

TRIBUNALE DI AREZZO

ESECUZIONI IMMOBILIARI

n. 162/2020 R.G.E.

Alla S.V. Ill.ma Giudice Esecuzione:

Dott.ssa ELISABETTA RODINO' DI MIGLIONE

Creditore procedente:

Con sede in [redacted] Codice Fiscale [redacted]

e per essa : [redacted]
(mandataria gestione del credito)

Legale: Avv. [redacted]

Creditori intervenuti:

[redacted]
Procuratore Pro Tempore: dott. [redacted]

Creditori non intervenuti:

[redacted]
Legale: Avv. [redacted]

[redacted]

Sig. ra [redacted]

Debitori:

[redacted]
Codice Fiscale [redacted]
[redacted]
Codice Fiscale S [redacted]
[redacted]
Codice Fiscale [redacted]

NUOVA PERIZIA del 25/10/2024

il C.T.U. nominato ESPERTO: DOTT. ARCH. SARA TANGANELLI



Parti nel procedimento di pignoramento:

CREDITORE PROCEDENTE:

<p>[REDACTED]</p> <p><i>Indirizzo:</i></p> <p>[REDACTED]</p> <p><i>Mandataria gestione del credito:</i></p> <p>[REDACTED]</p>	<p><i>Legale difensore:</i></p> <p>[REDACTED]</p> <p>[REDACTED]</p>
---	---

CREDITORE INTERVENUTO:

<p>AGENZIA DELLE ENTRATE – RISCOSSIONE</p> <p><i>Indirizzo:</i></p> <p>[REDACTED]</p>	<p><i>Procuratore Pro Tempore:</i></p> <p>[REDACTED]</p>
--	--

CREDITORI NON INTERVENUTI:

[REDACTED]	<p><i>Legale difensore:</i></p> <p>[REDACTED]</p>
[REDACTED]	<p><i>Legale difensore:</i></p> <p>[REDACTED]</p>
[REDACTED]	
[REDACTED]	



DEBITORI:

[REDACTED]	Legale difensore: Non Costituito
[REDACTED]	Legale difensore: Non Costituito
[REDACTED]	Legale difensore: Non Costituito

NOMINA DEL C.T.U.

Il sottoscritto **Dott. Arch. Sara Tanganelli** iscritto al n. 1486 dell'Albo del Tribunale di Arezzo, con studio in Arezzo Via E. Montale, 16 Cell. 338.1865369, indirizzo e-Mail (PEC): sara.tanganelli@archiworldpec.it, ha prestato il proprio giuramento di nomina, quale Consulente Tecnico d'Ufficio (da qui in avanti Esperto), in data 18 gennaio 2021.

PREMESSA

La presente NUOVA PERIZIA redatta il giorno 25/10/2024 a seguito di quesiti formulati nell'udienza del giorno 27/03/2024 ha apportato nuove integrazioni inerenti il Lotto 1 e, formulando in calce all'analisi del Lotto 4, la verifica di divisibilità in natura del Lotto 4.

L'esperto integra nella presente perizia al **Quesito 1 Lotto 1**, le disposizioni richieste dal Giudice dott.sa Elisabetta Rodinò di Miglione con verbale di procedura Esecutiva del 27/03/2024 inerente lo stesso Lotto 1. (pagine 7-8)

L'esperto integra nella presente perizia al **Quesito 5 Lotto 1**, le disposizioni richieste dal Giudice dott.sa Elisabetta Rodinò di Miglione con verbale di procedura Esecutiva del 27/03/2024 inerente lo stesso Lotto 1. (pagine 19-22)

L'esperto integra nella presente perizia al **Quesito 17 Lotto 1**, le disposizioni richieste dal Giudice dott.sa Elisabetta Rodinò di Miglione con verbale di procedura Esecutiva del 27/03/2024 inerente lo stesso Lotto 1. (pagine 42-43)

e



INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI

Il compendio immobiliare pignorato è stato suddiviso in n. 4 (quattro) Lotti, come di seguito elencati:

- **LOTTO 1**¹, trattasi di un negozio corredato da due posti auto scoperti, ubicato in Montevarchi (AR), [REDACTED] (Comparto Pestello- Lotto 20).
- **LOTTO 2**², trattasi di un terreno agricolo, ubicato in Bucine (AR) (collina Montozzi).
- **LOTTO 3**³, trattasi di un appartamento corredato di autorimessa, ubicato in Bucine (AR), Via [REDACTED].
- **LOTTO 4**⁴, trattasi di un fabbricato residenziale, ubicato in Bucine (AR) [REDACTED], composto da due appartamenti, un ufficio e resede con piscina e autorimessa e strada privata.
- **⁵APPENDICE AL LOTTO 4 – DIVISIBILITA' IN NATURA DEL LOTTO 4 (oggetto di integrazione alla nuova versione della Relazione del 25/10/2024)**

IMPORTANTE:

IL GIORNO 18 MAGGIO 2021 è stato effettuato il primo sopralluogo sulle unità immobiliari non residenziali quali il terreno agricolo in Bucine (AR), l'ufficio ubicato in Via [REDACTED] in Bucine (AR) e il negozio ubicato in Montevarchi (AR), Via [REDACTED].

A seguito di decadenza del regime di sospensione ex art. 54 ter DL n° 18/2020 (conv. con modificazioni dalla l. n° 27/2020, come prorogato sino al 30.06.2021 dall'art. 13 del dl 183/2020),-IL GIORNO 16 FEBBRAIO 2022 è stato effettuato il secondo sopralluogo sulle unità immobiliari residenziali quali i due appartamenti interni al fabbricato ubicato in [REDACTED] e l'abitazione ubicata in Via [REDACTED] in Bucine (AR).

Dalla ricognizione eseguita in data 18 maggio 2021 e successivamente con il sopralluogo del 16 febbraio 2022 si ritiene che l'ufficio ubicato in Via [REDACTED] faccia parte del fabbricato residenziale (oggetto della presente esecuzione immobiliare) composto da due appartamenti e resede e che con essi condivide sia gli impianti che l'uso del resede composto ampio giardino, piscina e autorimessa interrata oltre che da strada di accesso privato e piazzale. Nell'individuazione utile dei lotti si è reputato necessario interpretare l'ufficio come parte non alienabile dal resto delle parti a comune dal fabbricato in quanto si costituirebbero delle servitù di difficile gestione.

*
*
*
*
*
*

¹ Il Lotto 1 è descritto da pag 6 a pag.44

² Il Lotto 2 è descritto da pag 45 a pag. 73

³ Il Lotto 3 è descritto da pag.74 a pag. 117

⁴ Il Lotto 4 è descritto da pag. 118 a pag.218

⁵ APPENDICE AL LOTTO 4 – DIVISIBILITA' IN NATURA da pag. 219 a pag.228.



LOTTO 1

Lotto 1: In risposta al Quesito n. 1

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

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

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

In risposta al Quesito 1, il sottoscritto c.t.u. ha accertato che la documentazione allegata al fascicolo processuale, ai sensi dell'ex-art. 567 c.p.c., risulta completa, **ravvisando** (così come giustamente emerso dal certificato notarile ai sensi dell'art. 567 comma 2 c.p.c., Notaio [REDACTED] del 06/11/2020 e confermato dalla preliminare indagine catastale – vedasi quesito n° 8) **il mancato aggiornamento dell'intestazione catastale** a seguito di atto di compravendita Noiaio [REDACTED] del 19 dicembre 1986 Rep. [REDACTED] e trascritto il 16 gennaio 1987 ai numeri [REDACTED] (**ALLEGATO 1**) delle proprietà/unità negoziale n°3 oggetto di pignoramento ubicata Via [REDACTED], Montevarchi (AR) composta da un negozio e due posti auto scoperti e censite al NCEU con Foglio 14, part. 215, sub [REDACTED].

Per la regolarizzazione dell'intestazione catastale si è resa necessaria richiesta presso l'Agenzia del Territorio di Arezzo di Voltura al catasto dei fabbricati in data 26/08/2021 dopo formale autorizzazione assentita dal Giudice L. Bruni.
Si allegano le visure catastali giustamente aggiornate (ALLEGATO 2).

Lotto 1: In risposta ai Quesiti di cui Verbale di procedura esecutiva del 26/01/2022 (Giudice dott.sa Elisabetta Rodinò di Miglione)

Il Giudice dispone che l'esperto estimatore :

- 1) acquisisca e depositi in atti la convenzione e l'atto unilaterale d'obbligo, verificando se siano stati attuati contributi pubblici per la realizzazione del programma di edilizia economica e popolare con riferimento al lotto 1 e, in tal caso, depositi in pct nota segnalando la circostanza per valutare l'applicabilità dell'art 1 commi 376-377 e 378 L. 178/2020 alla presente procedura che ha ad oggetto il diritto di proprietà superficaria su bene rientrante area PEEP;

RISPOSTA AL QUESITO:

Il CTU con **ALLEGATO 4** deposita la convenzione tra la società [REDACTED] spa ed il Comune di Montevarchi che fu stipolata il 20/10/1981 con il Notaio [REDACTED] di San Giovanni Valdarno, Repertorio [REDACTED] e trascritto in Montevarchi il 24/11/1981 al n° [REDACTED]. Nell'atto si costituiva la piena proprietà del suolo al Comune di Montevarchi e il diritto di superficie in forza del quale fu effettuata la costruzione del fabbricato di cui è parte l'unità immobiliare compravvenduta. All'interno della convenzione non sono citati contributi pubblici ma la società [REDACTED] spa ha acquistato il lotto dal Comune di



Montevarchi con un prezzo che è stato calmierato e non è il valore di mercato ma dato dalla somma del costo del terreno e il costo di urbanizzazione. (punto 3 della Convenzione Urbanistica).

L'atto unilaterale d'obbligo non c'è perché è stato stabilito di procedere prima con la Convenzione Urbanistica e poi con l'Assegnazione dell'unità immobiliare con Atto di Compravendita.

E' IMPORTANTE PRECISARE che il Comune di Montevarchi (proprietario dell'area) dichiara di non aver ricevuto alcuna comunicazione inerente la presente Procedura Esecutiva da [REDACTED] nella qualità di mandatario di [REDACTED] srl procedente con avvocato [REDACTED] in applicazione all'art. 1, comma 376 e 377 Legge 178/2020. Per questo motivo non è applicabile l'art. 1 Legge 178/2020 a meno che [REDACTED] dimostri di aver dato comunicazione.

- 2) *specifichi se gli immobili pignorati siano ancora interessati dalla Convenzione PEEP o se questa ultima sia stata o meno sciolta;*

RISPOSTA AL QUESITO:

Il CTU conferma che l'immobile non risulta svincolato e pertanto la convenzione PEEP è ancora attiva.

- 3) *indichi i requisiti soggettivi e oggettivi per la circolazione del compendio come desumibili dalla convenzione conclusa tra la debitrice e il Comune e da altra documentazione eventualmente ad essa allegata (ad es., prezzo massimo di cessione; - destinazione venticinquennale dei beni in locazione a canone calmierato; - requisiti soggettivi per acquisto e/o locazione (cittadinanza italiana o ad essa equiparata per legge; residenza o attività lavorativa nel Comune di riferimento; non essere proprietari nel Comune di riferimento di altro alloggio adeguato alle esigenze del nucleo familiare; limiti di reddito familiare complessivo ex L. n. 457/1978, ovvero, in difetto dei predetti requisiti, obbligo di destinare l'alloggio a locazione per un tempo inferiore a dodici anni con diritto di prelazione in favore del locatario).*

RISPOSTA AL QUESITO CON INTEGRAZIONE DEL 25/10/2024:

Nella Atto di Convenzione Urbanistica del [REDACTED] Rep [REDACTED] Notaio [REDACTED] al punto 9 sono indicati i requisiti dei promittenti proprietari che dovessero acquistare il bene residenziale⁶ senza svincolare l'immobile da parte del Comune di Montevarchi.

Nell'Atto di Convenzione si disciplina sempre l'assegnazione riguardante beni a destinazione residenziale o di alloggio.

Ad oggi, tale disciplina trova riscontro aggiornato alla **Legge Regionale Toscana n.2/2019 (Disposizioni in materia di edilizia residenziale pubblica – ERP)** di cui all'art. 8 (Requisiti per l'accesso agli alloggi) si legge:

“1. Gli alloggi di ERP sono assegnati dai comuni, sulla base della graduatoria di cui all'articolo 7, comma 1, lettera d), ai nuclei familiari richiedenti in possesso dei requisiti specificati nell'allegato A.

2. I requisiti sono dichiarati nella domanda e devono essere posseduti dal nucleo familiare alla data di pubblicazione del bando, nonché al momento dell'assegnazione dell'alloggio, fatta eccezione per quelli di cui all'allegato A, paragrafo 2, lettere a), b) e b bis), che sono soddisfatti dal soggetto richiedente. (1)

3. Particolari requisiti aggiuntivi rispetto a quelli previsti dal comma 1 possono essere stabiliti con i provvedimenti regionali di localizzazione, in relazione all'assegnazione di alloggi realizzati con finanziamenti destinati a specifiche finalità, ovvero con i bandi comunali, finalizzati ad ovviare a peculiari esigenze locali.”

...e cioè all'**Allegato A** si elencano i requisiti che sinteticamente si riportano qui:

- *cittadinanza italiana o di uno stato aderente all'Unione Europea, ...*
- *residenza anagrafica o sede di attività lavorativa stabile ed esclusiva o principale nell'ambito territoriale del comune o dei comuni a cui si riferisce il bando,*
- *assenza di condanne penali;*

⁶ Così come integrato/modificato nella versione della Relazione di Stima del 25/10/2024.



- situazione economica tale da non consentire, nel suddetto ambito territoriale, l'accesso alla locazione di alloggi nel libero mercato adeguati alle esigenze del nucleo familiare. Tale situazione reddituale,, deve risultare non superiore alla soglia di 16.500,00 euro di valore ISEE.
- assenza di titolarità di diritti di proprietà o usufrutto, di uso o abitazione su alloggio adeguato alle esigenze del nucleo familiare ubicato ad una distanza pari o inferiore a 50 Km. dal comune in cui è presentata la domanda di assegnazione.
- assenza di titolarità di diritti di proprietà, usufrutto, uso e abitazione su immobili o quote di essi ubicati su tutto il territorio italiano o all'estero, ivi compresi quelli dove ricorre la situazione di sovraffollamento, il cui valore complessivo sia superiore a 25.000,00 euro.
- assenza di dichiarazione dell'annullamento dell'assegnazione o di dichiarazione di decadenza dell'assegnazione di un alloggio di ERP.....
- I requisiti sono riferiti ai componenti dell'intero nucleo familiare,.....
- I cittadini, con esclusione per coloro in possesso dello status di rifugiato o protezione sussidiaria che non autocertifichino la residenza fiscale in Italia, devono presentare la documentazione reddituale e patrimoniale del paese in cui hanno residenza fiscale.”

Fin quanto sopra detto è inerente agli immobili con destinazione d'uso residenziale e definiti anche come “alloggi”.

L'esperto evidenzia che **il bene immobiliare oggetto di esecuzione NON ha destinazione residenziale o di alloggio MA corrisponde ad un negozio ossia ad uso commerciale di vicinato.**

PERTANTO

L'esperto, essendosi rivolto più volte a colloquio con il Direttore del Ufficio Urbanistica del comune di Montevarchi, Dott. ██████████ dichiara quanto segue:

L'unità immobiliare oggetto del LOTTO1, trattandosi di una unità immobiliare con destinazione d'uso commerciale, non è assoggettabile all'assegnazione secondo i criteri della Legge Regionale 2/2019 e neppure all'Allegato A di cui all'art. 8 di detta legge perché essa regolamenta esclusivamente gli alloggi e non i negozi o accessori indipendenti o autonomi dagli alloggi. Nella fattispecie **ci troviamo di fronte ad un vuoto normativo che impedisce l'assegnazione del negozio.**

L'esperto, accertando che l'unità immobiliare corredato da due posti auto scoperti è oggetto di esecuzione soltanto pro quota e perciò solo per la metà della proprietà, dichiara che non è possibile assegnare nuovamente la parte quota della proprietà, neppure alla restante proprietà non oggetto di esecuzione.

L'esperto indica come l' unica strada percorribile per l'alienazione della pro quota del bene sia lo svincolo dell'intera quota del LOTTO1 previo pagamento della somma per l'affrancazione dell'unitarietà dell'unità immobiliare.

L'esperto avvisa che la somma per l'affrancazione del Lotto1 ha validità esclusivamente di 3 mesi dalla determina di adeguamento del prezzo di svincolo e che sarà necessario richiedere nuovamente la determinazione del prezzo di svincolo all'Ufficio Urbanistica del Comune di Montevarchi in quanto i documenti precedentemente allegati alla perizia (anno 2021) risultano non più validi.

DETERMINA DI SVINCOLO DEL ██████████ (ALLEGATO 5)

Lotto 1: In risposta al Quesito n. 2

integrare la documentazione eventualmente mancante, acquisendo, ove non depositate: a) planimetria catastale e planimetria allegata all'ultimo progetto approvato o alla concessione in sanatoria; b) anche se anteriore al ventennio, copia integrale del titolo di provenienza al debitore dell'immobile pignorato;



Lotto 1: Documentazione catastale

Il **Lotto 1** è composto da un negozio e due posti auto scoperti al piano terra nella zona retrostante al fabbricato.

Il CTU allega alla presente (**ALLEGATO 2**) inerente l'intera documentazione catastale composta da:

- n° 1 mappa catastale;
- n° 3 planimetrie catastali;
- n° 4 Visure storiche aggiornate.

Risulta assente l'elaborato planimetrico e l'elenco dei subalterni.

Tutte le unità immobiliari di seguito descritte sono registrate al Catasto del Comune di Montevarchi (codice F656) al Foglio n. 14, all'interno della Particella n. ■■■■

Il complesso immobiliare insiste su area censita al Catasto dei Terreni – partita 1, Foglio 14, Part. ■■■■ e con destinazione d'uso Ente Urbano e Promiscuo di 1840 mq intestato fino al ■■■■ a ■■■■ con sede in Firenze.

Il negozio è identificato dal subalterno ■■■■.

I dati identificativi del negozio sono stati registrati, presso il Catasto di Montevarchi e corrisponde alla scheda prot. ■■■■ Partita 6463.

Derivante da:

- impianto meccanografico del 01/01/1989;
- Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992;
- Variazione del quadro tariffario del 01/01/1994;
- Variazione dati di superficie del 09/11/2015,
- Voltura in atti dal 26/08/2021 (Prot. ■■■■) per Atto di Compravendita del 19/12/1986, Repertorio n° ■■■■ rogante Notaio ■■■■ in San Giovanni Valdarno e registrato in Montevarchi il 16/01/1987 Vol. ■■■■.

Dalla suddetta variazione catastale Il negozio ha una rendita catastale di € 2731,85.

Altri dati catastali:

- Categoria: C/1
- Classe: 8
- Consistenza: 76 mq
- Superficie catastale: 75 mq

Il primo posto auto scoperto è identificato dal subalterno ■■■■.

I dati identificativi del negozio sono stati registrati, presso il Catasto di Montevarchi e corrisponde alla scheda prot. ■■■■. Partita 6463.

Derivante da:

- impianto meccanografico del 01/01/1989;
- Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992;
- Variazione del quadro tariffario del 01/01/1994;
- Variazione dati di superficie del 09/11/2015,
- Voltura in atti dal 26/08/2021 (Prot. ■■■■) per Atto di Compravendita del 19/12/1986, Repertorio n° ■■■■ rogante Notaio ■■■■ in San Giovanni Valdarno e registrato in Montevarchi il 16/01/1987 Vol. ■■■■.



Lotto 1: Planimetria catastale del negozio (sub. [REDACTED])

MODULARIO
E - Cas. 2. P. - 201

MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI
Lirc 50

NOOVO CATASTO EDILIZIO URBANO
(R. DECRETO-LEGGI 11 APRILE 1984, N. 30)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di **MONTEVARCHI** - **Via Loc. Pestoello Atto**, [REDACTED]
Data: [REDACTED]
Allegata alla carteggiatura presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di [REDACTED]

prop. 6 d. t.
prop. 5 d. t.
FONDO NEGOZIO
h. 350
P.T.
h. 350
mappa indicativa
Località Pestoello
ORIENTAMENTO
SCALA 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

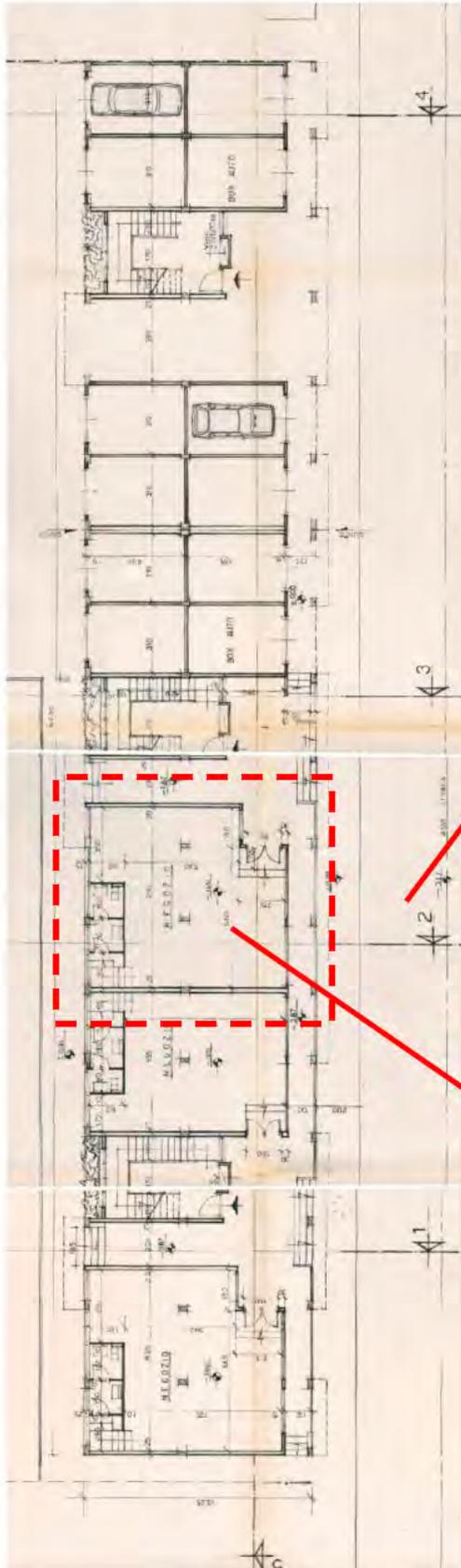
DATA [REDACTED]
PROF. N° [REDACTED]

Completata da [REDACTED]

Inscritto all'Albo dei geom.
della Provincia di GR n° 239
nata Dicembre 1983
Firma: [REDACTED]

*
*
*
*
*
*
*
*
*
*

Lotto 1: **Planimetria ultimo progetto approvato**

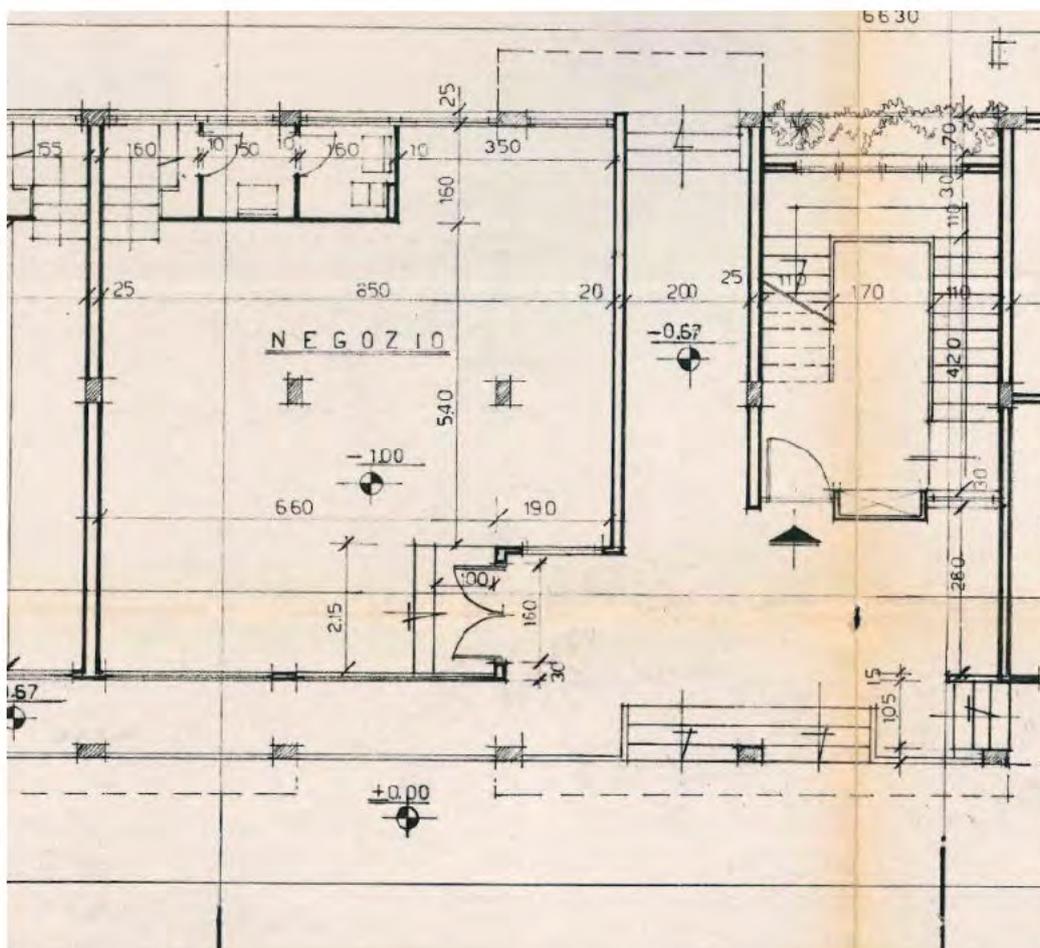


Comparto Pestello, Lotto 20
Planimetria Piano terra

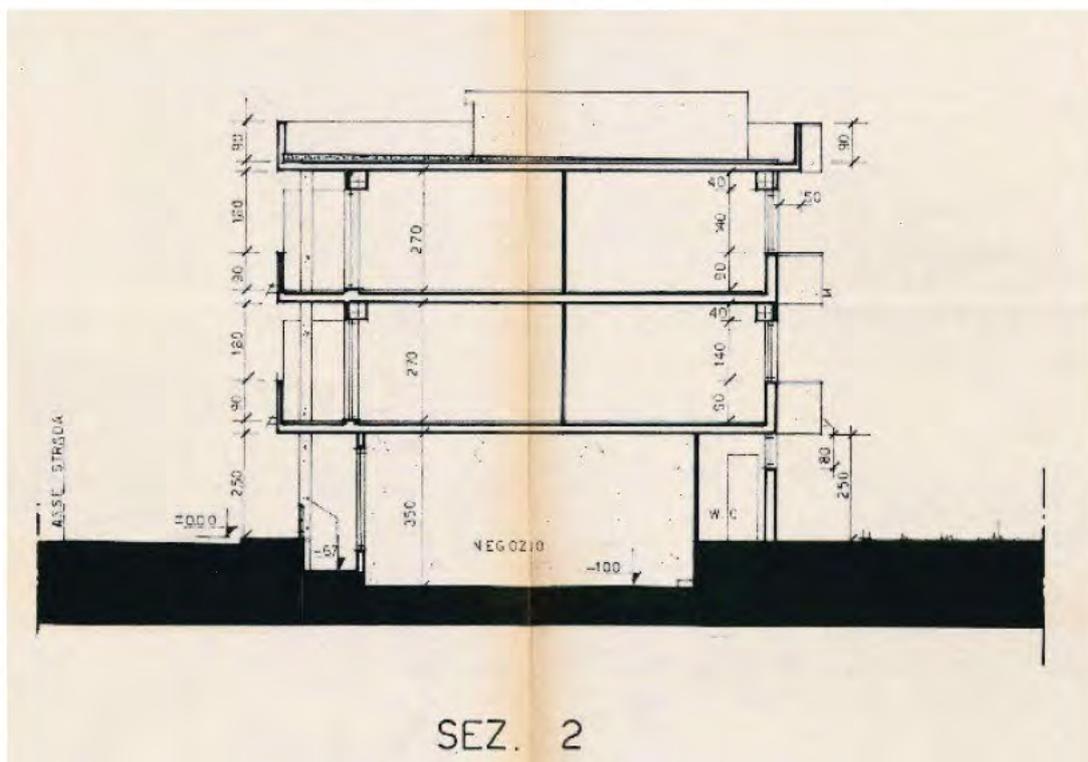
Ultimo progetto approvato dall'Ufficio Edilizia del Comune di Montevarchi per il fabbricato Lotto 20, tratto dalla Pratica Edilizia – CONCESSIONE EDILIZIA [REDACTED] DEL [REDACTED] (PROT. [REDACTED])- Variante alle precedenti Concessioni Edilizie [REDACTED] e [REDACTED] per piccole modifiche interne (non riguardante la nostra u.i.).

Prospetto principale su
pizzale Via [REDACTED]

Negozio
n°3



Planimetria negozio n°3 . Pratica edilizia CONCESSIONE EDILIZIA [REDACTED] DEL [REDACTED]



Sezione del fabbricato passante per il negozio (Variante in corso d'opera) C.Edilizia [REDACTED]
La Variante in corso d'opera Concessione Edilizia [REDACTED] non va a modificare, per quanto riguarda il negozio, le planimetrie, le sezioni e i prospetti del fabbricato rappresentati nella CONCESSIONE EDILIZIA (Variante in corso d'opera) [REDACTED]

Il CTU allega alla presente (**ALLEGATO 3**) completo estratto delle due ultime Concessioni Edilizie (varianti in Corso d'opera) composto da:

- Pratica Edilizia Concessione Edilizia [REDACTED] Variante in corso d'opera alla Concessione Edilizia [REDACTED].
- Pratica edilizia Concessione edilizia [REDACTED] Variante alle precedenti Concessioni Edilizia [REDACTED] e [REDACTED] per piccole modifiche interne.
- n° abitabilità.

Lotto 1: **Titoli di provenienza**

Il **Lotto 1** è pervenuto al debitore esecutato in forza di:

ATTO	REGISTRAZIONE	A FAVORE:	CONTRO:
COMPRAVENDITA del [REDACTED]	TRASCRIZIONE in Montevarchi del [REDACTED]	BROCCI [REDACTED] [REDACTED] *** COMUNE DI MONTEVARCHI	[REDACTED] *** COMUNE DI MONTEVARCHI
CONVENZIONE URBANISTICO/EDILIZIA DEL [REDACTED]	TRASCRIZIONE in Montevarchi del [REDACTED]	[REDACTED]	COMUNE DI MONTEVARCHI

DESCRIZIONE DELLA PROVENIENZA:

- COMPRAVENDITA del [REDACTED] (ALLEGATO 1)** trattasi dell'atto di acquisto del **Lotto 1**, a favore dei fratelli [REDACTED] in comunione legale dei beni con [REDACTED] e [REDACTED] in comunione legale dei beni con [REDACTED].
Atto di compravendita: data 19/12/1986 a rogito Notaio Dott. [REDACTED] di San Giovanni Valdarno, numero di repertorio: [REDACTED] Raccolta n. [REDACTED] Nota di trascrizione registrata presso la Conservatoria dei Pubblici Registri Immobiliari di Montevarchi in data [REDACTED] al n° [REDACTED].
A favore: [REDACTED]
Contro: [REDACTED] con sede in Firenze, cod. fiscale [REDACTED] 9, rappresentata dal geometra [REDACTED], quale consigliere delegato della società [REDACTED].

N.B.= Il sottoscritto c.t.u. ritiene far presente quanto segue:

- Con Atto di Compravendita (**ALLEGATO 1**) a rogito Notaio Dott. [REDACTED] di San Giovanni Valdarno, in data [REDACTED], Repertorio [REDACTED] i signori [REDACTED] e relative mogli acquistarono dalla società [REDACTED] un negozio al piano terra corredato da due posti auto concessi in uso. Essendo il fabbricato un edificio P.E.E.P. (Comparto Pestello lotto°20) sui beni gravava e lo è ancora adesso una convenzione con il Comune di Montevarchi che mantiene l'intera proprietà dell'area su cui insiste il fabbricato di mq 1840 e censita al catasto terreni come ente urbano al Foglio 14, part. [REDACTED] mentre agli acquirenti spettò la proprietà superficaria ripartita in egual misura tra di essi.

- B. La convenzione tra la società [REDACTED] ed il Comune di Montevarchi (ALLEGATO 4) fu stipolata il [REDACTED] con il Notaio [REDACTED] di San Giovanni Valdarno, Repertorio [REDACTED] e trascritto in Montevarchi il [REDACTED] al n° [REDACTED]. Nell'atto si costituiva la piena proprietà del suolo al Comune di Montevarchi e il diritto di superficie in forza del quale fu effettuata la costruzione del fabbricato di cui è parte l'unità immobiliare compravvenduta.
- C. Su esplicita richiesta del CTU il Comune di Montevarchi il 11 maggio 2021, ha emesso Determina di Svincolo n° [REDACTED] per "eliminazione vincoli e obblighi convenzionali derivanti dell'art. 35 della legge 22.10.1971 n. 865, gravanti sull'alloggio e relative pertinenze ubicato in via [REDACTED] (trasformazione del diritto di superficie in piena proprietà)" (ALLEGATO 5).

Lotto 1: ***In risposta al Quesito n. 3***

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

In risposta al Quesito 3, il sottoscritto c.t.u. ha accertato che sul **Lotto 1** grava quanto segue (vedasi Elenco formalità riportato all' **ALLEGATO 6**

TABELLA ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

DESCRIZIONE		Particolare	Pubblico ufficiale	Soggetto contro	Soggetto a favore
ISCRIZIONE	[REDACTED] IPOTECA GIUDIZIALE Decreto Ingiuntivo	[REDACTED]	TRIBUNALE DI LUCCA	[REDACTED]	[REDACTED]
TRASCRIZIONE	[REDACTED] ATTO GIUDIZIARIO VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI	[REDACTED]	TRIBUNALE DI AREZZO	[REDACTED]	[REDACTED]

DESCRIZIONE:

1. **ISCRIZIONE CONTRO** del [REDACTED] (ALLEGATO 7), trattasi di:
Atto giudiziario del 2 [REDACTED] Tribunale di Lucca Repertorio n. [REDACTED]; - Nota di Trascrizione registrata presso la Conservatoria dei Registri Pubblici Immobiliari di Arezzo in data [REDACTED] al Reg. Gen. [REDACTED] e [REDACTED]

Decreto Ingiuntivo [REDACTED] emesso dal Tribunale di Lucca per il pagamento di un capitale di € 482.002,83, determinando un totale di € 520.000,00.

Soggetto a favore: [REDACTED]

Soggetto contro: [REDACTED]

Immobili a garanzia: Tutti i Lotti della presente Perizia

Tale formalità è riferita a tutti i Lotti descritti nella presente Perizia, di cui

Il Lotto 1 è descritto all'Immobilabile n. 1, 2 e 3 dell'Unità negoziale n. 3

Il Lotto 2 è descritto all'Immobilabile n. 1, 2, 3 e 4 dell'Unità negoziale n. 6

Il Lotto 3 è descritto all'Immobilabile n. 1 dell'Unità negoziale n. 1 e all'Immobilabile n. 1, 2 e 3 dell'Unità negoziale n. 5.



Il Lotto 4 è descritto all'immobile n. 2 dell'Unità negoziale n. 1, all'immobile n. 1,2,3,4,5 dell'Unità negoziale n. 2, all'immobile n. 1 dell'Unità negoziale n. 4.

N.B.= Il Lotto 1 è individuato nella suddetta Iscrizione del [REDACTED] agli Immobili nn. 1, 2 e 3 dell'Unità Negoziale n. 3.

La suddetta Iscrizione colpisce la quota di proprietà dell'esecutato, pari ad 1/2 dell'intero del Lotto 1.

IL SOTTOSCRITTO C.T.U. RAVVISA UN ERRORE NELLA NOTA DI ISCRIZIONE

N.B.= Il negozio corredato dai due posti auto scoperti sono stati erroneamente descritti All'unità negoziale n°3 con piena quota di possesso della proprietà superficaria a favore degli esecutati [REDACTED] e [REDACTED] invece che la metà in quanto a seguito di Atto di compravendita Notaio [REDACTED] del [REDACTED] [REDACTED] (ALLEGATO 1) spetta 1/4 della proprietà superficaria a [REDACTED] e 1/4 della proprietà superficaria a [REDACTED]

Nota di iscrizione
Registro generale n. [REDACTED]
Registro particolare n. [REDACTED] Presentazione n.91 del 27/

Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione ATTO GIUDIZIARIO
Data [REDACTED] Numero di repertorio [REDACTED]
Pubblico ufficiale [REDACTED] Codice fiscale [REDACTED]
Sede [REDACTED]

Dati relativi all'ipoteca o al privilegio

Specie dell'ipoteca o del privilegio IPOTECA GIUDIZIALE
Derivante da 0281 DECRETO INGIUNTIVO
Capitale € 482.002,83 Tasso interesse annuo - Tasso interesse semestrale -
Interessi € 31.474,60 Spese € 6.522,57 Totale € 520.000,00

Altri dati

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione A
Richiedente [REDACTED]
Indirizzo [REDACTED]

Dati riepilogativi

Unità negoziali 6 Soggetti a favore 1 Soggetti contro 3

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di -
Cognome [REDACTED] Nome [REDACTED]
Nato il [REDACTED] a [REDACTED]
Sesso M Codice fiscale [REDACTED]

- Relativamente all'unità negoziale n.	1	Per il diritto di	PROPRIETA'
Per la quota di	1/2		
- Relativamente all'unità negoziale n.	2	Per il diritto di	PROPRIETA'
Per la quota di	1/4		
- Relativamente all'unità negoziale n.	3	Per il diritto di	PROPRIETA' SUPERFICIARIA
Per la quota di	1/2		
- Relativamente all'unità negoziale n.	4	Per il diritto di	PROPRIETA'
Per la quota di	1/2		

Soggetto n. 2 In qualità di -
Cognome [REDACTED] Nome [REDACTED]
Nata il [REDACTED] a [REDACTED]
Sesso F Codice fiscale [REDACTED]

- Relativamente all'unità negoziale n.	2	Per il diritto di	PROPRIETA'
Per la quota di	1/4		
- Relativamente all'unità negoziale n.	3	Per il diritto di	PROPRIETA' SUPERFICIARIA
Per la quota di	1/2		
- Relativamente all'unità negoziale n.	4	Per il diritto di	PROPRIETA'
Per la quota di	1/2		

ERRORE

*

2. **TRASCRIZIONE CONTRO** del [REDACTED] (ALLEGATO 8), trattasi di:
 Atto giudiziario del [REDACTED] Tribunale di Arezzo Repertorio n. [REDACTED] - Nota di Trascrizione registrata presso la Conservatoria dei Registri Pubblici Immobiliari di Arezzo in data [REDACTED] al Reg. Gen. [REDACTED] e [REDACTED].
 ATTO ESECUTIVO del Tribunale di Arezzo a seguito di VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.
Soggetto a favore: [REDACTED] (rappresentato dal Legale Avv. [REDACTED] di Genova e domiciliato presso l'Avv. [REDACTED] del Foro di Arezzo).
Soggetto contro: [REDACTED]
Tale formalità è riferita a tutti i Lotti descritti nella presente Perizia, di cui
Il Lotto 1 è descritto all'Immobile n. 1, 2 e 3 dell'Unità negoziale n. 3
Il Lotto 2 è descritto all'Immobile n. 1,2,3 e 4 dell'Unità negoziale n. 6
Il Lotto 3 è descritto all'Immobile n.1 dell'Unità negoziale n. 1 e all'Immobile n.1 e 2 dell'Unità negoziale n. 5 e all'Immobile n.1 dell'Unità negoziale n. 7
Il Lotto 4 è descritto all'Immobile n. 2 dell'Unità negoziale n. 1, all'Immobile n. 1,2,3,4,5 dell'Unità negoziale n. 2, all'Immobile n. 1 dell'Unità negoziale n. 4.

Lotto 1: In risposta al Quesito 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, eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

In risposta al Quesito 4, Il sottoscritto c.t.u. ha accertato che risulta esser stato costituito un condominio, relativamente al **Lotto 1 denominato "CONDOMINIO [REDACTED]**.

Il negozio è individuato al n°3 e conta 56.30/1000 millesimi di valore condominiale.
Il negozio è autonomo in tutta la sua dotazione impiantistica (energia, acqua e gas metano).

Al momento attuale, il debitore esecutato ha dichiarato al sottoscritto c.t.u. che non sussistono spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla presente Perizia.
 Il CTU ha richiesto esplicitamente all'amministratore condominiale il resoconto delle spese condominiali mensili non pagate ma ad oggi non risulta alcun conteggio ufficiale.

E' in fase di progettazione e esecuzione la realizzazione del cappotto esterno al fabbricato non riguardante l'unità immobiliare oggetto di interesse. E' stato già deliberato l'ammontare delle spese straordinarie per ciascuna unità immobiliare. L'ammontare delle spese per il Negozio n°3 è di 2034.12€ . Tale importo preventivato rimane a carico dell'acquirente.

Il CTU (**ALLEGATO 9**) trasmette la seguente documentazione:

- Certificato di attribuzione Codice Fiscale,
- Elenco Millesimi,
- Atto di nomina nuovo amministratore [REDACTED] del 28/07/2021;
- Verbale Assemblea 25/06/2018
- Protocollo pratica CILA per cappotto esterno
- Preventivo di spesa al 03/2019.



Lotto 1: In risposta al Quesito 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;

In risposta al Quesito 5, il sottoscritto c.t.u. ha accertato quanto segue:

L'esistenza di vincoli gravanti sul **Lotto 1** derivanti dalla Convenzione Urbanistica pattuita con l'Atto del Notaio [REDACTED] di San Giovanni stipulato in data [REDACTED] Repertorio [REDACTED], registrato in Montevarchi in data [REDACTED] al n. [REDACTED] (**ALLEGATO 4**).

La convenzione è tra il Comune di Montevarchi e l'Impresa [REDACTED] per la concessione di diritto di superficie di aria destinata ad edilizia residenziale ricadente nel piano per l'edilizia economica e popolare.

Per esplicita richiesta del Giudice dott.sa Lucia Bruni del 14 settembre 2022, l'ufficio Servizio Urbanistica con Determinazione n° [REDACTED] del 28 ottobre [REDACTED] (**ALLEGATO 48**) ha determinato in € 55.221,00 il prezzo massimo di cessione dell'immobile ferme restando tutte le clausole e condizioni previste nel sopra citato Atto di Convenzione (art. 9, 10,11) e nella misura massima del 4% del prezzo di cessione il canone annuo di locazione (equivalente a € 2208,84 annui e € 184.07 suddivisa per ciascuna quota mensile).

Precisamente l'art. 9 della Convenzione del 1981 si norma che: *“ gli alloggi contenuti potranno essere ceduti solamente con le modalità e tempi seguenti tenuto conto del disposto dell'art. 35 legge 23/10/1971 n° 865; gli alloggi devono essere utilizzati secondo le funzioni loro proprie di case di civile abitazione esclusivamente da chi all'atto dell' acquisto o della locazione:*

- a) *abbia la cittadinanza italiana;*
- b) *non sia titolare nello stesso comune o consorzio di comuni del diritto di proprietà su di un altro alloggio adeguato alle esigenze del proprio nucleo familiare;*
- c) *fruisca di un reddito imponibile complessivo accertato per il nucleo familiare ai fini dell'imposta sul reddito delle persone fisiche non superiore a lire 12.000.000 annui calcolati secondo le modalità dell'art. 21 legge n°457/1978 e successive integrazioni e modificazioni;*

Ai fini del requisito di cui ala precedente lettera b) è da considerarsi adeguato l'alloggio composto da un numero di vani, escluso gli accessori che in rapporto al numero dei componenti del nucleo familiare dell'acquirente o del locatario dia un indice di affollamento non superiore ad uno e che non sia stato dichiarato igienicamente inidoneo dall'autorità competente.

Ai fini della presente convenzione, per la determinazione del nucleo familiare si applica la disposizione di cui al terzo comma dell'art. 2 D,P,R, 30/12/1972 n° 1035.”

Inoltre sarà cura dell'Amministrazione Comunale stabilire e accertare in maniera più propria le caratteristiche del cessionario e quanto detto all'interno della Convenzione del 1981 dovrà sommarsi all'attuale Legge Regionale 2/2019 che disciplina l'assegnazione degli alloggi convenzionati .

Ad oggi, tale disciplina trova riscontro aggiornato alla **Legge Regionale Toscana n.2/2019 (Disposizioni in materia di edilizia residenziale pubblica – ERP)** di cui all'art. 8 (Requisiti per l'accesso agli alloggi) si legge:



“1. Gli alloggi di ERP sono assegnati dai comuni, sulla base della graduatoria di cui all'articolo 7, comma 1, lettera d), ai nuclei familiari richiedenti in possesso dei requisiti specificati nell'allegato A.

2. I requisiti sono dichiarati nella domanda e devono essere posseduti dal nucleo familiare alla data di pubblicazione del bando, nonché al momento dell'assegnazione dell'alloggio, fatta eccezione per quelli di cui all'allegato A, paragrafo 2, lettere a), b) e b bis), che sono soddisfatti dal soggetto richiedente. (1)

3. Particolari requisiti aggiuntivi rispetto a quelli previsti dal comma 1 possono essere stabiliti con i provvedimenti regionali di localizzazione, in relazione all'assegnazione di alloggi realizzati con finanziamenti destinati a specifiche finalità, ovvero con i bandi comunali, finalizzati ad ovviare a peculiari esigenze locali.”

*....e cioè all'**Allegato A** si elencano i requisiti che sinteticamente si riportano qui:*

- cittadinanza italiana o di uno stato aderente all'Unione Europea,*
- residenza anagrafica o sede di attività lavorativa stabile ed esclusiva o principale nell'ambito territoriale del comune o dei comuni a cui si riferisce il bando,*
- assenza di condanne penali;*
- situazione economica tale da non consentire, nel suddetto ambito territoriale, l'accesso alla locazione di alloggi nel libero mercato adeguati alle esigenze del nucleo familiare. Tale situazione reddituale,....., deve risultare non superiore alla soglia di 16.500,00 euro di valore ISEE.*
- assenza di titolarità di diritti di proprietà o usufrutto, di uso o abitazione su alloggio adeguato alle esigenze del nucleo familiare ubicato ad una distanza pari o inferiore a 50 Km. dal comune in cui è presentata la domanda di assegnazione.*
- assenza di titolarità di diritti di proprietà, usufrutto, uso e abitazione su immobili o quote di essi ubicati su tutto il territorio italiano o all'estero, ivi compresi quelli dove ricorre la situazione di sovraffollamento, il cui valore complessivo sia superiore a 25.000,00 euro.*
- assenza di dichiarazione dell'annullamento dell'assegnazione o di dichiarazione di decadenza dell'assegnazione di un alloggio di ERP.....*
- I requisiti sono riferiti ai componenti dell'intero nucleo familiare,.....*
- I cittadini, con esclusione per coloro in possesso dello status di rifugiato o protezione sussidiaria che non autocertifichino la residenza fiscale in Italia, devono presentare la documentazione reddituale e patrimoniale del paese in cui hanno residenza fiscale.”*

Fin quanto sopra detto è inerente agli immobili con destinazione d'uso residenziale e definiti anche come “alloggi”.

7 Infatti l'esperto precisa che nell'Atto di Convenzione si normi espressamente la cessione degli alloggi senza entrare in merito alle unità immobiliari commerciali ubicate al piano terra del fabbricato e che questa interpretazione sia confermata nella Legge Regionale che fa riferimento sempre e solo ad “Alloggi”.

L'esperto evidenzia che **il bene immobiliare oggetto di esecuzione NON ha destinazione residenziale o di alloggio MA corrisponde ad un negozio ossia ad uso commerciale di vicinato.**

PERTANTO

L'esperto, essendosi rivolto più volte a colloquio con il Direttore del Ufficio Urbanistica del comune di Montevarchi, Dott. ██████████ dichiara quanto segue:

⁷ Fino alla fine del capitolo corrisponde alla nuova versione alla Relazione del 25/10/2024



L'unità immobiliare oggetto del LOTTO1, trattandosi di una unità immobiliare con destinazione d'uso commerciale, non è assoggettabile all'assegnazione secondo i criteri della Legge Regionale 2/2019 e neppure all'Allegato A di cui all'art. 8 di detta legge perché essa regolamenta esclusivamente gli alloggi e non i negozi o accessori indipendenti o autonomi dagli alloggi. Nella fattispecie **ci troviamo di fronte ad un vuoto normativo che impedisce l'assegnazione del negozio.**

L'esperto, accertando che l'unità immobiliare corredato da due posti auto scoperti è oggetto di esecuzione soltanto pro quota e perciò solo per la metà della proprietà, dichiara che non è possibile assegnare nuovamente la parte quota della proprietà, neppure alla restante proprietà non oggetto di esecuzione.

L'esperto indica come l'unica strada percorribile per l'alienazione della pro quota del bene sia lo svincolo dell'intera quota del LOTTO1 previo pagamento della somma per l'affrancazione dell'unità immobiliare.

Il CTU puntualizza che **il pagamento degli oneri per l'eliminazione dei vincoli per l'affrancazione nei confronti del comune di Montevarchi dovrà essere formalizzato prima della vendita del bene e non è sottoposto a ribasso d'asta perciò non corrisponde ad un deprezzamento ma ad una ulteriore somma che va ad aggiungersi al valore di mercato del bene o al valore dell'effettiva vendita all'asta. Si ricorda che il documento per la Determina di Svincolo per Affrancazione ha durata di soli 3 mesi.**

Infatti, su esplicita richiesta del CTU il Comune di Montevarchi il 11 maggio 2021, ha emesso Determina di Svincolo n° [REDACTED] per "eliminazione vincoli e obblighi convenzionali derivanti dall'art. 35 della legge 22.10.1971 n. 865, gravanti sull'alloggio e relative pertinenze ubicato in via [REDACTED] (trasformazione del diritto di superficie in piena proprietà)" (**ALLEGATO 5**).

Il Comune ha stabilito che l'importo da corrispondere per l'eliminazione dei vincoli imposti ai sensi dell'art. 35 della L.865/71 con la convenzione stipulata in data 20.10.1981 rep. 25.812 rogito Notaio [REDACTED], sul negozio e relative pertinenze, ubicato in Via [REDACTED] di proprietà dei Sig.ri [REDACTED], è pari a €. 8.860,00 (ottomilaottocentosessanta/00) come risulta dai conteggi effettuati d'ufficio e conservati agli atti dello stesso + adeguamento ISTAT.

In seguito, il 30/07/2021 con pubblicazione nella Gazzetta Ufficiale (**ALLEGATO 46**), il comma 48, art. 31 legge 448/1998 è stato modificato dall'art. 22 bis del D.Lgs 108/2021 di conversione D.Lgs 77/2021. In base a detta modifica il prezzo limite massimo di svincolo è di 5.000,00€.

L'esperto avvisa che la somma per l'affrancazione del Lotto1 ha validità esclusivamente di 3 mesi dalla determina di adeguamento del prezzo di svincolo e che è necessario richiedere nuovamente la determinazione del prezzo di svincolo all'Ufficio Urbanistica del Comune di Montevarchi in quanto i documenti precedentemente allegati alla perizia risultano non più validi. **DETERMINA DI SVINCOLO DEL [REDACTED] (ALLEGATO 5)**

Con l'eliminazione del vincolo e degli obblighi convenzionali, l'unità immobiliare ha la possibilità di essere venduta al prezzo di mercato immobiliare senza nessun altro problema di cessione della proprietà.

Per procedere allo svincolo, si richiede inoltre di trasmettere la quietanza di pagamento come accettazione dell'importo, indicando il nominativo del notaio rogante e la data fissata per la stipula dell'atto, entro la quale dovrà essere ritirato anche il Certificato di Destinazione Urbanistica.



Una volta corrisposto al comune l'importo dovuto per lo svincolo degli obblighi convenzionali, il negozio e i posti auto possono essere venduti al prezzo di vendita del libero mercato.

Al valore stimato a libero mercato vanno aggiunti pertanto **€. 5.000,00** che l'amministrazione deve incassare prima o contestualmente alla stipula dell'atto di compravendita da parte del soggetto aggiudicatario dell'immobile all'asta.

Modalità per l'eliminazione del vincolo:

I versamenti possono essere eseguiti nelle seguenti modalità:

- presso la Tesoreria Comunale alla Banca Intesa Sanpaolo Spa, via Roma n. 36,
IBAN IT70 H030 69715491 0000 0046 011 (codice BIC per l'operatività estera: BCITITMM);
- mediante pagobancomat presso l'ufficio di via Roma, 64;
- mediante conto corrente postale n.13462528 intestato a Comune di Montevarchi
Causale: Lotto20.PP.Pestello – Tanganelli

Salvo verifica e diverse disposizioni del delegato alla vendita

Lotto 1: In risposta al Quesito 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; verifichi presso la cancelleria civile del Tribunale:

- a) *l'attuale pendenza delle cause relative a domande trascritte (se risultanti dai RR.II.)*
- b) *la data di emissione e il contenuto dell'eventuale provvedimento di assegnazione della casa coniugale al coniuge separato o all'ex-coniuge dell'esecutato che occupa l'immobile (e acquisirne copia);*

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;*

In risposta al Quesito 6, le formalità che dovranno essere cancellate sono quelle indicate nella risposta al Quesito 3.

I costi per le **Annotazioni di cancellazione**, saranno determinate con esattezza dall'ufficio della 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:

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

N.B.= se 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.



Lotto 1: In risposta al Quesito n. 7

descriva l'immobile pignorato, previo necessario accesso all'interno, ed accurata verifica toponomastica presso il comune, indicando con esattezza: il comune, la frazione o località, l'indirizzo completo di numero civico, l'interno, il piano e l'eventuale scala; caratteristiche interne ed esterne; superficie commerciale in metri quadrati; altezza interna utile; superficie commerciale in mq; esposizione; condizioni di manutenzione; confini (nel caso di terreni e di fabbricati); dati catastali attuali; eventuali pertinenze, accessori e i millesimi di parti comuni. Qualora si tratti di più immobili pignorati, fornisca la descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto (un paragrafo per ciascuna porzione: abitazione, magazzino ecc.). Specifichi se il debitore sia titolare di beni comuni non pignorati, posti a servizio dei beni pignorati;

Lotto 1: Descrizione del Lotto 1

Il **Lotto 1** è porzione di un fabbricato di recente costruzione, posto in Montevarchi, Via [REDACTED] – Lotto 20, consistente in un negozio al piano terreno dotato di bagno e antibagno e corredato di due posti auto esterni ubicati nel fronte retrostante del fabbricato.



*
*
*
*
*
*
*
*
*
*
*



Lotto 1: **Ubicazione**

Il **Lotto 1** è ubicato nel Comune di Monteverchi in [redacted] zona Pestello-Lotto 20.



Lotto 1: **Descrizione del fabbricato**

Il **Lotto 1** è parte integrante di un fabbricato avente tipologia plurifamiliare a più piani e suddiviso con vari corpi scala e dotato di 3 negozi e box auto privati al piano terra.

Il fabbricato è caratterizzato da uno sviluppo planimetrico su pianta rettangolare, con sviluppo su due piani abitabili fuori terra, oltre il piano terra (garages, negozi, ecc...).





Lotto 1: Descrizione degli accessi (pedonale e carraio)

Il Negozio è accessibile liberamente e direttamente dalla strada, ove è collocato di fianco l'accesso agli appartamenti dei piani superiori.

Il negozio non è comunicante con altre unità immobiliari o vani tecnici.

I due posti auto del **Lotto 1** sono accessibili liberamente dal lato destro della strada perimetrale il fabbricato. Non ci sono sensi di marcia obbligatori anche se la collocazione dei posti auto a lisca di pesce ne privilegia il senso di marcia antiorario.





Lotto 1: **Tipologia costruttiva**

La tipologia costruttiva del **Lotto 1** è caratterizzata da prospetti esterni con rivestimento in intonaco semplice e da una copertura piana.

La struttura portante del fabbricato è composta da un telaio a travi e pilastri, realizzati in cemento armato, con pareti di tamponamento, realizzate con blocchi in laterizio.

I solai dei piani orizzontali e della copertura sono in latero cemento.

Lotto 1: **Caratteristiche interne ed esterne**

Le finiture interne dell'appartamento sono caratterizzate da:

- pavimenti in mattonelle di ceramica e grès porcellanato.
- porte in legno del bagno e antibagno.
- Rivestimenti del bagno del piano terra con mattonelle di medio formato e disposte con regolare schema di posa.

Le finiture esterne dell'appartamento sono caratterizzate da:

- Porta di ingresso in ferro e vetro sprovvisto di blindatura.
- Finestre lato esterno sul fronte retrostante dotato di inferriate antintrusione.
- Facciate esterne in ampie finestre fisse e muratura bassa intonacata.
- Infissi in ferro e vetro senza oscuranti ma dotate internamente di tende veneziane.

Posti auto esterni con segnaletica dipinta su strada in finitura in asfalto.



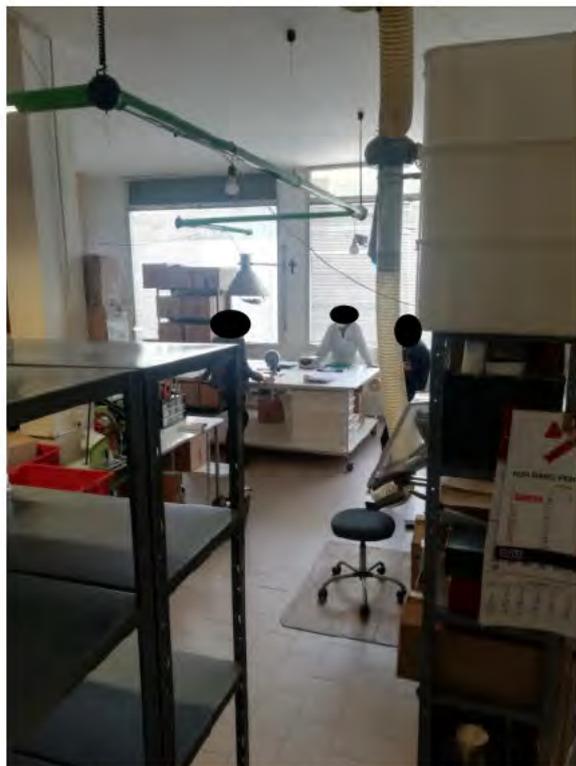
Particolare dell'accesso al negozio dal fronte principale del fabbricato



Particolare della parete esterna sul fronte retrostante al fabbricato: percorso rapido condominiale con i due posti auto scoperti



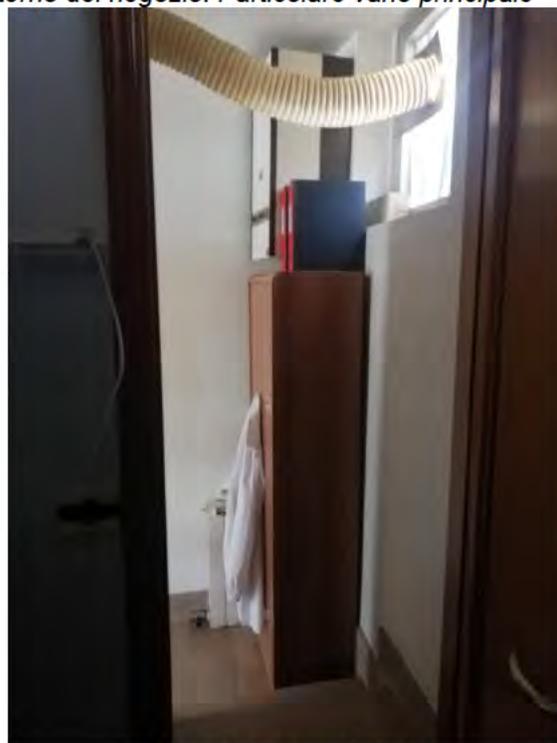
Interno del negozio. Particolare ingresso



Interno del negozio. Particolare vano principale



Interno del negozio: accesso al Bagno/antibagno



Interno del negozio: impianti





Interno del negozio. Finestra prospetto retrostante



Interno del negozio. Parete finestrata fronte principale del fabbricato



finiture interne e presenza di impiantistica

Lotto 1: **Superficie commerciale**

Il Decreto Legislativo n°114 del 31/03/1998, sulla riforma della disciplina relativa al settore del commercio, ha riclassificato le categorie degli esercizi commerciali. I negozi tradizionali e assimilabili possono essere generalmente compresi negli esercizi di vicinato.

Per il computo della superficie commerciale si deve considerare :

- la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- le superfici ponderate delle pertinenze esclusive di ornamento (aree antistanti e scoperte);
- le quote percentuali delle superfici delle pertinenze esclusive accessorie (cantine, soppalchi e ecc.).

La superficie commerciale si determina misurando la superficie coperta al lordo delle murature esterne e fino alla mezzeria delle murature di divisione con le parti di uso comune fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura massima del 50% e quindi fino ad uno spessore massimo di 25 cm.

Per quanto riguarda il calcolo della superficie commerciale delle pertinenze accessorie viene proposto il criterio che riprende l'istruzione contenuta nel Dpr 138/1998, nell'allegato C per quanto riguarda il gruppo T (T/1).

Ai fini del calcolo della consistenza dei locali accessori viene effettuata la seguente distinzione:

- I locali accessori comunicanti con la funzione principale vengono considerato al 50% della superficie .
- I locali accessori non comunicanti con la funzione principale vengono considerato al 25% della superficie

La superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile di pertinenza esclusiva va computata nella misura del 20%..

Mq	Coeff. Riduttivo	Sup. commerciale
----	------------------	------------------



Superficie calpestabile locale funzione principale + superfici pareti divisorie interne ed esterne	73.98	100%	73.69
Superficie accessoria comunicante (antibagno/bagno)	6.00	50%	3.00
Superficie del posto auto scoperto sub.33	12.5	25%	3.125
Superficie del posto auto scoperto sub.34	12.5	25%	3.125
Porticato condominiale superficie netta	235.25	-	-
<u>TOTALE SUP. COMMERCIALE</u>			<u>82.94</u>

*

Dalla tabella sopra esposta si ricava che la superficie commerciale è di Mq 82.94

Lotto 1: **Altezze interne (Mt)**

Il negozio ha un'altezza interna di Mt 3.50.

Lotto 1: **Esposizione (orientamento degli affacci)**

L'appartamento è provvisto di due affacci, di cui uno rivolto su Via [REDACTED] (prospetto principale, ove è collocato l'ingresso del negozio) con esposizione a Nord, ed un altro rivolto su resede condominiale (prospetto posteriore), con esposizione a Sud.

Lotto 1: **Condizioni di manutenzione**

Dal sopralluogo effettuato in data 18/05/2021, il **Lotto 1** si presenta in buono stato conservativo, ad eccezione di:

Rottura/scheggiatura di alcune lastre degli scalini di ingresso,
Segni di infiltrazioni più precisamente nelle pareti esterne, in prossimità del loro attacco a terra.

Le parti a comune si presentano in buono stato conservativo, ad eccezione di alcune esfoliazioni delle tinteggiature su tutte le facciate esterne al fabbricato.

Il piazzale asfaltato dove sono posizionati i due posti auto è in scarso stato conservativo.

Lotto 1: **Confini**

Il negozio (sub. 14) è confinante con parti a comune con il condominio e con le proprietà: [REDACTED] salvo se altri.

Il due posti auto sono confinanti con il piazzale quale BCNC a comune fra tutti i subalterni, salvo se altri.



Lotto 1: Dati catastali attuali

Il Lotto 1 è identificato dalle seguenti Unità Immobiliari:

Dati della richiesta		Comune di MONTEVARCHI (Codice: F656)										
Catasto Fabbricati		Provincia di AREZZO										
		Foglio: 14 Particella: [REDACTED]										
INTESTATI												
1	[REDACTED]										[REDACTED]	
2	[REDACTED]										[REDACTED]	
3	[REDACTED]										[REDACTED]	
4	[REDACTED]										[REDACTED]	
5	[REDACTED]										[REDACTED]	
Unità immobiliare dal 09/11/2015												
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio 14	Particella [REDACTED]	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria C/1	Classe 8	Consistenza 76 m ²	Superficie Catastale Totale: 76 m ²	Rendita Euro 2.751,85	Variazione superficie [REDACTED] - Invarianza in virtua dei dati di
Indirizzo [REDACTED] no: T.												
Notifica - Partita [REDACTED] Mod.58 -												

Dati della richiesta		Comune di MONTEVARCHI (Codice: F656)										
Catasto Fabbricati		Provincia di AREZZO										
		Foglio: 14 Particella: [REDACTED]										
INTESTATI												
1	[REDACTED]										[REDACTED]	
2	[REDACTED]										[REDACTED]	
3	[REDACTED]										[REDACTED]	
4	[REDACTED]										[REDACTED]	
5	[REDACTED]										[REDACTED]	
Unità immobiliare dal 09/11/2015												
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio 14	Particella [REDACTED]	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria C/6	Classe 1	Consistenza 15 m ²	Superficie Catastale Totale: 15 m ²	Rendita Euro 37,18	Variazione del superficie [REDACTED] - Inserimento in virtua dei dati di
Indirizzo [REDACTED] no: T.												
Notifica - Partita [REDACTED] Mod.58 -												

Dati della richiesta		Comune di MONTEVARCHI (Codice: F656)										
Catasto Fabbricati		Provincia di AREZZO										
		Foglio: 14 Particella: [REDACTED]										
INTESTATI												
1	[REDACTED]										[REDACTED]	
2	[REDACTED]										[REDACTED]	
3	[REDACTED]										[REDACTED]	
4	[REDACTED]										[REDACTED]	
5	[REDACTED]										[REDACTED]	
Unità immobiliare dal 09/11/2015												
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio 14	Particella [REDACTED]	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria C/6	Classe 1	Consistenza 15 m ²	Superficie Catastale Totale: 15 m ²	Rendita Euro 37,18	Variazione superficie [REDACTED] - Invarianza in virtua dei dati di
Indirizzo [REDACTED] no: T.												
Notifica - Partita 8463 Mod.58 -												

Dati della richiesta	Comune di MONTEVARCHI (Codice: F656)								
Catasto Terreni	Provincia di AREZZO								
	Foglio: 14 Particella: [REDACTED]								
Area di enti urbani e promiscui dal 08/02/2002									
N	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA		
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²) ha are ca	Deduz	Reddito	
1	14	[REDACTED]			ENTE URBANO	18 40		Dominicale	Agrario
Notifica						Partita	1		
TIPO MAPPALE de [REDACTED] n [REDACTED] atti dal 08/02/2002 TIPO MAPPALE N. 445 DEL 27/07/1984 (n [REDACTED])									

Lotto 1: Pertinenze esclusive

Il negozio è provvisto di due posti auto scoperti ubicati nel lato opposto a all'ingresso su Via [REDACTED].

Lotto 1: Quote millesimali

Il sottoscritto c.t.u. ha accertato che al momento attuale non risultano esser state ufficialmente deliberate dai condomini sia le Tabelle Millesimali che il relativo Regolamento Condominiale. Risulta d'archivio la Tabella millesimale del 1982 redatte all'inizio dell'uso del fabbricato.

2. Calcolo del valore delle unità immobiliari espresso in millesimi

Al solo scopo di facilitare il computo, si determina ora il valore espresso in millesimi corrispondente a ciascuna unità immobiliare, riferito, ovviamente al volume sopra determinato

	Volume mc	Millesimi
Negozio n. 1	293,97	60,37
Negozio n. 2	223,01	45,79
Negozio n. 3	274,19	56,30
Garage A/1	42,80	8,79
Garage A/2	42,80	8,79
Garage A/3	42,80	8,79
Garage A/4	42,80	8,79
Garage B/1	42,80	8,79
Garage B/2	42,80	8,79
Garage B/3	42,80	8,79
Garage B/4	42,80	8,79
Garage C/1	42,80	8,79
Garage C/2	42,80	8,79
Garage C/3	42,80	8,79
Garage C/4	42,80	8,79
Appartamento A/1	333,48	68,48
Appartamento A/2	260,70	53,53
Appartamento A/3	333,48	68,48
Appartamento A/4	260,70	53,53
Appartamento B/1	333,48	68,48
Appartamento B/2	260,70	53,53
Appartamento B/3	333,48	68,48
Appartamento B/4	260,70	53,53
Appartamento C/1	333,48	68,48
Appartamento C/2	260,70	53,53
Appartamento C/3	333,48	68,48
Appartamento C/4	260,70	53,53
Totali	4.869,85	1000,00

Lotto 1: In risposta al Quesito n. 9

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

come già anticipato al quesito 1,

il CTU ha effettuato presso l'Agenzia del Territorio di Arezzo Voltura degli intestatari al catasto dei fabbricati in data 26/08/2021 dopo formale autorizzazione assentita dal Giudice L. Bruni.

Si allegano le visure catastali giustamente aggiornate (ALLEGATO 2).

Il costo per l'aggiornamento catastale è di € 200,00 + CAP+ iva di legge oltre a pagamento F24Elide di 71,00€. (ALLEGATO 10).

Lotto 1: In risposta al Quesito n. 10

Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale, acquisendo, nel caso di terreni, il certificato di destinazione urbanistica.

In risposta al Quesito n. 10, il sottoscritto c.t.u., ha accertato quanto segue:

**Disciplina urbanistica al momento vigente**

UTOE: Montevarchi

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

NORMATIVA VIGENTE SULL'AREA

U.T.O.E.	Montevarchi
----------	-------------

	(T3) tessuto generato dal disegno del PRG del 1924 e dall'espansione del secondo dopoguerra
le condizioni generali per gli interventi	territorio urbanizzato
tipi di intervento sugli edifici	ristrutturazione edilizia di tipo 2

La disciplina urbanistica vigente include il **Lotto 1** in una zona a destinazione d'uso residenziale, identificata dalla sigla Re2 con tipologia insediativa: (T3) tessuto generato dal disegno del PRG del 1924 e dall'espansione del secondo dopoguerra .

Zona residenziale.

Zona omogenea B interna al centro abitato.

Per la definizione dei tipi di intervento si veda il **Regolamento Edilizio**.

Nessun Vincolo ricadente sul territorio.

Non è necessario estrarre certificato di destinazione urbanistica.

Si allega (**ALLEGATO 11**) estratto per l'area interessata inerente il regolamento urbanistico.

Lotto 1: In risposta al Quesito 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 dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto degli artt. 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n.47, e 46 comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, indicando i costi per l'eventuale ripristino nel caso in cui l'abuso non sia sanabile; dovrà altresì procedere alla verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali somme già corrisposte o da corrispondere;

In risposta al quesito n. 11, il sottoscritto c.t.u. elenca di seguito i Titoli precedenti autorizzativi, nonché la Dichiarazione di Abitabilità e la Verifica della conformità edilizia del **Lotto 1**.

Lotto 1: Titoli precedenti autorizzativi

I Titoli precedenti autorizzativi rilasciati dal Comune di Montevarchi per il **Lotto 1**, parte integrante di un complesso edilizio di costruzione nell'anno 1982, sono i seguenti:

Pratica edilizia Concessione Edilizia n. [REDACTED] del [REDACTED]. RICHIESTA CONCESSIONE EDILIZIA PER LA COSTRUZIONE DI 12 ALLOGGI + 3 negozi – Lotto 20 – Pestello.

Pratica edilizia Concessione edilizia – Variante in corso d'opera n. [REDACTED] del [REDACTED] (Allegato 3).

Pratica edilizia Concessione edilizia – Variante in corso d'opera n. [REDACTED] del [REDACTED]

Pratica edilizia Concessione [REDACTED] del [REDACTED] (permesso passi carrai non influenti sulla nostra unità immobiliare).

Pratica edilizia Autorizzazione [REDACTED] del [REDACTED] per apposizione insegna esterna attività commerciale Via [REDACTED]

Pratica edilizia CILA [REDACTED] del [REDACTED] per cappotto esterno.

Pratica edilizia CILA [REDACTED] del [REDACTED] per rifacimento pozzetti in aree condominiali.

*

Lotto 1: ABITABILITÀ

Per l'intero fabbricato è stata depositata la Dichiarazione di Abitabilità: Prot. [REDACTED] 4 del 18 novembre [REDACTED] (Allegato 3).



*

Lotto 1: Verifica conformità edilizia

In risposta al quesito n. 11, il sottoscritto c.t.u., avendo compiuto gli accertamenti tecnici, segnala le seguenti difformità edilizie:

0. Le finestre prospicienti il piazzale retrostante sono più piccole di dimensione rispetto a quanto dichiarato nella variante in corso d'opera Concessione Edilizia [REDAZIONE] e successiva [REDAZIONE].

*

Lotto 1: I costi per la conformità edilizia

I costi per l'ottenimento della conformità edilizia attraverso un deposito finale di variante in corso d'opera ammontano, in via precauzionale e preventiva (leggasi i "Limiti e riserve" sotto riportate), ad **€ 4.500,00 circa**, comprensive degli onorari del tecnico professionista incaricato, sanzione di 1000,00€ da versare al Comune di Montevarchi, Redazione di nuova Planimetria Catastale.

LIMITI E RISERVE

In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sull'immobile pignorato, pur nella volontà del sottoscritto c.t.u. di fornire dati ed informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, lo scrivente deve constatare, che per la natura ed i limiti insiti nel mandato rimesso all'esperto, il sottoscritto non si può sostituire all'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e circa le indicazioni dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti. A seguito degli incontri tra il sottoscritto c.t.u. e gli uffici preposti, gli stessi rimandano all'esito dell'istruttore ricevente la presentazione della pratica edilizia completa di elaborati, scritti e grafici di dettaglio.

Alla luce di ciò, nel rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è stato formulato in termini orientativi e previsionali, e per quanto attiene gli importi economici, in via prudenziale, al fine di aver un quadro utile di massima per le finalità peritali.

In conclusione, pertanto, è da precisare che quanto indicato può essere soggetto a possibili modifiche e/o integrazioni e che le assunzioni di informazioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della presente relazione peritale.

Ad ogni buon conto e nella consapevolezza di quanto sopra esposto, al solo fine di rispondere in modo esaustivo e fornire informazioni complete in ordine al mandato ricevuto, ed in particolare al quesito postomi, potrebbe comunque concretizzarsi una possibile procedura di regolarizzazione dell'immobile.

