



# TRIBUNALE DI AREZZO

## ESECUZIONI IMMOBILIARI



**n. 162/2020 R.G.E.**



Alla S.V. Ill.ma Giudice Esecuzione:

**Dott.ssa ELISABETTA RODINO' DI MIGLIONE**



**Creditore procedente:**



Con sede in [redacted] Codice Fiscale [redacted]

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

Legale: Avv. [redacted]



Creditori intervenuti:

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



Creditori non intervenuti:



[redacted]  
Legale: Avv. [redacted]

[redacted]

**Sig. ra** [redacted]



Debitori:

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



**NUOVA PERIZIA del 25/10/2024**

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





**Parti nel procedimento di pignoramento:**

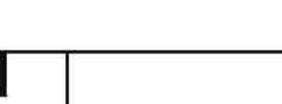
**CREDITORE PROCEDENTE:**

<p><b>Indirizzo:</b></p> <p>[Redacted]</p> <p><b>Mandataria gestione del credito:</b></p> <p>[Redacted]</p>	<p><b>Legale difensore:</b></p> <p>[Redacted]</p>
---	---



**CREDITORE INTERVENUTO:**

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



**CREDITORI NON INTERVENUTI:**

[Redacted]	<p><b>Legale difensore:</b></p> <p>[Redacted]</p>
[Redacted]	<p><b>Legale difensore:</b></p> <p>[Redacted]</p>
[Redacted]	[Redacted]
[Redacted]	[Redacted]



ASTE  
GIUDIZIARIE®  
**DEBITORI:**ASTE  
GIUDIZIARIE®

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

## NOMINA DEL C.T.U.

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

## PREMESSA

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

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

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

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

e



**INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI**

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

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

**IMPORTANTE:**

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

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

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

\*  
\*  
\*  
\*  
\*  
\*

<sup>1</sup> Il Lotto 1 è descritto da pag.6 a pag.44

<sup>2</sup> Il Lotto 2 è descritto da pag.45 a pag. 73

<sup>3</sup> Il Lotto 3 è descritto da pag.74 a pag. 117

<sup>4</sup> Il Lotto 4 è descritto da pag. 118 a pag.218

<sup>5</sup> APPENDICE AL LOTTO 4 DIVISIBILITA' IN NATURA da pag. 219 a pag.228.

## LOTTO 1

### Lotto 1: In risposta al Quesito n. 1

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

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

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

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

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

Il Giudice dispone che l'esperto estimatore:

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

#### RISPOSTA AL QUESITO:

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

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

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

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

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

**RISPOSTA AL QUESITO:**

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

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

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

Nella Atto di Convenzione Urbanistica del [REDACTED] Rep [REDACTED] Notaio [REDACTED] al punto 9 sono indicati i requisiti dei promittenti proprietari che dovessero acquistare il bene residenziale<sup>6</sup> senza svincolare l'immobile da parte del Comune di Montevarchi.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **PERTANTO**

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

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

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

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

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

**DETERMINA DI SVINCOLO DEL [REDACTED] (ALLEGATO 5)**

### **Lotto 1: In risposta al Quesito n. 2**

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

**Lotto 1: Documentazione catastale**

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

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

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

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

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

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

**Il negozio è identificato dal subalterno [REDACTED]**

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

Derivante da:

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

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

**Altri dati catastali:**

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

**Il primo posto auto scoperto è identificato dal subalterno [REDACTED]**

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

Derivante da:

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



ASTE GIUDIZIARIE

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

ASTE GIUDIZIARIE

MODULARIO P. - CA. 2. P. - 201

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

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

Mod. B (Nuova Classe Edilizia Urbana)

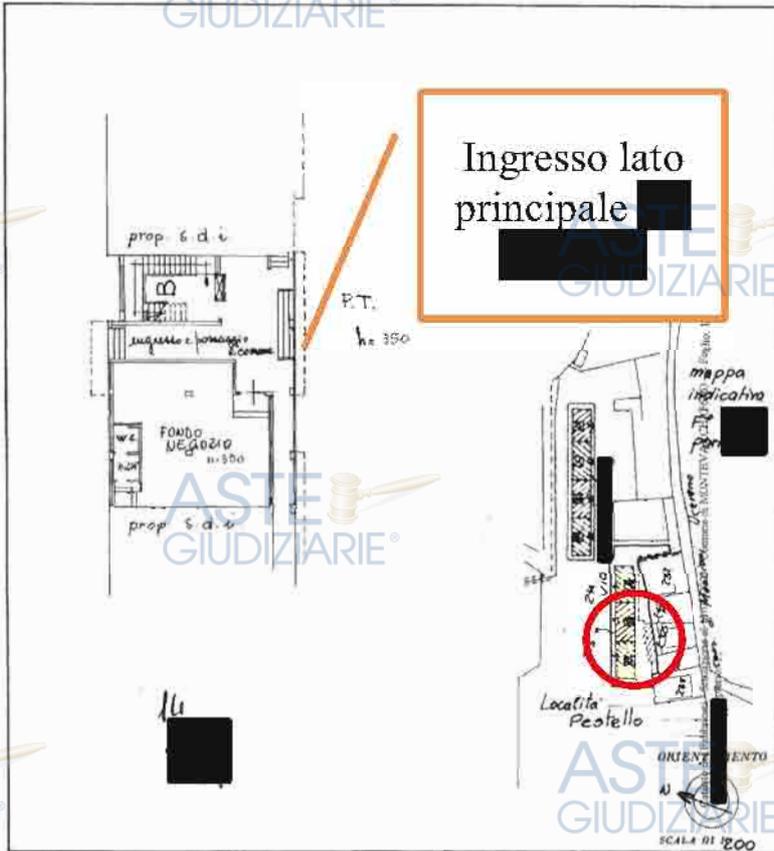
Lirc 50

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di MONTEVARCHI, vi Loc. Pestello Alto, [redacted]

