

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.

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

Lotto 2: In risposta al Quesito n. 4

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

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

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

Lotto 2: In risposta al Quesito n. 5

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

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

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

Non è possibile riscattare o eliminare tale servitù.

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 diffomità urbanistico-catastali;

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

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

A titolo informativo ed orientativo:

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

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

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

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

Lotto 2: In risposta al Quesito n. 7

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

Lotto 2: Descrizione del Lotto 2

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

Tutta la zona è a destinazione Agricola.

I terreni sono in leggero declivio verso Nord Ovest.

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

Lotto 2: Descrizione degli accessi (pedonale e carroia)

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



**INGRESSO CON
SERVITU DI PASSO**



INGRESSO SENZA
SERVITU'



INGRESSO SENZA
SERVITU'

Lotto 2: Tipologia e caratteristiche

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

Non sono presenti alcune colture in particolare.

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

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

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

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

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





Tettoie di vario tipo per protezione materiali, fieno e animali



Ingresso carrabile privo di servitù di passo



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



Tettoia grande cece baracca

Lotto 2: Superficie commerciale

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

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

Lotto 2: Esposizione (orientamento delle pendenze)

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

Lotto 2: Condizioni di manutenzioneDal sopralluogo effettuato in data 18/05/2021, il **Lotto 2** si presenta in buono stato conservativo.**Lotto 2: Dati catastali attuali**

Il Lotto 2 è identificato dalle seguenti Unità Immobiliari:

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

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

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

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

Lotto 2: Confini

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

**Lotto 2: Pertinenze esclusive**

Nulla in proposito.

Lotto 2: Quote millesimali

Nulla in proposito.

Lotto 2: In risposta al Quesito n. 8

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

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

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

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

Lotto 2: In risposta al Quesito n. 9

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

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

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

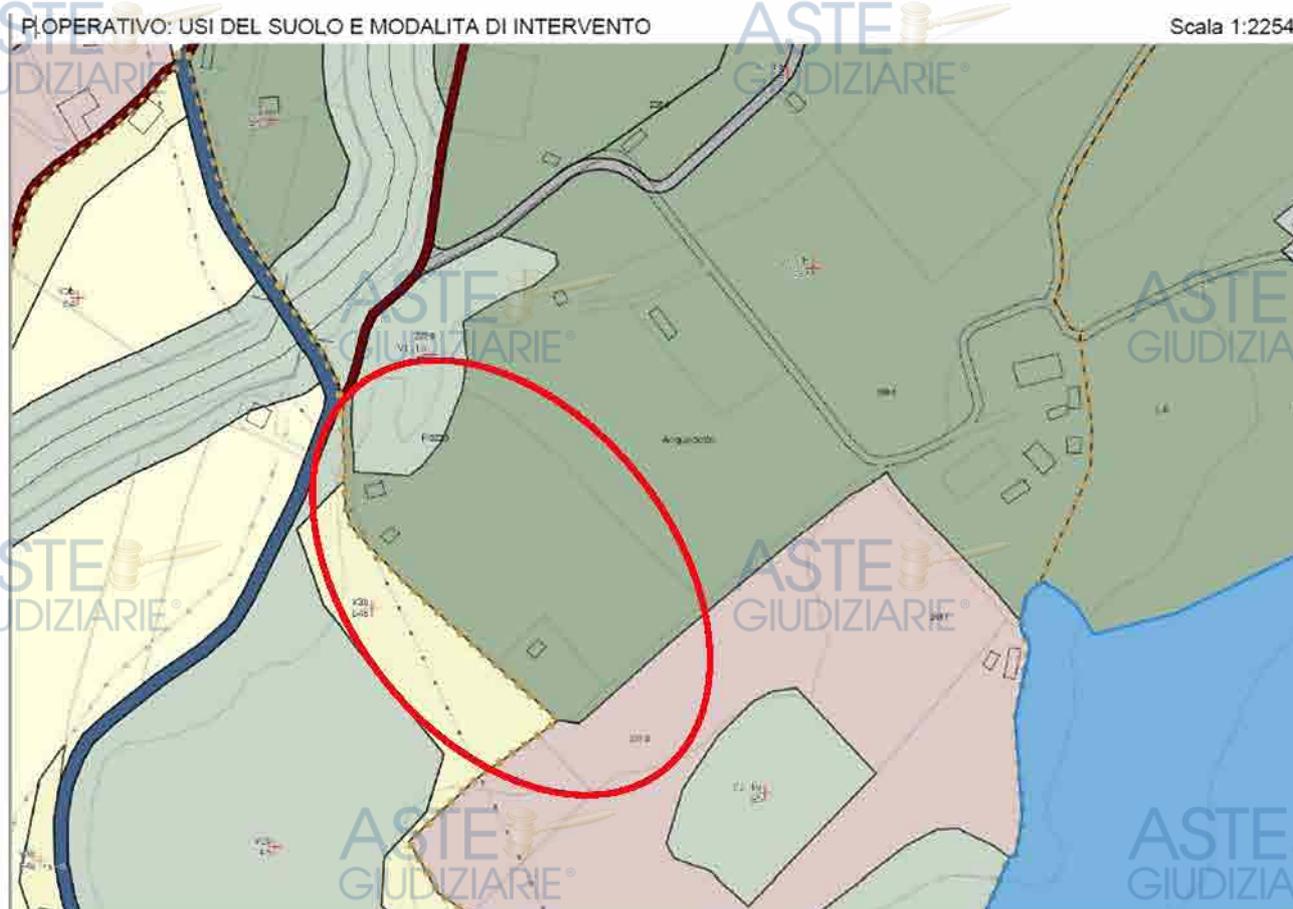
Lotto 2: In risposta al Quesito n. 10

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

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

Disciplina urbanistica al momento vigente

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



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

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

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

*
*
*



Cartografia del PIT con valenza di Piano Paesaggistico



Cartografia del PIT con valenza di Piano Paesaggistico



Lotto 2: In risposta al Quesito n. 11

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

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

Lotto 2: Titoli precedenti autorizzativi

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

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

Lotto 2: Abitabilità

Nulla da segnalare

Lotto 2: Abusi edilizi

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

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

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

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

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

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

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

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

COSTI PER IL RIPRISTINO DEI LUOGHI:

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

Provincia di Arezzo - 2021

Codice regionale: TOS21_17.N05.007.065

Voce: 007 - Delimitazione e protezione aree a rischio

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

Prezzo senza S. G. a m² € 13,88750

Spese generali € 2,08313

Prezzo a m² € 15,97063

Codice regionale: TOS21_01.A03.001.003

Voce: 001 - Demolizione totale o parziale di fabbricati

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

Prezzo senza S. G. e Util a m³ € 88,67068Prezzo a m³ € 112,16841

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

Manodopera € 77,09780

Incidenza manodopera 68,73 %

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

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

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

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

Lotto 2: I costi per la conformità catastale

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

LIMITI E RISERVE

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

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

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

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

Lotto 2: In risposta al Quesito n. 12

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

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

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

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

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

Lotto 2: I prezzi di locazione (terreni)

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

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

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

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

Lotto 2: In risposta al Quesito n. 13

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

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

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

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

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

Attualmente [REDACTED] è in stato libero.

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

Lotto 2: In risposta al Quesito n. 14

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

Nulla in proposito.