Lotto 1: In risposta al Quesito n. 12

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

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



In risposta al Quesito 12, il sottoscritto c.t.u. ha accertato che il **Lotto 1** non ha carattere residenziale e non è utilizzato in proprio dai proprietari. Al momento del primo sopralluogo è emerso che sia utilizzato dall'attività denominata [REDACTED]

Gli occupanti hanno messo a disposizione un documento simile ad un contratto di affitto stipulato tra loro e i fratelli [REDACTED] che non risulta essere registrato presso l'Agenzia delle Entrate.

Gli occupanti pagano regolarmente bolletta energia elettrica ([REDACTED]) e acqua potabile (matricola contatore [REDACTED]).

Come anticipato al **Quesito 5**, per esplicita richiesta del Giudice dott.sa Lucia Bruni del 14 settembre 2022, l'ufficio Servizio Urbanistica con Determinazione n° [REDACTED] del 28 ottobre [REDACTED] (**ALLEGATO 48**) ha determinato in € 55.221,00 il prezzo massimo di cessione dell'immobile ferme restando tutte le clausole e condizioni previste nel sopra citato Atto di Convenzione (art. 9, 10,11) e nella misura massima del 4% del prezzo di cessione il canone annuo di locazione (equivalente a € 2208,84 annui e € 184.07 suddivisa per ciascuna quota mensile).

Diversamente, per stabilire il canone di locazione secondo il valore locativo si procede al seguente esame.

Lotto 1: *Determinazione del giusto canone di locazione e quantificazione di indennità di occupazione secondo il valore di mercato immobiliare (negozi).*

Il sottoscritto c.t.u., al fine di ricercare e stimare il più probabile valore di mercato dei beni immobili pignorati, ha basato la propria valutazione sulla combinazione del "metodo di confronto di mercato" con le Quotazioni OMI (fonte: Agenzia delle Entrate).

Lotto 1: *I prezzi di locazione (negozi)*

Dalla ricerca svolta presso le principali agenzie immobiliari della zona di Montevarchi è emerso che i prezzi di locazione dei negozi nella zona Pestello è di circa **8.30 €/m²**.

Al momento attuale, i prezzi in centro arrivano fino a 10.00€/mq ma per la zona periferica e senza particolare transito o attrattiva il prezzo può essere molto inferiore.



Locale commerciale, Città, Montevarchi

€ 500/mese 60 m² superiore piano

MONTEVARCHI Centro, StudioCasaUno propone in locazione fondo commerciale in privilegiata posizione di intenso passaggio, con posto da due vani, vetrina, bagno. Ottime condizioni. CHIAMACI PER INFO E APPUNTAMENTI [REDACTED]

CONTATTA



Locale commerciale viale Armando Diaz, Città, Montevarchi

€ 600/mese 70 m² superiore piano

Montevarchi zona Giglio

Montevarchi affittasi fondo commerciale con due vetrine composto da due locali, oltre servizio ed ampio resede esclusivo. [REDACTED]

CONTATTA

8.33€/mq

8.57€/mq



Locale commerciale, Città, Montevarchi

€ 750/mese locaLe superficie anni

montevarchi in strada di grande passaggio con due vetrine affittasi fondo ad uso commerciale/ufficio di tre vani con bagno e antibagno.libero da ottobre

PREMIUM 9 EURO CONTATTA

8.33€/ mq



Locale commerciale, Città, Montevarchi

€ 600/mese locaLe superficie

montevarchi in ottima zona affittasi fondo commerciale in zona centrale di passaggio con buona visibilità, con una bellissima vetrina, molto luminoso.

PREMIUM 4 EURO CONTATTA

9.23€/ mq

Lotto 1: **Quotazioni locative OMI (negozi)**

Osservando le Quotazioni OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) dell'Agenzia delle Entrate, **il valore OMI medio** al metro quadrato per la locazione dei negozi, con uno stato conservativo normale è di:

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 1

Provincia: AREZZO
Comune: MONTEVARCHI
Fascia/zona: Semicentrale/ZONA PESTELLO, CIMITERO, VIA CHIANTIGIANA, STAZIONE, VIA BURZAGLI, VIALE CADORNA, V. DIAZ, STADIO, PIAZZA REPUBBLICA, VIA VESPUCCI
Codice di zona: C1
Microzona catastale n.: 2
Tipologia prevalente: Abitazioni civili
Destinazione: Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	NORMALE	780	1100	L	3,8	5,7	N
Negozi	NORMALE	1250	2150	L	7	11,8	N

VALORE O.M.I medio è di:
€ 9,40/Mq

media ricavata da:
valore max= 11.8 €/Mq
valore min = 7 €/Mq

(periodo: Anno 2021 – 1° semestre)

**Lotto 1: Stima del più probabile valore locativo di mercato
al Mq**

Il sottoscritto c.t.u. ritiene, in base alle proprie considerazioni e valutazioni a carattere discrezionale, di dover stimare **il più probabile valore di mercato locativo dei beni immobili** pignorati è di:

€ 8,85 al metro quadrato

Descrizione	Mq	€/Mq	Stima
(A) Sup. commerciale (Quesito 7)	82.94	€ 8.85	€ 734,02/mese
<u>Giusto Valore Locativo</u>			€ 734,00/mese
<u>Indennità di occupazione</u>			
Deprezzamento del 50% sul valore locativo			€ 367,00/mese

Poiché l'unità immobiliare è occupata da terzi in difetto di titoli alcuno,
L'INDENNITA' DI OCCUPAZIONE E' STABILITA IN € 367,00/MESE.

Lotto 1: In risposta al Quesito n. 13

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

In risposta al Quesito 13, il sottoscritto c.t.u. ha verificato dall'Estratto di Riassunto di Matrimonio di tutti gli esecutati (si tratta di due coppie ancora coniugate).

Per quanto riguarda [redacted] dall'Estratto di Riassunto di Matrimonio è rilasciato dal Comune di [redacted] in data [redacted] (ALLEGATO 12), che il debitore [redacted] si è sposato in data [redacted] con la debitrice [redacted], in regime di comunione dei beni. Successivamente, in data [redacted] con atto Notaio [redacted] gli sposi hanno scelto il regime di separazione dei beni.

Per quanto riguarda [redacted] e [redacted] dall'Estratto di Riassunto di Matrimonio è rilasciato dal Comune di [redacted] in data [redacted] (ALLEGATO 12), che il debitore [redacted] si è sposato in data 2 [redacted] con la debitrice [redacted] in regime di comunione dei beni. Successivamente, in data [redacted] con atto Notaio [redacted] gli sposi hanno scelto il regime di separazione dei beni.

Lotto 1: In risposta al Quesito n. 14

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

Nulla in proposito.

*
*
*
*



Lotto 1: In risposta al Quesito 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.

In risposta al Quesito 15, il sottoscritto c.t.u. ha verificato che gli impianti tecnologici sono in perfetto stato di conservazione e di uso, risultando a norma di legge. A tal proposito, le relative certificazioni di conformità sono incluse nelle pratiche edilizie conservate presso il Comune di Montevarchi in data 15/11/1983.

Lotto 1: Impianto di trattamento degli scarichi reflui

L'unità abitativa è provvista di un impianto degli scarichi reflui collegato alla fognatura pubblica.

Lotto 1: Impianto di aerazione nel bagno

Il bagno del negozio è dotato di aperture finestrate.

Lotto 1: Impianti elettrici

L'impianto elettrico del negozio è in parte del tipo tradizionale sotto-traccia e di parte con canale a vista.

Lotto 1: Impianto idrico

L'adduzione idrica è collegata al servizio idrico pubblico.

Lotto 1: Impianto di riscaldamento

L'impianto di riscaldamento e produzione di acqua calda sanitaria è autonomo ed è provvisto di una caldaia murale, collocata all'interno del negozio nella zona di accesso al servizio igienico.

L'uscita dei fumi della caldaia è posta in facciata al fabbricato nella parete immediatamente adiacente alla caldaia. Tale metodo ad oggi non è a norma e si reputa necessario indicare la necessità di effettuare soluzioni tecnologiche alternative o opere edili per realizzare l'uscita dei fumi della caldaia al di sopra della copertura del fabbricato. L'eventuale adeguamento dell'impianto ha un costo di circa 3.000,00€

La caldaia ha potenza di 24 kW .

I termosifoni sono in alluminio, comandati da crono termostato ambiente programmabile.

Lotto 1: In risposta al Quesito n. 16

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

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

In risposta al Quesito 16, il sottoscritto c.t.u. ha provveduto a suddividere il compendio immobiliare pignorato, in n. 4 Lotti.

Lotto 1: In risposta al Quesito n. 17

determini il valore dell'immobile, con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima, considerando lo stato di conservazione dello stesso immobile e come opponibili alla procedura i soli contratti di locazione, muniti di data certa anteriore alla notifica del pignoramento al debitore e, se di durata ultranovennale, trascritti in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento.



Quanto ai provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, l'assegnazione dovrà essere ritenuta opponibile alla procedura solo se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento; in questo caso l'immobile verrà valutato tenendo conto che l'immobile resterà nel godimento dell'ex coniuge e dei figli fino al raggiungimento dell'indipendenza economica dell'ultimo dei figli; con la precisazione che il provvedimento di assegnazione non ha effetto riguardo al creditore ipotecario che abbia acquistato il suo diritto sull'immobile in base ad un atto iscritto anteriormente alla trascrizione del provvedimento di assegnazione, il quale perciò può fare vendere coattivamente l'immobile come libero.

Nella determinazione del valore di stima, il perito dovrà procedere al calcolo della superficie dell'immobile (previ rilievi metrici), specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (normalmente pari al 15%), previa decurtazione dal valore commerciale complessivo delle spese necessarie alla sanatoria degli abusi od alla demolizione degli abusi non sanabili, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;

Come anticipato al **Quesito 5 e 12**, per esplicita richiesta del Giudice dott.sa Lucia Bruni del 14 settembre 2022, l'ufficio Servizio Urbanistica con Determinazione n° [REDACTED] del 28 ottobre [REDACTED] (**ALLEGATO 48**) ha determinato in € 55.221,00 il prezzo massimo di cessione dell'immobile ferme restando tutte le clausole e condizioni previste nel sopra citato Atto di Convenzione (art. 9, 10,11).

Diversamente, per stabilire il prezzo di vendita secondo il valore di libero mercato immobiliare si procede al seguente esame.

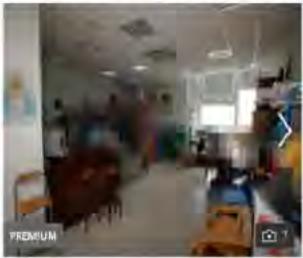
In risposta al Quesito 17, il sottoscritto c.t.u. ricorda che il più probabile valore di mercato del compendio immobiliare pignorato, trattasi di un importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto al momento attuale in un'operazione svolta tra un venditore ed un acquirente, consenzienti alle normali condizioni di mercato, dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale le parti hanno agito con cognizioni di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione.

Il sottoscritto c.t.u., al fine di ricercare e stimare il più probabile valore di mercato dei beni immobili pignorati, ha basato la propria valutazione sulla combinazione del "metodo di confronto di mercato" con le Quotazioni OMI (fonte: Agenzia delle Entrate).

Lotto 1: I prezzi di vendita nel libero mercato (negozi)

Dalla ricerca svolta presso le principali agenzie immobiliari della zona del Valdarno superiore è emerso che i prezzi di vendita dei negozi nella zona Pestello è di circa 1.100,00 €/m².

Al momento attuale, i prezzi in centro arrivano fino a 1800.00€/ m² ma per la zona periferica di Montevarchi e senza particolare transito o attrattiva il prezzo può essere molto inferiore.

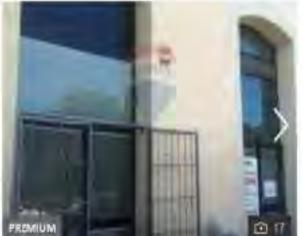


Locale commerciale con laboratorio viale Giacomo Leopardi, Città, Montevarchi

€ 89.000 100 mq

vendiamo locale al piano primo in edificio con destinazione commerciale/direzionale/artigianale in ottimo stato munito di impianti e servizi già libero. Adatto sia per essere trasformato in direzionale che come di utilizzo artigianale accessorizzato da un posto auto coperto privato

PREMIUM CONTATTA



Locale commerciale via Isonzo, Pestello, Ginestra, Montevarchi

€ 110.000 90 mq

LOCALE COMMERCIALE Montevarchi (AR) - Pestello

Locale commerciale in vendita a Montevarchi (AR) con doppio ingresso. Collocato al piano terra, con doppio ingresso da via Isonzo e via La familiare, mq 90 di locale commerciale adatto a negozio o...

PREMIUM CONTATTA

1271.00€/mq

1100.00€/mq



Locale commerciale via Aretina, Levane, Montevarchi

€ 85.000 1 locale | 83 m² | 1 bagno

vendesi fondo ad uso commerciale, situato in ottima zona di passaggio, di 83 mq con servizio. Subito Disponibile. Cl. energ. G






Locale commerciale, Pestello, Ginestra, Montevarchi

€ 60.000 1 locale | 58 m² | 1 bagno

fondo commerciale-magazzino fronte strada vani unico con bagno e riscaldamento e 2 posti auto esclusivi




1024.00€/mq

1034.00€/mq

Lotto 1: **Quotazioni OMI (negozi)**

Osservando le Quotazioni OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) dell'Agenzia delle Entrate, **il valore OMI medio** al metro quadrato per i negozi, con uno stato conservativo normale è di:

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 1

Provincia: AREZZO
Comune: MONTEVARCHI
Fascia/zona: Semicentrale/ZONA PESTELLO, CIMITERO, VIA CHIANTIGIANA, STAZIONE, VIA BURZAGLI, VIALE CADORINA, V. D'AZZ, STADIO, PIAZZA REPUBBLICA, VIA VESPUCCI
Codice di zona: C1
Microzona catastale n.12
Tipologia prevalente: Abitazioni civili
Destinazione: Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/M)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/M)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	NORMALE	789	1.250	L	3,8	5,7	N
Negozi	NORMALE	1250	2150	L	7	11,8	N

VALORE O.M.I medio è di:
€ 1.700,00/Mq

media ricavata da:
valore max= 2.150,00 €/Mq
valore min = 1.250,00 €/Mq

(periodo: Anno 2021 - 1° semestre)

Lotto 1: **Stima del più probabile valore di mercato al Mq**

Il sottoscritto c.t.u. ritiene, in base alle proprie considerazioni e valutazioni a carattere discrezionale, di dover stimare **il più probabile valore di mercato dei beni immobili pignorati** è di:

€ 1.400,00 al metro quadrato

Lotto 1:**Stima complessiva**

Il sottoscritto CTU, tenuto conto di:

- (A) = Superficie commerciale (leggasi pag. 22)
- (B) = Deprezzamento per l'ottenimento della conformità edilizia (leggasi pag. 29).
- (C) = Adeguamento impianto di riscaldamento.

⁸ Il CTU puntualizza che il pagamento degli oneri per l'eliminazione dei vincoli per l'affrancazione nei confronti del comune di Montevarchi dovrà essere formalizzato prima della vendita del bene e non è sottoposto a ribasso d'asta perciò non corrisponde ad un deprezzamento ma ad una ulteriore somma che va ad aggiungersi al valore di mercato del bene o al valore dell'effettiva vendita all'asta. Si ricorda che il documento per la Determina di Svincolo per Affrancazione ha durata di soli 3 mesi.

Il CTU ritiene che **il più probabile valore di mercato del Lotto 1** sia:

€ 108.616,00

(in lettere: centottomilaseicentosedici/00)

Oltre a previo versamento dell'intera somma per l'affrancazione dal vincolo PEEP

Il CTU ritiene che **il più probabile prezzo di vendita all'asta** (con arrotondamento) del Lotto 1 sia:

€ 92.300,00

(in lettere: novantaduemilatrecento/00)

Oltre a previo versamento dell'intera somma per l'affrancazione dal vincolo PEEP

Descrizione	Mq	€/Mq	Stima
(A) Sup. commerciale (Quesito 7)	82.94	€ 1.400,00	€ 116.116,00
<u>Somma parziale</u>			<u>€ 116.116,00</u>
(B) Deprezzamento per l'ottenimento della conformità edilizia			€ 4.500,00
(C) Deprezzamento per adeguamento impianto di riscaldamento.			€ 3.000,00
<u>STIMA del Valore di mercato dell'intera proprietà</u>			<u>€ 108.616,00</u>
(D) Deprezzamento per vendita forzata	15%	€ 16.292,40	€ (16.292,40)
<u>TOTALE PREZZO VENDITA ALL'ASTA</u>			<u>€ 92.323,60</u>

⁹ L'esperto dichiara che non è possibile cedere il LOTTO 1 al prezzo massimo di cessione a causa di un vuoto normativo inerente l'alienazione di unità immobiliari diversi da "alloggi" o con

⁸ Integrazione nella nuova versione della Perizia del 25/10/2024

⁹ Precisazione inserita nella nuova versione della Perizia del 25/10/2024



destinazione d'uso residenziale. L'esperto, dopo aver riscontrato esplicito parere del Dirigente dell'ufficio Urbanistica del comune di Montevarchi, Dott. [REDACTED] riscontra che la Determinazione n° [REDACTED] del Comune di Montevarchi non è corretta o comunque risulta non efficace o pertinente.

Lotto 1: In risposta al Quesito n. 18

se l'immobile è pignorato solo pro quota:

- verifichi l'esistenza di eventuali trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli anche sulle quote non pignorate a carico di tutti i comproprietari;
- verifichi se l'immobile sia divisibile in natura e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti indicando il valore di ciascuno di essi, tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro;
- 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;

In risposta al quesito n. 18, il sottoscritto c.t.u ha verificato che il **Lotto 1** risulta gravato da formalità pregiudizievoli soltanto per due dei proprietari quali [REDACTED] mente non risulta gravato da formalità pregiudizievoli per i signori [REDACTED] (ALLEGATO 7 e ALLEGATO 8).

L'atto di pignoramento colpisce la quota di proprietà superficaria, intestata ai signori Brocci Fosco e Sampieri Ivana, pari ciascuno ad una quota di 1/4 dell'intero.

Inoltre I signori [REDACTED] sono sottoposti al decreto ingiuntivo [REDACTED] del [REDACTED] rg [REDACTED] Rep. [REDACTED] del [REDACTED] (ALLEGATO 47).

Dalla tabella in basso si può osservare che la quota pignorata è stimata in complessivi:

€ 46.150,00

(in lettere quarantaseimilacentocinquanta/00)

Oltre a previo versamento dell'intera somma per l'affrancazione dal vincolo PEEP

	Quota di proprietà SUPERFICIARIA	Valore stimato	Valore della singola quota di proprietà
[REDACTED]	1/4	€ 92.300,00	€ 23.075,00
[REDACTED]	1/4	€ 92.300,00	€ 23.075,00
[REDACTED] (non eseguito)	1/4	€ 92.300,00	€ 23.075,00
[REDACTED] (non eseguito)	1/4	€ 92.300,00	€ 23.075,00
totale	1/1		€ 92.300,00
Somma valore U.I. eseguita oltre a somma per affrancazione	1/2		€ 46.150,00

LOTTO 2

Lotto 2: In risposta al Quesito n. 1

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

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

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

In risposta al Quesito 1, il sottoscritto c.t.u. ha verificato la completezza della documentazione allegata al fascicolo processuale, ai sensi dell'ex-art. 567 c.p.c., **ravvisando** una mancanza all'interno certificato notarile ai sensi dell'art. 567 comma 2 c.p.c., Notaio [REDACTED] del [REDACTED]. A pagina 9 del documento, trattando della Storia catastale dei terreni, non sono state allegate la storia della particella [REDACTED]

<u>STORIA CATASTALE</u>
Il terreno NCT fg. 33 part. [REDACTED] deriva, giusta frazionamento del 29 giugno 2006 protocollo n. [REDACTED] atti dal 29 giugno 2006 (n. [REDACTED]), dal frazionamento della part. [REDACTED] di mq. 19600.
Il terreno NCT fg. 33 part. [REDACTED] deriva, giusta frazionamento del 29 giugno 2006 protocollo n. [REDACTED] n. atti dal 29 giugno 2006 (n. [REDACTED]), dal frazionamento della part. [REDACTED] di mq. 7155.
<u>PROVENIENZE STORICHE</u>

Lotto 2: In risposta al Quesito n. 2

integrare la documentazione eventualmente mancante, acquisendo, ove non depositate: a) planimetria catastale e planimetria allegata all'ultimo progetto approvato o alla concessione in sanatoria; b) anche se anteriore al ventennio, copia integrale del titolo di provenienza al debitore dell'immobile pignorato;

Lotto 2: Documentazione catastale

Il **Lotto 2** è composto da un 4 terreni contermini in Bucine (AR) , Collina di Montozzi, presso incrocio Strada Provinciale SP540 e la Via di Valdambra in prossimità del ponte carrabile sul fiume Ambra.

Il CTU allega alla presente (**ALLEGATO 13**) inerente l'intera documentazione catastale composta da:

- n° 1 mappa catastale;
- n° 4 Visure storiche dei terreni

Tutte le unità immobiliari di seguito descritte sono registrate al Catasto dei Terreni NTC del Comune di Bucine (codice B243) al Foglio n. 33, Particelle n. [REDACTED] intestate a [REDACTED] in regime di separazione dei beni in qualità di proprietari per 1/2 ciascuno.

1- terreno identificato al Foglio 33, particella [REDACTED]

I dati identificativi del terreno sono stati registrati, presso il Catasto di Bucine e corrisponde alla Partita [REDACTED]

Derivante da:

- Frazionamento in atti dal 29/05/1989 ([REDACTED]), dal frazionamento della part. [REDACTED] di 11.540 mq.

-Voltura in atti dal [REDACTED] per Atto di Compravendita ([REDACTED] del [REDACTED], Repertorio n° [REDACTED], rogante Notaio [REDACTED] di Montevarchi e trascritto in Montevarchi il 29/[REDACTED] ai numeri [REDACTED] (Allegato 14).

- Voltura in atti dal [REDACTED] per Atto di Compravendita ([REDACTED] del [REDACTED], Repertorio n° [REDACTED], rogante Notaio [REDACTED] di San Giovanni Valdarno e registrato in Montevarchi il [REDACTED] vol. [REDACTED], n° [REDACTED] e Trascritto il [REDACTED] ai numeri [REDACTED] (Allegato 15).

A seguito del giusto frazionamento il terreno risulta avere i seguenti dati catastali:

- Qualità: seminativo
- Classe: 3
- Superficie: 4.700 mq
- Reddito dominicale: € 21,85
- Reddito Agrario: € 14.56

2- terreno identificato al Foglio 33, particella [REDACTED]

I dati identificativi del terreno sono stati registrati, presso il Catasto di Bucine e corrisponde alla Partita 886.

Derivante da:

-Frazionamento in atti dal [REDACTED], dal frazionamento della part. [REDACTED] di 55.530 mq.

-Voltura in atti dal [REDACTED] per Atto di Compravendita ([REDACTED] del [REDACTED], Repertorio n° [REDACTED], rogante Notaio [REDACTED] di Montevarchi e trascritto in Montevarchi il [REDACTED] ai numeri [REDACTED] Allegato 14).

- Voltura in atti dal [REDACTED] per Atto di Compravendita ([REDACTED] del [REDACTED], Repertorio n° [REDACTED], rogante Notaio W [REDACTED] di San Giovanni Valdarno e registrato in Montevarchi il [REDACTED] vol. [REDACTED] e Trascritto il 0 [REDACTED] ai numeri [REDACTED]. (Allegato 15).

A seguito del giusto frazionamento il terreno risulta avere i seguenti dati catastali:

- Qualità: bosco misto
- Classe: 1
- Superficie: 380 mq
- Reddito dominicale: € 0.48
- Reddito Agrario: € 0.12

3- terreno identificato al Foglio 33, particella [REDACTED]



I dati identificativi del terreno sono stati registrati, presso il Catasto di Bucine e corrisponde alla Partita [REDACTED]

Derivante da:

-Frazionamento in atti dal 2 [REDACTED] (prot. [REDACTED]), dal frazionamento della part. [REDACTED] di 19.600 mq.

-Voltura in atti dal 0 [REDACTED] per Atto di Compravendita [REDACTED] del [REDACTED], Repertorio n° 4 [REDACTED] rogante Notaio [REDACTED] di Montevarchi e trascritto in Montevarchi il [REDACTED] ai numeri [REDACTED] (Allegato 14).

- Voltura in atti dal [REDACTED] per Atto di Compravendita (B [REDACTED] del [REDACTED] Repertorio n° 3 [REDACTED] rogante Notaio W [REDACTED] di San Giovanni Valdarno e registrato in Montevarchi il [REDACTED] vol. 1 [REDACTED] e Trascritto il [REDACTED] ai numeri [REDACTED] (Allegato 15).

A seguito del giusto frazionamento il terreno risulta avere i seguenti dati catastali:

- Qualità: seminativo arborato
- Classe: 3
- Superficie: 7340 mq
- Reddito dominicale: € 34.12
- Reddito Agrario: € 18.95

4- terreno identificato al Foglio 33, particella [REDACTED]

I dati identificativi del terreno sono stati registrati, presso il Catasto di Bucine e corrisponde alla Partita [REDACTED]

Derivante da:

- Frazionamento in atti dal 2 [REDACTED] (prot. [REDACTED]), dal frazionamento della part. [REDACTED] di 55.530 mq.

-Giusto Frazionamento in atti dal [REDACTED]), dal frazionamento della part. [REDACTED] di 57.760 mq.

-Voltura in atti dal 0 [REDACTED] per Atto di Compravendita [REDACTED] del [REDACTED], Repertorio n° 4 [REDACTED] rogante Notaio [REDACTED] di Montevarchi e trascritto in Montevarchi il 2 [REDACTED] ai numeri [REDACTED] (Allegato 14).

- Voltura in atti dal [REDACTED] per Atto di Compravendita ([REDACTED] del [REDACTED] Repertorio n° 3 [REDACTED] rogante Notaio [REDACTED] di San Giovanni Valdarno e registrato in Montevarchi il [REDACTED] vol. [REDACTED] e Trascritto il [REDACTED] ai numeri [REDACTED]. (Allegato 15).

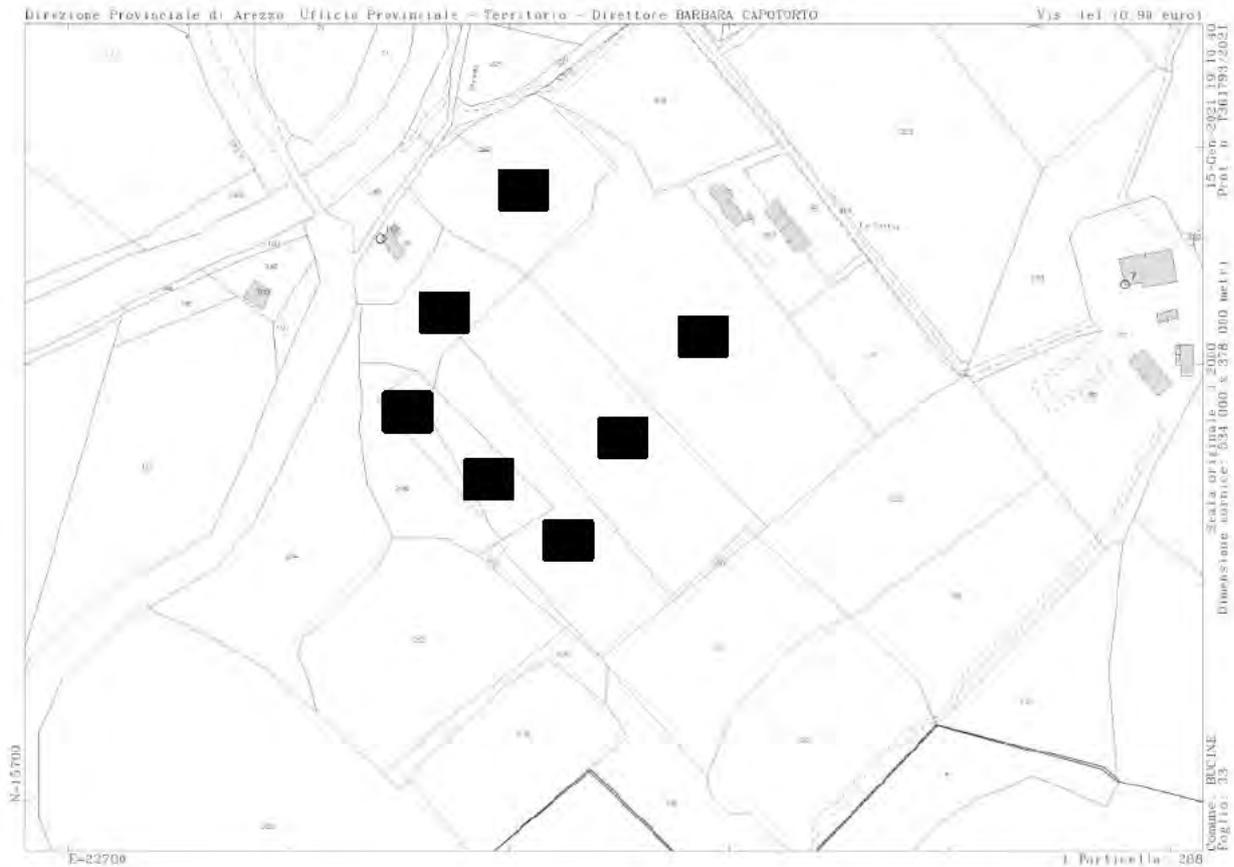
A seguito del giusto frazionamento il terreno risulta avere i seguenti dati catastali:

- Qualità: bosco misto
- Classe: 1
- Superficie: 2.553 mq
- Reddito dominicale: € 3.30
- Reddito Agrario: € 0.79

*
*
*
*
*
*
*
*
*



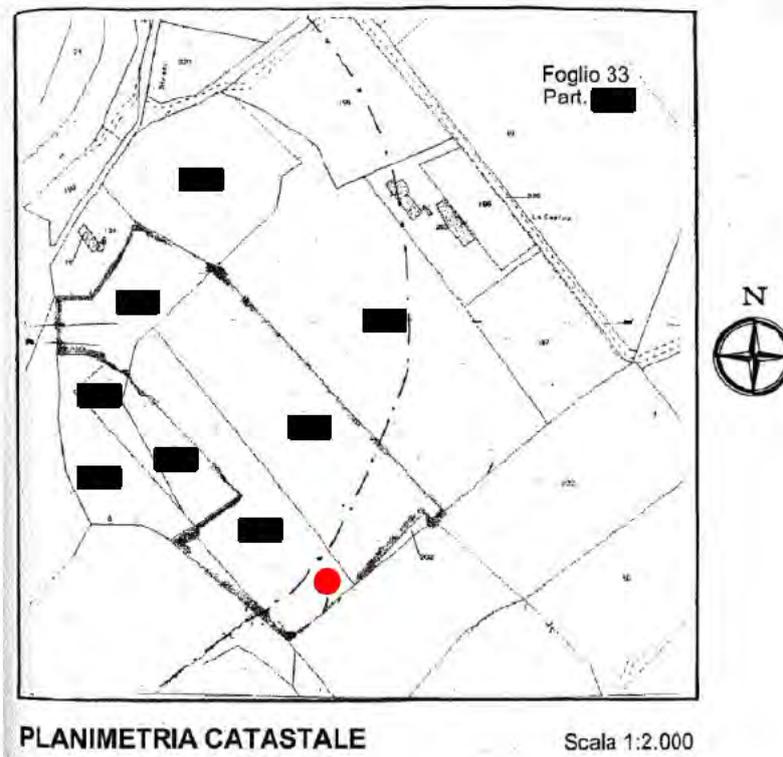
Lotto 2: Mappa catastale dei terreni part.



Lotto 2: Planimetria ultimo progetto approvato

L'unica pratica edilizia autorizzata dal Comune di Bucine è inerente la perforazione di un pozzo.
Pratica [redacted] del [redacted] con autorizzazione del [redacted] (ALLEGATO 16)

COMUNE DI BUCINE
14 MAR. 2008
Copia per: il Comune, il richiedente
Data: _____ Pr. n. [redacted]
Codice: _____
COMUNE DI BUCINE
Provincia di Arezzo
 consegna a mano fax e-mail
 posta ordinaria/raccomandata
ALL'UFFICIO URBANISTICA ED EDILIZIA PRIVATA
DEL COMUNE DI BUCINE
PRATICA EDILIZIA INTESATA A: (Indicare Cognome/Nome o Impresa)
Sig. [redacted]
1. Comunicazione di inizio dei lavori edilizi
[] Comunicazione ai sensi dell'art. 3 comma 8 D.Lgs. 494/1996
2. Pratiche edilizie di riferimento:
DA PERFORAZIONE POZZO n. [redacted] del _____



Lotto 2: **Titoli di provenienza**

Il Lotto 2 è pervenuto al debitore esecutato in forza di:

ATTO	REGISTRAZIONE	A FAVORE:	CONTRO:
COMPRAVENDITA d [REDACTED]	TRASCRIZIONE in Montevarchi [REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
COMPRAVENDITA [REDACTED]	TRASCRIZIONE in Montevarchi [REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]

DESCRIZIONE DELLA PROVENIENZA:

-1. ATTO DI COMPRAVENDITA (Allegato 14) del [REDACTED], Repertorio n° [REDACTED], rogante Notaio [REDACTED] di Montevarchi e trascritto in Montevarchi il [REDACTED] ai numeri [REDACTED] in cui L. [REDACTED] insieme alla coniuge [REDACTED] in regime di separazione dei beni acquistarono in parti uguali dalla signora [REDACTED] 4 terreni comunicanti tra di loro.

-2. ATTO DI COMPRAVENDITA (Allegato 15) del 0 [REDACTED], Repertorio n° 3 [REDACTED], rogante Notaio [REDACTED] di San Giovanni Valdarno e registrato in Montevarchi il [REDACTED] vol. [REDACTED] e Trascritto il [REDACTED] ai numeri [REDACTED] (Allegato 15) in cui [REDACTED] acquistò da [REDACTED] alcuni terreni il cui frazionamento hanno originato le particelle del presente pignoramento.

Lotto 2: In risposta al Quesito n. 3

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

In risposta al Quesito 3, il sottoscritto c.t.u. ha accertato che sul **Lotto 2** grava quanto segue (vedasi Elenco formalità riportato all' **ALLEGATO 7** e **ALLEGATO 8**).

TABELLA ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

DESCRIZIONE		Particolare	Pubblico ufficiale	Soggetto contro	Soggetto a favore
ISCRIZIONE	██████████	IPOTECA GIUDIZIALE Decreto Ingiuntivo	██████████	TRIBUNALE DI LUCCA	██████████
TRASCRIZIONE	██████████	PIGNORAMENTO	██████████	TRIBUNALE DI AREZZO	██████████

DESCRIZIONE:

1- ISCRIZIONE CONTRO del ██████████ (ALLEGATO 7), trattasi di:

Atto giudiziario del ██████████ Tribunale di Lucca Repertorio n. ██████████; - Nota di Trascrizione registrata presso la Conservatoria dei Registri Pubblici Immobiliari di Arezzo in data ██████████ al Reg. Gen. ██████████ e Part. ██████████

Decreto Ingiuntivo 0281 emesso dal Tribunale di Lucca per il pagamento di un capitale di € 482.002,83, determinando un totale di € 520.000,00.

Soggetto a favore: ██████████ (Cod. Fisc.: ██████████)

Soggetto contro: ██████████

Immobili a garanzia: Tutti i Lotti della presente Perizia

Tale formalità è riferita a tutti i Lotti descritti nella presente Perizia, di cui

Il Lotto 1 è descritto all'Immobilabile n. 1, 2 e 3 dell'Unità negoziale n. 3

Il Lotto 2 è descritto all'Immobilabile n. 1,2,3 e 4 dell'Unità negoziale n. 6

Il Lotto 3 è descritto all'Immobilabile n.1 dell'Unità negoziale n. 1 e all'Immobilabile n.1,2 e 3 dell'Unità negoziale n. 5.

Il Lotto 4 è descritto all'Immobilabile n. 2 dell'Unità negoziale n. 1, all'Immobilabile n. 1,2,3,4,5 dell'Unità negoziale n. 2, all'Immobilabile n. 1 dell'Unità negoziale n. 4.

N.B.= Il Lotto 1 è individuato nella suddetta Iscrizione del 27/07/2012 agli Immobili nn. 1, 2 e 3 dell'Unità Negoziale n. 3.

La suddetta Iscrizione colpisce la **quota di proprietà dell'esecutato, pari ad 1/2 dell'intero del Lotto 2.**

2- TRASCRIZIONE CONTRO del ██████████ (ALLEGATO 8), trattasi di:

Atto giudiziario del ██████████ Tribunale di Arezzo Repertorio n. ██████████ - Nota di Trascrizione registrata presso la Conservatoria dei Registri Pubblici Immobiliari di Arezzo in data 1 ██████████ al Reg ██████████



ATTO ESECUTIVO del Tribunale di Arezzo a seguito di VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI .

Soggetto a favore: [REDACTED] (rappresentato dal Legale Avv. [REDACTED] di Genova e domiciliato presso l'Avv. [REDACTED] del Foro di Arezzo).

Soggetto contro: [REDACTED]

Tale formalità è riferita a tutti i Lotti descritti nella presente Perizia, di cui

Il Lotto 1 è descritto all'Immobilabile n. 1, 2 e 3 dell'Unità negoziale n. 3

Il Lotto 2 è descritto all'Immobilabile n. 1,2,3 e 4 dell'Unità negoziale n. 6

Il Lotto 3 è descritto all'Immobilabile n.1 dell'Unità negoziale n. 1 e all'Immobilabile n.1 e 2 dell'Unità negoziale n. 5 e all'Immobilabile n.1 dell'Unità negoziale n. 7

Il Lotto 4 è descritto all'Immobilabile n. 2 dell'Unità negoziale n. 1, all'Immobilabile n. 1,2,3,4,5 dell'Unità negoziale n. 2, all'Immobilabile n. 1 dell'Unità negoziale n. 4.

N.B.= Il sottoscritto c.t.u. ,da quanto emerso dalle ispezioni ipotecarie sugli intestatari attuali e precedenti (ALLEGATO 22) del Lotto 2, [REDACTED], ritiene far presente quanto segue:

Lotto 2: In risposta al Quesito 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, eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

- Lo stesso giorno dell'Atto di Compravendita del [REDACTED] (ALLEGATO 15), [REDACTED] ai numeri [REDACTED] è stato trascritto in Montevarchi un Atto di costituzione di diritti reali a titolo oneroso per il quale la signora [REDACTED] costituiva servitù di passo pedonale e carrabile del più ampio contenuto a carico della stradella insistente sulla sua residua proprietà (Foglio 33, particella [REDACTED]) a favore delle particelle [REDACTED] di proprietà dei signori [REDACTED] (ALLEGATO 17)

- Con Atto tra vivi, il [REDACTED] ai numeri [REDACTED] è stato trascritto in Montevarchi un Atto di costituzione di diritti reali a titolo oneroso per il quale la signora [REDACTED] costituiva servitù a favore di COING.A.S. di Arezzo (Consorzio Intercomunale Gas, Acqua e Servizio) servitù di gasdotto sul terreno posto in comune di Bucine sulle particelle [REDACTED] al foglio 33. (ALLEGATO 18).

Lotto 2: In risposta al Quesito n. 5

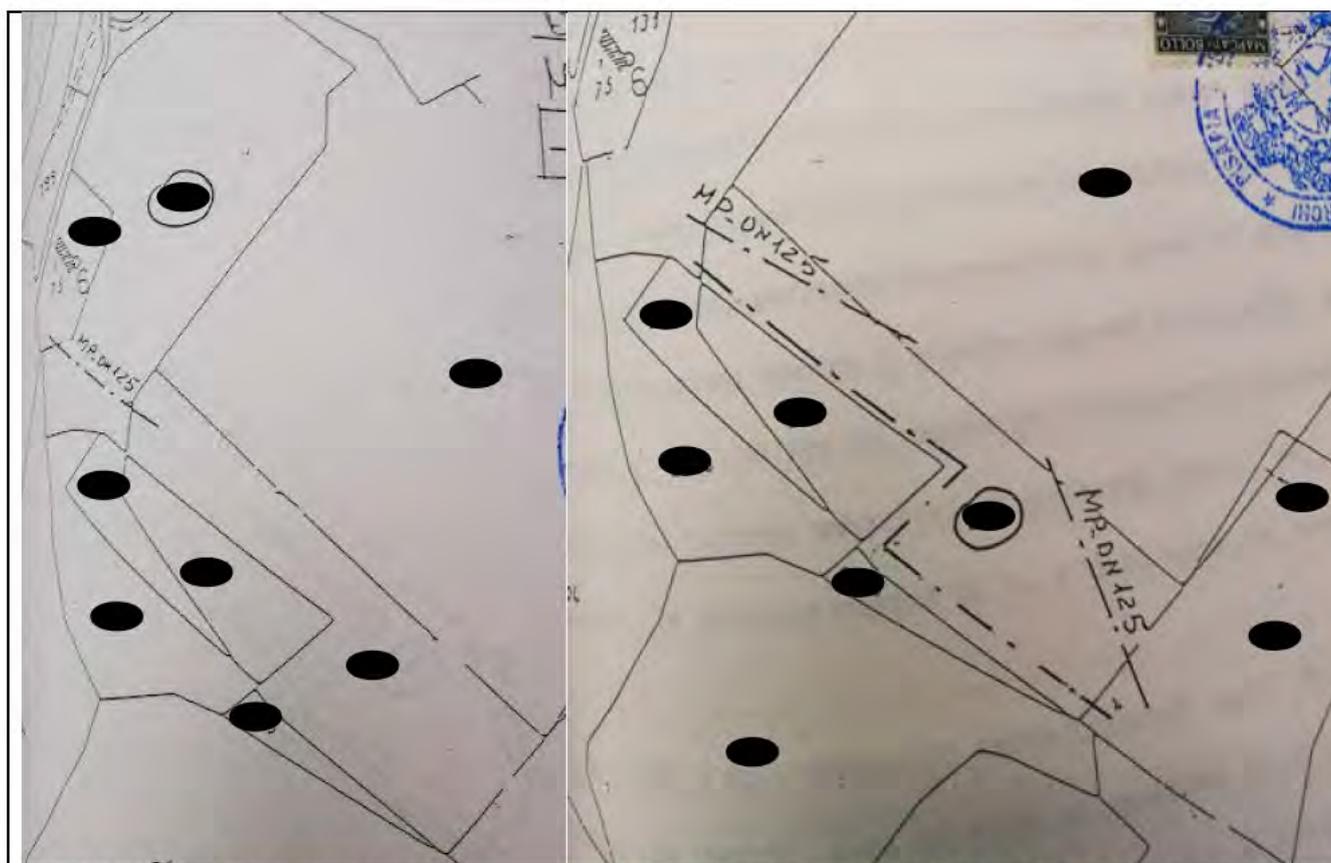
rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto, nonché indichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul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

In risposta al Quesito 5, il sottoscritto c.t.u. ha accertato la seguente servitù pubblica già precedentemente citata:

Con Atto tra vivi, il [REDACTED] ai numeri [REDACTED] è stato trascritto in Montevarchi un Atto di costituzione di diritti reali a titolo oneroso per il quale la signora [REDACTED] costituiva servitù a favore di COING.A.S. di Arezzo (Consorzio Intercomunale Gas, Acqua e Servizio) servitù di gasdotto sul terreno posto in comune di Bucine sulle particelle [REDACTED] al foglio [REDACTED]. (ALLEGATO 18). La tubazione è stata posta alla profondità di 1 – 1.5 metri. La condotta , i manufatti, le apparecchiature , gli accessori e le opere sussidiarie relative all'impianto sono inamovibili e di proprietà di COINGAS.

Non è possibile riscattare o eliminare tale servitù.





**TRACCIATO DEL GASDOTTO
COINGAS SULLA PARTICELLA
(anno 2001)**

**TRACCIATO DEL GASDOTTO COINGAS SULLA
PARTICELLA**



Lotto 2 : In risposta al Quesito 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; verifichi presso la cancelleria civile del Tribunale:

a) l'attuale pendenza delle cause relative a domande trascritte (se risultanti dai RR.II.)



b) la data di emissione e il contenuto dell'eventuale provvedimento di assegnazione della casa coniugale al coniuge separato o all'ex-coniuge dell'esecutato che occupa l'immobile (e acquisirne copia);

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;

In risposta al Quesito 6, le formalità che dovranno essere cancellate sono quelle indicate nella risposta al Quesito 3.

I costi per le *Annotazioni di cancellazione*, saranno determinate con esattezza dall'ufficio della 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:

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

N.B.= se 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.

Lotto 2: In risposta al Quesito n. 7

descrive l'immobile pignorato, previo necessario accesso all'interno, ed accurata verifica toponomastica presso il comune, indicando con esattezza: il comune, la frazione o località, l'indirizzo completo di numero civico, l'interno, il piano e l'eventuale scala; caratteristiche interne ed esterne; superficie commerciale in metri quadrati; altezza interna utile; superficie commerciale in mq; esposizione; condizioni di manutenzione; confini (nel caso di terreni e di fabbricati); dati catastali attuali; eventuali pertinenze, accessori e i millesimi di parti comuni. Qualora si tratti di più immobili pignorati, fornisca la descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto (un paragrafo per ciascuna porzione: abitazione, magazzino ecc.). Specifichi se il debitore sia titolare di beni comuni non pignorati, posti a servizio dei beni pignorati;

Lotto 2: Descrizione del Lotto 2

Il **Lotto 2** è un insieme di 4 terreni agricoli e boschivi sulle pendici del promontorio di [REDACTED] in prossimità della Strada Provinciale SP540.

Tutta la zona è a destinazione Agricola.

I terreni sono in leggero declivio verso Nord Ovest.

Tutto il confine sul versante sud est e sud ovest risulta recintato mentre i perimetri a nord est e Nord Ovest sono senza indicazione di confine.



Lotto 2: **Descrizione degli accessi (pedonale e carraio)**

Ai terreni si accede con servitu di passo sia pedonale che carrabile attraverso la particella ■ anche se è presente una stradella non segnata nelle mappe ma risultante dalla consuetudine al passo nel tempo nel perimetro Ovest. .



**INGRESSO CON
SERVITU DI PASSO**





**INGRESSO SENZA
SERVITU'**



**INGRESSO SENZA
SERVITU'**

Lotto 2: *Tipologia e caratteristiche*

Il terreno sono in parte ricoperti da bosco e in parte a destinazione a seminativo.

Non sono presenti alcune colture in particolare.

All'interno del Lotto 2, dentro un recinto sono presenti molte pecore e capre di cui si prende cura il sig. [REDACTED]

Le recinzioni perimetrali sono conformi all'uso agricolo con pali di legno o ferro e rete a maglia sciolta.

All'interno del Lotto 2 vi è una recinzione, una baracca e alcune strutture in ferro, tettoie, ripari e casette in legno usate per il ricovero degli animali non ammesse dal regolamento edilizio e



urbanistico e dalla legge regionale toscana per la presenza del PIT (vincolo paesaggistico dlgs 42/2004, art. 142, lett.C – territori coperti da foreste e da boschi).

	
<p>Terreni in prossimità dell'accesso con servitu di passo</p>	<p>Terreni senza recinzione sul confine est</p>
	
<p>Recinzioni interne per gli animali</p>	<p>Tettoie e capanne per ricovero degli animali e attrezzature</p>
	
<p>Baracca di cantiere e recinzione su fondazione lineare in c.a.</p>	<p>Tettoie per ricovero animali</p>





Tettoie di vario tipo per protezione materiali, fieno e animali



Ingresso carrabile privo di servitù di passo



Quadro elettrico realizzato in setto in muratura a faccia a vista di pietra



Tettoia grande cece baracca

Lotto 2: Superficie commerciale

La superficie commerciale di un terreno agricolo coincide con la sua superficie.

	Mq	Coeff. Riduttivo	Sup. commerciale
Part. ■ - seminativo	4.700 mq	100%	4.700 mq
Part. ■ - bosco misto	380 mq	100%	380 mq
Part. ■ - seminativo arborato	7.340 mq	100%	7.340 mq
Part. ■ - bosco misto	2.553 mq	100%	2.553 mq
<u>TOTALE SUP. COMMERCIALE</u>			14.973 mq

Lotto 2: Esposizione (orientamento delle pendenze)

Tutto il Lotto 2 è lievemente pendente in direzione Nord Ovest.

Lotto 2: Condizioni di manutenzione

Dal sopralluogo effettuato in data 18/05/2021, il Lotto 2 si presenta in buono stato conservativo.

Lotto 2: Dati catastali attuali

Il Lotto 2 è identificato dalle seguenti Unità Immobiliari:

Dati della richiesta		Comune di BUCINE (Codice: B243)								
Catasto Terreni		Provincia di AREZZO								
		Foglio: 33 Particella: [REDACTED]								
INTESTATI										
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni.							
2	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni.							
Situazione dell'Immobile dal 29/05/1989										
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz.	Reddito		
						ha are ca		Dominicale	Agrario	
1	33	[REDACTED]		-	SEMINATIVO 3	47 00		Euro 21,85 L. 42.300	Euro 14,56 L. 28.200	FRAZIONAMENTO in atti da [REDACTED]
Notifica		Partita		886						

Dati della richiesta		Comune di BUCINE (Codice: B243)								
Catasto Terreni		Provincia di AREZZO								
		Foglio: 33 Particella: [REDACTED]								
INTESTATI										
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni.							
2	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni.							
Situazione dell'Immobile dal 29/05/1989										
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz.	Reddito		
						ha are ca		Dominicale	Agrario	
1	33	[REDACTED]		-	BOSCO MISTO 1	03 80		Euro 0,49 L. 950	Euro 0,12 L. 228	FRAZIONAMENTO in atti dal 29/05/1989 (n. 59.3/1983)
Notifica		Partita		886						

Dati della richiesta		Comune di BUCINE (Codice: B243)								
Catasto Terreni		Provincia di AREZZO								
		Foglio: 33 Particella: [REDACTED]								
INTESTATI										
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni.							
2	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni.							
Situazione dell'Immobile dal 29/06/2006										
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz.	Reddito		
						ha are ca		Dominicale	Agrario	
1	33	[REDACTED]		-	SEMIN ARBOR 3	73 40		Euro 34,12	Euro 18,95	FRAZIONAMENTO di [REDACTED]
Notifica		Partita								

Dati della richiesta		Comune di BUCINE (Codice: B243)								
Catasto Terreni		Provincia di AREZZO								
		Foglio: 33 Particella: [REDACTED]								
INTESTATI										
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni.							
2	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni.							
Situazione dell'Immobile dal 29/06/2006										
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz.	Reddito		
						ha are ca		Dominicale	Agrario	
1	33	[REDACTED]		-	BOSCO MISTO 1	25 53		Euro 3,30	Euro 0,79	FRAZIONAMENTO di [REDACTED]
Notifica		Partita								

Lotto 2: Confini

Il Lotto 2, nel suo complesso (sub. [REDACTED]) è confinante con le proprietà elencate in senso orario:

- [REDACTED]

Lotto 2: Pertinenze esclusive

Nulla in proposito.

*

Lotto 2: Quote millesimali

Nulla in proposito.

Lotto 2: In risposta al Quesito n. 8

accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento, evidenziando, in caso di rilevata difformità:

- *se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;*
- *se i dati indicati in pignoramento, ancorché erronei, consentano comunque l'individuazione del bene;*
- *se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, abbiano in precedenza individuato l'immobile; in quest'ultimo caso rappresenti la storia catastale del compendio pignorato;*

In risposta al Quesito 8, il sottoscritto c.t.u. ha verificato la corrispondenza tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento.

Tuttavia il sottoscritto c.t.u. segnala che all'interno del lotto sono presenti diversi manufatti edilizi non identificati nella mappa catastale.

Lotto 2: In risposta al Quesito n. 9

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

In risposta al Quesito 9, il sottoscritto c.t.u. relazionandosi sia con gli Uffici dell'Agenzia del territorio che previo consulto di legali, non ha provveduto alla regolarizzazione catastale delle difformità sopra elencate in quanto sono beni tutti e interamente abusivi e per effetto degli obblighi del Regolamento urbanistico di Bucine e del Vincolo Paesaggistico non sono sanabili e vige l'obbligo della demolizione. Al fine di non maggior aggravio della procedura non si procede all'aggiornamento del catasto ma si fornisce il conteggio dei costi occorrenti per l'eventuale aggiornamento.



- Rilievo metrico con strumentazione GPS – Pratica catastale di inserimento nuove geometrie in mappa e nuovi elaborati planimetrici – Oneri di istruttoria = 2500,00€

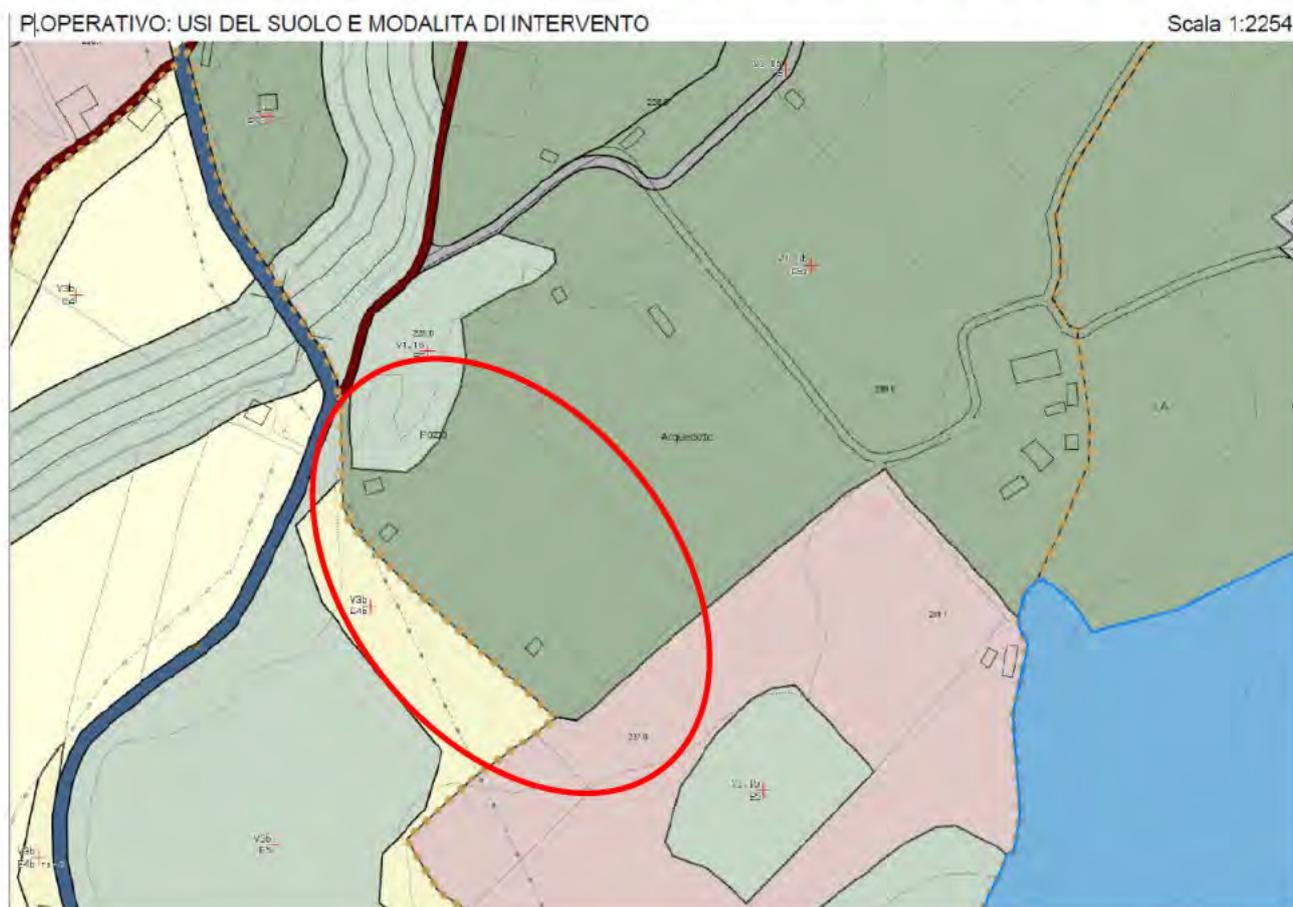
Lotto 2: In risposta al Quesito n. 10

Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale, acquisendo, nel caso di terreni, il certificato di destinazione urbanistica.

In risposta al Quesito n. 10, il sottoscritto c.t.u., ha accertato quanto segue:
Si allega il Certificato di destinazione urbanistica (ALLEGATO 19)

Disciplina urbanistica al momento vigente

La disciplina urbanistica vigente include il **Lotto 2** in una zona a destinazione d'uso agricola,



Il Piano Operativo evidenzia che Il lotto 2 ricade in tre inquadramenti diversi nella Carta dell'Uso del Suolo, distinti in tre diversi colori.

- Colore celeste: zone destinate a usi agricoli E5.
- Colore verde: zone destinate a usi agricolo E5a.
- Colore giallo: zone agricole destinate a usi agricoli E4b.

Le zone agricole sono trattate all'art. 60 delle NTA.

*
*
*



Cartografia del PIT con valenza di Piano Paesaggistico



Cartografia del PIT con valenza di Piano Paesaggistico



Lotto 2: In risposta al Quesito 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 dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli **abusi** riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto degli artt. 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n.47, e 46 comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, indicando i costi per l'eventuale ripristino nel caso in cui l'abuso non sia sanabile; dovrà altresì procedere alla verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali somme già corrisposte o da corrispondere;

In risposta al quesito n. 11, il sottoscritto c.t.u. elenca di seguito i Titoli precedenti autorizzativi, nonché la Dichiarazione di Abitabilità e la Verifica della conformità edilizia del **Lotto 1**.

Lotto 2: Titoli precedenti autorizzativi

I Titoli precedenti autorizzativi rilasciati dal Comune di Bucine per il **Lotto 2**, è il seguente:

Pratica edilizia autorizzata dal Comune di Bucine inerente la perforazione di un pozzo.
Pratica [REDACTED] del [REDACTED] con autorizzazione del [REDACTED]. (ALLEGATO 16)

Lotto 2: Abitabilità

Nulla da segnalare

Lotto 2: Abusi edilizi

Il sottoscritto c.t.u. segnala che all'interno del lotto sono presenti diversi manufatti edilizi non identificati nella mappa catastale.

Tali manufatti, anche se non autorizzati dal Comune di Bucine, sono sottoposti per le loro dimensioni all'identificazione catastale e sono:

Tettoia grande (accesso senza servitù')	Dimensioni 7.80 m/5.00 m – H 4.00 m 39.00 mq
Tettoia piccola di fianco a tettoia grande	Dimensioni 3.00 m/3.00 m – H 1.50 m 9.00 mq
Baracca	Dimensioni 2.40m/ 6.00m – H 2.00m – 14.4 mq
N° 2 Capanne animali in legno	Dimensioni 3.00m/ 3.00m – H 2.00m/2.40m 2 x 9mq = 18.00 mq
Ampia tettoia perimetrale alle 2 capanne	Dimensioni 61.2 mq
Recinzione con base in C.A.	16 ml
Muratura in pietra (Quadro Energia elettrica)	3 ml ; circa 1.5 mc di muratura in pietra

I beni sono tutti quelli che si evincono dalla ricognizione fotografica e sono interamente abusivi. Per effetto degli obblighi del Regolamento urbanistico di Bucine e del Vincolo Paesaggistico non sono sanabili e vige l'obbligo della demolizione. Al fine di non maggior aggravio della procedura non si procede all'aggiornamento del catasto ma si fornisce il conteggio dei costi occorrenti per l'eventuale aggiornamento.

Nel caso in cui una porzione di manufatto (porzione di capanna per animali) non ricadente dentro al perimetro di Vincolo Boschivi (PIT) potrà essere sanata con una sanzione minima di 3.000€ (Regolamento Sanzioni del Comune di Bucine).



Nel caso ritenuto dal c.t.u. evidente di non sanabilità il costo dell'eventuale ripristino dei luoghi sarà equivalente a:

- demolizioni delle capanne, del muro in pietra (dove è collocato il Contatore energia elettrica) e del muretto in c.a. di recinzione interna,
- rimozione della baracca
- smontaggio delle tettoie.

Tettoia grande (accesso senza servitù')	Dimensioni 7.80 m/5.00 m – H 4.00 m 39.00 mq	SMONTAGGIO
Tettoia piccola di fianco a tettoia grande	Dimensioni 3.00 m/3.00 m – H 1.50 m 9.00 mq	SMONTAGGIO
Baracca	Dimensioni 2.40m/ 6.00m – H 2.00m - 14.4 mq	RIMOZIONE
N° 2 Capanne animali in legno	Dimensioni 3.00m/ 3.00m – H 2.00m/2.40m 2 x 9mq = 18.00 mq	DEMOLIZIONE
Ampia tettoia perimetrale alle 2 capanne	Dimensioni 61.2 mq	SMONTAGGIO
Recinzione con base in C.A.	16 ml	DEMOLIZIONE
Muratura in pietra (Quadro Energia elettrica)	3 ml ; circa 1.5 mc di muratura in pietra	DEMOLIZIONE

COSTI PER IL RIPRISTINO DEI LUOGHI:

Per calcolare il costo del ripristino dei luoghi , il prezzo per ogni demolizione o smontaggio è calcolato sulla base del preziario ufficiale della provincia di Arezzo 2021.

Provincia di Arezzo - 2021

Codice regionale: TOS21_17.N05.007.065

Voce: 007 - Delimitazione e protezione aree a rischio

Articolo: 065 - Smontaggio di tettoia provvisoria di protezione con struttura semplice in tubolari e giunti metallici con altezza superiore a 20 e copertura in lamiera metallica ondulata o grecata opportunamente fissata, ancorata a ponteggi metallici perimetrali esistenti, compreso sollevamenti e cali a terra; il tutto per dare il titolo compiuto e finito a regola d'arte, misurata per le effettive dimensioni delle falde.

Prezzo senza S. G. a m² € 13,88750

Spese generali € 2,08313

Prezzo a m² € 15,97063

Codice regionale: TOS21_01.A03.001.003

Voce: 001 - Demolizione totale o parziale di fabbricati

Articolo: 003 - con struttura portante in pietrame o mattoni e solai in legno, in ferro, in latero-cemento, eseguita a mano e/o con uso di martello demolitore

Prezzo senza S. G. e Util a m³ € 88,67068

Prezzo a m³ € 112,16841

Di cui oneri di sicurezza afferenti l'impresa € 0,59853 (4,5 %)

Manodopera € 77,09780

Incidenza manodopera 68,73 %

Tettoia grande (accesso senza servitù')	Dimensioni 7.80 m/5.00 m – H 4.00 m 39.00 mq	SMONTAGGIO 15.97€ x 39 mq= 622.33€
Tettoia piccola di fianco a tettoia grande	Dimensioni 3.00 m/3.00 m – H 1.50 m	SMONTAGGIO 15.97€ x 9 mq= 143.73€



	9.00 mq	
Baracca	Dimensioni 2.40m/ 6.00m – H 2.00m – 14.4 mq	RIMOZIONE 800€
N° 2 Capanne animali in legno	Dimensioni 3.00m/ 3.00m – H 2.00m/2.40m 2 x 9mq = 18.00 mq	DEMOLIZIONE 112.16€ x 39.6 mc= 4.441,53€
Ampia tettoia perimetrale alle 2 capanne	Dimensioni 61.2 mq	SMONTAGGIO 15.97€ x 61 mq= 974.17€
Recinzione con base in C.A.	16 ml	DEMOLIZIONE 112.16€ x 2 mc= 124.36€
Muratura in pietra (Quadro Energia elettrica)	3 ml ; circa 1.5 mc di muratura in pietra	DEMOLIZIONE 112.16€ x 1.5 mc= 168.24€
		TOTALE € 7.314,36

Nel costo della rimozione e demolizione è compreso l'accatastamento nell'ambito del cantiere e/o il carico, trasporto e scarico dei rifiuti agli impianti autorizzati ai fini del loro recupero o del loro smaltimento.

N.B. Sono esclusi i costi di accesso per il loro conferimento e gli eventuali tributi.

Lotto 2: I costi per la conformità catastale

- I costi per l'ottenimento della conformità catastale ammontano (COME ANTICIPATO AL QUESTITO 9) in via precauzionale e preventiva (leggasi i "Limiti e riserve" sotto riportate) ad **€ 2.500,00 circa**, comprensive degli onorari del tecnico professionista incaricato per:
 - Rilievo metrico con strumentazione GPS.
 - Pratica catastale di inserimento nuove geometrie in mappa e nuovi elaborati planimetrici.
 - Oneri di istruttoria.

LIMITI E RISERVE

In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sull'immobile pignorato, pur nella volontà del sottoscritto c.t.u. di fornire dati ed informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, lo scrivente deve constatare, che per la natura ed i limiti insiti nel mandato rimesso all'esperto, il sottoscritto non si può sostituire all'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e circa le indicazioni dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti. A seguito degli incontri tra il sottoscritto c.t.u. e gli uffici preposti, gli stessi rimandano all'esito dell'istruttore ricevente la presentazione della pratica edilizia completa di elaborati, scritti e grafici di dettaglio.

Alla luce di ciò, nel rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è stato formulato in termini orientativi e previsionali, e per quanto attiene gli importi economici, in via prudenziale, al fine di aver un quadro utile di massima per le finalità peritali.

In conclusione, pertanto, è da precisare che quanto indicato può essere soggetto a possibili modifiche e/o integrazioni e che le assunzioni di informazioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della presente relazione peritale.

Ad ogni buon conto e nella consapevolezza di quanto sopra esposto, al solo fine di rispondere in modo esaustivo e fornire informazioni complete in ordine al mandato ricevuto, ed in particolare al quesito postomi, potrebbe comunque concretizzarsi una possibile procedura di regolarizzazione dell'immobile.



Lotto 2: In risposta al Quesito n. 12

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

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

In risposta al Quesito 12, il sottoscritto c.t.u. ha accertato che il **Lotto 2** è un terreno agricolo ed è utilizzato in proprio dai proprietari per la coltivazione e l'allevamento di ovini. Il lotto 2 non è occupato da terzi.

Lotto 2: Determinazione del giusto canone di locazione e quantificazione di indennità di occupazione (terreno).

Il sottoscritto c.t.u., al fine di ricercare e stimare il più probabile valore di mercato dei beni immobili pignorati, ha basato la propria valutazione sulla combinazione del "metodo di confronto di mercato" con le Quotazioni VAM (fonte: Agenzia delle Entrate).

Lotto 2: I prezzi di locazione (terreni)

Dalla ricerca svolta presso le principali agenzie immobiliari della zona di Bucine è emerso che nella zona non c'è mercato per la locazione dei terreni agricoli e non sono reperibili prezzi di riferimento. Effettuando la ricerca in zone agricole analoghe il valore locativo medio è di 0.07€/mq/anno. La valutazione VAM dell'agenzia Entrate non tratta il valore locativo ma solo di compravendita.

Descrizione	Mq	€/Mq/mese	Stima
(A) Sup. commerciale generica (Quesito 7)	14.973	€ 0.07	€ 1.050,00/ANNO
<u>Giusto Valore Locativo</u>			<u>€1.050,00/ANNO</u>
<u>Indennità di occupazione</u>			
Deprezzamento del 50% sul valore locativo			<u>€ 525,00/ANNO</u>

Il canone di locazione è stabilito in € 1.050,00/ANNO.

L'indennità di occupazione e' stabilita in € 525,00/ANNO.

Lotto 2: In risposta al Quesito n. 13

alleggi, avendone fatto richiesta presso i competenti uffici dello stato civile, il certificato di stato libero o l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio degli esecutati titolari degli immobili pignorati (nel caso in cui non sia noto il Comune in cui è stato contratto il matrimonio, tale luogo sarà desunto dal certificato di matrimonio richiedibile nel Comune di

residenza); in caso di convenzioni matrimoniali particolari (non di semplice convenzione di separazione dei beni) acquisisca copia delle stesse presso i competenti uffici;

Si allega Certificato Storico di Residenza Anagrafica, di Stato Libero e di Stato di Famiglia (ALLEGATO 20).

In risposta al Quesito 13, il sottoscritto c.t.u. ha verificato dall'Estratto di Riassunto di Matrimonio dell'esecutato.

il sottoscritto c.t.u. ha verificato dall'Estratto di Riassunto di Matrimonio, rilasciato dal Comune di Bucine (ALLEGATO 20), che il debitore esecutato (sig.r ██████████) si è sposato in data ██████████ con la sig.ra ██████████, in regime di separazione dei beni. Successivamente, in data ██████████ con provvedimento ██████████ gli sposi hanno presentato atto di separazione consensuale al Tribunale di Arezzo. Il ██████████ gli sposi hanno presentato ricorso al Tribunale di Arezzo che ha rilasciato in data ██████████ la sentenza n. ██████████, con la quale è stato dichiarato lo scioglimento del matrimonio.

Attualmente ██████████ è in stato libero.

██████████ dall'anno ██████████ non fa più parte dello stato di famiglia e non è più residente in Bucine.

Lotto 2: In risposta al Quesito n. 14

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

Nulla in proposito.

Lotto 2: In risposta al Quesito 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.

In risposta al Quesito 15, il sottoscritto c.t.u. ha verificato che gli impianti tecnologici.

Lotto 2: Impianto di trattamento degli scarichi reflui

Non presenti

Lotto 2: Impianti elettrici

Presenza di un contatore energia elettrica nei pressi dell'accesso sul lato ovest del Lotto 2 senza servitù di passo.

Lotto 2: Impianto idrico

L'adduzione idrica è collegata al pozzo privato e autorizzato e non al servizio idrico pubblico.

Lotto 2: In risposta al Quesito n. 16

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

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

In risposta al Quesito 16, il sottoscritto c.t.u. ha provveduto a suddividere il compendio immobiliare pignorato, in n. 4 Lotti (vedere pagina 4).



Lotto 2: **In risposta al Quesito n. 17**

determini il valore dell'immobile, con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima, considerando lo stato di conservazione dello stesso immobile e come opponibili alla procedura i soli contratti di locazione, muniti di data certa anteriore alla notifica del pignoramento al debitore e, se di durata ultranovennale, trascritti in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento.

Quanto ai provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, l'assegnazione dovrà essere ritenuta opponibile alla procedura solo se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento; in questo caso l'immobile verrà valutato tenendo conto che l'immobile resterà nel godimento dell'ex coniuge e dei figli fino al raggiungimento dell'indipendenza economica dell'ultimo dei figli; con la precisazione che il provvedimento di assegnazione non ha effetto riguardo al creditore ipotecario che abbia acquistato il suo diritto sull'immobile in base ad un atto iscritto anteriormente alla trascrizione del provvedimento di assegnazione, il quale perciò può fare vendere coattivamente l'immobile come libero.

Nella determinazione del valore di stima, il perito dovrà procedere al calcolo della superficie dell'immobile (previ rilievi metrici), specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (normalmente pari al 15%), previa decurtazione dal valore commerciale complessivo delle spese necessarie alla sanatoria degli abusi od alla demolizione degli abusi non sanabili, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;

In risposta al Quesito 17, il sottoscritto c.t.u. ricorda che il più probabile valore di mercato del compendio immobiliare pignorato, trattasi di un importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto al momento attuale in un'operazione svolta tra un venditore ed un acquirente, consenzienti alle normali condizioni di mercato, dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale le parti hanno agito con cognizioni di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione.

Il sottoscritto c.t.u., al fine di ricercare e stimare il più probabile valore di mercato dei beni immobili pignorati, ha basato la propria valutazione sulla combinazione del "metodo di confronto di mercato" con le Quotazioni VAM (fonte: Agenzia delle Entrate).

Lotto 2: **I prezzi di vendita nel libero mercato (terreni)**

Dalla ricerca svolta presso le principali agenzie immobiliari della zona è emerso che i prezzi di vendita dei terreni agricoli di vario tipo è di circa 3,00 €/m² (30.000,00€/ Ha).

	<p>Terreno in via di Montozzi, s.n.c, Bucine</p> <p>8.000 €</p> <p>1.800 m² Non edificabile recintato.</p> <p>1/10</p> <p>Contatta</p> <p>Salva</p>
	<p>Terreno a Bucine</p> <p>650.000 €</p> <p>150.000 m² Non edificabile</p> <p>Podere di circa 15 ettari, terreno seminativo. Sono presenti immobili da ristrutturare a civile abitazione e annessi. Comoda posizione.</p> <p>1/10</p> <p>Contatta</p> <p>Salva</p>

4.44€/mq

4.33€/mq



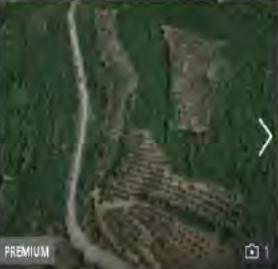
Terreno in strada provinciale 19, s.n.c, Bucine

15.000 €

5.840 m2 Non edificabile

prezzo trattabile

[Contatta](#) [Salva](#)



Terreno agricolo Strada Provinciale Procacci, Bucine

€ 55.000 88.500 m² superficie

Uliveto con bosco

In Loc. San Pancrazio in posizione collinare esposta al sole vendiamo uliveto di circa tre ettari con 580 piante di Ulivo. Troviamo inoltre quasi sei ettari di bosco. All'interno dell'uliveto è stata realizzata una...

[CONTATTA](#) [Salva](#)



Terreno agricolo, Bucine

€ 50.000 30.000 m² superficie

bucine, frazione collinare vendiamo appezzamento di terreno di circa 3 ettari quasi completamente ad ulivi tutti a frutto, il terreno è terrazzato quindi facilmente lavorabile. è presente un annesso agricolo di circa 40 mq in buone condizioni con focolare.

[CONTATTA](#) [Salva](#)

2.56€/mq

0.64€/mq

1.66€/mq

Lotto 2: Quotazioni VAM (TERRENI)

Osservando le Quotazioni VAM 2021 (VALORI AGRICOLI MEDI) dell'Agenzia delle Entrate della provincia di Arezzo, **il valore VAM medio** al metro quadrato per i terreni varia a seconda dell'utilizzo.

