	-	-	-

NOTA: per le zone C e D di espansione in lottizzazione le opere di urbanizzazione sono eseguite a totale carico dei privati proponenti; in tal caso gli oneri di urbanizzazione primaria non sono dovuti in sede di rilascio della Permesso di Costruire (art. 16 p. 8 L.R. 41/84 e succ. modifiche ed integrazioni).

		ZONE P.R.G.							
Categorie di Intervento		E		E Art.5bis-5ter L.R.64/95				F	
		I	II	I	II			I	II
1	Ristr. Edilizia Conservativa	3.16	9.58	3.16	9.58			2.65	8.00
2	Ristr edilizia ricostruttiva Sostituzione edilizia Ristr. Urbanistica	6.36	19.17	6.36	19.17	-	-	6.18	18.66
	Indice < 1.5 e Ricostruzione	6.36	19.17	6.36	19.17			7.41	22.37
3	Indice 1.5 – 3	-	-	-	-			6.18	18.66
	Indice > 3	-	-	-	-			5.53	16.78
		-	-	-	-	-	-	-	-

N.B. : Gli importi unitari della “nuova edificazione” valgono anche per gli Ampliamenti (Addizioni Volumetriche di cui all’art. 134, c.1 lett. g)).

Gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria relative alla ristrutturazione edilizia si applicano anche agli interventi di restauro per i casi di cui all’art. 184, comma 1 lett. a),b),c) di cui alla L.R. 65/14.

RIEPILOGO rideterminazione del valore al maggio 2024 del bene pignorato

- LOTTO 1 -

Piena Proprietà - ALBERGO in MONTE SAN SAVINO (AR) , PIAZZA VITTORIO VENETO 16

PORZIONE CON 13 CAMERE CON BAGNO ED ACCESSORI

I beni sono censiti al CATASTO FABBRICATI Comune di Monte San Savino (AR):

FG 58 particella 194, subalterni:

- 14 (CAT. D/2), CATASTALMENTE GRAFFATA ALLA PART.497 SUB 8 RENDITA 8.430,00€
- 13 (CATEGORIA A/3), CLASSE 3, 4 VANI, RENDITA 237,57€

Dati metrici ai fini dell'attribuzione del valore:

- superficie utile dei locali piano interrato e locali tecnici = 60,00 mq.
- superficie utile commerciale zona hall e piano terra = 72,00 mq.
- superficie utile commerciale n.3 camere con bagno p.interrato = 91,00 mq.
- superficie utile commerciale n.10 camere con bagno p.primo e secondo = 200,00 mq.
- superficie lorda commerciale appartamento in buone condizioni = 63,00 mq.

Valutazione di Vendita

- PIANO INTERRATO- locali tecnici accessori (Valore di riferimento m. di € 700,00)
Mq. 60,00 a € 700,00 a mq. = € 42.000,00
- PIANO INTERRATO - n.3 Camere con bagno (Valore di riferimento m. di € 1.500,00)
Mq.utilizzabili 91,00 a € 1.500,00 a mq. = € 136.500,00
- PIANO TERRA - Sala ingresso, bar e ufficio (Valore di riferimento m. di € 1500,00)
Mq. utilizzabili 72,00 a € 1.500,00 a mq. = € 108.000,00
- PIANO TERRA - Appartamento in mediocre stato (Valore di riferimento m. di € 1.300,00)
Mq. lordi 63,00 a € 1.300,00 a mq. = € 81.900,00
- PIANO SECONDO E PRIMO - n.10 Camere con bagno (Valore di riferimento m. di € 1.700,00)
Mq.utilizzabili 200,00 a € 1.700,00 a mq. = € 340.000,00

TOTALE VALORE NORMALE IMMOBILI € 708.400,00

ABBATTIMENTO FORFETTARIO DEL 20% arr.to PARI AD € 141.660,00

**ABBATTIMENTO PER INTERVENTO ALLA CENTRALE IDRICA ED EFFICIENTAMENTO
IMPIANTO DI RISCALDAMENTO € 30.000,00**

**A detrarre i costi per la pratica edilizia per chiusura della porta e
regolarizzazione edilizia della nuova consistenza dell'albergo € 14.740,00**

VALORE DI VENDITA DEI BENI PIGNORATI = € 522.000,00 (cinquecentoventiduemila)