Lotto 2: In risposta al Quesito n. 15

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

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

Lotto 2: Impianto di trattamento degli scarichi reflui

Non presenti

Lotto 2: Impianti elettrici

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

Lotto 2: Impianto idrico

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

Lotto 2: In risposta al Quesito n. 16

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

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

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

Lotto 2: In risposta al Quesito n. 17

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

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

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

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

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

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

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

	<p>Terreno in via di Montozzi, s.n.c. Bucine</p> <p>8.000 €</p> <p>1.800 m² Non edificabile</p> <p>Contatta</p> <p>Contatta</p> <p>Salva</p>	4.44€/mq
	<p>Terreno a Bucine</p> <p>650.000 €</p> <p>150.000 m² Non edificabile</p> <p>Podere di circa 15 ettari, terreno seminativo, Sono presenti immobili da ristrutturare a civile abitazione e annessi. Comoda posizione.</p> <p>Contatta</p> <p>Contatta</p> <p>Salva</p>	4.33€/mq

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

15.000 €

5.840 m2 - Non edificabile

prezzo Effabile

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

Terreno agricolo Strada Provinciale Procacci, Bucine

€ 55.000 € 9.398/m²

Uliveto con bosco

In Loc. San Pancrazio in posizione collinare esposta al sole vediamo uliveto di circa tre ettari con 500 piante di Ulivo. Troviamo inoltre quasi sei ettari di bosco. All'interno dell'uliveto è stata realizzata una

[Contatta](#)

Terreno agricolo, Bucine

€ 50.000 € 70.000/m²

Bucine, frazione collinare vendiamo appozzamento di terreno di circa 3 ettari quasi completamente ad ulivatura buona, il terreno è terrazzato quindi facilmente lavorabile e presenta un annesso agricolo di circa 50 mq in ottime condizioni con locolare.

[Contatta](#)

2.56€/mq

0.64€/mq

1.66€/mq

Lotto 2: Quotazioni VAM (TERRENI)

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

Ufficio del territorio di AREZZO

Data: 30/11/2021 Ora: 11:29:40

Valori Agricoli Medi della provincia

Annualità 2021

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

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

CULTURA	REGIONE AGRARIA N° 3 COLLINE VALDARNO Comuni di: BUCINA, CAPOLONA, CASTELFRANCO DI SOPRA, CASTIGLIONE FIBROCHE, CAVRIGLIA, LATERINA, LORO CIUFFENNA, MONTEVAACHI, PERGINE VALDARNO, PIANDESCO, SAN GIOVANNI VALDARNO, TERRANOVA BRACCIOLENI, CASTELFRANCO PIANBISCO, LATERINA PERGINE VALDARNO			REGIONE AGRARIA N° 4 VALTHERINA Comuni di: ANGHILARI, MONTECHI, SAN SEPOLCRO		
	Valore (Euro/ha)	Sup. (ha)	Cultura più coltivata	Valore (Euro/ha)	Sup. (ha)	Cultura più coltivata
BOSCO CEDUGO E MISTO	4000,00	SI	SI	4000,00	SI	SI
BOSCO DI ALTI FUSTI	4400,00			4400,00		
CASAGNETO DA FRUTTO	4700,00			4700,00		
CULTURE IN SERRA	30000,00			30000,00		
CULTURE ORTIVE A PIENO CAMPO	50000,00			50000,00		
FRUTTETO SPECIALIZZATO	22000,00			16000,00		
INCOLTO PRODUTTIVO E STERILE	1500,00			1500,00		

Ufficio del territorio di AREZZO

Data: 30/11/2021
Ora: 11.29.40

Valori Agricoli Medi della provincia

Annualità 2021

Dati Pronunciamento Commissione Provinciale
n. del 24/05/2021Pubblicazione sul BUR
n.22 del 03/06/2021

REGIONE AGRARIA N° 3 COLLINE VALDARNO Comuni di: BUCINE, CAPOLONA, CASTELFRANCO DI SOPRA, CASTIGLION FIBOCCHI, CAVRIGLIA, LATERINA, LORO CIUFFENNA, MONTEVARCHI, PERGINE VALDARNO, PIANDISCO, SAN GIOVANNI VALDARNO, TERRANUOVA BRACCIOLE, CASTELFRANCO PIANDISCO, LATERINA PERGINE VALDARNO	REGIONE AGRARIA N° 4 VALTIBERINA Comuni di: ANGHILARI, MONTERCHI, SAN SEPOLCRO
--	--

COLTURA	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive
PARCO, SEDIMI RUSTICI, GIARDINI, ORTI FAMILIARI E RESEDI	80000,00				80000,00			
PASCOLO	2100,00				2100,00			
SEMINATIVO ARBORATO INTENSIVO	24000,00			1-TRATTASI DI TERRENO CLASSIFICATO CATASTALMENTE DALLA 1 ALLA 3 CLASSE)	25000,00			1-TRATTASI DI TERRENO CLASSIFICATO CATASTALMENTE DALLA 1 ALLA 3 CLASSE)
SEMINATIVO ARBORATO ORDINARIO	6000,00				6000,00			
SEMINATIVO IRRIGUO	26000,00			2-TRATTASI DI SEM. NUDO O ARBORATO INTENSIVO CON IMPIANTI FISSI O MOBILI)	28000,00			2-TRATTASI DI SEM. NUDO O ARBORATO INTENSIVO CON IMPIANTI FISSI O MOBILI)
SEMINATIVO NUDO INTENSIVO	24000,00			1-TRATTASI DI TERRENO CLASSIFICATO CATASTALMENTE DALLA 1 ALLA 3 CLASSE)	25000,00			1-TRATTASI DI TERRENO CLASSIFICATO CATASTALMENTE DALLA 1 ALLA 3 CLASSE)

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

VALORE V.A.M. medio è di:
€ 2,00/Mq (€20.000,00/Ha)**Lotto 2: Stima del più probabile valore di mercato per i terreni agricoli**

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

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

Lotto 2:

Stima complessiva

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

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

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

(in lettere: VENTISETTEMILASEICENTODICIOTTO/00)

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

(in lettere: VENTITREMILACINQUACENTO/00)

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

Lotto 2: In risposta al Quesito n. 18

se l'immobile è pignorato solo pro quota:

- verifichi l'esistenza di eventuali trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli anche sulle quote non pignorate a carico di tutti i comproprietari;
- verifichi se l'immobile sia divisibile in natura e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti indicando il valore di ciascuno di essi, tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro;
- in caso di terreni, predisponga in allegato alla perizia un'ipotesi di frazionamento, e solo una volta intervenuta l'approvazione da parte del giudice, sentite le parti, proceda alla conseguente pratica, anche senza il consenso del proprietario, allegando i tipi debitamente approvati dall'Ufficio competente;
- se l'immobile non è divisibile proceda alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c.; fornisca altresì la valutazione della sola quota, quale mera frazione del valore stimato per l'intero immobile;

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

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

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

€ 11.750,00

(in lettere UNDICIMILASETTECENTOCINQUANTA/00)

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

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

Lotto 2: In risposta al Quesito n. 19

Nel caso di pignoramento della sola nuda proprietà o del solo usufrutto determini il valore del diritto pignorato applicando i coefficienti fiscali al valore stimato dell'intero.

Nulla in proposito.