Ufficio del territorio di AREZZO



Valori Agricoli Medi della provincia

Annualità 2021

Dati Pronunciamento Commissione Provinciale n. del 24/05/2021

Pubblicazione sul BUR n. 22 del 03/06/2021

Data: 30/11/2021
Ora: 11.29.40

COLTURA	REGIONE AGRARIA N°: 3 COLLINE VALDARNO <small>Comuni di: BUCINE, CAPOLONA, CASTELFRANCO DI SOPRA, CASTIGLION FIBROCCHI, CAVRIGLIA, LATERINA, LORO CIUFFENNA, MONTEVARCHI, PERGINE VALDARNO, PIANDISCO, SAN GIOVANNI VALDARNO, TERRANUOVA BRACCIOLE, CASTELFRANCO PIANDISCO, LATERINA PERGINE VALDARNO</small>			REGIONE AGRARIA N°: 4 VALTIBERINA <small>Comuni di: ANGHIANI, MONTERCHI, SAN SEPOLCRO</small>			Informazioni aggiuntive
	Valore (Euro/Ha)	Sup. > 500	Coltura più redditizia	Valore (Euro/Ha)	Sup. > 500	Coltura più redditizia	
BOSCO CEDUE E MISTO	4000,00	SI	SI	4000,00	SI	SI	
BOSCO D'ALTO FUSTO	4400,00			4400,00			
CASTAGNETO DA FRUTTO	4500,00			5500,00			
COLTURE IN SERRA	50000,00			50000,00			11-DA VALUTARE A PARTE GLI IMPIANTI E ATTREZZATURE FISSE)
COLTURE ORTIVE A PIENO CAMPO	50000,00			50000,00			
FRUTTETO SPECIALIZZATO	22000,00			16000,00			7-TRATTASI DI IMPIANTI DI ETA MEDIA A PARTIRE DALLA MESSA IN DIMORA) 11-DA VALUTARE A PARTE GLI IMPIANTI E ATTREZZATURE FISSE)
INCOLTO PRODUTTIVO E STERILE	1500,00			1500,00			6-TERRENO NON IDONEO ALLA COLTIVAZIONE CHE DIA SPONTANEAMENTE UN PRODOTTO VALUTABILE ANCHE MINIMO)

Ufficio del territorio di AREZZO

Valori Agricoli Medi della provincia
Annualità 2021

Data: 30/11/2021
Ora: 11.29.40

Dati Pronunciamento Commissione Provinciale
n. del 24/05/2021

Pubblicazione sul BUR
n.22 del 03/06/2021

REGIONE AGRARIA N°: 3 COLLINE VALDARNO Comuni di: BUCINE, CAPOLONA, CASTELFRANCO DI SOPRA, CASTIGLION FIBOCCHI, CAVRIGLIA, LATERINA, LORO CIUFFENNA, MONTEVARCHI, PERGINE VALDARNO, PIANDISCO, SAN GIOVANNI VALDARNO, TERRANUOVA BRACCIOLINI, CASTELFRANCO PIANDISCO, LATERINA PERGINE VALDARNO					REGIONE AGRARIA N°: 4 VALTIBERINA Comuni di: ANGLIARI, MONTERCHI, SAN SEPOLCRO			
COLTURA	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive
PARCO, SEDIMI RUSTICI, GIARDINI, ORTI FAMILIARI E RESEDI	80000,00				80000,00			
PASCOLO	2100,00				2100,00			
SEMINATIVO ARBORATO INTENSIVO	24000,00			1-TRATTASI DI TERRENO CLASSIFICATO CATASTALMENTE DALLA 1 ALLA 3 CLASSE)	25000,00			1-TRATTASI DI TERRENO CLASSIFICATO CATASTALMENTE DALLA 1 ALLA 3 CLASSE)
SEMINATIVO ARBORATO ORDINARIO	8000,00				8000,00			
SEMINATIVO IRRIGUO	26000,00			2-TRATTASI DI SEM. NUDO O ARBORATO INTENSIVO CON IMPIANTI FISSI O MOBILI)	28000,00			2-TRATTASI DI SEM. NUDO O ARBORATO INTENSIVO CON IMPIANTI FISSI O MOBILI)
SEMINATIVO NUDO INTENSIVO	24000,00			1-TRATTASI DI TERRENO CLASSIFICATO CATASTALMENTE DALLA 1 ALLA 3 CLASSE)	25000,00			1-TRATTASI DI TERRENO CLASSIFICATO CATASTALMENTE DALLA 1 ALLA 3 CLASSE)

Descrizione	Mq	€/Mq	Stima
Part. ■■■ - seminativo	4.700 mq	€ 2.40/mq	€ 11.280,00
Part. ■■■ - bosco misto	380 mq	€ 0.40/mq	€ 152,00
Part. ■■■ - seminativo arborato	7.340 mq	€ 2.40/mq	€ 17.616,00
Part. ■■■ - bosco misto	2.553 mq	€ 0.40/mq	€ 1021,20
Somma	14.973 mq		€ 30.069,20

VALORE V.A.M. medio è di:
€ 2,00/Mq (€20.000,00/Ha)

Lotto 2: Stima del più probabile valore di mercato per i terreni agricoli

Il sottoscritto c.t.u. ritiene, in base alle proprie considerazioni e valutazioni a carattere discrezionale, di dover stimare

il più probabile valore di mercato dei terreni agricoli
€ 2,50 al metro quadrato - €25.000/Ha

Lotto 2:**Stima complessiva**

Il sottoscritto c.t.u., tenuto conto di:

- (A) = Superficie commerciale
- (B) = Deprezzamento per l'ottenimento della conformità catastale.
- (C) = Deprezzamento per il ripristino dell'area agricola con demolizioni e rimozioni.

ritiene che **il più probabile valore di mercato del Lotto 2** è arrotondabile ad:**€ 27.618,00**

(in lettere: VENTISETTEMILASEICENTODICIOTTO/00)

E ritiene che **il più probabile prezzo di vendita all'asta del Lotto 2** è arrotondabile ad:**€ 23.500,00**

(in lettere: VENTITREMILACINQUACENTO/00)

Descrizione	Mq	€/Mq	Stima
(A) Sup. commerciale	14.973 mq	€2.50/mq	€ 37.432,00
(B) Deprezzamento per l'ottenimento della conformità catastale			€ 2.500,00
(C) Deprezzamento per il ripristino dell'area agricola			€ 7.314,00
STIMA del Valore di mercato dell'intera proprietà			€ 27.618,00
(D) Deprezzamento per vendita forzata	15%		€4.142,00
TOTALE PREZZO VENDITA ALL'ASTA			€ 23.475,00

Lotto 2: In risposta al Quesito n. 18

se l'immobile è pignorato solo pro quota:

- verifichi l'esistenza di eventuali trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli anche sulle quote non pignorate a carico di tutti i comproprietari;
- verifichi se l'immobile sia divisibile in natura e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti indicando il valore di ciascuno di essi, tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro;
- 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;

In risposta al quesito n. 18, il sottoscritto c.t.u ha verificato che il **Lotto 2** risulta gravato da formalità pregiudizievoli soltanto per uno dei proprietari quale [REDACTED] mentre non risulta gravato da formalità pregiudizievoli per la sig.ra [REDACTED] (ALLEGATO 21).

Inoltre il sig. [REDACTED] è sottoposto al decreto ingiuntivo [REDACTED] del [REDACTED] rg [REDACTED]
Rep. [REDACTED] del [REDACTED] (ALLEGATO 47).

Dalla tabella in basso si può osservare che la quota pignorata è stimata in:

€ 11.750,00

(in lettere UNDICIMILASETTECENTOCINQUANTA/00)

	Quota di proprietà	Valore stimato	Valore della singola quota di proprietà
[REDACTED] (esecutato)	1/2	€ 23.500,00	€ 11.750,00
[REDACTED] (non esecutata)	1/2	€ 23.500,00	€ 11.750,00
	1/1		€ 23.500,00
Somma valore U.I. esecutata			€ 11.750,00

Il c.t.u. avendo verificato l'entità del Lotto 2 valuta che esso non sia divisibile pertanto si conferma la stima per l'intero lotto.

Lotto 2: In risposta al Quesito 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.

Nulla in proposito.

Lotto 2: In risposta al Quesito n. 20

Nel caso di immobili abusivi non sanabili indichi il valore del terreno, al netto dei costi di demolizione.

Il c.t.u. come anticipano al quesito 17 e come richiesto indica il valore del terreno al netto dei costi di demolizione

Descrizione	Mq	€/Mq	Stima
(A) Sup. commerciale generale	14.973 mq	€2.50/mq	€ 37.432,00
(C) Deprezzamento per il ripristino dell'area agricola			€ 7.314,00
<u>TOTALE valore richiesto</u>			<u>€ 30.118,00</u>

*
*
*

LOTTO 3

Lotto 3: In risposta al Quesito n. 1

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

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

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

In risposta al Quesito 1. il sottoscritto c.t.u. ha accertato che la documentazione allegata al fascicolo processuale, ai sensi dell'ex-art. 567 c.p.c., risulta completa ad eccezione di quanto segue:

-Nella Relazione Notarile a cura del Notaio [REDACTED] alle pagine 2 e 8 inerente l'argomento Provenienze Storiche viene citato un atto di compravendita del terreno sito in Bucine, Foglio 22, Part. [REDACTED] rata B di 613 mq (particella da cui derivano le particelle 504 e 274) rogito Noiaio [REDACTED] [REDACTED] avente un errore di trascrizione dati circa la data di stipula e il numero di repertorio.

Da puntuali ricerche effettuate presso l'Ufficio della Conservatoria dei registri Immobiliari di Arezzo e relativo riscontro presso l'Archivio Notarile di Arezzo, l'atto di compravendita rogito Notaio [REDACTED] è stato stipulato in data [REDACTED] Repertorio [REDACTED] Raccolta [REDACTED] e Trascritto in Arezzo il 22 aprile [REDACTED] al numero [REDACTED] (anziché stipulato il 03 aprile [REDACTED] Repertorio [REDACTED] (ALLEGATO 24).

PROVENIENZE STORICHE

Gli immobili di cui trattasi pervennero ai signori [REDACTED] nato a Bucine (AR) il 2 marzo 1943 Codice fiscale [REDACTED] e [REDACTED] nato a Bucine (AR) il 17 giugno 1940 Codice fiscale [REDACTED] in forza dei seguenti titoli:

1) quanto all'immobile NCEU fg. 22 part. [REDACTED] e NCT fg. 22 part. [REDACTED] già part. [REDACTED] per acquisto fattone in parti uguali, tra maggior consistenza, con atto di compravendita rogito notaio [REDACTED] in data 3 aprile 1969, numero [REDACTED] li repertorio, trascritto ad Arezzo il 22 aprile 1969 al numero [REDACTED]

Lotto 3: In risposta al Quesito n. 2

integrare la documentazione eventualmente mancante, acquisendo, ove non depositate: a) planimetria catastale e planimetria allegata all'ultimo progetto approvato o alla concessione in sanatoria; b) anche se anteriore al ventennio, copia integrale del titolo di provenienza al debitore dell'immobile pignorato;

Lotto 3: Documentazione catastale

Il Lotto 3 è composto da un appartamento posizionato al piano terra e primo di un fabbricato bifamiliare (NCEU Foglio 22, part. [REDACTED]) ubicato in [REDACTED]. L'appartamento sub. [REDACTED]

fg. 22 part. [redacted] ente urbano di mq. 596 derivante da tipo mappale del [redacted] protocollo n. [redacted] in atti dal 22 [redacted] presentato il 21 aprile 2010 (n. [redacted] dalla fusione delle seguenti aree:

- part. [redacted] di mq. 533, già a sua volta derivante giusta frazionamento del 22 aprile 2010 protocollo [redacted] in atti dal 22 aprile 2010 presentato il 21 aprile 2010 (n. [redacted], dal frazionamento della part. [redacted] di mq. 610, già a sua volta derivante dal frazionamento del 25 marzo 1969 in atti dal 11 maggio [redacted] dalla part. [redacted].

- part. [redacted] di mq. 63 già a sua volta derivante giusta frazionamento del 22 aprile 2010 protocollo n. [redacted] in atti dal 22 aprile 2010 presentato il 21 aprile 2010 (n. [redacted], dal frazionamento della part. [redacted] di mq. 70, già a sua volta derivante dalla variazione d'ufficio del 21 maggio 1981 in atti dal 13 luglio 1983 (n. 1281), dalla variazione delle part. [redacted]

B – L'Area Urbana posta in adiacenza al lotto edificato Part. [redacted] (Via [redacted], snc).

Si tratta di un' area urbana di 77 mq e terreno censiti in Catasto del Comune di Bucine NCEU fg. [redacted] part. [redacted] piano T – vi [redacted] altresì identificata al NCT – partita 1 fg. 22 part. [redacted]

In proprietari sono: [redacted] Per la quota di 1/2 ciascuno e con piena proprietà. [redacted] è interessato dalla presente procedura di esecuzione immobiliare mentre non lo è [redacted]

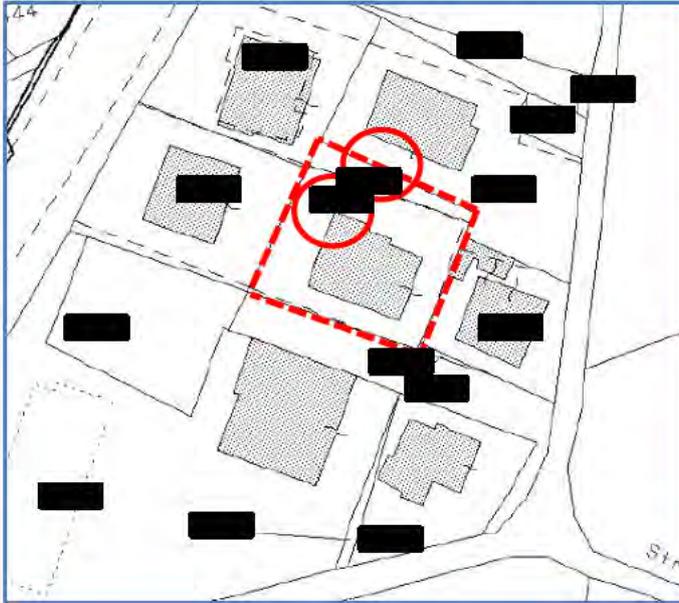
L'area urbana NCEU fg. 22 part. [redacted] deriva dalla variazione del 23 aprile 2010 protocollo n. [redacted] in atti dal 23 aprile 2010 divisione-ristrutturazione (n. [redacted]), dalla soppressione delle seguenti unità NCEU Foglio 22, [redacted] in analogia all'origine della proprietà immobiliare dell'abitazione.

Il terreno NCT – partita 1 fg. 22 part. [redacted] deriva dal frazionamento del 22 aprile 2010 protocollo n. [redacted] in atti dal 22 aprile 2010 presentato il 21 aprile 2010 (n. [redacted], dal frazionamento della part. [redacted] di mq. 610, già a sua volta derivante dal frazionamento del 25 marzo 1969 in atti dal 11 maggio 1 [redacted]

Il 22.02.2007 è stata presentata pratica di Variazione Identificativi per allineamento mappe n. [redacted] in atti dal 22.02.2007 (n. [redacted])

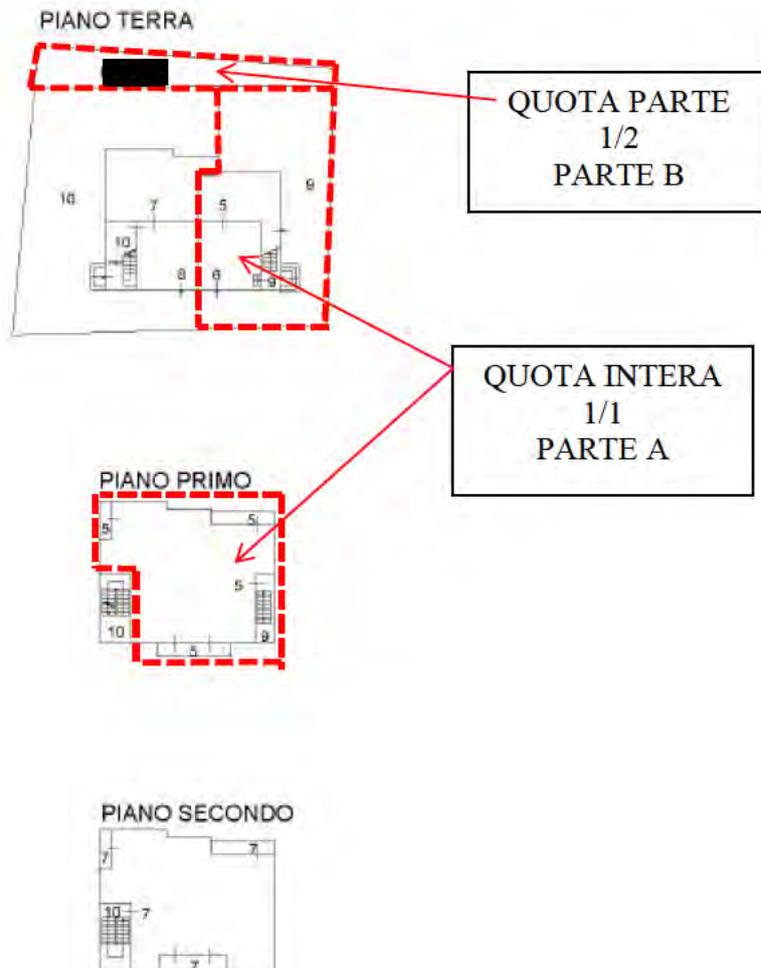
*
*
*
*
*
*
*
*
*
*





Stralcio di mappa catastale
NCEU Bucine
Foglio 22, Part. [redacted] e Part. [redacted]
Lotto 3

Stralcio di ELABORATO PLANIMETRICO CATASTALE PART. [redacted]



**Stralcio di Planimetria catastale dell'Appartamento
(Foglio 22, Part. [REDACTED])**

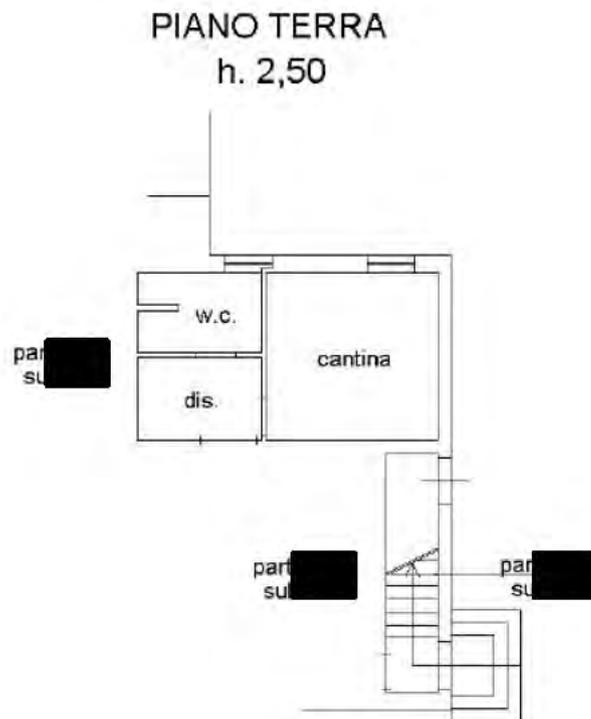


figure non in scala



Stralcio di Planimetria catastale dell'Appartamento (Foglio 22, Part. [redacted])

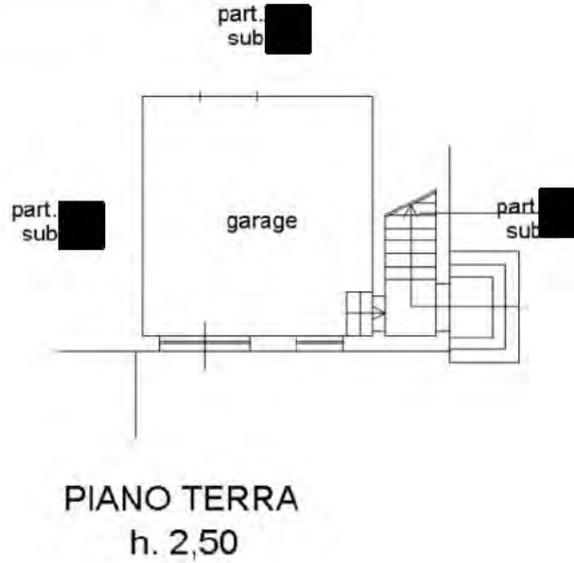
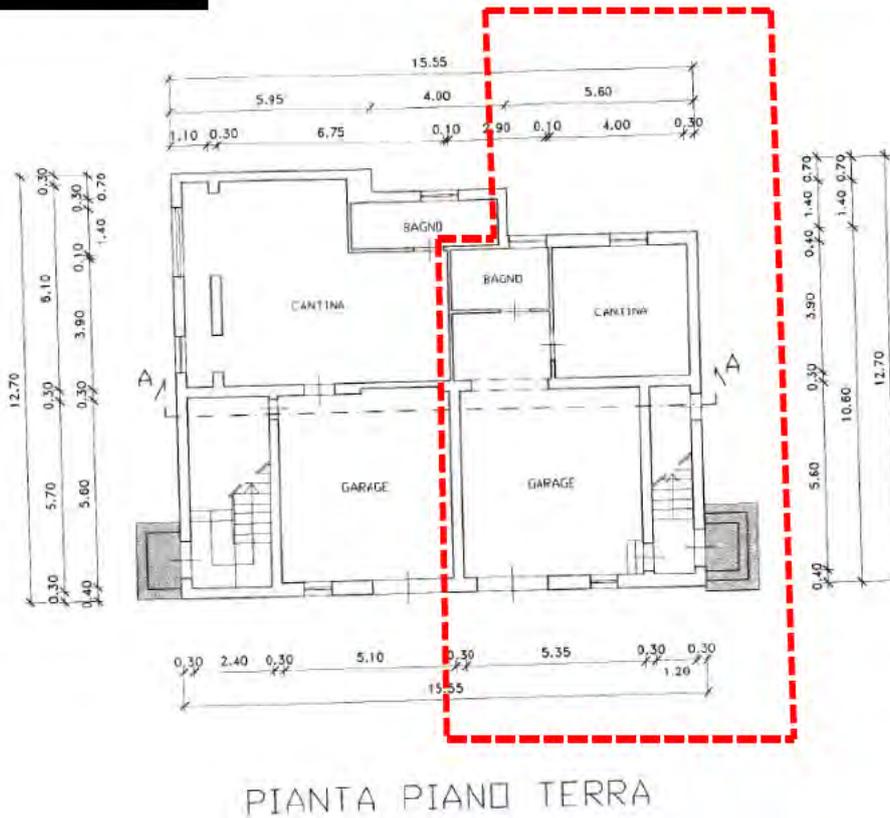
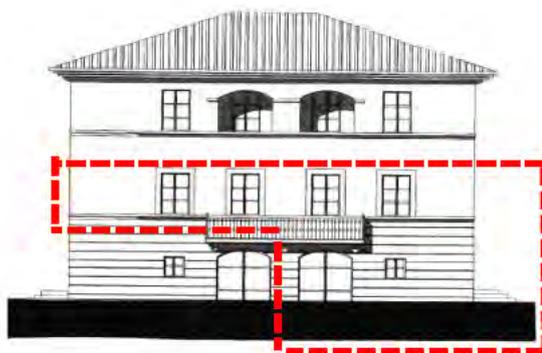
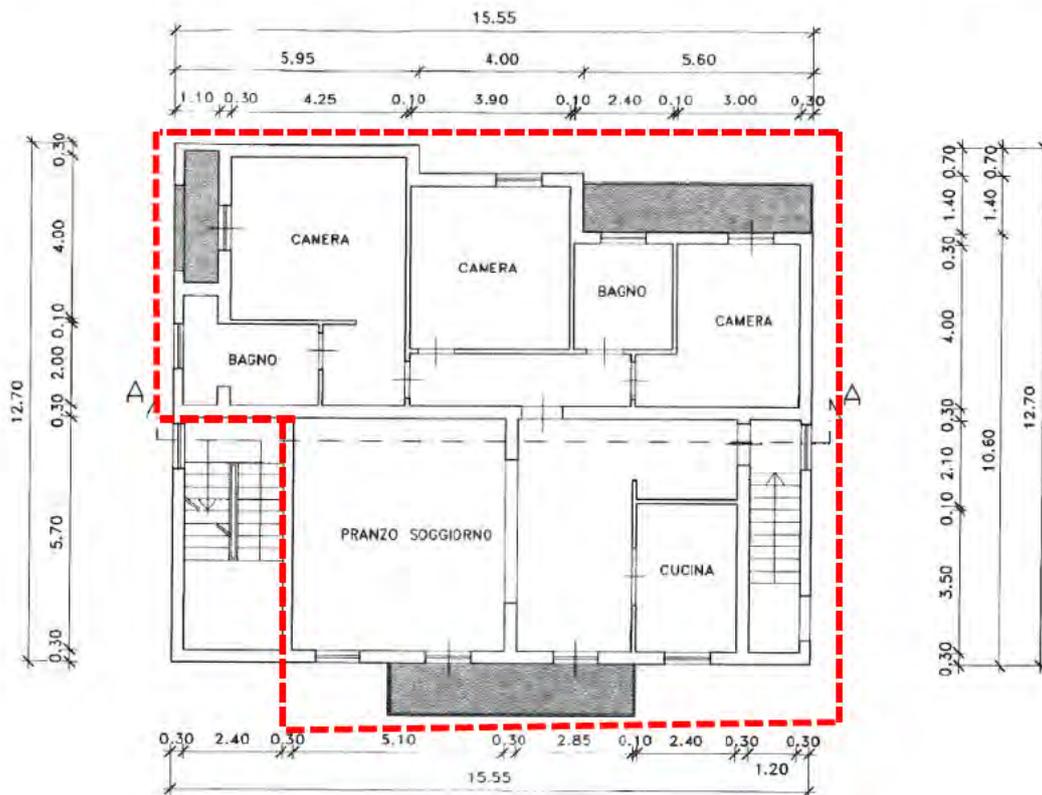


figura non in scala

Planimetria ultimo progetto approvato

L'ultimo progetto approvato dall'Ufficio Edilizia del Comune di Bucine sia per l'appartamento, che per il garage, entrambi tratti dalla Pratica Edilizia n. [redacted] variante alla Concessione Edilizia n. [redacted]

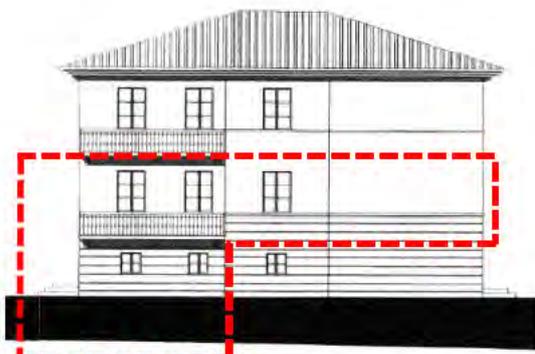




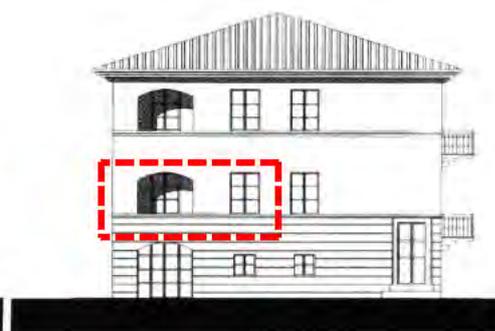
PROSPETTO PRINCIPALE



PROSPETTO LATERALE DESTRO



PROSPETTO POSTERIORE



PROSPETTO LATERALE SINISTRO

Il CTU allega alla presente (**ALLEGATO 29**) completo estratto Certificato di Abitabilità n° [REDACTED] del [REDACTED] e intera cartella dell' ultima Pratica Edilizia n. [REDACTED] variante alla Concessione Edilizia n. [REDACTED]

Lotto 3: **Titoli di provenienza**

Il Lotto 3 si compone di due parti: **parte A** (abitazione con garage) di proprietà [REDACTED] e la **Parte B** (area urbana confinante con il sopraddetto resede dell'abitazione e garage) di proprietà [REDACTED]. [REDACTED] sono interessati dalla presente esecuzione immobiliare mentre non lo è [REDACTED].

La parte **A** (abitazione, garage e resede) è pervenuto al debitore esecutato in forza di:

ATTO	REGISTRAZIONE	A FAVORE:	CONTRO:
SCRITTURA PRIVATA DI COMPRAVENDITA [REDACTED]	TRASCRIZIONE in Montevarchi [REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
SCRITTURA PRIVATA DI DIVISIONE [REDACTED]	TRASCRIZIONE in Montevarchi [REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
ATTO DI COMPRAVENDITA [REDACTED]	TRASCRIZIONE in Montevarchi [REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
ATTO DI COMPRAVENDITA [REDACTED]	TRASCRIZIONE in Montevarchi [REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
ATTO AMMINISTRATIVO DI DEVOLUZIONE AD ENTI ECCLESIASTICI	ex art. 22-28-30 della Legge 222/85 del 20 maggio 1985 trascritto ad Arezzo il 2 [REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
ATTO DI COMPRAVENDITA [REDACTED]	TRASCRIZIONE in AREZZO [REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]

DESCRIZIONE DELLA PROVENIENZA:

1. **SCRITTURA PRIVATA DI COMPRAVENDITA** del [REDACTED] (**ALLEGATO 22**): trattasi dell'atto di acquisto dell'appartamento corredato da garage e resede, a favore di [REDACTED] unico proprietario al tempo coniugato e in regime di separazione dei beni. Il Venditore è il padre [REDACTED]

Scrittura Privata di compravendita: data [REDACTED] e autenticata Notaio Dott. [REDACTED] di Montevarchi, numero di repertorio [REDACTED] Raccolta n. [REDACTED] Nota di trascrizione registrata

presso la Conservatoria dei Pubblici Registri Immobiliari di Montevarchi in data [REDACTED] al Reg. Gen. n. [REDACTED] e Part. [REDACTED]

N.B.= Il sottoscritto c.t.u. ritiene far presente quanto segue:

A. Con **SCRITTURA PRIVATA DI DIVISIONE** del [REDACTED] autenticata dal Notaio Dott. [REDACTED] di Montevarchi, numero di repertorio: [REDACTED] Raccolta n. [REDACTED] Nota di trascrizione registrata presso la Conservatoria dei Pubblici Registri Immobiliari di Montevarchi in data [REDACTED] al Reg. Gen. n. [REDACTED] e Part. [REDACTED] in sig. [REDACTED] entrava in possesso dell'intera proprietà dell'appartamento corredato da garage e resede (oggi identificati al NCEU di Bucine al Foglio 22, part. [REDACTED] sub. [REDACTED]) in regime di separazione dei beni per divisione a metà del fabbricato con il fratello [REDACTED]. (**ALLEGATO 22**)

B. **ATTO DI COMPRAVENDITA** in data [REDACTED] rogito notaio [REDACTED] di Montevarchi, Rep. [REDACTED] e trascritto il [REDACTED] ai numeri [REDACTED] con il quale i fratelli [REDACTED], in regime di separazione dei beni acquistavano dalle relative mogli [REDACTED] la quota di 1/4 (un quarto) di piena proprietà ciascuno del terreno NCT fg. 22 part. [REDACTED] di mq. 70; (tale particella di terreno ha generato successivamente le part. Ie [REDACTED] e [REDACTED] e in seguito la part. [REDACTED] si è unita alla par [REDACTED]). Ad oggi le particelle 3 [REDACTED] risultano soppresse. **Lo stato di regime di separazione dei beni tra i consorti** è stata rogata dal notaio [REDACTED] lo stesso giorno, il [REDACTED] (**ALLEGATO 25**)

C. **ATTO DI COMPRAVENDITA** rogito notaio [REDACTED] di Montevarchi in data 25 febbraio 2003, Repertorio numero [REDACTED] trascritto il 28 febbraio 2003 ai numeri [REDACTED], con il quale [REDACTED] in regime di comunione legale con [REDACTED] a e [REDACTED] in regime di comunione legale con [REDACTED] acquistavano in parti uguali da [REDACTED] - **Della Diocesi Di Arezzo-Cortona-Sansepolcro Sede Arezzo (AR) Codice fiscale [REDACTED]** il diritto di intera piena proprietà dei terreni costituenti una strada già identificati al NCT con il fg. 22 part. [REDACTED] di mq. 345 e NCT fg. 22 part. [REDACTED] di mq. 70; (**ALLEGATO 26**).

D. **ATTO AMMINISTRATIVO DI DEVOLUZIONE AD ENTI ECCLESIASTICI** ex art. 22-28-30 della Legge 222/85 del 20 maggio 1985 trascritto ad Arezzo il 20 marzo 1990 ai numeri [REDACTED] portante devoluzione, tra gli altri, delle unità immobiliari di cui alla lettera C. NCT fg. 22 part. [REDACTED] terreno di mq. 345 e NCT fg. 22 part. [REDACTED] di mq. 70 a favore per l'intera piena proprietà all'[REDACTED] - **Della Diocesi Di Arezzo-Cortona-Sansepolcro Sede Arezzo (AR) Codice fiscale [REDACTED]** da parte della [REDACTED] Di [REDACTED] Sede Bucine (AR) codice fiscale [REDACTED]. (**ALLEGATO 27**).

E. **ATTO DI COMPRAVENDITA** rogito notaio [REDACTED] in data [REDACTED] 9, repertorio n° [REDACTED], trascritto ad Arezzo il 22 aprile 1969 al numero [REDACTED], con il quale [REDACTED] acquistavano in parti uguali la part. [REDACTED] (da cui deriva la part. [REDACTED] di mq. 610) da parte della [REDACTED] Sede Bucine (AR) codice fiscale [REDACTED] per la costruzione della propria abitazione. (**ALLEGATO 24**).

Lotto3: In risposta al Quesito n. 3

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



In risposta al Quesito 3, il sottoscritto c.t.u. ha accertato che sul **Lotto 3** grava quanto segue (vedasi Elenco formalità riportato all' **ALLEGATO 30**)

TABELLA ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

DESCRIZIONE		Particolare	Publico ufficiale	Soggetto contro	Soggetto a favore
ISCRIZIONE	██████████ IPOTECA VOLONTARIA MUTUO	██████████	██████████	██████████	██████████
ISCRIZIONE	██████████ ATTO GIUDIZIARIO IPOTECA GIUDIZIALE Decreto Ingiuntivo	██████████	██████████	██████████	██████████
TRASCRIZIONE	██████████ ATTO GIUDIZIARIO VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI	██████████	██████████	██████████	██████████
TRASCRIZIONE	██████████ DOMANDA GIUDIZIALE	██████████	██████████	██████████	██████████
TRASCRIZIONE	██████████ ATTO GIUDIZIARIO VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI	██████████	██████████	██████████	██████████

DESCRIZIONE:

1. ISCRIZIONE per Ipoteca Volontaria. Trattasi di:

Mutuo del ██████████ a rogito Notaio Dott. ██████████ di Montevarchi, Repertorio n. ██████████

Nota di Iscrizione registrata presso la Conservatoria dei Registri Pubblici Immobiliari di Arezzo in data ██████████ al Reg. Part. ██████████

Ipoteca giudiziale: capitale € 300.000,00, Spese € 150.000,00, per un totale di €450.000,00.

Durata 30 anni.

A favore: ██████████ (rappresentato dal Legale Avv. L. ██████████ San Giovanni Valdarno).

Contro: ██████████

Immobili ipotecati: Appartamento (sub. 5) + Garage (sub. 6) + resede (sub.9)

Ubicazione Immobili: Bucine, Via ██████████

Immobili a garanzia: quota parte Lotto 3 (Parte A) della presente Perizia.

Tale Iscrizione riguarda la **quota di proprietà dell'esecutato ██████████, pari ad 1/1 della Parte A del Lotto 3.**

2. ISCRIZIONE per Ipoteca Giudiziale. Trattasi di:

Atto Giudiziaro del ██████████ del Tribunale di Lucca (LU), Repertorio n. ██████████

Nota di Iscrizione registrata presso la Conservatoria dei Registri Pubblici Immobiliari di Arezzo in data ██████████ al Reg. Part. ██████████

Ipoteca giudiziale: capitale € 482.002,83, Interessi € 31.474,60, Spese € 6.522,57, per un totale di €520.000,00.

A favore: C ██████████ (rappresentato dal Legale Avv. ██████████ di Lucca domiciliato presso Avv. ██████████ del foro di Arezzo).

Soggetto contro: ██████████

Tale formalità è riferita a tutti i Lotti descritti nella presente Perizia, di cui

Il Lotto 1 è descritto all'Immobile n. 1, 2 e 3 dell'Unità negoziale n. 3

Il Lotto 2 è descritto all'Immobile n. 1,2,3 e 4 dell'Unità negoziale n. 6

Il Lotto 3 è descritto all'Immobile n.1 dell'Unità negoziale n. 1 e all'Immobile n.1, 2 e 3 dell'Unità negoziale n. 5.

Il Lotto 4 è descritto all'Immobile n. 2 dell'Unità negoziale n. 1, all'Immobile n. 1,2,3,4,5 dell'Unità negoziale n. 2, all'Immobile n. 1 dell'Unità negoziale n. 4.

3- TRASCRIZIONE CONTRO del [REDACTED] **trattasi di:**

Atto giudiziario del 2 [REDACTED] dall'Ufficiale Giudiziario di Arezzo Repertorio n. [REDACTED] - Nota di Trascrizione registrata presso la Conservatoria dei Registri Pubblici Immobiliari di Arezzo in data [REDACTED] al Reg. Gen. [REDACTED] e **Part.** [REDACTED] ATTO ESECUTIVO del Tribunale di Arezzo a seguito di VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

A favore: [REDACTED] rappresentato dal Legale Avv. [REDACTED] di San Giovanni Valdarno).

Contro: [REDACTED]

Immobili ipotecati: Appartamento (sub. 5) + Garage (sub. 6) + resede (sub.9)

Ubicazione Immobili: Bucine [REDACTED]

Immobili a garanzia: quota parte Lotto 3 (Parte A) della presente Perizia.

Tale trascrizione colpisce la **quota di proprietà dell'esecutato** [REDACTED] **pari ad 1/1 della Parte A del Lotto 3 e più precisamente immobile** [REDACTED] **dell'Unità Negoziale 1.**

4- TRASCRIZIONE CONTRO del [REDACTED] **trattasi di:**

Domanda Giudiziale del [REDACTED] presso il Tribunale di Arezzo Repertorio n. [REDACTED]; - Nota di Trascrizione registrata presso la Conservatoria dei Registri Pubblici Immobiliari di Arezzo in data [REDACTED] Gen. [REDACTED] e **Part.** [REDACTED]

A favore: [REDACTED] (rappresentato dal Legale Avv. [REDACTED])

Contro: [REDACTED]

Immobili interessati: Appartamento (sub. 5) + Garage (sub. 6) + resede (sub.9), quota parte Lotto 3 (Parte A) della presente Perizia.

Ubicazione Immobili: Bucine, Via [REDACTED]

Tale trascrizione riguarda la **quota di proprietà dell'esecutato** [REDACTED] **pari ad 1/1 della Parte A del Lotto 3 e più precisamente immobile n° 1,2,3 dell'Unità Negoziale 1 per mancato Atto di Compravendita a favore della signora** [REDACTED] **a seguito di Scrittura Privata per Contratto Preliminare di Vendita del** [REDACTED]

5- TRASCRIZIONE CONTRO del [REDACTED] **trattasi di:**

Atto giudiziario del [REDACTED] Tribunale di Arezzo Repertorio n. [REDACTED] - Nota di Trascrizione registrata presso la Conservatoria dei Registri Pubblici Immobiliari di Arezzo in data [REDACTED] al Reg. Gen. [REDACTED] e **Part.** [REDACTED] ATTO ESECUTIVO del Tribunale di Arezzo a seguito di VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

Soggetto a favore: [REDACTED] (rappresentato dal Legale Avv. [REDACTED] di Genova e domiciliato presso [REDACTED] del Foro di Arezzo).

Soggetto contro: [REDACTED]

Tale formalità è riferita a tutti i Lotti descritti nella presente Perizia, di cui

Il Lotto 1 è descritto all'Immobile n. 1, 2 e 3 dell'Unità negoziale n. 3

Il Lotto 2 è descritto all'Immobile n. 1,2,3 e 4 dell'Unità negoziale n. 6

Il Lotto 3 è descritto all'Immobile n.1 dell'Unità negoziale n. 1 e all'Immobile n.1 e 2 dell'Unità negoziale n. 5 e all'Immobile n.1 dell'Unità negoziale n. 7.



Il Lotto 4 è descritto all'Immobile n. 2 dell'Unità negoziale n. 1, all'Immobile n. 1,2,3,4,5 dell'Unità negoziale n. 2, all'Immobile n. 1 dell'Unità negoziale n. 4.

Lotto 3: In risposta al Quesito 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, eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

Il sottoscritto c.t.u. ,da quanto emerso dalle ispezioni ipotecarie sugli intestatari attuali e precedenti (ALLEGATO 22) del Lotto 3, [REDACTED], ritiene far presente quanto segue:

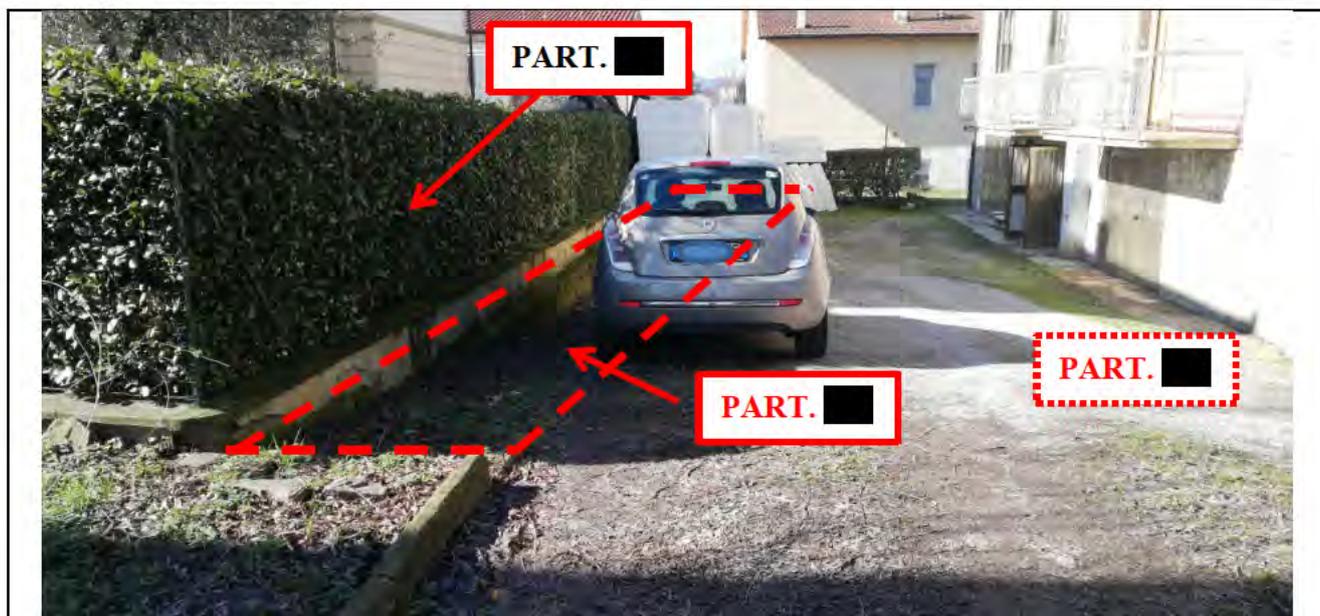
-ATTO TRA VIVI DI COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO con scrittura privata autenticata dal Notaio [REDACTED] in Monteverdhi del [REDACTED] [REDACTED] e trascritta on Arezzo il [REDACTED] al gen [REDACTED] (ALLEGATO 23).

In tale atto in Sig. [REDACTED] proprietario della proprietà censita al Catasto di Bucine al Foglio 22, part. [REDACTED], sub [REDACTED] concedeva al Sig. [REDACTED] proprietario della proprietà censita al Catasto di Bucine al Foglio 22, part. [REDACTED] sub [REDACTED] i servitù di presa d'acqua e di acquedotto esclusivamente per irrigare il giardino, dal pozzo insistente nel resede sub. [REDACTED]

Non è possibile riscattare o eliminare tale servitù.

-La particella Area Urbana di 77 mq censita al Catasto di Bucine al Foglio 22, Part. [REDACTED] non gode di alcun diritto né servitù. Tale particella è frutto del frazionamento della Particella [REDACTED] per VARIAZIONE del [REDACTED] protocollo n. A [REDACTED] in atti dal [REDACTED] Registrazione: DIVISIONE-RISTRUTTURAZIONE (n. [REDACTED]).

Questa porzione di terreno inerbito si colloca fuori dalla recinzione del resede del fabbricato insistente nella particella attuale [REDACTED]. Non esiste accesso ufficiale alla particella e nella forma sembra dare continuità al resede del fabbricato insistente sulla part. [REDACTED]. Tale Area Urbana è di Proprietà [REDACTED] e risulterebbe facilmente accessibile direttamente dai resedi personali delle due unità immobiliari sulla Particella [REDACTED] effettuando il taglio della recinzione sul muretto di confine.





Inoltre, come già risposto al quesito 3, è esistente un procedimento giudiziario sul bene pignorato corrispondente alla (TRASCRIZIONE CONTRO del [redacted]) (ALLEGATO 30) e trattasi di: **Domanda Giudiziale del [redacted] presso il Tribunale di Arezzo Repertorio [redacted]** - Nota di Trascrizione registrata presso la Conservatoria dei Registri Pubblici Immobiliari di Arezzo in data [redacted] 0 al Reg. Gen. [redacted] e Part. [redacted]

A favore: Signor [redacted] (rappresentato dal Legale Avv. [redacted])

Contro [redacted]

Immobili interessati: Appartamento (sub. [redacted]) + Garage (sub. [redacted] + resede (sub [redacted]), quota parte Lotto 3 (Parte A) della presente Perizia.

Ubicazione Immobili: Bucine [redacted]

Tale trascrizione riguarda la quota di proprietà dell'esecutato [redacted] pari ad 1/1 della Parte A del Lotto 3 e più precisamente immobile n° 1,2,3 dell'Unità Negoziale 1 per mancato Atto di Compravendita a favore della signora [redacted] seguito di Scrittura Privata per Contratto Preliminare di Vendita del [redacted].

Questa trascrizione è stata formalizzata qualche giorno prima dell'atto giudiziario esecutivo di verbale di pignoramento immobili promosso da [REDACTED] della presente esecuzione immobiliare.

Lotto 3: In risposta al Quesito 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;

Nulla in merito.

Lotto 3: In risposta al Quesito 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; verifichi presso la cancelleria civile del Tribunale:

- a) l'attuale pendenza delle cause relative a domande trascritte (se risultanti dai RR.II.)*
- b) la data di emissione e il contenuto dell'eventuale provvedimento di assegnazione della casa coniugale al coniuge separato o all'ex-coniuge dell'esecutato che occupa l'immobile (e acquisirne copia);*

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;*

In risposta al Quesito 6, le formalità che dovranno essere cancellate sono quelle indicate nella risposta al Quesito 3.

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.= se 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.

In particolare:

- per quanto riguarda la DOMANDA GIUDIZIALE DEL [REDACTED] SI DICHIARA CHE LA CAUSA E' ANCORA IN CORSO.

-Per quanto riguarda diritti d'uso o servitù è presente soltanto il diritto di attingimento acqua per irrigazione giardino.



-
-Per quanto riguarda la part. 504 si dichiara che non avendo attualmente formale accesso alla strada da nessuna particella confinante abbia una limitazione d'uso importante.

Lotto 3: In risposta al Quesito n. 7

descrive l'immobile pignorato, previo necessario accesso all'interno, ed accurata verifica toponomastica presso il comune, indicando con esattezza: il comune, la frazione o località, l'indirizzo completo di numero civico, l'interno, il piano e l'eventuale scala; caratteristiche interne ed esterne; superficie commerciale in metri quadrati; altezza interna utile; superficie commerciale in mq; esposizione; condizioni di manutenzione; confini (nel caso di terreni e di fabbricati); dati catastali attuali; eventuali pertinenze, accessori e i millesimi di parti comuni. Qualora si tratti di più immobili pignorati, fornisca la descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto (un paragrafo per ciascuna porzione: abitazione, magazzino ecc.). Specifichi se il debitore sia titolare di beni comuni non pignorati, posti a servizio dei beni pignorati;

Lotto 3: Descrizione del Lotto 3

Il **Lotto 3** è composto da due parti: **Parte A e Parte B**.

La **Parte A** è porzione di un fabbricato edificato nel 1969, ristrutturato nel 1997 ed è composto da due abitazioni con ingresso indipendente. La **Parte A** in oggetto è posta in Bucine, [REDACTED], ed è consistente in un'abitazione posta al piano terreno e primo corredato da un garage al piano terra e da scala interna di collegamento e resede privato. La **Parte A** è di proprietà 1/1 di [REDACTED]a. La zona d'abitazione vera e propria si colloca al primo piano ed è composta da una zona giorno con ingresso, ampio vano ad uso pranzo/soggiorno con ampio balcone sul fronte, cucina, zona notte composta da disimpegno, tre camere accessoriate da terrazze e due bagni con finestra. Il vano scale privato collega il piano d'abitazione con il piano terra dove si trovano il garage (utilizzato come locale d'abitazione) e disimpegno adducente a cantina (utilizzata a cucina) e bagno. Tutti i locali sono dotati di finestre. Sotto al vano scale si trova un piccolo ripostiglio con accesso esterno.

La **Parte B** è una piccola particella (part. [REDACTED] consistente un'Area Urbana di 77 mq che si trova in zona attigua alla parte del resede retrostante all'abitazione. Tal area non è ben identificata fisicamente e risulta utilizzata come area a resede del fabbricato Part. [REDACTED]. La **Parte B** è di proprietà condivisa di [REDACTED] e [REDACTED]. Sulla **Parte B** non sono presenti servitù di transito né di accesso e non può ritenersi unità immobiliare autonoma.

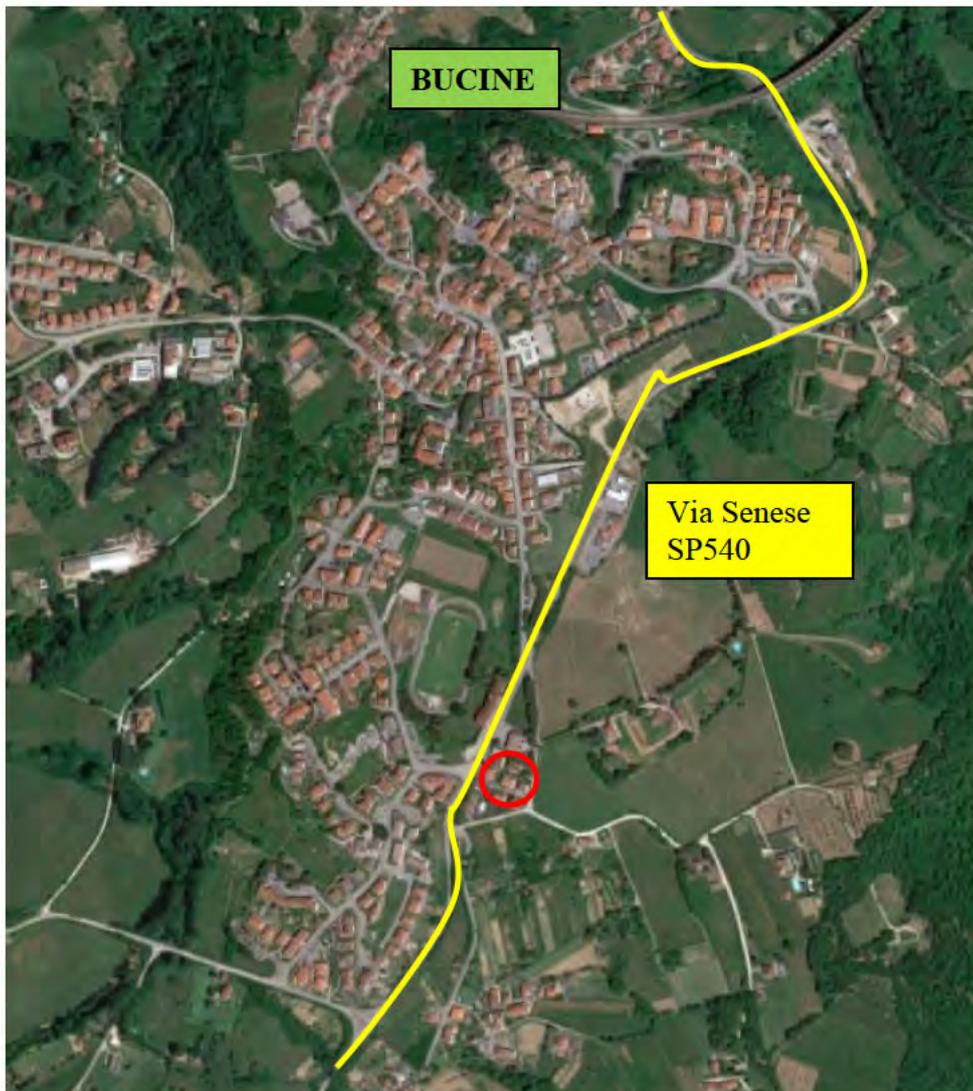
Il CTU ha ritenuto necessario unire nello stesso **Lotto 3** le due parti in quanto facenti parte della stessa procedura esecutiva e geometricamente adiacenti.

Lotto 3: Ubicazione

Il **Lotto 3** è ubicato nel Comune di Bucine, Via [REDACTED] posizionato nella parte a sud e fuori del Centro abitato di Bucine. L'abitazione si colloca nei pressi della Strada Provinciale SP540 "Via Senese" e a pochi passi dalla Stazione dei Carabinieri.

*
*
*
*
*
*
*
*
*
*
*
*
*
*
*





Lotto 3: Descrizione degli accessi (pedonale e carraio)

Al fabbricato si accede dalla strada privata (parte Lotto 4) di proprietà [REDACTED] (Part. [REDACTED] da cui la particella [REDACTED] in cui insiste il fabbricato gode di servitù di passo dal 1969. Con Atto Notaio [REDACTED] ALLEGATO 24) veniva stipulato che la part. [REDACTED] godesse sempre di servitù di passo dalla part. [REDACTED]. Nell'anno 2003 sulla strada (parte Lotto 4) veniva realizzato un cancello pedonale e carrabile a servizio dei fabbricati di Via [REDACTED]. Tale cancello fu successivamente contestato dai vicini d'abitazione e dal Comune di Bucine con Ricorso al Tar Toscana. Tale ricorso ad oggi risulta decaduto per mancato interesse al proseguimento dalle parti (ALLEGATO 42) .



Ingresso edificio

Accesso pedonale e
carrabile alla Strada
internaAccesso carrabile e pedonale
dalla Strada interna all'abitazione provata (Lotto3)

Dalla Strada privata si accede con un altro sistema di accessi all'abitazione in oggetto: Un Cannello carrabile e uno pedonale di accesso al resede ad uso esclusivo.

Lotto 3: Tipologia costruttiva

La tipologia costruttiva del fabbricato del **Lotto 3** è caratterizzata da prospetti esterni intonacati e pitturati di chiaro con decoro lineare al piano terra. Le facciate sono in ottimo stato conservativo.

La struttura portante del fabbricato è composta da muratura portante.

I solai dei piani orizzontali e della copertura sono in latero cemento. La recinzione perimetrale è realizzata con muretto in cemento armato e rete a maglia sciolta su cui insiste una siepe folta e ben curata di altezza 2 metri circa.



Prospetto
e lato ovest



Retro

Lotto 3: **Caratteristiche interne ed esterne**

Le finiture interne dell'appartamento sono caratterizzate da:

- pavimenti della zona giorno dell'appartamento in cotto, della zona notte in parquet (laminato) e del piano terra in gres porcellanato colore chiaro. Terrazze esterne rivestite con pavimentazione in cotto. Gradini rivestiti il lastre di pietra/marmo. Soglie in pietra serena.
- porte in legno pantografate laccate chiaro, porte legno/vetro.
- Rivestimenti ben curati del bagno del piano terra e primo piano con mattonelle di medio formato e caratterizzati da differenti colori e schemi di posa.
- Caminetto al piano interrato zona garage, forno a legna al piano terra nella zona cucina e caminetto della zona soggiorno al piano primo.
- Controsoffitto in cartongesso nella zona di accesso al primo piano.
- La porta di collegamento fra il garage e la cantina è in legno e non porta REI antincendio.

Le finiture esterne dell'appartamento sono caratterizzate da:

- Portone di ingresso provvisto di blindatura.
- facciate esterne in intonaco colorato chiaro e decorato con rilievi in negativo.
- Infissi in legno con venature legno a vista e con persiane in legno verniciati di verde al primo piano mentre le persiane sono in PVC/alluminio al piano terra.

N.B.= All'interno del ripostiglio esterno è presente la caldaia a gas metano con tubo di espulsione dei fumi non a norma.

L'area Urbana, **Parte B** del Lotto 3, è con finitura a terra in ghiaia permeabile all'acqua. Non vi sono segni evidenti di delineamento geometrico della superficie.



Lotto 3: Superficie commerciale

La superficie commerciale del compendio immobiliare pignorato è ricavata in applicazione della norma UNI 10750, che riporta i seguenti criteri di computo della "superficie commerciale", oltre ad altre norme tecniche di settore (Legge 27/07/78 nr. 392 legge sull'equo canone; Codice per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie. Novembre 2009. Edito dall'ABI associazione bancaria italiana; D.P.R. nr. 132/98 Allegato C, (comunemente usato per il calcolo delle superfici commerciali) "Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria"; L. 457/78).

Ricordo che il computo della superficie commerciale, trattandosi di un immobile destinato ad uso residenziale, è determinato dai seguenti fattori:

- la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;

- le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;

- le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e ecc.).

Il computo delle superfici coperte deve essere effettuato con i criteri seguenti: a) 100% delle superfici calpestabili;

b) 100% delle superfici pareti divisorie interne (non portanti);

c) 50% delle superfici pareti portanti interne e perimetrali.

Nel caso di immobili indipendenti e/o monofamiliari la percentuale di cui al punto c) deve essere considerata al 100%.

Il computo delle superfici di cui al punto c) non potrà, comunque, eccedere il 10% della somma di cui ai punti a) e b).

	Mq	Coeff. Riduttivo	Sup. commerciale
Superficie coperta calpestabile + murature	161.74	100%	161.74
Superficie del balcone	16.50	30%	4.95
Superficie garage	34.00	50%	17.00
Superficie cantine	32.00	50%	16.00
Superficie scoperta	150	10%	15
<u>TOTALE SUP. COMMERCIALE</u> <u>abitazione</u>			214.69 mq

Poiché il garage non ha caratteristiche di inalienabilità rispetto all'appartamento, si deve considerare la superficie commerciale dell'intera parte abitativa stimata in Mq 214.69.

*

Lotto3: Altezze interne (Mt)

L'appartamento ha un'altezza interna di Mt 2,97.

Il garage e cantina ha un'altezza interna di Mt 2,50.

*

Lotto 3: Esposizione (orientamento delle facciate esterne)

L'appartamento è esposto a tutte e 4 gli orientamenti cardinali.

L'Area Urbana (Part. ■■■■) è esposta a nord.

*

Lotto 3: Condizioni di manutenzione

Dal sopralluogo effettuato in data 16 febbraio 2022, il **Lotto 3** si presenta in buono stato conservativo, ad eccezione di:

- Microlesioni allungate su pavimento piano terra garage.
- Microlesioni allungate su soffitto piano garage.



- Microlesioni allungate su soffitto piano abitabile zona soggiorno.
- Esfoliazione di tinteggiatura e crepe su intonaco su parapetto esterno loggia primo piano.



Lotto 3: ***Dati catastali attuali***



I. Unità Immobiliari site nel Comune di BUCINE (Codice B243) - Catasto dei Fabbricati													
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub.	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo	Dati ulteriori
1		22					A/2	4	9 vani	Totale: 174 m ² Totale escluse aree scoperte** : 169 m ²	Euro 836,66	VIA [redacted] piano: [redacted]	Annotazione T.1. Inscrizione in visura dei dati di superficie.
2		22					C/6	4	30 m ²	Totale: 34 m ²	Euro 100,71	VIA [redacted] piano: [redacted]	Annotazione T.1. Inscrizione in visura dei dati di superficie.

Immobile 1: Annotazione: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)

Immobile 2: Annotazione: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)

Totale: vani 9 m² 30 Rendita: Euro 937,37

Intestazione degli immobili indicati al n. 1

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[redacted]	[redacted]	(1) Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni

DATI DERIVANTI DA: INSTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del [redacted] con Modello Unico in atti del [redacted] Sede: MONTEVARCHI Registrazione: Sede: COMRAVENUTA [redacted] Sede: [redacted]

Dati della richiesta	Comune di BUCINE (Codice: B243) Provincia di AREZZO
Catasto Fabbricati	Foglio: 22 Particella: [redacted] Sub. [redacted]

Bene comune non censibile dal 26/03/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub.	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
1		22										VARIAZIONE TOPOGRAFICA [redacted] protocollo: [redacted] 3/2015 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTI AN [redacted]	

Indirizzo: [redacted] No: [redacted] piano: 1-4;

Mappali Terreni Censuati
Codice Comune B243 - Sezione - Foglio 22 - Particella [redacted]

Dati della richiesta	Comune di BUCINE (Codice: B243) Provincia di AREZZO
Catasto Fabbricati	Foglio: 22 Particella: [redacted]

INTESTATI

1	[redacted]	(1) Proprietà per 1/2
2	[redacted]	(1) Proprietà per 1/2

Unità Immobiliare dal 26/03/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub.	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
1		22					area urbana			77 m ²		VARIAZIONE TOPOGRAFICA [redacted] protocollo: [redacted] 15 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO AN [redacted]	

Indirizzo: VIA SAN DONATO POGI piano: T;

Lotto 3 è identificato al Catasto della Provincia di Arezzo, Comune di Bucine, come segue:

- Foglio 22, Part [redacted], Sub [redacted] - abitazione
- Foglio 22, Part [redacted], Sub [redacted] - garage
- Foglio 22, Part [redacted], Sub [redacted] bene comune non censibile
- Foglio 22, Part [redacted] Area Urbana di 77 mq

*

Lotto 3: Confini

L'appartamento (sub. [redacted]) il garage (sub. [redacted]) e il resede (sub. [redacted]) sono confinanti con il vano scala (sub. [redacted]) dell'appartamento vicino (sub. [redacted]) e garage (sub. [redacted]) di proprietà: [redacted] (sub. [redacted]). Detti confinanti sono proprietari della restante quota del fabbricato residenziale.

La particella [redacted] è frapposta fra la predetta particella [redacted] e la particella [redacted] di proprietà [redacted]

Lotto 3: *Pertinenze esclusive*

Il Sub. 9 costituisce BCNC bene comune non censibile a comune con il subalterno [REDACTED]

*

Lotto 3: *Quote millesimali*

Non sono stati costituiti i millesimi condominiali tra le due abitazioni.

Lotto 3: *Documentazione fotografica vani interni*

Ingresso carrabile e pedonale da strada privata con servitù di passo	Ingresso garage
Ingresso abitazione	Lato retrostante con fontanello per attingimento acqua per irrigazione giardino
Abitazione piano 1: ingresso e soggiorno	Zona soggiorno
cucina	camera

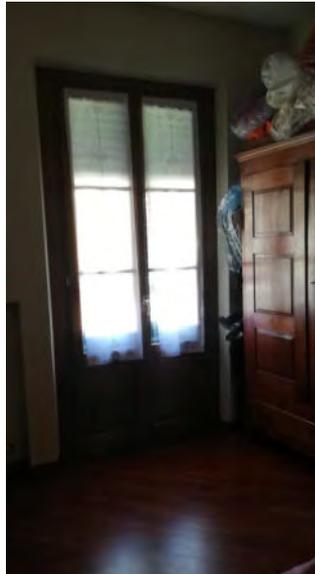




camera



camera



Terrazze e loggia



<p>Bagni piano abitabile</p> 	<p>Bagno e ripostiglio esterno sottoscala</p> 
<p>garage</p> 	<p>garage</p> 
<p>disimpegno cantina piano terra</p> 	<p>Bagno piano terra</p>  





Impianto autonomo Contatore gas metano, Contatore acqua potabile



Impianto autonomo Contatore energia elettrica

Documentazione fotografica Lotto 3 Parte B - Part. ■■■





Lotto 3: In risposta al Quesito n. 8

accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento, evidenziando, in caso di rilevata difformità:

- se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;
- se i dati indicati in pignoramento, ancorché erronei, consentano comunque l'individuazione del bene;
- se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, abbiano in precedenza individuato l'immobile; in quest'ultimo caso rappresenti la storia catastale del compendio pignorato;

il sottoscritto c.t.u. ha verificato la corrispondenza tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento.

Lotto 3: In risposta al Quesito n. 9

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

il sottoscritto c.t.u. ha verificato la corrispondenza tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nella documentazione catastale. Non si ravvisano elementi che contrastino la "conformità Catastale" o che varino la rendita catastale. La planimetria è conforme allo stato attuale.

Lotto 3: In risposta al Quesito n. 10

Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale, acquisendo, nel caso di terreni, il certificato di destinazione urbanistica.

In risposta al Quesito n. 10, il sottoscritto c.t.u., ha accertato quanto segue:

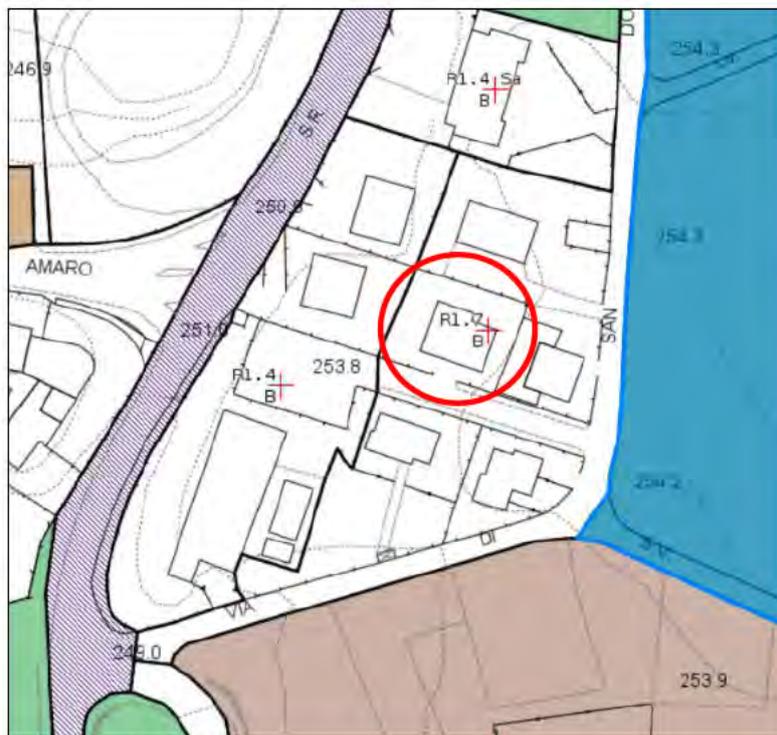
Si allega il Certificato di destinazione urbanistica (ALLEGATO 19) in cui è compresa l'analisi della particella [REDACTED] comunque di dimensioni 77 mq.

Disciplina urbanistica al momento vigente

La disciplina urbanistica vigente include il **Lotto 3** in una zona a destinazione d'uso residenziale.

NORMATIVA VIGENTE SULL'AREA - Piano Operativo (Sit Comune di Bucine)

USI DEL SUOLO E MODALITÀ DI INTERVENTO E ATTUAZIONE

**sistemi, sottosistemi e ambiti**

sistema insediativo, sistema della residenza, centri e frazioni di fondovalle, tessuti residenziali recenti a densità medio-bassa (R1.7)

zone omogenee e standard urbanistici

zona B - parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle zone A

Art. 80 Ambito R1.7: tessuti residenziali recenti a densità medio-bassa

1. Sono tessuti a prevalente destinazione residenziale a densità piuttosto bassa connotati dal principio insediativo della casa isolata su lotto, mono o plurifamiliare, lottizzazioni da spazi totalmente privatizzati.

2. Queste aree sono da assoggettare ad interventi di riqualificazione, orientati essenzialmente al mantenimento del principio insediativo:

Sugli edifici che rientrano all'interno di tali zone omogenee sono consentiti, con esclusione delle aree dove nelle Tavole di progetto "Usi del suolo e modalità di intervento ed attuazione" sia riportato il riferimento esplicito ad un diverso tipo di intervento, interventi di:

- - manutenzione ordinaria;
- - manutenzione straordinaria;
- - restauro e risanamento conservativo;
- - ristrutturazione edilizia conservativa;
- - ristrutturazione edilizia ricostruttiva;
- - sostituzione edilizia, anche con incremento volumetrico fino al 20% del volume edificato e comunque non eccedente il limite di 60 mq di SE;
- - interventi pertinenziali con volume edificabile aggiuntivo accessorio non superiore al 20% del volume edificato e comunque non eccedente il limite di 30 mq di SE;
- - interventi di addizione volumetrica una tantum sugli edifici esistenti, fino al 20% del volume edificato, comunque non eccedente il limite di 60 mq di SE.

Per interventi eccedenti la ristrutturazione edilizia conservativa dovrà essere assicurato il rispetto dei seguenti parametri urbanistici:

- - Rc max: 60%

Altezza massima 2 piani e comunque il progetto dovrà dimostrare la omogeneità dell'intervento rispetto all'altezza degli edifici limitrofi esistenti.

3. Sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:

- - attività direzionali, limitatamente a uffici privati, studi professionali, sedi di associazioni (Tu1);
- - attività commerciali, limitatamente all'artigianato di servizi personali e residenziali;
- - attività turistico ricettive.

Lotto 3: In risposta al Quesito 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 dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli **abusi** riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto degli artt. 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n.47, e 46 comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, indicando i costi per l'eventuale ripristino nel caso in cui l'abuso non sia sanabile; dovrà altresì procedere alla verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali somme già corrisposte o da corrispondere;*

In risposta al quesito n. 11, il sottoscritto c.t.u. elenca di seguito i Titoli precedenti autorizzativi, nonché la Dichiarazione di Abitabilità e la Verifica della conformità edilizia del **Lotto 3 Parte A**. Per quanto riguarda la **Parte B**, trattandosi di Area Urbana non edificata si dichiara che non è legata ad alcun titolo edilizio.

Lotto 3: Titoli precedenti autorizzativi

I Titoli precedenti autorizzativi rilasciati dal Comune di Bucine per il **Lotto 3, Parte A**, inerente l'appartamento posto al piano terra e primo del fabbricato sono i seguenti:

- 1) **CONCESSIONE EDILIZIA N° [REDACTED] DEL [REDACTED]** per la costruzione di un fabbricato bifamiliare con garages al piano terra.
- 2) **CERTIFICATO DI ABITABILITA'** rilasciato al n° [REDACTED] del [REDACTED]. (ALLEGATO 29).
- 3) **CONDONO EDILIZIO [REDACTED] protocollo [REDACTED] del [REDACTED]** per cambio di destinazione d'uso di parte del piano terra da box a locali accessori all'abitazione e opere esterne **ANCORA NON PERFEZIONATO PER MANCATO PAGAMENTO DEGLI ONERI A SALDO.**
- 4) **CONCESSIONE EDILIZIA N° [REDACTED] del [REDACTED]** (Pratica [REDACTED]) per il progetto di Ristrutturazione edilizia di tutto il fabbricato con aumento di volumetria.
- 5) **VARIANTE ALLA CONCESSIONE EDILIZIA** (N° [REDACTED] del [REDACTED] - Pratica [REDACTED] n° [REDACTED] DEL [REDACTED] (Pratica [REDACTED] 9) che consiste nell'ultimo progetto (ALLEGATO 29).

Lotto 3: ABITABILITÀ

Per l'appartamento posizionato al piano primo e terra è stata rilasciata apposita Dichiarazione di Abitabilità: Prot. [REDACTED] el [REDACTED] (Allegato 29).

*



Lotto3: Verifica conformità edilizia

In risposta al quesito n. 11, il sottoscritto c.t.u., avendo compiuto gli accertamenti tecnici, segnala le seguenti difformità edilizie:

- 1) Rispetto la pratica edilizia ultima depositata, VARIANTE n° [REDACTED] DEL [REDACTED] ALLA CONCESSIONE EDILIZIA N° [REDACTED] del [REDACTED] si notano alcune differenze tra lo stato di progetto e lo stato realizzato. E' bene dichiarare che tutte le pratiche edilizie a parte la Concessione Edilizia di prima realizzazione non sono state chiuse con regolare certificate di fine lavori.

DIFFERENZE PROSPETTICHE: al piano terra si ravvisa che le finestre siano state realizzate di dimensione diversa e in posizione lievemente traslata rispetto quanto contenuto nel progetto (planimetrie e prospetti). Si ritiene che tale soluzione sia certamente migliorativa ma che non sia stata circostanziata da un idoneo deposito di fine lavori. Questo aspetto per'altro è corettamente rappresentato della planimetria catastale. Nel progetto di variante non si vede la sagoma dei finestroni attraverso il parapetto in elementi lineari in ferro.

IMPIANTI: la fossa biologica è posizionata in modo difforme rispetto quanto rappresentato nell'ultimo progetto depositato.

Gli Impianti di climatizzazione non sono stati realizzati in conformità alle norme UNI specifiche.

DIFFERENZE INTERNE: al piano terra ci sono delle differenze sui tramezzi interni. E' stato realizzato il tramezzo per la realizzazione della doccia ed è stato ristretto il varco del disimpegno tra il garage e la cantina. Al posto del garage e della cantina si riscontrano due ambienti con caratteristiche tipiche degli ambienti d'abitazione. In cantina è presente un forno a legna e arredi di pregio e nel garage è stato realizzato un caminetto.

Nella pratica del **Condono Edilizio** si fornisce una planimetria in cui si rappresenta un ripostiglio all'interno del garage. Nella pratica edilizia successiva invece il locale ripostiglio non è presente. Detta Pratica di Condono non è stata ancora definita.

Al piano primo, a seguito di rilievo metrico effettuato in maniera di dettaglio, si riscontrano alcune differenze metriche sulla posizione di alcuni tramezzi interni. Non ci sono variazioni volumetriche.

