

ILL.MO GIUDICE ES.NI DEL TRIBUNALE DI AREZZO

DOTT. FABRIZIO PIESCHI

NELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE

PROMOSSA DA BNT PORTFOLIO SPV S.R.L.

**C/
XXXXXXXXXXXXXXXXXX**

**e
XXXXXXXXXXXXXXXXXX**

(N.321/2017 R.G.E.)

Il sottoscritto Geom. Giuseppe Gennaioli, libero professionista, iscritto all'Albo dei Geometri e dei Geometri Laureati della provincia di Arezzo con il n° 665, con studio in Sansepolcro, Largo Porta del Ponte n.9, viene nominato esperto dalla S.V. Ill.ma con incarico di rispondere ai seguenti quesiti:

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 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 ed ai 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 trascrizioni 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) Provveda quindi subito all'integrazione; in particolare acquisisca, ove non depositati: 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) Predisponga l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali) gravanti sul bene (descrivendole specificatamente nel corpo della relazione, ed indicando i soggetti a favore dei quali le iscrizioni sono state prese) ivi compresi: i vincoli connessi con il carattere storico – artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso (oneri reali, servitù, uso, abitazione, obbligazioni propter rem, ecc.); indichi l'esistenza sui beni pignorati di vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità;

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, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriore 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 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;

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..)



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

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 dichiarazioni 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 combinato disposto dagli artt. 46,c.V, D.P.R. 06.06.2001, n.380 e art.40, c.VI, L.28.02.1985 n.47, indicando i costi per l'eventuale ripristino nel caso in cui l'abuso non sia sanabile; dovrà altresì procedere alla verifica sull'eventuale presentazione su istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, alla verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dell'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dell'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.

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

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

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

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

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

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

18) Se l'immobile e' pignorato solo pro quota:

- verifichi l'esistenza di eventuali trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli anche sulle quote non pignorate a carico di tutti i comproprietari relativamente ai beni oggetto del giudizio di divisione;



- 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.

Il sottoscritto Geom. Gennaioli Giuseppe, dopo aver consultato la documentazione in atti, aver reperito la documentazione e aver provveduto alle integrazioni dei dati mancanti e dopo aver preso visione degli immobili nel loro complesso nei sopralluoghi effettuati con il custode giudiziario in data 28.2.2023 e 13.3.2023, e aver assunto le necessarie informazioni relative ai quesiti posti e considerato che gli immobili oggetto di esecuzione si configurano come beni strumentalmente costituenti un'azienda agricola, è in grado di riferire quanto segue.

I beni oggetto del pignoramento di cui il procedimento n°321/2017 costituiscono due complessi immobiliari che si ritiene conveniente, sin da subito, distinguere in due lotti funzionali a se stessi da esaminare singolarmente e cioè:

LOTTO A – Piena proprietà costituita da fabbricato bifamiliare di abitazione con annessi rurali e terreni agricoli circostanti di superficie complessiva di 14,3456 ettari, il tutto situato in Anghiari località Toppole/Casale n°76 vocabolo Poderuzzo.

LOTTO B – Piena proprietà di annesso rurale ad uso magazzino ed essiccatoio per tabacco posto in comune di Anghiari località Molin in Catorcio - Viaio.

Si procede quindi esaminando singolarmente i lotti come sopra distinti.

LOTTO – A -

Piena proprietà per la quota di 1/1 spettante a **XXXXXXXXXXXXXX** di compendio immobiliare composto da fabbricato bifamiliare di abitazione costituito da due unità immobiliari, annessi rurali e terreno agricolo circostante di superficie complessiva di 14,3456 ettari, il tutto sito in **Anghiari località Toppole/Casale n°76 vocabolo Poderuzzo**.



I beni sono catastalmente identificati

Catasto Fabbricati – Comune Anghiari – Foglio 103

Particella 45, sub. 1, cat. C/2, classe 2, mq. 215, Rendita € 655,13, località Casale n° 76;

Particella 45, sub. 3 (ex sub.2 Variazione per divisione del 9.12.2009 prot.AR0234130), cat. A/4, classe 4, vani 7, Rendita € 361,52, località Casale n°76;

Particella 45, sub.4 (ex sub.2 Variazione per divisione del 9.12.2009 prot.AR0234130), cat. A/4, classe 4, vani 3,5, Rendita € 180,76, località Casale n°76;

Catasto Terreni – Comune Anghiari

Foglio 102 p.lle 1-2-21-22-23-45-47-51-72-76-85-86-89-90-92-96-97-108-109;

Foglio 103 p.lle 47-48-49-52-53-112-113-115-118-119-121-123-124;

1° QUESITO – LOTTO A

Si è provveduto a verificare la documentazione ex art.567 c.p.c. depositata in atti, che è risultata completa ed idonea anche se va fatto rilevare che nella relazione notarile nella descrizione dei beni al punto “B” è stato erroneamente indicato “foglio n°103 particelle n°108 e 109” anziché “foglio n°102 particelle n°108 e 109” e che non risultano eseguite le trascrizioni dell’accettazione all’eredità in Morte del sig. Valentini Sante. In particolare si è accertato:

- la corretta ed esatta individuazione dei beni oggetto di esproprio in relazione ai dati catastali e dei registri immobiliari;

- i dati catastali effettivamente risultanti che sono quelli di seguito indicati e la corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati nell’atto di pignoramento;

- che non risultano servitù o altri vincoli trascritti dalle note di trascrizione e dai titoli di trasferimento ad eccezione della servitù di elettrodotto e di passaggio a favore di Enel S.p.A. trascritta ad Arezzo il 4.8.1997 al n°7423 di formalità sulla particella n°112 del foglio n°103 censita al catasto terreni del comune di Anghiari come stabilito nell’atto di Cessione diritti a rogito notaio Giovanni Morelli rep. 170 del 22.01.2007;

- che non risultano iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento;

- che sussiste la continuità delle trascrizioni nel ventennio antecedente al pignoramento.

DISTINZIONE CATASTALE ATTUALE

Catasto Fabbricati Comune di Anghiari

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO							Indirizzo
	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	
1	103	45	1			C/2	2	215 Mq	208 Mq	€ 655,13	Località Casale n°76 P.T.
2	103	45	3			A/4	4	7,0 Vani	163 Mq	€ 361,52	Località Casale n°76 P.T-1
3	103	45	4			A/4	4	3,5 Vani	70 Mq	€ 180,76	Località Casale n°76 P.T
4	103	231	1			C/7	U	150 Mq		€ 240,15	Località Toppole
Unità immobiliare creata d’ufficio per presenza di tettoia non accampionata insistente nella particella n°113 del foglio n°103											



Catasto Terreni Comune di Anghiari

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO								
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe		Superficie (mq)			Deduzione	Reddito	
							Ha are ca				Dominicale	Agrario
1	102	1			Seminativo	05		30	80		€ 1,59	1,59
2	102	2			Seminativo	05		38	60		€ 1,99	€ 1,99
3	102	21			Seminativo	05		15	00		€ 0,77	€ 0,77
4	102	22		AA AB	Seminativo BoscoMisto	05 02		05 47	20 30		€ 0,27 € 1,95	€ 0,27 € 1,22
5	102	23			Seminativo	05	1	06	00		€ 5,47	€ 5,47
6	102	45		AA AB	Seminativo BoscoMisto	05 02	1	01 00	89 91		€ 0,10 € 4,17	€ 0,10 € 2,61
7	102	47			Seminativo	05		13	50		€ 0,70	€ 0,70
8	102	51			Seminativo	05	1	22	60		€ 6,33	€ 6,33
9	102	72			Cast. frutto	03		85	60		€ 6,63	€ 4,86
10	102	76		AA AB	Seminativo Cast frutto	05 03		01 25	48 42		€ 0,08 € 1,97	€ 0,08 € 1,44
11	102	85		AA AB	Seminativo BoscoMisto	05 02	1	00 02	28 72		€ 0,01 € 4,24	€ 0,01 € 2,65
12	102	86			Sem. Arb.	04		39	50		€ 4,08	€ 3,06
13	102	89			Seminativo	05	1	03	80		€ 5,36	€ 5,36
14	102	90			Cast frutto	03		10	70		€ 0,83	€ 0,61
15	102	92			Boscomisto	03		19	60		€ 0,51	€ 0,51
16	102	96		AA AB	Seminativo BoscoMisto	05 02		20 94	11 59		€ 1,04 € 3,91	€ 1,04 € 2,44
17	102	97			Boscomisto	02		03	10		€ 0,13	€ 0,08
18	102	108			Seminativo	01		53	40		€ 41,37	€ 16,55
19	102	109		AA AB	Seminativo BoscoMisto	05 02	1	32 06	54 06		€ 1,68 € 4,38	€ 1,68 € 2,74
20	103	47			Pascolo arb	02		02	80		€ 0,10	€ 0,04
21	103	48			Uliveto vig	02		24	20		€ 9,37	€ 6,25
22	103	49		AA AB	Uliveto Boscoceduo	03 04		00 01	90 80		€ 0,09 € 0,05	€ 0,19 € 0,05
23	103	52			Sem. Arb.	04		48	60		€ 5,02	€ 3,76
24	103	53		AA AB	Seminativo Boscomisto	03 03		01 05	26 54		€ 0,46 € 0,14	€ 0,26 € 0,14
25	103	112			Pasc. Arb.	02		02	10		€ 0,08	€ 0,03
26	103	113		AA AB	Uliveto Fu d'accert	03		19 07	83 17		€ 2,05	€ 4,10
27	103	115			Seminativo	04		64	66		€ 6,68	€ 5,01
28	103	118			Uliveto	03		38	30		€ 3,96	€ 7,91



29	103	119			Uliveto	03		24	80		€ 2,56	€ 5,12
30	103	121		AA	Uliveto	03		00	12		€ 0,01	€ 0,02
				AB	Boscoceduo	04		00	48		€ 0,01	€ 0,01
31	103	123		AA	Seminativo	03		09	00		€ 3,25	€ 1,86
				AB	Pasc. arb	01		00	70		€ 0,04	€ 0,01
32	103	124			Seminativo	03		01	60		€ 0,58	€ 0,33

Si fa presente che l'agenzia del territorio di Arezzo, a seguito di verifiche fotogrammetriche ha provveduto d'ufficio a rettificare/frazionare le particelle (non modificando però formalmente la consistenza delle medesime) aggiornando la superficie culturale e rendita sulla base della effettiva qualità delle medesime ed ha provveduto ad inserire in atti un fabbricato (tettoia di fatto abusiva e non condonabile) insistente nella particella n°113 del foglio n°103 con identificativo foglio n°103 particella n°231 sub.1 senza continuità storica.

