

TRIBUNALE DI AREZZO

ESECUZIONE IMMOBILIARE Nr. 131/2019 R.G.E.

Creditore :

Debitore :

Il sottoscritto geom. Marco Panichi, iscritto al Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Arezzo al nr. 1135, è stato nominato dall'Ill.mo G.E. Dott.ssa Ilaria Benincasa, con Decreto del 07/09/2019, quale esperto nella procedura di esecuzione immobiliare indicata a margine, con incarico di rispondere ai quesiti che qui di seguito si riportano integralmente:

1°) Verifichi, 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 o 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 dei registri immobiliari;
- I dati catastali effettivamente risultanti e la corrispondenza/non corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati nell'atto di pignoramento e le eventuali regolarizzazioni occorrenti,
- le note di trascrizione e i titoli di trasferimento (in particolare l'atto di provenienza) con specifico riferimento ad eventuali servitù o altri vincoli trascritti (ad esempio, regolamento condominiale contrattuale) o ad eventuali iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento;
- se sussista o meno **la continuità delle trascrizioni nel ventennio antecedente al pignoramento**: qualora in particolare non risulti trascritto un atto di accettazione tacita dell'eredità necessario ai fini della continuità delle trascrizioni ai sensi e per gli effetti dell'art. 2650 commi 1 e 2 c.c. l'esperto dovrà segnalare la circostanza al creditore procedente e al giudice, il quale dovrà assegnare al creditore procedente termine per completare la documentazione che attesti la

continuità delle trascrizioni, o per depositare un atto introduttivo di un giudizio (con relativa nota di trascrizione) avente ad oggetto l'accertamento della titolarità del diritto di proprietà sull'immobile pignorato, acquistato mortis causa;

2°) Integri 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;

3°) Rediga l'elenco delle **iscrizioni e trascrizioni** pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali) gravanti sul bene, (**descrivendole specificamente nel corpo della relazione, ed indicando i soggetti in favore dei quali le iscrizioni sono state prese**) ivi compresi:

- i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso,
- i vincoli connessi con il suo carattere storico artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili,
- atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura,
- convenzioni matrimoniali e provvedimenti della casa al coniuge,
- altri pesi o limitazioni d'uso (oneri reali, servitù, uso, abitazione, obbligazioni propter rem ecc.)
- indichi l'esistenza sui beni pignorati di vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità;

4°) Accerti l'esistenza di **vincoli o oneri** di natura condominiale, (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo) in particolare, indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, il corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

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;

6°) Riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli ed oneri che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente (tra cui le iscrizioni, pignoramenti e altre iscrizioni pregiudizievoli) indicando i costi a ciò necessari; verifichi presso la Cancelleria (Civile) del Tribunale:

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

- 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;

7°) Descriva l'immobile pignorato, previo necessario accesso all'interno, indicando, comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno; caratteristiche interne ed esterne; superficie commerciale in mq; altezza interna utile; superficie commerciale in mq; esposizione; condizioni di manutenzione; confini (nel caso di terreni); dati catastali attuali; eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni. Qualora si tratti di più immobili pignorati, fornisca la descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto (un paragrafo per ciascun immobile: appartamento, capannone ecc.). Specifici se il debitore sia titolare di **beni comuni non pignorati**, posti a servizio dei beni pignorati.

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 sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;
- se i dati indicati pur non corrispondendo a quelli attuali hanno in precedenza individuato, l'immobile; in questo caso rappresenti la storia catastale del compendio pignorato;

9°) Proceda, previa segnalazione al creditore procedente e con richiesta al giudice, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate, anche senza il consenso del proprietario;

10°) Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale acquisendo, nel caso di terreni,

il certificato di destinazione urbanistica;

- 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 dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L.28 febbraio 1985, n.47, indicando i costi per l'eventuale ripristino nel caso in cui l'abuso non sia sanabile; dovrà altresì procedere alla verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere;
- 12°)** Accerti lo stato di possesso del bene, con riferimento sia al momento della perizia, sia alla data della notificazione dell'atto di pignoramento (e trasmettendo senza ritardo anche al custode giudiziario) certificati storici di residenza anagrafica e di stato di famiglia con l'indicazione, se occupato da terzi, del 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 scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio. **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;
- 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 separazione dei beni) acquisisca copia delle stesse presso i competenti uffici;

- 14°)** Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di **assegnazione della casa coniugale** (verificando se lo stesso è stato trascritto in favore del coniuge assegnatario);
- 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;
- 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 eccessivi frammentazioni in lotti** (le quali possono anche determinare una perdita di valore del compendio). In ogni caso descriva le vie di accesso (pedonale e carraio) ai lotti (passaggio pedonale e/o carraio 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.);

- 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;

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 relativamente ai beni oggetto del giudizio di divisione;
- 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;

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;

20°) Nel caso di immobili abusivi e non sanabili indichi il valore del terreno.