Lotto 2: In risposta al Quesito n. 20

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

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

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

*
*
*

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

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

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

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

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

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

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

PROVENIENZE STORICHE

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

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

Lotto 3: In risposta al Quesito n. 2

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

Lotto 3: Documentazione catastale

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

è corredato di un garage al piano terra (sub. [REDACTED]) ed entrambi i subalterni hanno a comune l'ingresso ed il resede (sub. [REDACTED]). Si unisce a questa proprietà una piccola area urbana posizionata oltre la recinzione della parte retrostante del fabbricato individuata al catasto fabbricati al Foglio 22, Part. [REDACTED] (via [REDACTED])

Il CTU allega alla presente (**ALLEGATO 28**) inerente l'intera documentazione catastale composta da:

- n° 1 mappa catastale;
- n°1 Elaborato planimetrico;
- n° 2 Planimetrie catastali;
- n° 13 Visure storiche dei fabbricati e dei terreni;

A - L'appartamento e garage è identificato dai subalterni [REDACTED] (Via [REDACTED])

Dati catastali **appartamento** piano terra e primo (NCEU Foglio 22, Part. [REDACTED])

Proprietà [REDACTED] unico proprietario i regime di separazione dei beni.
 Categoria: A/2
 Classe: 4
 Consistenza: 9 vani
 Superficie catastale: 174 mq. Totale escluse aree scoperte 169 mq.
 rendita catastale: € 836,66

Dati catastali **garage** piano terra (NCEU Foglio 22, Part. [REDACTED] Sub. [REDACTED]):

Proprietà [REDACTED] unico proprietario i regime di separazione dei beni.
 Categoria: C/6
 Classe: 4
 Consistenza: 30 mq
 Superficie catastale: 34 mq.
 rendita catastale: € 100,71.

Dati catastali **BCNC** piano terra/primo – ingresso scale e resede (NCEU Foglio 22, Part. [REDACTED])

Proprietà [REDACTED] unico proprietario i regime di separazione dei beni.
 Bene a comune del sub. [REDACTED] su [REDACTED]

I dati identificativi dell'appartamento, garage e BCNC sono stati registrati, presso il Catasto del Comune di Bucine (prov. Arezzo), con la Denuncia di Variazione per divisione e ristrutturazione, depositata in data [REDACTED] (Prot. [REDACTED] – N. [REDACTED] con soppressione delle seguenti unità NCEU Foglio 22, Part. [REDACTED] sub. [REDACTED])

A loro volta le unità NCEU Foglio 22, Part. [REDACTED] Sub. [REDACTED] sono stati registrati, presso il Catasto del Comune di Bucine (prov. Arezzo), con la Denuncia di Variazione e attribuzione di subalterni comprende prot. [REDACTED] e acc. E class. [REDACTED] derivante da costituzioni del [REDACTED] in atti dal [REDACTED] n. [REDACTED]

A loro volta le unità NCEU Foglio 22, Part. 2 [REDACTED] Sub. [REDACTED] sono stati registrati, presso il Catasto del Comune di Bucine (prov. Arezzo), con la Denuncia di Variazione e attribuzione di subalterni comprende prot. [REDACTED] acc. E class. [REDACTED] derivante da costituzioni del [REDACTED] in atti dal [REDACTED] si carica il prot. [REDACTED] per n.c. e acc. E class. (n. [REDACTED])

Le unità immobiliari NCEU fg. 22 part. [REDACTED] subb. [REDACTED] [REDACTED] catao insistente su area censita al NCT – partita 1

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

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

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

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

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

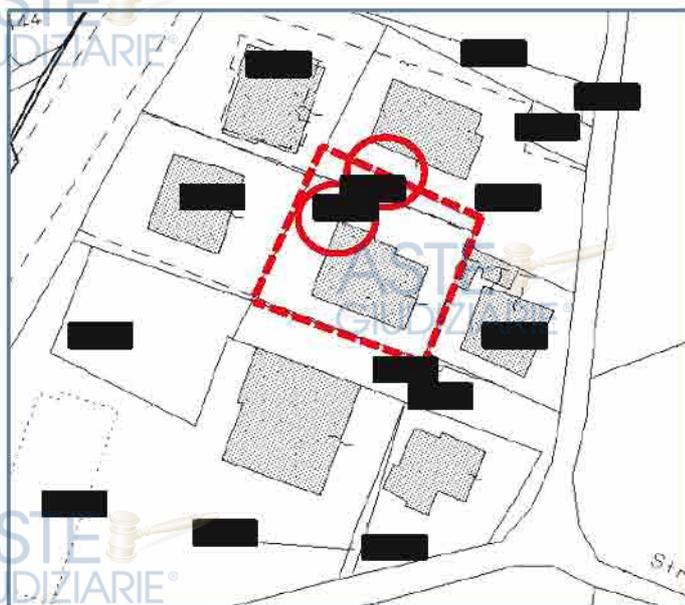
In proprietari sono: [redacted] Per la quota di 1/2 ciascuno e con piena proprietà. [redacted] è interessato dalla presente procedura di esecuzione immobiliare mentre non lo è [redacted]

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

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

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

*
*
*
*
*
*
*
*
*
*



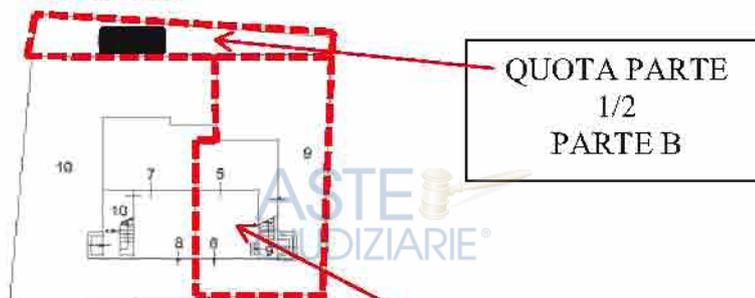
Stralcio di mappa catastale
NCEU Bucine
Foglio 22, Part. [redacted] e Part. [redacted]
Lotto 3

Stralcio di ELABORATO PLANIMETRICO CATASTALE PART. [redacted]