2° QUESITO – LOTTO A

Ad integrazione della documentazione si è provveduto ad acquisire ed allegare:

- Planimetrie catastali, visure, estratto di mappa (la part. 231 sub.1 è sprovvista di planimetria catastale in quanto inserita d'ufficio) ;
 - Documentazione urbanistica (progetti, concessioni edilizie, abitabilità);
 - Copia integrale dei titoli di provenienza:
1. Atto di compravendita a rogito notaio Marco Fanfani di Città di Castello del 13.2.2003 rep. N°947 raccolta n°301, registrato a Città di Castello il 14.2.2003 al N°104 serie 1T e trascritto ad Arezzo il 17.2.2003 al N° 2308 del registro particolare;
 2. Atto di cessione diritti a rogito notaio Giovanni Morelli di Sansepolcro del 22.01.2007, rep. N°170 racc. n°125;
 3. -Denuncia di successione di Valentini Sante n°63 volume n°283 del 07.08.2003;

3° QUESITO – LOTTO A

Il bene in oggetto non risulta gravato da pesi ed oneri ad eccezione della servitù di elettrodotto e di passaggio a favore di Enel S.p.A. trascritta ad Arezzo il 4.8.1997 al n°7423 di formalità sulla particella n°112 del foglio n°103 censita al catasto terreni del comune di Anghiari come stabilito nell'atto di Cessione diritti a rogito notaio Giovanni Morelli rep. 170 del 22.01.2007.

Si precisa inoltre che sui beni pignorati non esistono vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità.

Per quanto alle formalità pregiudizievoli, alla data del 17.11.2017 presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Arezzo, risultano gravanti sul bene nel ventennio antecedente alla trascrizione del pignoramento, le seguenti:

ISCRIZIONI

- In data 17.02.2003 n°534 R.Part. e n°3510 R.G

Avente per oggetto Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo atto Notaio Fanfani Marco rep.948 del 13.2.2003, sui beni di cui a questo lotto A e su bene di cui al lotto B di perizia;



- In data 25.01.2007 n°262 R.Part. e n°1581 R.G.

Avente per oggetto Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo atto Notaio Morelli Giovanni rep.171/126 del 22.01.2007, sui beni di cui a questo lotto A e su bene di cui al Lotto B di perizia;

- In data 15.12.2009 n°1306 R.Part. e n°1937 R.G.

Avente per oggetto Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario atto Notaio Gambacorta Carmelo rep.102990/17046 del 10.12.2009, sui beni di cui a questo lotto A e su bene di cui al lotto B di perizia.

TRASCRIZIONI

- In data 10.02.2017 n°47 R.Part.1937 e n° 1306 R.G.

Avente per oggetto pignoramento immobiliare del 25.01.2017 rep. 414 a favore BNT PORTFOLIO SPV S.R.L. con sede in Conegliano (TV) codice fiscale 04654140260, contro XXXXXXXXXX per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 per i beni di cui al lotto A e XXXXXXXXXX, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 per i beni di cui al lotto B.

- In data 17.11.2017 n°50 R.Part.12218 e n° 17868 R.G.

Avente per oggetto pignoramento immobiliare del 20.10.2017 rep. 4508 a favore BNT PORTFOLIO SPV S.R.L. con sede in Conegliano (TV) codice fiscale 04654140260, contro XXXXXXXXXXXXXXXX per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 per i beni di cui al lotto A e XXXXXXXXXXXXXXXX, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 per i beni di cui al lotto B.

4° QUESITO – LOTTO A

Sul bene in oggetto non risultano vincoli ed oneri di natura condominiale.

5° QUESITO – LOTTO A

Nei beni non risultano esserci diritti demaniali, di superficie. Il bene non risulta gravato da censo, livello o uso civico; il diritto sui beni dei debitori pignorati è per la complessiva piena proprietà. I beni pignorati non risultano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

6° QUESITO – LOTTO A

Le formalità pregiudizievoli che dovranno essere cancellate sono quelle specificate in risposta al 3° quesito, di seguito si indicano i costi per l'annotazione di tali formalità precisando che solo successivamente al deposito delle annotazioni di cancellazione presso l'Agenzia del Territorio-Servizi di Pubblicità immobiliare e quindi riscontro da parte dell'ufficio preposto, sarà possibile stabile con esattezza gli importi necessari:



- Annotazione su formalità ipoteca volontaria x mutuo n.3 (€ 35,00 per ogni annotazione)	€	105,00
- Annotazione su formalità pignoramento del 10.2.2017 (Di cui € 35 per tasa ipot. -€ 59 bollo - € 200 imp.ipot)	€	294,00
- Annotazione su formalità pignoramento del 17.11.2017 (Di cui € 35 per tasa ipot. -€ 59 bollo - € 200 imp.ipot)	€	<u>294,00</u>
TOTALE	€	<u>693,00</u>

Non si rilevano ulteriori pesi, oneri e limitazioni da cancellare o regolarizzare al momento della vendita a carico della procedura.

Per quanto alle regolarizzazioni urbanistico-catastali si rimanda a quanto indicato in risposta ai quesiti nn. 9-10 e 11.

7° QUESITO – LOTTO A DATI CATASTALI ATTUALI

Catasto Fabbricati Comune di Anghiari

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO							Indirizzo
	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	
1	103	45	1			C/2	2	215 Mq	208 Mq	€ 655,13	Località Casale n°76 P.T.
2	103	45	3			A/4	4	7,0 Vani	163 Mq	€ 361,52	Località Casale n°76 P.T-1
3	103	45	4			A/4	4	3,5 Vani	70 Mq	€ 180,76	Località Casale n°76 P.T
4	103	231	1			C/7	U	150 Mq		€ 240,15	Località Toppole
Unità immobiliare creata d'ufficio per presenza di tettoia non accampionata insistente nella particella n°113 del foglio n°103											

Le particelle n°45 sub. 3 e N° 45 sub.4 hanno avuto origine dal frazionamento del sub.2 con denuncia di Variazione del 9.12.2009 prot.AR0234130

Catasto Terreni Comune di Anghiari

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO								
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe		Superficie (mq)			Deduzione	Reddito	
							Ha are ca				Dominicale	Agrario
1	102	1			Seminativo	05		30	80		€ 1,59	1,59
2	102	2			Seminativo	05		38	60		€ 1,99	€ 1,99



3	102	21			Seminativo	05		15	00		€ 0,77	€ 0,77
4	102	22		AA AB	Seminativo BoscoMisto	05 02		05 47	20 30		€ 0,27 € 1,95	€ 0,27 € 1,22
5	102	23			Seminativo	05	1	06	00		€ 5,47	€ 5,47
6	102	45		AA AB	Seminativo BoscoMisto	05 02	1	01 00	89 91		€ 0,10 € 4,17	€ 0,10 € 2,61
7	102	47			Seminativo	05		13	50		€ 0,70	€ 0,70
8	102	51			Seminativo	05	1	22	60		€ 6,33	€ 6,33
9	102	72			Cast. frutto	03		85	60		€ 6,63	€ 4,86
10	102	76		AA AB	Seminativo Cast frutto	05 03		01 25	48 42		€ 0,08 € 1,97	€ 0,08 € 1,44
11	102	85		AA AB	Seminativo BoscoMisto	05 02	1	00 02	28 72		€ 0,01 € 4,24	€ 0,01 € 2,65
12	102	86			Sem. Arb.	04		39	50		€ 4,08	€ 3,06
13	102	89			Seminativo	05	1	03	80		€ 5,36	€ 5,36
14	102	90			Cast frutto	03		10	70		€ 0,83	€ 0,61
15	102	92			Boscomisto	03		19	60		€ 0,51	€ 0,51
16	102	96		AA AB	Seminativo BoscoMisto	05 02		20 94	11 59		€ 1,04 € 3,91	€ 1,04 € 2,44
17	102	97			Boscomisto	02		03	10		€ 0,13	€ 0,08
18	102	108			Seminativo	01		53	40		€ 41,37	€ 16,55
19	102	109		AA AB	Seminativo BoscoMisto	05 02	1	32 06	54 06		€ 1,68 € 4,38	€ 1,68 € 2,74
20	103	47			Pascolo arb	02		02	80		€ 0,10	€ 0,04
21	103	48			Uliveto vig	02		24	20		€ 9,37	€ 6,25
22	103	49		AA AB	Uliveto Boscoceduo	03 04		00 01	90 80		€ 0,09 € 0,05	€ 0,19 € 0,05
23	103	52			Sem. Arb.	04		48	60		€ 5,02	€ 3,76
24	103	53		AA AB	Seminativo Boscomisto	03 03		01 05	26 54		€ 0,46 € 0,14	€ 0,26 € 0,14
25	103	112			Pasc. Arb.	02		02	10		€ 0,08	€ 0,03
26	103	113		AA AB	Uliveto Fu d'accert	03		19 07	83 17		€ 2,05	€ 4,10
27	103	115			Seminativo	04		64	66		€ 6,68	€ 5,01
28	103	118			Uliveto	03		38	30		€ 3,96	€ 7,91
29	103	119			Uliveto	03		24	80		€ 2,56	€ 5,12
30	103	121		AA AB	Uliveto Boscoceduo	03 04		00 00	12 48		€ 0,01 € 0,01	€ 0,02 € 0,01
31	103	123		AA AB	Seminativo Pasc. arb	03 01		09 00	00 70		€ 3,25 € 0,04	€ 1,86 € 0,01
32	103	124			Seminativo	03		01	60		€ 0,58	€ 0,33