Presso l'archivio delle Pratiche Edilizie del Comune di Bucine non è presente nessuna pratica edilizia che certifichi l'esistenza di un pozzo il cui attingimento è oggetto di una servitù regolarmente trascritta.

Lotto 3: I costi per la conformità edilizia

Per l'ottenimento della conformità edilizia sono necessario le seguenti operazioni:

- 1) Definizione del Condono edilizio [REDACTED] Prot. [REDACTED] del [REDACTED] revio pagamento degli Oneri a Saldo (con rivalutazione Istat dall'anno 2016 all'anno 2022). Il Comune di Bucine il giorno [REDACTED] Prot. 1 [REDACTED] ha inviato al Sig. [REDACTED] intestatario della pratica del Condono Edilizio il 1° sollecito di pagamento compreso le modalità di pagamento. La cifra richiesta al l'anno 2016 era di **euro 2.066,32**. Tale cifra ad oggi, compresa di rivalutazione Istat anno 2022 (coefficiente di rivalutazione 1.125) ammonta a **euro 2.324,61**.



**COMUNE DI BUCINE**
UFFICIO TECNICO
*Settore 4 - Pianificazione e Sviluppo del Territorio
Edilizia Privata*

Prot. [REDACTED] [REDACTED] *CORA*

Tecnico Rif. [REDACTED]
[REDACTED]

OGGETTO: Condono Edilizio 47/85 - Perfezionamento Istanza Prot. [REDACTED] per cambio di destinazione d'uso di parte del p.t. da box a locali accessori all'abitazione e opere esterne nell'immobile ubicato in Bucine [REDACTED]

1° Sollecito di pagamento

In relazione alla domanda di cui all'oggetto si comunica che risulta **NON PERFEZIONATA** la pratica stessa per la mancanza dei seguenti documenti:

-ricevuta di pagamento oneri concessori e oblazione comunicati con nota prot. [REDACTED]

Oneri a saldo : € 1.992,18

Se non fosse stato provveduto nello stesso anno al pagamento di quanto richiesto si comunica il nuovo importo ottenuto applicando gli interessi legali:

Oneri a saldo : € 2.066,32

Da versare sul c.c.p. n. 14138523 intestato a Comune di Bucine - Servizio tesoreria " capitolo 670 E proventi condono edilizio" -

Distinti saluti

Il Responsabile di Settore
[REDACTED]

2) Ripristino degli ambienti ad uso garage e cantina alla loro originaria destinazione d'uso in quanto l'altezza non permette il cambio di destinazione d'uso e comunque non può essere alienato dall'abitazione il locale ad uso garage.

3) Deposito presso l'Ufficio edilizia del Comune di Bucine della pratica di "ACCERTAMENTO DI CONFORMITA' EDILIZIA" disciplinato dall'art. 36 del Testo Unico dell'Edilizia e art. 209 Legge Regionale Toscana 65/2014. Le spese per la presentazione di detta Pratica Edilizia di "ACCERTAMENTO DI CONFORMITA' EDILIZIA" ammontano, in via precauzionale e preventiva (leggasi i "Limiti e riserve" sotto riportate), ad € 5.500,00 circa, comprensive degli onorari del tecnico professionista incaricato e sanzione di 2.500,00€ da versare al Comune di Bucine. Non occorre la redazione di nuova Planimetria Catastale in quanto tali variazioni non comportano variazioni di Rendita Catastale.

LIMITI E RISERVE

In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sull'immobile pignorato, pur nella volontà del sottoscritto c.t.u. di fornire dati ed informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, lo scrivente deve constatare, che per la natura ed i limiti insiti nel mandato rimesso all'esperto, il sottoscritto non si può sostituire all'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e circa le indicazioni dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti. A seguito degli incontri tra il sottoscritto c.t.u. e gli uffici preposti, gli stessi rimandano all'esito dell'istruttore ricevente la presentazione della pratica edilizia completa di elaborati, scritti e grafici di dettaglio.

Alla luce di ciò, nel rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è stato formulato in termini orientativi e previsionali, e per quanto attiene gli importi economici, in via prudenziale, al fine di aver un quadro utile di massima per le finalità peritali.

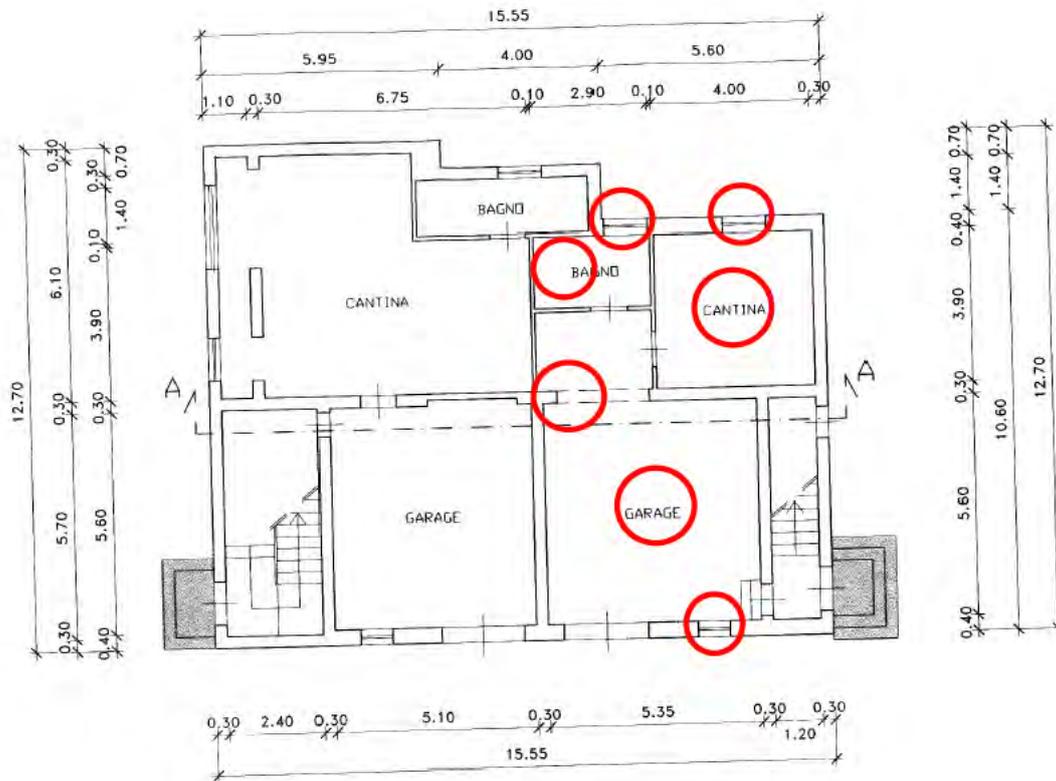
In conclusione, pertanto, è da precisare che quanto indicato può essere soggetto a possibili modifiche e/o integrazioni e che le assunzioni di informazioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della presente relazione peritale.

Ad ogni buon conto e nella consapevolezza di quanto sopra esposto, al solo fine di rispondere in modo esaustivo e fornire informazioni complete in ordine al mandato ricevuto, ed in particolare al quesito postomi, potrebbe comunque concretizzarsi una possibile procedura di regolarizzazione dell'immobile.

Lotto 3: Individuazione delle difformità

Il disegno sotto riportato è stato redatto dal sottoscritto c.t.u., a chiarimento degli abusi edilizi sulla base dell'ultimo progetto depositato.

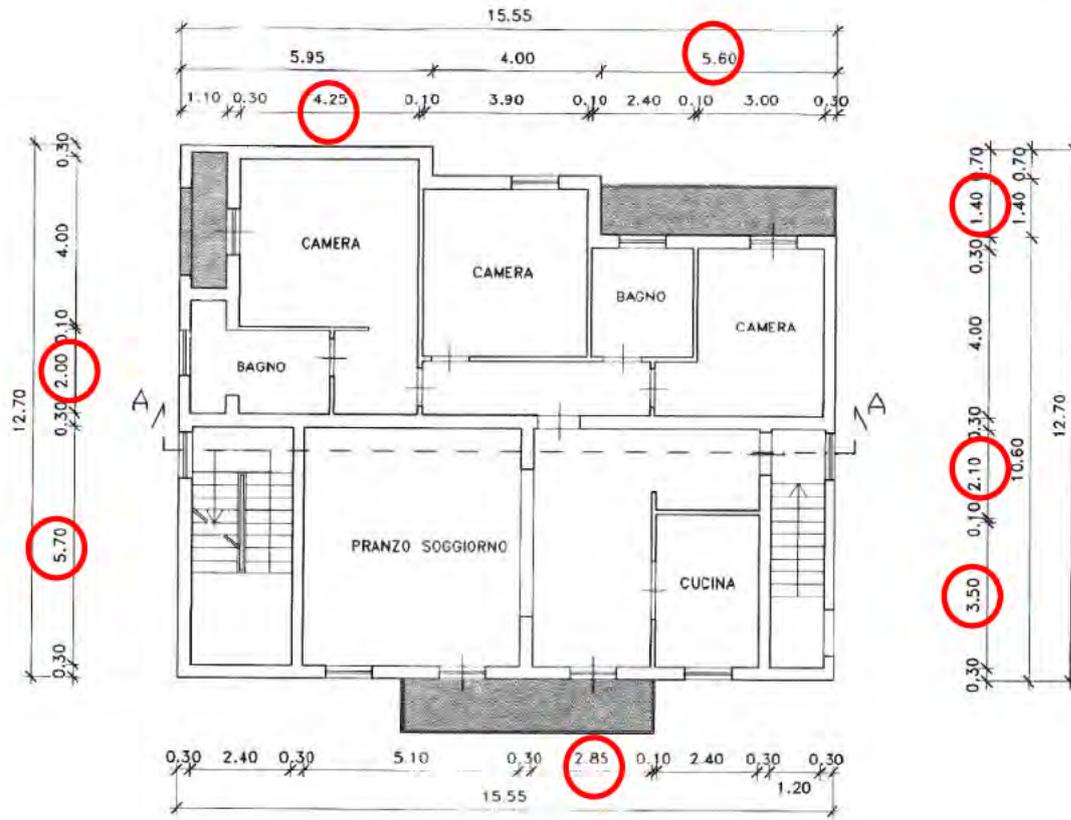
Con il colore rosso sono rappresentate le opere oggetto di ACCERTAMENTO DI CONFORMITA'.



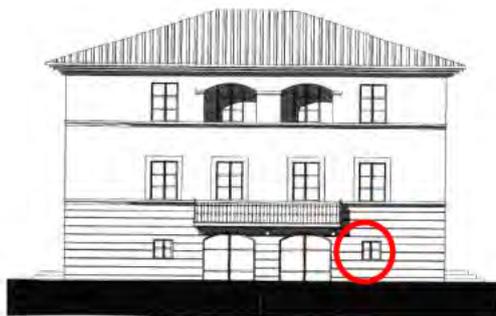
PIANTA PIANO TERRA

*
*
*
*
*
*
*
*
*
*
*
*
*
*
*

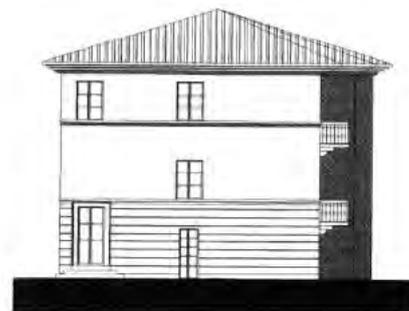




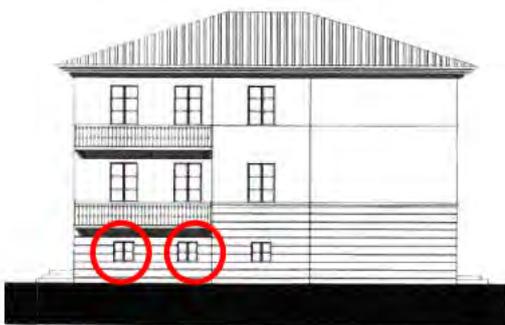
PIANTA PIANO PRIMO



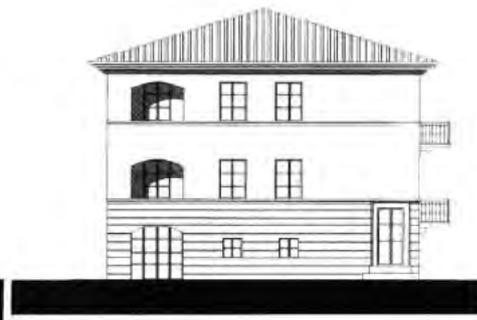
PROSPETTO PRINCIPALE



PROSPETTO LATERALE DESTRO



PROSPETTO POSTERIORE



PROSPETTO LATERALE SINISTRO

Lotto 3: **In risposta al Quesito n. 12**

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

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

In risposta al Quesito 12, il sottoscritto c.t.u. ha accertato che il **Lotto 3 Parte A** ha carattere residenziale ed è utilizzato in proprio e come propria regolare residenza dal proprietario [REDACTED] [REDACTED] assieme alla sig.ra [REDACTED] [REDACTED] ivi regolarmente residente (ALLEGATO 20) senza contratto di affitto o locazione. La **Parte B** Part. [REDACTED] è utilizzata senza contratto di affitto o locazione come piazzale in continuità all'area urbana della Part. [REDACTED] di altra proprietà ([REDACTED] [REDACTED]).

La **Parte B**, Sub. [REDACTED] catastalmente non gode di autonomia reddituale e infatti non è associata nessuna rendita catastale e Il Codice Natura Corrispondente (Secondo le Linee Guida dell'Agenzia delle Entrate inerente istruzioni per compilazione delle successioni, Allegato n°3) è associato alla sigla EU (pertanto non F né T). **Quantunque si voglia associare un Valore di mercato immobiliare all'Area Urbana**, anche in questo caso, al fine di ricercare e stimare il più probabile valore di mercato di tal bene, la valutazione si è basata sulla combinazione del "metodo di confronto di mercato" con le Quotazioni OMI (fonte: Agenzia delle Entrate) equiparando L'Area Urbana al valore di un generico terreno non coltivabile. Si ribadisce che tale proprietà è soltanto per quota parte $\frac{1}{2}$ (per metà) oggetto della presente procedura esecutiva riguardando il bene intestato a [REDACTED].

Lotto 3: **Determinazione del giusto canone di locazione e quantificazione di indennità di occupazione (abitazione e area urbana).**

Il sottoscritto c.t.u., al fine di ricercare e stimare il più probabile valore di mercato dei beni immobili pignorati, ha basato la propria valutazione sulla combinazione del "metodo di confronto di mercato" con le Quotazioni OMI (fonte: Agenzia delle Entrate).

Lott 3: **I prezzi di locazione - "metodo di confronto immobiliare"**

Parte A – parte abitativa

Dalla ricerca svolta presso le principali agenzie immobiliari della zona di Bucine è emerso che i prezzi di locazione degli appartamenti nella zona periferica di Bucine è di circa **7,14 €/m²**.

Al momento attuale, i prezzi in centro arrivano fino a 10.00€/mq ma per la zona periferica e senza particolare transito o attrattiva il prezzo medio può essere di 7,14 €/mq.



Quadrilocale
120 mq 4 locali € 600
Bucine frazione affittasi bellissimo terratetto,
espandibile

Contatta ☆

€ 5.00/mq



€ 6.42/ mq



€ 10.00/ mq

Parte B – Area Urbana

Dalla ricerca svolta presso le principali agenzie immobiliari della zona di **Bucine** è emerso che nella zona non c'è mercato per la locazione dei terreni agricoli e non sono reperibili prezzi di riferimento. Effettuando la ricerca in zone agricole analoghe il valore locativo medio è di 0.07€/mq /anno. La valutazione VAM dell'agenzia Entrate non tratta il valore locativo ma solo di compravendita.

Lotto3: **Quotazioni OMI**

Parte A – Parte Abitativa

Osservando le Quotazioni OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) dell'Agenzia delle Entrate, periodo Anno 2021 – 2 semestre) **il valore OMI medio** al metro quadrato per le abitazioni in classe A/2 di tipo civile con uno stato conservativo ottimo è di 6.50€/mq netto.

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 2

Provincia: AREZZO
Comune: BUCINE
Fascia/zona: Centrali/ABITATI D'LEVANE E BUCINE
Codice di zona: B1
Microzona catastale n.: 1
Tipologia prevalente: Abitazioni civili
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	1000	1350	L	3,9	4,9	N
Abitazioni civili	Ottimo	1650	1850	L	6,1	6,9	N
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	870	1000	L	3,2	3,7	N
Box	NORMALE	670	880	L	3,4	4,6	N
Ville e villini	NORMALE	1200	1650	L	4	5,4	N

Parte B – Area Urbana

La valutazione VAM dell'agenzia Entrate non tratta il valore locativo ma solo di compravendita.

Lotto 3 : Stima del più probabile valore di mercato al Mq

Il sottoscritto c.t.u. ritiene, in base alle proprie considerazioni e valutazioni a carattere discrezionale, di dover stimare **il più probabile valore di mercato dei beni immobili pignorati** è di:

Parte A – Parte Abitativa : 6.82€/mq

Parte B – Area Urbana : 0.07€/mq

Parte A . parte Abitativa

Descrizione	Mq	€/Mq/mese	Stima
(A) Sup. commerciale generica (Quesito 7)	214.69	€ 6.82	€ 1.464,18/mese
<u>Giusto Valore Locativo</u>			<u>1.464,18/mese</u>
<u>Indennità di occupazione</u>			
Deprezzamento del 50% sul valore locativo			<u>€ 732,09/mese</u>

Il canone di locazione è stabilito in € 1.464.18/mese.

Poiché l'unità immobiliare è occupata da terzi in difetto di titoli alcuno,

L'indennità di occupazione e' stabilita in € 732.09/mese.

Parte B – Area Urbana

Descrizione	Mq	€/Mq/mese	Stima
(A) Sup. commerciale generica (Quesito 7)	77.00	€ 0.07	€ 5,39/anno
<u>Giusto Valore Locativo</u>			<u>€5,39/anno</u>
<u>Indennità di occupazione</u>			
Deprezzamento del 50% sul valore locativo			<u>€ 2.69/anno</u>

Il canone di locazione è stabilito in € 5.39/anno.

Poiché l'unità immobiliare è occupata da terzi sia per diritto di proprietà di ½ che di terzi in difetto di titoli alcuno (utilizzo del piazzale ad uso proprio - parcheggio),

L'indennità di occupazione e' stabilita in € 2.36/meseanno

Lotto 3: In risposta al Quesito n. 13

alleghi, avendone fatto richiesta presso i competenti uffici dello stato civile, il certificato di stato libero o l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio degli esecutati titolari degli immobili pignorati (nel caso in cui non sia noto il Comune in

cui è stato contratto il matrimonio, tale luogo sarà desunto dal certificato di matrimonio richiedibile nel Comune di residenza); in caso di convenzioni matrimoniali particolari (non di semplice convenzione di separazione dei beni) acquisisca copia delle stesse presso i competenti uffici;

Si allega per la **Parte A** Certificato Storico di Residenza Anagrafica, di Stato Libero e di Stato di Famiglia di [REDACTED] (ALLEGATO 20).

Si allega per la **Parte B** Certificato Storico di Residenza Anagrafica, di Stato Libero e di Stato di Famiglia di [REDACTED] (ALLEGATO 12).

In Particolare, per la Parte A, il sottoscritto c.t.u. ha verificato dall'Estratto di Riassunto di Matrimonio dell'esecutato.

il sottoscritto c.t.u. ha verificato dall'Estratto di Riassunto di Matrimonio, rilasciato dal Comune di Bucine (ALLEGATO 20), che il debitore esecutato (sig.r [REDACTED] a) [REDACTED]

[REDACTED] regime di separazione dei beni. Successivamente, in data [REDACTED] con provvedimento [REDACTED] gli sposi hanno presentato atto di separazione consensuale al Tribunale di Arezzo. Il 1 [REDACTED] gli sposi hanno presentato ricorso al Tribunale di Arezzo che ha rilasciato in data [REDACTED] la sentenza n. [REDACTED] con la quale è stato dichiarato lo scioglimento del matrimonio.

Attualmente [REDACTED] è in stato libero.

[REDACTED] dall'anno 2009 non fa più parte dello stato di famiglia e non è più residente in Bucine.

La signora [REDACTED] è residente nell'abitazione di Via [REDACTED] in Bucine dal [REDACTED].

In Particolare, per la Parte B, i signori [REDACTED] e [REDACTED] con atto del [REDACTED] a Rogito Notaio [REDACTED] hanno scelto il regime di separazione dei beni.

Lotto 3: In risposta al Quesito n. 14

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

Nulla in proposito.

Lotto 3: In risposta al Quesito 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.

In risposta al Quesito 15, il sottoscritto c.t.u. ha verificato che la **Parte B** è priva di ogni tipo di impianto tecnologico mentre per la **Parte A** presenta la seguente serie (documentata nelle fotografie di cui al quesito 7):

Lotto3: Impianto di trattamento degli scarichi reflui

Fossa biologica presente nel resede personale ma non conforme all'ultimo stato di progetto depositato.

Lotto 3: Impianti elettrici

Presenza di un personale contatore fornitura energia elettrica sul muro di recinzione del fabbricato nel fronte principale a cui si accede dalla strada privata dei signori [REDACTED] e [REDACTED] da cui il fabbricato ha servitù di passo scritto nell'atto di compravendita.

Lotto 3: Impianto idrico

Presenza di un personale contatore fornitura acqua potabile sul muro di recinzione del fabbricato nel fronte principale a cui si accede dalla strada privata dei signori [REDACTED] e [REDACTED] da cui il fabbricato ha servitù di passo scritto nell'atto di compravendita.



L'adduzione idrica per irrigare il giardino è collegata al pozzo privato del sig. [REDACTED] che abitano al piano 2° del fabbricato e autorizzato con atto di servitù. (ALLEGATO 23)

Lotto 3: Impianto gas metano

Presenza di un personale contatore fornitura gas metano sul muro di recinzione del fabbricato nel fronte principale a cui si accede dalla strada privata dei signori [REDACTED] e [REDACTED] da cui il fabbricato ha servitù di passo scritto nell'atto di compravendita.

Lotto 3: Impianto riscaldamento

Nel vano sottoscale a cui si accede dal giardino si trova la caldaia dell'impianto di riscaldamento. Il CTU non entrando in merito ad aspetti di natura prettamente impiantistica suggerisce la supervisione della caldaia da personale specializzato e la corrispondenza adeguata della canna fumaria e l'esistenza del Codice Catasto dell'impianto.

La spesa per la revisione della caldaia e la verifica dell'impianto a specifica normativa ha il costo minimo di 200.00€ mentre l'eventuale trasformazione dell'impianto ha il costo di 3.000.00€.

I termosifoni sono applicati sia sulle pareti interne che esterne e sono in ghisa e in alluminio.

Lotto 3: In risposta al Quesito n. 16

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

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

In risposta al Quesito 16, il sottoscritto c.t.u. ha provveduto a suddividere il compendio immobiliare pignorato, in n. 4 Lotti (vedere pagina 4).

Nel caso specifico del **Lotto 3** infatti il CTU ha provveduto a unire **Parte A e Parte B** in quanto anche se i proprietari sono diversi, le Parti A e B sono comunicanti per un lungo tratto di confine. In Particolare la **Parte B**, Part. [REDACTED] Ente Urbano, non godendo di alcun diritto di passo né d'uso specifico, rimane un lotto intercluso e una particella isolata da tutte le altre unità immobiliari oggetto della presente procedura esecutiva.

Leggasi a tal proposito Lotto3: Risposta al Quesito 4.

Lotto 3: In risposta al Quesito n. 17

determini il valore dell'immobile, con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima, considerando lo stato di conservazione dello stesso immobile e come opponibili alla procedura i soli contratti di locazione, muniti di data certa anteriore alla notifica del pignoramento al debitore e, se di durata ultranovennale, trascritti in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento.

Quanto ai provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, l'assegnazione dovrà essere ritenuta opponibile alla procedura solo se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento; in questo caso l'immobile verrà valutato tenendo conto che l'immobile resterà nel godimento dell'ex coniuge e dei figli fino al raggiungimento dell'indipendenza economica dell'ultimo dei figli; con la precisazione che il provvedimento di assegnazione non ha effetto riguardo al creditore ipotecario che abbia acquistato il suo diritto sull'immobile in base ad un atto iscritto anteriormente alla trascrizione del provvedimento di assegnazione, il quale perciò può fare vendere coattivamente l'immobile come libero.

Nella determinazione del valore di stima, il perito dovrà procedere al calcolo della superficie dell'immobile (previ rilievi metrici), specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (normalmente pari al 15%), previa decurtazione dal valore commerciale complessivo delle spese necessarie alla sanatoria degli abusi od alla demolizione degli abusi non sanabili, e precisando tali



adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;

In risposta al Quesito 17, il sottoscritto c.t.u. ricorda che il più probabile valore di mercato del compendio immobiliare pignorato, trattasi di un importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto al momento attuale in un'operazione svolta tra un venditore ed un acquirente, consenzienti alle normali condizioni di mercato, dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale le parti hanno agito con cognizioni di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione.

Il sottoscritto c.t.u., al fine di ricercare e stimare il più probabile valore di mercato dei beni immobili pignorati, ha basato la propria valutazione sulla combinazione del "metodo di confronto di mercato" con le Quotazioni OMI (fonte: Agenzia delle Entrate).

La **Parte B**, Sub.504 catastalmente non gode di autonomia reddituale e infatti non è associata nessuna rendita catastale e Il Codice Natura Corrispondente (Secondo le Linee Guida dell'Agenzia delle Entrate inerente istruzioni per compilazione delle successioni, Allegato n°3) è associato alla sigla EU (pertanto non F né T). **Quantunque si voglia associare un Valore di mercato immobiliare all'Area Urbana**, anche in questo caso, al fine di ricercare e stimare il più probabile valore di mercato di tal bene, la valutazione si è basata sulla combinazione del "metodo di confronto di mercato" con le Quotazioni OMI (fonte: Agenzia delle Entrate) equiparando L'Area Urbana al valore di un generico terreno non coltivabile. Si ribadisce che tale proprietà è soltanto per quota parte $\frac{1}{2}$ (per metà) oggetto della presente procedura esecutiva riguardando il bene intestato a Brocci Fosco.

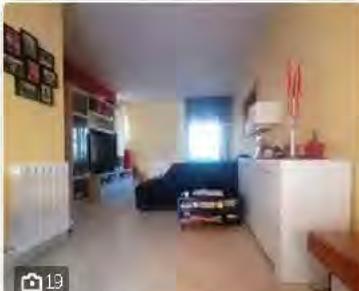
Lotto 3 Parte A: **I prezzi di vendita nel libero mercato (residenziale)**

Dalla ricerca svolta presso le principali agenzie immobiliari della zona del Valdarno superiore è emerso che i prezzi di vendita delle residenze nella zona di Bucine è di circa **1.650,00 €/m²**.

Al momento attuale, i prezzi in centro arrivano fino a 1850.00€/ mq e per le abitazioni di nuova costruzione a 2.560,00€/mq ma per la zona periferica di Bucine e senza particolare transito o attrattiva il prezzo può essere molto inferiore.

€ 1655.00 / mq

€ 1875.00 / mq



Casa Indipendente Bucine [324520]
Bucine (AR) - 5 lug alle 17:30
150.000 € [Visita guidata online](#)
85 mq 4 Locali - (Pisino) 1 Bagno
AGENZIA **Homepal** [Mostra num](#)

€ 1875.00 / mq



Casa Bi/Trifamiliare in Strada Provinciale 16
200 mq 8 locali **€ 240.000**
Tua da € 525/mese
Bucine zona centro, vendesi casa semindipendente, in bellissimo contesto vendiamo porzione di edificio storico [espandi](#)
Contatta ☆

€ 1200.00 / mq



Casa Bi/Trifamiliare
125 mq 5 locali **€ 320.000**
Tua da € 700/mese
Bucine fraz. Levane nuova costruzione [espandi](#)
RIGHI Contatta ☆

€ 2560.00 / mq

Lotto 3 Parte B: I prezzi di vendita nel libero mercato (Area Urbana)

Dalla ricerca svolta presso le principali agenzie immobiliari della zona di Bucine è emerso che i prezzi di vendita dei terreni è di circa **3.77€/m²**.



Terreno in strada provinciale 19, s.n.c, Bucine
15.000 €
5.840 m2 Non edificabile
prezzo trattabile
Contatta [Salva](#)

€ 2.56 / mq



Terreno in via di Montozzi, s.n.c., Bucine

8.000 €

1.800 m2 Non edificabile
recintato

[Contatta](#) [Salva](#)



Terreno a Bucine

650.000 €

150.000 m2 Non edificabile

Podere di circa 15 ettari, terreno seminativo. Sono presenti immobili da ristrutturare a civile abitazione e annessi. Comoda posizione.

[Contatta](#) [Salva](#)

€ 4.44 / mq

€ 4.33 / mq

Lotto 3 – Parte A: Quotazioni OMI (residenziale)

Osservando le Quotazioni OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) dell'Agenzia delle Entrate, **il valore OMI medio** al metro quadrato per le abitazioni civili con uno stato conservativo ottimo è di circa **1750.00€/mq**

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato				
Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 2				
Provincia: AREZZO				
Comune: BUCINE				
Fascia/zona: Centrale/ABITATI DI LEVANE E BUCINE				
Codice di zona: B1				
Microzona catastale n.: 1				
Tipologia prevalente: Abitazioni civili				
Destinazione: Residenziale				
Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)
		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1000	1350	L
Abitazioni civili	Ottimo	1650	1850	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	870	1000	L

Lotto 3 Parte B: Quotazioni VAM (Area Urbana)

Osservando le Quotazioni VAM 2021 (VALORI AGRICOLI MEDI) dell'Agenzia delle Entrate della provincia di Arezzo, **il valore VAM medio** al metro quadrato per i terreni varia a seconda dell'utilizzo. Per i resedi urbani il valore è di **8.00€/mq**.

**QUADRO DI INSIEME DEI VALORI AGRICOLI MEDI PER TIPO DI COLTURA DEI TERRENI
COMPRESI NELLE REGIONI AGRARIE DELLA PROVINCIA DI AREZZO**
Legge n. 10 del 28.01.77 art. 14 Anno di riferimento 2021 Anno di applicazione 2022

TIPO DI COLTURA	REGIONI AGRARIE - VALORI MEDI PER ETTARO ESPRESI IN EURO						
	N. 1 Casentino	N. 2 Alto Tevere	N. 3 Colline Valdarno	N. 4 Valtiberina	N. 5 Colline Valdichiana Ovest	N. 6 Colline Valdichiana Est	N. 7 Colline Arezzo
Seminativo nudo ordinario	6.000,00	6.000,00	6.500,00	6.000,00	6.000,00	6.500,00	6.500,00
Seminativo nudo intensivo (1)	16.000,00	16.000,00	24.000,00	26.000,00	24.000,00	25.000,00	25.000,00
Seminativo arborato ordinario	6.000,00	6.000,00	6.500,00	6.000,00	6.000,00	6.500,00	6.500,00
Seminativo arborato intensivo (1)	16.000,00	16.000,00	24.000,00	26.000,00	24.000,00	25.000,00	25.000,00
Seminativo irriguo (2)	22.000,00	19.000,00	26.000,00	31.000,00	26.000,00	29.000,00	27.000,00
Culture ortive a pieno campo	50.000,00	50.000,00	50.000,00	50.000,00	50.000,00	50.000,00	50.000,00
Culture in serra (3)	50.000,00	50.000,00	50.000,00	50.000,00	50.000,00	50.000,00	50.000,00
Vivaio (4)	45.000,00	45.000,00	48.000,00	45.000,00	45.000,00	48.000,00	45.000,00
Frutteto specializzato (5) (3)	18.000,00	13.000,00	22.000,00	16.000,00	40.000,00	34.000,00	40.000,00
Oliveto promiscuo (6)	10.600,00	8.960,00	17.000,00	10.600,00	15.200,00	17.000,00	15.200,00
Oliveto specializzato	20.400,00	16.800,00	30.000,00	16.800,00	27.600,00	30.000,00	27.600,00
Oliveto specializzato IGP TOSCANO	22.400,00	22.400,00	33.000,00	22.400,00	30.400,00	33.000,00	30.400,00
Vigneto (5)	21.600,00	16.800,00	30.000,00	21.600,00	27.600,00	30.000,00	27.600,00
Vigneto specializzato D.O.P., D.O.C., I.G.T. o I.G.P. (5)	19.500,00	18.200,00	26.000,00	19.500,00	17.000,00	20.000,00	17.000,00
Parco, sedimi rustici, giardini, orti familiari e residui	80.000,00	80.000,00	80.000,00	80.000,00	80.000,00	80.000,00	80.000,00
Pascolo	2.600,00	2.600,00	2.100,00	2.100,00	2.100,00	2.100,00	2.100,00
Preto pascolo artificiale	3.100,00	3.100,00	3.100,00	3.100,00	3.100,00	3.100,00	3.100,00
Bosco alto fusto (7)	4.600,00	4.400,00	4.400,00	4.400,00	4.400,00	4.400,00	4.400,00
Bosco ceduo e misto (7)	4.000,00	4.000,00	4.000,00	4.000,00	4.000,00	4.000,00	4.000,00
Incolto produttivo o sterile (8)	1.500,00	1.500,00	1.500,00	1.500,00	1.500,00	1.500,00	1.500,00

**Lotto 3 – Parte A: Stima del più probabile valore di mercato al
Mq (residenziale)**

Il sottoscritto c.t.u. ritiene, in base alle proprie considerazioni e valutazioni a carattere discrezionale, di dover stimare il **più probabile valore di mercato dei beni immobili residenziali pignorati** è di:

€ 1.700,00 al metro quadrato

**Lotto 3 Parte A:
Stima complessiva**

Il sottoscritto c.t.u., tenuto conto di:

- (A) = Superficie commerciale (leggasi risposta al quesito 7)
- (B) = Deprezzamento per l'ottenimento della conformità edilizia (leggasi risposta quesito 11).
- (C) = Deprezzamento per il pagamento degli oneri per la definizione del condono edilizio nei confronti del Comune di Bucine. (leggasi risposta quesito 11).
- (D) = Adeguamento impianto di riscaldamento. (leggasi risposta quesito 15).
- (E) = Deprezzamento per vendita forzata.

ritiene che **il più probabile valore di mercato del Lotto 3 – Parte A** sia:

€ 353.948,39

(in lettere: TRECENTOCINQUANTATREMILANOVECENTOQUARANTOTTO/39)

E ritiene che **il più probabile valore di vendita all'asta del Lotto 3 – Parte A** sia:

€ 300.856,14

(in lettere: TRECENTOMILAOTTOCENTOCINQUANTASEI/14)

Descrizione	Mq	€/Mq	Stima
(A) Sup. commerciale (Quesito 7)	214.69	€ 1.700,00	€ 364.973,00

<u>Somma parziale</u>			€ 364.973,00
(B) Deprezzamento per l'ottenimento della conformità edilizia con ACCERTAMENTO DELLA CONFORMITA' EDILIZIA			€ 5.500,00
(C) Deprezzamento per Il pagamento degli oneri a saldo per la chiusura del Condo Edilizio nei confronti del Comune di Bucine			€ 2.324,61
(D) Deprezzamento per adeguamento impianto di riscaldamento.			€ 3.200,00
<u>STIMA del Valore di mercato dell'intera proprietà</u>			€ 353.948,39
(E) Deprezzamento per vendita forzata	15%	€ 53.092,25	€ 53.092,25
<u>TOTALE PREZZO VENDITA ALL'ASTA</u>			€ 300.856,14

Lotto 3 – Parte B: *Stima del più probabile valore di mercato al Mq (Area Urbana)*

Il sottoscritto c.t.u. ritiene, in base alle proprie considerazioni e valutazioni a carattere discrezionale, di dover stimare **il più probabile valore di mercato dei beni immobili residenziali (Area Urbana) pignorati** è di:

€ 5.88 al metro quadrato

Perciò in base alla superficie commerciale di 77 mq ritiene che **il più probabile valore di mercato del Lotto 3 – Parte B** sia:

€ 452,76

(in lettere: quattrocentocinquantadue/76)

E che **il più probabile prezzo di vendita all'asta del Lotto 3 – Parte B** sia:

€ 384.84

(in lettere: trecentoottantaquattro/84)

N.B. la particella ■■■ è solo per metà della quota di proprietà oggetto della presente esecuzione immobiliare. Il CTU tiene conto di detta proporzione ai fini della presente stima

Descrizione	Mq	€/Mq	Stima
(A) Sup. commerciale (Quesito 7)	77	€ 5.88	€ 452.76
<u>STIMA del Valore di mercato dell'intera proprietà</u>			€ 452.76
(E) Deprezzamento per vendita forzata	15%	€ 67.91	€ 384.84
<u>TOTALE PREZZO VENDITA ALL'ASTA</u>			€ 384.84

Lotto 3 – Parte A+ ParteB: *Stima del più probabile valore di mercato al Mq (Appartamento + Area Urbana)*

Il sottoscritto c.t.u. ritiene che il più probabile valore di mercato dell'intero LOTTO 3 sia (con arrotondamento) di:

€ 301.200,00

(in lettere: duecentonovantottoseicentonovanta/00)

Lotto 3 –Parte A+ ParteB: Stima del più probabile prezzo di vendita all'asta al Mq (Appartamento + Area Urbana)

Il sottoscritto c.t.u. ritiene che il più probabile prezzo di vendita all'asta dell'intero LOTTO 3 sia (con arrotondamento) di:

€ 301.200,00

(in lettere: duecentonovantottoseicentonovanta/00)

Lotto 3: In risposta al Quesito n. 18

se l'immobile è pignorato solo pro quota:

- verifichi l'esistenza di eventuali trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli anche sulle quote non pignorate a carico di tutti i comproprietari;
- verifichi se l'immobile sia divisibile in natura e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti indicando il valore di ciascuno di essi, tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro;
- 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;

In risposta al quesito n. 18, il sottoscritto c.t.u ha verificato che

-il **Lotto 3 Parte A** risulta gravato da formalità pregiudizievoli in quanto con Trascrizione [REDACTED] del [REDACTED] (ALLEGATO 30) è stata presentata una domanda giudiziale dalla signora [REDACTED] (proprietaria in parte della restante porzione del fabbricato residenziale) per aver sottoscritto un contratto di compravendita sull'immobile oggetto di pignoramento sborsando 100.00,00€ di cauzione senza poi aver mai proceduto all'effettivo atto di compravendita del bene.

-Il **Lotto 3 Parte B** risulta gravato da formalità pregiudizievoli soltanto per uno dei proprietari quale [REDACTED] mentre non risulta gravato da formalità pregiudizievoli per il sig. [REDACTED] (ALLEGATO 6).

Inoltre I signori [REDACTED] sono sottoposti al decreto ingiuntivo [REDACTED] del [REDACTED] rg [REDACTED] Rep. [REDACTED] del [REDACTED] (ALLEGATO 47).

Dalla tabella in basso si può osservare che la quota pignorata è stimata (con arrotondamento) in:

€ 301.000,00

(in lettere: TRECENTOUNOMILA/00)

	Quota di proprietà	Valore stimato	Valore della singola quota di proprietà



LOTTO 4

Lotto 4: In risposta al Quesito n. 1

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

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

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

In risposta al Quesito 1, il sottoscritto c.t.u. ha accertato che la documentazione allegata al fascicolo processuale, ai sensi dell'ex-art. 567 c.p.c., risulta completa ad eccezione di quanto segue:

- 1- Nella visura catastale dell'unità immobiliare NCEU Foglio 22, part. [REDACTED], consistente in una strada, è scritto in maniera improprio il regime di proprietà.

Il CTU ha verificato che il terreno ad uso strada censita al Catasto dei Terreni di Bucine (AR) al Foglio 22, part. [REDACTED] è stata oggetto di compravendita (per la quota di 1/2) con Atto Notaio [REDACTED] di Monteverchi il giorno [REDACTED] Rep. [REDACTED] Raccolta [REDACTED] e trascritto presso la Conservatoria di Arezzo il 31/10/2023 al particolare [REDACTED] (ALLEGATO 49).

Nel sopraddetto atto di Compravendita, i signori B [REDACTED] e [REDACTED] Coniugati e in regime di separazione dei beni con Atto del Notaio [REDACTED] Rep. [REDACTED] del [REDACTED] hanno venduto il terreno, per la propria quota di proprietà di 1/4 ciascuno, al sig. [REDACTED] C.F. [REDACTED] residente in Via [REDACTED]

Il CTU puntualizza che a seguito del predetto Atto di Compravendita, **la Voltura Catastale non è andata a buon fine** e che attualmente la particella è intestata ancora a [REDACTED] per 1/4 in regime di comunione dei beni (**ALLEGATO 50**). Infatti ad oggi la voltura erroneamente dichiara che [REDACTED] è proprietario per 1/2, [REDACTED] è proprietario per 1/4 in regime di comunione dei beni, [REDACTED] è proprietaria insieme a [REDACTED] per la quota di 1/2 (entrambi in comunione dei beni). La volturazione giusta sarebbe dovuta essere così: [REDACTED] 1/2, [REDACTED] 1/4 e [REDACTED] 1/4 tutti in regime di separazione dei beni.



		Data: 20/02/2024 Ora: 16.16.24 Segue Visura n.: T327908 Pag: 1						
Visura storica per immobile Situazione degli atti informatizzati al 20/02/2024								
Dati della richiesta Catasto Terreni		Comune di BUCINE (Codice: B243) Provincia di AREZZO Foglio: 22 Particella: [REDACTED]						
INTESTATI								
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà 1/2 in regime di separazione dei beni					
2	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà 1/4 in regime di comunione dei beni					
3	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà					
4	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni					
Unità immobiliare dal 21/05/1981								
N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità Classe	Superficie m ²	Deduz.	Reddito
						In area ca.		Dominicale Agrario
1	22	[REDACTED]		-	SEMIN ARBOR 4	03 45		Euro 0,53 L. 1.055 Euro 0,45 L. 863
VARIAZIONE DUFFICIO del [REDACTED] n. [REDACTED] (1281)								
Notifica [REDACTED] Partita 23588								
L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:								
Situazione degli intestati dal 30/10/2023								
N.	DATI ANAGRAFICI			CODICE FISCALE			DIRITTI E ONERI REALI	
1	[REDACTED]			[REDACTED]			(1) Proprietà 1/2 in regime di separazione dei beni	
2	[REDACTED]			[REDACTED]			(1) Proprietà 1/4 in regime di comunione dei beni	
DATI DERIVANTI DA [REDACTED] Pubblico ufficiale [REDACTED] Sede MONTEVARCHI (AR) Rep. [REDACTED] IMPREVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 14236 1/2023 Reparto [REDACTED]								

- 2- il sottoscritto c.t.u. ravvisa la mancata iscrizione nella procedura di pignoramento (Atto di Pignoramento e successiva Nota di Trascrizione del pignoramento) della seguente unità immobiliare censita al Catasto di Bucine (Arezzo) al Foglio 22, part. [REDACTED], su [REDACTED]. Come già ravvisato nella Relazione Notarile Notaio [REDACTED] questa particella è un Bene a Comune dei subalterni [REDACTED] corrispondente al resede di tali unità immobiliari. Tale subalterno Bene a Comune non è mai stato interessato direttamente né da ipoteche né da atti di pignoramento così come non è stato mai interessato da atti tra vivi.
- 3- Infine, il sottoscritto c.t.u. avvisa che all'interno della predetta area urbana Part. [REDACTED], BCNC ai sub. [REDACTED] risulta la costruzione di una piscina realizzata in opera di grandi dimensioni e che la geometria di questa non sia stata accatastata e cioè né inserita in mappa né inserita nell'elaborato planimetrico d'insieme.

Lotto 4: **In risposta al Quesito n. 2**

integrare la documentazione eventualmente mancante, acquisendo, ove non depositate: a) planimetria catastale e planimetria allegata all'ultimo progetto approvato o alla concessione in sanatoria; b) anche se anteriore al ventennio, copia integrale del titolo di provenienza al debitore dell'immobile pignorato;

Lotto 4: **Documentazione catastale**

Il Lotto 4 è composto principalmente da un fabbricato dove si collocano due abitazioni e un ufficio e all'interno del resede a comune di un'ampia autorimessa. Nel resede a comune si trova un'ampia piscina (non accatastata). All'edificio principale si accede da strada privata con cancello e piazzale adibito a parcheggio dove si trova una grande serra per le piante non accatastata e realizzata senza alcun titolo edilizio. Il Lotto 4 è ubicato in via [REDACTED]. L'autorimessa non è contrassegnata da alcun numero civico ma vi è un accesso pedonale per entrare nel resede a comune a giardino (Part. [REDACTED]) individuato al civico 18 di via [REDACTED].

Nella descrizione individueremo con le lettere i beni oggetto della presente esecuzione immobiliare:

Parte A – Abitazione (porzione di fabbricato residenziale) al [redacted] di Via [redacted]

Parte B - Abitazione (porzione di fabbricato residenziale) al [redacted] di Via [redacted]

Parte C - Ufficio(porzione di fabbricato residenziale) al [redacted] di Via [redacted]

Parte D – Autorimessa semi-interrata

Parte E – Resede con piscina a comune della particella [redacted]

Parte F – Piazzale con serra.

Parte G – Strada di accesso con cancello carrabile e pedonale.

Il CTU allega alla presente (**ALLEGATO 31**) inerente l'intera documentazione catastale composta da:

- n° 1 mappa catastale;
- n° 2 Elenco subalterni
- n°1 Elaborato planimetrico;
- n° 4 Planimetrie catastali;
- n° 12 Visure storiche dei fabbricati e dei terreni;

Parte A - L'appartamento (Via [redacted]) è identificato al Foglio 22, Part. [redacted], Sub. [redacted].

Dati catastali: **appartamento** su tre livelli (piano seminterrato, rialzato e primo)

- NCEU Foglio 22, Part. [redacted]
Proprietà [redacted] 1/4/ [redacted] 1/4- [redacted] 1/4 in regime di separazione dei beni.
Categoria: A/2
Classe: 2
Consistenza: 7.5 vani
Superficie catastale: 143 mq. Totale escluse aree scoperte 137 mq.
rendita catastale: € 503.55.

I dati identificativi dell'appartamento sono stati registrati presso il Catasto di Bucine e corrispondono alla variazione toponomastica del [redacted] per aggiornamento ANSC ([redacted])

Derivante da:

- frazionamento e fusione del 0 [redacted] (n. [redacted] prot. [redacted].
- Variazione nel classamento del [redacted] (n. [redacted] prot. [redacted].

Parte B - L'appartamento (Via [redacted]) è identificato al Foglio 22, Part. [redacted], Sub. [redacted].

Dati catastali: **appartamento** su tre livelli (piano seminterrato, rialzato e primo)

- NCEU Foglio 22, Part. [redacted] Sub. [redacted]
Proprietà: [redacted] 1/4/ [redacted] 1/4- [redacted] 1/4 in regime di separazione dei beni.
Categoria: A/2
Classe: 2
Consistenza: 9.5 vani
Superficie catastale: 215mq. Totale escluse aree scoperte 209 mq.
rendita catastale: € 637.82.

I dati identificativi dell'appartamento sono stati registrati presso il Catasto di Bucine e corrispondono alla variazione toponomastica del [redacted] per aggiornamento ANSC (n. [redacted])

Derivante da:



-frazionamento e fusione del [redacted] (n. [redacted]) prot. [redacted].
-Variazione nel classamento de [redacted] (n. [redacted]) prot. [redacted]

Parte C - L'ufficio (Via [redacted] è identificato al Foglio 22, Part. [redacted])

Dati catastali: **Ufficio** su due livelli (piano seminterrato, rialzato)

- NCEU Foglio 22, Part. [redacted], Sub. [redacted];
Proprietà: [redacted] 1/4/ S [redacted] 1/4- [redacted] 1/4 in regime di separazione dei beni.
Categoria: A/10
Classe: U
Consistenza: 4 vani
Superficie catastale: Totale 101 mq.
rendita catastale: € 1074.23

I dati identificativi dell'ufficio sono stati registrati presso il Catasto di Bucine e corrispondono alla variazione toponomastica del 26/03/2015 per aggiornamento ANSC ([redacted])

Derivante da:

-frazionamento e fusione del [redacted] (n. [redacted]) prot. [redacted].
-Variazione nel classamento del [redacted] (n. [redacted]) prot. [redacted]

Parte D - L'autorimessa (Via S [redacted]) è identificato al Foglio 22, Part. [redacted])

Dati catastali: **autorimessa** su un livello (piano seminterrato)

- NCEU Foglio 22, Part. [redacted], Sub. [redacted];
Proprietà: [redacted] 1/4/ [redacted] 1/4- [redacted] 1/4 in regime di separazione dei beni.
Categoria: C/6
Classe: 4
Consistenza: 360mq
Superficie catastale: Totale 383 mq.
rendita catastale: € 1208.51

I dati identificativi dell'autorimessa sono stati registrati presso il Catasto di Bucine e corrispondono alla variazione toponomastica del [redacted] per aggiornamento ANSC (n. [redacted])

Derivante da:

-unità afferenti su area di corte del [redacted] (n. [redacted]) prot. [redacted]

Parte E – Il Resede a comune con i sub. [redacted] (Via [redacted]) è identificato al Foglio 22, Part. [redacted])

Dati catastali: **Bene Comune Non Censibile**

- NCEU Foglio 22, Part. [redacted]
Proprietà: [redacted] 1/4/ [redacted] 1/4- [redacted] 1/4 in regime di separazione dei beni.
Categoria: Area Urbana
Superficie catastale: Ente Urbano di 3175 mq.
rendita catastale: € 0

I dati identificativi del BCNC sono stati registrati presso il Catasto di Bucine e corrispondono alla variazione toponomastica del [redacted] per aggiornamento ANSC (n. [redacted]) prot. [redacted]

Derivante da:

-Variazione del [redacted] prot. [redacted] per inserimento di subalterno (n. [redacted]).



-Ente Urbano part. [REDACTED] di superficie 3175 mq, Tipo mappale del [REDACTED] (n. [REDACTED])
prot. [REDACTED]

- Tipo mappale del [REDACTED] atto in deroga [REDACTED]
-variazione geometrica del [REDACTED] atto in deroga ([REDACTED]) per variazione della part.
58 e soppressione part. [REDACTED]

-Variazione d'ufficio in atti da [REDACTED] TM [REDACTED] (n. [REDACTED] per variazione della part. 58 e
soppressione part. [REDACTED]

Il Terreno NCT part. [REDACTED] (particella soppressa nel [REDACTED]) era un terreno seminativo derivante
dall'impianto meccanografico del [REDACTED] (partita [REDACTED]) consistente in 2740 mq. Detto terreno è
stato variato successivamente con tabella di variazione del [REDACTED] in atti dal [REDACTED] ([REDACTED]
[REDACTED] e Variazione d'ufficio del [REDACTED] in atti dal [REDACTED]).

Parte F – Il Piazzale (Via [REDACTED]) è identificato al Foglio 22, Part. [REDACTED]

Dati catastali: **Area Urbana**

- NCEU Foglio 22, Part. [REDACTED]

Proprietà: [REDACTED] 1/4/ [REDACTED] 1/4- [REDACTED] 1/4 in
regime di separazione dei beni.

Categoria: Area Urbana

Consistenza: 450mq

I dati identificativi del piazzale sono stati registrati presso il Catasto di Bucine e corrispondono alla
variazione toponomastica del [REDACTED] per aggiornamento ANSC [REDACTED]
prot. [REDACTED]

Derivante da:

Il Terreno NCT part. [REDACTED] (particella variata nel 1999) era un terreno seminativo arborato derivante
dall'impianto meccanografico del [REDACTED] (partita [REDACTED]) consistente in 3273 mq. Detto terreno
è stato variato successivamente con frazionamento del [REDACTED] in atti dal [REDACTED] 5),
tabella di variazione del 1 [REDACTED] in atti dal [REDACTED] e Variazione d'ufficio del
[REDACTED] in atti dal [REDACTED].

**Parte G – La strada di accesso (Via [REDACTED]) è identificato al catasto dei
terreni di Bucine al Foglio 22, Part. [REDACTED] e part. [REDACTED]**

Part. [REDACTED]

Dati catastali: **terreno**

- NCT Foglio 22, Part. [REDACTED]

Proprietà: [REDACTED]

Qualità: seminativo arborato

classe: 4

Superficie : 345 mq

Reddito Dominicale: 0.53

Reddito Agrario: 0.45

Part. 505

Dati catastali: **terreno**

- NCT Foglio 22, Part. [REDACTED]

Proprietà [REDACTED]

Qualità: seminativo arborato

classe: 4

Superficie : 7 mq

Reddito Dominicale: 0.01

Reddito Agrario: 0.01



I dati identificativi della strada sono stati registrati presso il Catasto di Bucine e corrispondono a:

Part. [REDACTED]

-variazione d'ufficio del [REDACTED]

Derivante da:

- Frazionamento della part. [REDACTED] e altre del [REDACTED] in atti dal [REDACTED] (n.375)- (Partita 962)
- derivante da part. [REDACTED] Impianto meccanografico del 14/1081971 (partita 962) consistente in 3873 mq.

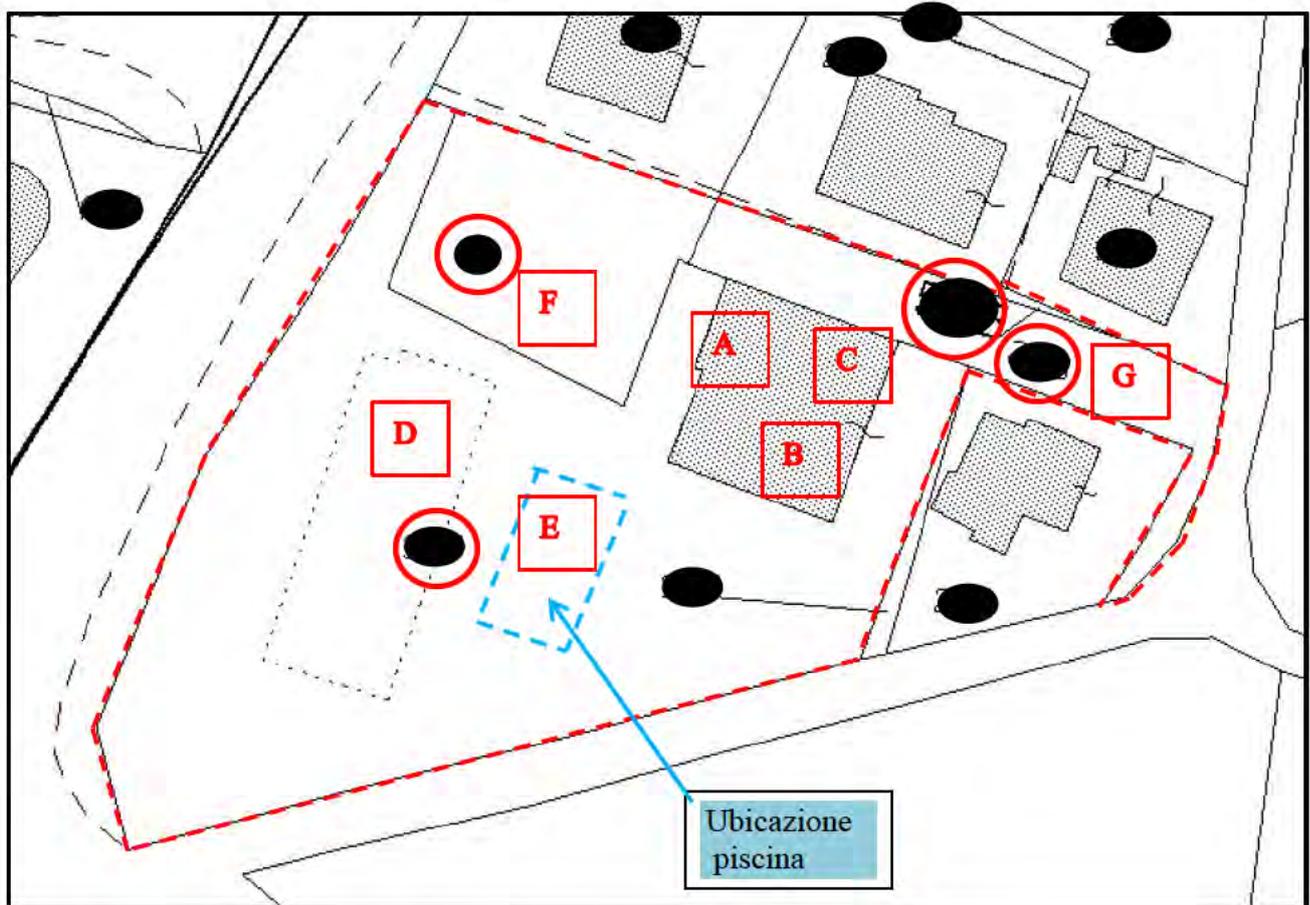
Part. [REDACTED]

- Frazionamento e soppressione della part. [REDACTED]

Derivante da:

-variazione d'ufficio del [REDACTED]

N.B.= Preciso che l'Elaborato planimetrico della part. [REDACTED] e l'Elenco Subalterni, entrambi rappresentativi i BCNC del **Lotto 4**, sono stati registrati presso il Catasto di Arezzo in data 01/02/2005 con protocollo [REDACTED]



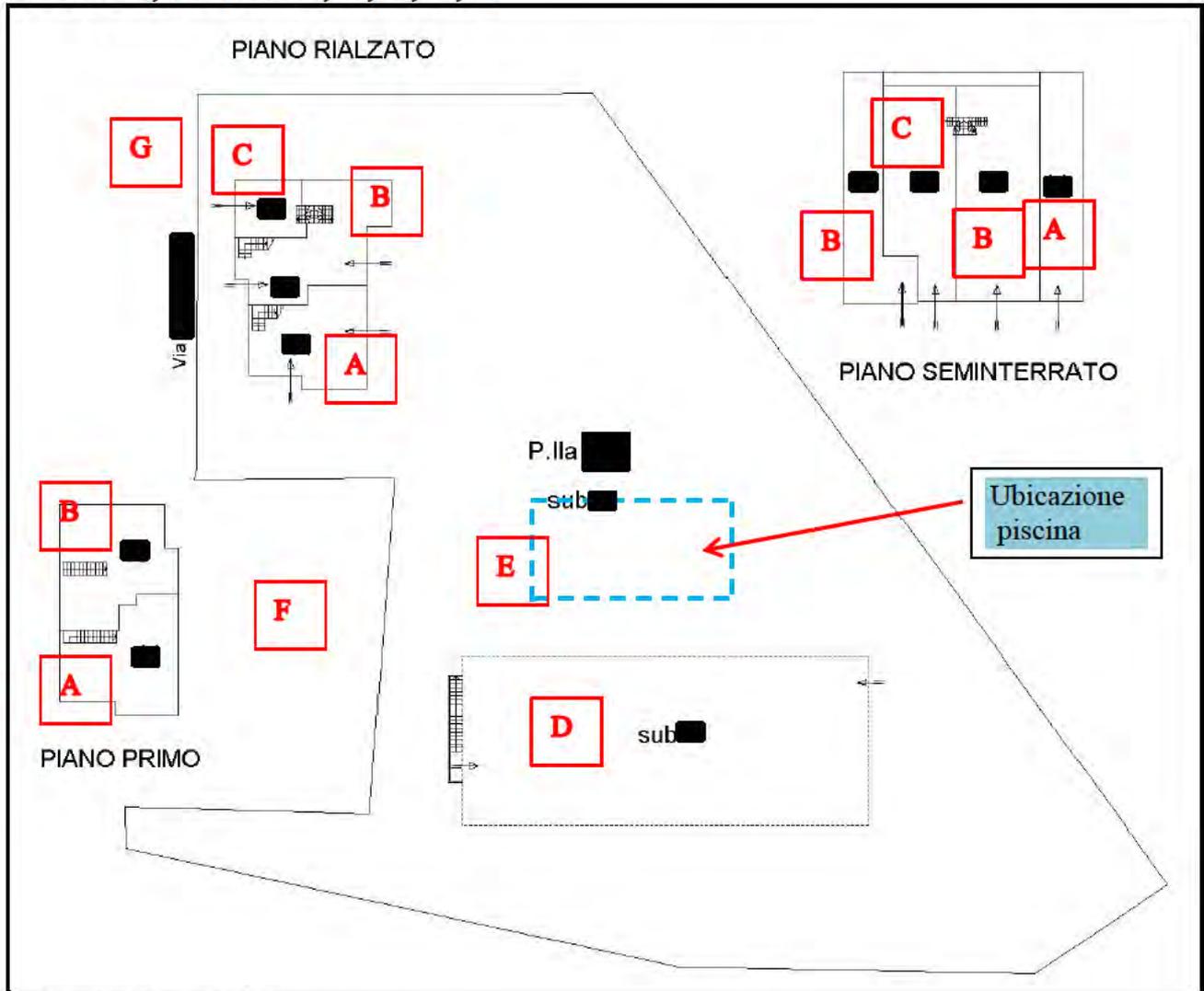
Stralcio di mappa catastale (figure non in scala)

NCEU Bucine: Foglio 22, Part. [REDACTED] – NCT Bucine: Foglio 22, Part. [REDACTED]

Oggetto della presente Esecuzione Immobiliare quota parte 1/2 dell'intero Lotto 4.

*

**Stralcio di ELABORATO PLANIMETRICO CATASTALE PART. [REDACTED]
LOTTO 4, PARTE A, B, C, D, E**



(figure non in scala)

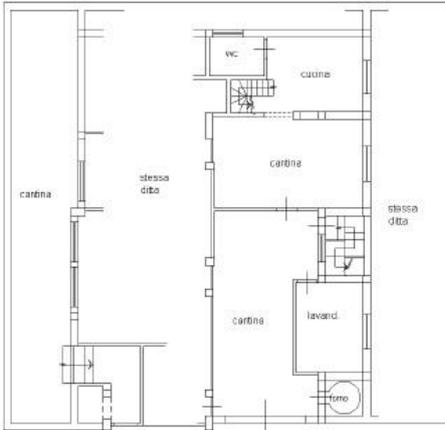
**LOTTO 4 – PARTE A - via [REDACTED]
Stralcio di PLANIMETRIA CATASTALE PART. [REDACTED], SUB [REDACTED]**



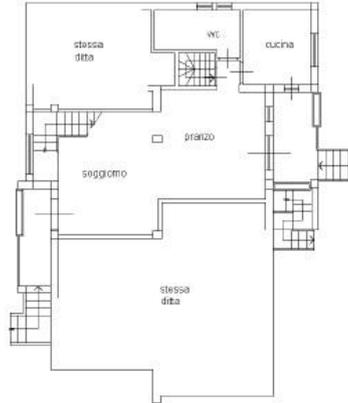
(figure non in scala)

**LOTTO 4 – PARTE B – via [REDACTED]
Stralcio di PLANIMETRIA CATASTALE PART. [REDACTED] SUB [REDACTED]**

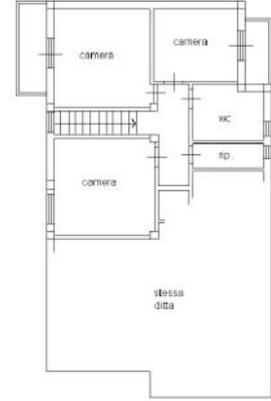
PIANO SEMINTERRATO
h = 2.90m



PIANO RIALZATO
h = 2.80m



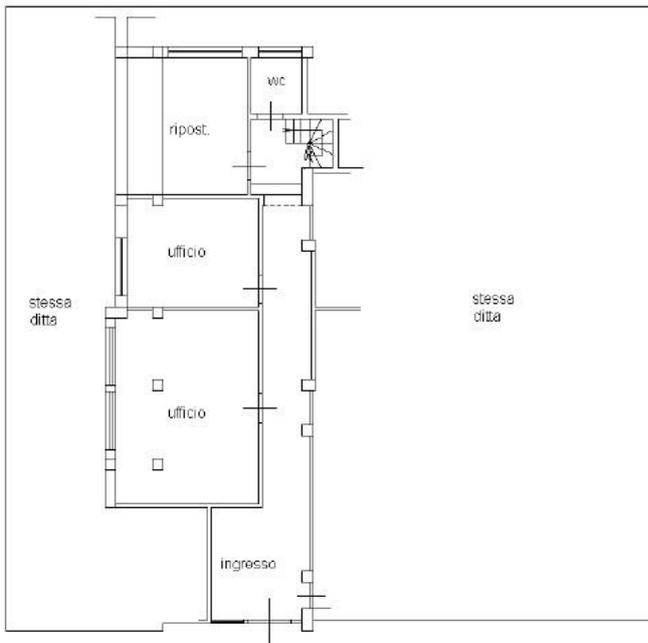
PIANO PRIMO
h = 2.80m



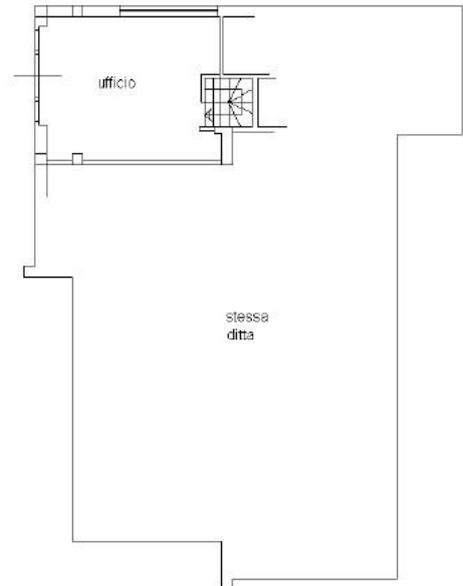
(figure non in scala)

**LOTTO 4 – PARTE C – via [REDACTED]
Stralcio di PLANIMETRIA CATASTALE PART. [REDACTED], SUB [REDACTED]**

PIANO SEMINTERRATO
h = 2.90m



PIANO RIALZATO
h = 2.80m



(figure non in scala)



**LOTTO 4 – PARTE D – via [REDACTED]
Stralcio di PLANIMETRIA CATASTALE PART. [REDACTED], SUB [REDACTED]**



(figure non in scala)

Planimetria ultimo progetto approvato

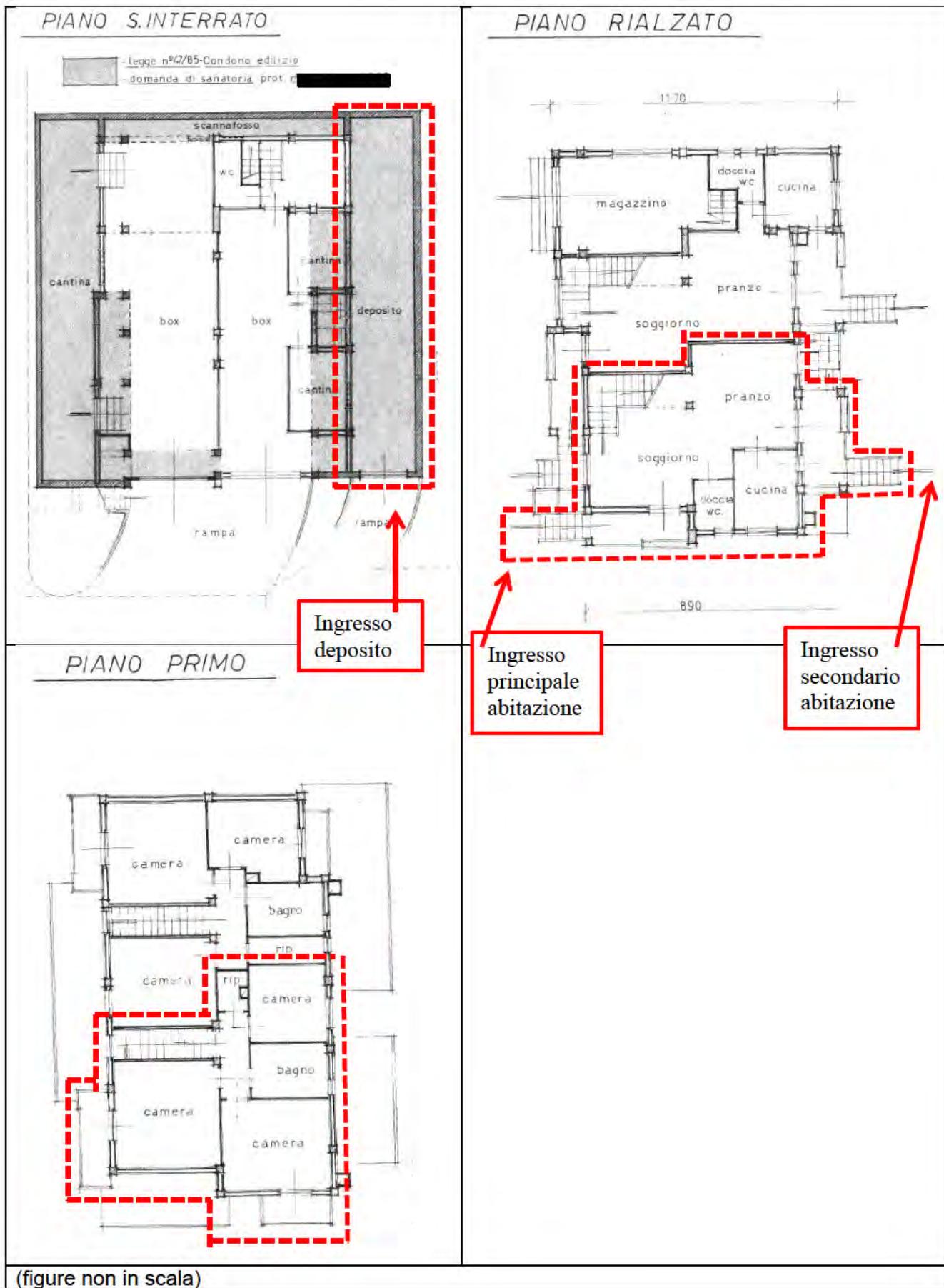
Il Lotto 4 è composto da un edificio contenente tre unità immobiliari (due abitazioni ed un ufficio), un garage e nel resede a comune da una piscina. A metà della strada privata si colloca un cancello pedonale e carrabile. Di detti manufatti si producono in serie informazioni circa le pratiche edilizie, estratti grafici principali e informazioni determinanti essenziali.

Lotto 4 – Parte A (abitazione via [REDACTED])

L'ultimo progetto approvato dall'Ufficio Edilizia del Comune di Bucine per l'appartamento Parte A è la **Prima Variante in Corso d'opera del [REDACTED] alla Concessione Edilizia [REDACTED] del [REDACTED]. (ALLEGATO 32)**

Preciso che l'elenco dei Titoli Edilizi autorizzativi è descritto nella risposta al Quesito n. 11.