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

PIANO TERRA

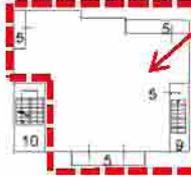


QUOTA PARTE
1/2
PARTE B

QUOTA INTERA
1/1
PARTE A

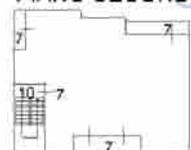
ASTE GIUDIZIARIE®

PIANO PRIMO



ASTE GIUDIZIARIE®

PIANO SECONDO



ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



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



PIANO TERRA
h. 2,50

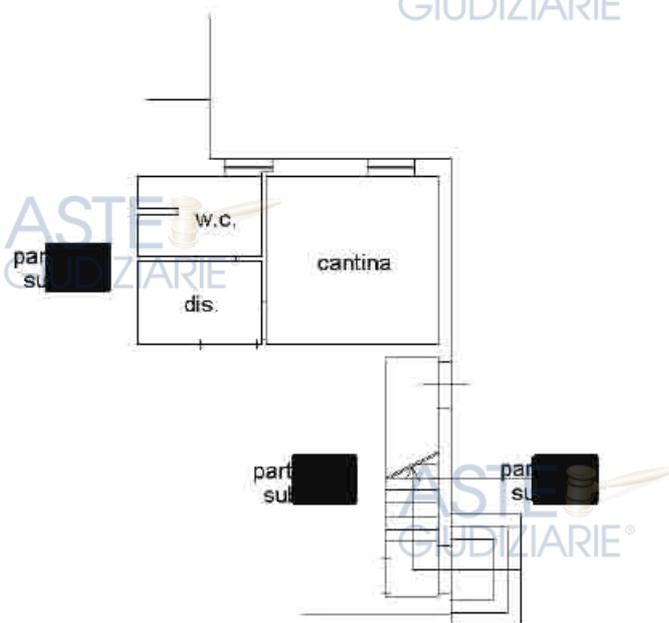
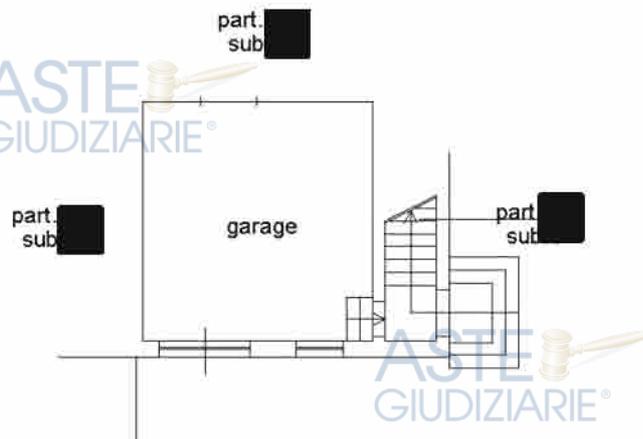


figure non in scala





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

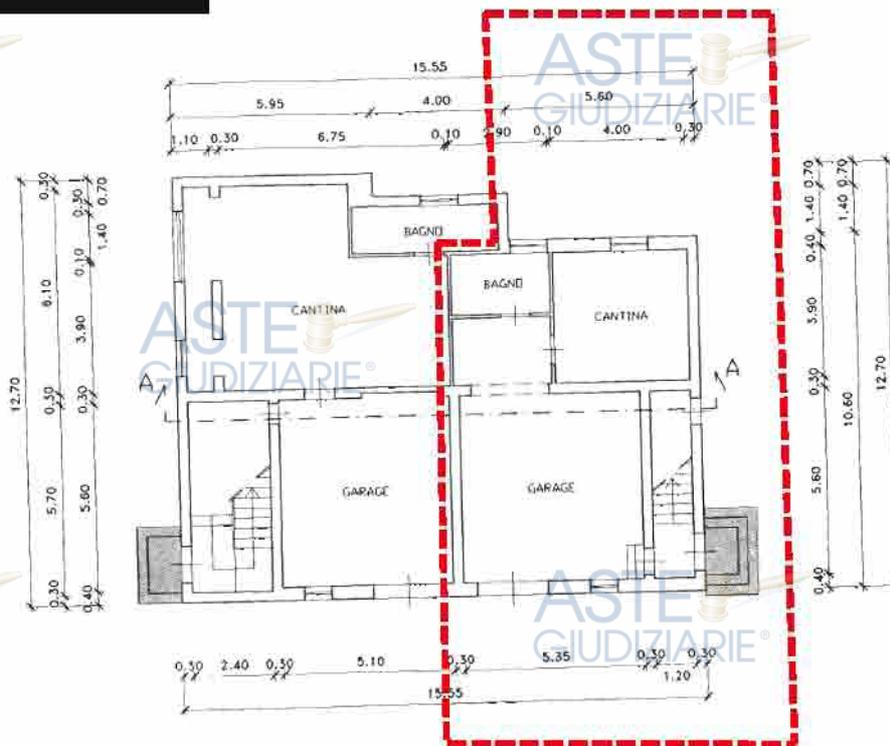


PIANO TERRA
h. 2,50

figura non in scala

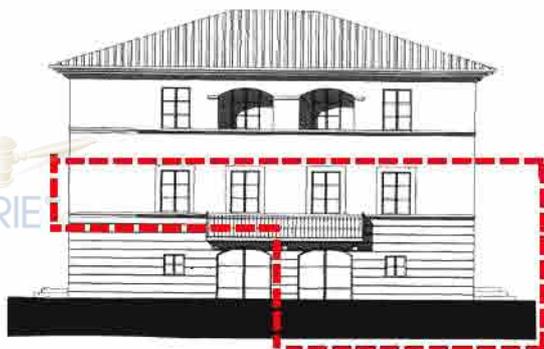
Planimetria ultimo progetto approvato

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



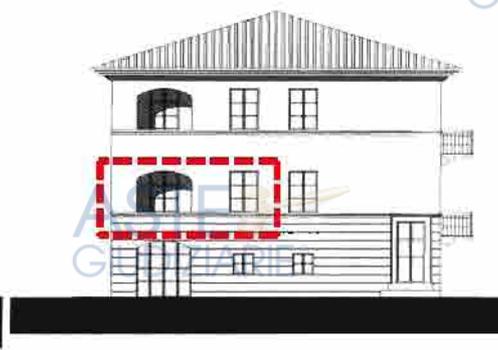
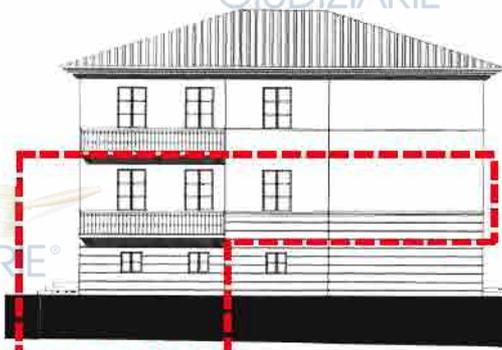
PIANTA PIANO TERRA

Firmato Da: TANGANELLI SARA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. - NG CA 3 Serial#: 35f0cb3eac3e8bb4d92ea72e09e83739



PROSPETTO PRINCIPALE

PROSPETTO LATERALE DESTRO



PROSPETTO POSTERIORE

PROSPETTO LATERALE SINISTRO



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

Lotto 3: **Titoli di provenienza**

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

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

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

DESCRIZIONE DELLA PROVENIENZA:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Lotto3: In risposta al Quesito n. 3

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

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

TABELLA ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

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

DESCRIZIONE:

1. ISCRIZIONE per Ipoteca Volontaria. Trattasi di:

Mutuo del [REDACTED] a rogito Notaio Dott. [REDACTED] di Montevarchi, Repertorio n. [REDACTED]

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

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

Durata 30 anni.

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

Contro: [REDACTED]
Immobili ipotecati: Appartamento (sub. 5) + Garage (sub. 6) + resede (sub.9)
Ubicazione Immobili: Bucine, Via [REDACTED]

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

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

2. ISCRIZIONE per Ipoteca Giudiziale. Trattasi di:

Atto Giudiziaro del [REDACTED] del Tribunale di Lucca (LU), Repertorio n. [REDACTED]

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

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

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

Soggetto contro: [REDACTED]

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

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

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

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

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

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

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

Contro: [REDACTED]

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

Ubicazione Immobili: Bucine [REDACTED]

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

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

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

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

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

Contro: [REDACTED]

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

Ubicazione Immobili: Bucine, Via [REDACTED]

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

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

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

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

Soggetto contro: [REDACTED]

