

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

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

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

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

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

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

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

Villetta a Schiera
Bucine (AR) - 15 mag alle 22:49
149.000 €
90 mq 4 Locali Su più livelli 1 Bagno

Quadrilocale via della Cooperazione, Centro, Bucine
€ 150.000
110 mq 4 Locali 1 Bagno
Appartamento in vendita a Bucine
Bucine, in zona tranquilla e residenziale, appartamento con ingresso indipendente posto al piano primo di un complesso di villette a schiera. L'immobile è composto da ampio e luminoso soggiorno, sala da pranzo con cucina, cucinotto, due camere matrimoniali oltre ripostiglio e servizio igienizzato.

€ 1.655.00 / mq

€ 1.875.00 / mq



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

€ 1875.00 / mq



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

€ 1200.00 / mq



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

€ 2560.00 / mq

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

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



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

€ 2.56 / mq



Terreno in via di Montozzi, s.n.c. Bucine
8.000 €
1.800 m2 Non edificabile
nientato

Contatta Salva



Terreno a Bucine
650.000 €
150.000 m2 Non edificabile
Podere di circa 15 ettari, terreno seminativo. Sono presenti immobili da ristrutturare a civile abitazione e annessi. Circondata da vigna.

Contatta Salva

€ 4.44 / mq**€ 4.33 / mq****Lotto 3 – Parte A: Quotazioni OMI (residenziale)**

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

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 2

Provincia: AREZZO

Comune: BUCINE

Fascia/zona: Centrale/ABITATI DI LEVANE E BUCINE

Codice di zona: 81

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/M)
		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1000	1350	L
Abitazioni civili	Ottimo	1650	1850	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	870	1000	L

Lotto 3 Parte B: Quotazioni VAM (Area Urbana)

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

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

TIPO DI COLTURA	REGIONI AGRARIE - VALORI MEDI PER ETTARO ESPRESSI IN EURO						
	N. 1 Casentino	N. 2 Alto Tevere	N. 3 Colline Valdarno	N. 4 Valtiberina	N. 5 Colline Valdichiana Ovest	N. 6 Colline Valdichiana Est	N. 7 Colline Arezzo
Seminativo nudo ordinario	6.000,00	6.000,00	6.500,00	6.000,00	6.000,00	6.500,00	6.500,00
Seminativo nudo intensivo (1)	16.000,00	16.000,00	24.000,00	26.000,00	24.000,00	25.000,00	25.000,00
Seminativo arborato ordinario	6.000,00	6.000,00	6.500,00	6.000,00	6.000,00	6.500,00	6.500,00
Seminativo arborato intensivo (1)	16.000,00	16.000,00	24.000,00	26.000,00	24.000,00	25.000,00	25.000,00
Seminativo irriguo (2)	22.000,00	19.000,00	26.000,00	31.000,00	26.000,00	29.000,00	27.000,00
Culture ortive a pieno campo	50.000,00	50.000,00	50.000,00	50.000,00	50.000,00	50.000,00	50.000,00
Culture in serra (3)	50.000,00	50.000,00	50.000,00	50.000,00	50.000,00	50.000,00	50.000,00
Vivaio (4)	45.000,00	45.000,00	48.000,00	45.000,00	45.000,00	48.000,00	45.000,00
Frutteto specializzato (5) (3)	18.000,00	13.000,00	22.000,00	16.000,00	40.000,00	34.000,00	40.000,00
Oliveto promiscuo (6)	10.600,00	8.900,00	17.000,00	10.600,00	15.200,00	17.000,00	15.200,00
Oliveto specializzato	20.400,00	16.800,00	30.000,00	16.800,00	27.600,00	30.000,00	27.600,00
Oliveto specializzato IGP TOSCANO	22.400,00	22.400,00	33.000,00	22.400,00	30.400,00	33.000,00	30.400,00
Vigneto (5)	21.600,00	16.800,00	30.000,00	21.600,00	27.600,00	30.000,00	27.600,00
Vigneto specializzato D.O.P., D.O.C., I.G.T., I.G.P.	10.800,00	12.400,00	25.000,00	10.800,00	12.400,00	12.400,00	12.400,00
Parco, sedimi rustici, giardini, orti familiari e resedi	80.000,00	80.000,00	80.000,00	80.000,00	80.000,00	80.000,00	80.000,00
Pascolo	2.600,00	2.600,00	2.100,00	2.100,00	2.100,00	2.100,00	2.100,00
Prato pascolo artificiale	3.100,00	3.100,00	3.100,00	3.100,00	3.100,00	3.100,00	3.100,00
Bosco alto fusto (7)	4.600,00	4.400,00	4.400,00	4.400,00	4.400,00	4.400,00	4.400,00
Bosco ceduo e misto (7)	4.000,00	4.000,00	4.000,00	4.000,00	4.000,00	4.000,00	4.000,00
Incolto produttivo o sterile (8)	1.500,00	1.500,00	1.500,00	1.500,00	1.500,00	1.500,00	1.500,00