Intestazione degli immobili sopra indicati:

XXXXXXXXXXXXX nato ad Anghiari il 04.09.1960, C.F.(XXXXXXXXXXXXX) Piena proprietà 1/1.



DESCRIZIONE DEL BENE

Compendio composto da fabbricato disposto su due piani fuori terra ad uso residenza costituito da due unità abitative, oltre a fabbricato rurale ed annessi vari urbanisticamente non conformi e terreni agricoli a varia coltura della superficie complessiva di ettari 14,3456, il tutto sito in Anghiari località Toppole/Casale n°76 vocabolo Poderuzzo. La località è collocata nelle colline a sud del centro urbano di Anghiari in sommità ad un crinale lungo la strada comunale di San Giovanni che conduce dalla località “la fossa” alle località “le Trappole” e “San Pietro”, in continuità con altri fabbricati ad una altitudine di circa mt. 490 sul livello del mare. La località è facilmente raggiungibile da strada comunale in parte asfaltata ed in parte imbrecciata ma in ottime condizioni.

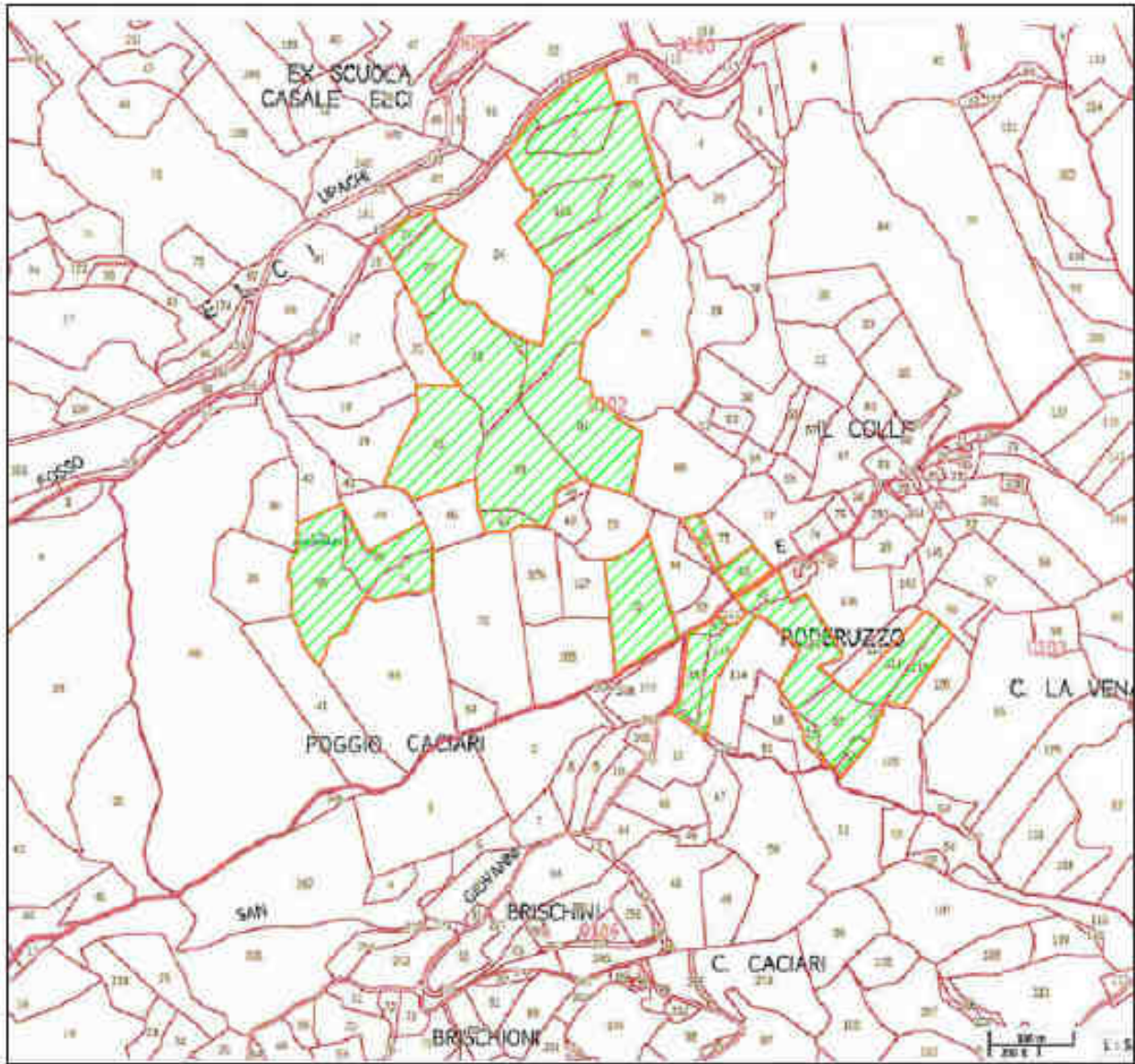
Di seguito si producono planimetrie d’insieme del compendio con evidenziate mediante velatura arancio, nella foto fotogrammetrica, e verde nella planimetria catastale, le particelle oggetto della presente e ancora si riporta a seguire ulteriore estratto di planimetria riferita all’agglomerato di fabbricati con apposizione, per ciascun edificio, di una numerazione distintiva a cui, per semplicità, si farà riferimento nel proseguo:





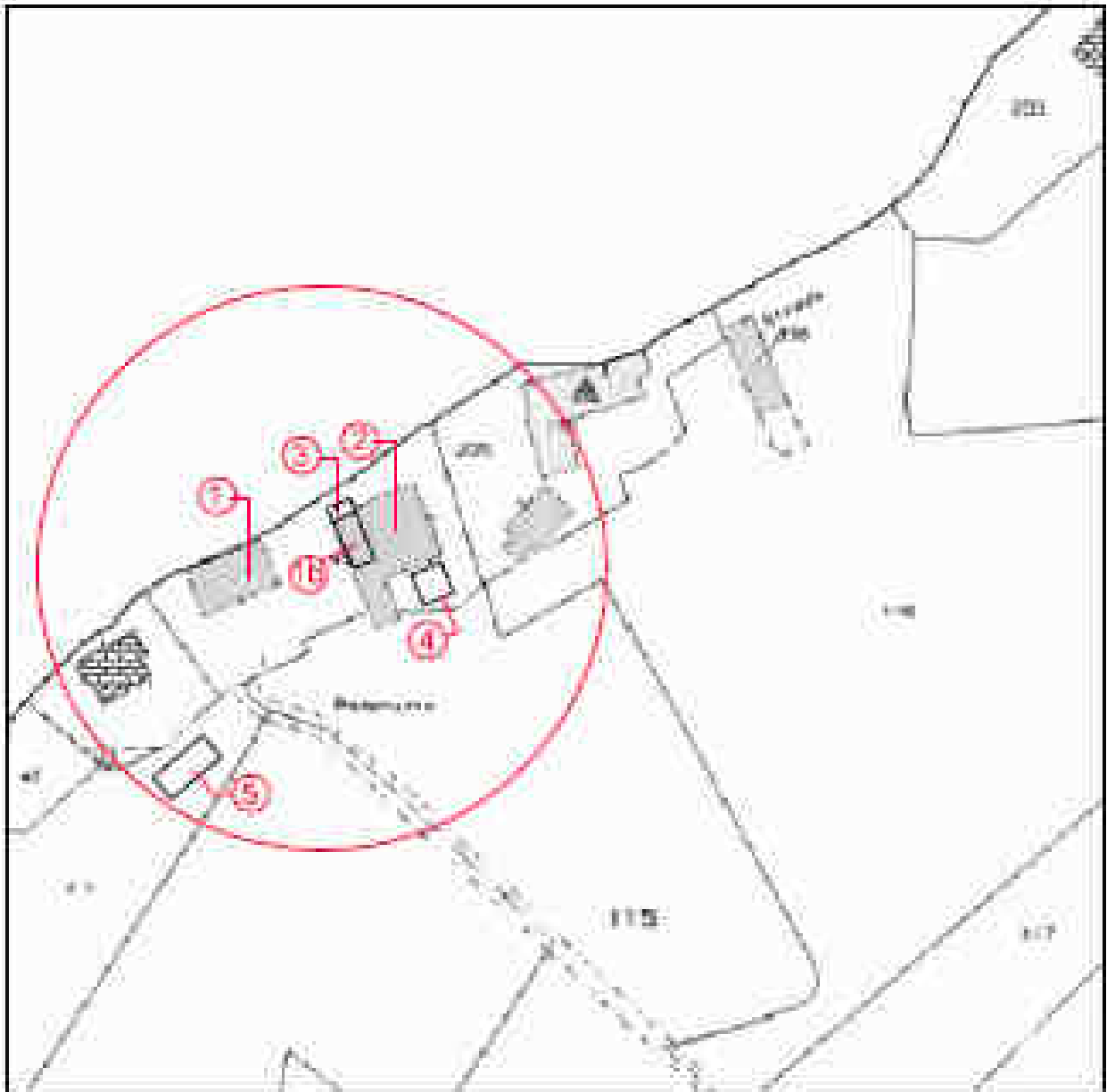
FOTO AEREA D'INSIEME IMMOBILI COMUNE DI ANGHIANI FOGLIO N°102 - 103 –
FONTE CARTOTECA REGIONE TOSCANA ANNO 2021