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

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

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

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

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

Lotto 3: In risposta al Quesito n. 4

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

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

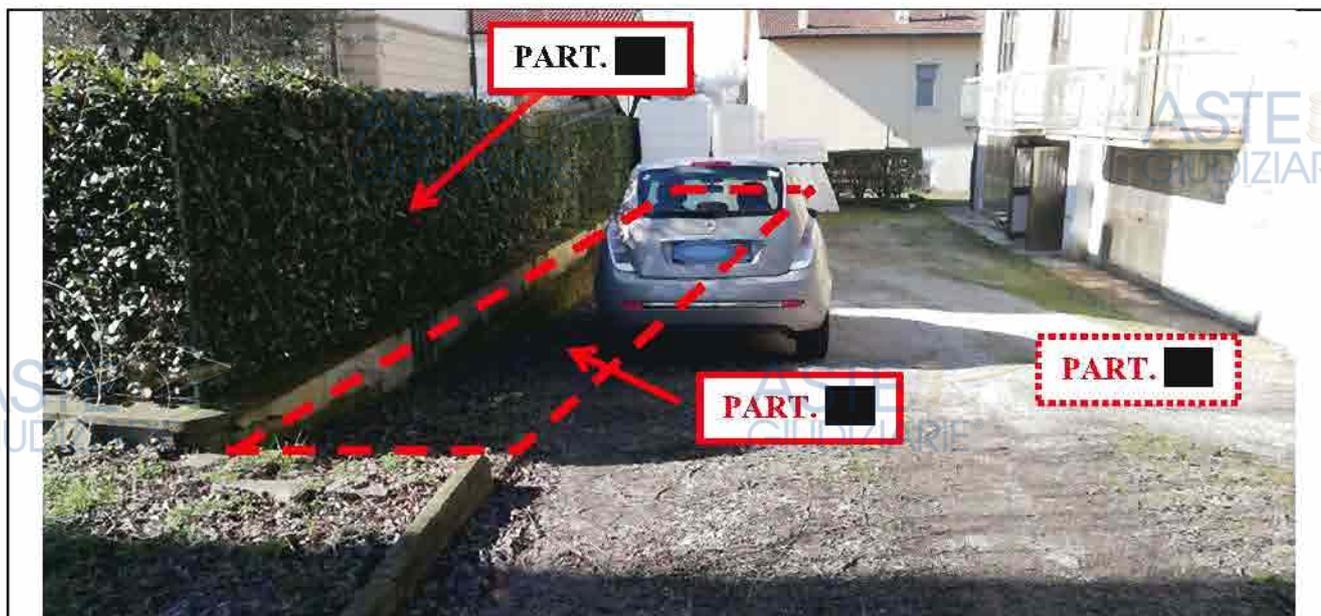
-ATTO TRA VIVI DI COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO con scrittura privata autenticata dal Notaio [REDACTED] in Monteverdhi del [REDACTED] [REDACTED] e trascritta on Arezzo il [REDACTED] al gen [REDACTED] (ALLEGATO 23).

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

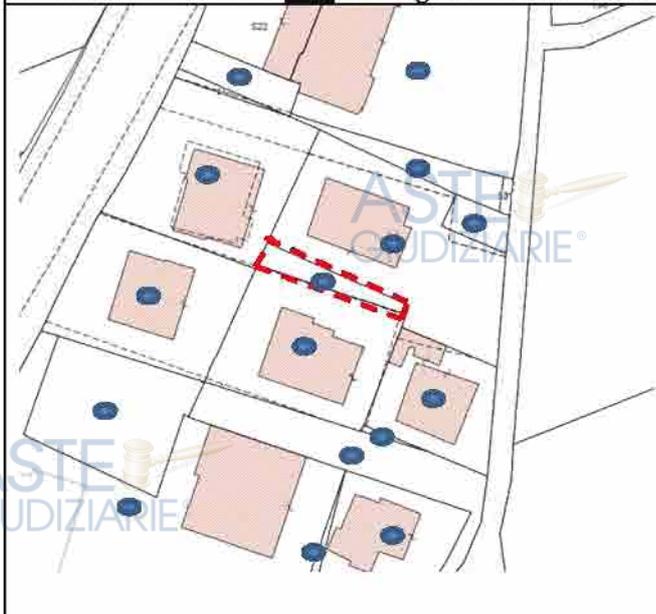
Non è possibile riscattare o eliminare tale servitù.

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

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



Fotografia della Part. [REDACTED] Foglio 22.
L'area Urbana Part. [REDACTED] è integrata funzionalmente con il resede della Part. [REDACTED]



Estratto Fonte Sit Comune di Bucine:
Sovrapposizione Carta Tecnica Regionale
/Catasto

Estratto Fonte Sit Comune di Bucine:
Sovrapposizione Foto aerea /Catasto



Estratto particolare foto aerea Google maps

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

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

Contro [REDACTED]

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

Ubicazione Immobili: Bucine [REDACTED]

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

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

Lotto 3: In risposta al Quesito n. 5

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

Nulla in merito.

Lotto 3: In risposta al Quesito n. 6

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

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

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

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

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

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

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

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

A titolo informativo ed orientativo:

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

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

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

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

In particolare:

- per quanto riguarda la DOMANDA GIUDIZIALE DEL [redacted] SI DICHIARA CHE LA CAUSA È ANCORA IN CORSO.

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

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

Lotto 3: In risposta al Quesito n. 7

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

Lotto 3: Descrizione del Lotto 3

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

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

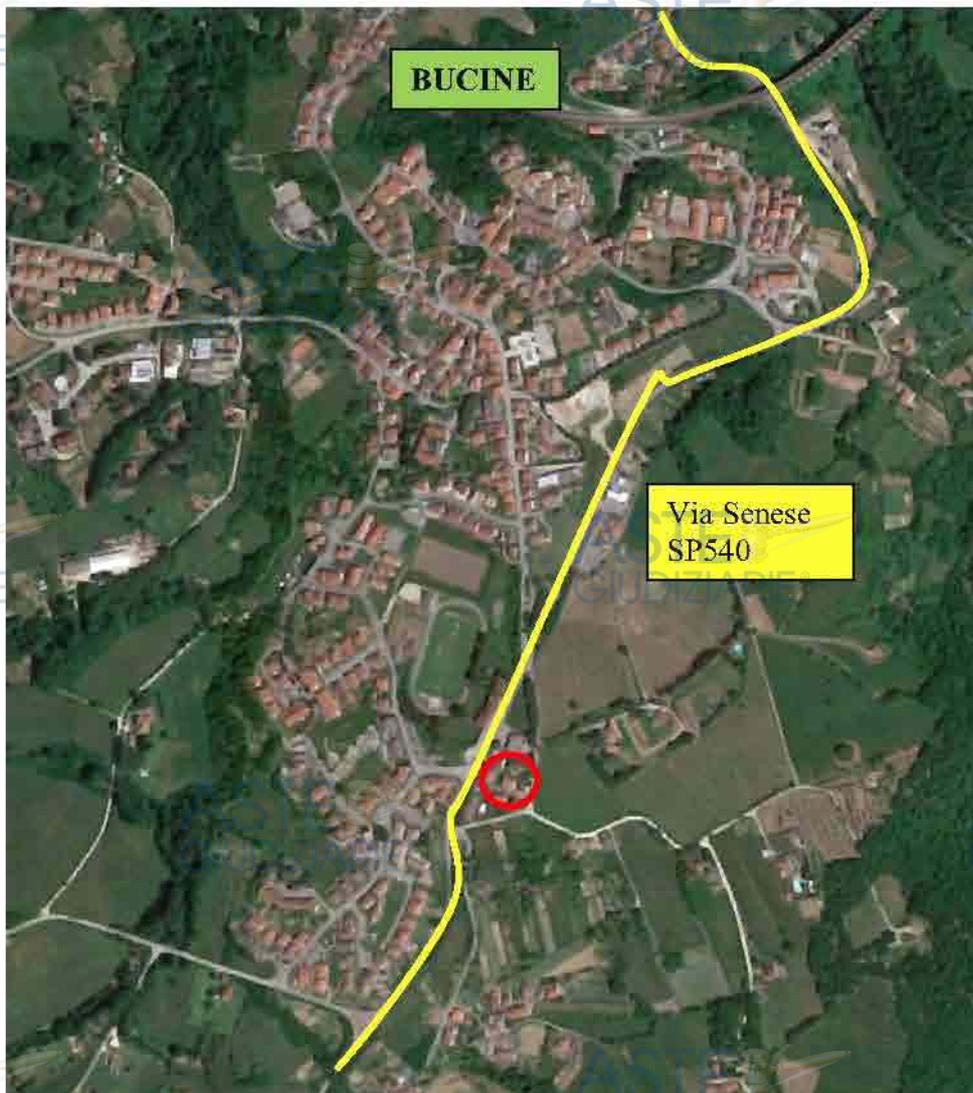
La **Parte B** è una piccola particella (part. [REDACTED] consistente un'Area Urbana di 77 mq che si trova in zona attigua alla parte del resede retrostante all'abitazione. Tal area non è ben identificata fisicamente e risulta utilizzata come area a resede del fabbricato Part. [REDACTED]. La **Parte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