Lotto 3 – Parte A: Stima del più probabile valore di mercato al

Mq (residenziale)

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

€ 1.700,00 al metro quadrato

Lotto 3 Parte A:

Stima complessiva

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

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

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

€ 353.948,39

(in lettere: TRECENTOCINQUANTATREMILANOVECENTOQUARANTOTTO/39)

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

€ 300.856,14

(in lettere: TRECENTOMILAOTTOCENTOCINQUANTASEI/14)

Descrizione	Mq	€/Mq	Stima
(A) Sup. commerciale (Quesito 7)	214,69	€ 1.700,00	€ 364.973,00

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

Lotto 3 - Parte B: Stima del più probabile valore di mercato al

Mq (Area Urbana)

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

€ 5.88 al metro quadrato

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

€ 452,76

(in lettere: quattrocentocinquantadue/76)

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

€ 384.84

(in lettere: trecentottantaquattro/84)

N.B. la particella ■■■ è solo per metà della quota di proprietà oggetto della presente esecuzione immobiliare. Il CTU tiene conto di detta proporzione ai fini della presente stima

Descrizione	Mq	€/Mq	Stima
(A) Sup. commerciale (Quesito 7)	77	€ 5.88	€ 452.76
STIMA del Valore di mercato dell'intera proprietà			€ 452.76
(E) Deprezzamento per vendita forzata	15%	€ 67.91	€ 384.84
TOTALE PREZZO VENDITA ALL'ASTA			€ 384.84

Lotto 3 - Parte A+ Parte B: Stima del più probabile valore di mercato al Mq (Appartamento + Area Urbana)

Il sottoscritto c.t.u. ritiene che il più probabile valore di mercato dell'intero LOTTO 3 sia (con arrotondamento) di:

€ 301.200,00

(in lettere: duecentonovantottoseicentonovanta/00)

Lotto 3 - Parte A+ Parte B: Stima del più probabile prezzo di vendita all'asta al Mq (Appartamento + Area Urbana)

Il sottoscritto c.t.u. ritiene che il più probabile prezzo di vendita all'asta dell'intero LOTTO 3 sia (con arrotondamento) di:

€ 301.200,00

(in lettere: duecentonovantottoseicentonovanta/00)

Lotto 3: In risposta al Quesito n. 18

se l'immobile è pignorato solo pro quota:

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

In risposta al quesito n. 18, il sottoscritto c.t.u. ha verificato che:

-il **Lotto 3 Parte A** risulta gravato da formalità pregiudizievoli in quanto con Trascrizione [REDACTED] del [REDACTED] (ALLEGATO 30) è stata presentata una domanda giudiziale dalla signora [REDACTED] (proprietaria in parte della restante porzione del fabbricato residenziale) per aver sottoscritto un contratto di compravendita sull'immobile oggetto di pignoramento sborsando 100.00,00€ di cauzione senza poi aver mai proceduto all'effettivo atto di compravendita del bene.