La seguente relazione peritale sarà svolta seguendo i punti così come sono stati ordinati dal G.E.

RELAZIONE

1 – Verifica documentale

Dalle verifiche è risultato che:

- gli identificativi catastali corrispondono agli immobili riportati nell'atto di Sequestro Conservativo - *Condanna Sentenza Esecutiva nr. 1002/2019* del Tribunale di Firenze,
- nei certificati di visura catastale delle unità immobiliari, la ditta intestataria è correttamente riportata,
- non sussistono iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento,
- è stato ritirato il C.D.U. dei terreni assoggettati dalla procedura esecutiva.

Visti i certificati ipocatastali degli immobili pignorati, risulta che quanto riportato nella certificazione Notarile depositata agli atti redatta dal Notaio Dott. Umberto Bonaca Bonazzi di Prato in data 02/08/2019, sono stati indicati gli atti di provenienza, le formalità ed i dati catastali degli immobili pignorati, (eseguite nel ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento) tra cui la trascrizione dell'accettazione di eredità in morte di: – _____

Nota: (l'androne di accesso identificato nell'elaborato planimetrico con la **particella 154 subalterno 8**, nonché il vano scala identificato con la **particella 197 subalterno 5**, censiti come B.C.N.C. -Bene Comune Non Censibile- **non sono stati inseriti nell'atto di sequestro conservativo**.)

2 - Acquisizione documenti:

- dall'ufficio dell'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Arezzo -Ufficio Territorio-, sono state prelevate le visure e le planimetrie catastali degli immobili, nonché l'estratto di mappa con identificati i fabbricati ed i terreni compresi nell'atto di sequestro conservativo.

(La documentazione catastale è stata suddivisa in relazione alla ripartizione dei lotti proposti.)

Allegato nr. 1-1 (Estratto catastale generale e di dettaglio-Visura- Elaborato planimetrico ed elenco subalterni - Planimetria dell'U.I.U. identificata al Foglio 56 - P.lla 148 sub. 6 graffata con la p.lla 154 sub. 6 e p.lla 197 sub. 3 -lotto A)

Allegato nr. 1-2 (Estratto catastale generale e di dettaglio-Visura- Elaborato planimetrico ed elenco subalterni - Planimetria dell'U.I.U. identificata al Foglio 56 - P.lla 148 sub. 7 graffata con la p.lla 154 sub. 7 e p.lla 197 sub. 4 -lotto B)

Allegato nr. 1-3 (Estratto catastale generale e di dettaglio, con individuati gli immobili -p.lle 826-828-lotto C)

Allegato nr. 1-4 (Estratto catastale generale e di dettaglio, con individuati gli immobili -p.lle 165-166-lotto D)

Allegato nr. 1-5 (Estratto catastale generale e di dettaglio, con individuato l'immobile -p.lla 699-lotto E)

Allegato nr. 1-6 (Estratto catastale generale e di dettaglio, con individuato l'immobile -p.lla-735-lotto F)

- dall'archivio dell'Ufficio Edilizia del Comune di Bucine è stata ritirata la copia della pratica edilizie con allegati gli elaborati grafici dell'ultimo progetto assentito:

Allegato nr.2 (Concessione Edilizia in sanatoria nr. 85/636 del 21/03/2007-

- Copia dell'atto notarile con cui l'esecutato è divenuto unico proprietario degli immobili:
 - Atto notarile per scioglimento comunione ereditaria-Notaio Beatrice Ceccherini di Firenze (FI) del 12/03/2010 - Rep. 3.163 Fasc. 2.531

Allegato nr. 3 (Atto notarile di provenienza)

3 - Elenco iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli

TRASCRIZIONI:

- Trascrizione Contro del 19/01/2018 - Registro Particolare 742 Registro Generale 1004- Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FIRENZE Repertorio 11771/2018 del 02/01/2018 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - ORDINANZA DI SEQUESTRO CONSERVATIVO -Immobili siti in BUCINE(AR).
Documenti successivi correlati:
 - o Annotazione n. 1088 del 21/05/2019 (SENTENZA CONDANNA ESECUTIVA)

Le note pregiudizievoli sono già in atti

4 – Obblighi condominiali

Non si ravvisano i casi riportati nel quesito.

5 – Diritti demaniali

Non si ravvisano i casi riportati nel quesito.