Ditta [redacted]

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di [redacted]

ASTE GIUDIZIARIE



ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

Compilata da [redacted]

DATA PROT. N° [redacted]

Inscritto all'Albo dei geom. della Provincia di [redacted] n. 239

DATA Dicembre 1983

Firma: [redacted]

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

\*  
\*  
\*  
\*  
\*  
\*  
\*  
\*  
\*  
\*

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE



ASTE  
GIUDIZIARIE

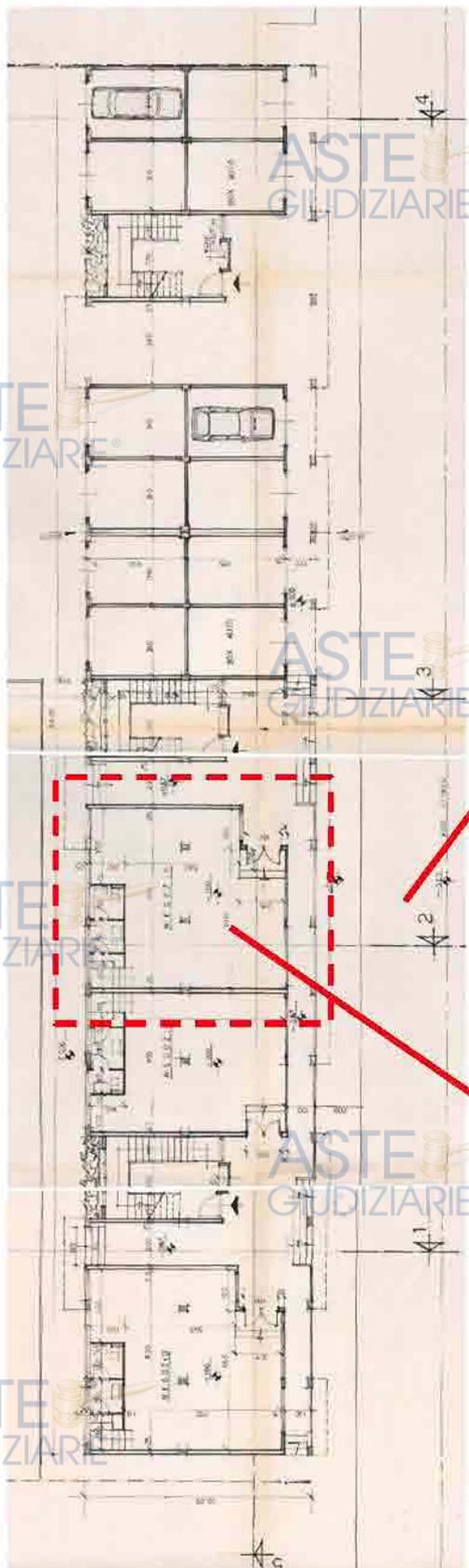
Lotto 1: **Planimetria ultimo progetto approvato**

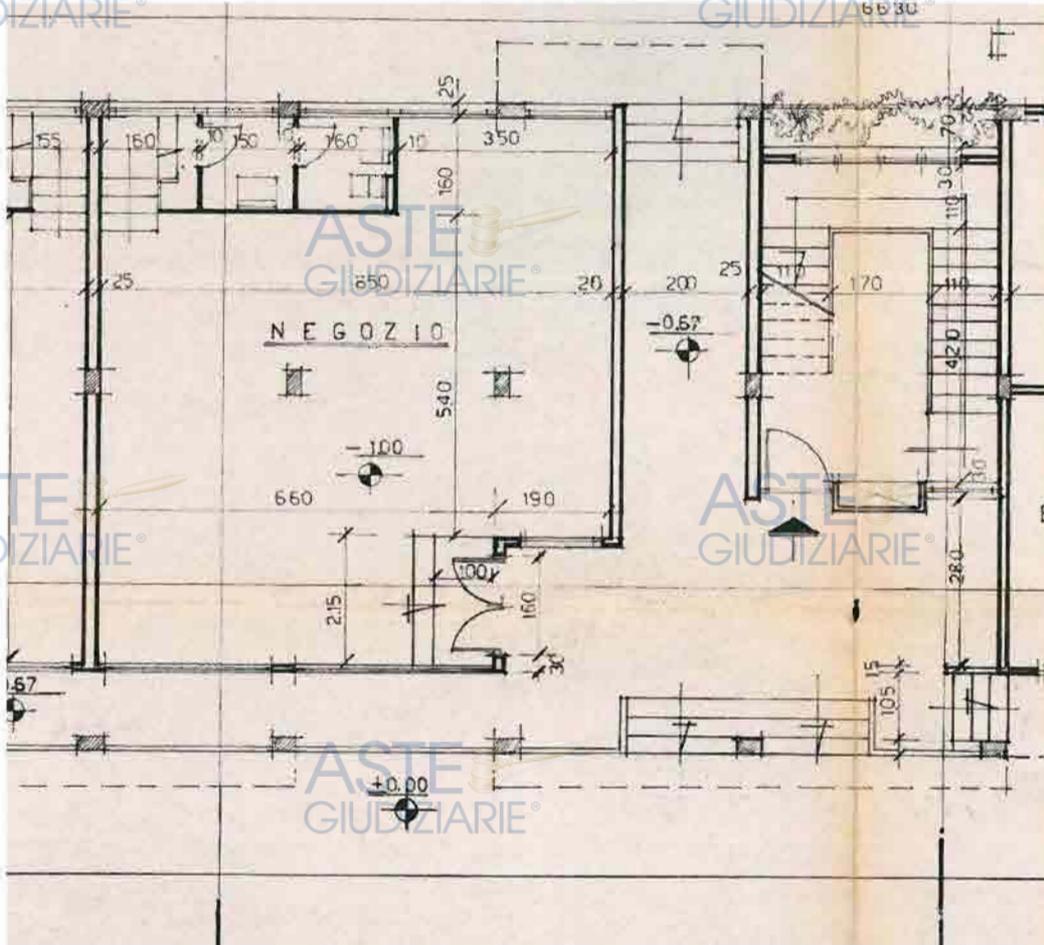
Comparto Pestello, Lotto 20  
Planimetria Piano terra