Allegati:

-Visura e planimetrie aggiornata dei beni pignorati

Pieve al Toppo 12.05.2024

Il Tecnico

Geom. Antonella Minocchi



Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Visura attuale per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 11/06/2024

Dati della richiesta
Terreni e Fabbricati siti in tutta la provincia di AREZZO

 **Soggetto richiesto:**
Totali immobili: di catasto fabbricati 2



Immobile di catasto fabbricati - n.1



Causali di aggiornamento ed annotazioni

> Dati identificativi

Comune di **MONTE SAN SAVINO (F628) (AR)**
• Foglio **58** Particella **194** Subalterno **13**

Particelle corrispondenti al catasto terreni
Comune di **MONTE SAN SAVINO (F628) (AR)**
Foglio **58** Particella **194**

VARIAZIONE del 22/10/2015 Pratica n. AR0127752 in atti dal 22/10/2015 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 65335.1/2015)

> Indirizzo

PIAZZA VITTORIO VENETO n. 16 Piano S1-T

VARIAZIONE del 22/10/2015 Pratica n. AR0127752 in atti dal 22/10/2015 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 65335.1/2015)

> Dati di classamento

Rendita: **Euro 237,57**
Categoria **A/3^a**, Classe **3**, Consistenza **4,0 vani**

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 18/08/2016 Pratica n. AR0147834 in atti dal 18/08/2016 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 103876.1/2016)

Annotazioni: Classamento e rendita validati

> **Dati di superficie**

Totale: **60 m²**

Totale escluse aree scoperte ^{b)}: **60 m²**

Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015

Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 22/10/2015, prot. n. AR0127752

> **Intestazione attuale dell'immobile n. 1 - totale righe intestati: 1**

sede in MONTE SAN SAVINO (AR)

Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 1)

1. Atto del 27/04/2012 Pubblico ufficiale BUCCIARELLI DUCCI PAOLO Sede AREZZO (AR) Repertorio n. 58566 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 5051.1/2012 Reparto PI di AREZZO in atti dal 16/05/2012

Nel documento sono indicati gli identificativi catastali dell'immobile originario dell'attuale

MONTE SAN SAVINO (F628) (AR)
Foglio **58** Particella **194** Subalterno **10**

> **Totale Parziale**

Catasto Fabbricati

Immobili siti nel comune di MONTE SAN SAVINO (F628)

Numero immobili: **1** Rendita: **euro 237,57** Vani: **4,0**



Immobile di catasto fabbricati - n.2



Causali di aggiornamento ed annotazioni

> **Dati identificativi**

Comune di **MONTE SAN SAVINO (F628) (AR)**

• Foglio **58** Particella **497** Subalterno **8**

• Foglio **58** Particella **194** Subalterno **14**

FRAZIONAMENTO del 13/04/2022 Pratica n. AR0020166 in atti dal 14/04/2022 FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI (n. 20166.1/2022)

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di **MONTE SAN SAVINO (F628) (AR)**

Foglio **58** Particella **194**

Foglio **58** Particella **497**

> **Indirizzo**

PIAZZA VITTORIO VENETO n.16 Piano S1-T-1-2

FRAZIONAMENTO del 13/04/2022 Pratica n. AR0020166 in atti dal 14/04/2022 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.34160-49.13/04/2022 FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO

DI DIRITTI (n. 20166.1/2022)

> **Dati di classamento**

Rendita: **Euro 8.430,00**
Categoria **D/2^o**

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 16/03/2023
Pratica n. AR0015726 in atti dal 16/03/2023
VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 15726.1/2023)

Annotazioni: Classamento e rendita rettificati

Notifica effettuata con protocollo n. AR0022785 del 18/04/2023

> **Intestazione attuale dell'immobile n. 2 - totale righe intestati: 1**

>

sede in MONTE SAN SAVINO (AR)
Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 1)

1. FRAZIONAMENTO del 13/04/2022 Pratica n. AR0020166 in atti dal 14/04/2022 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE 34160-49.13/04/2022 FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI (n. 20166.1/2022)

> **Totale Parziale**

Catasto Fabbricati

Immobili siti nel comune di MONTE SAN SAVINO (F628)
Numero immobili: 1 Rendita: **euro 8.430,00**