6 – Non opponibili e spese

I costi per la cancellazione dei gravami esistenti sul bene dettati dal D.Lgs. 347/90 T.U. sono sotto riportati in ordine cronologico come le formalità di cui al punto 3.

(Condanna Esecutiva) <i>Pignoramento</i> (€ 200,00+ € 59,00 +€ 35,00)=	€ 294,00
--	----------

oltre all'onorario spettante al professionista.

7 - Descrizione dei beni

I beni saranno descritti seguendo l'ordine cronologico come riportati nella nota di trascrizione dell'ordinanza di sequestro conservativo.

➤ Unità – 1

Descrizione:

Trattasi di un appartamento di civile abitazione sito al piano secondo di un più ampio fabbricato, posto nel comune di Bucine (Ar), Loc. Badia Agnano in Via San Pancrazio nr.6, ubicato nella zona centrale della frazione, vicino alle principali strade di comunicazione ed ai servizi di pubblica utilità.

Si accede all'unità immobiliare attraverso il portone condominiale posto nel prospetto principale del fabbricato prospiciente la strada pubblica denominata di San Pancrazio, dal quale si entra nell'androne che annette al vano scala comune di collegamento al piano secondo. Giunti al pianerottolo di piano, troviamo le porte d'ingresso di due appartamenti e dei rispettivi servizi igienici. Il portoncino in destra, con spalle verso il vano scala è l'accesso all'appartamento, mentre la seconda porta in sinistra è quella del bagno di pertinenza.

Caratteristiche esterne ed interne:

Il fabbricato esternamente, da un esame visivo si presenta in uno stato conservativo e manutentivo in condizioni normali, con struttura portante costituita da muratura in pietra stuccata a "faccia vista" e persiane in legno.

Relativamente alle caratteristiche interne, l'alloggio si presenta in uno stato conservativo pessimo, visto che non è abitato da tempo ed in alcune porzioni del soffitto sono presenti delle macchie gialle "aloni" con distacchi di intonaco, dovute molto probabilmente da infiltrazioni d'acqua provenienti dal sottotetto.

L'unità immobiliare è composta da tre stanze, un piccolo ripostiglio con annessa una porzione di balcone. Le stanze, visto l'ultimo titolo edilizio – C.E. in sanatoria nr. 85/636 del 21.03.2007- sono destinati a soggiorno/cucina, due camere, e bagno, come detto in precedenza quest'ultimo è esterno ai vani principali.

Dati Catastali

L'unità immobiliare è censita all'Agenzia delle Entrate Ufficio Territorio di Arezzo, al catasto fabbricati in Comune di **Bucine** al Foglio **56**, particella **148** sub. **6**, con graffate la particella **156** sub. **6** e la particella **197** sub. **3**, cat. A/4, Cl. 3, Con. 3,5 vani, Superficie Catastale 59 m², rendita € 207,87.

- **Nota: i beni comuni non censibili (BCNC) all'unità immobiliare, identificati con la particella 154 subalterno 8 (vano scala) e la particella 197 subalterno 5 (vano scala), non sono stati inseriti nel pignoramento.**

Superficie Commerciale ed altezza interna del locale

Per quanto concerne la superficie commerciale dell'unità immobiliare, si riportano di seguito i dati peculiari, ricavati dall'esame dell'ultimo titolo edilizio e dalle misurazioni effettuate in sopralluogo.

I dati finalizzati al calcolo della superficie commerciale, sono stati riportati in forma tabellare facendo riferimento al Codice delle valutazioni Immobiliari che costituisce uno standard di valutazione uniforme considerando i coefficienti di normalizzazione o standardizzazione otteniamo i seguenti valori:

Piano	Destinazione	Superficie Lorda mq.	Hm	Coeff.	Superficie Commerciale
Secondo	Appartamento	53,00	3.00	100%	53,00
Secondo	Balcone	6,00		30%	1,80
Totale superficie Commerciale mq					54,80

Per meglio comprendere l'ubicazione e lo stato conservativo, vedasi l'allegato sotto indicato.

Allegato nr. 4-1 (documentazione fotografica)

➤ **Unità – 2**

Descrizione:

Si accede all'unità immobiliare attraverso il portone condominiale posto nel prospetto principale del fabbricato prospiciente la strada pubblica denominata di San Pancrazio al civico 6, dal quale si entra nell'androne che annette al vano scala comune di collegamento al piano secondo. Giunti al pianerottolo di piano troviamo le porte d'ingresso di due appartamenti e dei rispettivi servizi igienici. Il portoncino di fronte è l'accesso all'appartamento, mentre la prima porta in sinistra è quella del bagno di pertinenza.