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

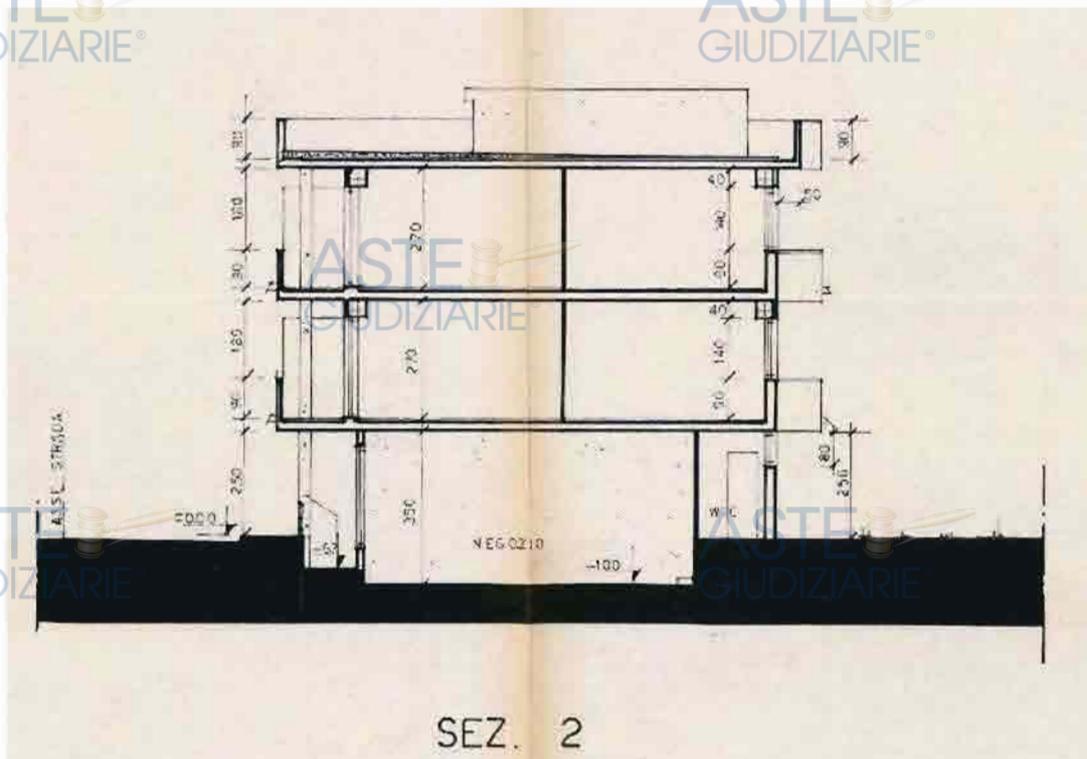
Prospetto principale su  
pizzale Via [REDACTED]

Negozi  
n°3





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



SEZ. 2



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

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

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

### Lotto 1: **Titoli di provenienza**

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

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

#### DESCRIZIONE DELLA PROVENIENZA:

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

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

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

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

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

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

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

### TABELLA ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

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

#### DESCRIZIONE:

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

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

**Soggetto a favore:** [REDACTED]

**Soggetto contro:** [REDACTED]

**Immobili a garanzia:** Tutti i Lotti della presente Perizia

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Nota di iscrizione  
Registro generale n. [REDACTED]  
Registro particolare n. [REDACTED] Presentazione n.91 del 27/1/2020

**Sezione A - Generalità**

Dati relativi al titolo

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

Dati relativi all'ipoteca o al privilegio

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

Altri dati

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione A

Richiedente [REDACTED]  
Indirizzo [REDACTED]

Dati riepilogativi

Unità negoziali 6 Soggetti a favore 1 Soggetti contro 3

**Contro**

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

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

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

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

**ERRORE**

\*

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

## **Lotto 1: In risposta al Quesito n. 4**

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

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

**Il negozio è individuato al n°3 e conta 56.30/1000 millesimi di valore condominiale.**

**Il negozio è autonomo in tutta la sua dotazione impiantistica ( energia, acqua e gas metano).**

Al momento attuale, il debitore esecutato ha dichiarato al sottoscritto c.t.u. che non sussistono spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla presente Perizia.