Planimetria catastale Foglio n°102 - 103





Planimetria catastale foglio n°103 particella n°45

Il compendio, come detto, è costituito da n°2 fabbricati insistenti entrambi nella particella n°45 del foglio n°103 così composti:

Fabbricato indicato nella planimetria con il n° “1”

Edificio posto in frazione Toppole/Casale contraddistinto al n° civico 76 costituito da due unità residenziali. Il fabbricato è identificabile al N.C.E.U. al foglio 103 part. 45 sub.3 e sub.4. L’edificio,



avente pianta rettangolare, si sviluppa su due piani fuori terra oltre ad un sottotetto destinato a soffitte. Al piano terra è presente un alloggio residenziale avente ingresso dal vano scala a comune, costituito da una cucina, due camere ed un bagno, ed al piano primo è presente un alloggio, avente ingresso anch'esso dal vano scala, costituito da cucinotto/tinello/sala, tre camere, bagno, disimpegno e balcone a livello ed integrato da locale "fondo" a deposito magazzino a piano terra e da altro piccolo fabbricato poco discosto, indicato al n° "1b" destinato a stalletti con mandria. Gli alloggi hanno altezza interna pari a mt.2,90

L'edificio, di vecchia costruzione, si presenta ad oggi in normali condizioni di manutenzione, con finiture mediocri, pavimenti in gres porcellanato, il piano terra, ed in graniglia il piano primo, infissi in legno, rivestimenti in ceramica, porte interne in legno tamburato, intonacato internamente ed in pietrame a vista esternamente. L'immobile è dotato di tutti gli impianti tecnologici funzionanti. Esternamente il resede si presenta in buone condizioni completamente imbrecciato.

Fabbricato indicato nella planimetria con il n° "2"

Costituito da edificio prefabbricato a rimessa attrezzi e n° 2 seccatoi in muratura posti in aderenza. Il fabbricato è identificabile al N.C.E.U. al foglio 103 part. 45 sub.1. L'edificio principale, utilizzato a rimessa attrezzi/magazzino, costruito con struttura portante in calcestruzzo prefabbricato, copertura con struttura portante in ferro e lastre in fibrocemento, si presenta in normali condizioni di manutenzione ed è dotato di impianto elettrico di base, mentre i seccatoi sono realizzati in muratura portante in blocchi laterizi esternamente non intonacati.

In aderenza al fabbricato sopra descritto e sparsi nel resede del fabbricato principale sono presenti alcuni piccole costruzioni in ferro/legno e tubi da impalcatura tipo Dalmine (Fabb. N° 3 e 4) e lamiere di palese derivazione abusiva non strutturalmente conformi alle normative e quindi non condonabili, oltre ad una tettoia (Fabb. N°5) insistente nella particella n°113 del foglio n°103 che l'agenzia del territorio ha classato con la particella n°231 sub.1 del foglio n°103, costruita con antenne di cemento infisse al suolo, travicelli in legno e copertura in lamiera, anch'essa strutturalmente non conforme e quindi non condonabile.

Terreni agricoli. Trattasi di un vasto compendio di terreni agricoli a varia coltura.

In base alle colture risultano così suddivisi: aree boschive 4,8210 ha; seminativi 7,0982 ha; uliveti 1,0725 ha; pascolo 0,0560 ha; cast.frutt. 1,2172 ha; F.u.d'accert. 0,0717 ha.

Quantità particelle	Qualità	Superficie (ha)
7	BOSCO MISTO	4.79.82
2	BOSCO CEDUO	0.02.28
18	SEMINATIVO	6.21.72
2	SEMINATIVO ARB.	0.88.10
6	ULIVETO	1.08.15
3	PASCOLO ARB.	0.05.60
2	CAST.FRUTT	1.21.72
1	F.U.D'ACC.	0,0717
TOTALE		14,3456



Consistenza dei fabbricati

Per il calcolo delle superfici commerciali del bene si è fatto riferimento al Codice delle Valutazioni Immobiliari (edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle Entrate) che costituiscono uno standard di valutazione uniforme largamente condiviso, in grado di rappresentare un termine di raffronto professionale e un punto di riferimento per i valutatori italiani.

Seguendo tali indicazioni, il calcolo della superficie commerciale per immobili residenziali è dato dalla somma della superficie lorda dei vani dell'alloggio (comprensiva quindi delle superfici delle pareti interne, di quelle perimetrali sino al massimo di 50 cm di spessore, delle pareti di divisione con altra proprietà al 50%), delle superfici "ponderate" (cioè ridotte secondo percentuali prestabilite) di locali accessori eventualmente presenti (quali cantine, sottotetti, garage e posti auto) e di altri elementi accessori (terrazzi, balconi, lastrici, giardini).

Tabella di Calcolo della Superficie Commerciale Fabbricati

	Stato di Manutenzione	Superficie Lorda		Coefficiente di ponderazione		Superficie Commerciale	
Fabb. 1 –Piano Terra – sub.3 –Loc. Sgombero	Ordinario	mq	54,15	x	0,6	=mq	32,49
Stalla –Piano Terra –sub.3 Stalletti	Mediocre	mq	54,33	x	0,25	=mq	13,58
–Piano Primo –sub.3	Mediocre	mq	127,75	x	1	=mq	127,75
Terraz–Piano Primo –sub.3	Ordinario	mq	10,0	x	0,25	=mq	2,5
Totale superficie commerciale Fabb. 1						=mq	176,32
Fabb. 1.1 –Piano Primo – sub.4	Ordinario	mq	64,80	x	1	=mq	64,80
Totale superficie commerciale Fabb. 1.1						=mq	64,80
Resede						=mq	550,00
Fabb. 2 –Piano Terra – sub.1 –Rimes.Att/Magazz.	Ordinario	mq	193,75	x	0,6	=mq	116,25
–Piano Terra – sub.1 –essiccatoi-	Mediocre	mq	55,00	x	0,25	=mq	13,75
Totale superficie commerciale Fabb. 2						=mq	130,00
Resede						=mq	500,00

Consistenza dei terreni

Per la consistenza dei terreni agricoli si è fatto riferimento alle superfici catastali.

8° QUESITO – LOTTO A

La descrizione contenuta nel pignoramento è conforme a quella attuale.

9° QUESITO – LOTTO A

Si dichiara la correttezza dei dati di identificazione catastale e la sostanziale corrispondenza delle relative planimetrie depositate in catasto, in quanto, anche se dalla rappresentazione grafica si evidenziano difformità consistenti nella errata rappresentazione delle aperture esterne, destinazione dei locali e la non presenza di una piccola parete divisoria nel vano scala a piano terra, rispetto



all'effettivo stato dei luoghi, non sussistono difformità rilevanti tali da incidere sul calcolo della rendita catastale.

Non risulta presente la scheda relativa al fabbricato (tettoia) accampionata d'ufficio, scheda che non si ritiene utile inserire in quanto l'immobile essendo abusivo e non condonabile è destinato alla demolizione.

10° QUESITO – LOTTO A

Nel regolamento urbanistico del comune di Anghiari la zona è ricompresa in zona agricola.