-il **Lotto 3 Parte B** risulta gravato da formalità pregiudizievoli soltanto per uno dei proprietari quale [REDACTED] mentre non risulta gravato da formalità pregiudizievoli per il sig. [REDACTED] (ALLEGATO 6).

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

Dalla tabella in basso si può osservare che la **quota pignorata è stimata (con arrotondamento)** in:

€ 301.000,00

(in lettere: TRECENTOUNOMILA/00)

	Quota di proprietà	Valore stimato	Valore della singola quota di proprietà
--	--------------------	----------------	---

	Quota di proprietà	Valore stimato	Valore della singola quota di proprietà
██████████ (esecutato)	PARTE A 1/1	€ <u>300.856,14</u>	€ <u>300.856,14</u>
██████████ (esecutato)	PARTE B 1/2	€ 384.84	€ 192.42
██████████ (non eseguito)	PARTE B 1/2	€ 384.84	€ 192.42
Somma valore U.I. esecutata			€ 301.048,56

Il c.t.u. avendo verificato l'entità del **Lotto 3 Parte A e Parte B** valuta che esso non sia divisibile pertanto si conferma la stima per l'intero lotto **Parte A** e per metà proprietà della **Parte B**.

Lotto 3: 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 3: In risposta al Quesito n. 20

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

Nulla in proposito

LOTTO 4

Lotto 4: In risposta al Quesito n. 1

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

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

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

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

- 1- Nella visura catastale dell'unità immobiliare NCEU Foglio 22, part. [REDACTED] consistente in una strada, è scritto in maniera improprio il regime di proprietà.

Il CTU ha verificato che il terreno ad uso strada censita al Catasto dei Terreni di Bucine (AR) al Foglio 22, part. [REDACTED] è stata oggetto di compravendita (per la quota di 1/2) con Atto Notaio [REDACTED] di Montevarchi il giorno [REDACTED] Rep. [REDACTED] Raccolta [REDACTED] e trascritto presso la Conservatoria di Arezzo il 31/10/2023 al particolare [REDACTED] (ALLEGATO 49).

Nel sopradetto atto di Compravendita, i signori B. [REDACTED] e [REDACTED] Coniugati e in regime di separazione dei beni con Atto del Notaio [REDACTED] Rep. [REDACTED] del [REDACTED] hanno venduto il terreno, per la propria quota di proprietà di 1/4 ciascuno, al sig. [REDACTED] C.F. [REDACTED] residente in Via [REDACTED]

Il CTU puntualizza che a seguito del predetto Atto di Compravendita, la Voltura Catastale non è andata a buon fine e che attualmente la particella è intestata ancora a [REDACTED] per 1/4 in regime di comunione dei beni (ALLEGATO 50). Infatti ad oggi la voltura erroneamente dichiara che [REDACTED] è proprietario per 1/2, [REDACTED] è proprietario per 1/4 in regime di comunione dei beni, [REDACTED] è proprietaria insieme a [REDACTED] per la quota di 1/2 (entrambi in comunione dei beni). La volturazione giusta sarebbe dovuta essere così: [REDACTED] 1/2, [REDACTED] 1/4 e [REDACTED] 1/4 tutti in regime di separazione dei beni.

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 20/02/2024

Entrate
Direzione Provinciale di Arezzo
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 20/02/2024 Ora: 16.16.24 Segue
Visura n.: T327968 Page: 1

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

INTESTATI			
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà 1/2 in regime di separazione dei beni
2	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà 1/4 in regime di comunione dei beni
3	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà
4	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni

Unità immobiliare dal 21/05/1981

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Pozz	Qualità Classe	Superficie (mq)	Indice	Reddito	
1	22	[REDACTED]			SEMIN ARBOR 4	03.45		Dominicale Euro 0,53 L. 1.855	Agario Euro 0,45 L. 363
VARIAZIONE DUFFICIO del [REDACTED] (1281)									
Notifica [REDACTED] Partita 23500									

1. Intestazione alla data della richiesta derivi dal seguente atto:
Situazione degli intestati dal 30/10/2023

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRETTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà 1/2 in regime di separazione dei beni
2	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà 1/4 in regime di comunione dei beni