Il CTU ha richiesto esplicitamente all'amministratore condominiale il resoconto delle spese condominiali mensili non pagate ma ad oggi non risulta alcun conteggio ufficiale.

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

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

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

**Lotto 1: In risposta al Quesito n. 5**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **PERTANTO**

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

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

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

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

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

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

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

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

In seguito, il 30/07/2021 con pubblicazione nella Gazzetta Ufficiale (**ALLEGATO 46**), il comma 48, art. 31 legge 448/1998 è stato modificato dall'art. 22 bis del D.Lgs 108/2021 di conversione D.Lgs 77/2021. In base a detta modifica il **prezzo limite massimo di svincolo è di 5.000.00€.**

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

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

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

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

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

#### Modalità per l'eliminazione del vincolo:

I versamenti possono essere eseguiti nelle seguenti modalità:

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

#### Salvo verifica e diverse disposizioni del delegato alla vendita

### **Lotto 1: In risposta al Quesito n. 6**

*referisca dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli), indicando i costi a ciò necessari; verifichi presso la cancelleria civile del Tribunale:*

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

*più in particolare, per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:*

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

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

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

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

I costi per le **Annotazioni di cancellazione**, saranno determinate con esattezza dall'ufficio della Conservatoria dei Pubblici Registri Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate di Arezzo.

#### **A titolo informativo ed orientativo:**

I costi presunti per la Cancellazione di Trascrizioni e/o Iscrizioni (ipoteca volontaria, ipoteca giudiziaria, decreto ingiuntivo, ecc... comunque ad eccezione di mutuo) sono:

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

N.B.= se la cancellazione del pignoramento è dovuto per imposta ipotecaria a garanzia di mutuo, le presunte spese sono quelle indicate ai punti 1 e 2, mentre la spesa per il punto 3 è di € 262,00.

Il sottoscritto c.t.u. suggerisce di chiedere al notaio, che si occuperà della vendita coattiva, l'ammontare dei costi per le cancellazioni da effettuare presso la Conservatoria, oltre agli onorari professionali.

**Lotto 1: In risposta al Quesito n. 7**

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

**Lotto 1: Descrizione del Lotto 1**

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

\*  
\*  
\*  
\*  
\*  
\*  
\*  
\*  
\*  
\*

### Lotto 1: **Ubicazione**

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



### Lotto 1: **Descrizione del fabbricato**

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

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





Ingresso negozio



Ingresso negozio

### **Lotto 1: Descrizione degli accessi (pedonale e carraio)**

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

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

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



### Lotto 1: **Tipologia costruttiva**

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

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

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

### Lotto 1: **Caratteristiche interne ed esterne**

**Le finiture interne** dell'appartamento sono caratterizzate da:

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

**Le finiture esterne** dell'appartamento sono caratterizzate da:

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

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



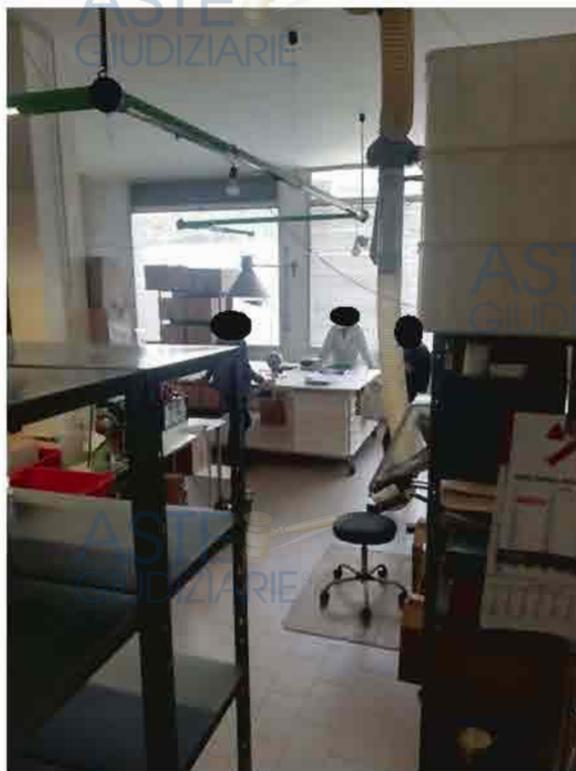
Particolare dell'accesso al negozio dal fronte principale del fabbricato



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



Interno del negozio. Particolare ingresso



Interno del negozio. Particolare vano principale



Interno del negozio: accesso al Bagno/antibagno



Interno del negozio: impianti



Interno del negozio. Finestra prospetto retrostante



Interno del negozio. Parete finestrata fronte principale del fabbricato

finiture interne e presenza di impiantistica



### Lotto 1: **Superficie commerciale**

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

Per il computo della superficie commerciale si deve considerare :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Il negozio ha un'altezza interna di Mt 3.50.