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

Lotto 3: Ubicazione

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

*
*
*
*
*
*
*
*
*
*
*



Lotto 3: Descrizione degli accessi (pedonale e carraio)

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



Ingresso edificio



Accesso pedonale e carrabile alla Strada interna



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

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

Lotto 3: Tipologia costruttiva

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

La struttura portante del fabbricato è composta da muratura portante.

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

Prospetto
e lato ovest

Retro

Lotto 3: **Caratteristiche interne ed esterne**

Le finiture interne dell'appartamento sono caratterizzate da:

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

Le finiture esterne dell'appartamento sono caratterizzate da:

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

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

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

Lotto 3: Superficie commerciale

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

*

Lotto 3: Altezze interne (Mt)

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

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

*

Lotto 3: Esposizione (orientamento delle facciate esterne)

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

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

*

Lotto 3: Condizioni di manutenzione

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

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

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



Lotto 3: Dati catastali attuali

I. Unità Immobiliari site nel Comune di BUCINE (Codice B243) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo	Dati ulteriori
1		22					A/2	4	9 vani	Totale: 174 m ² Totale escluse aree scoperte** : 169 m ²	Euro 836,66	VIA [redacted] piano [redacted]	Annotazione
2		22					C/6	4	30 m ²	Totale: 34 m ²	Euro 100,71	VIA [redacted] piano [redacted]	Annotazione

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

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

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

Intestazione degli immobili indicati al n. 1

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

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

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

Bene comune non censibile dal 26/03/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
1		22										VARIAZIONI N. [redacted] 15/2015 VARIAZIONE TOPOONIMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTI AN [redacted]	

Indirizzo: VIA [redacted] piano: 1/4;

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

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

INTESTATI

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

Unità Immobiliare dal 26/03/2015

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

Indirizzo: VIA SAN DONATO POGI piano: T.

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

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

Lotto 3: Confini

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

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



Lotto 3: Pertinenze esclusive

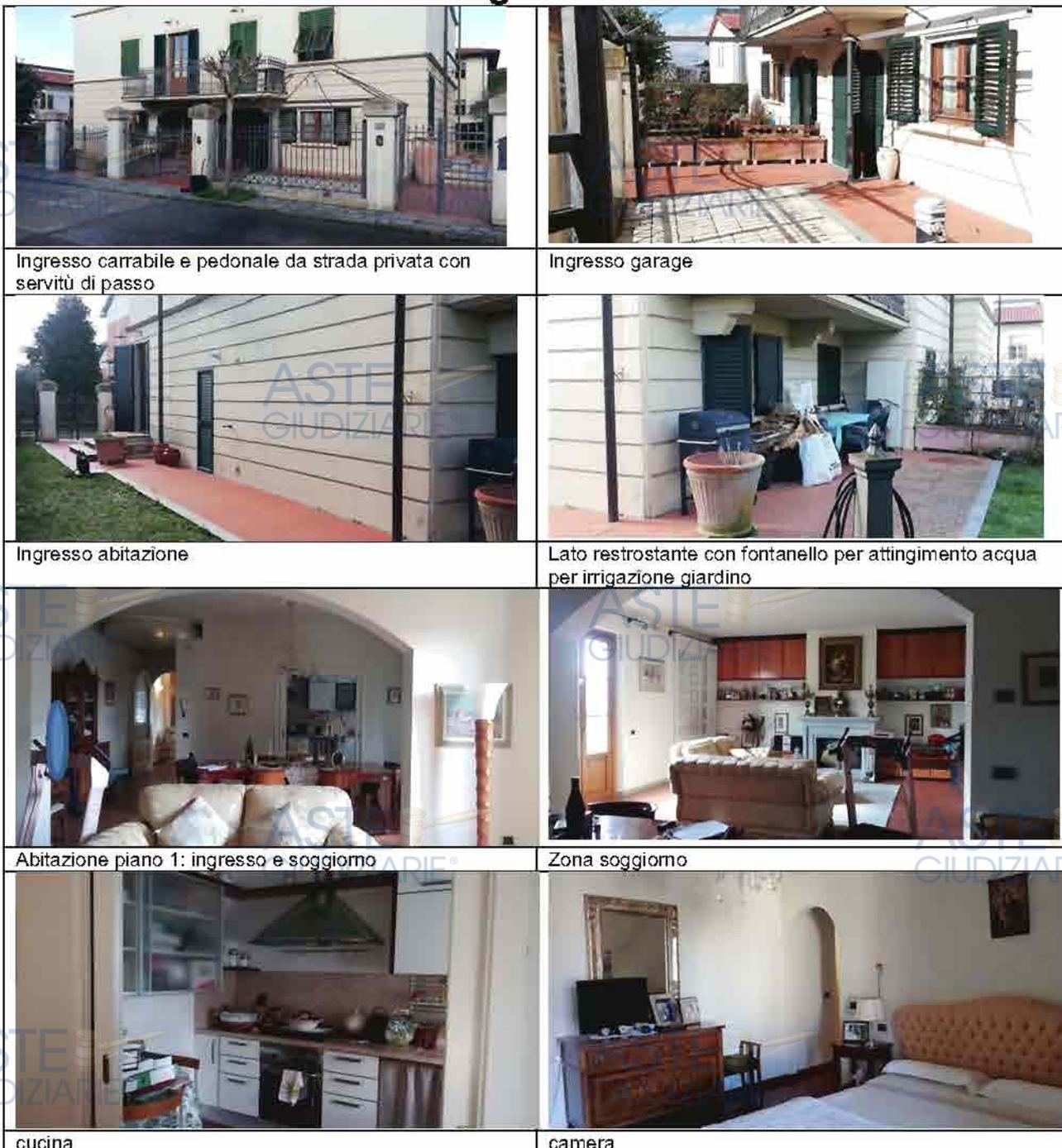
Il Sub. 9 costituisce BCNC bene comune non censibile a comune con il subalterno [REDACTED]