Caratteristiche esterne ed interne:

Il fabbricato esternamente, da un esame visivo si presenta in uno stato conservativo e manutentivo in condizioni normali, con struttura portante costituita da muratura in pietra stuccata a "faccia vista" e persiane in legno.

Relativamente alle caratteristiche interne, l'alloggio si presenta in uno stato conservativo pessimo, visto che anch'esso risulta disabitato da tempo ed in alcune porzioni del soffitto sono presenti delle macchie gialle "aloni" con distacchi di intonaco, dovute probabilmente da infiltrazioni d'acqua provenienti dal sottotetto.

L'unità immobiliare è composta da tre stanze, un piccolo ripostiglio con annesso porzione di balcone. Nel soffitto del ripostiglio è presente una botola per accedere al sottotetto.

Le stanze dell'immobile, visto l'ultimo titolo edilizio – C.E. in sanatoria nr. 85/636 del 21.03.2007- sono destinati a cucina, soggiorno, camere e bagno, come detto in precedenza quest'ultimo è esterno ai vani principali.

Dati Catastali

L'unità immobiliare è censita all'Agenzia delle Entrate Ufficio Territorio di Arezzo, al catasto fabbricati in Comune di **Bucine** al Foglio **56**, particella **148** sub. **7**, con graffate la particella **156** sub. **7** e la particella **197** sub. **4**, cat. A/4, Cl. 3, Con. 3,5 vani, Superficie Catastale 58 m², rendita € 207,87.

- **Nota: i beni comuni non censibili (BCNC), all'unità immobiliare, identificati con la particella 154 subalterno 8 (vano scala) e la particella 197 subalterno 5 (vano scala), non sono stati inseriti nel pignoramento.**

Superficie Commerciale ed altezza interna del locale

Per quanto concerne la superficie commerciale dell'unità immobiliare, si riportano di seguito i dati peculiari, ricavati dall'esame dell'ultimo titolo edilizio e dalle misurazioni effettuate in sopralluogo.

I dati finalizzati al calcolo della superficie commerciale, sono stati riportati in forma tabellare facendo riferimento al Codice delle valutazioni Immobiliari che costituisce uno standard di valutazione

uniforme considerando i coefficienti di normalizzazione o standardizzazione otteniamo i seguenti valori:

Piano	Destinazione	Superficie Lorda mq.	Hm	Coeff.	Superficie Commerciale
Secondo	Appartamento	56,00	3.00	100%	56,00
Secondo	Balcone	2,50		30%	0,75
Totale superficie Commerciale mq					56,75

Per meglio comprendere l'ubicazione e lo stato conservativo, vedasi l'allegato sotto indicato.

Allegato nr. 4-2 (documentazione fotografica)

➤ **Unità – 3**

Trattasi di area urbana di m² 46 posta in Comune di Bucine loc. Frazione Badia Agnano in Via San Pancrazio, ubicata all'interno dell'edificato del paese, interclusa alla pubblica strada.

Confini:

Dati Catastali

L'unità immobiliare è censita all'Agenzia delle Entrate Ufficio Territorio di Arezzo, al catasto fabbricati in Comune di **Bucine** al Foglio **56**, particella **826**, cat. Area urbana, Superficie 48 m², rendita € --.

Per quanto concerne la consistenza della particella è stata presa la superficie riportata nella visura catastale. Per meglio comprendere l'ubicazione e lo stato conservativo, vedasi l'allegato sotto indicato.

Confini:

Allegato nr. 4-3 (documentazione fotografica)

➤ **Unità – 4**

Trattasi di un terreno posto in Comune di Bucine loc. Frazione Badia Agnano, prossimo al centro abitato con accesso dalla strada vicinale denominata *del Doccio*.

Il terreno al momento del sopralluogo del 20/01/2021, risultava essere incolto.

Confini:

stessa ditta.

Dati Catastali

L'immobile è censito all'Agenzia delle Entrate Ufficio Territorio di Arezzo, al catasto terreni in Comune di **Bucine** al Foglio **56**, particella **165**, Qualità: Seminativo - cl. 2 – superficie 3.210 m² - r.d. € 24,04 r.a € 11,60. Per la consistenza della particella è stata presa la superficie riportata nella visura catastale.

Per meglio comprendere l'ubicazione e lo stato di conservativo, vedasi l'allegato sotto indicato.