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

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

**Lotto 1: Condizioni di manutenzione**

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

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

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

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

**Lotto 1: Confini**

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

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

Lotto 1: **Dati catastali attuali**

Il Lotto 1 è identificato dalle seguenti Unità Immobiliari:

Dati della richiesta		Comune di MONTEVARCHI ( Codice: F656)										
Catasto Fabbricati		Provincia di AREZZO										
		Foglio: 14 Particella: [REDACTED]										
INTESTATI												
1	[REDACTED]										[REDACTED]	
2	[REDACTED]										[REDACTED]	
3	[REDACTED]										[REDACTED]	
4	[REDACTED]										[REDACTED]	
5	[REDACTED]										[REDACTED]	
Unità immobiliare dal 09/11/2015												
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita	
1	Urbana	14	[REDACTED]		Cens.	Zona	C/1	8	76 m <sup>2</sup>	Totale: 75 m <sup>2</sup>	Euro 2.731,85	Variazione di [REDACTED] - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo [REDACTED] no. T. [REDACTED]												
Notifica - [REDACTED] Partita [REDACTED] Mod.58 -												

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

Dati della richiesta		Comune di MONTEVARCHI ( Codice: F656)										
Catasto Fabbricati		Provincia di AREZZO										
		Foglio: 14 Particella: [REDACTED]										
INTESTATI												
1	[REDACTED]										[REDACTED]	
2	[REDACTED]										[REDACTED]	
3	[REDACTED]										[REDACTED]	
4	[REDACTED]										[REDACTED]	
5	[REDACTED]										[REDACTED]	
Unità immobiliare dal 09/11/2015												
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita	
1	Urbana	14	[REDACTED]		Cens.	Zona	C/6	1	15 m <sup>2</sup>	Totale: 15 m <sup>2</sup>	Euro 37,18	Variazione di [REDACTED] - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo [REDACTED] no. T. [REDACTED]												
Notifica - [REDACTED] Partita 6463 Mod.58 -												

Dati della richiesta	Comune di MONTEVARCHI ( Codice: F656)
Catasto Terreni	Provincia di AREZZO Foglio: 14 Particella: [REDACTED]

Area di enti urbani e promiscui dal 08/02/2002

N	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m <sup>2</sup> ) ha are ca	Deduz	Reddito	
1	14	[REDACTED]			ENTE URBANO	18,40		Domenicale	Agrario
TIPO MAPPALE da [REDACTED] protocollo [REDACTED] atti dal 08/02/2002 TIPO MAPPALE N. 43 DEL 27/07/1984 (n. [REDACTED])									
Notifica						Partita	1		

**Lotto 1: Pertinenze esclusive**

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

**Lotto 1: Quote millesimali**

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

**2. Calcolo del valore delle unità immobiliari espresso in millesimi**

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

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



**Lotto 1: In risposta al Quesito n. 9**

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

come già anticipato al quesito 1,

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

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

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

**Lotto 1: In risposta al Quesito n. 10**

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

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

**Disciplina urbanistica al momento vigente**

UTOE: Montevarchi

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

**NORMATIVA VIGENTE SULL'AREA**

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

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

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

Zona residenziale.

Zona omogenea B interna al centro abitato.

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

Nessun Vincolo ricadente sul territorio.

Non è necessario estrarre certificato di destinazione urbanistica.

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

## **Lotto 1: In risposta al Quesito n. 11**

*indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico – edilizia, l'Esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto degli artt. 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n.47, e 46 comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, indicando i costi per l'eventuale ripristino nel caso in cui l'abuso non sia sanabile; dovrà altresì procedere alla verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali somme già corrisposte o da corrispondere;*

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

### **Lotto 1: Titoli precedenti autorizzativi**

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

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

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

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

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

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

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

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

### **Lotto 1: ABITABILITÀ**

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

**Lotto 1: Verifica conformità edilizia**

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

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

**Lotto 1: I costi per la conformità edilizia**

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

**LIMITI E RISERVE**

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

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

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

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

**Lotto 1: In risposta al Quesito n. 12**

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

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

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

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

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

Come anticipato al **Quesito 5**, per esplicita richiesta del Giudice dott.sa Lucia Bruni del 14 settembre 2022, l'ufficio Servizio Urbanistica con Determinazione n° [REDACTED] del 28 ottobre [REDACTED] (**ALLEGATO 48**) ha determinato in € 55.221,00 il prezzo massimo di cessione dell'immobile ferme restando tutte le clausole e condizioni previste nel sopra citato Atto di Convenzione (art. 9, 10,11) e nella misura massima del 4% del prezzo di cessione il canone annuo di locazione (equivalente a € 2208,84 annui e € 184,07 suddivisa per ciascuna quota mensile).

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

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

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

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

Dalla ricerca svolta presso le principali agenzie immobiliari della zona di Montevarchi è emerso che i prezzi di locazione dei negozi nella zona Pestello è di circa **8.30 €/m<sup>2</sup>**. Al momento attuale, i prezzi in centro arrivano fino a 10.00€/mq ma per la zona periferica e senza particolare transito o attrattiva il prezzo può essere molto inferiore.