La destinazione urbanistica dei terreni è la seguente:

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA N. 45 DEL 27.04.2023			
FOGLIO	PARTICELLE	DESTINAZIONE	EDIF.
102	1, 2, 21	TERRITORIO RURALE: zona agricola E. Sottosona E1. Zona per la produzione esclusivamente agricola. Art. 69 delle N.T.A.	NO
102	22,45,72,76,85,97	TERRITORIO RURALE: zona agricola E. Sottosona E5. Zona boscata. Art. 73 delle N.T.A.	NO
102	23,47,89,90,92,96	TERRITORIO RURALE: zona agricola E. Sottosona E3. Zona agricola di margine. Art. 71 delle N.T.A. e parte in TERRITORIO RURALE. Zona agricola E. Sottosona E%. Zona boscata. Art. 73 delle N.T.A.	NO
102	51	TERRITORIO RURALE: zona agricola E. Sottosona E3. Zona agricola di margine. Art. 71 delle N.T.A.	NO
102	86,108	TERRITORIO RURALE: zona agricola E. Sottosona E5. Zona boscata. Art. 73 delle N.T.A. e parte in TERRITORIO RURALE. Zona agricola E. Sottosona E5. Zona boscata. Art. 73 delle N.T.A. e parte in TERRITORIO RURALE. Zona agricola E. Sottosona E6. Zona di riconversione naturale. Art. 74 delle N.T.A.	NO
102	109	TERRITORIO RURALE: zona agricola E. Sottosona E1. Zona per la produzione esclusivamente agricola. Art. 69 delle N.T.A. e parte in TERRITORIO RURALE. Zona agricola E. Sottosona E5. Zona boscata. Art. 73 delle N.T.A.	NO
103	45,47,112,115,118	TERRITORIO RURALE: zona agricola E. Sottosona E3. Zona agricola di margine. Art. 71 delle N.T.A.	NO
103	48,49,52,53,113,119,123,124	TERRITORIO RURALE: zona agricola E. Sottosona E3. Zona agricola di margine. Art. 71 delle N.T.A. e parte in TERRITORIO RURALE. Zona agricola E. Sottosona E5. Zona boscata. Art. 73 delle N.T.A.	NO
103	121	TERRITORIO RURALE: zona agricola E. Sottosona E5. Zona boscata. Art. 73 delle N.T.A.	NO
29	101	TERRITORIO RURALE: zona agricola E. Sottosona E1. Zona per la produzione esclusivamente agricola. Art. 69 delle N.T.A.	NO

e che:

FOGLIO	PARTICELLE		
102	1, 2, 21,22,23	Ricompresa in area sottoposta a vincolo paesaggistico di cui al D.Lgs. 42/2004 art. 142 lett. c)	
102	22,23,45,47,72,76,85,86,89, 90,92,96,97,108,109	Ricompresa in area sottoposta a vincolo paesaggistico di cui al D.Lgs. 42/2004 art. 142 lett. g)	
103	48,49,52,53,113,119,121,123, 124	Ricompresa in area sottoposta a vincolo paesaggistico di cui al D.Lgs. 42/2004 art. 142 lett. g)	
102	1,2,21,22,23,45,47,51,72,76,85, 86,89,90,92,96,97,108,109	Ricompresa in area sottoposta a vincolo idrogeologico di cui al R.D. 3267/1923 e LR 39/2000	
103	48,49,52,53,113,119,121,123, 124	Ricompresa in area sottoposta a vincolo idrogeologico di cui al R.D. 3267/1923 e LR 39/2000	



11° QUESITO – LOTTO A

A seguito delle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Anghiari ho potuto verificare che il fabbricato di abitazione oggetto di pignoramento è stato edificato a seguito dei seguenti titoli:

- Nulla osta per esecuzione lavori edili per Ampliamento casa colonica-porcilaia e letamaia in data 7.8.1968;

- Autorizzazione di abitabilità n°4 in data 09.02.1970;

- D.I.A. prot. n°6410 del 21.06.2007 per Cambio destinazione di porzione di fabbricato agricolo.

Mentre i fabbricati ad uso Rimessa attrezzi/Magazzino ed essiccatoio sono stati edificati con:

- Concessione edilizia n°26 del 29.03.1991 Costruzione di annesso agricolo ad uso macero tabacco, rimessa cereali ed essiccatoi e realizzazione di laghetto ad uso irriguo;

- Concessione edilizia n.9 del 23.01.1992 Variante alla Conc. ed. n°26/1991;

Dal confronto tra lo stato dei luoghi e gli elaborati grafici inerenti le suddette concessioni non emergono difformità sostanziali. Si può in ogni caso dichiarare la sostanziale conformità della porzione immobiliare.

Relativamente al fabbricato di abitazione si rileva che rispetto al Nulla osta del 7.8.1968 intervento che prevedeva l'ampliamento della casa colonica, il fabbricato fu di fatto parzialmente demolito e realizzato quasi nella medesima consistenza ma con modifiche alla scala, alla disposizione ed alle aperture, modifiche che comunque erano al tempo consentite e che non comportavano redazione di progetto di variante, e di fatto sanate con il rilascio del certificato di agibilità in data 9.02.1970.

Per ciò che riguarda le costruzioni urbanisticamente abusive, non risultano presentate richieste di concessioni in sanatoria. Tali costruzioni, essendo non condonabili, dovranno essere rimosse/smontate e data la modesta entità e la precarietà delle strutture si reputa opportuno valutare in € 10.000,00 (diecimila) il costo per lo smontaggio e lo smaltimento dei relativi materiali.

12° QUESITO – LOTTO A

Il bene, per quanto riguarda il sub.3, è in possesso ed uso dei coniugi XXXXXXXXXXXXXXXX, mentre il sub. 4 è occupato dal figlio XXXXXXXX congiuntamente alla sig.ra XXXXXXXX in virtù di atto di comodato stipulato in data 01.01.2016, registrato a Sansepolcro il 01.03.2016 al n°184 serie 3. Gli altri beni sono utilizzati dai debitori eseguiti per l'espletamento della loro attività professionale.

13° QUESITO – LOTTO A

Dall'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio rilasciato dall'ufficio stato civile del comune di Anghiari, risulta che XXXXXXXXXXXXXXXX è coniugato con XXXXXXXX in regime di comunione legale dei beni.

14° QUESITO – LOTTO A

I coniugi non sono separati.

15° QUESITO – LOTTO A

Gli impianti presenti sono ad oggi funzionanti anche se non conformi alle attuali normative ma comunque conformi alle normative vigenti all'epoca della loro realizzazione.



16° QUESITO – LOTTO A

In considerazione della natura, della tipologia e delle caratteristiche del bene nonché della disposizione dei fabbricati, si predispone la vendita in unico lotto non ritenendo economicamente e commercialmente vantaggioso procedere a frazionamenti in più lotti.

17° QUESITO – LOTTO A

Valore dei fabbricati: Escluso l'utilizzo di altri criteri di stima (a costo di costruzione, a capitalizzazione di reddito) in quanto meno attendibili rispetto alle attuali possibilità di realizzo a libero mercato, il valore del bene al presente momento è cercato per comparazione esaminando valori effettivi di mercato relativi a recenti compravendite di immobili con analoghe caratteristiche nel territorio del comune di Anghiari e i valori riportati nel bollettino OMI per il medesimo comune, considerati : l'ubicazione del bene, la tipologia dei fabbricati, lo stato di conservazione e di manutenzione e altresì l'attuale permanere di una stagnazione del mercato immobiliare.

Osservando che:

- i valori di mercato attualmente praticati in zone equipollenti del territorio relativi a fabbricati simili per caratteristiche dimensionali, tipologiche e costruttive, assunti informazioni presso Agenzie Immobiliari operanti nel mercato locale, oscillano tra 1.000 e 1.300 euro di superficie commerciale;

- il bollettino OMI riporta invece un valore tra 800 e 1150 € a mq.

Tenuto conto dei valori sopra indicati si ritiene applicabile un valore unitario pari a 1.100 euro al quale è necessario applicare ulteriore parametrizzazione in base allo stato di conservazione e manutenzione dei singoli edifici.

Mentre per il fabbricato Magazzino ed Essiccatoio i valori di mercato praticati nel capoluogo del territorio relativi a fabbricati simili per caratteristiche dimensionali, tipologiche e costruttive, assunti informazioni presso Agenzie Immobiliari operanti nel mercato locale che confermano quanto riportato nel bollettino OMI, oscillano tra 485 e 680 euro di superficie commerciale, considerando che il bene non è ubicato nel capoluogo ma in campagna si reputa opportuno applicare un valore di euro 550 a mq. per il capannone ed euro 450 a mq. per i seccatoi. Per quanto riguarda invece al valore delle porzioni di terreno adibite a resede dei fabbricati si è fatto riferimento ai valori agricoli medi (VAM 2022) dei terreni compresi nelle regioni agrarie della provincia di Arezzo emessi dall'Agenzia delle Entrate che indica una valutazione media per terreni a parco, sedimi rustici, giardini, orti familiari e resedi risulta pari a 80.000,00 €/Ha.



Pertanto si stima:

STIMA FABBRICATI LOTTO A									
	Stato di manutenzione	Superficie lorda		Valore unitario €/mq		Coefficiente parametrico		Valore di stima	
Fabb.1 sub.3		mq	176,32	x	1.100,00	x	0,8	=€	155.161,60
Fabb.1.1 sub.4		mq	64,80	x	1.100,00	x	1	=€	71.280,00
resede		mq	550	x	8,00	x	1	=€	4.400,00
Fabb.2 sub.1 - Magazzino		mq	193,75	x	550,00	x		=€	106.562,00
Fabb.2 sub.1 - Essiccatoi		mq	55,00	x	450,00	x		=€	24.750,00
resede		mq	500	x	8,00	x		=€	4.000,00
Totale valore Fabbricati Lotto A								=€	366.153,60

Valore dei Terreni

Per quanto al valore dei terreni agricoli si è fatto riferimento ai valori agricoli medi (VAM 2022) dei terreni compresi nelle regioni agrarie della provincia di Arezzo emessi dall'Agenzia delle Entrate.