DATI DERIVANTI DA [REDACTED] Sede MONTENAPICCHI (AR) Rep. [REDACTED] IMPREVENDITA Non presentata con Modulo Unico n. 14256.1/2023 Rapporto [REDACTED]

2- il sottoscritto c.t.u. ravvisa la mancata iscrizione nella procedura di pignoramento (Atto di Pignoramento e successiva Nota di Trascrizione del pignoramento) della seguente unità immobiliare censita al Catasto di Bucine (Arezzo) al Foglio 22, part. [REDACTED], su [REDACTED]. Come già ravvisato nella Relazione Notarile Notaio [REDACTED] questa particella è un Bene a Comune dei subalterni [REDACTED] corrispondente al resede di tali unità immobiliari. Tale subalterno Bene a Comune non è mai stato interessato direttamente né da ipoteche né da atti di pignoramento così come non è stato mai interessato da atti tra vivi.

3- Infine, il sottoscritto c.t.u. avvisa che all'interno della predetta area urbana Part. [REDACTED], BCNC ai sub. [REDACTED] risulta la costruzione di una piscina realizzata in opera di grandi dimensioni e che la geometria di questa non sia stata accatastata e cioè né inserita in mappa né inserita nell'elaborato planimetrico d'insieme.

Lotto 4: **In risposta al Quesito n. 2**

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

Lotto 4: **Documentazione catastale**

Il **Lotto 4** è composto principalmente da un fabbricato dove si collocano due abitazioni e un ufficio e all'interno del resede a comune di un'ampia autorimessa. Nel resede a comune si trova un'ampia piscina (non accatastata). All'edificio principale si accede da strada privata con cancello e piazzale adibito a parcheggio dove si trova una grande serra per le piante non accatastata e realizzata senza alcun titolo edilizio. Il **Lotto 4** è ubicato in via [REDACTED]. L'autorimessa non è contrassegnata da alcun numero civico ma vi è un accesso pedonale per entrare nel resede a comune a giardino (Part. [REDACTED]) individuato al civico 18 di via [REDACTED].

Nella descrizione individueremo con le lettere i beni oggetto della presente esecuzione immobiliare:

Parte A – Abitazione (porzione di fabbricato residenziale) al [redacted] di Via [redacted]

Parte B – Abitazione (porzione di fabbricato residenziale) al [redacted] di Via [redacted]

Parte C – Ufficio (porzione di fabbricato residenziale) al [redacted] di Via [redacted]

Parte D – Autorimessa semi-interrata

Parte E – Resede con piscina a comune della particella [redacted]

Parte F – Piazzale con serra

Parte G – Strada di accesso con cancello carrabile e pedonale.

Il CTU allega alla presente (**ALLEGATO 31**) inerente l'intera documentazione catastale composta da:

- n° 1 mappa catastale;

- n° 2 Elenco subalterni

- n° 1 Elaborato planimetrico;

- n° 4 Planimetrie catastali;

- n° 12 Visure storiche dei fabbricati e dei terreni;

Parte A - L'appartamento (Via [redacted]) è identificato al Foglio 22, Part. [redacted], Sub. [redacted].

Dati catastali: **appartamento** su tre livelli (piano seminterrato, rialzato e primo)

- NCEU Foglio 22, Part. [redacted]

Proprietà [redacted] 1/4/ [redacted] 1/4- [redacted] 1/4 in regime di separazione dei beni.

Categoria: A/2

Classe: 2

Consistenza: 7.5 vani

Superficie catastale: 143 mq. Totale escluse aree scoperte 137 mq.

rendita catastale: € 503.55.

I dati identificativi dell'appartamento sono stati registrati presso il Catasto di Bucine e corrispondono alla variazione toponomastica del [redacted] per aggiornamento ANSC ([redacted]).

Derivante da:

- frazionamento e fusione del 0 [redacted] (n. [redacted] prot. [redacted]).

- Variazione nel classamento del [redacted] (n. [redacted] prot. [redacted]).