(figure non in scala)



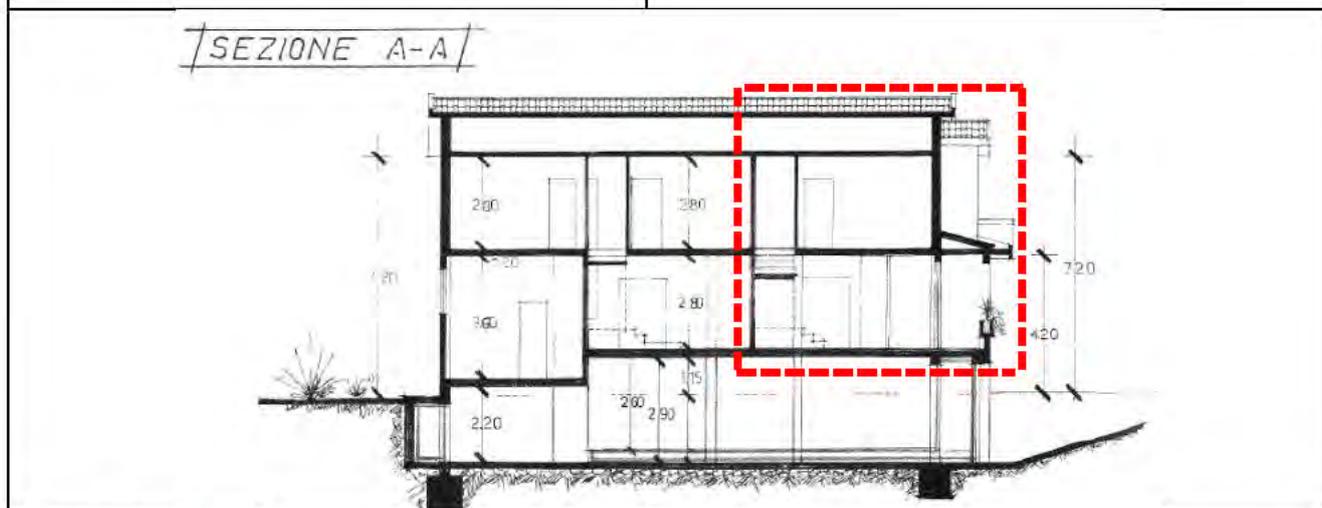
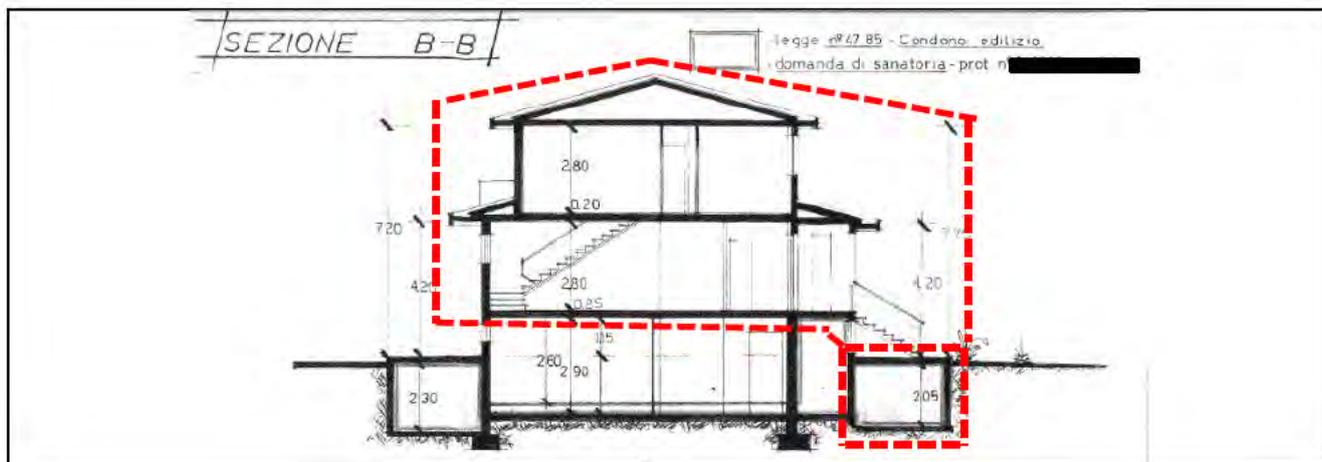
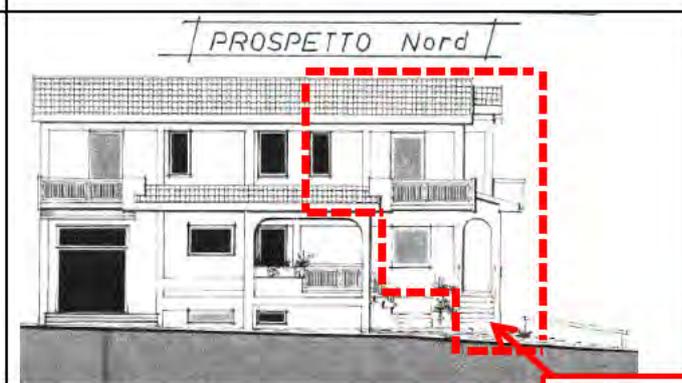


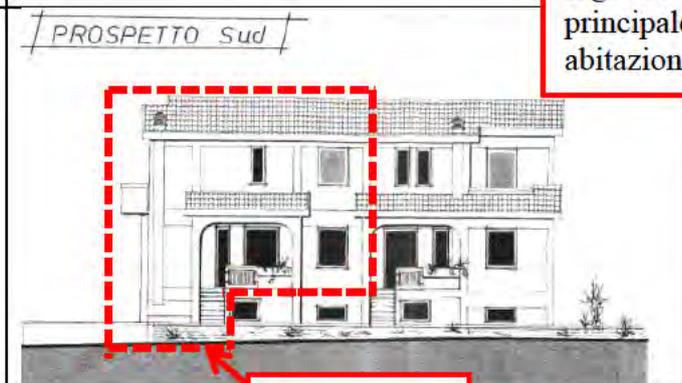
Figure non in scala



Ingresso principale abitazione

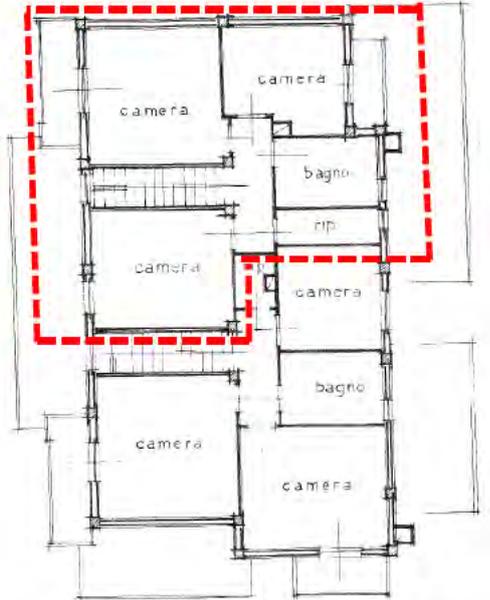


Ingresso principale abitazione



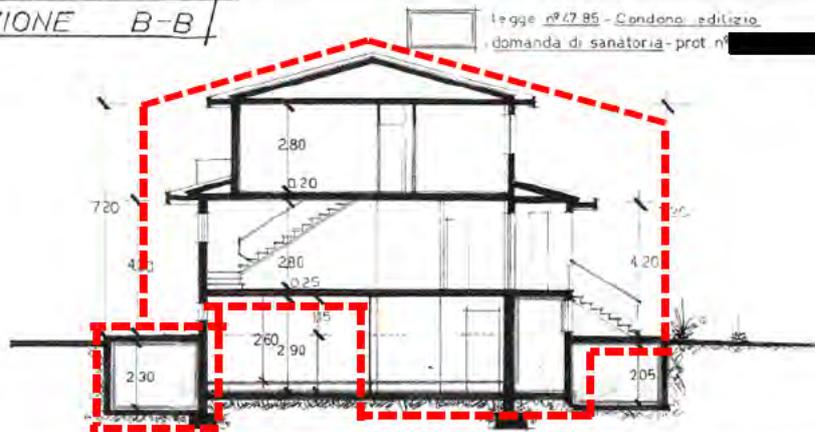
Ingresso secondario abitazione

PIANO PRIMO



Prima Variante in Corso d'opera del
alla Concessione Edilizia
del (ALLEGATO 32).

SEZIONE B-B



SEZIONE A-A

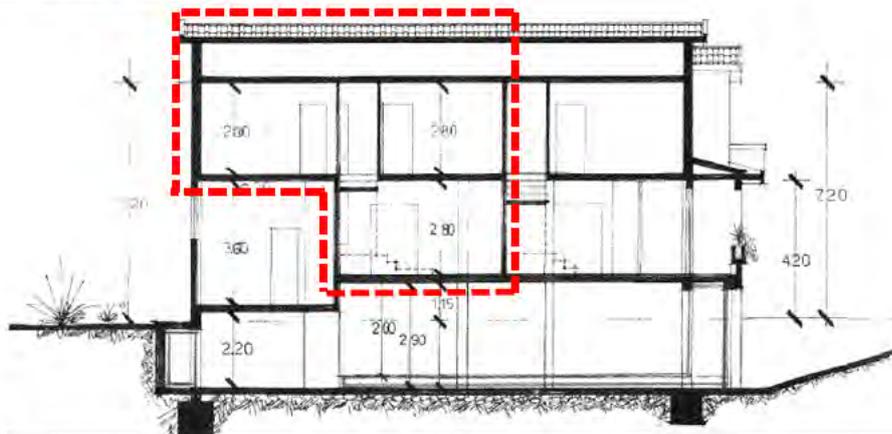
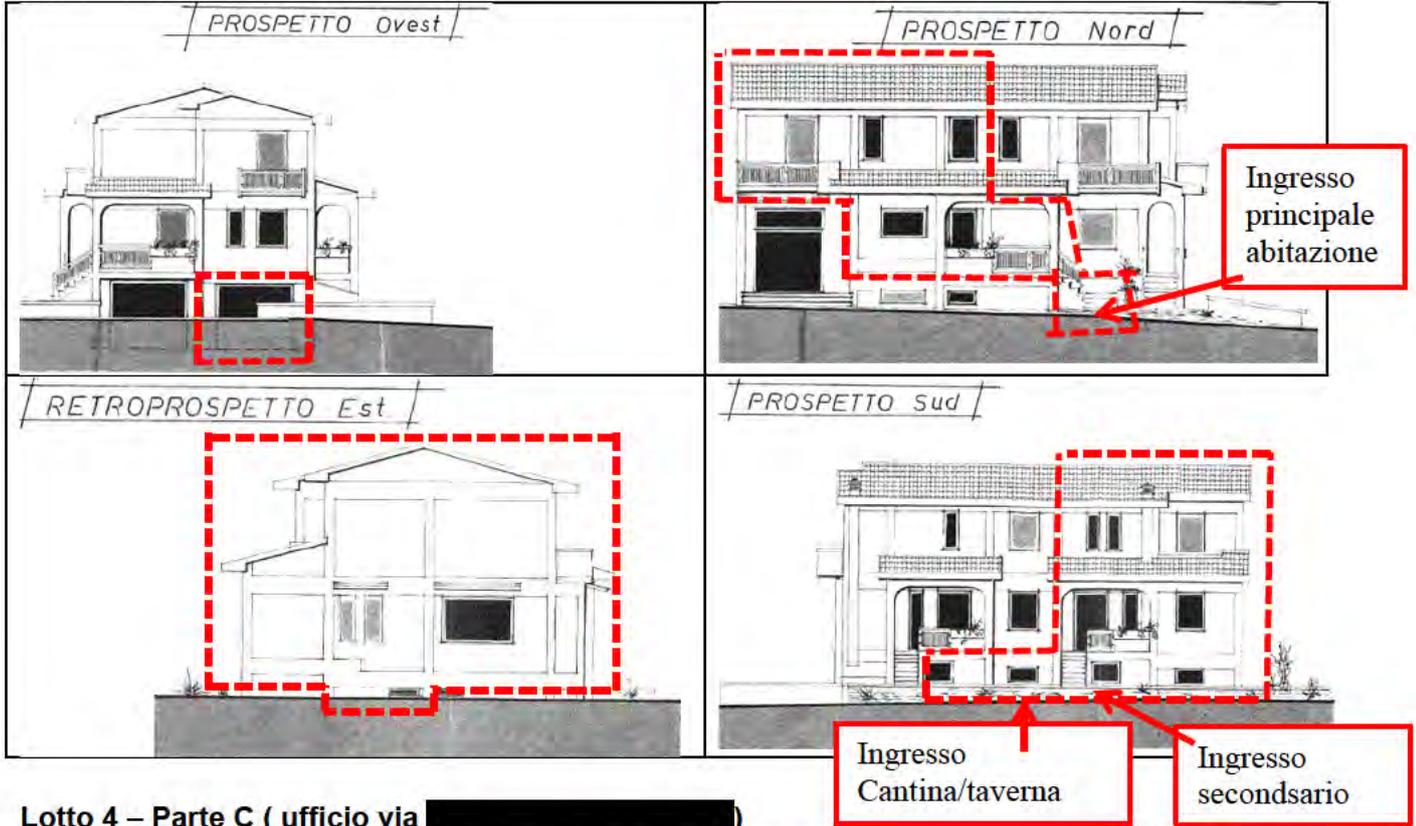


Figure non in scala



Lotto 4 – Parte C (ufficio via [redacted])

L'ultimo progetto approvato dall'Ufficio Edilizia del Comune di Bucine per l'ufficio **Parte C** è il **Certificato di Conformità del [redacted] Prot. [redacted] con variante in corso d'opera** alla DIA [redacted] del 25/08/2001 Pratica edilizia [redacted] del [redacted] per ristrutturazione edilizia con cambio di destinazione d'uso (**ALLEGATO 33**).

Per quanto riguarda l'argomento inerente i prospetti esterni dell'ufficio l'ultimo progetto approvato consiste nella **Prima Variante in Corso d'opera del 18/10/1986 alla Concessione Edilizia [redacted] del [redacted] ALLEGATO 32**).

Preciso che l'elenco dei Titoli Edilizi autorizzativi è descritto nella risposta al Quesito n. 11.

COMUNE DI BUCINE
Provincia di Arezzo

RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA CON CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO DI EDIFICIO UBICATO IN BUCINE CAPOLUOGO - V. [redacted]

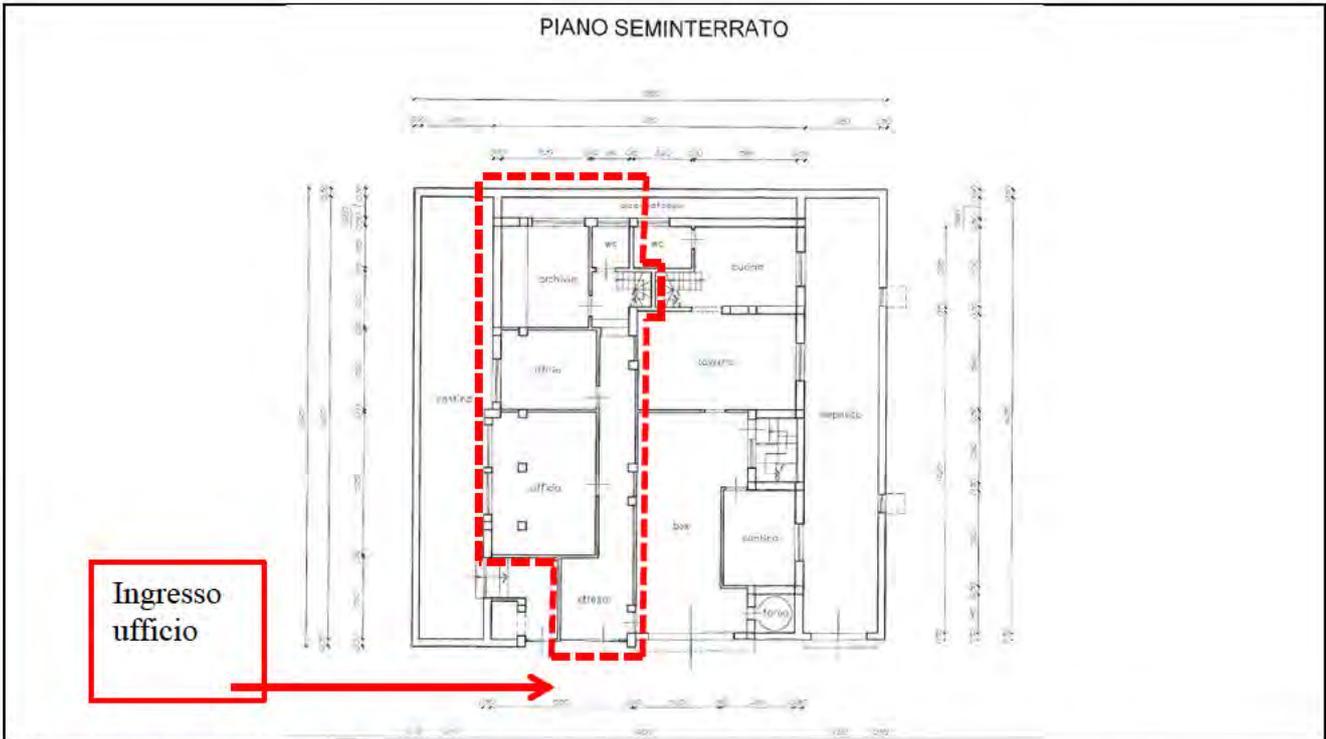
Certificazione di Conformità con varianti in corso d'opera art. 39 L.R. 52/99 alla D.I.A. Prot. [redacted]

Committente
[redacted]
Vi. [redacted]

TAVOLA 3	SCALA DISEGNI 1:500
PIANTE Stato Varato	DATA MAGGIO 2004

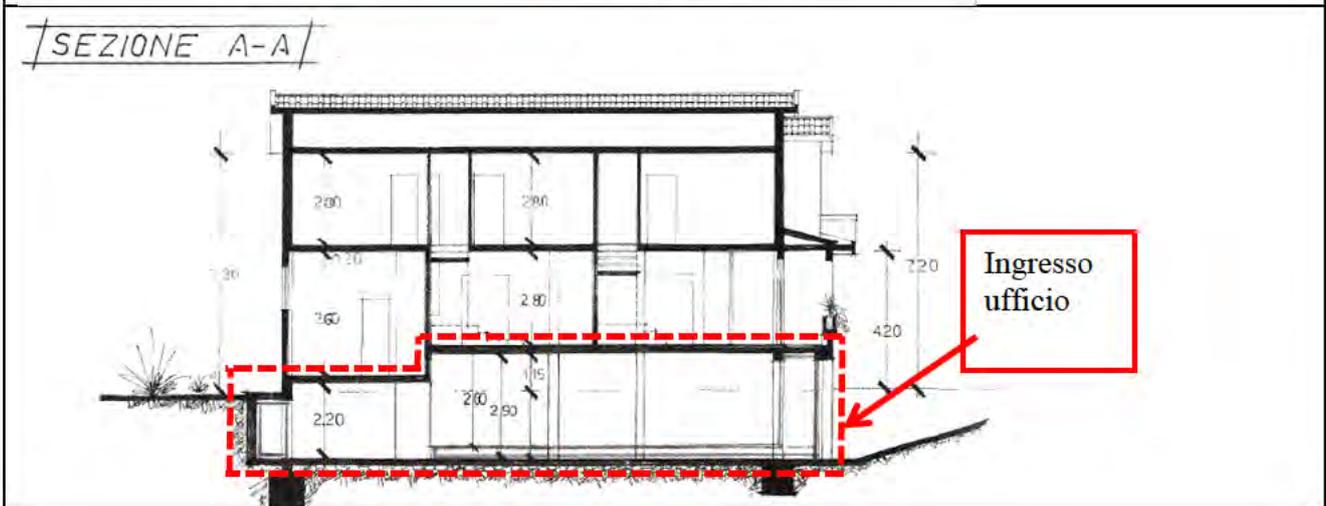
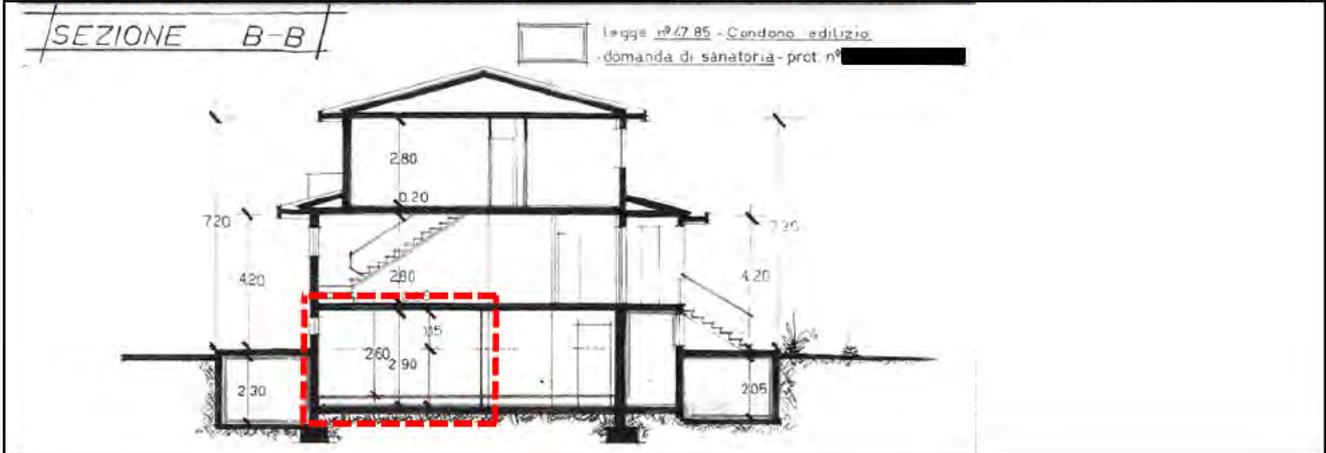
Progettista e Direttore lavori
[redacted]

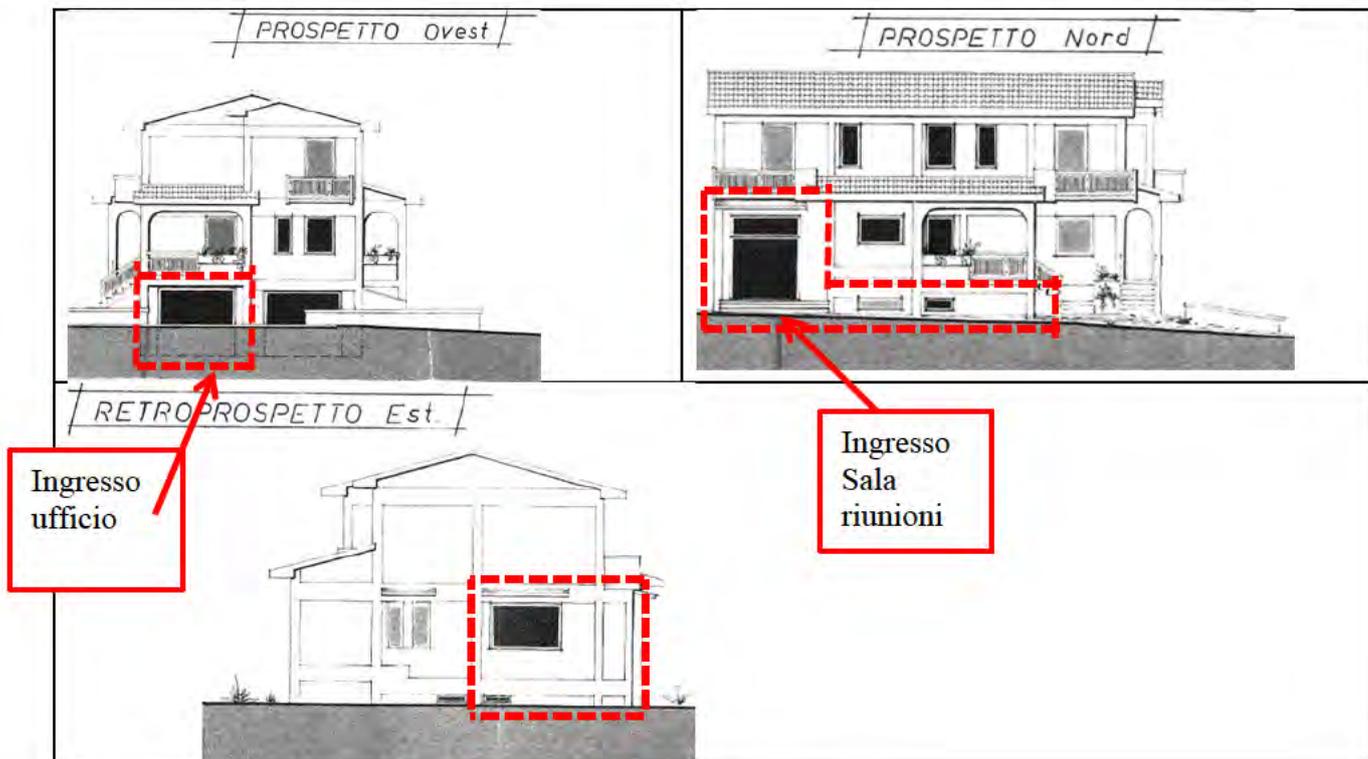




(Figure non in scala)

Prima Variante in Corso d'opera del [redacted] alla Concessione Edilizia del [redacted]

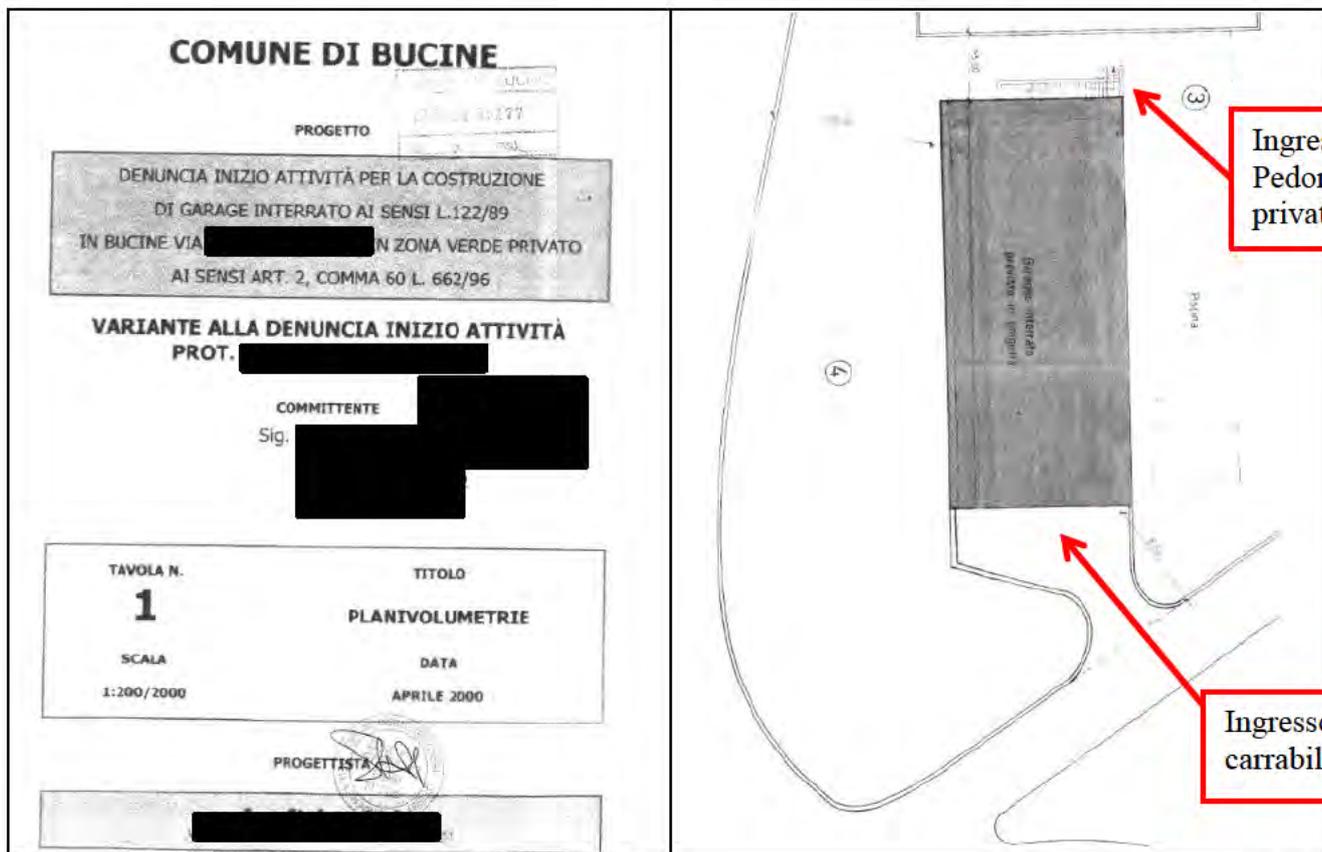


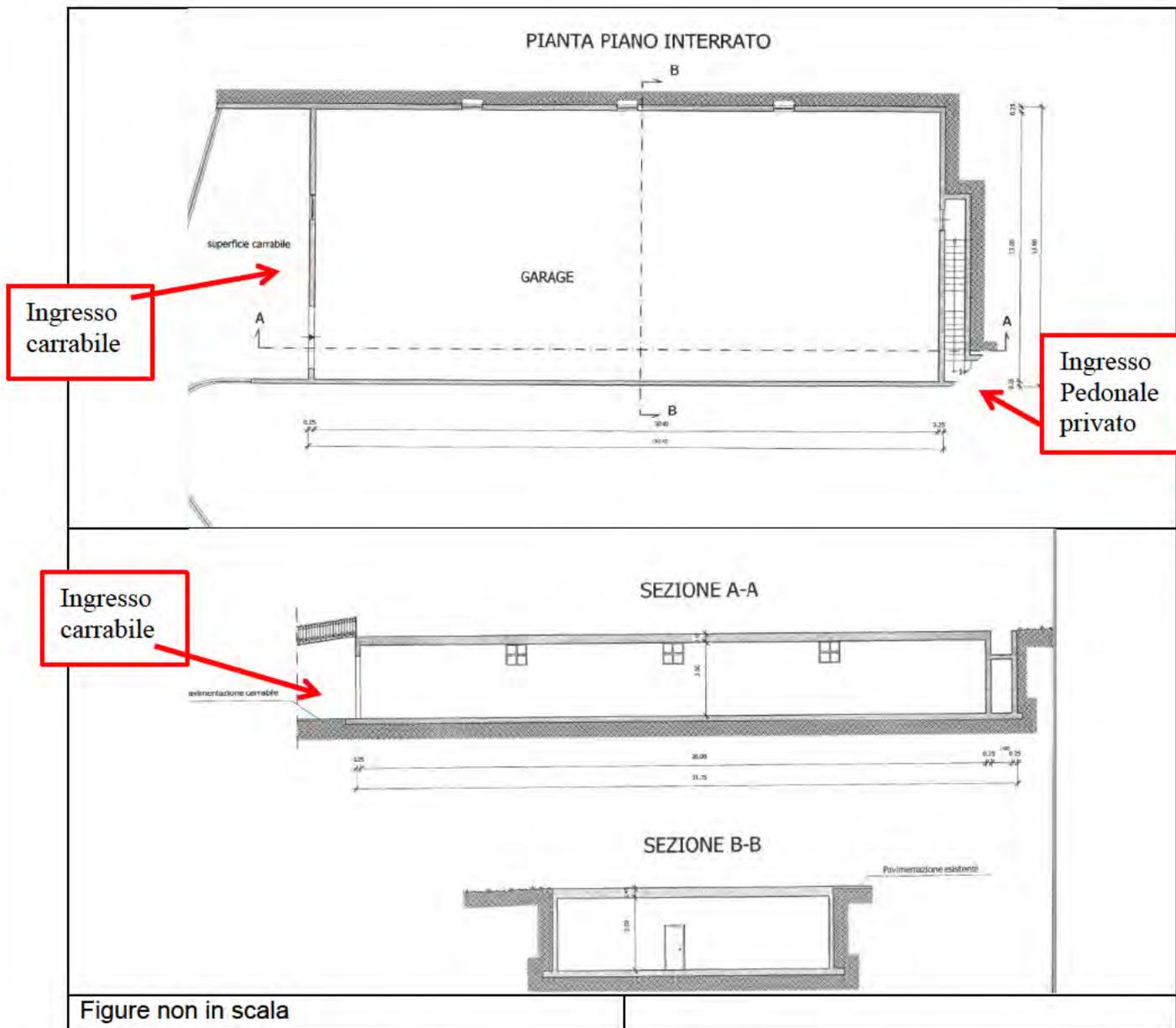


Lotto 4 – Parte D (autorimessa via [redacted] snc)

L'ultimo progetto approvato dall'Ufficio Edilizia del Comune di Bucine per l'autorimessa Parte D è la variante in corso d'opera Pratica [redacted] del [redacted] ai lavori assentiti con DIA n. [redacted] del [redacted] (ALLEGATO 34).

Preciso che l'elenco dei Titoli Edilizi autorizzativi è descritto nella risposta al Quesito n. 11.





Lotto 4 – Parte E (piscina via [redacted])

L'ultimo progetto approvato dall'Ufficio Edilizia del Comune di Bucine per la piscina **Parte D è Conc. Edilizia [redacted] del [redacted] (ALLEGATO 34).**

Preciso che l'elenco dei Titoli Edilizi autorizzativi è descritto nella risposta al Quesito n. 11.

*
*
*
*
*
*
*
*
*
*

COME: (1) BUCINE

PROGETTO: REALIZZAZIONE DI PISCINA AD USO PRIVATO
NEL RESEDE DI CIVILE ABITAZIONE POSTA IN
BUCINE CAPOLUOGO, VIA [REDACTED]

COMITENTE: [REDACTED] [REDACTED]
BUCINE (AR)

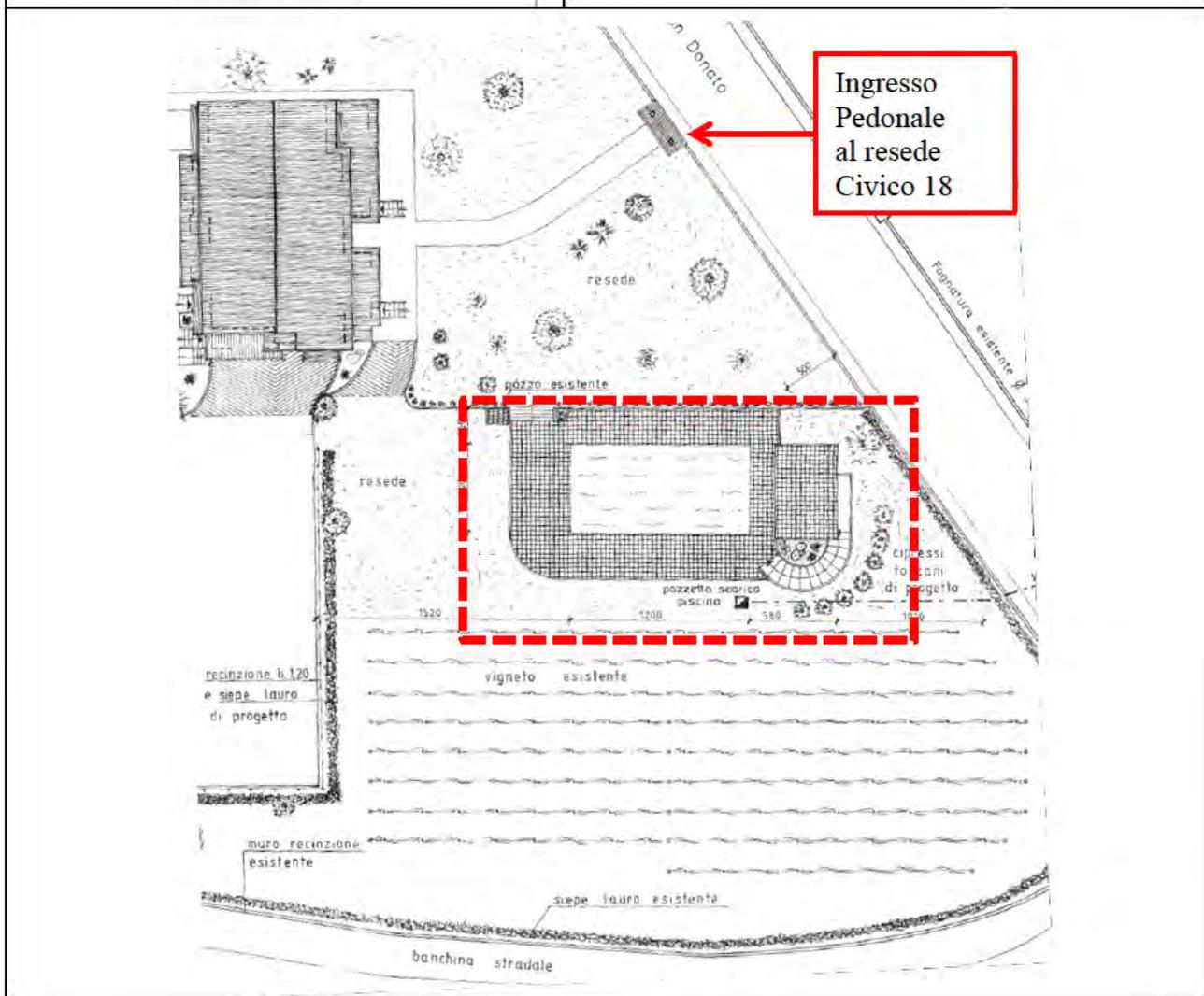
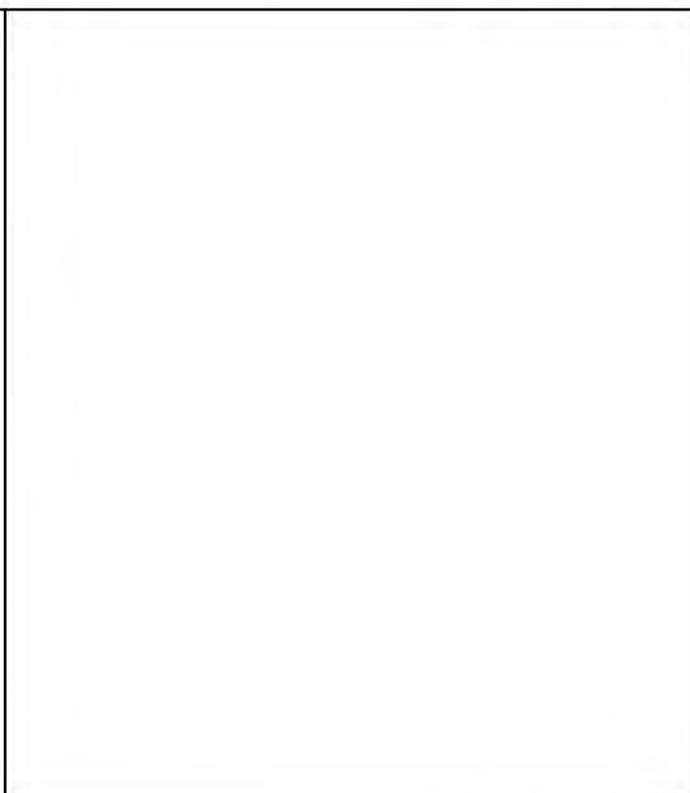
avola n° 1 PLANIMETRIA GENERALE

Scala Disegni 1:200 / 1:2000 Data: Marzo 1990

Note:
Abilitazione [REDACTED]

Il Committente [REDACTED]	Il Progettista [REDACTED]	R. & L. [REDACTED]
------------------------------	------------------------------	-----------------------

[REDACTED]



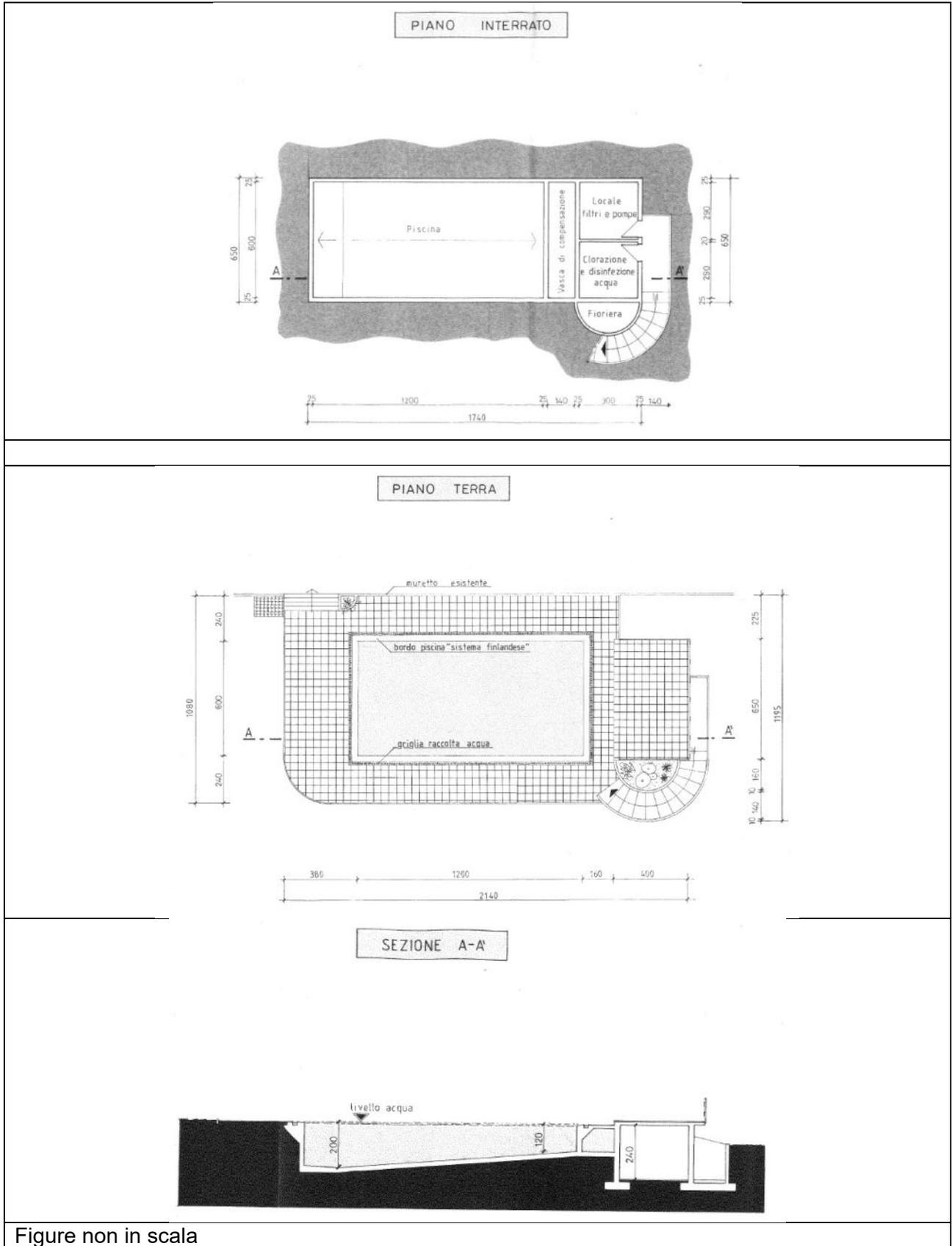


Figure non in scala



Lotto 4 – Parte G (cancello carrabile alle abitazioni via [redacted])

L'ultimo progetto approvato dall'Ufficio Edilizia del Comune di Bucine per il cancello **Parte F** è **pratica [redacted] ell' [redacted] (pratica [redacted] (ALLEGATO 35).**

Preciso che l'elenco dei Titoli Edilizi autorizzativi è descritto nella risposta al Quesito n. 11.

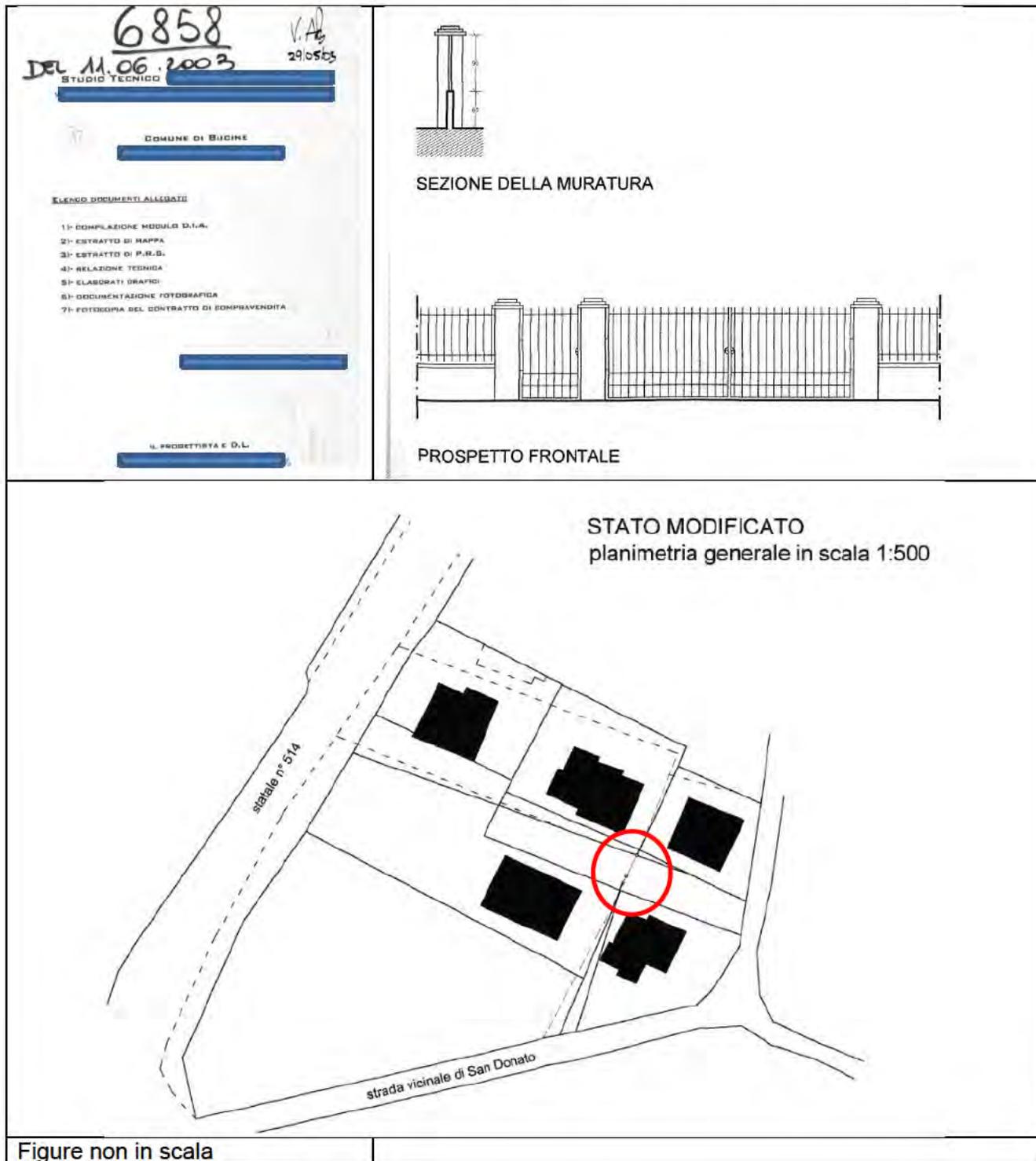
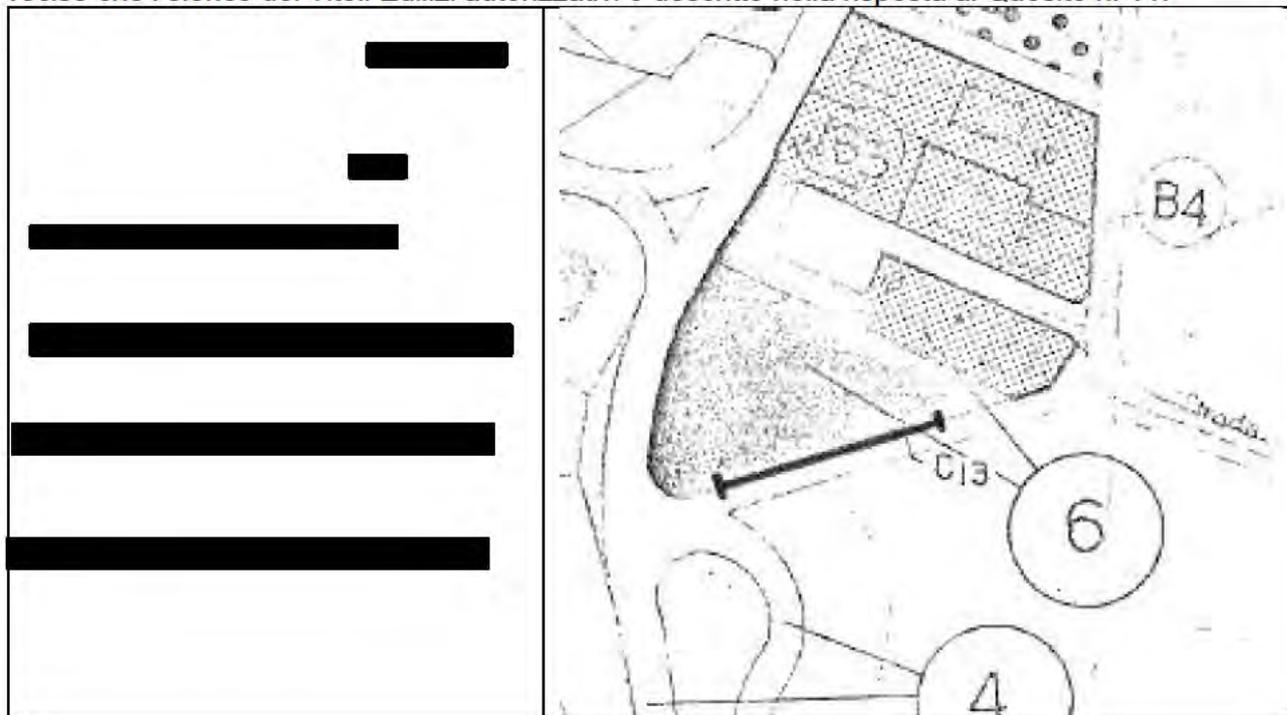


Figure non in scala

Lotto 4 – Parte G (opere di recinzione esterna proprietà alle abitazioni via [REDACTED])

L'ultimo progetto approvato inerente le opere di realizzazione muro a retta perimetrale della lottizzazione è la **concessione [REDACTED]** (ALLEGATO 38).

Preciso che l'elenco dei Titoli Edilizi autorizzativi è descritto nella risposta al Quesito n. 11.

**Lotto 4: Titoli di provenienza**

Il **Lotto 4 – Parte A, B, C, D, E, F** (part. [REDACTED] e ex [REDACTED]) è pervenuto al debitore esecutato in forza di:

ATTO	REGISTRAZIONE	A FAVORE:	CONTRO:
CONTRATTO DI ESECUZIONE DI VERBALE D'ASTA [REDACTED]	Registrato in Arezzo [REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]

DESCRIZIONE DELLA PROVENIENZA:

CONTRATTO DI ESECUZIONE DI VERBALE D'ASTA del [REDACTED] a rogito Notaio Dott. [REDACTED] di Arezzo, numero di repertorio: [REDACTED] Registrato in Arezzo il [REDACTED] vol [REDACTED] e trascritto il [REDACTED] ai numeri [REDACTED]

Trattasi di contratto di esecuzione di verbale d'asta del Lotto 4 PARTE A, B, C, D, E, F, (part. [REDACTED] e ex part. [REDACTED] per una superficie complessiva di terreno agricolo di 3625 mq) a favore dei coniugi [REDACTED] in regime patrimoniale di comunione dei beni contro [REDACTED] (ALLEGATO 39).

N.B.= Il sottoscritto c.t.u. ritiene osservare che come risultante da estratto per riassunto dell'atto di matrimonio rilasciato dal Comune di Bucine (AR), che si allega, gli esecutati B [REDACTED] e [REDACTED] con atto in data 15 aprile 2010 a rogito del notaio [REDACTED] hanno scelto il regime della separazione dei beni.

Il **Lotto 4 – Parte G part. 275** è pervenuto al debitore esecutato in forza di:

ATTO	REGISTRAZIONE	A FAVORE:	CONTRO:
ATTO DI COMPRAVENDITA [REDACTED]	TRASCRIZIONE in Montevarchi [REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
ATTO AMMINISTRATIVO DI DEVOLUZIONE AD [REDACTED]	ex art. 22-28-30 della Legge 222/85 del 20 maggio 1985 trascritto ad Arezzo il [REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]

DESCRIZIONE DELLA PROVENIENZA:

1. **ATTO DI COMPRAVENDITA** rogito notaio [REDACTED] di Montevarchi in data [REDACTED] febbraio 2003, Repertorio numero [REDACTED], trascritto il 2 [REDACTED] ai numeri [REDACTED] con il quale [REDACTED] in regime di comunione legale con [REDACTED] in regime di comunione legale con [REDACTED] acquistavano in parti uguali da [REDACTED] il diritto di intera piena proprietà dei terreni costituenti una strada già identificati al NCT con il fg. 22 part. [REDACTED] di mq. 345 e NCT fg. 22 part. [REDACTED] di mq. 70; (**ALLEGATO 26**).

1. **ATTO AMMINISTRATIVO DI DEVOLUZIONE AD ENTI ECCLESIASTICI** ex art. 22-28-30 della Legge 222/85 del 20 maggio 1985 trascritto ad Arezzo il 20 marzo 1990 ai numeri [REDACTED] portante devoluzione, tra gli altri, delle unità immobiliari di cui alla lettera C. NCT fg. 22 part. [REDACTED] terreno di mq. 345 e NCT fg. 22 part. [REDACTED] di mq. 70 a favore per l'intera piena proprietà all' [REDACTED] (**ALLEGATO 27**).

N.B.= Il sottoscritto c.t.u. ritiene osservare che come risultante da estratto per riassunto dell'atto di matrimonio rilasciato dal Comune di Bucine (AR), che si allega, gli esecutati B [REDACTED] e [REDACTED] con atto in data 15 aprile 2010 a rogito del notaio [REDACTED] hanno scelto il regime della separazione dei beni.

Il **Lotto 4 – Parte G part. [REDACTED]** è pervenuto al debitore esecutato in forza di:

ATTO	REGISTRAZIONE	A FAVORE:	CONTRO:
ATTO DI COMPRAVENDITA [REDACTED]	TRASCRIZIONE in Montevarchi [REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
ATTO DI COMPRAVENDITA [REDACTED]	TRASCRIZIONE in Montevarchi [REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]



ATTO	REGISTRAZIONE	A FAVORE:	CONTRO:
ATTO AMMINISTRATIVO DI DEVOLUZIONE AD	ex art. 22-28-30 della Legge 222/85 del 20 maggio		

DESCRIZIONE DELLA PROVENIENZA:

- ATTO DI COMPRAVENDITA** in data [redacted] rogito notaio [redacted] di Montevarchi ,Rep. 5 [redacted] e trascritto il [redacted] ai numeri [redacted] con il quale i fratelli [redacted] in regime di separazione dei beni acquistavano dalle relative mogli [redacted] la quota di 1/4 (un quarto) di piena proprietà ciascuno del terreno NCT fg. 22 part. [redacted] di mq. 70; (tale particella di terreno ha generato successivamente le part.lle [redacted] e in seguito la part. [redacted] si è unita alla part.274) . Ad oggi le particelle [redacted] e [redacted] risultano soppresse. **Lo stato di regime di separazione dei beni tra i consorti** è stata rogata dal notaio Roberto Pisapia lo stesso giorno, il 15/04/2010. **(ALLEGATO 25)**
- ATTO DI COMPRAVENDITA** rogito notaio [redacted] di Montevarchi in data 25 febbraio 2003, Repertorio numero [redacted] trascritto il 28 febbraio 2003 ai numeri 2885/4407, con il quale [redacted] in regime di comunione legale con S [redacted] [redacted] in regime di comunione legale con M [redacted] acquistavano in parti uguali da [redacted] il diritto di intera piena proprietà dei terreni costituenti una strada già identificati al NCT con il fg. 22 part. [redacted] di mq. 345 e NCT fg. 22 part. 3 [redacted] di mq. 70; **(ALLEGATO 26)**.
- ATTO AMMINISTRATIVO DI DEVOLUZIONE AD ENTI ECCLESIASTICI** ex art. 22-28-30 della Legge 222/85 del 20 maggio 1985 trascritto ad Arezzo il 20 marzo 1990 ai numeri [redacted] portante devoluzione, tra gli altri, delle unità immobiliari di cui alla lettera C. NCT fg. 22 part. [redacted] terreno di mq. 345 e NCT fg. 22 part. [redacted] di mq. 70 a favore per l'intera piena proprietà all'Istituto Diocesano Per Il Sostentamento Del Clero – Della Diocesi Di Arezzo-Cortona-Sansepolcro Sede Arezzo (AR) [redacted] da parte della [redacted] (AR) codice fiscale [redacted] **(ALLEGATO 27)**.

Lotto4: In risposta al Quesito n. 3

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

In risposta al Quesito 3, il sottoscritto c.t.u. ha accertato che sul **Lotto 4** grava quanto segue (vedasi Elenco formalità riportato all' **ALLEGATO 40**)

TABELLA ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

	DESCRIZIONE	Particolare	Pubblico ufficiale	Soggetto contro	Soggetto a favore
ISCRIZIONE	[redacted] ATTO GIUDIZIARIO IPOTECA GIUDIZIALE Decreto Ingiuntivo	[redacted]	TRIBUNALE DI LUCCA	[redacted]	[redacted]

DESCRIZIONE		Particolare	Pubblico ufficiale	Soggetto contro	Soggetto a favore
ISCRIZIONE	██████████	ATTO GIUDIZIARIO IPOTECA GIUDIZIALE Decreto Ingiuntivo	████	██████████	██████████
TRASCRIZIONE	██████████	NOTA DI TRASCRIZIONE DI ATTO AUTENTICATO NOTAIO NORARO	████	██████████	██████████
TRASCRIZIONE	██████████	ATTO GIUDIZIARIO VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI	████	██████████	██████████

DESCRIZIONE:

1-ISCRIZIONE per Ipoteca Giudiziale. Trattasi di:

Atto Giudiziario del ██████████ del Tribunale di Lucca (LU), Repertorio n. ██████████
Nota di Iscrizione registrata presso la Conservatoria dei Registri Pubblici Immobiliari
di Arezzo in data ██████████ al Reg. Part. ██████████
Ipoteca giudiziale: capitale € 482.002,83, Interessi € 31.474,60, Spese € 6.522,57,
per un totale di €520.000,00.

A favore: ██████████ ██████████ (rappresentato dal
Legale Avv. ██████████ di Lucca domiciliato presso Avv. ██████████ del
foro di Arezzo).

Soggetto contro: ██████████

Immobili a garanzia: Tutti i Lotti della presente Perizia

Tale formalità è riferita a tutti i Lotti descritti nella presente Perizia, di cui

Il Lotto 1 è descritto all'Immobilabile n. 1, 2 e 3 dell'Unità negoziale n. 3

Il Lotto 2 è descritto all'Immobilabile n. 1, 2, 3 e 4 dell'Unità negoziale n. 6

**Il Lotto 3 è descritto all'Immobilabile n.1 dell'Unità negoziale n. 1 e all'Immobilabile n.1, 2 e 3
dell'Unità negoziale n. 5.**

**Il Lotto 4 è descritto all'Immobilabile n. 2 dell'Unità negoziale n. 1, all'Immobilabile n.
1, 2, 3, 4, 5 dell'Unità negoziale n. 2, all'Immobilabile n. 1 dell'Unità negoziale n. 4.**

N.B. La suddetta Iscrizione colpisce la quota di proprietà degli esecutati ██████████ e ██████████
██████████ pari ad 1/2 di quota di proprietà del Lotto 4.

IL SOTTOSCRITTO C.T.U. RAVVISA UN ERRORE NELLA NOTA DI ISCRIZIONE

N.B.= L'unità negoziale n°4 (la particella 275 – la strada) risulta agli atti (per atto di
compravendita Notaio ██████████ del ██████████ Rep. ██████████ **ALLEGATO 26**) per la quota di
1/4 ciascuno a favore degli esecutati ██████████ e ██████████ e che la restante parte invece
spetti a ██████████ (1/4) ed a ██████████ (1/4)

Nota di iscrizione		Presentazione n. ██████████ del 27/	
Registro generale n. ██████████			
Registro particolare n. ██████████			
Sezione A - Generalità			
Dati relativi al titolo			
Descrizione	ATTO GIUDIZIARIO	Numero di repertorio	██████████
Data	██████████	Codice fiscale	800 059 70464
Pubblico ufficiale	TRIBUNALE DI LUCCA		
Sede	LUCCA (LU)		
Dati relativi all'ipoteca o al privilegio			
Specie dell'ipoteca o del privilegio	IPOTECA GIUDIZIALE		
Derivante da	0281 DECRETO INGIUNTIVO		
Capitale	€ 482.002,83	Tasso interesse annuo	-
Interessi	€ 31.474,60	Spese	€ 6.522,57
		Tasso interesse semestrale	-
		Totale	€ 520.000,00
Altri dati			
Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione A			
Richiedente	AVV. ██████████		
Indirizzo	██████████ LUCCA		
Dati riepilogativi			
Unità negoziali	6	Soggetti a favore	1
		Soggetti contro	3

Contro

Soggetto n. 1	In qualità di	-		
Cognome	[REDACTED]		Nome	[REDACTED]
Nato il	[REDACTED]	a	[REDACTED]	
Sesso	M	Codice fiscale	[REDACTED]	
- Relativamente all'unità negoziale n.	1	Per il diritto di	PROPRIETA'	
Per la quota di	1/2			
- Relativamente all'unità negoziale n.	2	Per il diritto di	PROPRIETA'	
Per la quota di	1/4			
- Relativamente all'unità negoziale n.	3	Per il diritto di	PROPRIETA' SUPERFICIARIA	
Per la quota di	1/2			
- Relativamente all'unità negoziale n.	4	Per il diritto di	PROPRIETA'	
Per la quota di	1/2			
Soggetto n. 2	In qualità di	-		
Cognome	[REDACTED]		Nome	[REDACTED]
Nata il	[REDACTED]	a	[REDACTED]	
Sesso	F	Codice fiscale	[REDACTED]	
- Relativamente all'unità negoziale n.	2	Per il diritto di	PROPRIETA'	
Per la quota di	1/4			
- Relativamente all'unità negoziale n.	3	Per il diritto di	PROPRIETA' SUPERFICIARIA	
Per la quota di	1/2			
- Relativamente all'unità negoziale n.	4	Per il diritto di	PROPRIETA'	
Per la quota di	1/2			

ERRORE

2-ISCRIZIONE per Ipoteca Giudiziale. Trattasi di:

Atto Giudiziario del [REDACTED] del Tribunale di Arezzo (AR), Repertorio n. [REDACTED]
Nota di Iscrizione registrata presso la Conservatoria dei Registri Pubblici Immobiliari di Arezzo in data [REDACTED]
Ipoteca giudiziale: capitale € 100.000,00, Interessi € 3.000,00, Spese € 0.00, per un totale di €103.000,00.

A favore: [REDACTED]
[REDACTED] (AR)

Soggetto contro: [REDACTED]

Immobili a garanzia: quota parte **Lotto 4** della presente Perizia

Tale formalità è riferita a:

Quota parte del Lotto 4 della presente Perizia ed è descritto all'Unità negoziale n. 1, all'Immobile n. 1,2,3,4.

(per quota parte si intende solo le unità immobiliari NCEU F.22, Part. [REDACTED])

N.B. La suddetta Iscrizione colpisce la quota di proprietà degli esecutati [REDACTED], pari ad 1/2 di quota di proprietà di parte del Lotto 4.

3-TRASCRIZIONE CONTRO del [REDACTED] trattasi di:

Nota di Trascrizione di atto autenticato da Notaio [REDACTED] di Montevarchi del [REDACTED] [REDACTED] dei Registri Pubblici Immobiliari di Montevarchi in data [REDACTED].
L'atto consiste nell'impegno dei Signori [REDACTED] e [REDACTED] a realizzare opere di Urbanizzazione della part. [REDACTED] e ex Part. [REDACTED] in scomputo degli oneri di urbanizzazione.

Soggetto a favore: Comune di Bucine

Soggetto contro: [REDACTED]

Tale formalità è riferita quota parte del Lotto 4 nella presente Perizia, in particolare alla particella ■■ e ex Particella ■■.

4-TRASCRIZIONE CONTRO del ■■ trattasi di:

Atto giudiziario del ■■ Tribunale di Arezzo Repertorio n. ■■ - Nota di Trascrizione registrata presso la Conservatoria dei Registri Pubblici Immobiliari di Arezzo in data ■■ al Reg. Gen. ■■
ATTO ESECUTIVO del Tribunale di Arezzo a seguito di VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

Soggetto a favore: ■■ (rappresentato dal Legale Avv. ■■ di Genova e domiciliato presso l'Avv. ■■ del Foro di Arezzo).

Soggetto contro: ■■

Tale formalità è riferita a tutti i Lotti descritti nella presente Perizia, di cui

Il Lotto 1 è descritto all'Immobilabile n. 1, 2 e 3 dell'Unità negoziale n. 3

Il Lotto 2 è descritto all'Immobilabile n. 1, 2, 3 e 4 dell'Unità negoziale n. 6

Il Lotto 3 è descritto all'Immobilabile n.1 dell'Unità negoziale n. 1 e all'Immobilabile n.1 e 2 dell'Unità negoziale n. 5 e all'Immobilabile n.1 dell'Unità negoziale n. 7.

Il Lotto 4 è descritto all'Immobilabile n. 2 dell'Unità negoziale n. 1, all'Immobilabile n. 1, 2, 3, 4, 5 dell'Unità negoziale n. 2, all'Immobilabile n. 1 dell'Unità negoziale n. 4.

N.B. La suddetta trascrizione colpisce la quota di proprietà degli esecutati ■■ e ■■ pari ad 1/2 di quota di proprietà di parte del Lotto 4.

Lotto 4: In risposta al Quesito 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, eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

Il sottoscritto c.t.u. ,da quanto emerso durante la ricerca e analisi delle Pratiche Edilizie presso il Comune di Bucine dei beni pignorati ha rinvenuto un ricorso al TAR dichiarato "perento" per mancanza di coltivazione delle parti dal Presidente del Tar Toscana ■■.

I signori Fratelli ■■ subito dopo aver acquistato nel ■■ la particella ■■ consistente in una strada con relativi marciapiedi dall'Istituto Diocesano di Arezzo/Cortona/Sansepolcro presentarono una DIA ■■ il 1 ■■ per la realizzazione di un cancello carrabile e pedonale.

Il Comune di Bucine notificava il ■■ annullamento d'ufficio del "silenzio-accoglimento" della denuncia di inizio attività presentata dai ■■ per la realizzazione di opere edilizie e con ordinanza ■■ ne ordinava la demolizione.

Il Sig. ■■ presentava il ricorso al Tar Toscana numero di registro generale ■■ del ■■ contro il Comune di Bucine e altri.

Con pubblicazione del 21/03/2017, il presidente della sezione terza del TAR Toscana (N. ■■ REG.RIC.) decretava "perento" il ricorso.
(ALLEGATO 42)

Si riporta questo fatto in quanto non è stato mai dato un giudizio super partes sull'ordinanza di demolizione da parte del comune di Bucine e pertanto tale problematica tra i privati ed il comune potrebbe riproporsi nuovamente all'attenzione di un giudice.



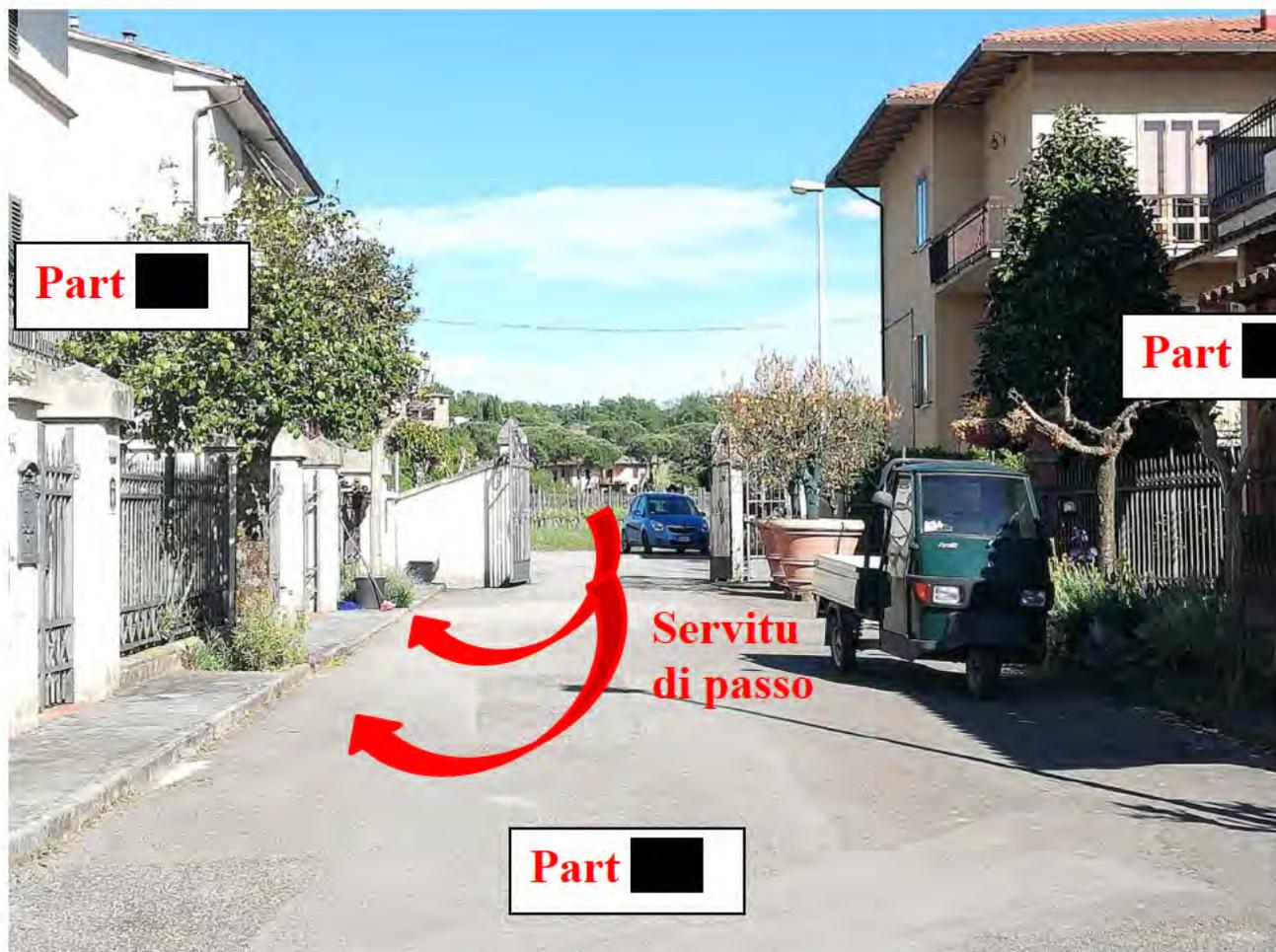
Ad oggi risulta che il Comune di Bucine abbia sospeso la fornitura di energia elettrica ai lampioni presenti all'interno del resede Part. [REDACTED] e part. [REDACTED].

Inoltre il CTU puntualizza, come per il lotto 3 la seguente servitù di passo:

Con Atto Notaio [REDACTED] del [REDACTED] Rep. 4 [REDACTED] i signori [REDACTED] comprarono la Part. [REDACTED] (ex part. [REDACTED] di 610 mq) dalla Parrocchia di Bucine. In tale atto si dava la servitù di passo dalla strada identificata alla part. [REDACTED] (ALLEGATO 24)

Successivamente con Atto Notaio [REDACTED] del [REDACTED] Rep. [REDACTED] i signori [REDACTED] in comunione legale dei beni con [REDACTED] acquistavano dalla Diocesi di Arezzo/Cortona e Sansepolcro la sopraddetta strada consistente nella Part. [REDACTED] (ALLEGATO 26)

In diritto di passo della particella [REDACTED] dalla strada Part. [REDACTED] (dove si trova un fabbricato residenziale al civico [REDACTED] di Via [REDACTED] si è trasferito ai nuovi proprietari ed è ancora vigente.



Lotto 4: In risposta al Quesito 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;

Nulla in merito.

Lotto 4: In risposta al Quesito 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; verifichi presso la cancelleria civile del Tribunale:

a) l'attuale pendenza delle cause relative a domande trascritte (se risultanti dai RR.II.)

b) la data di emissione e il contenuto dell'eventuale provvedimento di assegnazione della casa coniugale al coniuge separato o all'ex-coniuge dell'esecutato che occupa l'immobile (e acquisirne copia);

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;

In risposta al Quesito 6, le formalità che dovranno essere cancellate sono quelle indicate nella risposta al Quesito 3.

I costi per le **Annotazioni di cancellazione**, saranno determinate con esattezza dall'ufficio della 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:

4. Tassa ipotecaria pari a € 35,00.

5. Bollo pari a € 59,00.

6. Imposta ipotecaria pari allo 0,5% sull'importo della relativa originaria iscrizione ipotecaria (importo totale iscritto a garanzia o quota parte).

N.B.= se 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.

In particolare: Il CTU fa presente che all'interno del Lotto 4 ci sono vari casi di difformità urbanistico/catastali ma che non costituiscono vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura, salvo diverso parere del giudice. Per l'analisi di tali difformità si rimanda alla risposta del quesito 8 e 9 e 11.

Lotto 4: In risposta al Quesito n. 7

descrive l'immobile pignorato, previo necessario accesso all'interno, ed accurata verifica toponomastica presso il comune, indicando con esattezza: il comune, la frazione o località, l'indirizzo completo di numero civico, l'interno, il piano e l'eventuale scala; caratteristiche interne ed esterne; superficie commerciale in metri quadrati; altezza interna utile; superficie commerciale in mq; esposizione; condizioni di manutenzione; confini (nel caso di terreni e di fabbricati); dati catastali attuali; eventuali pertinenze, accessori e i millesimi di parti comuni. Qualora si tratti di più immobili pignorati,

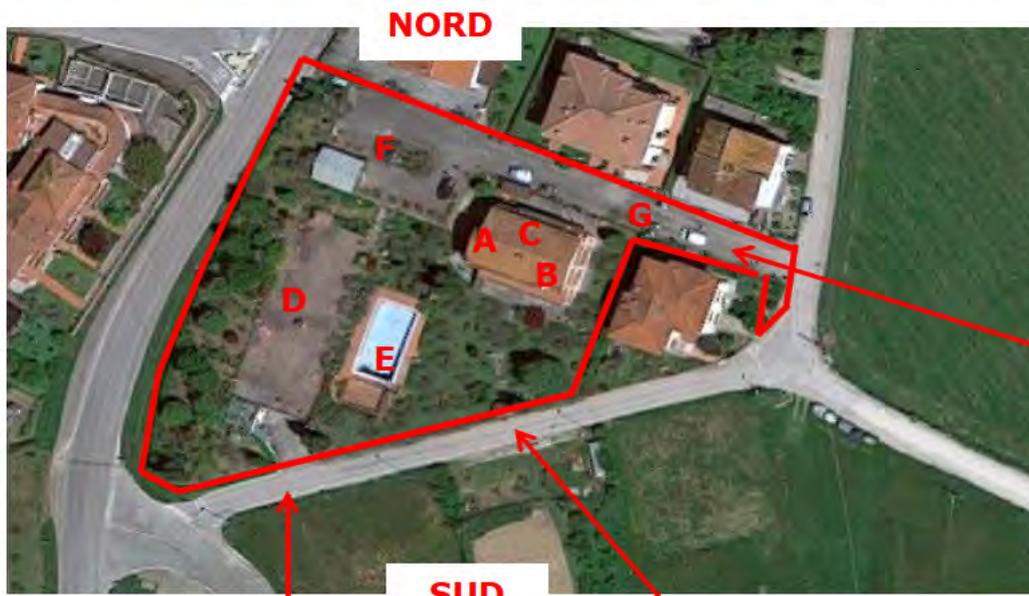


fornisca la descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto (un paragrafo per ciascuna porzione: abitazione, magazzino ecc.). Specifichi se il debitore sia titolare di beni comuni non pignorati, posti a servizio dei beni pignorati;

Lotto 4: **Ubicazione e descrizione del fabbricato dove si collocano Parte A, Parte B, Parte C**



Il Lotto 4, Parte A, B, C, D, E, F, G è ubicato nel Comune di Bucine (Prov. Arezzo) in Via [redacted] leggermente fuori e a sud rispetto il Centro Storico di Bucine.



Accesso autorimessa

Accesso pedonale secondario

Accesso principale ai Civici e servitù di passo civici



Lotto4: Descrizione degli accessi Lotto 4 PARTE A, B, C, D



Accesso principale ai Civici [redacted] e servitù di passo civici [redacted].



Accesso pedonale secondario Civico [redacted].