Locale commerciale, Città, Montevarchi  
€ 500/mese

Montevarchi Centro, studio casario propone in locazione fondo commerciale in privilegiata posizione di intenso passaggio, composto da due vani, vetrina, bagno. Ottime condizioni. CHIAMAICI NUCLEO E ALTERNATIVE [REDACTED]

Contatta [REDACTED]

---

Locale commerciale viale Armando Diaz, Città, Montevarchi  
€ 600/mese

Montevarchi zona Giglio  
Montevarchi affitta fondo commerciale con due vetrine composte da due locali, oltre servizio ed ampio verde esclusivo. [REDACTED]

Contatta [REDACTED]

**8.33€/mq**

**8.57€/mq**

Locale commerciale, Città, Montevarchi

€ 750/mese

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

8.33€/mq

Locale commerciale, Città, Montevarchi

€ 600/mese

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

9.23€/mq

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

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

**Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato**

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 1

Provincia: AREZZO  
Comune: MONTEVARCHI  
Fascia/zona: Semiservizi/ZONA PESTELLO, CIMITERO, VIA CHIANTICIANA STAZIONE, VIA BUZZACOLI VALE CADORNA, V. UVALE STADIO, PIAZZA REPUBBLICA, VIA VESPUCCI  
Codice di zona: C1  
Microzona catastale n. 2  
Tipologia prevalente: Alloggiazioni  
Destinazione: Commerciale

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

**VALORE O.M.I medio è di:**  
**€ 9,40/Mq**

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

(periodo: Anno 2021 - 1° semestre)

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

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

**€ 8,85 al metro quadrato**

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

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

**Lotto 1: In risposta al Quesito n. 13**

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

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

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

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

**Lotto 1: In risposta al Quesito n. 14**

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

Nulla in proposito.

\*  
\*  
\*  
\*

**Lotto 1: In risposta al Quesito n. 15**

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

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

**Lotto 1: Impianto di trattamento degli scarichi reflui**

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

**Lotto 1: Impianto di aerazione nel bagno**

Il bagno del negozio è dotato di aperture finestrate.

**Lotto 1: Impianti elettrici**

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

**Lotto 1: Impianto idrico**

L'adduzione idrica è collegata al servizio idrico pubblico.

**Lotto 1: Impianto di riscaldamento**

L'impianto di riscaldamento e produzione di acqua calda sanitaria è autonomo ed è provvisto di una caldaia murale, collocata all'interno del negozio nella zona di accesso al servizio igienico. L'uscita dei fumi della caldaia è posta in facciata al fabbricato nella parete immediatamente adiacente alla caldaia. Tale metodo ad oggi non è a norma e si reputa necessario indicare la necessità di effettuare soluzioni tecnologiche alternative o opere edili per realizzare l'uscita dei fumi della caldaia al di sopra della copertura del fabbricato. L'eventuale adeguamento dell'impianto ha un costo di circa 3.000,00€

La caldaia ha potenza di 24 kW.

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

**Lotto 1: In risposta al Quesito n. 16**

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

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

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

**Lotto 1: In risposta al Quesito n. 17**

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

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

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

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

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

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

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

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

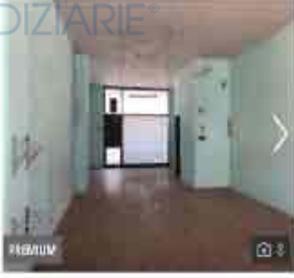
Dalla ricerca svolta presso le principali agenzie immobiliari della zona del Valdarno superiore è emerso che i prezzi di vendita dei negozi nella zona Pestello è di circa **1.100,00 €/m<sup>2</sup>**.

Al momento attuale, i prezzi in centro arrivano fino a 1800.00€/ m<sup>2</sup> ma per la zona periferica di Montevarchi e senza particolare transito o attrattiva il prezzo può essere molto inferiore.

	<p>Locale commerciale con laboratorio viale Giacomo Leopardi, Città, Montevarchi</p> <p>€ 89.000 <small>100 m<sup>2</sup></small></p> <p>vendiamo locale al piano primo in edificio con destinazione commerciale/direzionale/artigianale in ottimo stato munito di impianti e servizi, già libero. Adatto sia per essere trasformato in dirizionale che come di utilizzo artigianale accessorizzato da un posto auto coperto privato</p> <p>PREMIUM</p> <p>CONTATTA</p>
	<p>Locale commerciale via Isonzo, Pestello, Ginestra, Montevarchi</p> <p>€ 110.000 <small>90 m<sup>2</sup></small></p> <p>LOCALE COMMERCIALE Montevarchi (AR) - Pestello</p> <p>Locale commerciale in vendita a Montevarchi (AR) con doppio ingresso. Collocato al piano terra, con doppio ingresso da via Isonzo e via La Familiare, mq 90 di locale commerciale adatto a negozio o...</p> <p>PREMIUM</p> <p>CONTATTA</p>

**1271.00€/mq**

**1100.00€/mq**



Locale commerciale via Aretina, Levane, Montevarchi

€ 85.000

renditi fondo ad uso commerciale, situato in ottima zona di passaggio, di 83 mq con servizio. Subilo. Diquilibrato. Cl. energ. G

---



Locale commerciale, Pestello, Ginestra, Montevarchi

€ 60.000

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

1024.00€/mq

1034.00€/mq

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

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

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 1

Provincia: AREZZO  
Comuni: MONTEVARCHI  
Fascia/zone: Territorio (ZONA PESTELLO, CIMITERO, VIA CANTONIANA STAZIONE, VIA BURTAGLIA, VIALE CADORINI, V. IRE, STADIO, PIAZZA REPUBBLICA, VIA VESPUCCI)  
Codice di zona: C1  
Microzona catastale n.º:  
Tipologia prevalente: Attività di commercio  
Destinazione: Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/M)	Valore Locazione (€/mq x mens)		Superficie (L/M)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	NORMALE	750	1.150	1	3,8	5,7	4
Negozi	NORMALE	1.250	2.150	1	7	11,8	4