Allegato nr. 4-4 (documentazione fotografica)

➤ **Unità – 5**

Trattasi di un terreno posto in Comune di Bucine, Loc. Frazione Badia Agnano, prossimo al centro abitato, con accesso dalla strada vicinale denominata *del Doccio*, confinante con il terreno descritto nell'unità 5. Il terreno al momento del sopralluogo del 20/01/2021 risultava essere incolto. Confini: -

Dati Catastali

L'immobile è censito all'Agenzia delle Entrate Ufficio Territorio di Arezzo, al catasto terreni in Comune di **Bucine** al Foglio **56**, particella **166**, Qualità: Bosco Misto - cl. 2 – superficie **100 m²** - r.d. € 0,09 - r.a € 0,02.

La consistenza della particella è stata estrapolata dalla visura catastale.

Per meglio comprendere l'ubicazione e lo stato di conservativo, vedasi l'allegato sotto indicato.

Allegato nr. 4-4 (documentazione fotografica)

➤ **Unità – 6**

Trattasi di una striscia di terreno posta in Comune di Bucine in loc. Frazione Badia Agnano, la quale in parte risulta essere accorpata al resede del fabbricato confinante (*foglio 55 p.lla 116*) e recintata.

Quanto affermato si evince confrontando l'estratto di mappa catastale con lo stato dei luoghi e in funzione delle misure effettuate in loco tra il muro in cemento armato (*confine reale*) ed il fabbricato ricadente nella particella 763 - *vedasi allegato nr.6-*

Confini: -

Dati Catastali

Il terreno è censito all'Agenzia delle Entrate Ufficio Territorio di Arezzo, al catasto terreni in Comune di **Bucine** al Foglio **56**, particella **699**, Qualità: Uliv. Vigneto- cl. 2 – superficie 65 m²- r.d. € 0,25- r.a € 0,15. I m² della particella sono stati presi dalla visura catastale.

Si fa presente che dalla consultazione dei Pubblici Registri di Pubblicità Immobiliare eseguita per immobile, non risulta nessuna nota di trascrizione "contro" riguardo lo stato dei luoghi.

Per meglio comprendere l'ubicazione e lo stato dei luoghi, vedasi gli allegati di riferimento sotto indicati.

Allegato nr. 4-5 (documentazione fotografica)

Allegato nr. 6 (dettaglio grafico quotato)

➤ **Unità – 7**

Trattasi di un'area posta in Comune di Bucine, Loc. Frazione Badia Agnano, utilizzata per il

completamento delle opere di urbanizzazione della lottizzazione presente ed utilizzata come marciapiede.

Dati Catastali

La particella è censita all'Agenzia delle Entrate Ufficio Territorio di Arezzo, al catasto terreni in Comune di **Bucine** al Foglio **56**, particella **735**, Qualità: Uliv. Vigneto- cl. 2 – superficie **20m²**- r.d. € 0,08- r.a € 0,05. I m² della particella sono stati presi dalla visura catastale.

Dalla consultazione dei Pubblici Registri di Pubblicità Immobiliare eseguita per immobile, non risulta nessuna nota di trascrizione riguardo i cambiamenti ovvero informazioni sullo stato di fatto dell'area, se non una nota di trascrizione del 03/08/2000, Reg. Gen. 13071, Reg. Part. 8880, relativa a diritto di passo in favore di _____ ed aventi causa, istituita con atto notaio Milloni Fabio del 26/07/2000 nr. Rep.78687.

Per meglio comprendere l'ubicazione e lo stato dei luoghi, vedasi gli allegati di riferimento sotto indicati.

Allegato nr. 4-5 (documentazione fotografica)

➤ Unità – 8

Trattasi di un terreno posto in Comune di Bucine, Loc. Frazione Badia Agnano, ubicata all'interno dell'edificato del paese, con accesso dalla strada pubblica denominata *delle Selvarella*.

Il terreno al momento del sopralluogo risultava essere incolto.

Si segnala che nell'area è presente un vecchio manufatto circolare in pietra che identifica la parte emergente di un pozzo artesiano, del quale però non è stato possibile risalire alle sue caratteristiche intrinseche e soprattutto se è attivo.

Il terreno confina con: _____

Dati Catastali

L'immobile è censito all'Agenzia delle Entrate Ufficio Territorio di Arezzo, al catasto terreni in Comune di **Bucine** al Foglio **56**, particella **828**, Qualità: Seminativo Arbor.- cl. 3 – superficie **994 m²** - r.d. € 4,62 - r.a € 2,57. Per quanto concerne la consistenza della particella è stata presa la superficie riportata nella visura catastale.

Per meglio comprendere l'ubicazione e lo stato dei luoghi, vedasi gli allegati sotto indicati.