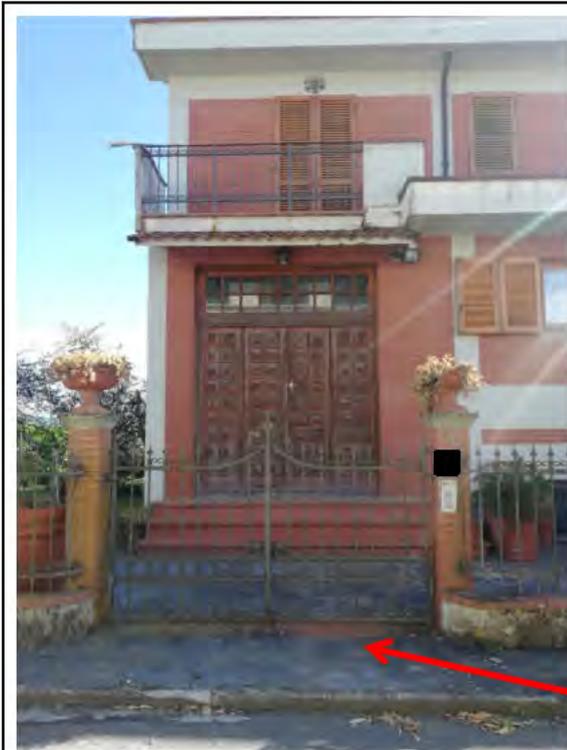


Accesso autorimessa seminterrata Parte D



Accesso pedonale principale Civico [redacted] - Abitazione A e Civico [redacted] - Abitazione B





Accesso Pedonale
Piano seminterrato Ufficio – C

Accesso pedonale Civico [redacted]
Piano rialzato Ufficio – C



Accesso pedonale
all'autorimessa
interrata
Parte D.

Entro resede
condominiale



Accesso pedonale
Alla piscina entro
resede
condominiale



Lott 4 : Tipologia costruttiva

La tipologia costruttiva del **Lotto 4** è caratterizzata da prospetti esterni con rivestimento in mattoni faccia vista e da una copertura a doppia falda (tipologia a capanna).

La struttura portante del fabbricato è composta da un telaio a travi e pilastri, realizzati in cemento armato, con pareti di tamponamento, realizzate con blocchi in laterizio di tipo "poroton", rivestite all'esterno da mattoni faccia vista.

I solai dei piani orizzontali e della copertura sono in latero cemento.

Lotto4 Parte A: Descrizione del Lotto 4 PARTE A**(abitazione via [REDACTED] – Bucine (Arezzo))**

L'abitazione si colloca all'interno del fabbricato dove si trova un'altra abitazione e un ufficio. Il fabbricato gode di un ampio resede a comune dove si trova un grande autorimessa seminterrata e una piscina.

Anagraficamente nessuno risulta ivi residente.

All'abitazione si accede da una scala esterna dal piano della strada a comune e si compone di due piani. Al piano rialzato si trova la zona pranzo/soggiorno, bagno e cucina con balcone e scala di accesso secondario al resede a giardino. L'accesso secondario comunica con un vialetto all'accesso pedonale stradale al regolare civico [REDACTED]. Attraverso la scala a giorno nella zona di ingresso si accede al primo piano dove si trovano due camere matrimoniali con balcone, una cameretta, bagno e ripostiglio.

L'abitazione è corredata al piano seminterrato da un lungo vano di poca altezza utilizzato a deposito areato da alcune bocche di lupo.

Lotto4 Parte A: Caratteristiche interne ed esterne

Le finiture interne dell'appartamento sono caratterizzate da:

- pavimenti in mattonelle di ceramica e grès porcellanato.
- porte in legno.
- Rivestimenti del bagno del piano rialzato e piano terra in ceramica di medio taglio
- Scala di collegamento interpiano a giorno e rivestita in legno

Le finiture esterne dell'appartamento sono caratterizzate da:

- Portone di ingresso in legno a die ante
- facciate esterne in mattoni faccia vista.
- Infissi in legno con persiane in legno
- -Pavimentazioni terrazze e vialetti in cotto rosso.
- La porta di accesso al deposito è in metallo.
- Tende parasole in tessuto.

Lotto4 Parte A: Superficie commerciale

La superficie commerciale del compendio immobiliare pignorato è ricavata in applicazione della norma UNI 10750, che riporta i seguenti criteri di computo della "superficie commerciale", oltre ad altre norme tecniche di settore (Legge 27/07/78 nr. 392 legge sull'equo canone; Codice per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie. Novembre 2009. Edito dall'ABI associazione bancaria italiana; D.P.R. nr. 132/98 Allegato C, (comunemente usato per il calcolo delle superfici commerciali) "Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria"; L. 457/78).

Ricordo che il computo della superficie commerciale, trattandosi di un immobile destinato ad uso residenziale, è determinato dai seguenti fattori:

- la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;
- le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e ecc.).

Il computo delle superfici coperte deve essere effettuato con i criteri seguenti: a) 100% delle superfici calpestabili; b) 100% delle superfici pareti divisorie interne (non portanti); c) 50% delle superfici pareti portanti interne e perimetrali.



Nel caso di immobili indipendenti e/o monofamiliari la percentuale di cui al punto c) deve essere considerata al 100%. Il computo delle superfici di cui al punto c) non potrà, comunque, eccedere il 10% della somma di cui ai punti a) e b).

	Mq	Coeff. Riduttivo	Sup. commerciale
Superficie coperta calpestabile + murature	116	100%	117
Superficie dei balconi	19.60	30%	5.88
Superficie deposito	55.25	25%	13.81
Superficie scoperta	Da calcolare a parte	-	-
TOTALE SUP. COMMERCIALE abitazione A			137 mq

Lotto 4 Parte A: **Altezze interne (Mt)**

L'appartamento ha un'altezza interna al piano rialzato di Mt 2,78, al piano primo si 2.74m..
Il deposito ha un'altezza interna di Mt 2,05.

Lotto 4 Parte A: **Esposizione (orientamento delle facciate esterne)**

L'appartamento è esposto a Nord, Ovest e Sud

Lotto 4 Parte A: **Condizioni di manutenzione**

Dal sopralluogo effettuato in data 16 febbraio 2022, il **Lotto 4 Parte A** si presenta in buono stato conservativo, ad eccezione di:

- Degradato diffuso sulle terrazze: intonaco ammalorato, rivestimenti lesionati.
- Degradato diffuso sul vialetto a scala di accesso: intonaco ammalorato, rivestimenti lesionati.
- Degradato diffuso su tutto lo sviluppo di gronda esterna: cedimento di cemento, intonaco ammalorato.
- -le tende parasole sono in forte degrado.
- Il deposito non ha caratteristiche igieniche.

Lotto 4 Parte A: **Dati catastali attuali**

Dati della richiesta	Comune di BUCINE (Codice: B243)											
	Provincia di AREZZO											
Catasto Fabbricati	Foglio: 22 Particella: [REDACTED]											
INTESTATI												
1	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 250/1000
2	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 250/1000
3	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 250/1000
4	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 250/1000
Unità immobiliare dal 09/11/2015												
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		22	[REDACTED]				A/2	2	7,5 vani	Totale: 143 m ² Totale escluse aree scoperte ⁰⁰⁰ : 137 m ²	Euro 503,55	Variazione del [REDACTED] in misura dei dati di superficie.
Indirizzo												
Annotazioni												
VIA [REDACTED]												
Classamento e rendita validati (D.M. 701/04)												

Lotto 4 Parte A: Confini

L'appartamento (sub. 11) è confinante con l'appartamento (Parte B) di proprietà: [redacted] (sub. [redacted]) e con l'ufficio (Parte C di proprietà: [redacted]) (sub. [redacted]).

*

Lotto4 Parte A: Pertinenze esclusive

L'appartamento è provvisto, insieme all'appartamento sub [redacted] e l'Ufficio sub. [redacted] di un vasto resede esterno in cui si colloca un'ampia autorimessa semiinterrata (sub [redacted]) e una piscina (senza subalterno).

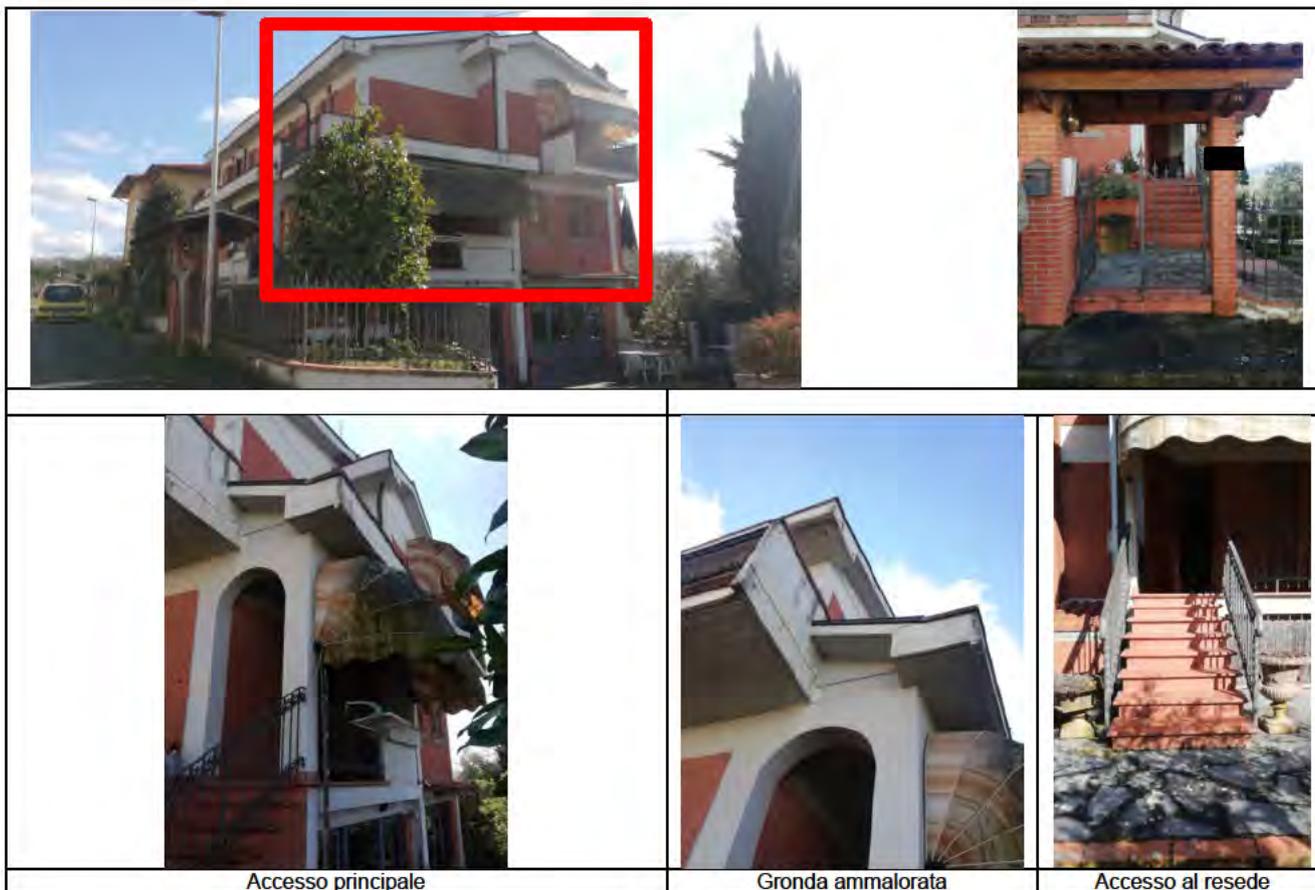
L'intero Lotto 4 è composto da parti condominiali quale la Part., [redacted] ad uso piazzale e dalla strada privata Part. [redacted].

*

Lotto 4 Parte A: Quote millesimali

Il sottoscritto c.t.u. ha accertato che al momento attuale non risultano né Tabelle Millesimali né un relativo Regolamento Condominiale.

VISTE ESTERNE



Accesso principale

Gronda ammalorata

Accesso al resede





VISTE INTERNE





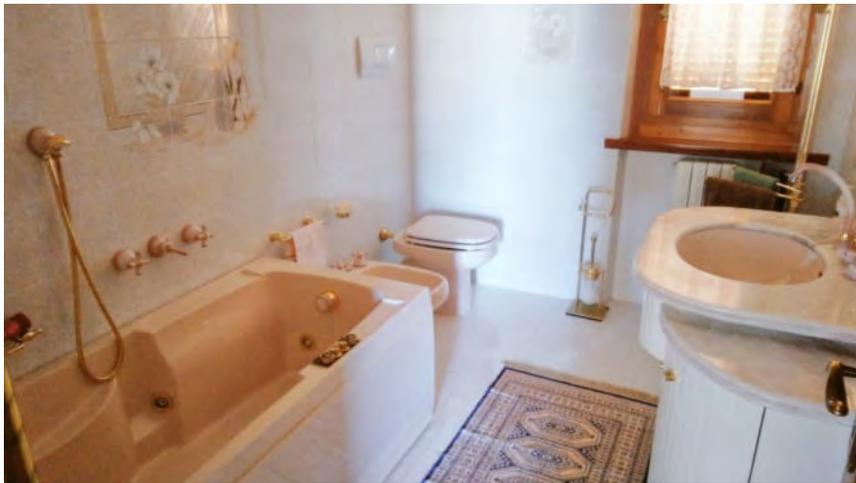
CAMERA MATRIMONIALE CON BALCONE



CAMERA MATRIMONIALE CON BALCONE



CAMERA SINGOLA



BAGNO



RIPOSTIGLIO BOTOLA
PER LA SOFFITTA





Lotto4 Parte B: **Descrizione del Lotto 4 PARTE B**

(abitazione via [redacted] – Bucine (Arezzo))

L'abitazione si colloca all'interno del fabbricato dove si trova un'altra abitazione e un ufficio. (Parte A e C). Il fabbricato gode di un ampio resede a comune dove si trova un grande autorimessa seminterrata e una piscina.

Anagraficamente vi risiedono i due esecutati [redacted]

All'abitazione si accede da una scala esterna dal piano della strada a comune e si compone di tre piani. Al piano rialzato si trova la zona pranzo/soggiorno, bagno e cucina con balcone e scala di accesso secondario al resede a giardino. L'accesso secondario comunica con un vialetto all'accesso pedonale stradale al regolare civico [redacted]. Attraverso la scala a giorno nella zona di ingresso si accede al primo piano dove si trovano due camere matrimoniali di cui una con balcone, una cameretta con balcone e un bagno con due finestre.

Dalla zona di soggiorno, con una scaletta a chiocciola di sagoma squadrata si accede ai locali del piano seminterrato ad uso cucina, cantina, lavanderia e bagno. Questi spazi accessori al piano seminterrato hanno una scala di collegamento diretto con il resede esterno lato sud.

L'abitazione è corredata al piano seminterrato da un lungo vano di poca altezza utilizzato a cantina senza finestre.

Lotto4 Parte B: **Caratteristiche interne ed esterne**

Le finiture interne dell'appartamento sono caratterizzate da:

- pavimenti in mattonelle di ceramica e grès porcellanato.
- porte in legno.

- Rivestimenti del bagno del piano rialzato , piano seminterrato e piano terra in ceramica di medio taglio.

- Scale di collegamento interpiano a giorno e rivestite in legno

Le finiture esterne dell'appartamento sono caratterizzate da:

- Portone di ingresso in legno a due ante.
- facciate esterne in mattoni faccia vista.
- Infissi in legno con persiane in legno
- -Pavimentazioni terrazze e vialetti in cotto rosso.
- La porta di accesso al deposito è in metallo.
- -tende parasole in tessuto

Lotto4 Parte B: **Superficie commerciale**

La superficie commerciale del compendio immobiliare pignorato è ricavata in applicazione della norma UNI 10750, che riporta i seguenti criteri di computo della "superficie commerciale", oltre ad altre norme tecniche di settore (Legge 27/07/78 nr. 392 legge sull'equo canone; Codice per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie. Novembre 2009. Edito dall'ABI associazione bancaria italiana; D.P.R. nr. 132/98 Allegato C, (comunemente usato per il calcolo delle superfici commerciali) "Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria"; L. 457/78).

Ricordo che il computo della superficie commerciale, trattandosi di un immobile destinato ad uso residenziale, è determinato dai seguenti fattori:

- la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;

- le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;

- le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e ecc.).

Il computo delle superfici coperte deve essere effettuato con i criteri seguenti: a) 100% delle superfici calpestabili;

b) 100% delle superfici pareti divisorie interne (non portanti);

c) 50% delle superfici pareti portanti interne e perimetrali.

Nel caso di immobili indipendenti e/o monofamiliari la percentuale di cui al punto c) deve essere considerata al 100%.

Il computo delle superfici di cui al punto c) non potrà, comunque, eccedere il 10% della somma di cui ai punti a) e b).

	Mq	Coeff. Riduttivo	Sup. commerciale
Superficie coperta calpestabile + murature	146	100%	144
Superficie dei balconi	19.78	30%	6.6
Superficie parte accessoria abitabile piano seminterrato	56.00	50%	28.00
Superficie box	35.00	50%	17.50
Superficie cantina	54	25%	13.50
Superficie scoperta	Da calcolare a parte	-	-
TOTALE SUP. COMMERCIALE abitazione B			209 mq

Lotto4 Parte B: **Altezze interne (Mt)**

L'appartamento ha un'altezza interna al piano rialzato di Mt 2,78 al piano primo si 2.76m..Locali Vani accessori Piano seminterrato 2.88 m.

Il deposito ha un'altezza interna di Mt 2,30.



Lotto 4 Parte B: Esposizione (orientamento delle facciate esterne)

L'appartamento è esposto a Nord, Est e Sud

Lotto 4 Parte B: Condizioni di manutenzioneDal sopralluogo effettuato in data 16 febbraio 2022, il **Lotto 4 Parte B** si presenta in buono stato conservativo, ad eccezione di:

- Degradato diffuso sulle terrazze: intonaco ammalorato, rivestimenti lesionati.
- Degradato diffuso sul vialetto a scala di accesso: intonaco ammalorato, rivestimenti lesionati.
- Degradato diffuso su tutto lo sviluppo di gronda esterna: cedimento di cemento, intonaco ammalorato.
- La cantina non ha caratteristiche igieniche.

Lotto 4 Parte B: Dati catastali attuali

Dati della richiesta	Comune di BUCINE (Codice: B243)											
Catasto Fabbricati	Provincia di AREZZO											
	Foglio: 22 Particella: [REDACTED]											
INTESTATI												
1	[REDACTED]										(1) Proprieta' per 250/1000	
2	[REDACTED]										(1) Proprieta' per 250/1000	
3	[REDACTED]										(1) Proprieta' per 250/1000	
4	[REDACTED]										(1) Proprieta' per 250/1000	
Unità immobiliare dal 09/11/2015												
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		22	[REDACTED]				A/2	2	9,5 vani	Totale: 215 m ² Totale escluse aree scoperte*: 209 m ²	Euro 637,82	Variazione de [REDACTED] Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo		VI [REDACTED]										
Annotazioni		Classamento e rendita validati (D.M. 701/94)										

Lotto 4 Parte B: Confini

L'appartamento (sub. [REDACTED]) è confinante con l'appartamento (Parte A) di proprietà: [REDACTED] (sub. [REDACTED]) e con l'ufficio (Parte C di proprietà: [REDACTED]) (sub. [REDACTED]).

*

Lotto 4 Parte B: Pertinenze esclusive

L'appartamento è provvisto, insieme all'appartamento sub [REDACTED] e l'Ufficio sub [REDACTED] di un vasto resede esterno in cui si colloca un'ampia autorimessa semiinterrata (sub [REDACTED]) e una piscina (senza subalterno).

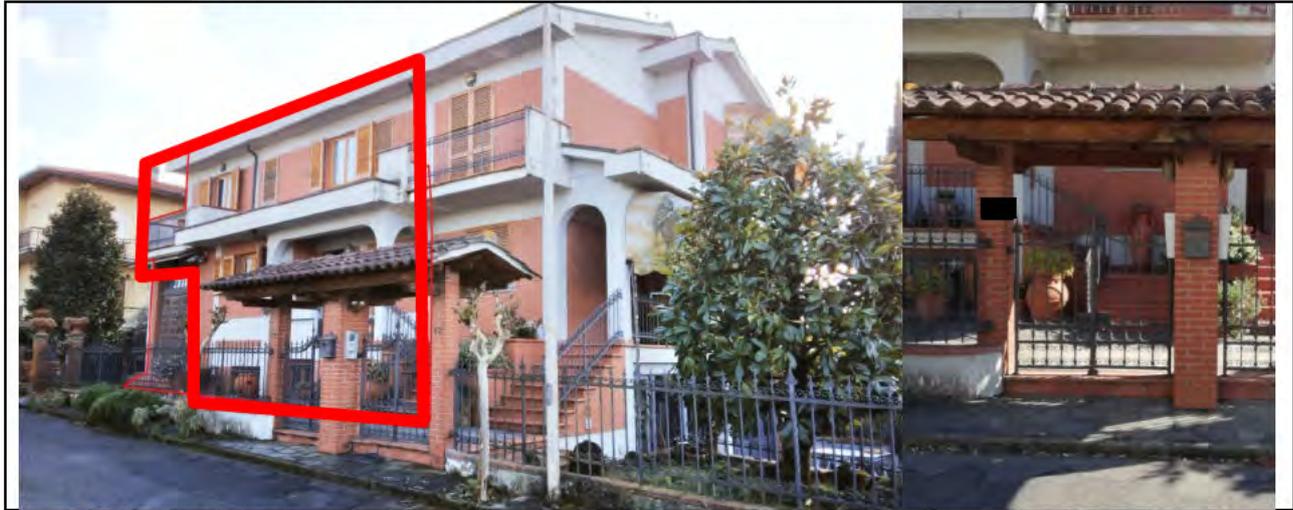
L'intero Lotto 4 è composto da parti condominiali quale la Part., [REDACTED] ad uso piazzale e dalla strada privata Part. [REDACTED]

*

Lotto 4 Parte B: Quote millesimali

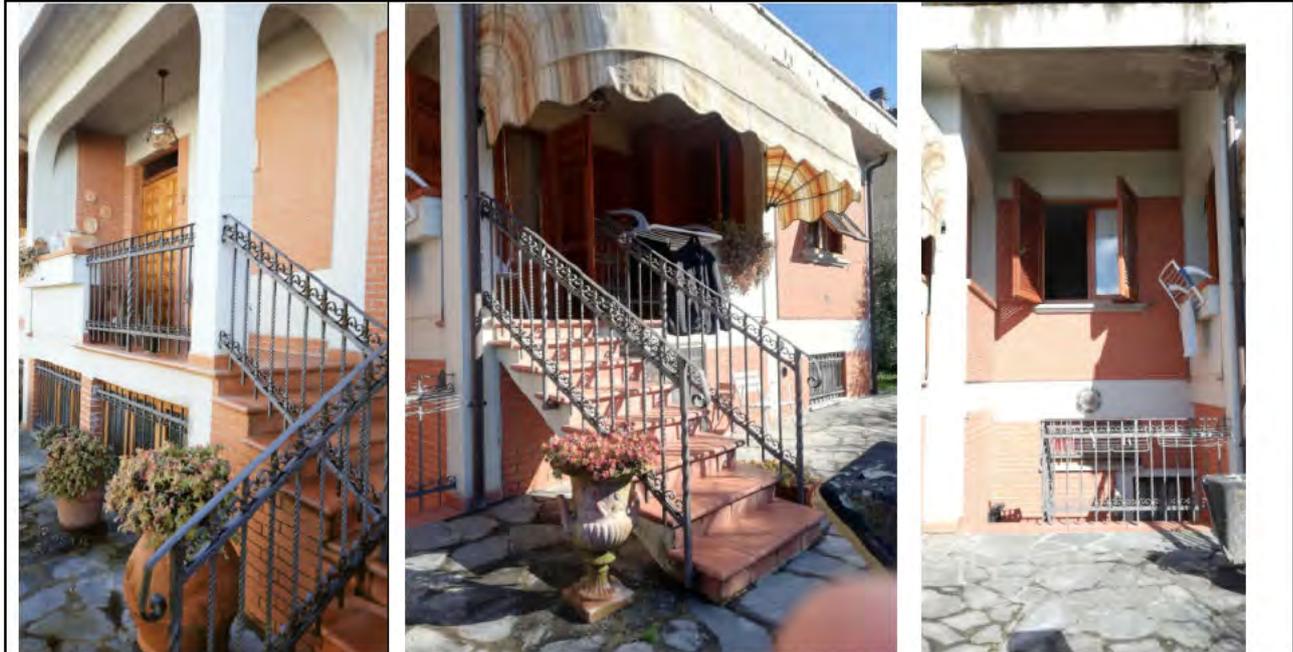
Il sottoscritto c.t.u. ha accertato che al momento attuale non risultano né Tabelle Millesimali né un relativo Regolamento Condominiale.

VISTE ESTERNE e INTERNE



Vista principale esterna

Accesso pedonale



Accesso principale, secondario e di accesso al piano seminterrato



INGRESSO-SOGGIORNO





INGRESSO



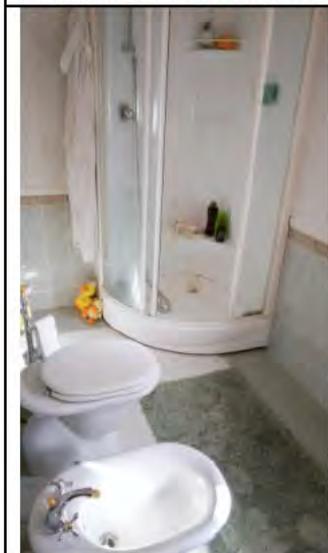
CUCINA



TERRAZZA CUCINA SU RESEDE



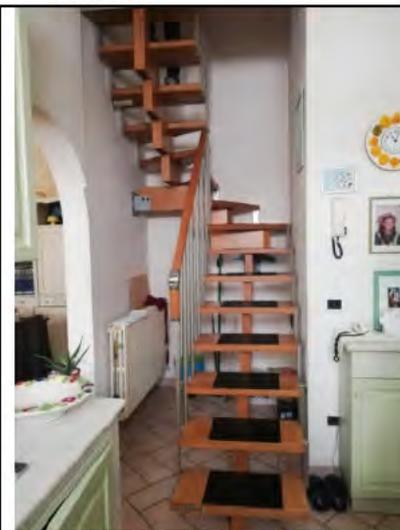
BAGNO



bagno



Scala di accesso al piano
seminterrato

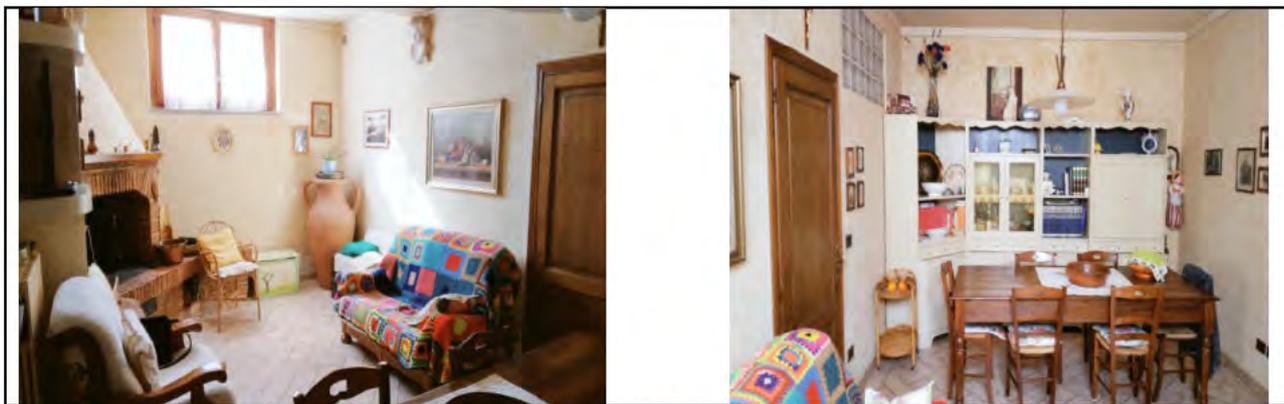


Scala a chiocciola



Cucina piano semi interrato: uso improprio del volume scannafosso



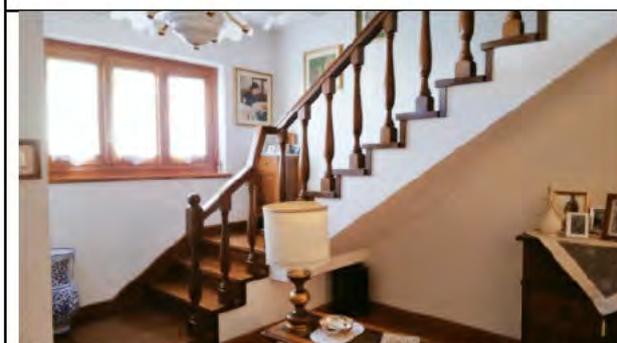


Tavernetta - cantina



Bagno piano seminterrato

Utilizzo improprio volume
scannafosso



SCALA DI COLLEGAMENTO AL PRIMO PIANO



CAMERA MATRIMONIALE



CAMERA MATRIMONIALE



CAMERA SINGOLA





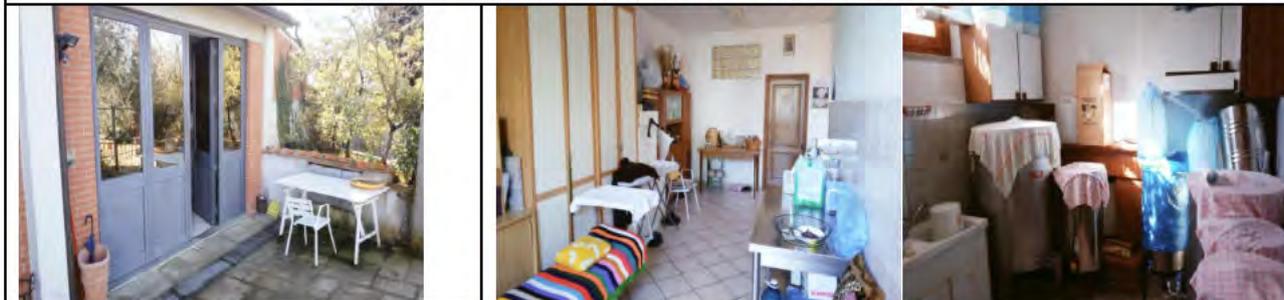
BAGNO CON VASCA DOPPIA

BAGNO

PAVIMENTO ROTTO BAGNO



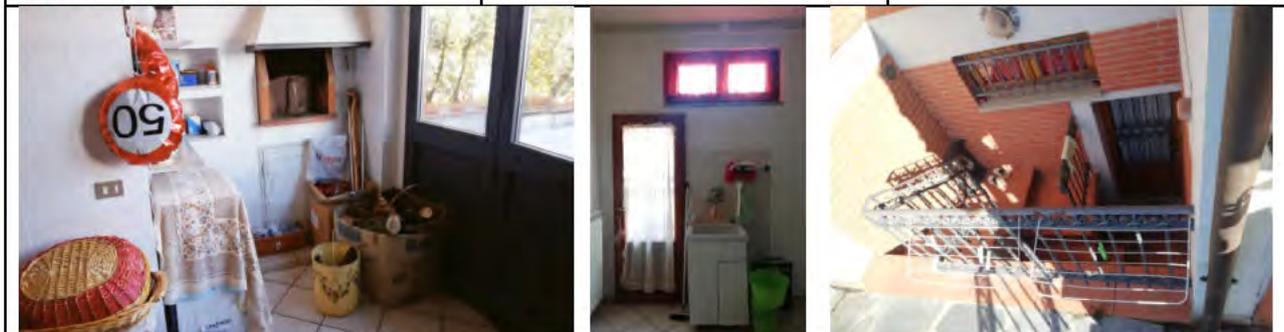
TERRAZZE E BALCONI IN STATO DI DEGRADO CORTICALE



INGRESSO AL BOX PIANO SEMINTERRATO

box

cantina



Ingresso box con forno a legna

ingresso al box dal resede con scala esterna





Lotto4 Parte C: **Descrizione del Lotto 4 PARTE C**

(Ufficio via [REDACTED] – Bucine (Arezzo))

L'abitazione si colloca all'interno del fabbricato dove si trovano due abitazioni. (Parte A e B). Il fabbricato gode di un ampio resede a comune dove si trova un grande autorimessa seminterrata e una piscina.

Essendo un ufficio non vi risiede nessuno e dalle ricerche effettuate non risulta sede di alcuna azienda, salvo altre informazioni.

All'ufficio si accede sia da una porta in metallo al piano seminterrato con accesso dal resede che dal cancellino pedonale frontistante la strada part. [REDACTED]. L'ufficio si compone di due piani collegati da una scala a chiocciola a giorno di geometria quadrata. scala esterna dal piano della strada a comune e si compone di tre piani. Gli ambienti dell'ufficio sono illuminati da finestre a nastro collocate tra il soffitto delle stanze ed il marciapiede perimetrale.

L'ufficio è dotato di bagno.

Lotto4 Parte C: **Caratteristiche interne ed esterne**

Le finiture interne dell'ufficio sono caratterizzate da:

- pavimenti in mattonelle di ceramica e grès porcellanato.
- porte in legno.
- Rivestimenti del bagno in ceramica di medio taglio.
- Scale di collegamento interpiano a giorno e rivestite in legno

Le finiture esterne dell'ufficio sono caratterizzate da:

- Portone di ingresso in legno a due ante con accesso da strada part. [REDACTED]
- Porta in metallo di accesso dal piazzale part. [REDACTED]
- facciate esterne in mattoni faccia vista.
- Infissi in legno con persiane in legno

Lotto4 Parte C: **Superficie commerciale**

La superficie commerciale del compendio immobiliare pignorato è ricavata in applicazione della norma UNI 10750, che riporta i seguenti criteri di computo della "superficie commerciale", oltre ad altre norme tecniche di settore (Legge 27/07/78 nr. 392 legge sull'equo canone; Codice per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie. Novembre 2009. Edito dall'ABI associazione bancaria italiana; D.P.R. nr. 132/98 Allegato C, (comunemente usato per il calcolo delle superfici commerciali) "Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria"; L. 457/78).

Ricordo che il computo della superficie commerciale, trattandosi di un immobile destinato ad uso terziario, è determinato dai seguenti fattori:

- la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;
- le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e ecc.).

Il computo delle superfici coperte deve essere effettuato con i criteri seguenti: a) 100% delle superfici calpestabili; b) 100% delle superfici pareti divisorie interne (non portanti); c) 50% delle superfici pareti portanti interne e perimetrali.

Nel caso di immobili indipendenti e/o monofamiliari la percentuale di cui al punto c) deve essere considerata al 100%. Il computo delle superfici di cui al punto c) non potrà, comunque, eccedere il 10% della somma di cui ai punti a) e b).

	Mq	Coeff. Riduttivo	Sup. commerciale
Superficie coperta calpestabile + murature	101	100%	101
Superficie scoperta	Da calcolare a parte	-	-
TOTALE SUP. COMMERCIALE ufficio C			101 mq

Lotto4 Parte C: **Altezze interne (Mt)**

L'ufficio ha un'altezza interna al piano rialzato di Mt 3.53 al piano primo si 2.76m..Locali Vani al piano seminterrato 2.88 m.

Il deposito ha un'altezza interna di Mt 2,30.

Lotto 4 ParteC: **Esposizione (orientamento delle facciate esterne)**

L'ufficio è esposto a Norde, Est e Ovest.

Lotto 4 Parte C: **Condizioni di manutenzione**

Dal sopralluogo effettuato in data 18 maggio 2021, il **Lotto 4 Parte C** si presenta in buono stato conservativo, ad eccezione di:

- Degrado diffuso delle zone sotto la quota di campagna. Intonaco ammalorato.

Lotto4 Parte C: **Dati catastali attuali**

Dati della richiesta	Comune di BUCINE (Codice: B243)											
Catasto Fabbricati	Provincia di AREZZO											
	Foglio: 22 Particella: [REDACTED]											
INTESTATI												
1	[REDACTED]	(1) Proprietà per 250/1000										
2	[REDACTED]	(1) Proprietà per 250/1000										
3	[REDACTED]	(1) Proprietà per 250/1000										
4	[REDACTED]	(1) Proprietà per 250/1000										
Unità immobiliare dal 09/11/2015												
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio 22	Particella [REDACTED]	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria A/10	Classe U	Consistenza 4 vani	Superficie Catastale Totale: 101 m ²	Rendita Euro 1.074,23	Variazione del [REDACTED] in misura dei dati di superficie.
Indirizzo			VIA [REDACTED]									
Annotazioni			Classamento e rendita catastali (D.M. 701/94)									

Lotto 4 Parte C: **Confini**

L'Ufficio (sub. [REDACTED]) è confinante con i due appartamenti (Parte A e parte B) di proprietà: [REDACTED] (sub. [REDACTED] e su [REDACTED]).

Lotto 4 Parte C: Pertinenze esclusive

L'ufficio è provvisto, insieme all'appartamento sub [] e l'appartamento sub [] di un vasto resede esterno in cui si colloca un'ampia autorimessa semiinterrata (sub []) e una piscina (senza subalterno).

L'intero Lotto 4 è composto da parti condominiali quale la Part. [] ad uso piazzale e dalla strada privata Part. []

Lotto 4 Parte C: Quote millesimali

Il sottoscritto c.t.u. ha accertato che al momento attuale non risultano né Tabelle Millesimali né un relativo Regolamento Condominiale.

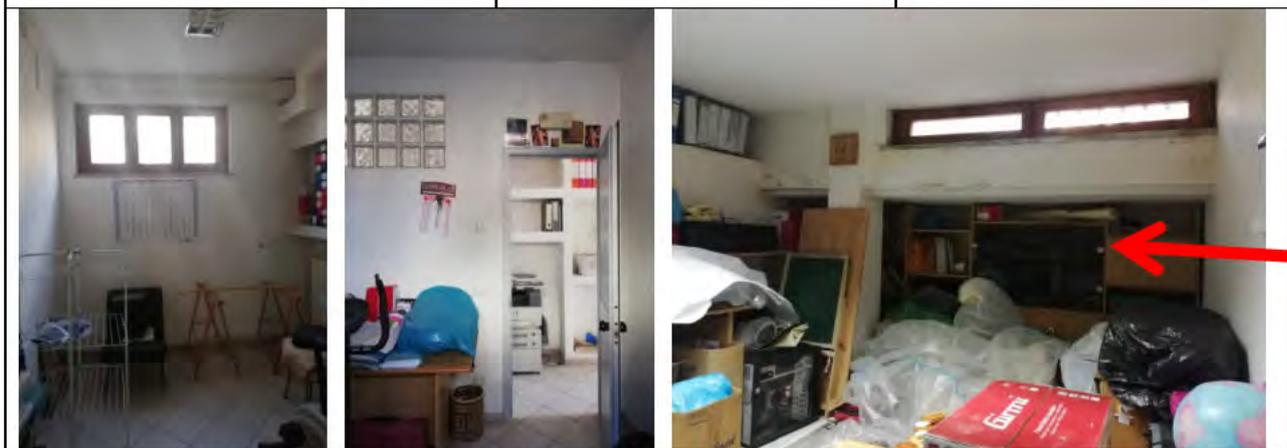
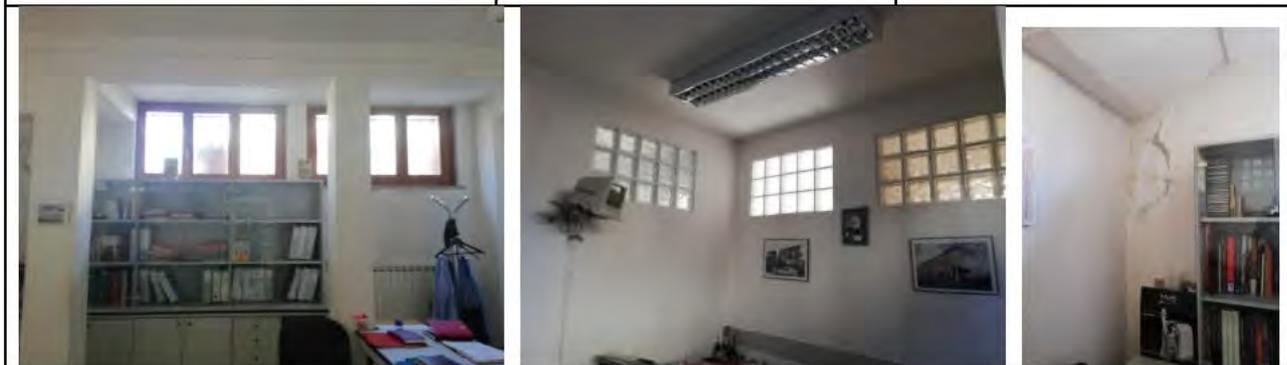
VISTE ESTERNE e INTERNE

Ingresso pedonale alla sala riunioni d al civico



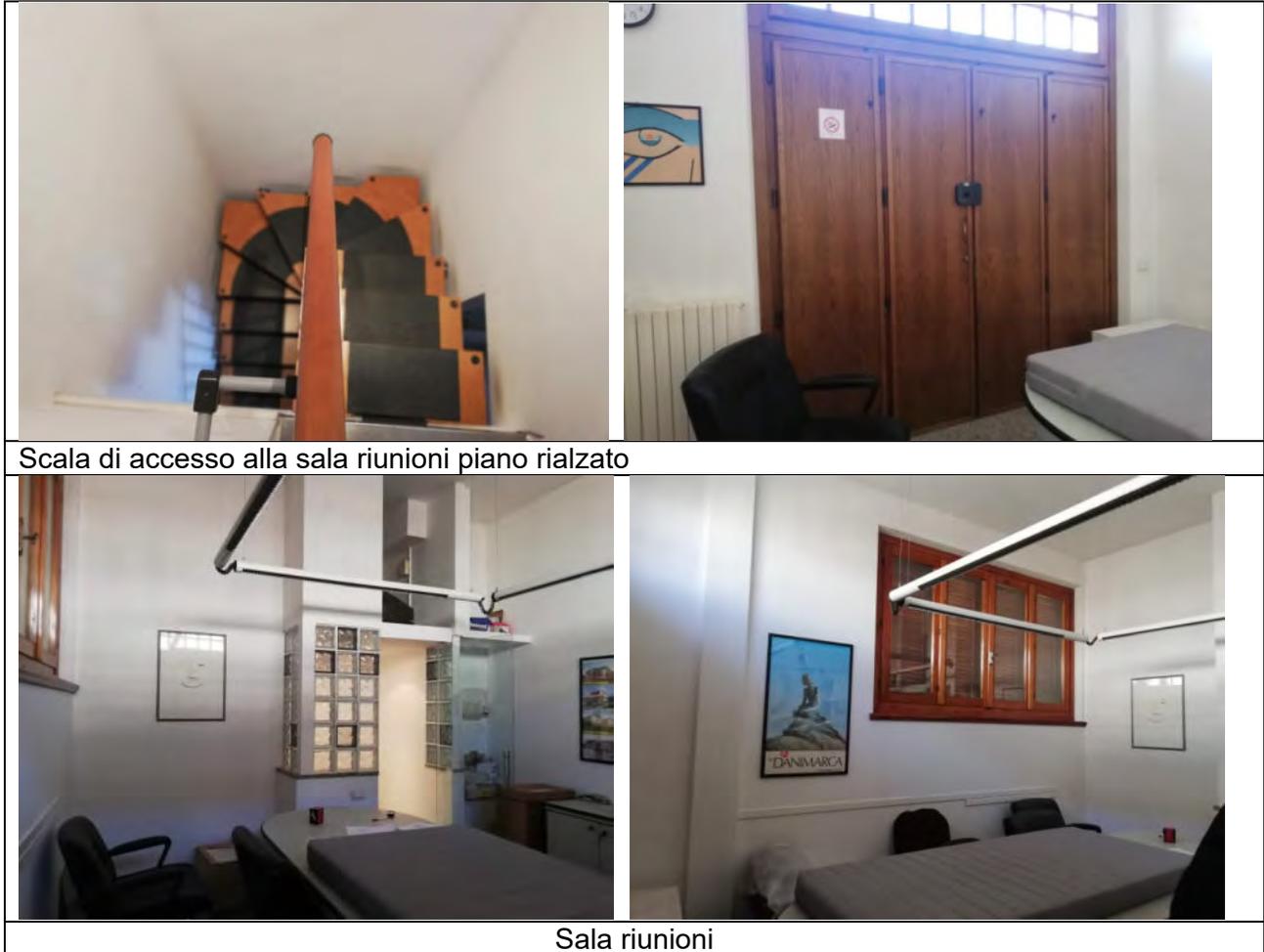
Ingresso dal piazzale Part.





Ufficio e bagno: Uso improprio del volume dello scannafosso





Scala di accesso alla sala riunioni piano rialzato

Sala riunioni

Lotto 4 Parte D: **Descrizione del Lotto 4 PARTE D**

(Autorimessa via ██████████ – Bucine (Arezzo))

L'autorimessa si colloca separato dal fabbricato principale e all'interno di un ampio resede a comune.

Essendo un'autorimessa è a servizio delle unità immobiliari principali Parte A, B, C e dalle ricerche effettuate non risulta sede di alcuna azienda, salvo altre informazioni.

All'autorimessa si accede in maniera carrabile dalla strada perimetrale la lottizzazione - Via ██████████ con una porta in metallo scorrevole e in maniera diretta dal resede del fabbricato principale con una lunga scala. L'autorimessa è prevalentemente interrata e ha dimensioni molto grandi. Adiacente all'autorimessa si trova un magazzino dotato di finestre e nella zona dell'accesso carrabile si trova un bagnetto interrato e una pompa di gasolio a disposizione dei mezzi d'opera dei proprietari. La pompa di benzina è collegata con una cisterna di medie dimensioni (ipoteticamente di 3000 litri) interrata sotto la quota del giardino di fianco al bagno. L'impianto è dotato di pozzetto di riempimento e di valvola di sfogo gas. Attualmente l'impianto è in disuso da tempo e il servizio igienico interrato è scarsamente accessibile.

Lotto 4 Parte D: *Caratteristiche interne ed esterne*

Le finiture interne dell'autorimessa sono caratterizzate da:

- Pavimenti carrabili in mattonelle di klinker
- porte e cancello scorrevole in metallo e vetro
- Rivestimenti del bagno in ceramica di medio taglio.

Le finiture esterne dell'autorimessa sono caratterizzate da:

- Scale di collegamento al piazzale rivestite in blocchetti di cemento



- facciate esterne in parete intonacata
- solaio del soffitto praticabile e rivestito in autobloccanti

Lotto4 Parte D: **Superficie commerciale**

La superficie commerciale del compendio immobiliare pignorato è ricavata in applicazione della norma UNI 10750, che riporta i seguenti criteri di computo della "superficie commerciale", oltre ad altre norme tecniche di settore (Legge 27/07/78 nr. 392 legge sull'equo canone; Codice per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie. Novembre 2009. Edito dall'ABI associazione bancaria italiana; D.P.R. nr. 132/98 Allegato C, (comunemente usato per il calcolo delle superfici commerciali) "Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria"; L. 457/78).

Ricordo che il computo della superficie commerciale, trattandosi di un immobile destinato ad uso autorimessa è determinato dai seguenti fattori:

- la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;
- le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e ecc.).

Il computo delle superfici coperte deve essere effettuato con i criteri seguenti: a) 100% delle superfici calpestabili;

b) 100% delle superfici pareti divisorie interne (non portanti);

c) 50% delle superfici pareti portanti interne e perimetrali.

Nel caso di immobili indipendenti e/o monofamiliari la percentuale di cui al punto c) deve essere considerata al 100%.

Il computo delle superfici di cui al punto c) non potrà, comunque, eccedere il 10% della somma di cui ai punti a) e b).

	Mq	Coeff. Riduttivo	Sup. commerciale
Superficie calpestabile unità immobiliare	390	100%	490
Superficie scoperta	Da calcolare a parte	-	-
TOTALE SUP. COMMERCIALE autorimessa D			490 mq

Non si considera la volumetria realizzata abusivamente e da rimettere in pristino al l'ultimo progetto depositato.

Lotto4 Parte D: **Altezze interne (Mt)**

L'ufficio ha un'altezza interna di Mt 3,76

Il magazzino ha un'altezza interna di Mt 2,78

Lotto 4 Parte D: **Esposizione (orientamento delle facciate esterne)**

L'autorimessa è esposto a Sud

Lotto 4 Parte D: **Condizioni di manutenzione**

Dal sopralluogo effettuato in data 18 Maggio 2021, il Lotto 4 Parte C si presenta in buono stato conservativo, ad eccezione di:

- Degrado nella muratura (crepe importanti) dove si colloca il cancello scorrevole di accesso carraio;
- Servizio Igienico ubicato all'ingresso dell'autorimessa in stato impraticabile;
- Pompa di benzina non funzionante.

Lotto4 Parte D: **Dati catastali attuali**



Dati della richiesta	Comune di BUCINE (Codice: B243)											
Catasto Fabbricati	Provincia di AREZZO											
	Foglio: 22 Particella: [REDACTED]											
INTESTATI												
1	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 250/1000
2	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 250/1000
3	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 250/1000
4	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 250/1000
Unità immobiliare dal 09/11/2015												
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		22	[REDACTED]	[REDACTED]			C/6	4	360 m ²	Totale: 383 m ²	Euro 1.208,51	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo		VIA [REDACTED]										
Annotazioni		Classamento e rendita validati (D.M. 7/01/94)										

Lotto 4 Parte D: Confini

L'autorimessa (sub [REDACTED]) è confinante e interno al resede a comune del fabbricato principale Part. [REDACTED], di proprietà: [REDACTED].

Lotto 4 Parte D: Pertinenze esclusive

L'autorimessa essendo collocato all'interno di un BCNC a comune dell'intero fabbricato principale, né assorbe le legittime pertinenze.

Lotto 4 Parte D: Quote millesimali

Il sottoscritto c.t.u. ha accertato che al momento attuale non risultano né Tabelle Millesimali né un relativo Regolamento Condominiale.

VISTE ESTERNE e INTERNE



Ingresso carrabile all'autorimessa – Via



SNC



Locale magazzino abusivo



Pompa di benzina e cisterna abusivi



servizio igienico abusivo

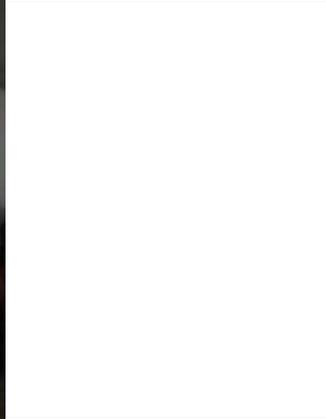
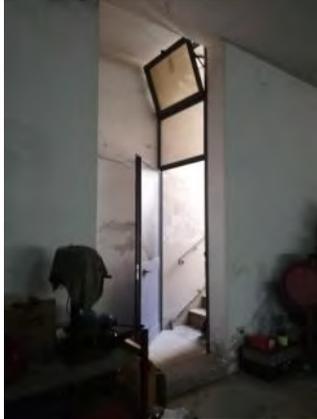


Accesso da scala esterna su resede





Ingresso autorimessa lato scale



Ingresso improprio e uso del volume sottoscala in modo improprio



Ingresso autorimessa lato carrabile





Locale magazzino abusivo

Lotto 4 Parte E: Descrizione del Lotto 4 PARTE E

(Resede a comune Part. sub. 1 via - Bucine (Arezzo)

L'area Urbana a comune alla particella sub. di 3175 mq

Lotto4 Parte E: Caratteristiche interne ed esterne

Il Resede esterno è costituito prevalentemente da un grande giardino contenente alberi di olivo , fioriere, percorsi pedonali e , oltre all'autorimessa al sub. , una piscina di grandi dimensioni ,12x6 metri circa, della cui sagoma non è stata data denuncia al Catasto dei fabbricati di Bucine.

La part. ha dimensioni di 3175 mq.

La piscina è vuota ed è realizzata in muratura portante o in pareti in cemento armato gettato in opera con telo plastico interno in pessimo stato conservativo.

I vani accessori alla piscina sono con pareti intonacate.

I percorsi pedonali sono rivestiti in cotto così come tutte le bordure del giardini. Il piazzale sovrastante l'autorimessa è in pavimentazione di blocchi in cemento su sabbia. solaio del soffitto praticabile e rivestito in autobloccanti

Lotto4 Parte E: Superficie commerciale

La superficie commerciale del compendio immobiliare pignorato è ricavata in applicazione della norma UNI 10750, che riporta i seguenti criteri di computo della "superficie commerciale", oltre ad altre norme tecniche di settore (Legge 27/07/78 nr. 392 legge sull'equo canone; Codice per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie. Novembre 2009. Edito dall'ABI associazione bancaria italiana; D.P.R. nr. 132/98 Allegato C, (comunemente



usato per il calcolo delle superfici commerciali) "Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria"; L. 457/78).

Ricordo che il computo della superficie commerciale, trattandosi di un immobile destinato ad uso autorimessa è determinato dai seguenti fattori:

- la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;

- le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;

- le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e ecc.).

Il computo delle superfici coperte deve essere effettuato con i criteri seguenti: a) 100% delle superfici calpestabili;

b) 100% delle superfici pareti divisorie interne (non portanti);

c) 50% delle superfici pareti portanti interne e perimetrali.

Nel caso di immobili indipendenti e/o monofamiliari la percentuale di cui al punto c) deve essere considerata al 100%.

Il computo delle superfici di cui al punto c) non potrà, comunque, eccedere il 10% della somma di cui ai punti a) e b).

	Mq	Coeff. Riduttivo	Sup. commerciale
Superficie scoperta	3175	100	3175
TOTALE SUP. COMMERCIALE			
Area Urbana Parte E			3175 mq
comune ai sub. [REDACTED]			

Lotto 4 Parte E: Esposizione (orientamento delle facciate esterne)

In leggero declivio verso Sud.

Lotto 4 Parte E: Dati catastali attuali

Dati della richiesta		Comune di BUCINE (Codice: B243)							
Catasto Terreni		Provincia di AREZZO							
		Foglio: 22 Particella [REDACTED]							
Area di enti urbani e promiscui dal 24/09/2003									
N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità Classe	Superficie (m ²) ha are ca	Deduz.	Reddito	
									Dominicale
1	22	[REDACTED]		-	ENTE URBANO	31 75			
Notifica		Partita		1				Tipo mappale del 2 [REDACTED] atti dal [REDACTED]	

Lotto 4 Parte E: Confini

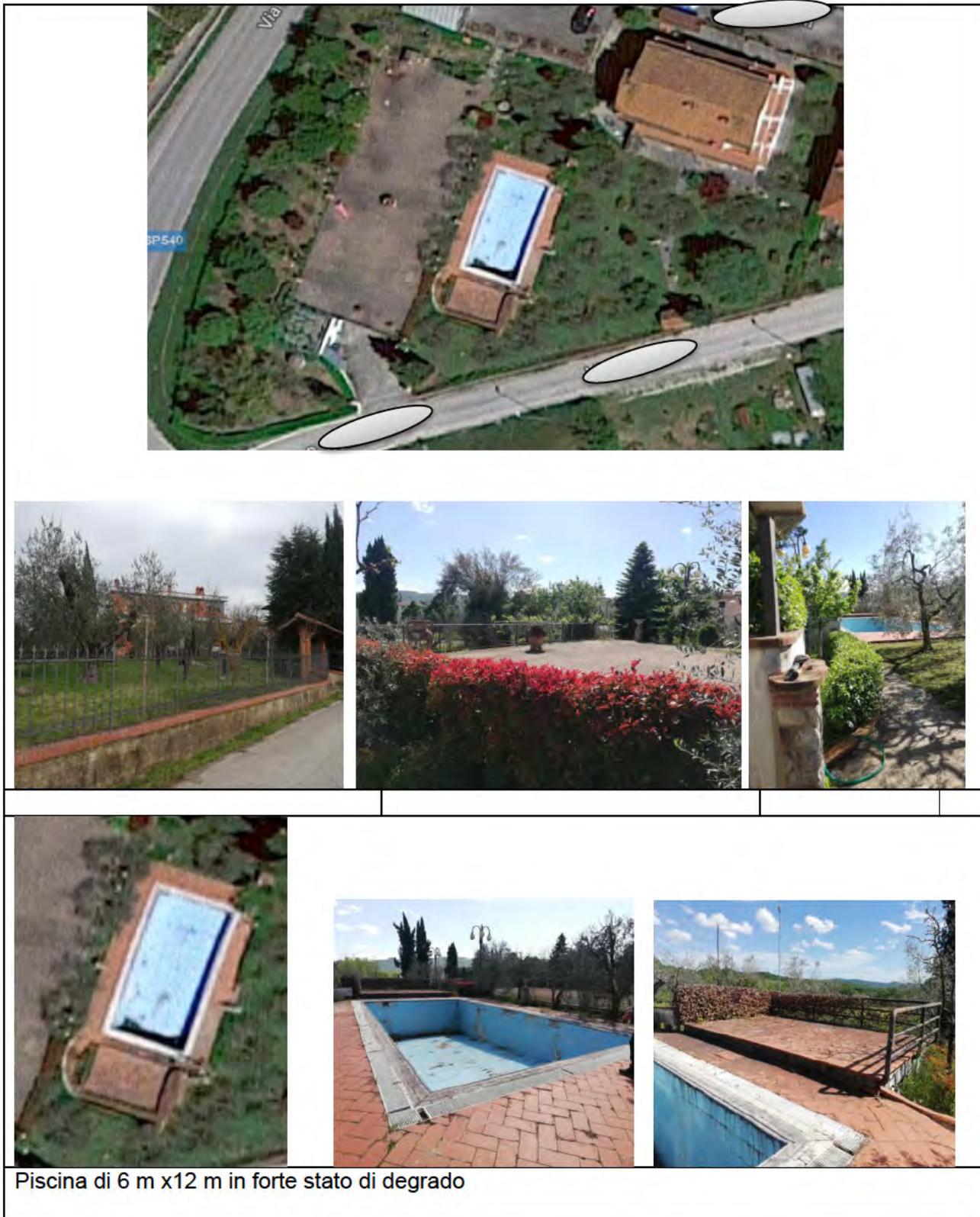
L'Area Urbana (sub. [REDACTED]) è confinante con la Strada privata Part. [REDACTED] (di proprietà [REDACTED] [REDACTED]) e il piazzale Part. [REDACTED] di proprietà: [REDACTED] a- [REDACTED] e con la strada comunale Via [REDACTED]

Lotto 4 Parte E: Quote millesimali

Il sottoscritto c.t.u. ha accertato che al momento attuale non risultano né Tabelle Millesimali né un relativo Regolamento Condominiale.

*
*
*
*
*
*
*
*

VISTE ESTERNE e INTERNE





Lotto 4 Parte F: **Descrizione del Lotto 4 PARTE F**

(Piazzale a comune Part. ■ via ■ snc – Bucine (Arezzo)

Il Piazzale Part. ■ è un'area urbana di 450 mq

Lotto4 Parte F: **Caratteristiche interne ed esterne**

Il piazzale part. ■ è quello che rimane di una lunga serie di frazionamenti e accorpamenti di lotti di terreno nell'ultimo secolo. Consiste un un'Area Urbana di 450 mq. Vi si trova realizzata una grande serra in ferro e vetro e una grande aiuola centrale. Il piazzale è prevalentemente ad uso comune del fabbricato principale residenziale ad uso parcheggio. La pavimentazione è completamente in asfalto. Si trova in ottimo stato di manutenzione.

Lotto4 Parte F: **Superficie commerciale**

La superficie commerciale del compendio immobiliare pignorato è ricavata in applicazione della norma UNI 10750, che riporta i seguenti i criteri di computo della "superficie commerciale", oltre ad altre norme tecniche di settore (Legge 27/07/78 nr. 392 legge sull'equo canone; Codice per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie. Novembre 2009. Edito dall'ABI associazione bancaria italiana; D.P.R. nr. 132/98 Allegato C, (comunemente usato per il calcolo delle superfici commerciali) "Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria"; L. 457/78).

Ricordo che il computo della superficie commerciale, trattandosi di un immobile destinato ad uso autorimessa è determinato dai seguenti fattori:

- la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;
- le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e ecc.).



Il computo delle superfici coperte deve essere effettuato con i criteri seguenti: a) 100% delle superfici calpestabili;
b) 100% delle superfici pareti divisorie interne (non portanti);
c) 50% delle superfici pareti portanti interne e perimetrali.
Nel caso di immobili indipendenti e/o monofamiliari la percentuale di cui al punto c) deve essere considerata al 100%.
Il computo delle superfici di cui al punto c) non potrà, comunque, eccedere il 10% della somma di cui ai punti a) e b).

	Mq	Coeff. Riduttivo	Sup. commerciale
Superficie scoperta	450	100	455
<u>TOTALE SUP. COMMERCIALE</u> <u>Area Urbana Parte F</u>			450 mq

Lotto4 Parte F: **Dati catastali attuali**

Dati della richiesta	Comune di BUCINE (Codice: B243)											
Catasto Fabbricati	Provincia di AREZZO											
	Foglio: 22 Particella: [REDACTED]											
INTESTATI												
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 250/1000									
2	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 250/1000									
3	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 250/1000									
4	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 250/1000									
Unità immobiliare dal 26/03/2015												
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio 22	Particella [REDACTED]	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1							area urbana					VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 26/03/2015 protocollo n. [REDACTED] TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 40561.1/2015)
Indirizzo				VIA	[REDACTED]							

Lotto 4 Parte F: **Confini**

L'Area Urbana (Part 5 [REDACTED]) è confinante con l'area Urbana Part. [REDACTED], la Strada privata Part. [REDACTED] di proprietà: [REDACTED] e con la strada Provinciale "Senese" (Strada provinciale SP 540 via di Val D'ambrà) e con ala Part. [REDACTED] di proprietà [REDACTED].

Lotto 4 Parte F: **Quote millesimali**

Il sottoscritto c.t.u. ha accertato che al momento attuale non risultano né Tabelle Millesimali né un relativo Regolamento Condominiale.

VISTE ESTERNE e INTERNE





Serra abusiva

Lotto 4 Parte G: **Descrizione del Lotto 4 PARTE G**

(strada privata NCT Foglio 22, Part. [redacted] e Part. [redacted] via [redacted] – Bucine (Arezzo)

La strada privata è composta da due lotti di terreno agricolo.

Part. 2 [redacted] di 345 mq e la Part. [redacted] di solo 7 mq

Lotto4 Parte G: **Caratteristiche interne ed esterne**

Nella strada vi si trova realizzato il cancello carrabile e pedonale di accesso alle abitazioni dei fratelli [redacted], [redacted] e [redacted]

La pavimentazione è completamente in asfalto. Si trova in ottimo stato di manutenzione.

Lotto4 Parte G: **Superficie commerciale**

	Mq	Coeff. Riduttivo	Sup. commerciale
Part. [redacted] - Terreno seminativo arborato	345	-	345
Part. [redacted] - Terreno seminativo arborato	7	-	7
<u>TOTALE SUP. COMMERCIALE</u>			352 mq
<u>Terreno agricolo Parte G</u>			

Lotto4 Parte G: **Dati catastali attuali**

Come anticipato in risposta al quesito n°1 si informa che la visura catastale della particella [redacted] è errata.

Il CTU ha verificato che una sola particella, terreno ad uso strada censita al Catasto dei Terreni di Bucine (AR) al Foglio 22, part. [redacted] è stata oggetto di compravendita (per la quota di 1/2) con Atto Notaio [redacted] di Monteverchi il giorno [redacted] Rep. [redacted] Raccolta [redacted] e trascritto presso la Conservatoria di Arezzo il 3 [redacted] al particolare [redacted] (ALLEGATO 49).

Nel sopraddetto atto di Compravendita, i signori [redacted] e [redacted] Coniugati e in regime di separazione dei beni con Atto del Notaio [redacted] Rep. [redacted] del [redacted] hanno

venduto il terreno, per la propria quota di proprietà di 1/4 ciascuno, al sig. [REDACTED] y C.F. [REDACTED], residente in Via [REDACTED].

Il CTU puntualizza che a seguito del predetto Atto di Compravendita, la **Voltura Catastale non è andata a buon fine** e che attualmente la particella è intestata ancora a [REDACTED] per 1/4 in regime di comunione dei beni (**ALLEGATO 50**). Infatti ad oggi la voltura erroneamente dichiara che [REDACTED] è proprietario per 1/2, [REDACTED] è proprietario per 1/4 in regime di comunione dei beni, [REDACTED] è proprietaria insieme a [REDACTED] per la quota di 1/2 (entrambi in comunione dei beni). La volturazione giusta sarebbe dovuta essere così: [REDACTED] 1/2, [REDACTED] 1/4 e [REDACTED] 1/4 tutti in regime di separazione dei beni.

Dati della richiesta		Comune di BUCINE (Codice: B243)								
Catasto Terreni		Provincia di AREZZO								
		Foglio: 22 Particella: [REDACTED]								
INTESTATI										
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà 1/2 in regime di separazione dei beni							
2	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà 1/4 in regime di comunione dei beni							
3	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà							
4	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni							
Unità immobiliare dal 21/05/1981										
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità Classe	Superficie(m ²) ha are ca	Deduca	Reddito		
1	22	[REDACTED]		-	SEMIN ARBOR 4	03 45		Dominicale Euro 0,53 L. 1.035	Agrario Euro 0,45 L. 863	VARIAZIONE DUFFICIO del [REDACTED] (n. 1281)
Notifica		Partita		23588						
L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:										
Situazione degli intestati dal 30/10/2023										
N.	DATI IDENTIFICATIVI		CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI					
1	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà 1/2 in regime di separazione dei beni					
2	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà 1/4 in regime di comunione dei beni					
DATI DERIVANTI DA		Atto del PT di AR [REDACTED]								

Dati della richiesta		Comune di BUCINE (Codice: B243)								
Catasto Terreni		Provincia di AREZZO								
		Foglio: 22 Particella: [REDACTED]								
INTESTATI										
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/2							
2	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/2							
Situazione dell'immobile dal 22/04/2010										
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità Classe	Superficie(m ²) ha are ca	Deduca	Reddito		
1	22	[REDACTED]		-	SEMIN ARBOR 4	00 07		Dominicale Euro 0,01	Agrario Euro 0,01	FRAZIONAMENTO del [REDACTED] protocollo n. [REDACTED] in atti dal 22/04/2010 presentato il 21/04/2010 (n. [REDACTED]).
Notifica		Partita								

Lotto 4 Parte G: **Confini**

La Strada privata Part. [REDACTED] di proprietà: [REDACTED] - [REDACTED] e la piccola particella [REDACTED] di 7 mq di proprietà [REDACTED] e [REDACTED] sono confinanti con la part. [REDACTED] di proprietà [REDACTED] e [REDACTED] e la part. [REDACTED] di proprietà [REDACTED] e la part. [REDACTED] di proprietà [REDACTED].

Lotto 4 Parte G: *Pertinenze esclusive*

La strada è privata ma su di essa sono vigenti servitù di passo alle particelle [REDACTED]

Lotto 4 Parte G: *Quote millesimali*

Il sottoscritto c.t.u. ha accertato che al momento attuale non risultano né Tabelle Millesimali né un relativo Regolamento Condominiale.

VISTE ESTERNE e INTERNE



Vista della strada da dentro la proprietà [REDACTED]



Cancello carrabile oggetto di ricorso al TAR



Google
Part. [REDACTED]

Lotto 4: In risposta al Quesito n. 8

Accerti 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:

- se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;
- se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;
- 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.

In risposta al Quesito 8, il sottoscritto c.t.u. ha verificato la corrispondenza tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento.

Lotto 4: In risposta al Quesito n. 9

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

il sottoscritto c.t.u. ha verificato la corrispondenza tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nella documentazione catastale.

Il CTU ravvisa elementi che contrastino la "conformità Catastale" o che varino la rendita catastale.

- **Parte A** (abitazione Sub. ■) - La planimetria non è conforme allo stato attuale ma la variazione non incide sulla Rendita Catastale.
- **Parte B** (abitazione Sub. ■) - La planimetria non è conforme allo stato attuale ma la variazione non incide sulla Rendita Catastale
- **Parte C** (Ufficio Sub. ■) - La planimetrie e visura sono conformi allo stato attuale.
- **Parte D** (Autorimessa Sub. ■) - La planimetrie e visura non sono conformi allo stato attuale. E' errata la dichiarazione della superficie catastale dell'autorimessa.
- **Parte E** (Area Urbana BCNC Part. ■) - L'elaborato planimetrico non è conforme allo stato attuale. **Manca l'inserimento in mappa della piscina e il suo accatastamento.**
- **Parte F** (Area Urbana Sub. ■) - La mappa è conforme allo stato attuale in quanto legittima. **Manca l'inserimento in mappa della serra abusiva e il suo accatastamento.**
- **Parte G** (terreno part. ■ e Part ■) - La mappa è conforme allo stato attuale in quanto legittima.

In risposta al Quesito 9, il sottoscritto c.t.u. relazionandosi sia con gli Uffici dell'Agenzia del territorio che previo consulto di legali, non ha provveduto alla regolarizzazione catastale delle difformità sopra elencate in quanto in parte sono beni tutti e interamente abusivi e per effetto degli obblighi del Regolamento urbanistico non sono sanabili e vige l'obbligo della demolizione o della rimessa in pristino.

Al fine di non maggior aggravio della procedura non si procede all'aggiornamento del catasto ma si fornisce il conteggio dei costi occorrenti per l'eventuale aggiornamento.

- **Parte A** (abitazione Sub. ■) - Nuovo rilievo e nuova comunicazione di planimetria catastale – Oneri di istruttoria = 1250,00€
- **Parte B** (abitazione Sub. ■) - Nuovo rilievo e nuova comunicazione di planimetria catastale – Oneri di istruttoria = 1250,00€
- **Parte C** (Ufficio Sub. 9) - Nulla in merito
- **Parte D** (Autorimessa Sub. ■) - Rilievo metrico con strumentazione GPS – Pratica catastale di inserimento nuove geometrie in mappa e nuovi elaborati planimetrici – Oneri di istruttoria = 2500,00€
- **Parte E** (Area Urbana BCNC Part. ■) - Rilievo metrico con strumentazione GPS – Pratica catastale di inserimento nuove geometrie in mappa e nuovi elaborati planimetrici – Oneri di istruttoria = 2500,00€



- **Parte F** (Area Urbana Sub. ■) - Rilievo metrico con strumentazione GPS – Pratica catastale di inserimento nuove geometrie in mappa e nuovi elaborati planimetrici – Oneri di istruttoria = 1500,00€
- **Parte G** (terreno part. ■ e Part ■) - Nulla in merito

Totale costo rettifica dati catastali (Nuovi elaborati planimetrici, Planimetrie Catastali, mappe,)
= 9000,00€

Lotto 4: In risposta al Quesito n. 10

Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale, acquisendo, nel caso di terreni, il certificato di destinazione urbanistica.

In risposta al Quesito n. 10, il sottoscritto c.t.u., ha accertato quanto segue:

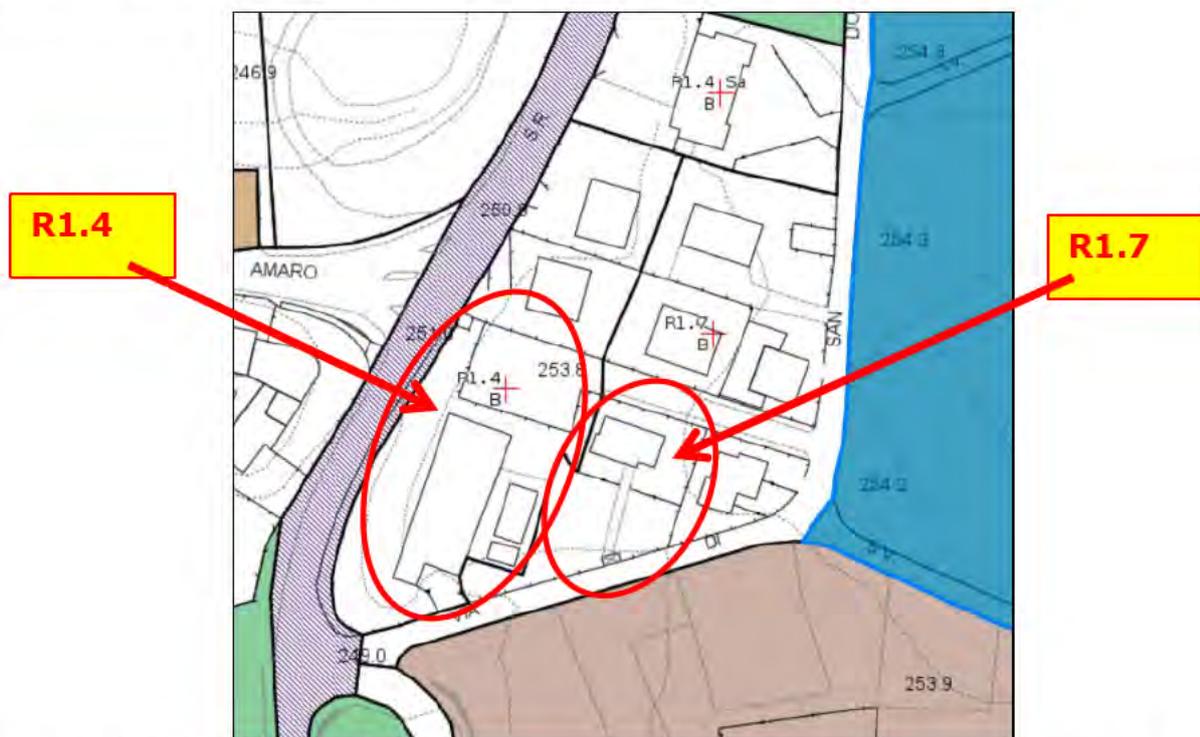
Si allega il Certificato di destinazione urbanistica (**ALLEGATO 19**) in cui è compresa l'analisi della particella ■ di 345 mq e la particella ■ di sole dimensioni 7 mq.

Disciplina urbanistica al momento vigente

La disciplina urbanistica vigente include il **Lotto 3** in una zona a destinazione d'uso residenziale.

NORMATIVA VIGENTE SULL'AREA - Piano Operativo (Sit Comune Di Bucine)

USI DEL SUOLO E MODALITÀ DI INTERVENTO E ATTUAZIONE



sistemi, sottosistemi e ambiti

sistema insediativo, sistema della residenza, centri e frazioni di fondovalle, insediamenti lineari a destinazione mista (R1.4)

sistema insediativo, sistema della residenza, centri e frazioni di fondovalle, tessuti residenziali recenti a densità medio-bassa (R1.7)

zone omogenee e standard urbanistici

zona B - parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle zone A

Art. 77 Ambito R1.4: insediamenti lineari a destinazione mista

1. Sono tessuti in parte anche di antichi impianti connotati dalla disposizione lungo assi viari importanti che hanno indotto la formazione di insediamenti lineari dove però l'edificazione - diversamente dal caso dei borghi - non ha in genere un rapporto diretto con lo spazio della strada; sono tessuti caratterizzati inoltre da una densità media. In questi contesti alla destinazione residenziale si abbinano anche altre funzioni, legate proprio alla visibilità ed alla accessibilità.