STIMA TERRENI AGRICOLI LOTTO A												
N. progr.	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe		Superficie (mq)			Valore unit./Ha	Valore di Stima	
1	102	1			Seminativo	05		30	80	6.000,00	=€	1.848,00
2	102	2			Seminativo	05		38	60	6.000,00	=€	2.316,00
3	102	21			Seminativo	05		15	00	6.000,00	=€	900,00
4	102	22		AA AB	Seminativo BoscoMisto	05 02		05 47	20 30	6.000,00 4.000,00	=€ =€	312,00 1.892,00
5	102	23			Seminativo	05	1	06	00	6.000,00	=€	6.360,00
6	102	45		AA AB	Seminativo BoscoMisto	05 02	1	01 00	89 91	6.000,00 4.000,00	=€ =€	113,40 4.036,40
7	102	47			Seminativo	05		13	50	6.000,00	=€	810,00
8	102	51			Seminativo	05	1	22	60	6.000,00	=€	7.356,00
9	102	72			Cast. Frutto	03		85	60	5.500,00	=€	4.708,00
10	102	76		AA AB	Seminativo Cast frutto	05 03		01 25	48 42	6.000,00 5.500,00	=€ =€	88,80 1.398,10
11	102	85		AA AB	Seminativo BoscoMisto	05 02	1	00 02	28 72	6.000,00 5.500,00	=€ =€	16,80 5.649,60
12	102	86			Sem. Arb.	04		39	50	6.000,00	=€	2.370,00
13	102	89			Seminativo	05	1	03	80	6.000,00	=€	6.228,00
14	102	90			Cast frutto	03		10	70	5.500,00	=€	588,50
15	102	92			Boscomisto	03		19	60	4.000,00	=€	784,00
16	102	96		AA AB	Seminativo BoscoMisto	05 02		20 94	11 59	6.000,00 4.000,00	=€ =€	1.206,60 3.783,60
17	102	97			Boscomisto	02		03	10	4.000,00	=€	124,00
18	102	108			Seminativo	01		53	40	6.000,00	=€	3.216,00
19	102	109		AA AB	Seminativo BoscoMisto	05 02	1	32 06	54 06	6.000,00 4.000,00	=€ =€	1.952,40 4.242,40



20	103	47			Pascolo arb	02		02	80	2.100,00	=€	58,80
21	103	48			Uliveto vig	02		24	20	10.600,00	=€	2.565,20
22	103	49		AA	Uliveto	03		00	90	16.800,00	=€	151,20
				AB	Boscoceduo	04		01	80	4.000,00	=€	72,00
23	103	52			Sem. Arb.	04		48	60	6.000,00	=€	2.916,00
24	103	53		AA	Seminativo	03		01	26	6.000,00	=€	75,60
				AB	Boscomisto	03		05	54	4.000,00	=€	221,60
25	103	112			Pasc. Arb.	02		02	10	2.100,00	=€	44,10
26	103	113		AA	Uliveto	03		19	83	16.800,00	=€	3.331,44
				AB	Fu d'accert			07	17		=€	
27	103	115			Seminativo	04		64	66	6.000,00	=€	3.879,60
28	103	118			Uliveto	03		38	30	16.800,00	=€	6.434,40
29	103	119			Uliveto	03		24	80	16.800,00	=€	4.166,40
30	103	121		AA	Uliveto	03		00	12	16.800,00	=€	20,16
				AB	Boscoceduo	04		00	48	4.000,00	=€	19,20
31	103	123		AA	Seminativo	03		09	00	6.000,00	=€	540,00
				AB	Pasc. Arb	01		00	70	2.100,00	=€	14,70
32	103	124			Seminativo	03		01	60	6.000,00	=€	96,00
Totale valore di stima TERRENI AGRICOLI LOTTO A												86.907,00

Quindi:

VALORE DI STIMA FABBRICATI	=€	366.153,60
VALORE DI STIMA TERRENI AGRICOLI	=€	86.907,00
SOMMANO	=€	453.060,60
COSTO PER LA DEMOLIZIONE DEGLI ANNESSI ABUSIVI	=€	10.000,00
TOTALE LOTTO A	=€	443.060,60

Approssimabile a
440.000,00 € (Quattrocentoquarantamila)
VALORE DI STIMA LOTTO "A"

18° QUESITO – LOTTO A

Il bene è pignorato per quota dell'intero, non è necessario formare lotti in natura.

19° QUESITO – LOTTO A

Il pignoramento grava sulla piena proprietà, il valore determinato è relativo a tale diritto.

20° QUESITO – LOTTO A

Nella proprietà risultano essere presenti tettoie e piccoli immobili precari costruiti con tubi in ferro per impalcature o piccoli profili in ferro o legno che non sono reputabili come immobili.



LOTTO – B -

Piena proprietà per la quota di 1/1 spettante a **XXXXXXXXXXXX** di fabbricato rurale sito in **Anghiari località Molin in Catorcio - Viaio.**

Il bene è catastalmente identificato

Catasto Fabbricati – Comune Anghiari – Foglio 29

Particella 101, cat. C/6, classe 2, mq. 115, Rendita € 231,63, località Viaio.

Con diritto all'ente comune censito al NCT del medesimo comune al foglio n°29 particella n°282.

1° QUESITO – LOTTO B

Si è provveduto a verificare la documentazione ex art.567 c.p.c. depositata in atti, che è risultata completa ed idonea ;

- la corretta ed esatta individuazione dei beni oggetto di esproprio in relazione ai dati catastali e dei registri immobiliari;
- i dati catastali effettivamente risultanti che sono quelli di seguito indicati e la corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati nell'atto di pignoramento;
- che non risultano servitù o altri vincoli trascritti dalle note di trascrizione e dai titoli di trasferimento;
- che non risultano iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento;
- che sussiste la continuità delle trascrizioni nel ventennio antecedente al pignoramento.

DISTINZIONE CATASTALE ATTUALE

Catasto Fabbricati Comune di Anghiari

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO							Indirizzo
	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	
1	29	101				C/6	2	115 Mq	134 Mq	€ 231,63	Località Viaio P.T.
Con diritto all'ente comune censito al NCT del medesimo comune al foglio n°29 particella n°282.											

2° QUESITO – LOTTO B

Ad integrazione della documentazione si è provveduto ad acquisire ed allegare:

- Planimetrie catastali, visure, estratto di mappa;
 - Copia integrale dei titoli di provenienza:
1. Atto di compravendita agevolata P.P.C. a rogito notaio Marco Fanfani di Sansepolcro del 09.06.1999 rep. N°49185 raccolta n°7449, registrato a Sansepolcro il 28.06.1999 al n°392 serie 1/V, trascritto ad Arezzo il 14.6.1999 ai nn.9711/6259.

3° QUESITO – LOTTO B

Il bene in oggetto non risulta gravato da pesi ed oneri.

Si precisa inoltre che sui beni pignorati non esistono vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità.



Per quanto alle formalità pregiudizievoli, alla data del 17.11.2017 presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Arezzo, risultano gravanti sul bene nel ventennio antecedente alla trascrizione del pignoramento, le seguenti:

ISCRIZIONI

- In data 17.02.2003 n°534 R.Part. e n°3510 R.G.

Avente per oggetto Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo atto Notaio Fanfani Marco rep.948 del 13.2.2003;

- In data 25.01.2007 n°262 R.Part. e n°1581 R.G.

Avente per oggetto Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo atto Notaio Morelli Giovanni rep.171/126 del 22.01.2007;

- In data 15.12.2009 n°1306 R.Part. e n°1937 R.G.

Avente per oggetto Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario atto Notaio Gambacorta Carmelo rep.102990/17046 del 10.12.2009.

TRASCRIZIONI

- In data 10.02.2017 n°47 R.Part.1937 e n° 1306 R.G.

Avente per oggetto pignoramento immobiliare del 25.01.2017 rep. 414 a favore BNT PORTFOLIO SPV S.R.L. con sede in Conegliano (TV) codice fiscale 04654140260, contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 per i beni di cui al lotto A e XXXXXXXXXXXXXXX, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 per i beni di cui al lotto B.

- In data 17.11.2017 n°50 R.Part.12218 e n° 17868 R.G.

Avente per oggetto pignoramento immobiliare del 20.10.2017 rep. 4508 a favore BNT PORTFOLIO SPV S.R.L. con sede in Conegliano (TV) codice fiscale 04654140260, contro XXXXXXXXXXXXXXX per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 per i beni di cui al lotto A e XXXXXXXXXXXXXXX, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 per i beni di cui al lotto B.

4° QUESITO – LOTTO B

Non esistono situazioni di condominio.

5° QUESITO – LOTTO B

Il bene non risulta gravato da censo, livello o uso civico; il diritto sui beni dei debitori pignorati è per la complessiva piena proprietà. I beni pignorati non risultano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

6° QUESITO – LOTTO B

Le formalità pregiudizievoli che dovranno essere cancellate sono quelle specificate in risposta al 3° quesito, di seguito si indicano i costi per l'annotazione di tali formalità precisando che solo successivamente al deposito delle annotazioni di cancellazione presso l'Agenzia del Territorio-



Servizi di Pubblicità immobiliare e quindi riscontro da parte dell'ufficio preposto, sarà possibile stabile con esattezza gli importi necessari:

- Annotazione su formalità ipoteca volontaria x mutuo n.3 (€ 35,00 per ogni annotazione)	€	105,00
- Annotazione su formalità pignoramento del 10.2.2017 (Di cui € 35 per tassa ipot. -€ 59 bollo - € 200 imp.ipot)	€	294,00
- Annotazione su formalità pignoramento del 17.11.2017 (Di cui € 35 per tassa ipot. -€ 59 bollo - € 200 imp.ipot)	€	<u>294,00</u>

TOTALE € **693,00**

Non si rilevano ulteriori pesi, oneri e limitazioni da cancellare o regolarizzare al momento della vendita a carico della procedura.