Allegato nr. 4-3 (documentazione fotografica)

8 – Conformità della descrizione dei beni con quelli riportati nel pignoramento

I dati riportati nel Pignoramento sono corrispondenti ed individuano correttamente le unità immobiliari delle unità negoziali.

9 – Aggiornamento dati catastali.

La documentazione catastale è corretta.

(si precisa che dall'interrogazione al portale dell'Agenzia del Territorio -Sister- nel richiedere la planimetria dell'area urbana riferita alla particella 826, il sistema segnala un codice di errore e non dà la possibilità di scaricare l'allegato. Comunque la particella è identificata in mappa ed è correttamente intestata nella visura catastale.)

10 – Inquadramento urbanistico

Come riportato nel certificato di destinazione urbanistica (c.d.u.), i terreni ricadono secondo il vigente Regolamento edilizio in:

- P.Ila 826: zona **A** -agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale.
- P.Ila 165: zona **E** – parti del territorio destinati ad usi agricoli.
- P.Ila 166: zona **E** – parti del territorio destinati ad usi agricoli.
- P.Ila 669: zona **B** – parti del territorio totalmente o parzialmente edificate e diverse dalle zone A.
- P.Ila 828: parte in zona **B** – parti del territorio totalmente o parzialmente edificate e parte in zona **A** -agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale.

Si allega il certificato di destinazione urbanistica (c.d.u.).

Allegato nr. 7 (certificato destinazione urbanistica di tutti i terreni)

Allegato nr. 8-1 (estratto di mappa del regolamento urbanistico e catastale - p.lle - 826-828-699-735)

Allegato nr. 8-2 (estratto di mappa del regolamento urbanistico e catastale - p.lle – 165-166)

11 – Conformità urbanistica ed edilizia

Visto l'ultimo titolo edilizio precedentemente richiamato al punto 2, rispetto a quanto rilevato sul posto al momento del sopralluogo del 20/01/2021, risulta che le unità immobiliari urbane (*appartamenti*) sono conformi alle tavole di progetto dell'ultimo titolo edilizio assentito ed alle planimetrie catastali. Per le unità immobiliari interessate non sono stati rintracciati i certificati di abitabilità.

12 – Occupazione dei beni

I fabbricati descritti sono liberi.

13 – Indagine presso l'ufficio di stato civile.

Si allegano i relativi certificati

Allegato nr. 9 (certificato contestuale, stato di famiglia, estratto di matrimonio)

14 – Occupazione dell'immobile.

Non si ravvisano i casi riportati nel quesito.

15 – Impianti tecnologici

Negli appartamenti descritti al precedente punto 7 ed identificati come **unità 1 e 2**, si rileva che:

- Il contatore elettrico non è attualmente allacciato alla rete elettrica, e che gli impianti elettrici in essere, non appaiono conformi alla normativa vigente ,
- l'impianto di riscaldamento è completamente assente,
- non è stato possibile verificare il funzionamento dell'impianto idrico.

Per quanto sopra esposto, ritengo che per la verifica, i lavori per la messa a norma ed il rilascio delle dichiarazioni di conformità degli impianti elettrico, idrico e l'installazione di uno scaldacqua proporzionato alle unità immobiliare, sia necessaria una spesa presunta di circa 8.500,00 euro, per unità immobiliare.

16 - Frazionamento per vendita.

In considerazione di quanto riportato nel corpo della perizia, vista la tipologia complessiva dei beni, la loro destinazione nonché l'ubicazione, il sottoscritto al fine di facilitare la vendita dei beni sequestrati, ritiene più conveniente suddividere gli immobili nei seguenti lotti:

LOTTO "A"

Costituito dall'**Unità-1** descritta al precedente punto 7, e precisamente:

- Piena proprietà (1/1) di un appartamento di civile abitazione sito al piano secondo di un più ampio fabbricato, posto nel comune di Bucine (Ar), Loc. Frazione Badia Agnano in Via San Pancrazio nr.6. Il bene è censito all'Agenzia delle Entrate Ufficio Territorio di Arezzo, Comune di **Bucine** al Foglio **56**, particella **148** sub. **6**, con graffate la particella **156** sub. **6** e la particella **197** sub. **3**, cat. A/4, Cl. 3, Con. 3,5 vani, Superficie Catastale 59 m², rendita € 207,87.