2. Queste aree sono da assoggettare ad interventi di riqualificazione, orientati essenzialmente al mantenimento del principio insediativo:

Sugli edifici che rientrano all'interno di tali zone omogenee sono consentiti, con esclusione delle aree dove nelle Tavole di progetto "Usi del suolo e modalità di intervento ed attuazione" sia riportato il riferimento esplicito ad un diverso tipo di intervento, interventi di:

- - manutenzione ordinaria;
- - manutenzione straordinaria;
- - restauro e risanamento conservativo;
- - ristrutturazione edilizia conservativa;
- - ristrutturazione edilizia ricostruttiva;
- - interventi pertinenziali con volume edificabile aggiuntivo accessorio non superiore al 20% del volume edificato e comunque non eccedente il limite di 30 mq di SE;
- - interventi di addizione volumetrica una tantum sugli edifici esistenti, fino al 20% del volume edificato e comunque entro il limite di 60 mq di SE, con creazione al più di una nuova unità abitativa.

Per interventi eccedenti la ristrutturazione edilizia conservativa dovrà essere assicurato il rispetto dei seguenti parametri urbanistici:

- - Rc max: 50%.

Sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:

- - attività direzionali;
- - attività commerciali, con l'esclusione delle grandi strutture di vendita (Tc3) e delle medie strutture di vendita in forma aggregata.

Art. 80 Ambito R1.7: tessuti residenziali recenti a densità medio-bassa

1. Sono tessuti a prevalente destinazione residenziale a densità piuttosto bassa connotati dal principio insediativo della casa isolata su lotto, mono o plurifamiliare, lottizzazioni da spazi totalmente privatizzati.

2. Queste aree sono da assoggettare ad interventi di riqualificazione, orientati essenzialmente al mantenimento del principio insediativo:

Sugli edifici che rientrano all'interno di tali zone omogenee sono consentiti, con esclusione delle aree dove nelle Tavole di progetto "Usi del suolo e modalità di intervento ed attuazione" sia riportato il riferimento esplicito ad un diverso tipo di intervento, interventi di:

- - manutenzione ordinaria;
- - manutenzione straordinaria;
- - restauro e risanamento conservativo;
- - ristrutturazione edilizia conservativa;
- - ristrutturazione edilizia ricostruttiva;
- - sostituzione edilizia, anche con incremento volumetrico fino al 20% del volume edificato e comunque non eccedente il limite di 60 mq di SE;
- - interventi pertinenziali con volume edificabile aggiuntivo accessorio non superiore al 20% del volume edificato e comunque non eccedente il limite di 30 mq di SE;
- - interventi di addizione volumetrica una tantum sugli edifici esistenti, fino al 20% del volume edificato, comunque non eccedente il limite di 60 mq di SE.



Per interventi eccedenti la ristrutturazione edilizia conservativa dovrà essere assicurato il rispetto dei seguenti parametri urbanistici:

- - Rc max: 60%

Altezza massima 2 piani e comunque il progetto dovrà dimostrare la omogeneità dell'intervento rispetto all'altezza degli edifici limitrofi esistenti.

3. Sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:

- - attività direzionali, limitatamente a uffici privati, studi professionali, sedi di associazioni (Tu1);
- - attività commerciali, limitatamente all'artigianato di servizi personali e residenziali;
- - attività turistico ricettive.

Lotto 4 : In risposta al Quesito 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 dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto degli artt. 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n.47, e 46 comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, indicando i costi per l'eventuale ripristino nel caso in cui l'abuso non sia sanabile; dovrà altresì procedere alla verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali somme già corrisposte o da corrispondere;

LIMITI E RISERVE

In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sull'immobile pignorato, pur nella volontà del sottoscritto c.t.u. di fornire dati ed informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, lo scrivente deve constatare, che per la natura ed i limiti insiti nel mandato rimesso all'esperto, il sottoscritto non si può sostituire all'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e circa le indicazioni dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti. A seguito degli incontri tra il sottoscritto c.t.u. e gli uffici preposti, gli stessi rimandano all'esito dell'istruttore ricevente la presentazione della pratica edilizia completa di elaborati, scritti e grafici di dettaglio.

Alla luce di ciò, nel rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è stato formulato in termini orientativi e previsionali, e per quanto attiene gli importi economici, in via prudenziale, al fine di aver un quadro utile di massima per le finalità peritali.

In conclusione, pertanto, è da precisare che quanto indicato può essere soggetto a possibili modifiche e/o integrazioni e che le assunzioni di informazioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della presente relazione peritale.

Ad ogni buon conto e nella consapevolezza di quanto sopra esposto, al solo fine di rispondere in modo esaustivo e fornire informazioni complete in ordine al mandato ricevuto, ed in particolare al quesito postomi, potrebbe comunque concretizzarsi una possibile procedura di regolarizzazione dell'immobile.

Lotto 4: Parte A - appartamento al civico [REDACTED] (sub. [REDACTED])

Titoli precedenti autorizzativi

- 1) **CONCESSIONE** [REDACTED] del [REDACTED] - pratica [REDACTED] per la realizzazione di muretto confine (parte del perimetro) della proprietà ex part. [REDACTED] e ex [REDACTED]. (ALLEGATO 38)
- 2) **CONC. EDIL.** [REDACTED] del [REDACTED] (Prat. [REDACTED]) per la costruzione di un fabbricato bifamiliare.
- 3) **CONDONO** [REDACTED] N. [REDACTED] DEL [REDACTED] domanda n. [REDACTED] del [REDACTED] per volumi aggiuntivi al piano seminterrato e modifiche prospettiche.



- 4) **VARIANTE FINALE** [REDACTED] **PRATICA** [REDACTED] del [REDACTED] (garage-ufficio) (ALLEGATO 34)
- 5) **1° VARIANTE** del [REDACTED] a C.E. [REDACTED] per modifiche interne e prospettiche. (ALLEGATO 32)

Abitabilità

Per l'appartamento non e' presente la dichiarazione fine lavori né di abitabilità.

Verifica conformità edilizia

il sottoscritto c.t.u., avendo compiuto gli accertamenti tecnici, segnala le seguenti difformità edilizie:

Rispetto all'ultima pratica edilizia ultima depositata, **1° VARIANTE** del [REDACTED] a C.E. [REDACTED] per modifiche interne e prospettiche. (ALLEGATO 32) si notano alcune differenze tra lo stato di progetto e lo stato realizzato. E' bene dichiarare che tutte le pratiche edilizie non sono state chiuse con regolare certificate di fine lavori.

DIFFERENZE INTERNE:

- differente altezza interpiano sia al piano rialzato che al piano primo.
- Piccolo vano realizzato in fondo al deposito al piano seminterrato.

DIFFERENZE ESTERNE:

- finestra in fondo al deposito del piano seminterrato.

I costi per la conformità edilizia

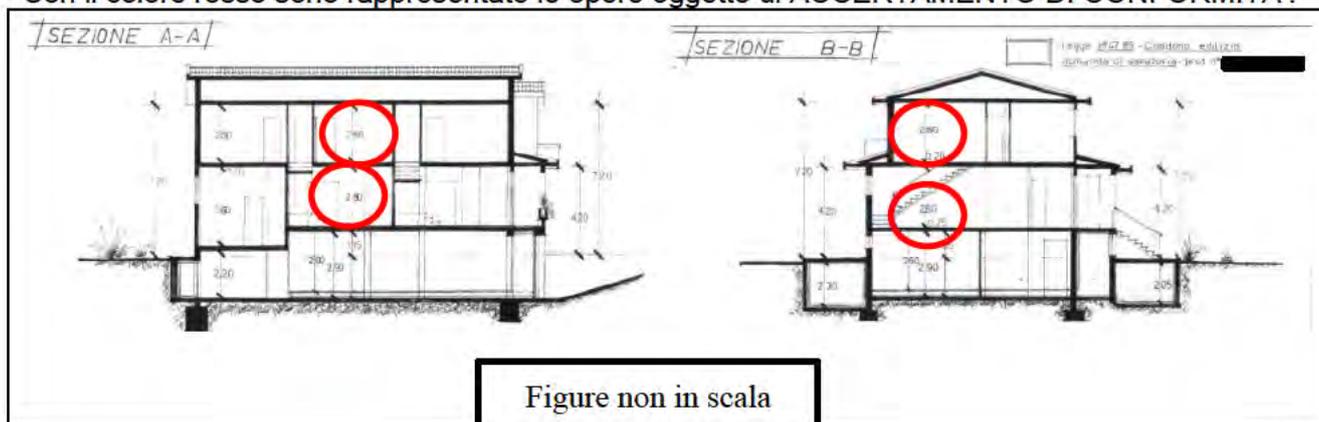
Per l'ottenimento della conformità edilizia sono necessario le seguenti operazioni:

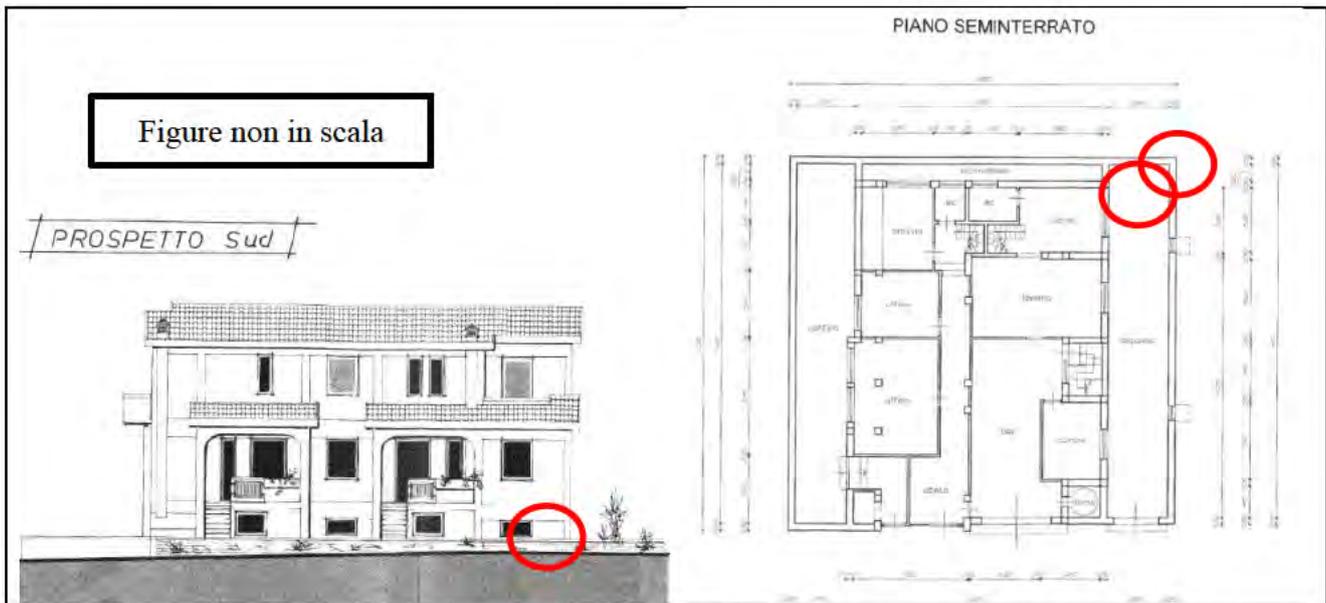
- 1) Deposito presso l'Ufficio edilizia del Comune di Bucine della pratica di "ACCERTAMENTO DI CONFORMITA' EDILIZIA" disciplinato dall'art. 36 del **Testo Unico dell'Edilizia** e art. 209 Legge Regionale Toscana 65/2014. Le spese per la presentazione di detta Pratica Edilizia di "ACCERTAMENTO DI CONFORMITA' EDILIZIA" ammontano, in via precauzionale e preventiva (leggasi i "Limiti e riserve" sotto riportate) ad **€ 5.500,00 circa** comprensive degli onorari del tecnico professionista incaricato e ad una sanzione di 2.500,00€ da versare al Comune di Bucine più oneri se dovuti.
- 2) Certificato di abitabilità da farsi completa di tutte le verifiche geometriche, strutturali e impiantistiche. Costo **€ € 3.000,00 circa**.

Individuazione delle difformità

Il disegno sotto riportato è stato redatto dal sottoscritto c.t.u., a chiarimento degli abusi edilizi sulla base dell'ultimo progetto depositato.

Con il colore rosso sono rappresentate le opere oggetto di ACCERTAMENTO DI CONFORMITA'.





Lotto 4: Parte B - appartamento al civico [REDACTED] (sub. [REDACTED] 0)

Titoli precedenti autorizzativi

- 1) **CONCESSIONE** [REDACTED] del [REDACTED] - pratica [REDACTED] per la realizzazione di muretto confine (parte del perimetro) della proprietà ex part. [REDACTED] e ex [REDACTED]. (ALLEGATO 38)
- 2) **CONC. EDIL.** [REDACTED] del [REDACTED] (Prat. [REDACTED]) per la costruzione di un fabbricato bifamiliare.
- 3) **CONDONO** [REDACTED] N. [REDACTED] DEL 0 [REDACTED], domanda n. [REDACTED] del [REDACTED] per volumi aggiuntivi al piano seminterrato e modifiche prospettiche.
- 4) **VARIANTE FINALE** [REDACTED] a **PRATICA** [REDACTED] del 2 [REDACTED] (garage-ufficio) (ALLEGATO 34)
- 5) **1° VARIANTE** del [REDACTED] a **C.E.** [REDACTED] per modifiche interne e prospettiche. (ALLEGATO 32)

Abitabilità

Per l'appartamento non e' presente la dichiarazione fine lavori né di abitabilità.

Verifica conformità edilizia

il sottoscritto c.t.u., avendo compiuto gli accertamenti tecnici, segnala le seguenti difformità edilizie:

Rispetto all'ultima pratica edilizia ultima depositata, **VARIANTE FINALE** [REDACTED] **PRATICA** [REDACTED] (ALLEGATO 34) e **1° VARIANTE** del [REDACTED] a **C.E.** [REDACTED] per modifiche interne e prospettiche. (ALLEGATO 32) e si notano alcune differenze tra lo stato di progetto e lo stato realizzato. E' bene dichiarare che tutte le pratiche edilizie non sono state chiuse con regolare certificate di fine lavori.

DIFFERENZE INTERNE:

- differente altezza interpiano sia al piano rialzato che al piano primo.
- Realizzazione di un bagno grande al primo piano anziché bagno + ripostiglio.
- alcune differenze di misurazione delle pareti al piano rialzato.
- Piccolo vano realizzato in fondo alla cantina al piano seminterrato.
- Occupazione del volume dello scannafosso con mobili di arredo della cucina al piano semiinterrato.
- occupazione del volume dello scannafosso nei bagni del piano seminterrato.

-errata rappresentazione della porta di comunicazione tra il box e la taverna al piano seminterrato

DIFFERENZE ESTERNE:

-apparentemente nessuna.

I costi per la conformità edilizia

Per l'ottenimento della conformità edilizia sono necessario le seguenti operazioni:

1) Per quanto riguarda l'occupazione del volume dello scannafosso nei locali bagno e cucina al piano seminterrato, poiché non può essere in alcun modo sanato, si dispone obbligatoriamente la rimessa in pristino dello scannafosso con la chiusura della parete di separazione con elementi in muratura fissa (non cartongesso) idoneamente finita.

Il costo della ricostruzione della parete perimetrale ha un costo di 130.00€/mq (iva compresa). Le pareti hanno uno sviluppo di 17mq. Totale rimessa in pristino **2.200,00€**.

2) Deposito presso l'Ufficio edilizia del Comune di Bucine della pratica di "ACCERTAMENTO DI CONFORMITA' EDILIZIA" disciplinato dall'art. 36 del Testo Unico dell'Edilizia e art. 209 Legge Regionale Toscana 65/2014. Le spese per la presentazione di detta Pratica Edilizia di "ACCERTAMENTO DI CONFORMITA' EDILIZIA" ammontano, in via precauzionale e preventiva (leggasi i "Limiti e riserve" sotto riportate) ad **€ 5.500,00 circa** comprensive degli onorari del tecnico professionista incaricato e ad una sanzione di 2.500,00€ da versare al Comune di Bucine più oneri se dovuti.

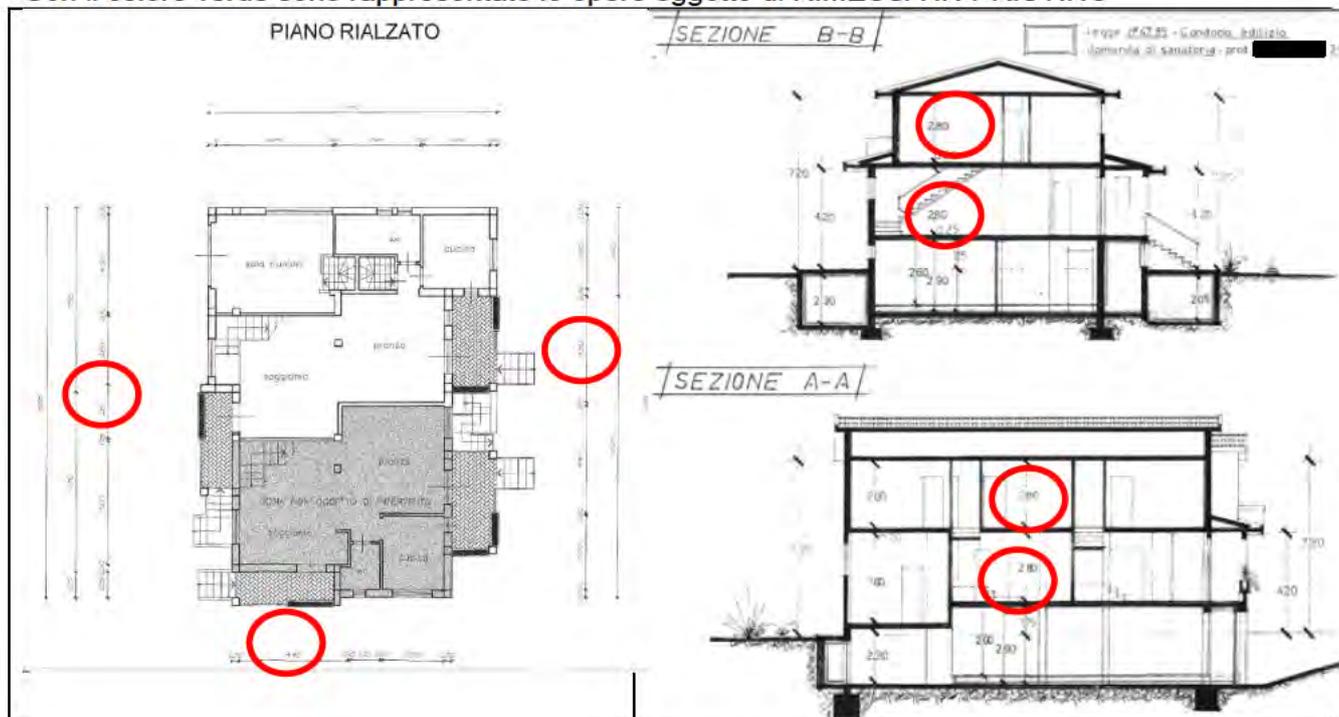
3) Certificato di abitabilità da farsi completa di tutte le verifiche geometriche, strutturali e impiantistiche. Costo **€ 3.000,00 circa**.

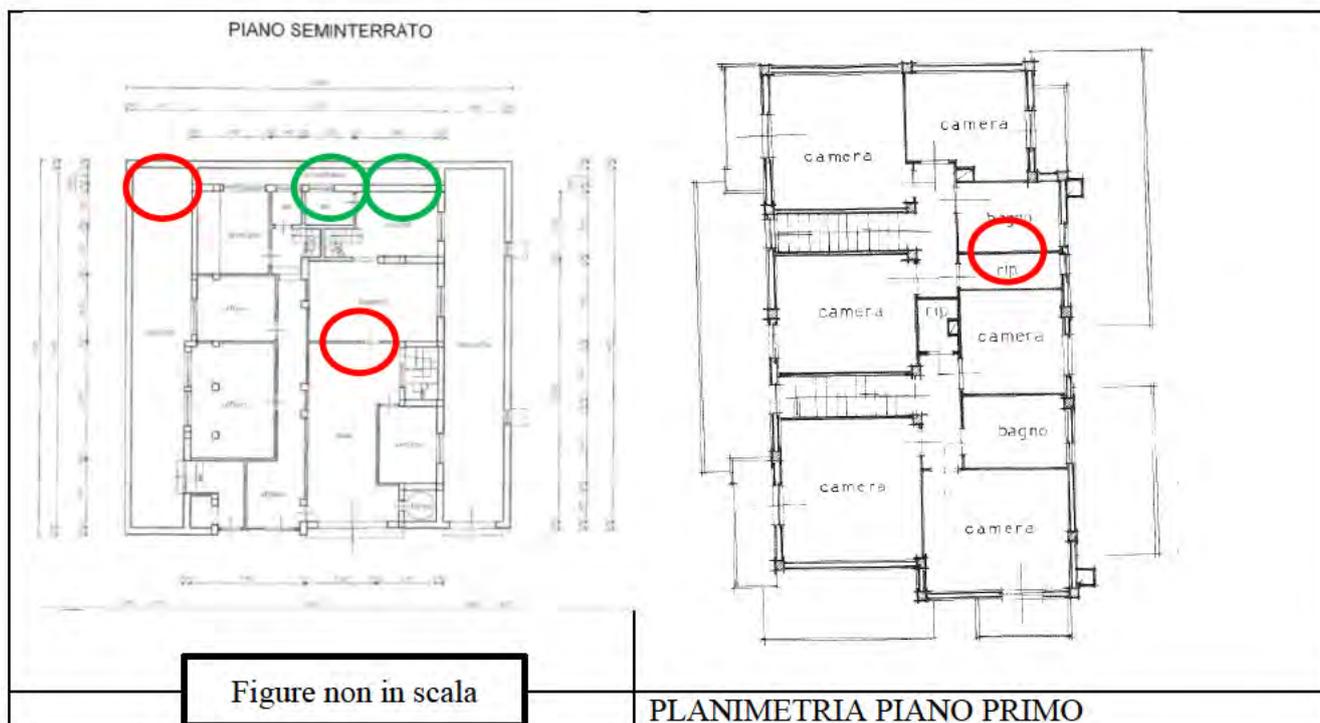
Individuazione delle difformità

Il disegno sotto riportato è stato redatto dal sottoscritto c.t.u., a chiarimento degli abusi edilizi sulla base dell'ultimo progetto depositato.

Con il colore rosso sono rappresentate le opere oggetto di ACCERTAMENTO DI CONFORMITA'.

Con il colore verde sono rappresentate le opere oggetto di RIMESSA IN PRISTINO





Lotto 4: Parte C - Ufficio al civico [REDACTED] (sub. [REDACTED])

Titoli precedenti autorizzativi

- 1) CONCESSIONE [REDACTED] del [REDACTED] - pratica [REDACTED] per la realizzazione di muretto confine (parte del perimetro) della proprietà ex part. [REDACTED] e ex [REDACTED] (ALLEGATO 38)
- 2) CONC. EDIL. [REDACTED] del [REDACTED] (Prat. [REDACTED]) per la costruzione di un fabbricato bifamiliare.
- 3) CONDONO [REDACTED] N. [REDACTED] DEL [REDACTED], domanda n. [REDACTED] del [REDACTED] per volumi aggiuntivi al piano seminterrato e modifiche prospettiche.
- 4) PRATICA [REDACTED] DEL 2 [REDACTED] per cambio d'uso da garage a ufficio.
- 5) VARIANTE FINALE [REDACTED] a PRATICA [REDACTED] del [REDACTED] (garage-ufficio) (ALLEGATO 34)
- 6) 1° VARIANTE del [REDACTED] a C.E. [REDACTED] per modifiche interne e prospettiche. (ALLEGATO 32)

Abitabilità

Per l'ufficio non e' presente la dichiarazione fine lavori né di abitabilità.

Verifica conformità edilizia

il sottoscritto c.t.u., avendo compiuto gli accertamenti tecnici, segnala le seguenti difformità edilizie:

Rispetto all'ultima pratica edilizia ultima depositata, VARIANTE FINALE [REDACTED] PRATICA [REDACTED] (ALLEGATO 34) e 1° VARIANTE del [REDACTED] a C.E. [REDACTED] per modifiche interne e prospettiche. (ALLEGATO 32) e si notano alcune differenze tra lo stato di progetto e lo stato realizzato. E' bene dichiarare che tutte le pratiche edilizie non sono state chiuse con regolare certificate di fine lavori.

DIFFERENZE INTERNE:

-differente altezza interpiano nella sala riunioni al piano rialzato.

- Occupazione del volume dello scannafosso nell'ultimo vano ad uso archivio e del bagno al piano seminterrato.

DIFFERENZE ESTERNE:

-mancato aggiornamento prospettico delle finestre a nastro sul fronte del fabbricato.

I costi per la conformità edilizia

Per l'ottenimento della conformità edilizia sono necessario le seguenti operazioni:

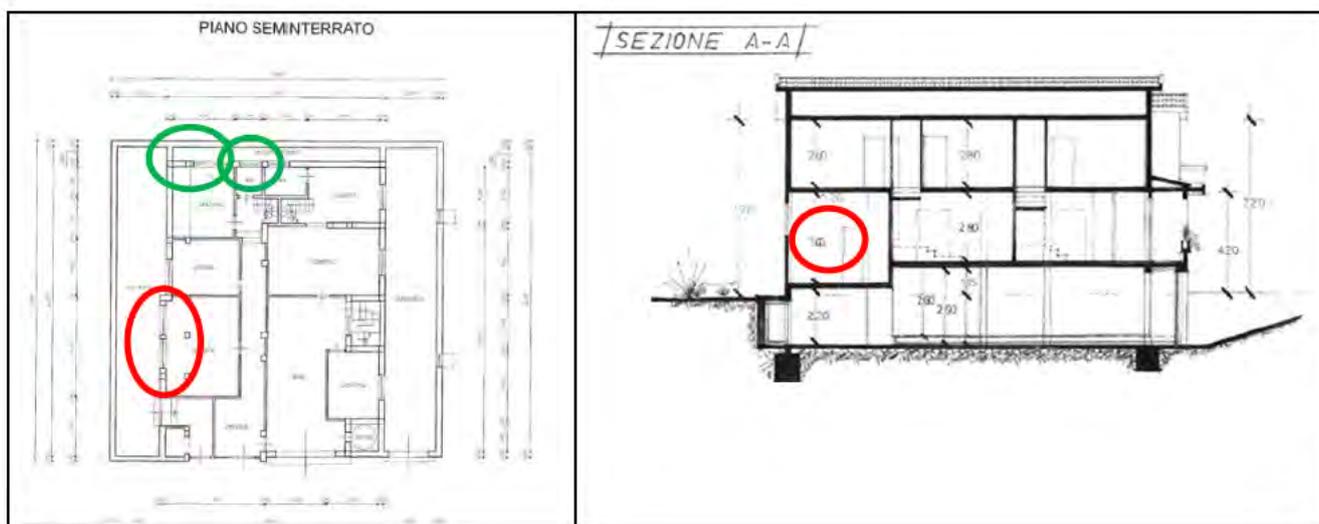
- 1) Per quanto riguarda l'occupazione del volume dello scannafosso nei locali bagno e cucina al piano seminterrato, poiché non può essere in alcun modo sanato, si dispone obbligatoriamente la rimessa in pristino dello scannafosso con la chiusura della parete di separazione con elementi in muratura fissa (non cartongesso) idoneamente finita.
Il costo della ricostruzione della parete perimetrale ha un costo di 130.00€/mq (iva compresa). Le pareti hanno uno sviluppo di 11mq. Totale rimessa in pristino **1.500,00€**.
- 2) Deposito presso l'Ufficio edilizia del Comune di Bucine della pratica di "ACCERTAMENTO DI CONFORMITA' EDILIZIA" disciplinato dall'**art. 36 del Testo Unico dell'Edilizia** e art. 209 Legge Regionale Toscana 65/2014. Le spese per la presentazione di detta Pratica Edilizia di "ACCERTAMENTO DI CONFORMITA' EDILIZIA" ammontano, in via precauzionale e preventiva (leggasi i "Limiti e riserve" sotto riportate) ad **€ 5.500,00 circa** comprensive degli onorari del tecnico professionista incaricato ed una sanzione di 2.500,00€ da versare al Comune di Bucine più oneri se dovuti.
- 3) Certificato di abitabilità da farsi completa di tutte le verifiche geometriche, strutturali e impiantistiche. Costo **€ € 3.000,00 circa**.

Individuazione delle difformità

Il disegno sotto riportato è stato redatto dal sottoscritto c.t.u., a chiarimento degli abusi edilizi sulla base dell'ultimo progetto depositato.

Con il colore rosso sono rappresentate le opere oggetto di ACCERTAMENTO DI CONFORMITA'

Con il colore verde sono rappresentate le opere oggetto di RIMESSA IN PRISTINO





Lotto 4: Parte D - Autorimessa via [REDACTED] (sub. [REDACTED])
Titoli precedenti autorizzativi

- 1) pratica [REDACTED] del [REDACTED] per la realizzazione del garage interrato.
- 2) PRAT. [REDACTED] DEL [REDACTED] variante alla pratica [REDACTED] del [REDACTED]
(ALLEGATO 34)

Abitabilità

Per l'ufficio non e' presente la dichiarazione fine lavori né di conformità.

Verifica conformità edilizia

il sottoscritto c.t.u., avendo compiuto gli accertamenti tecnici, segnala le seguenti difformità edilizie:

Rispetto all'ultima pratica edilizia ultima depositata, PRAT [REDACTED] DEL [REDACTED] variante alla pratica [REDACTED] del [REDACTED] (ALLEGATO 34) si notano alcune differenze tra lo stato di progetto e lo stato realizzato. E' bene dichiarare che tutte le pratiche edilizie non sono state chiuse con regolare certificate di fine lavori.

DIFFERENZE VOLUMETRICHE:

- volumetria diversa e maggiore rispetto al progetto e non sanabile
- realizzazione di un volume attiguo all'autorimessa da cui si accede in assenza completa di autorizzazione e non sanabile.
- Realizzazione di un bagno interrato sotto il giardino part. 377 sub. 1 con accesso dalla rampa esterna di accesso all'autorimessa e non sanabile.

DIFFERENZE INTERNE:

- maggiore altezza interpiano. Non sanabile.
- Maggiore lunghezza del vano autorimessa. Non sanabile.
- diversa posizione della porta di accesso pedonale: Non sanabile
- realizzazione di finestra su scale.
- utilizzo del volume sottoscala: non sanabile.
- porta di accesso al magazzino abusivo.

DIFFERENZE ESTERNE:

- differente schema delle aperture sulla facciata di accesso al garage: finestre diverse e passo carrabile diverso.

ABUSI MACROSCOPICI:

Sulla rampa di accesso all'autorimessa c'è la presenza di una pompa di gasolio collegata con relativo impianto ad una cisterna di ipotetica portata 3 mc di gasolio posizionata al di sotto della quota del giardino accanto al piccolo volume del bagno interrato.

Da ricerche capillari e inerenti a detta pompa di gasolio il CTU dichiara che non esiste alcuna pratica inerente tale impianto. Le ricerche sono state effettuate presso il comune di Bucine, il comando dei Vigili del fuoco di Arezzo e presso l'Arpat di Arezzo. Da ciò si evince che detto impianto sia abusivo e che debba essere rimosso secondo specifica normativa di legge.

Per quanto riguarda la spesa si allega (ALLEGATO 43) specifico e non esaustivo preventivo di spesa redatto dall'impresa Romana Maceri di Arezzo, Azienda certificata alla rimozione e smaltimento di detto impianto nonché eventuale bonifica del terreno.

I costi per la conformità edilizia

Per l'ottenimento della conformità edilizia sono necessario le seguenti operazioni:

- 1) Per quanto riguarda la maggiore volumetria realizzata, l'occupazione del vano scale con l'arretramento della posta di accesso pedonale dal fabbricato abitativo, l'occupazione del volume dello scannafosso sotto al vano scale, il volume realizzato sulla rampa di accesso all'autorimessa con accesso diretto dall'autorimessa, il bagno interrato sotto la quota del giardino e la presenza della pompa di gasolio con relativo impianto e cisterna, poiché non può essere in alcun modo sanato, si dispone obbligatoriamente la rimessa in pristino dello stato ultimo legittimato.
Questo comporta obbligatoriamente:
 - la realizzazione di murature a tutta altezza nella parte longitudinale dell'autorimessa,
 - la chiusura del vano sottoscala con muratura,
 - il tamponamento della parete dove è collocato l'ingresso pedonale e spostamento della porta come da progetto,
 - la realizzazione di un controsoffitto su tutta la superficie dell'autorimessa che riporti l'unità immobiliare allo stato di progetto,
 - la demolizione totale del vano a magazzino realizzato nella rampa di accesso carrabile, il vano ha dimensioni di 25 mq (5.36 m x 4.34 m interni) per un'altezza interna di 2.78 m. La volumetria da demolire è di 74 mc.
 - La demolizione del bagno e la chiusura della parete perimetrale in muratura,
 - la rimozione della pompa di gasolio, cisterna e relativi impianti.

Il costo della ricostruzione della parete perimetrale ha un costo di 130.00€/mq (iva compresa). Le pareti hanno uno sviluppo di 69mq. Totale rimessa in pristino **8.970,00€**.

Opere murarie per il riposizionamento dell'accesso carrabile scorrevole e finestre: **3.000,00€**

Il costo del ripristino dell'altezza interna dell'autorimessa con controsoffitto in cartongesso ha un costo di 55/mq (iva compresa). Il soffitto ha uno sviluppo di 390mq. Totale rimessa in pristino **21.450,00€**.

La demolizione del volume realizzato sulla rampa di accesso carrabile ha un costo di 70.00€/ mc di struttura vuoto per pieno compreso trasporto e oneri di discarica . 74 mc x 70.00€ = **5.180.00€**

La rimozione dell'impianto pompa di benzina + cisterna + impianti vari, come da preventivo ROMAMA MACERI (allegato 43) ammonta A 8.200.00€ + IVA 22% = **10.000,00€**

Questa spesa non è esaustiva in quanto occorrerà sommare le opere murarie per la rimozione della cisterna e l'eventuale bonifica:

-Le opere murarie ammontano a **2.000,00€**.



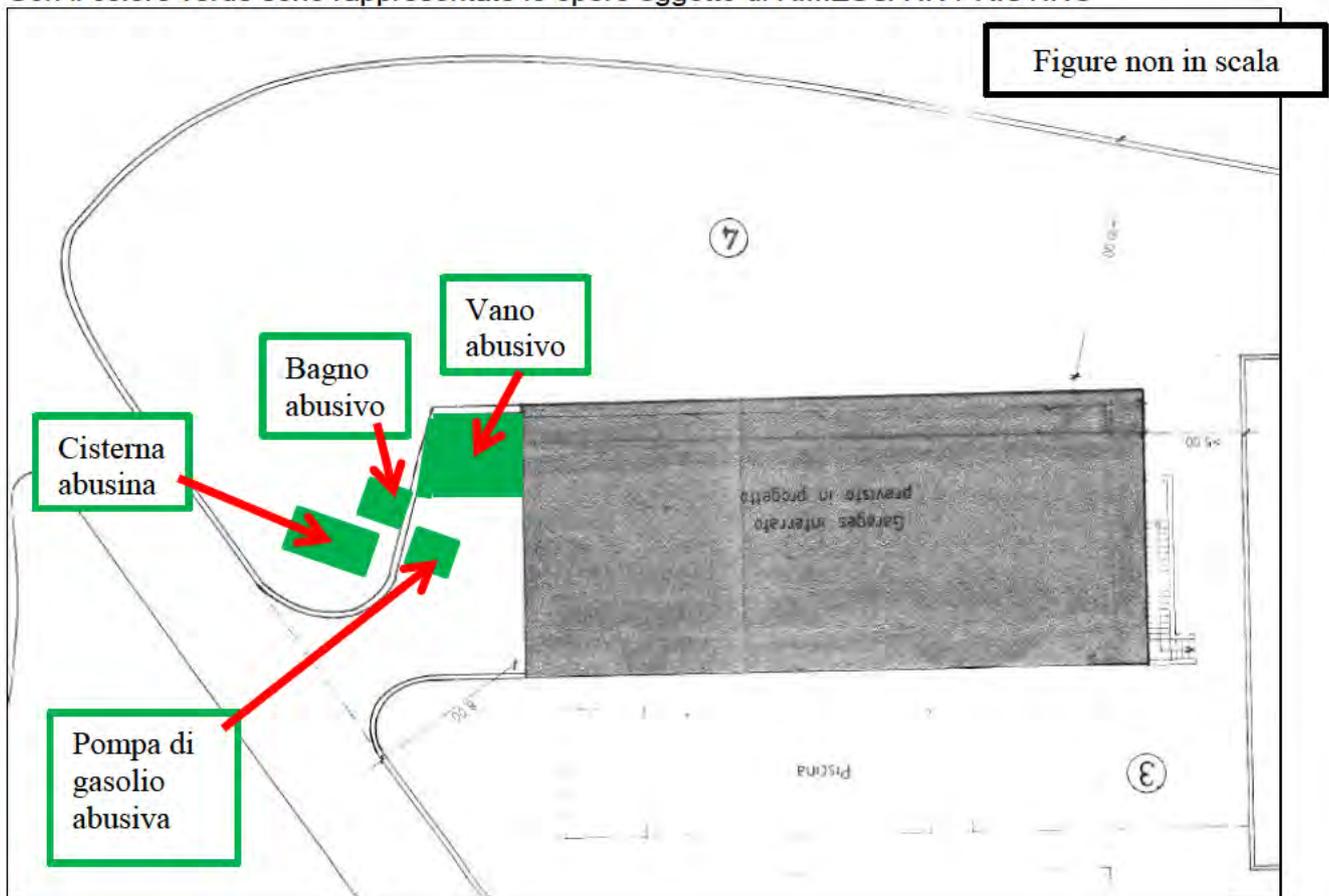
-Le opere eventuali di bonifica avranno un costo medio di 200.00€ al mc e varieranno in base all'entità del terreno vegetale da estrarre e trasportare in discarica idonea.
Ipotesi prevista 50 mc di terreno da bonificare= **10.000,00€**

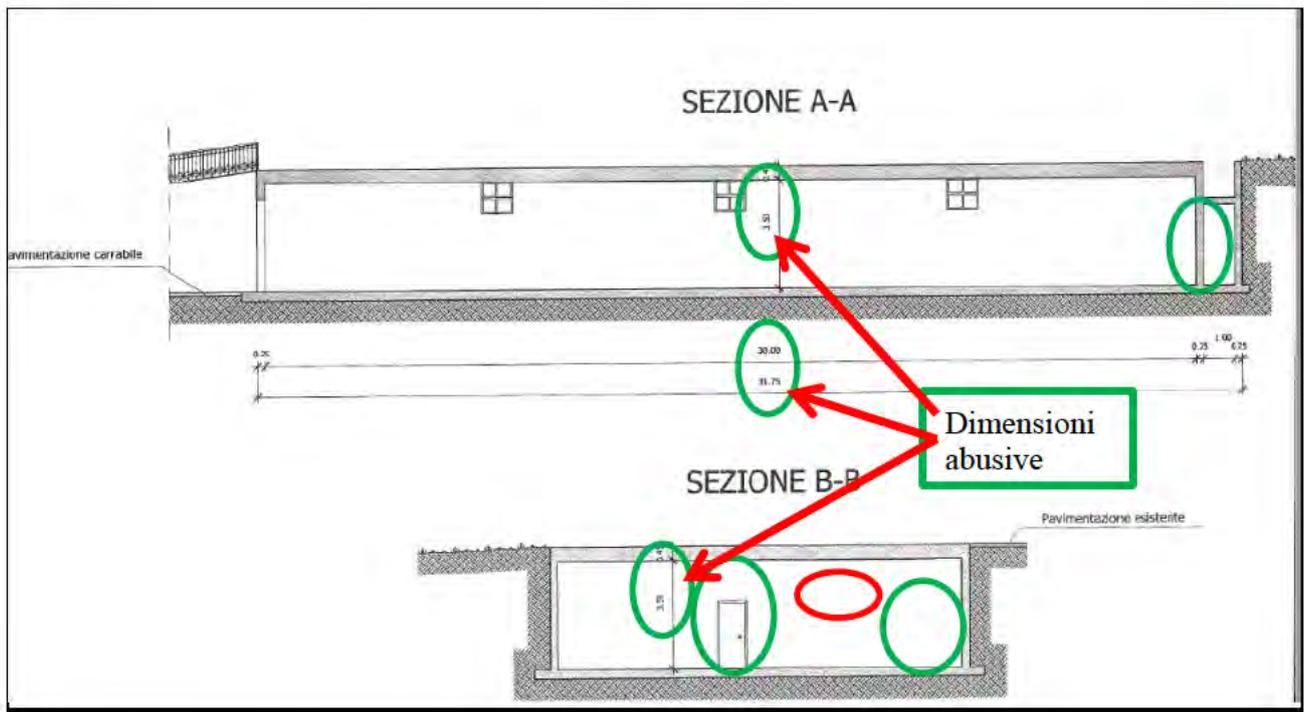
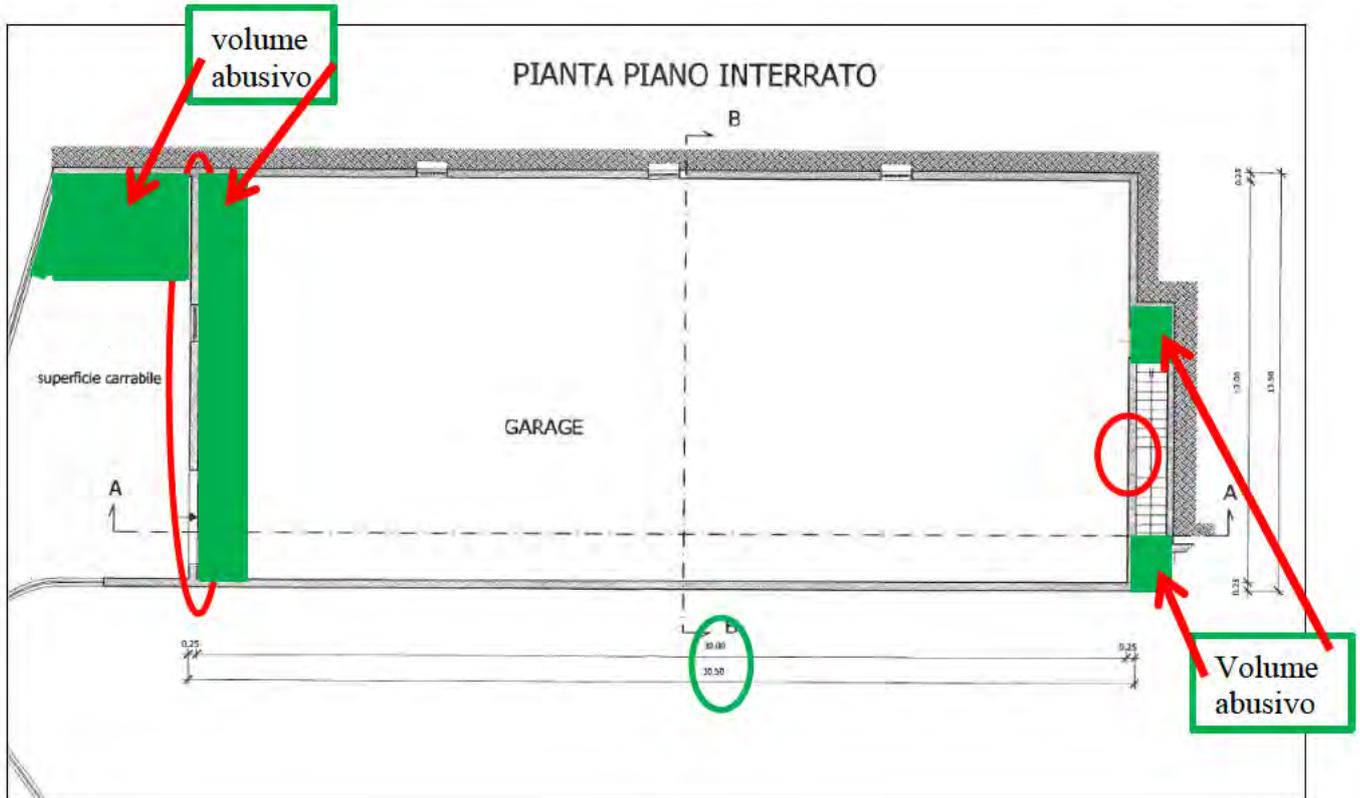
- 2) Deposito presso l'Ufficio edilizia del Comune di Bucine della pratica di "ACCERTAMENTO DI CONFORMITA' EDILIZIA" disciplinato dall'**art. 36 del Testo Unico dell'Edilizia** e art. 209 Legge Regionale Toscana 65/2014. Le spese per la presentazione di detta Pratica Edilizia di "ACCERTAMENTO DI CONFORMITA' EDILIZIA" ammontano, in via precauzionale e preventiva (leggasi i "Limiti e riserve" sotto riportate), ad **€ 5.500,00 circa**, comprensive degli onorari del tecnico professionista incaricato e sanzione di 2.500,00€ da versare al Comune di Bucine più oneri se dovuti.
- 3) Certificato di conformità da farsi completa di tutte le verifiche geometriche, strutturali e impiantistiche. Costo € **2.000,00 circa**.

Individuazione delle difformità

Il disegno sotto riportato è stato redatto dal sottoscritto c.t.u., a chiarimento degli abusi edilizi sulla base dell'ultimo progetto depositato.

Con il colore rosso sono rappresentate le opere oggetto di ACCERTAMENTO DI CONFORMITA'
Con il colore verde sono rappresentate le opere oggetto di RIMESSA IN PRISTINO





Lotto 4: Parte E - Piscina (Part. [REDACTED])

Titoli precedenti autorizzativi

- 1) Conc. Edilizia [REDACTED] per la realizzazione della piscina su resede a comune. (ALLEGATO 35)

Abitabilità

Per la piscina **non e' presente la dichiarazione fine lavori né di conformità.**

Verifica conformità edilizia

il sottoscritto c.t.u., avendo compiuto gli accertamenti tecnici, segnala le seguenti difformità edilizie:

Rispetto all'ultima pratica edilizia ultima depositata, **Conc. Edilizia** [REDACTED] (ALLEGATO 35) si notano alcune differenze tra lo stato di progetto e lo stato realizzato. E' bene dichiarare che tutte le pratiche edilizie non sono state chiuse con regolare certificate di fine lavori. N.B. Nei pressi della piscina c'è una piccola rampa di scale nel resede al fianco del quale risulta l'impianto di un pozzo. Al Comune di Bucine non è stato possibile ritrovare alcuna pratica edilizia inerente tale impianto.

DIFFERENZE VOLUMETRICHE:

-volumetria maggiore di sbancamento del vialetto di accesso alla centrale tecnica: non sanabile.

DIFFERENZE INTERNE:

-maggiore altezza interpiano. Non sanabile.

-realizzazione di finestre nei vani tecnici interrati : non sanabile

-utilizzo del volume tecnico improprio (vano per la disinfezione acqua utilizzato come servizio igienico): non sanabile.

-porta di accesso al magazzino abusivo.

DIFFERENZE ESTERNE:

-realizzazione di scalette di accesso dal fabbricato all'interno del resede

I costi per la conformità edilizia

Per l'ottenimento della conformità edilizia sono necessario le seguenti operazioni:

- 1) Per quanto riguarda la maggiore volumetria della serra si dichiara che non è possibile ricorrere al deposito di accertamento di conformità pertanto si dispone che tale intervento sia demolito e che il piazzale sia ripristinato.

-Opere in muratura, riporto di terreno. Valore Stimato **2.000,00€**
- 2) Ripristino della stanza clorazione e disinfezione acqua ed eliminazione del servizio igienico: **1500,00€**
- 3) Opere di demolizione tramezzo interno 4.40 mq = **1500.00€**
- 4) Il costo del ripristino dell'altezza interna dei due vani tecnici con controsoffitto in cartongesso ha un costo di 55/mq (iva compresa). Il soffitto ha uno sviluppo di 19.50 mq (3 x6.5 m) Totale rimessa in pristino **1.072,00€.**
- 5) Certificato di conformità da farsi completa di tutte le verifiche geometriche, strutturali e impiantistiche. Costo € € **3.000,00 circa.**

Si precisa che la piscina è in avanzato stato di degrado e non rispetta le ultime norme di settore. Pertanto il CTU, allega (**ALLEGATO 44**) alla presente perizia un idoneo preventivo per il ripristino della piscina che per la messa a norma . Tale preventivo non tiene conto delle opere murarie ne del costo dei materiali di rivestimento.

Totale preventivo 20.828,00€ + iva di legge = **25.410,00€**



Opere murarie accessorie: 10.000,00€

Individuazione delle difformità

Il disegno sotto riportato è stato redatto dal sottoscritto c.t.u., a chiarimento degli abusi edilizi sulla base dell'ultimo progetto depositato.

Con il colore rosso sono rappresentate le opere oggetto di ACCERTAMENTO DI CONFORMITA'

Con il colore verde sono rappresentate le opere oggetto di RIMESSA IN PRISTINO

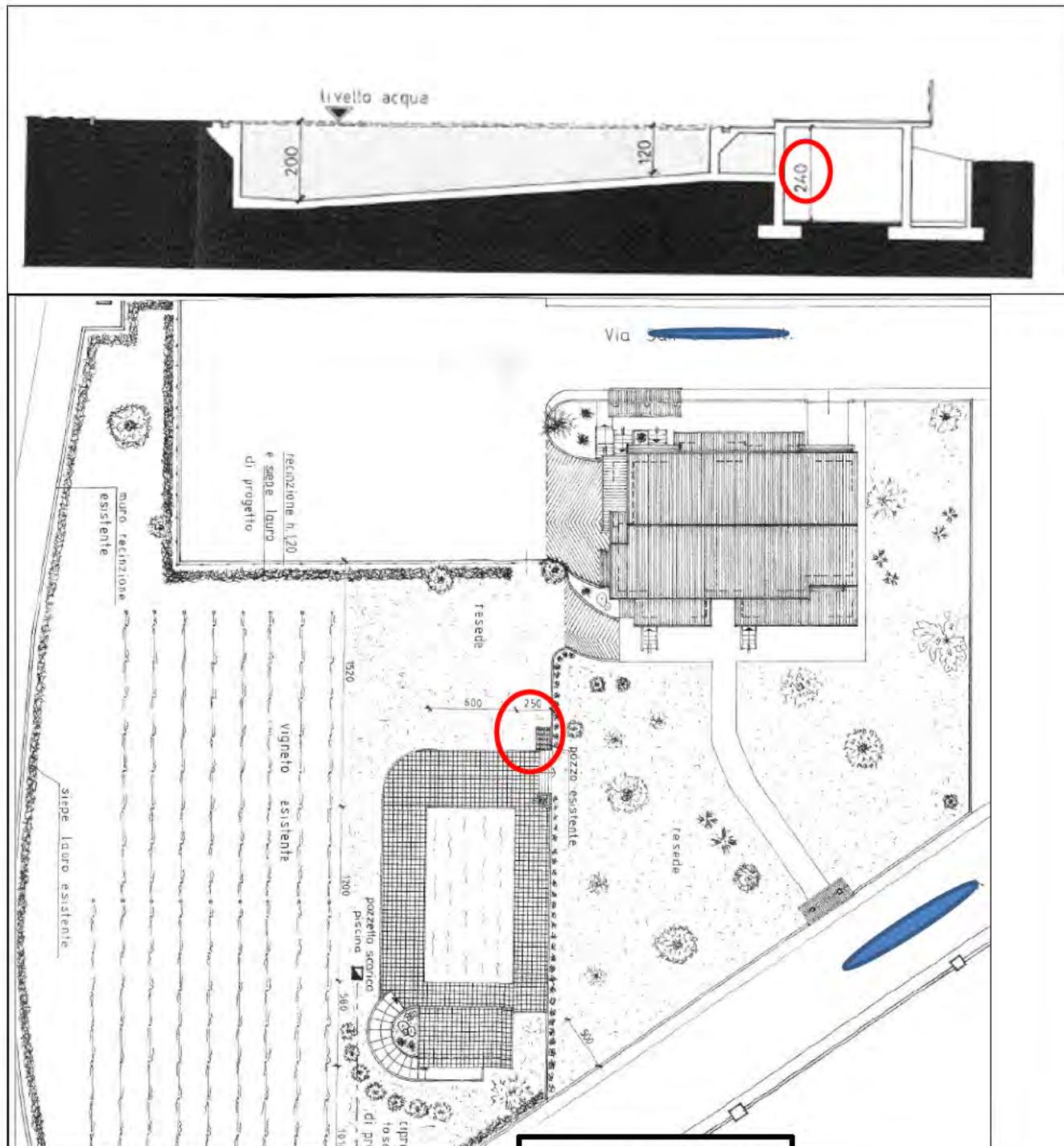
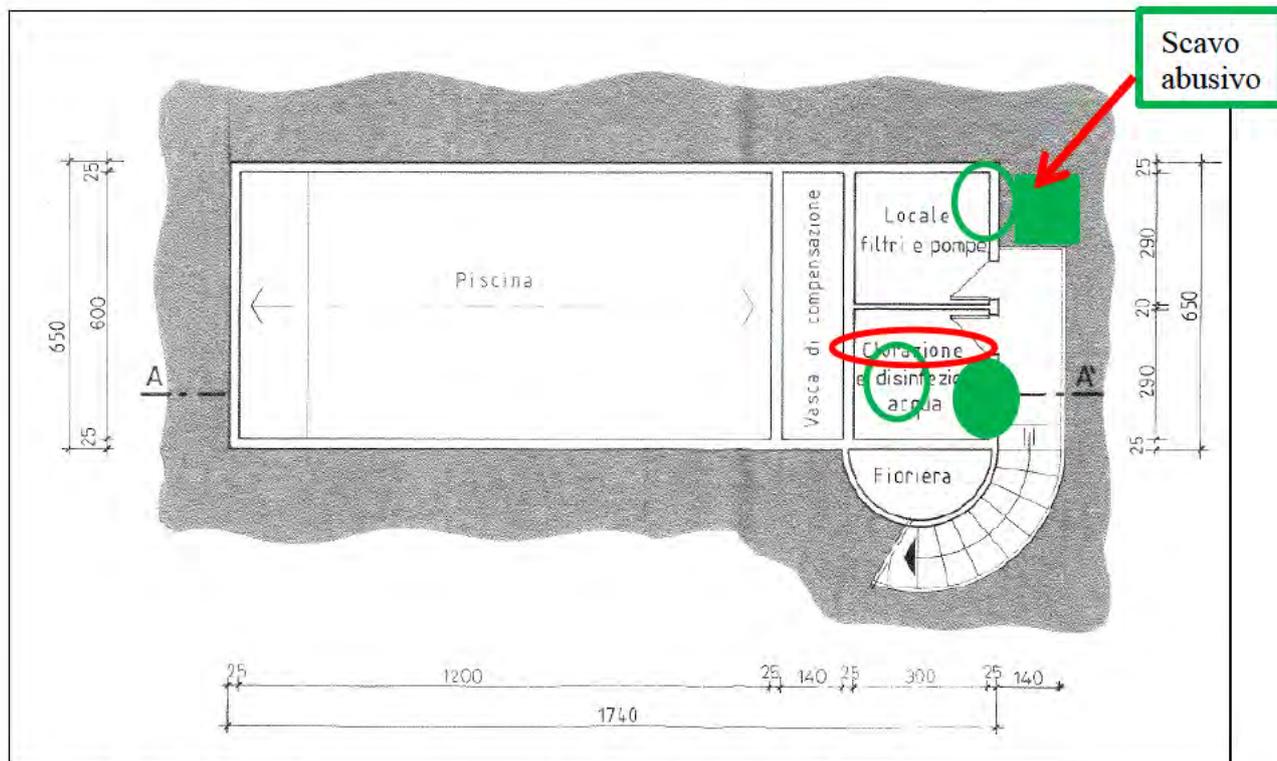


Figure non in scala



Lotto 4: Parte F - Area Urbana (Part. ■■■)

Titoli precedenti autorizzativi

- 1) Nessuna pratica edilizia. L'ultima pratica edilizia rappresentante l'area è la pratica di realizzazione della piscina interrata **Conc. Edilizia ■■■ del ■■■** (ALLEGATO 35)
- 2) concessione. ■■■ (Opere Urbanizzazione) (ALLEGATO 37)

Verifica conformità edilizia

il sottoscritto c.t.u., avendo compiuto gli accertamenti tecnici, segnala le seguenti difformità edilizie:

Nel piazzale è realizzata una grande serra in ferro e vetro con altezza al colmo di 3.80 e altezza in gronda 2.50m. La serra ha fondamenta stabili realizzate con muratura di cemento armato o simile.

DIFFERENZE VOLUMETRICHE:

-volumetria non sanabile.

I costi per la conformità edilizia

Per l'ottenimento della conformità edilizia sono necessario le seguenti operazioni:

- 1) Per quanto riguarda la maggiore volumetria di scavo del terreno per realizzare un vialetto più lungo ed avere la possibilità di aprire una finestra sul vano tecnico filtri e pompe, non è possibile ricorrere al deposito di accertamento di conformità pertanto si dispone che tale intervento sia ripristinato al progetto così come la chiusura di tutte e due le finestre. La serra ha dimensioni in pianta di 7.00 m x 5.32 m = 37.24 mq. La volumetria è 117 mc.

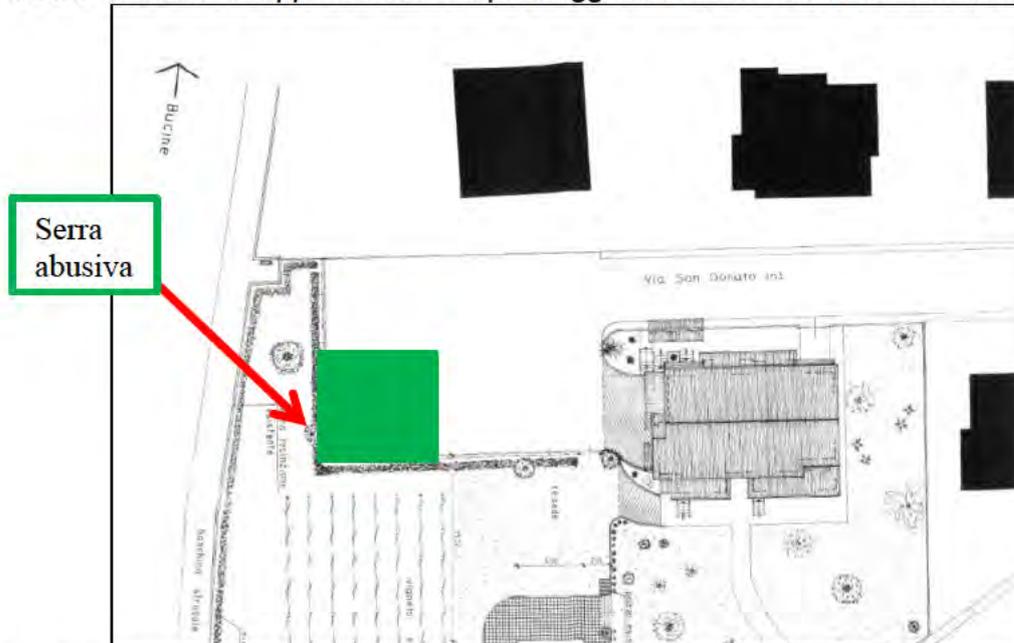
La demolizione del volume realizzato ha un costo di 70.00€/ mc di struttura vuoto per pieno compreso trasporto e oneri di discarica . 117 mc x 70.00€ = **8.190,00€**

Individuazione delle difformità

Il disegno sotto riportato è stato redatto dal sottoscritto c.t.u., a chiarimento degli abusi edilizi sulla base dell'ultimo progetto depositato.

Con il colore rosso sono rappresentate le opere oggetto di ACCERTAMENTO DI CONFORMITA'

Con il colore verde sono rappresentate le opere oggetto di RIMESSA IN PRISTINO



Lotto 4: Parte G - Strada (Part. [REDACTED])

Titoli precedenti autorizzativi

- 1) concessione. [REDACTED] (Opere Urbanizzazione) (ALLEGATO 37)
- 2) pratica [REDACTED] cancello piazzale (ALLEGATO 36)

Figure non in scala

Verifica conformità edilizia

il sottoscritto c.t.u., avendo compiuto gli accertamenti tecnici, segnala le seguenti difformità edilizie così come chiarite anche in risposta al quesito n°4.

Il Comune di Bucine notificava il [REDACTED] l'annullamento d'ufficio del "silenzio-accoglimento" della denuncia di inizio attività presentata dai [REDACTED] per la realizzazione di opere edilizie e con ordinanza [REDACTED] del 05.04. [REDACTED] e ordinava la demolizione.

Il Sig. [REDACTED] presentava ricorso al Tar Toscana numero di registro generale [REDACTED] contro il Comune di Bucine e altri.

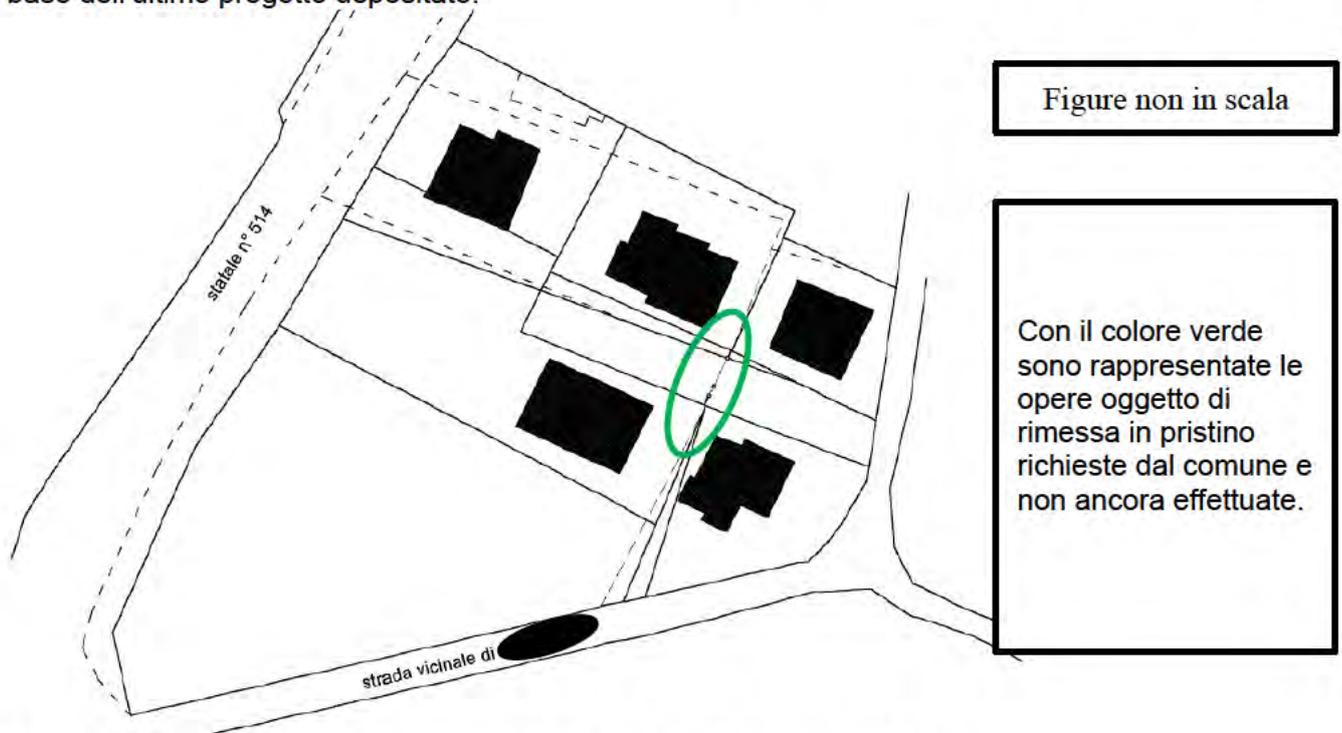
Con pubblicazione del 21/03/2017, il presidente della sezione terza del TAR Toscana (N. [REDACTED]) decretava "perento" il ricorso. (ALLEGATO 42)

I costi per la conformità edilizia

Il comune ordina la demolizione: il costo di detta probabile ordinanza ammonta a 5.000,00€
La legittimità di tale ordinanza non è stata chiarita legalmente.

Individuazione delle difformità

Il disegno sotto riportato è stato redatto dal sottoscritto c.t.u., a chiarimento degli abusi edilizi sulla base dell'ultimo progetto depositato.



Lotto 4: In risposta al Quesito n. 12

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

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

In risposta al Quesito 12, il sottoscritto c.t.u. allegando lo stato di famiglia, (ALLEGATO 12) ha accertato che:

- il **Lotto 4 Parte A** (Via [redacted]) - appartamento di proprietà dei signori [redacted] e che al momento della perizia a alla notifica dell'atto di pignoramento non fosse abitato da nessuno. L'appartamento fino al 2011 era utilizzato come residenza dei signori [redacted] e famiglia.
- il **Lotto 4 Parte B** (Via [redacted] - Part. [redacted]) - appartamento di proprietà dei signori [redacted] e che al momento della perizia a alla notifica dell'atto di pignoramento fosse abitato da [redacted]. Il Piano seminterrato corrispondente al box con cantina e forno a legna è utilizzato da [redacted] e [redacted].
- il **Lotto 4 Parte C** (Via [redacted] - Part. [redacted]) - ufficio di proprietà dei signori [redacted] e che al momento della perizia

a alla notifica dell'atto di pignoramento fosse sede di alcuna impresa o azienda ma risultasse ancora usata come ufficio dai proprietari.

- il **Lotto 4 Parte D** (Via [redacted] – Part. [redacted] – Autorimessa di proprietà dei signori [redacted] e che al momento della perizia a alla notifica dell'atto di pignoramento fosse utilizzata come parcheggio dai proprietari.
- il **Lotto 4 Parte E** (Via [redacted] – Part. [redacted] – Area Urbana a comune con le unità precedenti . Risulta utilizzata dai proprietari.
- il **Lotto 4 Parte F** (Via [redacted] – Part. [redacted] – Area Urbana e risulta utilizzata dai proprietari.
- il **Lotto 4 Parte G** (Via [redacted] – Part. [redacted] – terreno consistente in una strada e risulta utilizzata dai proprietari e a servizio dei fabbricati con accesso su di essa.

Lotto 4: *Determinazione del giusto canone di locazione e quantificazione di indennità di occupazione (abitazione, area urbana)*

Il sottoscritto c.t.u., al fine di ricercare e stimare il più probabile valore di mercato dei beni immobili pignorati, ha basato la propria valutazione sulla combinazione del “metodo di confronto di mercato” con le Quotazioni OMI (fonte: Agenzia delle Entrate).

Lotto 4: *I prezzi di locazione - “ metodo di confronto immobiliare”*

Parte A, B, C – parte abitativa e ufficio

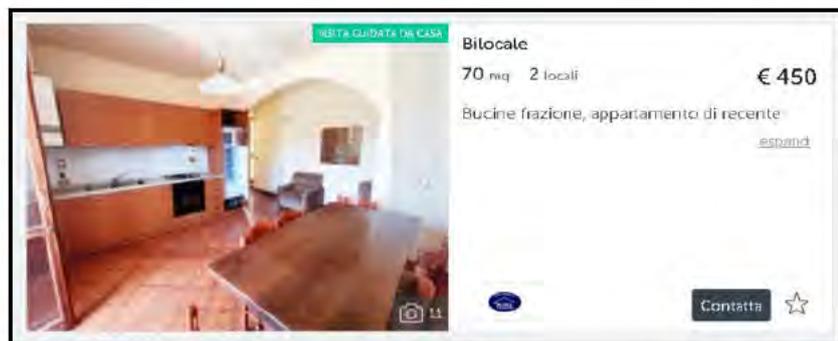
Dalla ricerca svolta presso le principali agenzie immobiliari della zona di Bucine è emerso che i prezzi di locazione degli appartamenti nella zona periferica di Bucine è di circa **7,14 €/m²** mentre è emerso che non esiste un mercato di locazione degli uffici pertanto si usa come riferimento il prezzo degli appartamenti.

Al momento attuale, i prezzi in centro arrivano fino a 10.00€/ mq ma per la zona periferica e senza particolare transito o attrattiva il prezzo medio può essere di 7,14 €/mq.



VISITA GUIDATA DA CASA
Quadrilocale
 120 mq 4 locali **€ 600**
 Bucine frazione affittasi bellissimo terratetto,
[espandi](#)
Contatta ☆

€5.00/mq



Parte D – Autorimessa

Dalla ricerca svolta presso le principali agenzie immobiliari della zona di Bucine è emerso che nella zona non c'è mercato per la locazione dei Box -autorimesse e non sono reperibili prezzi di riferimento. Effettuando la ricerca in zone geograficamente analoghe il valore locativo medio per le grandi autorimesse è di 2,00€/mq (circa un quanto del prezzo medio degli appartamento) mentre per i box auto singoli è di 7.50€/mq.

Parte E/F/G – Area Urbana

Dalla ricerca svolta presso le principali agenzie immobiliari della zona di Bucine è emerso che nella zona non c'è mercato per la locazione dei terreni agricoli e non sono reperibili prezzi di riferimento. Effettuando la ricerca in zone agricole analoghe il valore locativo medio è di 0.07€/mq/anno. La valutazione VAM dell'agenzia Entrate non tratta il valore locativo ma solo di compravendita.

Lotto4: **Quotazioni OMI**

Parte A/B/C/D– Parte Abitativa, ufficio e autorimessa

Osservando le Quotazioni OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) dell'Agenzia delle Entrate, periodo Anno 2021 – 2 semestre) **il valore OMI medio** al metro quadrato per le abitazioni in classe A/2 di tipo civile con uno stato conservativo normale (il ctu valuta lo stato conservativo dell'abitazione presentante degrado sulle facciate esterne) è di **4.40€/mq netto**.

Per l'ufficio risulta invece di **4.65€/mq**.

Per l'autorimessa si prende ma media tra il valore Box auto e quella di un magazzino e risulta di **3.45€/mq**

Parte E/F/G – Area Urbana - strada

La valutazione VAM dell'agenzia Entrate non tratta il valore locativo ma solo di compravendita.

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 2

Provincia: AREZZO
Comune: BUCINE
Fascia/zona: Centrale/ABITATI DI LEVANE E BUCINE
Codice di zona: B1
Microzona catastale n.: 1
Tipologia prevalente: Abitazioni civili
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	1000	1350	L	3,9	4,9	N
Abitazioni civili	Ottimo	1650	1850	L	6,1	6,9	N
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	870	1000	L	3,2	3,7	N
Box	NORMALE	670	880	L	3,4	4,6	N
Ville e Villini	NORMALE	1200	1650	L	4	5,4	N

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 2

Provincia: AREZZO
Comune: BUCINE
Fascia/zona: Centrale/ABITATI DI LEVANE E BUCINE
Codice di zona: B1
Microzona catastale n.: 1
Tipologia prevalente: Abitazioni civili
Destinazione: residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Ville e Villini	NORMALE	870	1150	L	2,9	3,4	N

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 2

Provincia: AREZZO
Comune: BUCINE
Fascia/zona: Centrale/ABITATI DI LEVANE E BUCINE
Codice di zona: B1
Microzona catastale n.: 1
Tipologia prevalente: Abitazioni civili
Destinazione: Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	NORMALE	580	820	L	2,4	3,6	N
Negozi	NORMALE	950	1350	L	4,6	6,9	N

Lotto 4 : **Stima del più probabile valore di mercato al Mq**

Il sottoscritto c.t.u. ritiene, in base alle proprie considerazioni e valutazioni a carattere discrezionale, di dover stimare il più probabile valore di mercato dei beni immobili pignorati è di:

Parte A/B – Parte Abitativa : 5.77€/mq

Parte C – ufficio: 5.89€/mq

Parte D – autorimessa: 2.72

Parte E/F/G– Area Urbana : 0.07€/mq**Parte A – Abitazione via [REDACTED] (sub. [REDACTED])**

Descrizione	Mq	€/Mq/mese	Stima
(A) Sup. commerciale generica (Quesito 7)	137	€ 5.77	€ 790,49/mese
<u>Giusto Valore Locativo</u>			<u>€790.49/mese</u>
<u>Indennità di occupazione</u>			
Deprezzamento del 50% sul valore locativo			<u>€ 395,24/mese</u>

Il canone di locazione è stabilito in € 790,49/mese.**L'indennità di occupazione e' stabilita in € 395,24/mese.****Parte B – Abitazione via [REDACTED] (sub. [REDACTED])**

Descrizione	Mq	€/Mq/mese	Stima
(A) Sup. commerciale generica (Quesito 7)	209	€ 5.77	€ 1.205,93/mese
<u>Giusto Valore Locativo</u>			<u>1.205,93/mese</u>
<u>Indennità di occupazione</u>			
Deprezzamento del 50% sul valore locativo			<u>€ 602,96/mese</u>

Il canone di locazione è stabilito in € 1.205,93/mese.**L'indennità di occupazione e' stabilita in € 602,96/mese.****Parte C – Ufficio via [REDACTED] (sub. [REDACTED])**

Descrizione	Mq	€/Mq/mese	Stima
(A) Sup. commerciale generica (Quesito 7)	101	€ 5.89	€ 594,89/mese
<u>Giusto Valore Locativo</u>			<u>594,89/mese</u>
<u>Indennità di occupazione</u>			
Deprezzamento del 50% sul valore locativo			<u>€ 297,44/mese</u>

Il canone di locazione è stabilito in € 594,89/mese.**L'indennità di occupazione e' stabilita in € 297,44/mese.****Parte D – Autorimessa - Via [REDACTED] (sub. [REDACTED])**

Descrizione	Mq	€/Mq/mese	Stima
-------------	----	-----------	-------

(A) Sup. commerciale generica (Quesito 7)	390	€ 2.72	€ 1.060,80/mese
<u>Giusto Valore Locativo</u>			<u>€ 1.060,80/mese</u>
<u>Indennità di occupazione</u>			
Deprezzamento del 50% sul valore locativo			<u>€. 530,40/mese</u>

Il canone di locazione è stabilito in € 1.060,80/mese.