Per quanto alle regolarizzazioni urbanistico-catastali si rimanda a quanto indicato in risposta ai quesiti nn. 9-10 e 11.

7° QUESITO – LOTTO B DATI CATASTALI ATTUALI

Catasto Fabbricati Comune di Anghiari

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO							Indirizzo
	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	
1	29	101				C/6	2	115 Mq	134 Mq	€ 231,63	Località Viaio P.T.
Con diritto all'ente comune censito al NCT del medesimo comune al foglio n°29 particella n°282.											

Intestazione dell' immobile sopra indicato:

XXXXXXXXXXXXX nata ad Anghiari il 10.01.1968, C.F.(XXXXXXXXXXXXXXXXXX) Piena proprietà 1000/1000.

DESCRIZIONE DEL BENE

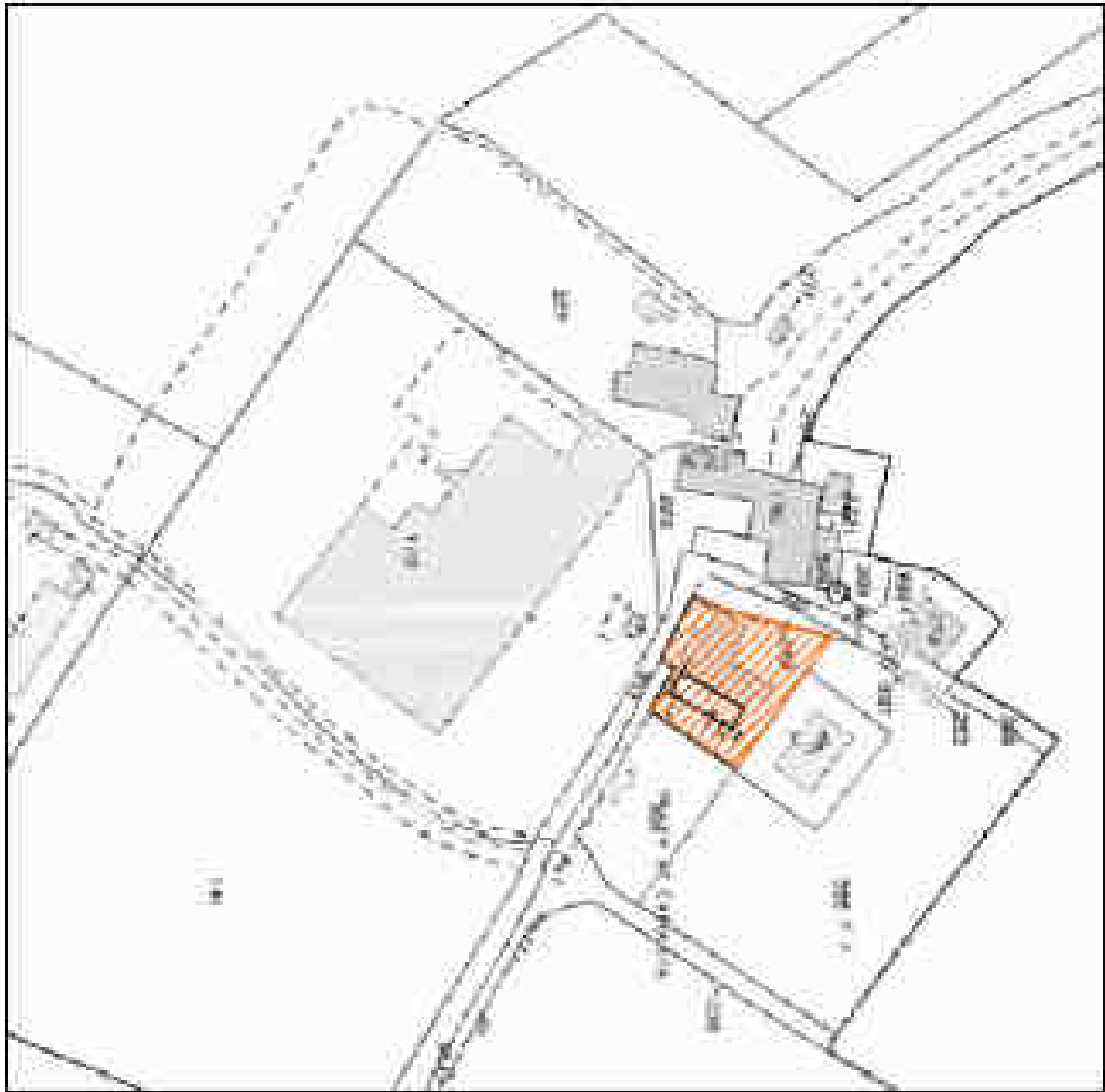
Annesso rurale ad uso magazzino agricolo con annesso resede esclusivo di terreno pertinenziale avente diritto su ente comune (aia) sito in Anghiari località Viaio facilmente raggiungibile da strada comunale, e ben evidente nell'allegata planimetria con velatura arancione.





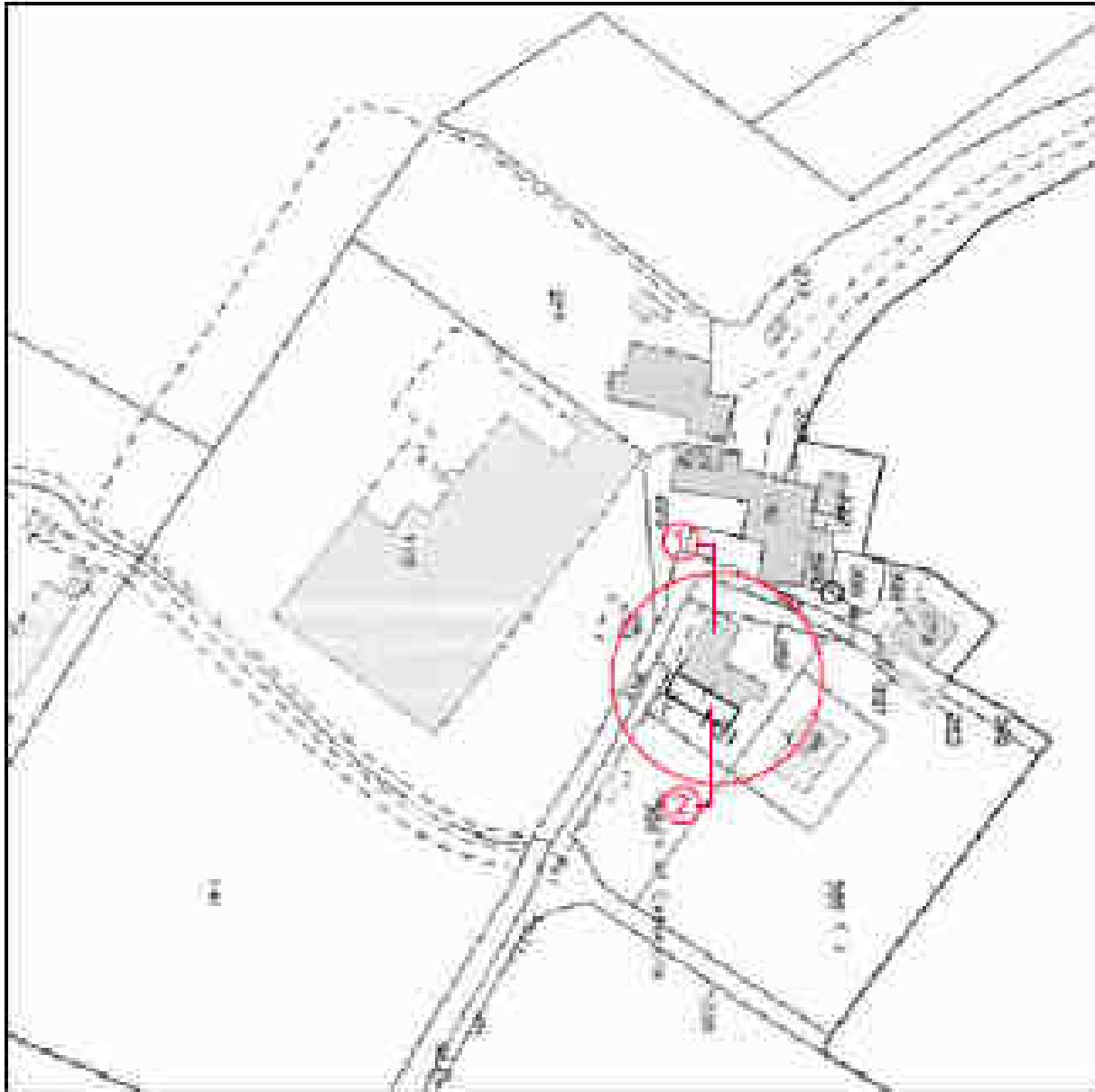
FOTO AEREA D'INSIEME IMMOBILI COMUNE DI ANGIARI FOGLIO N°29 – FONTE
CARTOTECA REGIONE TOSCANA ANNO 2021





Planimetria catastale foglio n°29 part.lla n°101.