Sono parte integrante del lotto anche i beni comuni non censibili

Allegati di riferimento: (1-1 / 2 / 3 / 4-1 / 8-1)

LOTTO "B"

Costituito dall'**Unità-2**, descritta al precedente punto 7, e precisamente:

- Piena proprietà (1/1) di un appartamento di civile abitazione sito al piano secondo di un più ampio fabbricato, posto nel comune di Bucine (Ar), Loc. Frazione Badia Agnano in Via San Pancrazio nr.6. Il bene è censito all'Agenzia delle Entrate Ufficio Territorio di Arezzo, Comune di **Bucine** al Foglio **56**, particella **148** sub. **7**, con graffate la particella **156** sub. **7** e la particella **197** sub. **4**, cat. A/4, Cl. 3, Con. 3,5 vani, Superficie Catastale 58 m², rendita € 207,87.

Sono parte integrante del lotto anche i beni comuni non censibili

Allegati di riferimento: (1-2 / 2 / 3 / 4-2 / 8-1)

LOTTO "C"

Costituito dalle **Unità-3 e 8**, descritta al precedente punto 7, e precisamente:

- Piena proprietà (1/1) di un'area urbana di m² 46, censita all'Agenzia delle Entrate Ufficio Territorio di Arezzo, al catasto fabbricati in Comune di **Bucine** al Foglio **56**, particella **826**, cat. Area urbana, Superficie 48 m², rendita € --.
- Piena proprietà (1/1) di un terreno censito all'Agenzia delle Entrate Ufficio Territorio di Arezzo, al catasto terreni in Comune di **Bucine** al Foglio **56**, particella **828**, Qualità: Seminativo Arbor.- cl. 3 – superficie 994 m² - r.d. € 4,62 - r.a € 2,57.

Le particelle sono poste in Comune di Bucine, Loc. Frazione Badia Agnano in Via San Pancrazio, ubicate all'interno dell'edificato del paese con accesso dalla strada pubblica denominata *delle Selvarella*, una adiacente all'altra.

Allegati di riferimento: (1-3 / 3 / 4-3 / 7 / 8-1)

LOTTO "D"

Costituito dalle **Unità-4 e 5**, descritta al precedente punto 7, e precisamente:

- Piena proprietà (1/1) di un terreno agricolo censito all'Agenzia delle Entrate Ufficio Territorio di Arezzo, al catasto terreni in Comune di **Bucine** al Foglio **56**, particella **165**, Qualità: Seminativo - cl. 2 – superficie 3.210 m² - r.d. € 24,04 r.a € 11,60
- Piena proprietà (1/1) di un terreno agricolo censito all'Agenzia delle Entrate Ufficio Territorio di Arezzo, al catasto terreni in Comune di **Bucine** al Foglio **56**, particella **166**, Qualità: Bosco Misto - cl. 2 – superficie 100 m² - r.d. € 0,09- r.a € 0,02.

Le particelle sono poste in Comune di Bucine, Loc. Frazione Badia Agnano, prossime al centro abitato della frazione, una adiacente all'altra e con accesso dalla strada vicinale denominata *del Doccio*.

Allegati di riferimento: (1-4 / 3 / 4-4 / 7 / 8-2)

LOTTO "E"

Costituito dall' **Unità-6** descritta al precedente punto 7, e precisamente:

- Piena proprietà (1/1) di un terreno posto in Comune di Bucine loc. Frazione Badia Agnano. La particella risulta essere recintata ed accorpata al resede del fabbricato confinante (*foglio 55 p.lla 116*). L'immobile è censito all'Agenzia delle Entrate Ufficio Territorio di Arezzo, al catasto terreni in Comune di **Bucine** al Foglio **56**, particella **699**, Qualità: Uliv. Vigneto- cl. 2 – superficie 65 m²- r.d. € 0,25- r.a € 0,15.

Allegati di riferimento: (1-5 / 3 / 4-5 / 5-1 / 6 / 7 / 8-1)

LOTTO "F"

Costituito dall' **Unità-7** descritta al precedente punto 7, e precisamente:

- Piena proprietà (1/1) di un'area posta in Comune di Bucine, Loc. Frazione Badia Agnano, utilizzata per il completamento delle opere di urbanizzazione della lottizzazione presente nella zona-*marciapiede*-. La particella è censita all'Agenzia delle Entrate Ufficio Territorio di Arezzo, al catasto terreni in Comune di **Bucine** al Foglio **56**, particella **735**, Qualità: Uliv. Vigneto- cl. 2 – superficie **20m²**- r.d. € 0,08- r.a € 0,05.