L'indennità di occupazione e' stabilita in € 530,40/mese.

Parte E/F/G – Area Urbana - strada

Descrizione	Mq	€/Mq/anno	Stima
(E) Sup. Area Urbana Part. [REDACTED] (Quesito 7)	3175	€ 0.07	€ 222,25/anno
(F) Sup. Area Urbana Part. [REDACTED] (Quesito 7)	450	€ 0.07	€ 31,5/anno
(G) Sup. Area Urbana Part. [REDACTED] (Quesito 7)	352	€ 0.07	€ 24,64/anno
<u>Giusto Valore Locativo</u>			<u>€ 278,39/anno</u>
<u>Indennità di occupazione</u>			
Deprezzamento del 50% sul valore locativo			<u>€ 139,19/anno</u>

Il canone di locazione è stabilito in € 278,39/anno.

L'indennità di occupazione e' stabilita in € 139,19/anno.

Lotto4: In risposta al Quesito n. 13

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

Si allega per l'intero **Lotto 4** il Certificato Storico di Residenza Anagrafica, di Stato Libero e di Stato di Famiglia e l'estratto per riassunto di matrimonio degli esecutati [REDACTED] nonché dei proprietari non esecutati B [REDACTED] (ALLEGATO 12).

Per quanto riguarda [REDACTED] e [REDACTED] dall'Estratto di Riassunto di Matrimonio è rilasciato dal Comune di Bucine in data [REDACTED] (ALLEGATO 12), che il debitore [REDACTED] si è sposato in data 1 [REDACTED] con la debitrice [REDACTED] in regime di comunione dei beni. Successivamente, in data [REDACTED] con atto Notaio [REDACTED] gli sposi hanno scelto il regime di separazione dei beni.

Per quanto riguarda [REDACTED] e [REDACTED] dall'Estratto di Riassunto di Matrimonio è rilasciato dal Comune di Bucine in data [REDACTED] (ALLEGATO 12), che il debitore [REDACTED] si è sposato in data [REDACTED] con la debitrice [REDACTED], in regime di comunione dei beni.



Successivamente, in data [redacted] con atto Notaio [redacted] gli sposi hanno scelto il regime di separazione dei beni.

Lotto 4: In risposta al Quesito n. 14

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

Nulla in proposito.

Lotto 4: In risposta al Quesito 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.

In risposta al Quesito 15, il sottoscritto c.t.u. ha verificato lo stato impiantistico dell'intera proprietà:

- **Parte A** (abitazione Via [redacted]) presenta la seguente serie di impianti:



Contatore gas metano



Contatore energia elettrica



Contatore acqua potabile

Impianto di trattamento degli scarichi reflui

Fossa biologica presente nel resede a comune



Impianti elettrici

Presenza di un personale contatore fornitura energia elettrica all'interno dell'ingresso della cantina, accessorio della Parte B.

Impianto idrico

Presenza di un personale contatore fornitura acqua potabile sul bordo del marciapiede sotto la recinzione del fabbricato nel fronte principale.

Impianto gas metano

Presenza di un personale contatore fornitura gas metano sul muro esterno di recinzione del fabbricato nel resede nei pressi dell'ingresso al box piano seminterrato Parte B

Impianto riscaldamento

Caldaia a gas metano autonomo con radiatori a parete in ghisa e alluminio

- **Parte B** (abitazione Via [redacted]) presenta la seguente serie di impianti:



Contatore gas metano



Contatore energia elettrica



Contatore acqua potabile

Impianto di trattamento degli scarichi reflui

Fossa biologica presente nel resede a comune



Impianti elettrici

Presenza di un personale contatore fornitura energia elettrica all'interno dell'ingresso della cantina, di proprietà.

Impianto idrico

Presenza di un personale contatore fornitura acqua potabile sul bordo del marciapiede sotto la recinzione del fabbricato nel fronte principale.

Impianto gas metano

Presenza di un personale contatore fornitura gas metano sul muro esterno di recinzione del fabbricato nel resede nei pressi dell'ingresso al box piano seminterrato di proprietà.

Impianto riscaldamento

Caldaia a gas metano autonomo con radiatori a parete in ghisa e alluminio

- **Parte C** (Ufficio Via [redacted]) presenta la seguente serie di impianti:



Contatore gas metano



Contatore energia elettrica



Contatore acqua potabile



Impianto di trattamento degli scarichi reflui

Fossa biologica presente nel resede a comune

Impianti elettrici

Presenza di un personale contatore fornitura energia elettrica all'interno dell'ingresso della cantina, di proprietà.

Impianto idrico

Presenza di un personale contatore fornitura acqua potabile sul bordo del marciapiede sotto la recinzione del fabbricato nel fronte principale.

Impianto gas metano

Presenza di un personale contatore fornitura gas metano sul muro esterno di recinzione del fabbricato nel resede nei pressi dell'ingresso al box piano seminterrato di proprietà.

Impianto riscaldamento

Caldaia a gas metano autonomo con radiatori a parete in ghisa e alluminio.

- **Parte D** (Autorimessa Via [redacted] – sub. [redacted]) presenta la seguente serie di impianti:



Impianto energia elettrica non autonomo

Impianto di trattamento degli scarichi reflui

Non dichiarata

Impianti elettrici

Condominiale non autonomo

Impianto idrico

Condominiale non autonomo

*
*
*
*
*
*
*
*
*
*
*
*
*
*
*



- **Parte E** (Resede con Piscina Via [redacted]) presenta la seguente serie di impianti:



Impianto energia elettrica
non autonomo



Impianto di riscaldamento piscine
con caldaia a gas autonomo.
Contatore Gas non autonomo.

Impianto di trattamento degli scarichi reflui

Non dichiarata

Impianti elettrici

Condominiale non autonomo

Impianto idrico

Condominiale non autonomo

- **Parte F/G** (Resede e strada con Piscina Via [redacted] A-B-C) presenta la seguente serie di impianti:



Impianto di illuminazione comunale al momento dismesso

Per ripristinare l'illuminazione del resede e della strada occorre effettuare il distacco dell'impianto pubblico e di modificare l'impianto a favore di uno condominiale. La spesa ammonta a circa 5.000,00€ oltre alle spese del nuovo allaccio del contatore e gestione energia.

Lotto 4: In risposta al Quesito n. 16

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

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

In risposta al Quesito 16, il sottoscritto c.t.u. ha provveduto a suddividere il compendio immobiliare pignorato, in n. 4 Lotti (vedere pagina 4).

Nel caso specifico del **Lotto 4** infatti il CTU ha provveduto a unire i due appartamenti con l'ufficio con l'autorimessa, con il resede, piazzale e con la strada insieme per evitare più possibilmente servitù di difficile gestione. La parte a comune è talmente vasta che sarebbe stato impossibile dichiararne l'esclusività. La parte eseguita in tal maniera è la metà di tutto il **lotto 4**.

Lotto 4: In risposta al Quesito n. 17

determini il valore dell'immobile, con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima, considerando lo stato di conservazione dello stesso immobile e come opponibili alla procedura i soli contratti di locazione, muniti di data certa anteriore alla notifica del pignoramento al debitore e, se di durata ultranovennale, trascritti in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento.

Quanto ai provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, l'assegnazione dovrà essere ritenuta opponibile alla procedura solo se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento; in questo caso l'immobile verrà valutato tenendo conto che l'immobile resterà nel godimento dell'ex coniuge e dei figli fino al raggiungimento dell'indipendenza economica dell'ultimo dei figli; con la precisazione che il provvedimento di assegnazione non ha effetto riguardo al creditore ipotecario che abbia acquistato il suo diritto sull'immobile in base ad un atto iscritto anteriormente alla trascrizione del provvedimento di assegnazione, il quale perciò può fare vendere coattivamente l'immobile come libero.

*Nella determinazione del valore di stima, il perito dovrà procedere al calcolo della superficie dell'immobile (previ rilievi metrici), specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la **riduzione del valore di mercato** praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (normalmente pari al 15%), previa decurtazione dal valore commerciale complessivo delle spese necessarie alla sanatoria degli abusi od alla demolizione degli abusi non sanabili, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;*

In risposta al Quesito 17, il sottoscritto c.t.u. ricorda che il più probabile valore di mercato del compendio immobiliare pignorato, trattasi di un importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto al momento attuale in un'operazione svolta tra un venditore ed un acquirente, consenzienti alle normali condizioni di mercato, dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale le parti hanno agito con cognizioni di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione.

Il sottoscritto c.t.u., al fine di ricercare e stimare il più probabile valore di mercato dei beni immobili pignorati, ha basato la propria valutazione sulla combinazione del "metodo di confronto di mercato" con le Quotazioni OMI (fonte: Agenzia delle Entrate).



La Parte E, F, G, Part. [REDACTED], Part. [REDACTED], catastalmente non godono di autonomia reddituale e infatti non è associata nessuna rendita catastale e Il Codice Natura Corrispondente (Secondo le Linee Guida dell'Agenzia delle Entrate inerente istruzioni per compilazione delle successioni, Allegato n°3) è associato alla sigla EU (pertanto non F né T). **Quantunque si voglia associare un Valore di mercato immobiliare all'Area Urbana**, anche in questo caso, al fine di ricercare e stimare il più probabile valore di mercato di tal bene, la valutazione si è basata sulla combinazione del "metodo di confronto di mercato" con le Quotazioni OMI (fonte: Agenzia delle Entrate) equiparando L'Area Urbana al valore di un generico terreno non coltivabile. Stesso procedimento viene associato alle particelle (terreno agricolo arborato – realmente strada asfaltata) part [REDACTED], Part [REDACTED]

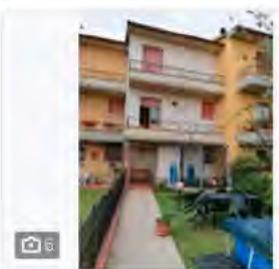
Si ribadisce che tali proprietà sono soltanto per quota parte 1/2 (per metà) oggetto della presente procedura esecutiva.

Lotto 4 Parte A: **I prezzi di vendita nel libero mercato (residenziale)**

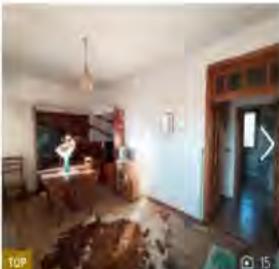
Il CTU interpreta il lotto come un insieme di unità immobiliari separate tra di loro ma condividenti gli stessi spazi sia che siano spazi a giardino con piscina che piazzali in asfalto. Il fabbricato principale viene suddiviso pertanto in tre lotti e verrà dato un valore anche al resede e ad ogni accessorio a comune .

Dalla ricerca svolta presso le principali agenzie immobiliari della zona del Valdarno superiore è emerso che i prezzi di vendita delle residenze nella zona di Bucine è di circa **1.650,00 €/m²**.

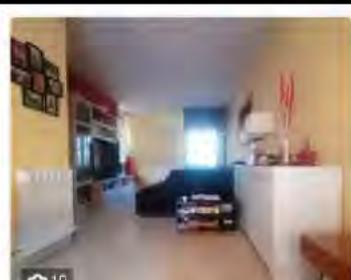
Al momento attuale, i prezzi in centro arrivano fino a 1850.00€/ mq e per le abitazioni di nuova costruzione a 2.560,00€/mq ma per la zona periferica di Bucine e senza particolare transito o attrattiva il prezzo può essere molto inferiore.



Villetta a Schiera
Bucine (AR) - 15 mag alle 22:49
149.000 €
90 mq 4 Locali Su più livelli 1 Bagno



Quadrilocale via della Cooperazione, Centro, Bucine
€ 150.000
Appartamento in vendita a Bucine
Bucine, in zona tranquilla e residenziale, appartamento con ingresso indipendente posto al piano primo di un complesso di villette a schiera. L'immobile è composto da ampio luminoso soggiorno, sala da pranzo con cucina, cucinotto, due camere matrimoniali oltre ripostiglio e servizio finestrato...



Casa Indipendente Bucine [324520]
Bucine (AR) - 5 lug alle 17:30
150.000 € *Visita guidata online*
35 mq 4 Locali - (Piano) 1 Bagno

€ 1655.00 / mq

€ 1875.00 / mq

€ 1875.00 / mq

Casa Bi/Trifamiliare in Strada Provinciale 16
200 mq | 8 locali | € 240.000
Tua da € 525/mese
Bucine zona centro, vendesi casa semindipendente, in bellissimo contesto vendiamo porzione di edificio storico
espandi
Contatta

Casa Bi/Trifamiliare
125 mq | 5 locali | € 320.000
Tua da € 700/mese
Bucine fraz. Levane nuova costruzione
espandi
RIGHI
Contatta

€ 1200.00 / mq

€ 2560.00 / mq

Lotto 4 Parte C: I prezzi di vendita nel libero mercato (ufficio)

Dalla ricerca svolta presso le principali agenzie immobiliari della zona di Bucine è emerso che non c'è mercato di vendita di ufficio che e che il prezzo può variare ed equivalere ad un residenziale.

Lotto 4 Parte D: I prezzi di vendita nel libero mercato (autorimessa)

Dalla ricerca svolta presso le principali agenzie immobiliari della zona di Bucine è emerso che non c'è mercato di vendita di grandi autorimesse e che e che il prezzo è di circa 950.00€/mq.

garage in vendita Ginestra Monteverchi
Monteverchi zona ginestra vendesi box di recente costruzione circa 30 mq 2,70x9,30 alto soppalcato libero subito vendita oltre iva **... [scheda annuncio]
Agenzia: C [redacted]
€ 30.000 | 30 mq | 0 locali | 0 bagni
altre ricerche: ,

garage in vendita viale Diaz Monteverchi
A 6,8 km da Bucine -- Centro Immobiliare Valdarno s.r.l. vende garage - in zona centrale vicino ai servizi al piano interrato e composto da un unico vano di mq 28 in esclusiva... [scheda annuncio]
Agenzia: C [redacted]
€ 25.000 | 28 mq | 0 locali | 0 bagni

€ 1000.00 / mq

€ 892.00 / mq

Lotto 4 Parte E/F/G: I prezzi di vendita nel libero mercato (Area Urbana e strada)

Dalla ricerca svolta presso le principali agenzie immobiliari della zona di Bucine è emerso che i prezzi di vendita dei terreni è di circa **3.77€/m²**.



Terreno in via di Montozzi, s.n.c., Bucine

8.000 €

1.800 m² Non edificabile
recintato

[Contatta](#) [Salva](#)



Terreno a Bucine

650.000 €

150.000 m² Non edificabile

Podere di circa 15 ettari, terreno seminativo. Sono presenti immobili da ristrutturare a civile abitazione e annessi. Comoda posizione

[Contatta](#) [Salva](#)

€ 4.44 / mq

€ 4.33 / mq

Lotto 4 – Parte A: Quotazioni OMI (residenziale)

Parte A/B/C/D– Parte Abitativa, ufficio e autorimessa

Osservando le Quotazioni OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) dell'Agenzia delle Entrate, periodo Anno 2021 – 2 semestre) **il valore OMI medio** al metro quadrato per le abitazioni in classe A/2 di tipo civile con uno stato conservativo normale (il ctu valuta lo stato conservativo dell'abitazione presentante degrado sulle facciate esterne) è di **1.175,00€/mq netto**.

Per l'ufficio risulta invece di **990,00€/mq**.

Per l'autorimessa si prende ma media tra il valore Box auto e quella di un magazzino e risulta di **737.00€/mq**

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 2

Provincia: AREZZO
Comune: BUCINE
Fascia/zona: Centrale/ABITATI DI LEVANE E BUCINE
Codice di zona: B1
Microzona catastale n.: 1
Tipologia prevalente: Abitazioni civili
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	1000	1350	L	3,9	4,9	N
Abitazioni civili	Ottimo	1650	2200	L	6,1	6,9	N
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	870	1000	L	3,2	3,7	N
Box	NORMALE	670	890	L	3,4	4,6	N
Ville e Villini	NORMALE	1200	1650	L	4	5,4	N

Risultato Interrogazione: Anno 2021 - Semestre 2				Risultato Interrogazione: Anno 2021 - Semestre 2					
Provincia: AREZZO Comune: BUCINE Fascia/zona: Centrale (ABITATI DILEVANE E BUCINE) Codice di zona: B1 Microzona catastale n.: 1 Tipologia prevalente: Abitazioni civili Destinazione: abitativa				Provincia: AREZZO Comune: BUCINE Fascia/zona: Centrale (ABITATI DILEVANE E BUCINE) Codice di zona: B1 Microzona catastale n.: 1 Tipologia prevalente: Abitazioni civili Destinazione: Commerciale					
Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie	Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie
		Min	Max				Min	Max	
Uffici	NORMALE	870	1150		Magazzini	NORMALE	580	820	
					Negozi	NORMALE	950	1350	

Lotto4 Parte E/F/G : Quotazioni VAM (Area Urbana e strada)

Osservando le Quotazioni VAM 2021 (VALORI AGRICOLI MEDI) dell'Agenzia delle Entrate della provincia di Arezzo, **il valore VAM medio** al metro quadrato per i terreni varia a seconda dell'utilizzo. Per i resedi urbani il valore è di **8.00€/mq**. La strada anche se è accatastata come terreno agricolo arborato è comunque da considerarsi come resede del fabbricato.

QUADRO DI INSIEME DEI VALORI AGRICOLI MEDI PER TIPO DI COLTURA DEI TERRENI COMPRESI NELLE REGIONI AGRARIE DELLA PROVINCIA DI AREZZO
Legge n. 10 del 28.01.77 art. 14 Anno di riferimento 2021 Anno di applicazione 2022

TIPO DI COLTURA	REGIONI AGRARIE - VALORI MEDI PER ETTARO ESPRESSI IN EURO						
	N. 1 Casentino	N. 2 Alto Tevere	N. 3 Colline Valdarno	N. 4 Valliberina	N. 5 Colline Valdichiana Ovest	N. 6 Colline Valdichiana Est	N. 7 Colline Arezzo
Seminativo nudo ordinario	6.000,00	6.000,00	6.500,00	6.000,00	6.000,00	6.500,00	6.500,00
Seminativo nudo intensivo (1)	16.000,00	16.000,00	24.000,00	26.000,00	24.000,00	25.000,00	25.000,00
Seminativo arborato ordinario	6.000,00	6.000,00	6.500,00	6.000,00	6.000,00	6.500,00	6.500,00
Seminativo arborato intensivo (1)	16.000,00	16.000,00	24.000,00	26.000,00	24.000,00	25.000,00	25.000,00
Seminativo irriguo (2)	22.000,00	19.000,00	26.000,00	31.000,00	26.000,00	29.000,00	27.000,00
Colture ortive a pieno campo	50.000,00	50.000,00	50.000,00	50.000,00	50.000,00	50.000,00	50.000,00
Colture in serra (3)	50.000,00	50.000,00	50.000,00	50.000,00	50.000,00	50.000,00	50.000,00
Vivaio (4)	45.000,00	45.000,00	48.000,00	45.000,00	45.000,00	48.000,00	45.000,00
Frutteto specializzato (5) (3)	18.000,00	13.000,00	22.000,00	16.000,00	40.000,00	34.000,00	40.000,00
Oliveto promiscuo (6)	10.600,00	8.900,00	17.000,00	10.600,00	15.200,00	17.000,00	15.200,00
Oliveto specializzato	20.400,00	16.800,00	30.000,00	16.800,00	27.600,00	30.000,00	27.600,00
Oliveto specializzato IGP TOSCANO	22.400,00	22.400,00	33.000,00	22.400,00	30.400,00	33.000,00	30.400,00
Vigneto (5)	21.600,00	16.800,00	30.000,00	21.600,00	27.600,00	30.000,00	27.600,00
Vigneto specializzato D.O.P., D.O.C., I.G.T. e I.G.P. (5)	18.500,00	18.500,00	25.000,00	18.500,00	18.500,00	25.000,00	18.500,00
Parco, sedimi rustici, giardini, orti familiari o resedi	80.000,00	80.000,00	80.000,00	80.000,00	80.000,00	80.000,00	80.000,00
Pascolo	2.600,00	2.600,00	2.100,00	2.100,00	2.100,00	2.100,00	2.100,00
Preto pascolo artificiale	3.100,00	3.100,00	3.100,00	3.100,00	3.100,00	3.100,00	3.100,00
Bosco alto fusto (7)	4.600,00	4.400,00	4.400,00	4.400,00	4.400,00	4.400,00	4.400,00
Bosco ceduo e misto (7)	4.000,00	4.000,00	4.000,00	4.000,00	4.000,00	4.000,00	4.000,00
Incolto produttivo o sterile (8)	1.500,00	1.500,00	1.500,00	1.500,00	1.500,00	1.500,00	1.500,00

Lotto 4 - Parte A/B - Stima del più probabile valore di mercato al Mq (abitazioni via [redacted] e [redacted])

Il sottoscritto c.t.u. ritiene, in base alle proprie considerazioni e valutazioni a carattere discrezionale, di dover stimare il più probabile valore di mercato dei beni immobili residenziali pignorati è di:

€ 1.412,00 al metro quadrato

Lotto4 Parte A/B: Stima complessiva

Il sottoscritto c.t.u., tenuto conto di:
 (A) = Superficie commerciale (leggasi risposta al quesito 7)
 (B) = valore aggiuntivo accessorio particolare

- (C) = Deprezzamento per l'ottenimento della conformità catastale (leggasi risposta quesito 9).
 (D) = Deprezzamento per l'ottenimento della conformità edilizia (leggasi risposta quesito 11).
 (E) = Deprezzamento per rimessa in pristino dei luoghi
 (F) = Deprezzamento per adeguamento tecnologico
 (G) = Deprezzamento per vendita forzata.

Il CTU ritiene che **il più probabile valore di mercato del Lotto 4 – Parte A** sia:

€ 183.694,00

(in lettere: centoottantatremilaseicentonovantaquattro/00)

E che **il più probabile prezzo di vendita all'asta del Lotto 4 – Parte A** con dovuto arrotondamento sia:

€ 156.150,00

(in lettere: centocinquantaseimilacentocinquanta/00)

Descrizione	Mq	€/Mq	Stima
(A) Sup. commerciale (Quesito 7)	137	€ 1.412,00	€ 193.444,00
<u>Somma parziale</u>			€ 193.444,00
C) deprezzamento per l'ottenimento della CONFORMITÀ CATASTALE			€ 1.250,00
(D) Deprezzamento per l'ottenimento della conformità edilizia con ACCERTAMENTO DELLA CONFORMITA' EDILIZIA			€ 8.500,00
<u>STIMA del Valore di mercato dell'intera proprietà</u>			€ 183.694,00
(G) Deprezzamento per vendita forzata	15%	€ 27.544,10	€ 27.544,10
<u>TOTALE PREZZO VENDITA ALL'ASTA</u>			€ 156.139,90

Il CTU ritiene che **il più probabile valore di mercato del Lotto 4 – Parte B:**

€ 283.158,00

(in lettere: duecentoottantatremilacentocinquantotto/00)

E che **il più probabile prezzo di vendita all'asta del Lotto 4 – Parte B** con dovuto arrotondamento:

€ 240.700,00

(in lettere: duecentoquarantamilasettecento00)

Descrizione	Mq	€/Mq	Stima
(A) Sup. commerciale (Quesito 7)	209	€ 1.412,00	€ 295.108,00
<u>Somma parziale</u>			€ 295.108,00
C) deprezzamento per l'ottenimento della CONFORMITÀ CATASTALE			€ 1.250,00

(D) Deprezzamento per l'ottenimento della conformità edilizia con ACCERTAMENTO DELLA CONFORMITA' EDILIZIA	€	8.500,00	
E) Deprezzamento per rimessa in pristino dei luoghi	€	2200,00	
<u>STIMA del Valore di mercato dell'intera proprietà</u>	€	<u>283.158,00</u>	
(G) Deprezzamento per vendita forzata	15%	€ 42.473,70	€ 42.473,70
<u>TOTALE PREZZO VENDITA ALL'ASTA</u>			<u>€ 240.684,30</u>

Lotto 4 – Parte C -Stima del più probabile valore di mercato al Mq (ufficio Via [REDACTED])

Il sottoscritto c.t.u. ritiene, in base alle proprie considerazioni e valutazioni a carattere discrezionale, di dover stimare il più probabile valore di mercato dei beni immobili ad uso ufficio pignorati è di:

€ 1.320,00 al metro quadrato

Lotto 4 Parte C:

Stima complessiva

Il sottoscritto c.t.u., tenuto conto di:

- (A) = Superficie commerciale (leggasi risposta al quesito 7)
- (B) = valore aggiuntivo accessorio particolare
- (C) = Deprezzamento per l'ottenimento della conformità catastale (leggasi risposta quesito 9).
- (D) = Deprezzamento per l'ottenimento della conformità edilizia (leggasi risposta quesito 11)
- (E) = Deprezzamento per rimessa in pristino dei luoghi
- (F) = Deprezzamento per adeguamento tecnologico
- (G) = Deprezzamento per vendita forzata.

Il CTU ritiene che il più probabile valore di mercato del Lotto 4 – Parte C sia:

€ 123.320,00

(in lettere: centoventitremilatrecentoventi/00)

Il CTU ritiene che il prezzo di vendita all'asta del Lotto 4 – Parte C con dovuto arrotondamento sia:

€ 104.800,00

(in lettere: centoquattromilaottocento/00)

Descrizione	Mq	€/Mq	Stima
(A) Sup. commerciale (Quesito 7)	101	€ 1.320,00	€ 133.320,00
<u>Somma parziale</u>			<u>€ 133.320,00</u>
(D) Deprezzamento per l'ottenimento della conformità edilizia con ACCERTAMENTO DELLA CONFORMITA' EDILIZIA			€ 8.500,00
E) Deprezzamento per rimessa in pristino dei luoghi			€ 1.500,00

<u>STIMA del Valore di mercato dell'intera proprietà</u>			€ 123.320.00
(G) Deprezzamento per vendita forzata	15%	€ 18.498.00	€ 18.498.00
<u>TOTALE PREZZO VENDITA ALL'ASTA</u>			€ 104.822.00

Lotto 4 – Parte D - Stima del più probabile valore di mercato al Mq (Autorimessa Via [REDACTED] snc)

Il sottoscritto c.t.u. ritiene, in base alle proprie considerazioni e valutazioni a carattere discrezionale, di dover stimare il più probabile valore di mercato dei beni immobili ad uso autorimessa pignorati è di:

€ 843,50 al metro quadrato

Lotto4 Parte D:

Stima complessiva

Il sottoscritto c.t.u., tenuto conto di:

- (A) = Superficie commerciale (leggasi risposta al quesito 7)
- (B) = valore aggiuntivo accessorio particolare
- (C) = Deprezzamento per l'ottenimento della conformità catastale (leggasi risposta quesito 9).
- (D) = Deprezzamento per l'ottenimento della conformità edilizia (leggasi risposta quesito 11)
- (E) = Deprezzamento per rimessa in pristino dei luoghi
- (F) = Deprezzamento per adeguamento tecnologico
- (G) = Deprezzamento per vendita forzata.

Il CTU ritiene che il più probabile valore di mercato del Lotto 4 – Parte D sia:

€ 258.365,00

(in lettere: duecentocinquantottomilatrecentosessantacinque/00)

Il CTU ritiene che il prezzo di vendita all'asta del Lotto 4 – Parte D con dovuto arrotondamento sia:

€ 219.600,00

(in lettere: duecentodiciannovemilaseicento/00)

Descrizione	Mq	€/Mq	Stima
(A) Sup. commerciale (Quesito 7)	390	€ 843.50	€ 328.965.00
<u>Somma parziale</u>			€ 328.965.00
C) deprezzamento per l'ottenimento della CONFORMITÀ CATASTALE			€ 2.500,00
(D) Deprezzamento per l'ottenimento della conformità edilizia con ACCERTAMENTO DELLA CONFORMITA' EDILIZIA			€ 7.500,00
E) Deprezzamento per rimessa in pristino dei luoghi			€ 60.600.00
<u>STIMA del Valore di mercato dell'intera proprietà</u>			€ 258.365.00
(G) Deprezzamento per vendita forzata	15%	€ 38.754,75	€ 38.754,75
<u>TOTALE PREZZO VENDITA ALL'ASTA</u>			€ 219.610,25

Lotto 3 – Parte E/F/G : Stima del più probabile valore di mercato

al Mq (Area Urbana)

Il sottoscritto c.t.u. ritiene, in base alle proprie considerazioni e valutazioni a carattere discrezionale, di dover stimare il più probabile valore di mercato dei beni immobili residenziali (Area Urbana, piscina, resede, piazzale e strada) pignorati è di:

€ 6.25 al metro quadrato

Lotto 4 Parte D:

Stima complessiva

Il sottoscritto c.t.u., tenuto conto di:

- (A) = Superficie commerciale (leggasi risposta al quesito 7)
- (B) = valore aggiuntivo accessorio particolare
- (C) = Deprezzamento per l'ottenimento della conformità catastale (leggasi risposta quesito 9).
- (D) = Deprezzamento per l'ottenimento della conformità edilizia (leggasi risposta quesito 11)
- (E) = Deprezzamento per rimessa in pristino dei luoghi
- (F) = Deprezzamento per adeguamento tecnologico
- (G) = Deprezzamento per vendita forzata.

Il CTU ritiene che il più probabile valore di mercato del Lotto 4 – Parte E/F/G sia:

€ 23.114,25

(in lettere: ventitremilacentoquattordici/25)

Il CTU ritiene che il prezzo di vendita all'asta del Lotto 4 – Parte E/F/G con dovuto arrotondamento sia:

€ 19.650,00

(in lettere: diciannovemilaseicentocinquanta/00)

Descrizione	Mq	€/Mq	Stima
(A) Sup. commerciale Part. ■■■■■ (Quesito 7)	3175	€ 6.25	€ 19.843,75
(A) Sup. commerciale Part. ■ (Quesito 7)	450	€ 6.25	€ 2.812,50
(A) Sup. commerciale Part. ■ (Quesito 7)	345	€ 6.25	€ 2.156,25
(A) Sup. commerciale Part. ■ (Quesito 7)	7	€ 6.25	€ 43,75
<u>Somma parziale</u>			€ 24.856,25
B) valore aggiuntivo accessorio particolare: piscina			€ 60.000,00
C) deprezzamento per l'ottenimento della CONFORMITÀ CATASTALE			€ 4000,00
(D) Deprezzamento per l'ottenimento della conformità edilizia con ACCERTAMENTO DELLA CONFORMITA' EDILIZIA			€ 3000,00
E) Deprezzamento per rimessa in pristino dei luoghi			€ 14.262,00
(F) = Deprezzamento per adeguamento tecnologico			€ 40.480,00

<u>STIMA del Valore di mercato dell'intera proprietà</u>		€ 23.114,25
(G) Deprezzamento per vendita forzata	15%	€ 3.467,13
<u>TOTALE PREZZO VENDITA ALL'ASTA</u>		€ 19.647,11

CONCLUDENDO:

Lotto4 –Parte A+ Parte B+Parte C + Parte D+Parte E +Parte F +Parte G: intero LOTTO 4

Stima del più probabile valore di mercato LOTTO 4

Parte A – Foglio 22, part. [REDACTED] (abitazione)	Valore di Mercato € <u>183.694,00</u> Prezzo d'asta € <u>156.150,00</u>
Parte B – Foglio 22, part.3 [REDACTED] (abitazione)	Valore di Mercato € <u>283.158,00</u> Prezzo d'asta € <u>240.700,00</u>
Parte C – Foglio 22, part. [REDACTED], Sub [REDACTED] (Ufficio)	Valore di Mercato € <u>123.320,00</u> Prezzo d'asta € <u>104.800,00</u>
Parte D – Foglio 22, part. [REDACTED] Sub [REDACTED] (Autorimessa)	Valore di Mercato € <u>258.365,00</u> Prezzo d'asta € <u>219.600,00</u>
Parte E/F/G – Foglio 22, part. [REDACTED], Part. [REDACTED], Part. [REDACTED] e Part. [REDACTED] Resede a comune, piazzali e strada)	Valore di Mercato € <u>23.114,25</u> Prezzo d'asta € <u>19.650,00</u>
TOTALE VALORE DI MERCATO	€ <u>871.651,25</u>
VALORE RIBASSO D'ASTA	€ <u>130.474,68</u>
TOTALE PREZZO DI VENDITA ALL'ASTA arrotondato	€ <u>740.900,00</u>

Il sottoscritto c.t.u. ritiene che il **più probabile valore di mercato dell'intero LOTTO 4** sia::

€ 871.651,25

(in lettere: ottocentisettantunomilaseicentocinquantuno/25)

E ritiene che il **più probabile presso di vendita all'Asta dell'intero LOTTO 4** sia (con arrotondamento) di:

€ 740.900,00

(in lettere: settecentoquarantamilanovecento/00)

Lotto 4: In risposta al Quesito n. 18

se l'immobile è pignorato solo pro quota:

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

- verifichi se l'immobile sia divisibile in natura e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti indicando il valore di ciascuno di essi, tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro;

- 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;

In risposta al quesito n. 18, il sottoscritto c.t.u ha verificato che

-il **Lotto 4 Parte A/B/C/D** risulta gravato da formalità pregiudizievoli da **iscrizione del** [REDACTED] **particolare** [REDACTED] per un Atto giudiziario del Tribunale di Arezzo in data [REDACTED] Repertorio [REDACTED] per ipoteca giudiziale decreto giudiziale (**ALLEGATO 40**).

Le proprietà immobiliari (e impliciti beni comuni non censibili) di cui

-Parte A – NCEU di Bucine F.22, part [REDACTED]

-Parte B – NCEU di Bucine F.22, part [REDACTED]

-Parte C – NCEU di Bucine F.22, part [REDACTED]

-Parte D – NCEU di Bucine F.22, part [REDACTED]

sono oggetto di ipoteca non solo per Gli esecutati della presente procedimento esecutivo ([REDACTED]) ma anche per gli altri due proprietari ([REDACTED]).

Inoltre I signori [REDACTED] e [REDACTED] sono sottoposti al decreto ingiuntivo [REDACTED] del [REDACTED] rg [REDACTED] Rep. [REDACTED] del [REDACTED] (**ALLEGATO 47**).

Dalla tabella in basso si può osservare che la quota pignorata del **Lotto 4** è stimata in:

€ 370.450,00

(in lettere: trecentosettantamilaquattrocentocinquanta/00)

	Quota di proprietà	Valore stimato	Valore della singola quota di proprietà
[REDACTED] (esecutato)	Part. [REDACTED] (Quota ¼) - Part. [REDACTED] (Quota ¼) - Part. [REDACTED] (Quota ½)	€ 740.900,00	€ 185.235,00
[REDACTED] (esecutato)	Part. [REDACTED] (Quota ¼) - Part. [REDACTED] (Quota ¼)	€ 740.900,00	€ 185.215,00

	Quota di proprietà	Valore stimato	Valore della singola quota di proprietà
██████████ (NON esecutato)	Part. ██████████ (Quota ¼) - Part. ██████ (Quota ½)	€ 740.900,00	€ 184.776,80
██████████ (NON esecutato)	Part. ██████████ (Quota ¼)	€ 740.900,00	€ 184.756,80
██████████	Part. ██████ (Quota ½)		€ 916,40
Somma valore U.I. esecutata			€ 370.450.00

Lotto 4: In risposta al Quesito 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.

Nulla in proposito.

Lotto 4: In risposta al Quesito n. 20

Nel caso di immobili abusivi non sanabili indichi il valore del terreno, al netto dei costi di demolizione.

Il c.t.u. come anticipano ai quesiti 11 e 17 (Parte F) e come richiesto indica il valore dell'Area Urbana dove si trova la serra al netto dei costi di demolizione.

Descrizione	Mq	€/Mq	Stima
(A) Sup. commerciale Sub. ██████	450 mq	€6.25/mq	€ 2.812,50
Deprezzamento demolizione serra			€ 8190,00
<u>TOTALE valore richiesto (negativo)</u>			<u>€ - 5.378.00</u>

*
*
*
*
*
*
*
*
*
*
*
*
*
*
*
*

INTEGRAZIONE AL LOTTO 4: **DIVISIONE IN NATURA**

Lotto 4: In risposta al Quesito di cui in udienza del
27/03/2024

QUESITO:

a seguito di udienza tenutasi il giorno 27 marzo 2024, il giudice Dott.ssa Elisabetta Rodinò di Miglione ha disposto l'integrazione alla perizia al fine di verificare se il LOTTO 4 è divisibile in natura secondo quanto disposto in parte motivata.

Tale domanda deriva dal deposito del 27/03/2024 della nota da parte della Quota Parte Non Esecutata Signori [REDACTED] e [REDACTED] rappresentati dall'Avv. [REDACTED] richiedenti

"...1) attesa la possibilità di separazione della quota si inasta a ciò che il sig.re Giudice voglia disporre con provvedimento la separazione dei beni con assegnazione al debitore esecutato della porzione materiale del bene, corrispondente al valore della quota pignorata. E per l'effetto dare atto che la esecuzione si concentra sulla porzione di bene assegnata in via esclusiva alla parte debitrice.

2) in via subordinata ove fosse ritenuto che non vi fosse possibilità di separazione e che non vi sono serie prospettive di vendita della quota a prezzo di mercato, voglia disporre seguito al giudizio di divisione endoesecutivo individuando l'oggetto dell'espropriazione forzata che potrà essere alienato coattivamente."

In risposta al Quesito del 27/03/2024. il sottoscritto c.t.u. procede a riassumere la consistenza del LOTTO 4 per andare a definire la divisibilità in natura come richiesto.

Lotto 4: COMPOSIZIONE DEL LOTTO 4

Il **Lotto 4** è composto principalmente da un fabbricato dove si collocano due abitazioni e un ufficio e in un corpo distaccato da un'ampia autorimessa all'interno del resede a comune a tutti i fabbricati. Nel resede a comune si trova un'ampia piscina dismessa (non accatastata). All'edificio principale si accede da una strada privata con cancello e piazzale adibito a parcheggio dove si trova una grande serra per le piante non accatastata e realizzata senza alcun titolo edilizio. Il **Lotto 4** è ubicato in via [REDACTED]. L'autorimessa non è contrassegnata da alcun numero civico ma vi è un accesso pedonale per entrare nel resede a comune a giardino (Part. [REDACTED] individuato al civico [REDACTED] di [REDACTED]).

L'intero Lotto 4 è per metà parte (1/2) di proprietà degli esecutati [REDACTED] e [REDACTED].

I signori [REDACTED] sono comproprietari per l'altra metà della consistenza degli edifici e del resede a comune dei fabbricati e cioè hanno ciascuno di essi la quota di 1/4 dell'appartamento - Parte A (Part. [REDACTED], dell'appartamento - Parte B (Part. [REDACTED]), dell'ufficio - Parte C (Part. [REDACTED]), dell'autorimessa - Parte D (Part. [REDACTED]).

Il sig. [REDACTED] è proprietario della metà parte (1/2) della particella [REDACTED] (piazzale con serra) e proprietario di metà parte (1/2) della particella [REDACTED], piccola porzione di strada.

La particella [REDACTED] invece è per la quota di 1/4 di [REDACTED], per 1/4 di [REDACTED] ed stata recentemente acquistata per la restante metà quota (1/2) dal sig. [REDACTED] dai signori [REDACTED] e [REDACTED] con Atto Notaio [REDACTED] di Montevarchi il [REDACTED].



Rep. ██████, Raccolta ██████ e trascritto presso la Conservatoria di Arezzo il 31/10/2023 al particolare ██████ (**ALLEGATO 49**).

Nella descrizione individueremo con le lettere i beni oggetto della presente esecuzione immobiliare:

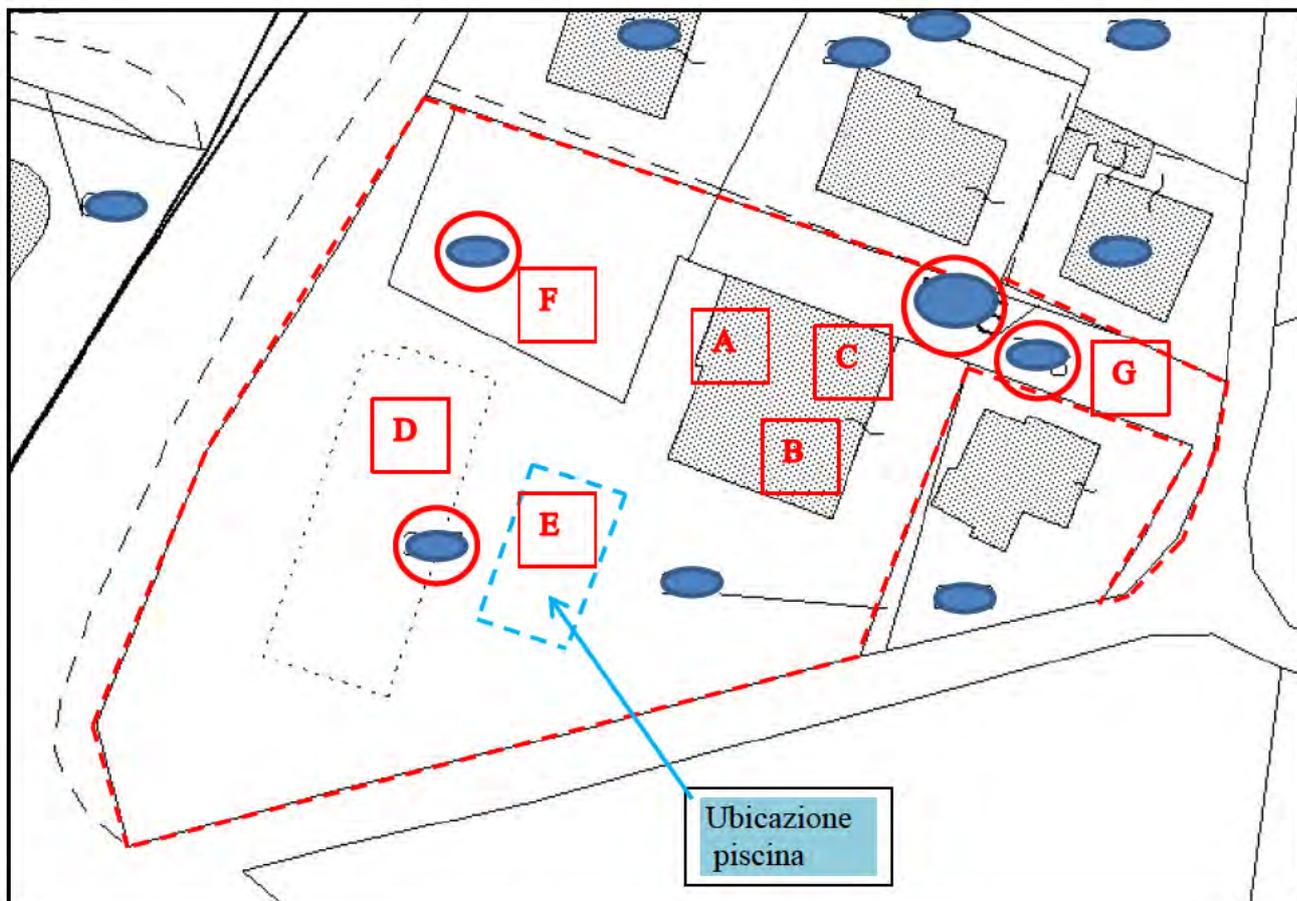
suddivisione LOTTO 4	Individuazione catastale	uso	proprietà
Parte A Via ██████	F.22, Part. ██████	Abitazione (A/2) (porzione di fabbricato residenziale)	████████████████████
Parte B Via ██████	F.22, Part. ██████	Abitazione (A/2) (porzione di fabbricato residenziale)	████████████████████
Parte C Via ██████	F.22, Part. ██████	Ufficio (A/10) (porzione di fabbricato residenziale)	████████████████████
Parte D	F.22, Part. ██████	Autorimessa (C/6) semi- interrata	████████████████████
Parte E Via ██████	F.22, Part. ██████ BCNC – bene comune non censibile alla part. ██████ (totale dei subalterni ██████)	Resede con giardino, piscina, vialetti, piazzale, accessi a comune della particella ██████	████████████████████
Parte F Via ██████	F.22, Part. ██████ AREA URBANA	Piazzale con serra	████████████████████
Parte G	F.22, Part. ██████ terreni– uso seminativo	Strada di accesso con cancello carrabile e pedonale	████████████████████
	F.22, Part. ██████ terreni– uso seminativo arborato	Piccola porzione di strada esterna al cancello	

Il CTU allega alla presente (**ALLEGATO 31 e ALLEGATO 50**) inerente l'intera documentazione catastale composta da:

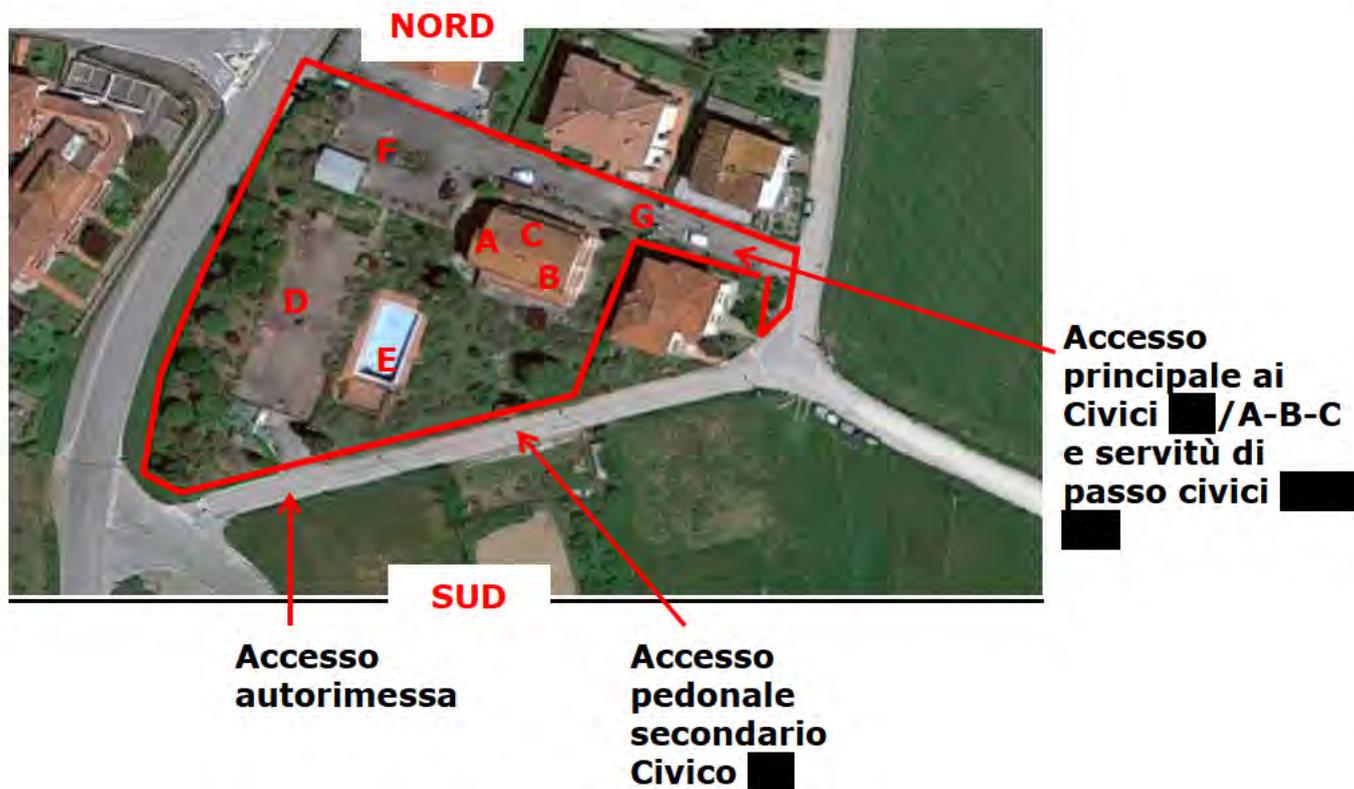
- n° 1 mappa catastale;
- n° 2 Elenco subalterni
- n° 1 Elaborato planimetrico;
- n° 4 Planimetrie catastali;
- n°12 Visure storiche dei fabbricati e dei terreni;

*
*
*
*
*
*

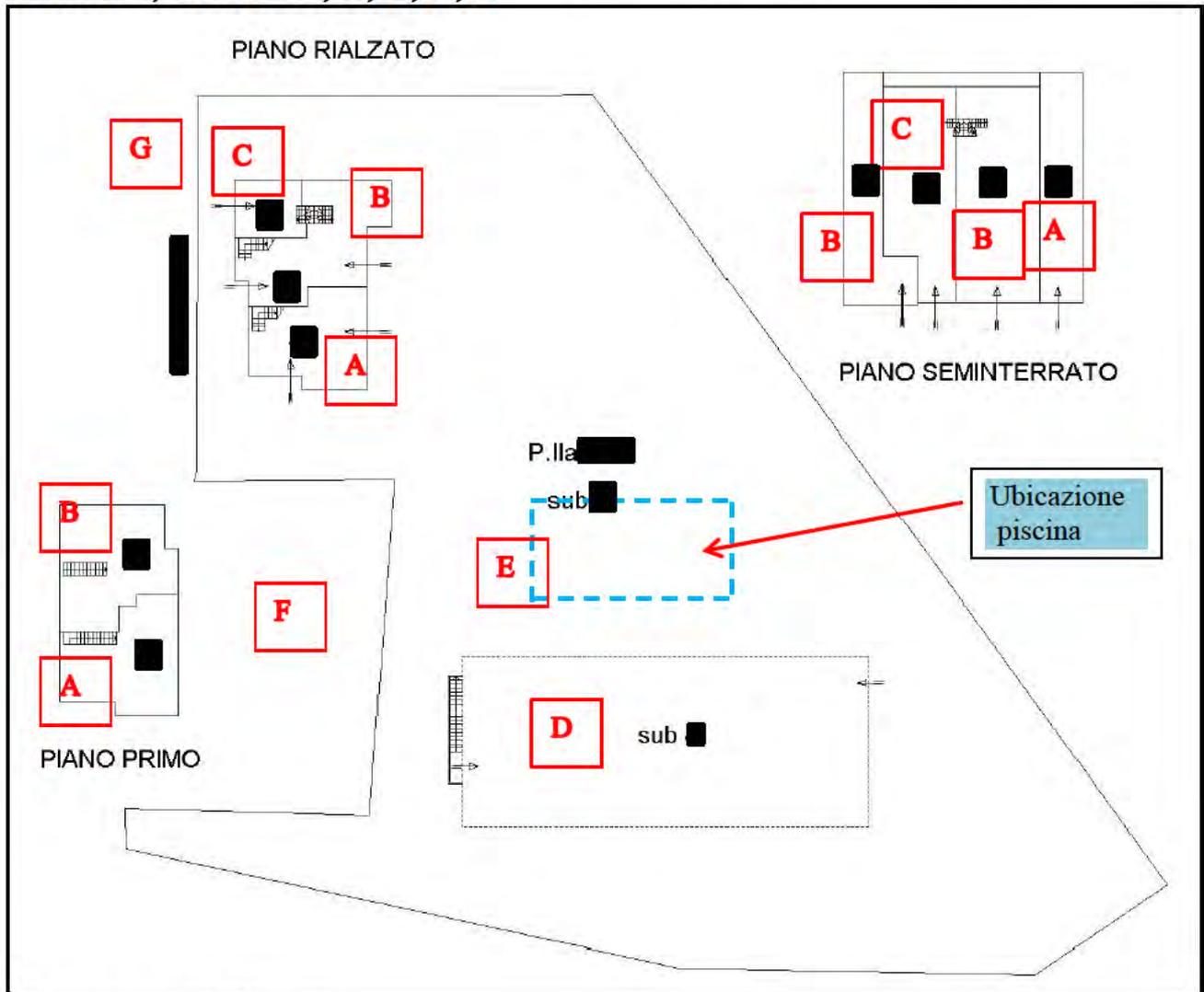




Stralcio di mappa catastale (figure non in scala)



Stralcio di ELABORATO PLANIMETRICO CATASTALE PART. LOTTO 4, PARTE A, B, C, D, E



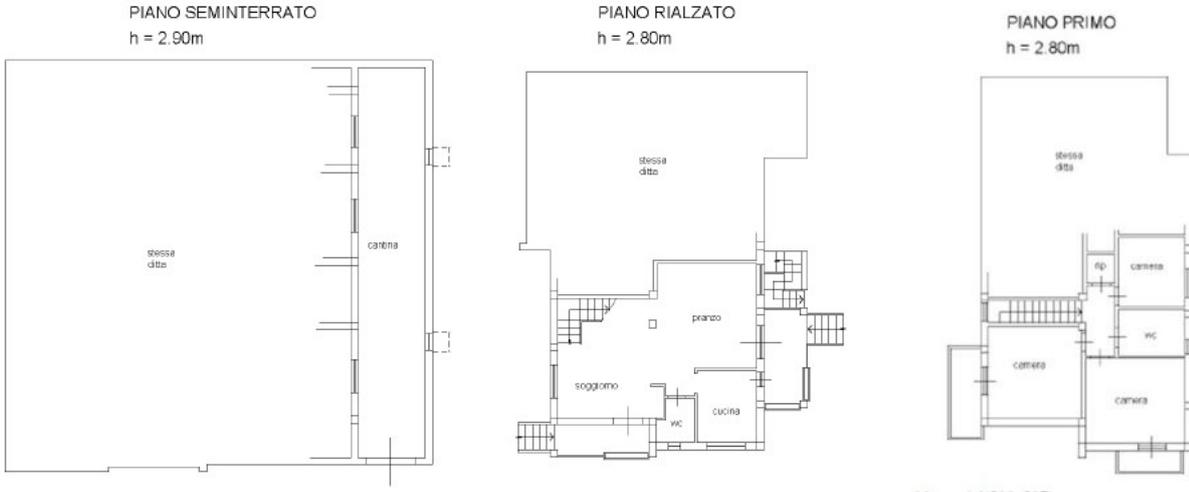
(figure non in scala)

**ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA
ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI**

Comune BUCINE	Sezione	Foglio 22	Particella [redacted]	Tipo mappale	del:
------------------	---------	--------------	--------------------------	--------------	------

Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	Piani	Scala	Int	DESCRIZIONE
1	[redacted]	[redacted]	T			B.C.N.C. (RESEDE COMUNE AI S [redacted])
8	[redacted]	[redacted]	S1			GARAGE AL PIANO SEMINTERRATO
9	[redacted]	[redacted]	S1-T			UFFICIO AL PIANO SEMINTERRATO E TERRA
10	[redacted]	[redacted]	S1-T-1			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE AL PIANO SEMINTERRATO, TERRA E PRIMO
11	[redacted]	[redacted]	S1-T-1			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE AL PIANO SEMINTERRATO, TERRA E PRIMO

**LOTTO 4 – PARTE A - via [REDACTED]
Stralcio di PLANIMETRIA CATASTALE PART. [REDACTED], SUB [REDACTED]**



(figure non in scala)

**LOTTO 4 – PARTE B – via [REDACTED]
Stralcio di PLANIMETRIA CATASTALE PART. [REDACTED], SUB [REDACTED]**



(figure non in scala)

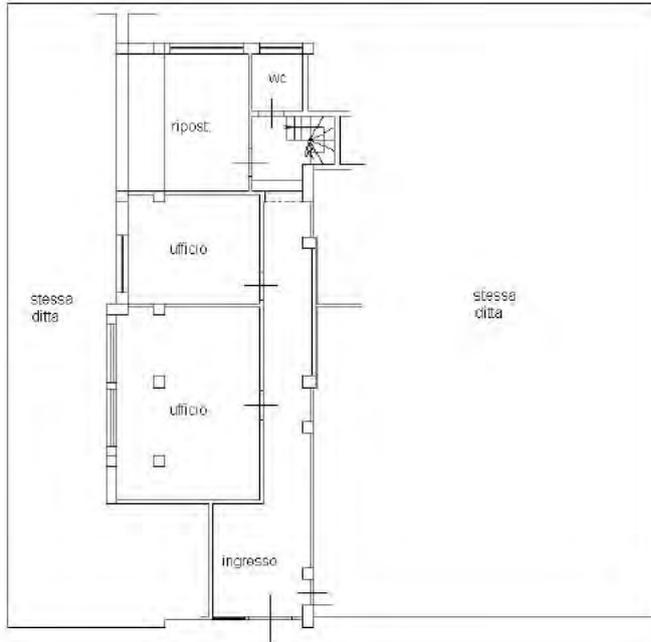
*
*
*
*
*
*
*
*
*



LOTTO 4 – PARTE C – via [REDACTED], SUB [REDACTED]
Stralcio di PLANIMETRIA CATASTALE PART. [REDACTED], SUB [REDACTED]

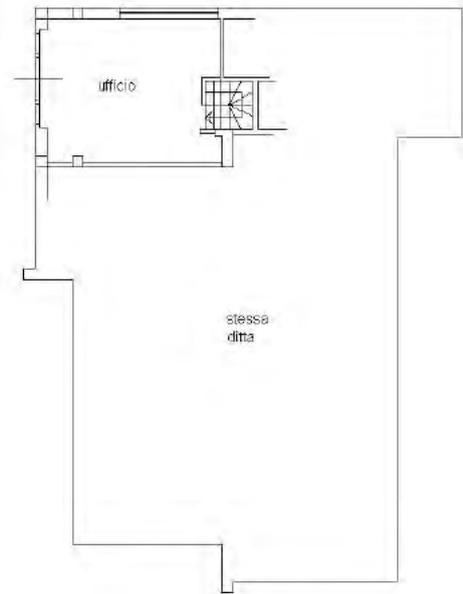
PIANO SEMINTERRATO

h = 2.90m



PIANO RIALZATO

h = 2.80m



(figure non in scala)

LOTTO 4 – PARTE D – via [REDACTED] snc
Stralcio di PLANIMETRIA CATASTALE PART. [REDACTED], SUB [REDACTED]

PIANO SEMINTERRATO

H = 3.50 mt.



(figure non in scala)

*
*
*
*

L'esperto dichiara che il Lotto 4 è comodamente divisibile per quanto riguarda i fabbricati individuati nella Parte A, Parte B, Parte C e Parte D ma che le Parti E/F/G non possano essere divisibili fisicamente o acquisite da un solo proprietario in quanto, per l'uso consolidato di detti beni ad utilizzo comune o condominiale, verrebbero a verificarsi pregiudizi per il valore dei beni facenti parte della massa totale. Infatti con il frazionamento dell'area a comune (giardino con piscina), del piazzale e della strada o con l'attribuzione di detti beni ad un solo proprietario si costituirebbero numerose servitù o impedimenti fisici all'accesso stesso ai beni.

L'esperto ricorda per altro che il terreno che individua la strada di accesso, la particella 275, non è più nella disponibilità dei signori [redacted] e [redacted] a favore del signor [redacted] sebbene il terreno sia stato venduto "con ogni accessorio, dipendenza e pertinenza, usi e servitù attive e passive esistenti, nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano".

Infatti l'esperto per procedere alla misurazione della divisione in natura del Lotto 4, dalla intera massa dei beni che compongono il lotto, estrae la Parte E/F/G che corrisponde al giardino condominiale con piscina, al piazzale e ai due tratti di strada.

L'esperto puntualizza che tutti gli impianti elettrici, nella fattispecie i contatori elettrici delle varie unità immobiliari, in breve la Parte A, la Parte B e la Parte C e la Parte D, hanno in comune un locale tecnologico posizionato all'ingresso (internamente) della cantina della Parte B dove sono installati i contatori sorgenti dell'allacciamento alla corrente elettrica.

Perciò al fine di rendere anche tecnologicamente indipendenti le 4 unità edilizie (Parte A, Parte B, Parte C e Parte D) è necessario effettuare delle modifiche all'impianto elettrico e posizionare i contatori all'esterno della cantina della parte B utilizzando a piacimento gli spazi del resede condominiale.



Ingresso cantina Parte B,
Abitazione Part. [redacted]



Contatori energia elettrica

L'esperto riassume la stima del più probabile valore di mercato e di prezzo di vendita all'asta del LOTTO 4 con la seguente tabella di cui ampiamente si è trattato nell'analisi dell'intero Lotto 4:

Parte A – Foglio 22, part. [redacted] Sub [redacted] (abitazione)	Valore di Mercato € <u>183.694,00</u> Prezzo d'asta € <u>156.150,00</u>
Parte B – Foglio 22, part. [redacted], Sub [redacted] (abitazione)	Valore di Mercato € <u>283.158,00</u> Prezzo d'asta € <u>240.700,00</u>
Parte C – Foglio 22, part. [redacted], Sub [redacted] (Ufficio)	Valore di Mercato € <u>123.320,00</u> Prezzo d'asta € <u>104.800,00</u>

Parte D – Foglio ■, part. ■ Sub ■ (Autorimessa)	Valore di Mercato € 258.365,00 Prezzo d'asta € 219.600,00
Parte E/F/G – Foglio ■, part. ■, Sub ■ Part. ■, Part. ■ e Part ■ (Resede a comune, piazzali e strada)	Valore di Mercato € 23.114,25 Prezzo d'asta € 19.650,00
TOTALE VALORE DI MERCATO	€ 871.651,25
VALORE RIBASSO D'ASTA	€ 130.474,68
TOTALE PREZZO DI VENDITA ALL'ASTA arrotondato	€ 740.900,00

Il CTU ritiene che il più probabile presso di vendita all'Asta dell'intero LOTTO 4 sia (con arrotondamento) di:

€ 740.900,00

(in lettere: settecentoquarantamilanovecento/00)

Dalla tabella in basso si può osservare che la quota pignorata del Lotto 4 è stimata in:

€ 370.450,00

(in lettere: trecentosettantamilaquattrocentocinquanta/00)

Al fine della divisione in natura del Lotto 4, nella tabella si definiscono anche le quote di valore (prezzo di vendita all'asta) delle altre quote di proprietà.

	Quota di proprietà	Valore stimato	Valore della singola quota di proprietà
■ (esecutato)	Part. ■ (Quota ¼) - Part. ■ (Quota ¼) - Part. ■ Quota ½)	€ 740.900,00	€ 185.235,00
■ A (esecutato)	Part. ■ (Quota ¼) - Part. ■ (Quota ¼)	€ 740.900,00	€ 185.215,00
■ (NON esecutato)	Part. ■ (Quota ¼) - Part. ■ (Quota ½)	€ 740.900,00	€ 184.776,80
■ (NON esecutato)	Part. ■, Sub ■ (Quota ¼)	€ 740.900,00	€ 184.756,80

	Quota di proprietà	Valore stimato	Valore della singola quota di proprietà
██████████	Part. 275 (Quota ½)		€ 916,40
Somma valore U.I. eseguita			€ 370.450.00

Il valore complessivo dei beni posseduti dai signori ██████████ insieme a ██████████ pro quota sulle unità immobiliari oggetto di esecuzione è la presente:

suddivisione LOTTO 4	Individuazione catastale	proprietà	Prezzo di vendita all'asta pro quota
Parte A Via ██████████	F.22, Part. ██████████	██████████	€ 39.037,50 ciascun proprietario
Parte B Via ██████████	F.22, Part. ██████████	██████████	€ 60.175,00 ciascun proprietario
Parte C Via ██████████	F.22, Part. ██████████	██████████	€ 26.200,00 ciascun proprietario
Parte D	F.22, Part. ██████████	██████████	€ 54.900,00 ciascun proprietario
Parte E Via ██████████	F.22, Part. ██████████ BCNC – bene comune non censibile alla part. ██████████ (totale dei subalterni ██████████)	BCNC	€ 4.444,44 ciascun proprietario
Parte F Via ██████████	F.22, Part. ██████████ AREA URBANA	██████████	
Parte G	F.22, Part. ██████████ terreni– seminativo uso	██████████	██████████
	F.22, Part. ██████████ terreni– seminativo arborato uso		██████████

Il valore complessivo di ██████████ su Parte A+Parte B+Parte C+Parte D = € 180312,50

Il valore complessivo di ██████████ su Parte A+Parte B+Parte C+Parte D = € 180312,50

Il Valore complessivo dei coniugi ██████████ su Parte A+ Parte B+ Parte C+ Parte D = € 360.625,00

DIVISIONE IN NATURA del Lotto 4:

Chiedendo i signori [REDACTED] l'assegnazione dell'intera proprietà dell'appartamento ubicato in Via [REDACTED] e censito al catasto fabbricati al Foglio 22, part. [REDACTED], Sub. [REDACTED] e nominato nella presente relazione come "Parte A" del valore di prezzo di vendita all'asta € 156.150,00, il sottoscritto esperto ritiene equilibrata l'assegnazione dell'autorimessa seminterrata censita al catasto fabbricati al Foglio 22, part. [REDACTED], Sub. [REDACTED] e nominata nella presente relazione come "Parte D" del valore di prezzo di vendita all'asta € 219.600,00.

Divisione in natura:	valore di prezzo di vendita all'asta
Brocci Siro e Mafucci Maria	
Parte C	€ 240.700,00
Parte B	€ 104.800,00
Totale (oltre le parti a comune)	€ 345.500,00
Brocci Siro e Mafucci Maria	
Parte A	€ 156.150,00
Parte D	€ 219.600,00
Totale (oltre le parti a comune)	€ 375.750,00
Capacità potenziale Brocci Siro e Mafucci Maria	€ 360.625,00
Rimborso al debitore	€ 375.750,00- € 360.625,00= € 15.125,00

L'esperto dichiara che il Lotto 4 è divisibile in natura con l'assegnazione ai signori [REDACTED] della piena proprietà dell'appartamento ubicato in Via [REDACTED] e censito al catasto fabbricati al Foglio 22, part. [REDACTED] Sub. [REDACTED] e nominato nella presente relazione come "Parte A" e dell'assegnazione dell'autorimessa seminterrata censita al catasto fabbricati al Foglio 22, part. [REDACTED], Sub. [REDACTED] e nominata nella presente relazione come "Parte D".

Il valore complessivo è di € 375.750,00 ed è maggiore di quanto posseduto dai richiedenti pertanto dovrà essere versato il rimborso al debitore di € 15.125,00.

L'esperto ricorda che tutte le aree a comune (Part. [REDACTED] sub. [REDACTED] Part. [REDACTED], Part. [REDACTED]) dovranno rimanere a comune e che l'uso/servitù della Part. [REDACTED] rimarrà inalterato.

Dovranno essere effettuate comunque opere impiantistiche ed edili per la diversa collocazione dei contatori di energia elettrica.

*
*
*
*
*
*
*
*
*
*
*
*
*
*
*
*
*
*
*
*
*



AVVISO ALLE PARTI

La presente relazione è inviata tramite PEC e/o posta ordinaria e/o e-Mail a:

Debitori esecutati (inviata tramite e-Mail e/o posta raccomandata con ricevuta a.r.) e/o presso il loro Legale difensore, se nominato

Legale difensore del creditore procedente.

Legale difensore del creditore intervenuto.

Si comunica alle Parti costituite che eventuali osservazioni alla presente Perizia dovranno essere trasmesse al sottoscritto c.t.u. entro i termini fissati per legge, all'indirizzo di posta elettronica certificata (PEC) che è il seguente: sara.tanganelli@archiworldpec.it.

Tutto quanto sopra a disimpegno dell'incarico conferitomi.

Arezzo, 25/10/2024

Il c.t.u. nominato Esperto
Dott. Arch. Sara Tanganelli

TABELLA ALLEGATI PER IL LOTTO 1

ELENCO ALLEGATI per il LOTTO 1	
ALLEGATO n.	Descrizione sintetica dell'allegato
1	LOTTO 1: Atto di Compravendita del [REDACTED]
2	LOTTO 1: Doc. Catastale
3	LOTTO 1: Ultimo progetto approvato C.E. [REDACTED] + abitabilità
4	LOTTO 1: ATTO CONVENZIONE NOTAIO [REDACTED]
5	LOTTO 1: determina di svincolo_0 [REDACTED]
6	LOTTO 1, 3, 4: Ispezione ipotecaria [REDACTED]
7	LOTTO 1, 2, 3, 4: Ipoteca giudiziale Tribunale Lucca
8	LOTTO 1, 2, 3, 4: Pignoramento immobiliare [REDACTED]
9	LOTTO 1: Doc. Condominiale Via [REDACTED] Lotto 20
10	LOTTO 1: Richiesta Autorizzazione e Voltura Catastale
11	LOTTO 1: Regolamento Urbanistico
12	LOTTO 1,3,4: Estratto riassunto di Matrimonio [REDACTED]
45	LOTTO 4: Iscrizione ipoteca giudiziale 18.12.2013 - [REDACTED]
47	Lotto 1,2,3,4 - Decreto Ingiuntivo [REDACTED]
48	LOTTO 1: Determinazione n° [REDACTED] (prezzo massimo di cessione)



TABELLA ALLEGATI PER IL LOTTO 2

ELENCO ALLEGATI per il LOTTO 2	
ALLEGATO n.	Descrizione sintetica dell'allegato
7	LOTTO 1, 2, 3, 4: Ipoteca giudiziale Tribunale Lucca
8	LOTTO 1, 2, 3, 4: Pignoramento immobiliare [REDACTED]
13	LOTTO 2: Doc. catastale
14	LOTTO 2: Atto Compravendita Notaio [REDACTED]
15	LOTTO 2: Atto Compravendita Notaio [REDACTED]
16	LOTTO 2: pratica edilizia pozzo [REDACTED]
17	LOTTO 2: scrittura privata costituzione diritti reali a titolo oneroso [REDACTED] – servitù passo
18	LOTTO 2: scrittura privata costituzione diritti reali a titolo oneroso [REDACTED]
19	LOTTO 2: certificato di destinazione urbanistica
20	LOTTO 2,3: certificato di stato libero +Estratto di Riassunto di Matrimonio [REDACTED]
21	LOTTO 2: ispezione Ipotecaria [REDACTED]
45	LOTTO 4: Iscrizione ipoteca giudiziale 1 [REDACTED]
46	Lotto 2; D.L. 108.2021 di conversione D.L.77.2021 - art. 22 bis
47	Lotto 1,2,3,4 – Decreto Ingiuntivo [REDACTED] Rep. [REDACTED]

TABELLA ALLEGATI PER IL LOTTO 3

ELENCO ALLEGATI per il LOTTO 3	
ALLEGATO n.	Descrizione sintetica dell'allegato
22	LOTTO 3: Scrittura privata di divisione e compravendita Notaio [REDACTED]



ELENCO ALLEGATI per il LOTTO 3	
23	LOTTO 3: Scrittura privata di servitù acqua Notaio [REDACTED]
24	LOTTO 3,4: Atto Compravendita Notaio [REDACTED]
25	LOTTO 3,4: Atto Compravendita Notaio [REDACTED]
26	LOTTO 3,4: Atto Compravendita Notaio [REDACTED]
27	LOTTO 3,4: Atto di Devoluzione, Decreto Ministro dell'interno del [REDACTED]
28	LOTTO 3: Doc. catastale
29	LOTTO 3: Abitabilità n° [REDACTED] +ultimo progetto approvato Pratica n° [REDACTED] variante alla C.E. n° [REDACTED]
30	LOTTO 3: ispezione Ipotecaria- Iscrizioni e Trascrizioni
19	LOTTO 2: certificato di destinazione urbanistica
20	LOTTO 2,3: certificato di stato libero +Estratto di Riassunto di Matrimonio ([REDACTED])
12	LOTTO 1,3,4: Estratto riassunto di Matrimonio [REDACTED]
45	LOTTO 4: Iscrizione ipoteca giudiziale [REDACTED]
47	Lotto 1,2,3,4 – Decreto ingiuntivo [REDACTED] del [REDACTED] rg [REDACTED] Rep. [REDACTED] del [REDACTED]

TABELLA ALLEGATI PER IL LOTTO 4

ELENCO ALLEGATI per il LOTTO 4	
ALLEGATO n.	Descrizione sintetica dell'allegato
31	LOTTO 4: Doc. catastale
32	LOTTO 4: Ultimo progetto approvato - 1° Variante del [REDACTED] a C.E. [REDACTED] (2 abitazioni e ufficio)
33	LOTTO4: Ultimo progetto approvato - Certificato di Conformità del [REDACTED] Prot. 1 [REDACTED] con variante in corso d'opera alla DIA [REDACTED] Pratica edilizia [REDACTED] (1 abitazione e ufficio)
34	LOTTO 4: Ultimo progetto concessionato PRAT. [REDACTED] (variante garage interrato)
35	LOTTO 4: Ultimo progetto concessionato Conc. Edilizia [REDACTED] (piscina)



ELENCO ALLEGATI per il LOTTO 4	
36	LOTTO 4: Ultima pratica concessionata pratica [REDACTED] (cancello su strada + ricorso TAR)
37	LOTTO 4 : ultimo progetto approvato- concess. [REDACTED] (Opere Urbanizzazione)
38	LOTTO 4: Ultima pratica -concessione [REDACTED] (muretto confine)
39	LOTTO 4: Atto [REDACTED]
25	LOTTO 3,4: Atto Compravendita Notaio [REDACTED]
26	LOTTO 3,4: Atto Compravendita Notaio [REDACTED]
27	LOTTO 3,4: Atto di Devoluzione, Decreto Ministro dell'interno del [REDACTED]
40	LOTTO 4: ispezione Ipotecaria- Iscrizioni e Trascrizioni
41	Lotto 1,3,4 : Ispezione ipotecaria [REDACTED]
6	LOTTO 1, 3, 4: Ispezione ipotecaria [REDACTED]
19	LOTTO 2,3,4: certificato di destinazione urbanistica
42	Lotto 4. Ricorso TAR N. [REDACTED] REG.RIC_
43	Lotto 4. Preventivo smaltimento impianto gasolio . Romana Maceri
44	Lotto 4. Preventivo messa a norma di piscina – PROGETTO AMBIENTE
45	LOTTO4:Iscrizione ipoteca giudiziale 18.12.2013 [REDACTED]
47	Lotto 1,2,3,4 – Decreto Ingiuntivo decreto ingiuntivo [REDACTED] del 22.02.2021
12	LOTTO 1,3,4: Estratto riassunto di Matrimonio [REDACTED]
48	Ispezione Ipotecaria [REDACTED] aggiornata al 05.03.2024.pdf
49	Atto Compravendita Notaio [REDACTED].pdf
50	Doc. Catastale e Visura. Bucine, Foglio 22, part. 275 aggiornata al 20.02.2024.pdf
51	Estratti per Riassunto di Matrimonio [REDACTED].pdf

Arezzo, 25/10/2024

Il c.t.u. nominato Esperto
Dott. Arch. Sara Tanganelli