*

Lotto 3: Quote millesimali

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

Lotto 3: Documentazione fotografica vani interni



Firmato Da: TANGANELLI SARA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. - NG CA 3 Serial#: 35f0cb3eac3e8bb4d92ea72e09e83739





Terrazze e loggia



Bagni piano abitabile



Bagno e ripostiglio esterno sottoscala



garage



garage



cantina



disimpegno cantina piano terra

Bagno piano terra





Impianto autonomo Contatore gas metano, Contatore acqua potabile



Impianto autonomo Contatore energia elettrica

Documentazione fotografica Lotto 3 Parte B - Part. [REDACTED]





Lotto 3: In risposta al Quesito n. 8

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

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

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

Lotto 3: In risposta al Quesito n. 9

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

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

Lotto 3: In risposta al Quesito n. 10

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

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

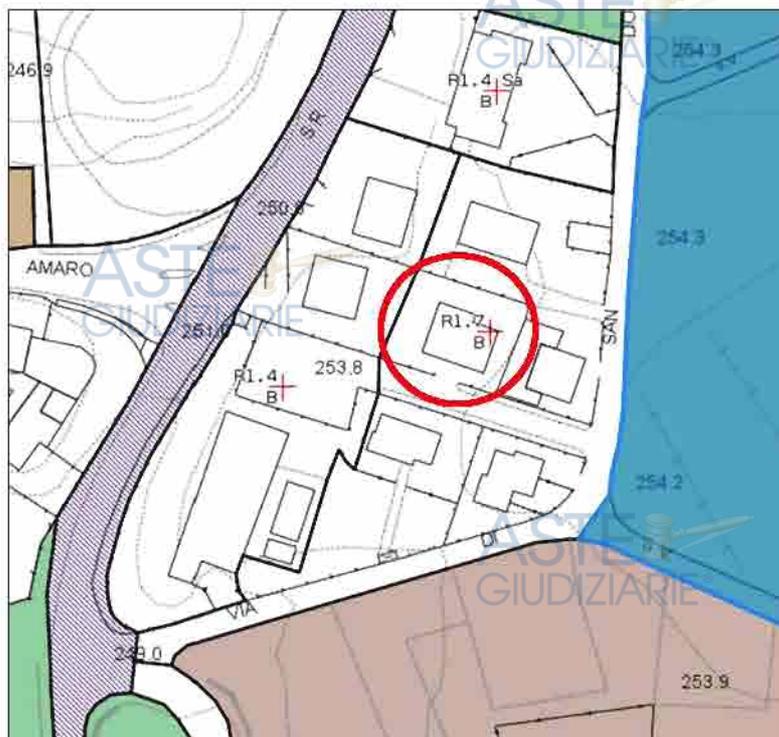
Si allega il Certificato di destinazione urbanistica (ALLEGATO 19) in cui è compresa l'analisi della particella [REDACTED] comunque di dimensioni 77 mq.

Disciplina urbanistica al momento vigente

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

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

USI DEL SUOLO E MODALITÀ DI INTERVENTO E ATTUAZIONE

**sistemi, sottosistemi e ambiti**

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

zone omogenee e standard urbanistici

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

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

1. Sono tessuti a prevalente destinazione residenziale a densità piuttosto bassa connotati dal principio insediativo della casa isolata su lotto, mono o plurifamiliare, lottizzazioni da spazi totalmente privatizzati.
2. Queste aree sono da assoggettare ad interventi di riqualificazione, orientati essenzialmente al mantenimento del principio insediativo:

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

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

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

- - Rc max: 60%

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

3. Sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:

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

Lotto 3: In risposta al Quesito n. 11

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

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

Lotto 3: Titoli precedenti autorizzativi

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

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

Lotto 3: ABITABILITÀ

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

*

Lotto 3: Verifica conformità edilizia

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Lotto 3: I costi per la conformità edilizia

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

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

COMUNE DI BUCINE
UFFICIO TECNICO

Settore 4 - Pianificazione e Sviluppo del Territorio
Edilizia Privata

Prot. [REDACTED] [REDACTED] CORA

Tecnico Rif. [REDACTED] [REDACTED]

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

1° Sollecito di pagamento

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

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

Oneri a saldo : € 1.992,18

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

Oneri a saldo : € 2.066,32

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

Distinti saluti

Il Responsabile di Settore
[REDACTED]

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

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

LIMITI E RISERVE

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

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

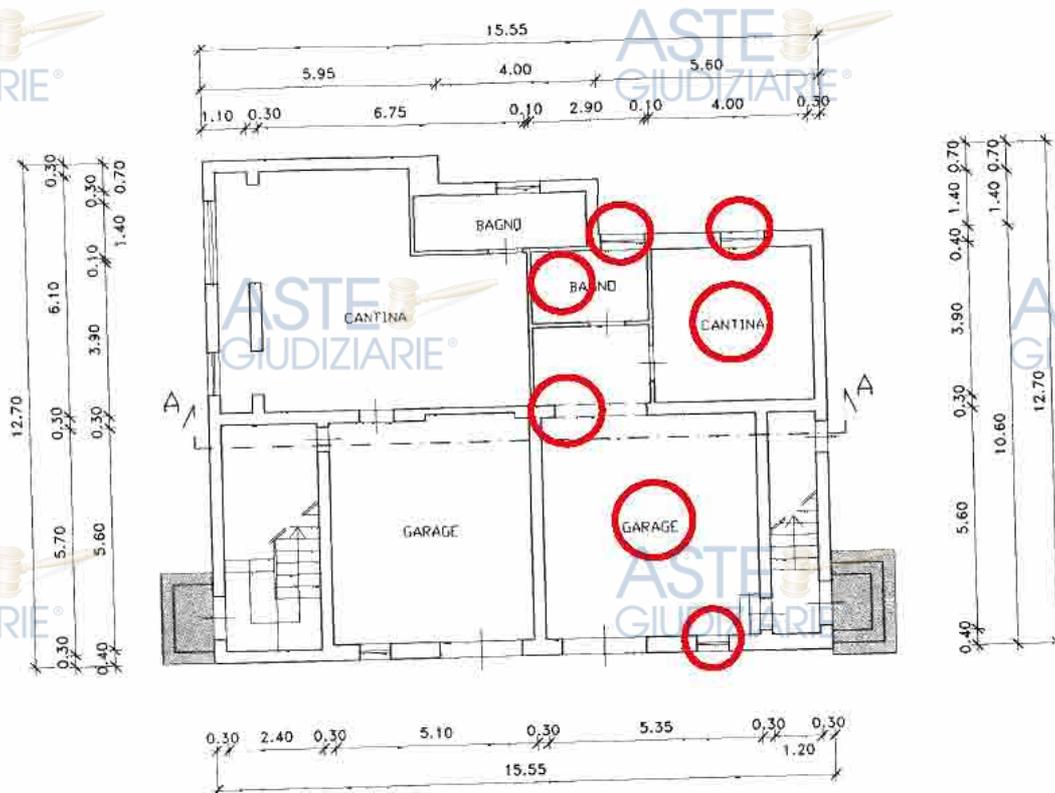
In conclusione, pertanto, è da precisare che quanto indicato può essere soggetto a possibili modifiche e/o integrazioni e che le assunzioni di informazioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della presente relazione peritale.