Allegati di riferimento: (1-6 / 3 / 4-5 / 5-2 / 6 / 7 / 8-1)

17 – Valore degli Immobili

Per pervenire alla determinazione del più probabile valore economico degli immobili costituenti i lotti sopra descritti, si è adottato il metodo sintetico comparativo, considerando il valore di mercato a m², riguardante lo stato di fatto dei beni in cui oggi si trovano e paragonandoli con immobili simili appartenenti allo stesso segmento immobiliare, tenendo altresì di conto di alcuni parametri, che per i fabbricati si possono sintetizzare nella localizzazione, destinazione d'uso, tipologia edilizia, grado di finitura, nonché lo stato di conservazione, mentre per i terreni oltre che per destinazione urbanistica anche per la loro ubicazione rispetto alla vicinanza al centro abitato nonché per agli accessi alla pubblica via. Di conseguenza, esaminate le caratteristiche oggettive e soggettive degli immobili precedentemente descritti, è stata effettuata un'indagine di mercato consultato annunci di pubblicità immobiliare di immobili della zona attraverso siti internet, prendendo inoltre a riferimento anche le valutazioni -per zona- riportate dall'Osservatorio Immobiliare OMI dell'Agenzia delle Entrate e quelle del Borsino Immobiliare.it.

Ne consegue che *-tralasciando i valori attribuiti ai terreni dei lotti "E" ed "F", che risultano fuori mercato viste le caratteristiche oggettive-*, per gli altri lotti, il sottoscritto ritiene ragionevole adottare i seguenti valori:

➤ LOTTO "A" - piena proprietà per la quota di 1/1-

Fabbricato/sup. commerciale	€/ mq	Valore €
Appartamento residenziale= 54,80 mq.	€ 870,00	€ 47.676,00

Valore = € 47.676,00

- deprezzamento del valore determinato pari al 15% per assenza di garanzia per vizi, uguale a € 47.676,00*15% = € 7.151,40.
- deprezzamento per costi necessari adeguamento impianto elettrico ed idrico, pari a € 8.500,00

Sottraendo i deprezzamenti al valore stimato, si ottiene un valore di:

$$€ 47.676,00 - (€ 7.151,40 + 8.500,00) = \mathbf{€ 32.024,60}$$

Valore LOTTO "A" - arrotondato a € 32.000,00-(Trentaduemilaeuro/00)

#####

➤ **LOTTO "B"** - piena proprietà per la quota di 1/1-

Fabbricato/sup. commerciale	€/ mq	Valore €
Appartamento residenziale= 56,75 mq.	€ 870,00	€ 49.372,50

Valore = € 49.372,50

- deprezzamento del valore determinato pari al 15% per assenza di garanzia per vizi, uguale a € 49.372,50*15% = € 7.405,87.
- deprezzamento per costi necessari adeguamento impianto elettrico ed idrico, pari a € 8.500,00

Sottraendo i deprezzamenti al valore stimato, si ottiene un valore di:

$$€ 49.372,50 - (€ 7.405,87 + 8.500,00) = € 33.466,63$$

Valore LOTTO "B" - arrotondato a **€ 33.500,00** - (Trentatremilacinquecentoeuro/00)

#####

➤ **LOTTO "C"** - piena proprietà per la quota di 1/1-

Particella	mq	€ / mq	Valore €
Particella 826	48	€ 30,00	€ 1.440,00
Particella 828	994	€ 30,00	€ 29.820,00

La sommatoria dei due valori è pari a (€ 1.440,00 + € 29.820,00) = € 31.260,00

Valore LOTTO "C" arrotondato a **€ 31.200,00** - (Trentunomiladuecentoeuro/00)

#####

➤ **LOTTO "D"** - piena proprietà per la quota di 1/1-

Particella	mq	€ / mq	Valore €
Particella 165	3.210	€ 4,00	€ 12.840,00
Particella 166	100	€ 4,00	€ 400,00

La sommatoria dei due valori è pari a (€ 12.840,00 + € 400,00) = € 13.240,00

Valore LOTTO "D" arrotondato a **€ 13.000,00** - (Tredicimilaeuro/00)

#####

➤ **LOTTO "E"** - piena proprietà per la quota di 1/1-

Particella	mq	€ / mq	Valore €
Particella 699	65	€ 15,00	€ 975,00

Valore LOTTO "E" arrotondato a **€ 1.000,00**-(Milleuro/00)

#####

➤ **LOTTO "F" - piena proprietà per la quota di 1/1-**

Particella	mq	€ / mq	Valore €
Particella 735	20	5,00	€ 100,00

Valore LOTTO "F" arrotondato a **€ 100,00**-(Centoeuro/00)

18 - Quote del pignoramento.

La proprietà è pignorata per intero

19 – Sulla nuda proprietà e usufrutto.

Non si ravvisa il caso riportato nel quesito.

20 – Abusi non sanabili.

Non si ravvisa il caso riportato nel quesito.

Arezzo, 27/01/2021

Allegati:

– *vedasi elenco*