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

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

(periodo: Anno 2021 - 1° semestre)

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

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

**€ 1.400,00 al metro quadrato**

Lotto 1:

**Stima complessiva**

Il sottoscritto CTU, tenuto conto di:

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

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

Il CTU ritiene che **il più probabile valore di mercato del Lotto 1** sia:**€ 108.616,00**

(in lettere: centottomilaseicentosedici/00)

**Oltre a previo versamento dell'intera somma per l'affrancazione dal vincolo PEEP**Il CTU ritiene che **il più probabile prezzo di vendita all'asta** (con arrotondamento) **del Lotto 1** sia:**€ 92.300,00**

(in lettere: novantaduemilatrecento/00)

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

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

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

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

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

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

## **Lotto 1: In risposta al Quesito n. 18**

*se l'immobile è pignorato solo pro quota:*

- verifichi l'esistenza di eventuali trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli anche sulle quote non pignorate a carico di tutti i comproprietari;

- verifichi se l'immobile sia divisibile in natura e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti indicando il valore di ciascuno di essi, tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro;

- in caso di terreni, predisponga in allegato alla perizia un'ipotesi di frazionamento, e solo una volta intervenuta l'approvazione da parte del giudice, sentite le parti, proceda alla conseguente pratica, anche senza il consenso del proprietario, allegando i tipi debitamente approvati dall'Ufficio competente;

- se l'immobile non è divisibile proceda alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c.; fornisca altresì la valutazione della sola quota, quale mera frazione del valore stimato per l'intero immobile;

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

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

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

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

**€ 46.150,00**

(in lettere quarantaseimilacentocinquanta/00)

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

	Quota di proprietà SUPERFICARIA	Valore stimato	Valore della singola quota di proprietà
[REDACTED]	1/4	€ 92.300,00	€ 23.075,00
[REDACTED]	1/4	€ 92.300,00	€ 23.075,00
[REDACTED] (non esecutato)	1/4	€ 92.300,00	€ 23.075,00
[REDACTED] (non esecutato)	1/4	€ 92.300,00	€ 23.075,00
<b>totale</b>	<b>1/1</b>		<b>€ 92.300,00</b>
<b>Somma valore U.I. esecutata oltre a somma per affrancazione</b>	<b>1/2</b>		<b>€ 46.150,00</b>



**LOTTO 2****Lotto 2: In risposta al Quesito n. 1**

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

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

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

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

**STORIA CATASTALE**

Il terreno NCT fg. 33 part. ████████ deriva, giusta frazionamento del 29 giugno 2006 protocollo n. ████████ atti dal 29 giugno 2006 (n. ████████), dal frazionamento della part. ████████ di mq. 19600.

Il terreno NCT fg. 33 part. ████████ deriva, giusta frazionamento del 29 giugno 2006 protocollo n. ████████ in atti dal 29 giugno 2006 (n. ████████), dal frazionamento della part. ████████ di mq. 7155.

**PROVENIENZE STORICHE****Lotto 2: In risposta al Quesito n. 2**

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

**Lotto 2: Documentazione catastale**

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

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

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

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

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

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

Derivante da:

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

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

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

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

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

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

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

Derivante da:

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

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

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

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

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

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

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

Derivante da:

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

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

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

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

- Qualità: seminativo arborato
- Classe: 3
- Superficie: 7340 mq
- Reddito dominicale: € 34,12
- Reddito Agrario: € 18,95

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

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

Derivante da:

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

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

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

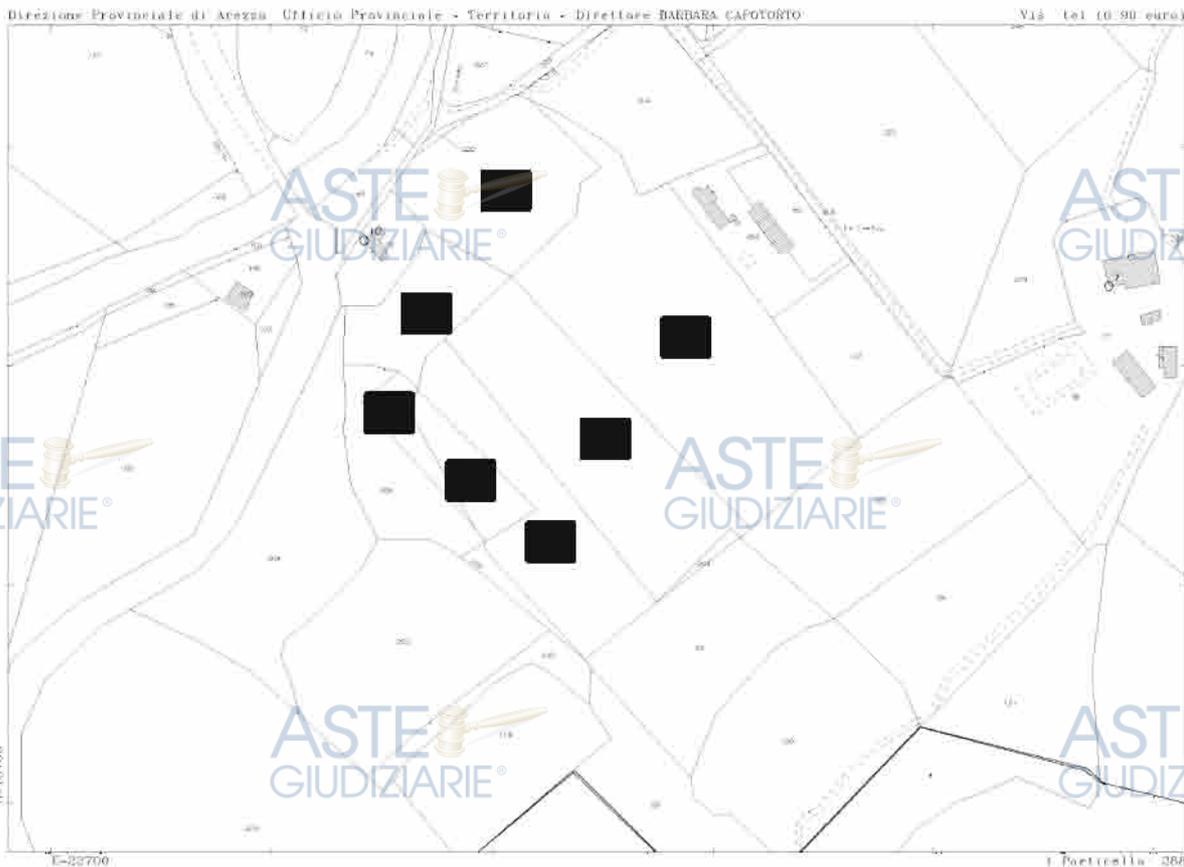
- Voltura in atti dal [REDACTED] per Atto di Compravendita ( [REDACTED] del [REDACTED] Repertorio n° 3 [REDACTED] rogante Notaio [REDACTED] di San Giovanni Valdarno e registrato in Montevarchi il [REDACTED] vol. [REDACTED] e Trascritto il [REDACTED] ai numeri [REDACTED] (Allegato 15).

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

- Qualità: bosco misto
- Classe: 1
- Superficie: 2.553 mq
- Reddito dominicale: € 3,30
- Reddito Agrario: € 0,79

\*  
\*  
\*  
\*  
\*  
\*  
\*  
\*  
\*

**Lotto 2: Mappa catastale dei terreni part.**



**Lotto 2: Planimetria ultimo progetto approvato**

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

14 MAR. 2008

COMUNE DI BUCINE

Copia per [redacted] il Comune, [redacted] il richiedente

Data: [redacted] Prot. [redacted]

Cod. [redacted]

COMUNE DI BUCINE  
Provincia di Arezzo

Consegna in carta  Carta  e-mail

Il foglio redimenzionato/conservato

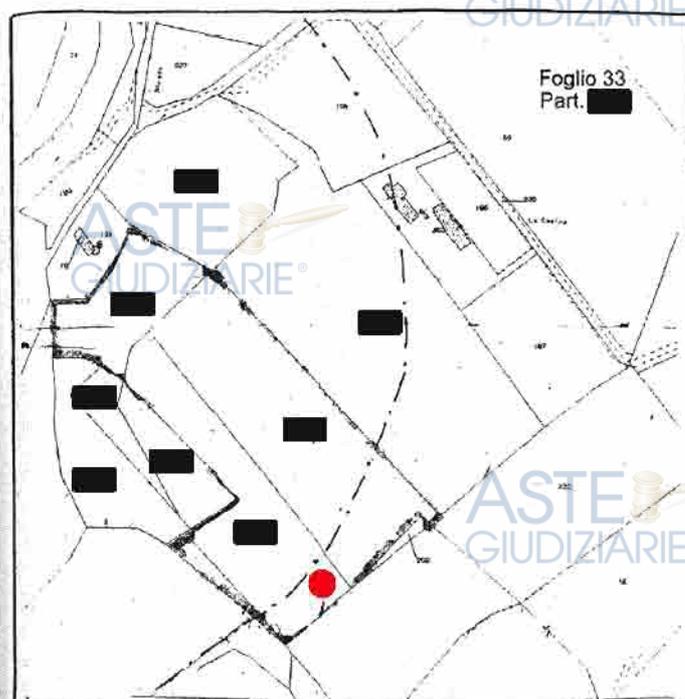
ALL'UFFICIO URBANISTICA ED EDILIZIA PRIVATA  
DEL COMUNE DI BUCINE

PRATICA EDILIZIA INTESTATA A: (Indicare Cognome/Nome o Impresa)

Sig. [redacted]

1.  Comunicazione di inizio dei lavori edili  
 Comunicazione ai sensi dell'art. 3 comma 8 D.Lgs. 494/1996

2. Pratiche edilizie di riferimento:  
 DA PERFORAZIONE POZZO n. [redacted] del [redacted]



PLANIMETRIA CATASTALE

Scala 1:2.000

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

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

DESCRIZIONE DELLA PROVENIENZA:

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

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

**Lotto 2: In risposta al Quesito n. 3**

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

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

**TABELLA ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI**

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

## DESCRIZIONE:

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

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

**Soggetto a favore:** [REDACTED] (Cod. Fisc.: [REDACTED])

**Soggetto contro:** [REDACTED]

**Immobili a garanzia:** Tutti i Lotti della presente Perizia

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

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

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

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

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

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

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

**2- TRASCRIZIONE CONTRO** del [REDACTED] (ALLEGATO 8), trattasi di:

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