Planimetria catastale foglio n°29 part.lla n°101.

Fabbricato indicato nella planimetria con il n° “1”

L’immobile, come detto, è costituito da una unità immobiliare ad uso magazzino agricolo ed essiccatoio di antica costruzione ad un solo piano fuori terra (part.lla n°101cat. C/6) con diritto alla corte comune (aia) identificato alla particella n°282. L’edificio in muratura si presenta a pianta regolare con forma ad L, con annesso resede pertinenziale esclusivo circostante.



Più specificatamente le caratteristiche del bene sono le seguenti:

Superficie lorda mq.134 altezza variabile da mt. 3 a mt. 4,70 circa il magazzino e mt. 6,80 circa l'essiccatoio; struttura in muratura di pietrame ed in parte a blocchi e mattoni, copertura in parte diruta con struttura in legno e manto in laterizio. L'immobile è sprovvisto di impianti e ad oggi si trova in pessime condizioni di manutenzione.

In aderenza al fabbricato sopra descritto è presente una costruzione (tettoia) con struttura in ferro e copertura con pannelli in lamiera (Fabb. N°2) di palese derivazione abusiva non strutturalmente conforme alle normative e quindi non condonabile.

Consistenza dei fabbricati

Per il calcolo delle superfici commerciali del bene si è fatto riferimento al Codice delle Valutazioni Immobiliari (edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle Entrate) che costituiscono uno standard di valutazione uniforme largamente condiviso, in grado di rappresentare un termine di raffronto professionale e un punto di riferimento per i valutatori italiani.

Seguendo tali indicazioni, il calcolo della superficie commerciale per immobili residenziali è dato dalla somma della superficie lorda (comprensiva quindi delle superfici delle pareti interne, di quelle perimetrali sino al massimo di 50 cm di spessore, delle pareti di divisione con altra proprietà al 50%), delle superfici "ponderate" (cioè ridotte secondo percentuali prestabilite) di locali accessori eventualmente presenti.

Tabella di Calcolo della Superficie Commerciale Fabbricati

	Stato di Manutenzione	Superficie Lorda				Superficie Commerciale	
Fabb. 1 –Piano Terra –	Scadente	mq	134,05	x	1	=mq	134,05
Resede						=mq	460,00

8° QUESITO – LOTTO B

La descrizione contenuta nel pignoramento è conforme a quella attuale per quanto ai dati catastali.

9° QUESITO – LOTTO B

Si dichiara la correttezza dei dati di identificazione catastale e la sostanziale corrispondenza delle relative planimetrie depositate in catasto in quanto, rispetto all'effettivo stato dei luoghi, non sussistono difformità rilevanti tali da incidere sul calcolo della rendita catastale.

10° QUESITO – LOTTO B

Nel regolamento urbanistico del comune di Anghiari la zona è ricompresa in zona agricola.

11° QUESITO – LOTTO B

A seguito delle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Anghiari si è potuto verificare che il fabbricato oggetto di pignoramento è stato edificato in data antecedente al 1° settembre 1967 e che per il medesimo non risultano presentate pratiche edilizie.



Per ciò che riguarda la costruzione urbanisticamente abusiva (tettoia), non risultano presentate richieste di concessioni in sanatoria. Tale costruzione, essendo non condonabile, dovrà essere rimossa/smontata e data l'entità e la conformazione della struttura si reputa opportuno valutare in € 5.000,00 (cinquemila) il costo per lo smontaggio e lo smaltimento dei relativi materiali.

12° QUESITO – LOTTO B

Il bene è in possesso ed uso degli esecutati XXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX.

13° QUESITO – LOTTO B

Dall'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio rilasciato dall'ufficio stato civile del comune di Anghiari, risulta che XXXXXXXXXXXX è coniugata con XXXXXXXXXXXX in regime di comunione dei beni.

14° QUESITO – LOTTO B

I coniugi non sono separati.

15° QUESITO – LOTTO B

L'immobile è sprovvisto di impianti.

16° QUESITO – LOTTO B

In considerazione della natura, della tipologia e delle caratteristiche del bene nonché della disposizione del fabbricato si predispone la vendita in unico lotto.

17° QUESITO – LOTTO B

Valore dei fabbricati: Escluso l'utilizzo di altri criteri di stima (a costo di costruzione, a capitalizzazione di reddito) in quanto meno attendibili rispetto alle attuali possibilità di realizzo a libero mercato, il valore del bene al presente momento è cercato per comparazione esaminando valori effettivi di mercato relativi a recenti compravendite di immobili con analoghe caratteristiche nel territorio comunale, considerato il bollettino OMI per il comune di Anghiari e preso atto dell'ubicazione del bene, la tipologia dei fabbricati, lo stato di conservazione e di manutenzione e altresì l'attuale permanere di una stagnazione del mercato immobiliare.

Osservando che:

- i valori di mercato attualmente praticati nel capoluogo del territorio relativi a fabbricati similari per caratteristiche dimensionali, tipologiche e costruttive, assunti informazioni presso Agenzie Immobiliari operanti nel mercato locale che confermano il valore indicato dal bollettino OMI e cioè che i prezzi, oscillano tra 485 e 680 euro di superficie commerciale;
- considerando che il bene non è ubicato nel capoluogo ma in campagna.

Tenuto conto dei valori sopra indicati si ritiene applicabile un valore unitario pari a 400 euro al mq. al quale è necessario applicare ulteriore parametrizzazione in base allo stato di conservazione e manutenzione dei singoli edifici. Per quanto al valore delle porzioni di terreno adibite a resede dei fabbricati si è fatto riferimento ai valori agricoli medi (VAM 2022) dei terreni compresi nelle regioni agrarie della provincia di Arezzo emessi dall'Agenzia delle Entrate che indica una



valutazione media per terreni a parco, sedimi rustici, giardini, orti familiari e resedi risulta pari a 80.000,00 €/Ha.

Pertanto si stima:

STIMA FABBRICATI LOTTO A									
	Stato di manutenzione	Superficie lorda		Valore unitario €/mq		Coefficiente parametrico		Valore di stima	
Fabb.1		mq	134,50	x	400,00	x		=€	53.800,00
resede		mq	460	x	8,00	x		=€	3.680,00
Totale valore Fabbricati Lotto B								=€	57.480,00

In considerazione del pessimo stato di manutenzione, della mancanza di impianti, dello scadente stato di conservazione, si ritiene di dover applicare a tale valore un abbattimento forfettario del 25% pertanto si calcola:

€ 57.480,00 – 25% = € 43.110,00

Quindi:

VALORE DI STIMA FABBRICATI	=€	43.110,00
COSTO PER LA DEMOLIZIONE DEGLI ANNESSI ABUSIVI	=€	5.000,00
TOTALE LOTTO B	=€	38.110,00

Approssimabile a

38.000,00 € (Trentottomila)

VALORE DI STIMA LOTTO "B"

18° QUESITO – LOTTO B

Il bene è pignorato per quota dell'intero, non è necessario formare lotti in natura.

19° QUESITO – LOTTO B

Il pignoramento grava sulla piena proprietà, il valore determinato è relativo a tale diritto.

20° QUESITO – LOTTO B

Non risultano immobili abusivi.



RIEPILOGO E DESCRIZIONE FINALE

LOTTO A

Comune di Anghiari frazione Toppole/Casale n°76

Fabbricati distinti al foglio n° 103 particella n°45 sub. 1,3,4;

Terreni posti in Anghiari frazione Toppole/Casale:

Foglio 102 p.lle 1-2-21-22-23-45-47-51-72-76-85-86-89-90-92-96-97-108-109;

Foglio 103 p.lle 47-48-49-52-53-112-113-115-118-119-121-123-124;

Confinanti con : Dinu/Pira, Chimenti, Valentini Luca, Bianchini, salvo se Altri.

VALORE DI STIMA LOTTO “A”

440.000,00 € (Quattrocentoquarantamila)

LOTTO B

Comune di Anghiari frazione Viaio “Molin di Catorcio”

Fabbricato con annesso resede esclusivo di terreno pertinenziale distinto al foglio n°29 particella n°101 con diritto alla corte comune (aia) foglio n° 29 particella n°282.

Confinanti con : Acquisti Alessandro/Emanuela/Giuliano/Paola/Roberto/Poggianti, Ligi Giorgio, Acquisti Andrea, Acquisti Giuseppa, salvo se Altri

VALORE DI STIMA LOTTO “B”

38.000,00 € (Trentottomila)

Sansepolcro lì 21/04/2023



In allegato si producono:

LOTTO A

- ALL.A1 – Documentazione fotografica;
- ALL.A2 – Visure e planimetrie catastali;
- ALL.A3 – Estratto pratiche edilizie;
- ALL.A4 – Copia titoli di provenienza;
- ALL.A5 – Estratto Atto di Matrimonio Valentini-Acquisti;
- ALL.A6 – Certificato destinazione urbanistica;
- ALL.A7 – Modulo di acquisizione dati;

LOTTO B

- ALL.B1 – Documentazione fotografica;
- ALL.B2 – Visure e planimetrie catastali;
- ALL.B3 – Copia titoli di provenienza;
- ALL.B4 – Estratto Atto di Matrimonio Valentini-Acquisti;
- ALL.B5 – Certificato destinazione urbanistica;
- ALL.B6 – Modulo di acquisizione dati;