> **Totale generale**

Catasto Fabbricati

Totale immobili: 2 Rendita: **euro 8.667,57** Vani: 4,0

Catasto Terreni

Totale immobili: 0

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90



Legenda

- a) A/3: Abitazioni di tipo economico
- b) Escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti"
- cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013
- c) D/2: Alberghi e pensioni



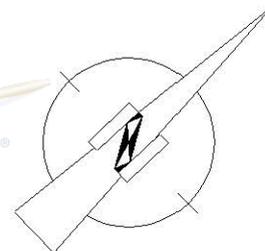
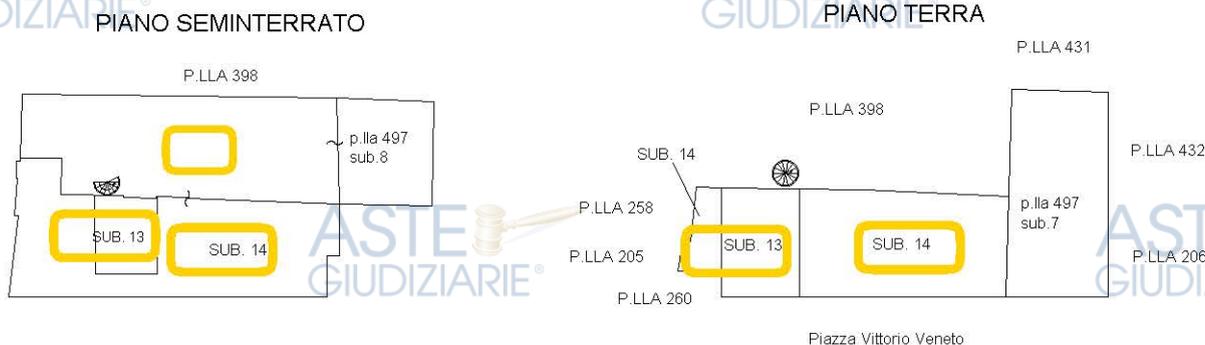
Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Arezzo

ELABORATO PLANIMETRICO
Compilato da:
Sonnacchi Marco
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Arezzo N. 955

Comune di Monte San Savino Protocollo n. AR0020166 del 13/04/2022
Sezione: Foglio: 58 Particella: 497 Tipo Mappale n. del
Dimostrazione grafica dei subalterni Scala 1 : 500



Beni pignorati



Ultima planimetria in atti

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di
Arezzo

Dichiarazione protocollo n. AR0020166 del 13/04/2022
Comune di Monte San Savino
Piazza Vittorio Veneto