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

Lotto 3: Individuazione delle difformità

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

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

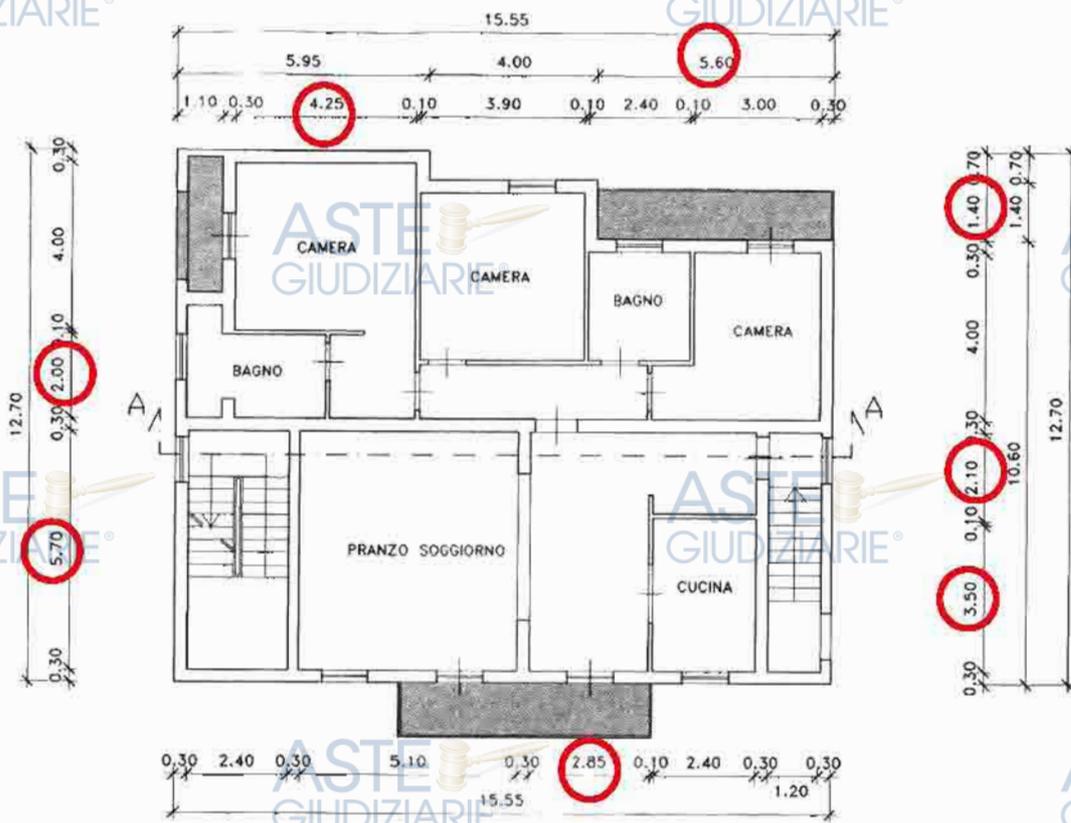


PIANTA PIANO TERRA

*
*
*
*
*
*
*
*
*
*
*

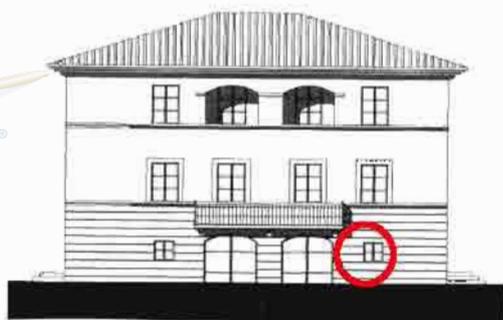
ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



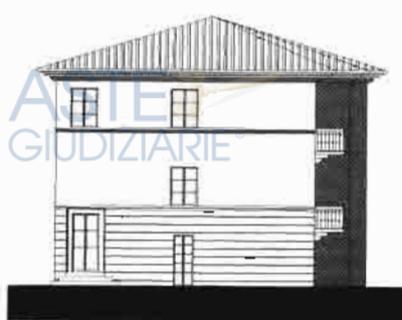
PIANTA PIANO PRIMO

ASTE GIUDIZIARIE®



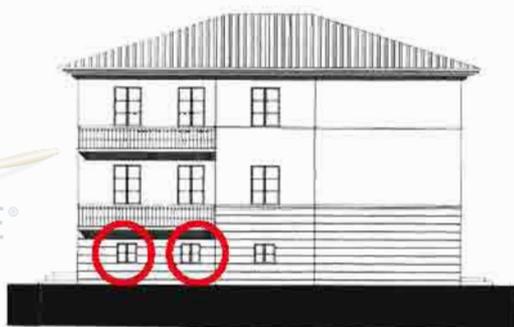
PROSPETTO PRINCIPALE

ASTE GIUDIZIARIE®



PROSPETTO LATERALE DESTRO

ASTE GIUDIZIARIE®



PROSPETTO POSTERIORE

ASTE GIUDIZIARIE®



PROSPETTO LATERALE SINISTRO

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



Parte B – Area Urbana

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

Lotto3: Quotazioni OMI

Parte A – Parte Abitativa

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

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 2

Provincia: AREZZO
Comune: BUCINE
Fascia/zona: Centrale/ABITATI DI LEVANE E BUCINE
Codice di zona: B1
Microzona catastale n.: 1
Tipologia prevalente: Abitazioni civili
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valore Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1000	1390	L	3,9	4,9	N
Abitazioni civili	Ottimo	1650	1850	L	6,1	6,9	N
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	870	1000	L	3,2	3,7	N
Box	NORMALE	670	880	L	3,4	4,6	N
Ville e Villini	NORMALE	1200	1650	L	4	5,4	N

Parte B – Area Urbana

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

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

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

Parte A – Parte Abitativa : 6.82€/mq

Parte B – Area Urbana : 0.07€/mq

Parte A . parte Abitativa

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

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

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

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

Parte B – Area Urbana

Descrizione	Mq	€/Mq/mese	Stima
(A) Sup. commerciale generica (Quesito 7)	77.00	€ 0.07	€ 5,39/anno
<u>Giusto Valore Locativo</u>			<u>€5,39/anno</u>
<u>Indennità di occupazione</u>			
Deprezzamento del 50% sul valore locativo			<u>€ 2,69/anno</u>

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

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

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

Lotto 3: In risposta al Quesito n. 13

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

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

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

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

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

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

[REDACTED] regime di separazione dei beni.

Successivamente, in data [REDACTED] con provvedimento [REDACTED] gli sposi hanno presentato

atto di separazione consensuale al Tribunale di Arezzo. Il 1 [REDACTED] gli sposi hanno presentato

ricorso al Tribunale di Arezzo che ha rilasciato in data [REDACTED] la sentenza n. [REDACTED] con la quale

è stato dichiarato lo scioglimento del matrimonio.

Attualmente [REDACTED] è in stato libero.

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

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

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

Lotto 3: In risposta al Quesito n. 14

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

Nulla in proposito.

Lotto 3: In risposta al Quesito n. 15

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

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

Lotto 3: Impianto di trattamento degli scarichi reflui

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

Lotto 3: Impianti elettrici

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

Lotto 3: Impianto idrico

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

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

Lotto 3: Impianto gas metano

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

Lotto 3: Impianto riscaldamento

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

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

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

Lotto 3: In risposta al Quesito n. 16

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

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

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

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

Leggasi a tal proposito Lotto3: Risposta al Quesito 4.

Lotto 3: In risposta al Quesito n. 17

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

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

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