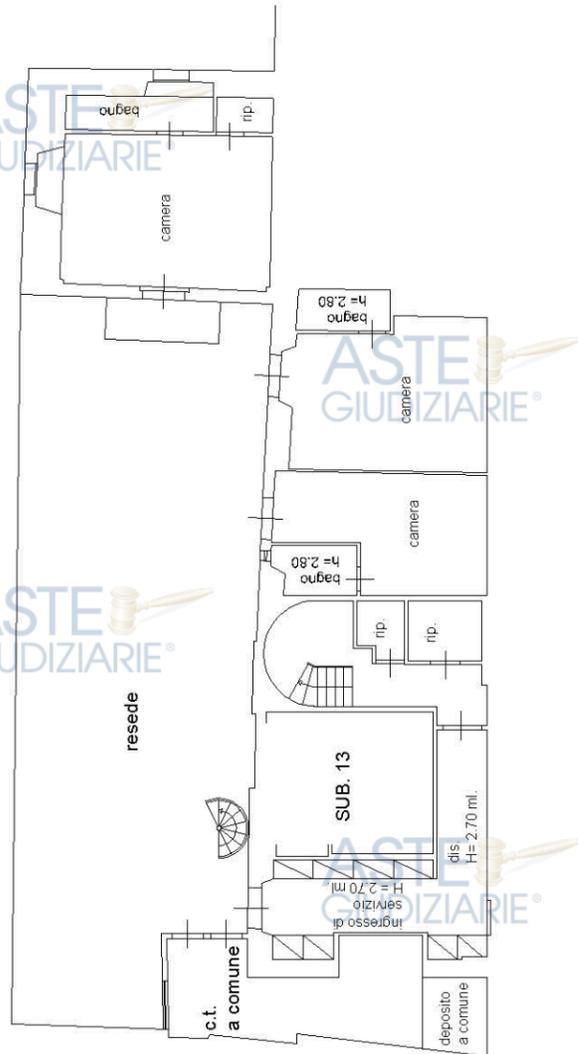
civ. 16

Identificativi Catastali:
Sezione: 58
Foglio: 58
Particella: 194
Subalterno: 14

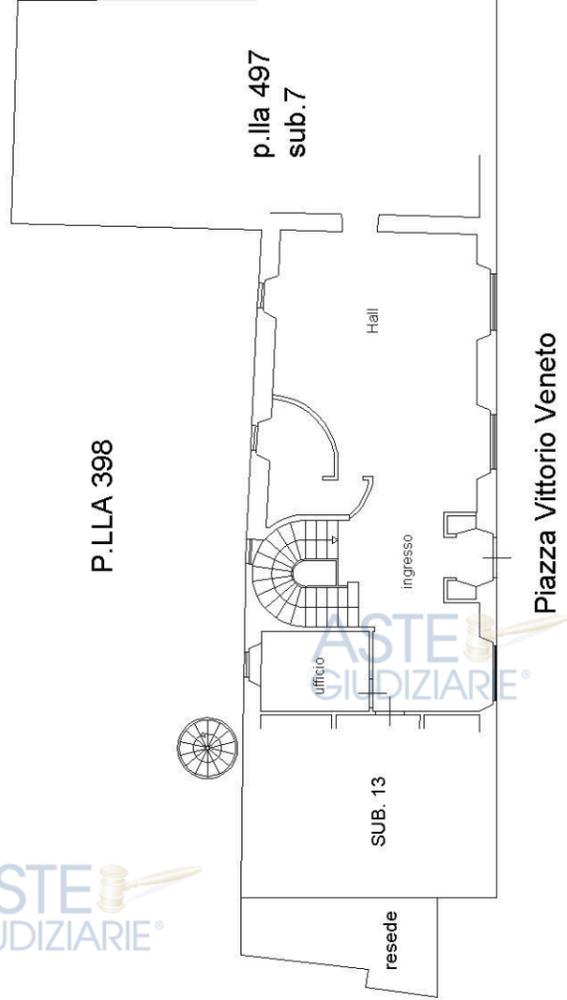
Compilata da:
Sonnacchi Marco
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Arezzo
N. 955

Scala 1: 200

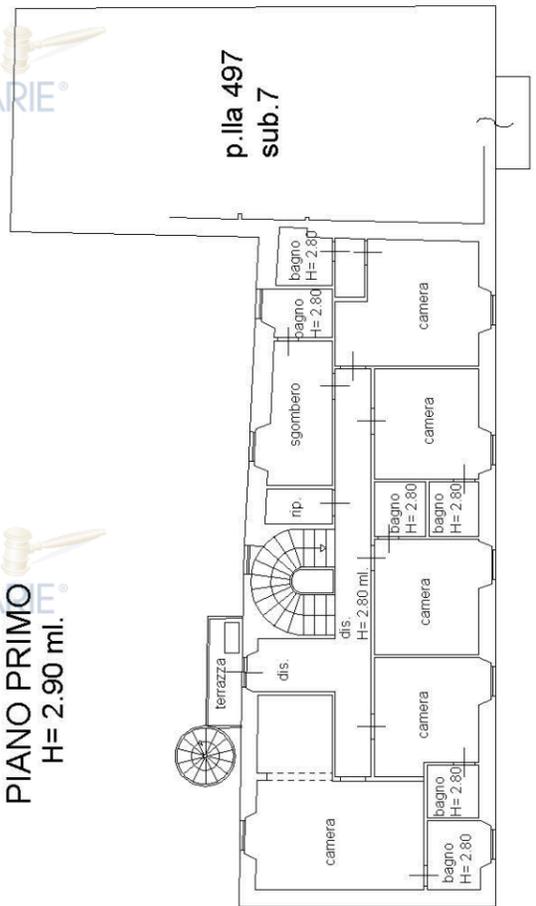
PIANO SEMINTERRATO
H= 3.00 ml.



PIANO TERRA
H= 3.20 ml.



PIANO PRIMO
H= 2.90 ml.



PIANO SECONDO
H= 2.80 ml.