Parte B - L'appartamento (Via [redacted]) è identificato al Foglio 22, Part. [redacted], Sub. [redacted].

Dati catastali: **appartamento** su tre livelli (piano seminterrato, rialzato e primo)

- NCEU Foglio 22, Part. [redacted] Sub. [redacted]

Proprietà [redacted] 1/4/ [redacted] 1/4- [redacted] 1/4 in regime di separazione dei beni.

Categoria: A/2

Classe: 2

Consistenza: 9.5 vani

Superficie catastale: 215mq. Totale escluse aree scoperte 209 mq.

rendita catastale: € 637.82.

I dati identificativi dell'appartamento sono stati registrati presso il Catasto di Bucine e corrispondono alla variazione toponomastica del [redacted] per aggiornamento ANSC (n. [redacted]).

Derivante da:

- frazionamento e fusione del [redacted] (n. [redacted]) prot. [redacted]
 - Variazione nel classamento del [redacted] (n. [redacted]) prot. [redacted]

Parte C - L'ufficio (Via [redacted] è identificato al Foglio 22, Part. [redacted])

Dati catastali: Ufficio su due livelli (piano seminterrato, rialzato)

- NCEU Foglio 22, Part. [redacted] Sub. [redacted]
 Proprietà: [redacted] 1/4/ S. [redacted] 1/4- [redacted] 1/4 in [redacted]
 regime di separazione dei beni.
 Categoria: A/10
 Classe: U
 Consistenza: 4 vani
 Superficie catastale: Totale 101 mq.
 rendita catastale: € 1074,23

I dati identificativi dell'ufficio sono stati registrati presso il Catasto di Bucine e corrispondono alla variazione toponomastica del 26/03/2015 per aggiornamento ANSC (n. [redacted])
 Derivante da:

- frazionamento e fusione del [redacted] (n. [redacted]) prot. [redacted]
 - Variazione nel classamento del [redacted] (n. [redacted]) prot. [redacted]

Parte D - L'autorimessa (Via S. [redacted] è identificato al Foglio 22, Part. [redacted])

Dati catastali: autorimessa su un livello (piano seminterrato)

- NCEU Foglio 22, Part. [redacted] Sub. [redacted]
 Proprietà: [redacted] 1/4/ [redacted] 1/4- [redacted] 1/4 in [redacted]
 regime di separazione dei beni.
 Categoria: C/6
 Classe: 4
 Consistenza: 360mq
 Superficie catastale: Totale 383 mq.
 rendita catastale: € 1208,51

I dati identificativi dell'autorimessa sono stati registrati presso il Catasto di Bucine e corrispondono alla variazione toponomastica del [redacted] per aggiornamento ANSC (n. [redacted])
 Derivante da:

- unità afferenti su area di corte del [redacted] (n. [redacted]) prot. [redacted]

Parte E - Il Resede a comune con i sub. [redacted] (Via [redacted] è identificato al Foglio 22, Part. [redacted])

Dati catastali: Bene Comune Non Censibile

- NCEU Foglio 22, Part. [redacted]
 Proprietà: [redacted] 1/4/ [redacted] 1/4- [redacted] 1/4 in [redacted]
 regime di separazione dei beni.
 Categoria: Area Urbana
 Superficie catastale: Ente Urbano di 3175 mq.
 rendita catastale: € 0

I dati identificativi del BCNC sono stati registrati presso il Catasto di Bucine e corrispondono alla variazione toponomastica del [redacted] per aggiornamento ANSC (n. [redacted])
 prot. [redacted]

Derivante da:

- Variazione del [redacted] prot. [redacted] per inserimento di subalterno (n. [redacted])

-Ente Urbano part. [REDACTED] di superficie 3175 mq, Tipo mappale del [REDACTED] (n. [REDACTED]) prot. [REDACTED]

- Tipo mappale del [REDACTED] atto in deroga [REDACTED]

-variazione geometrica del [REDACTED] atto in deroga ([REDACTED]) per variazione della part. 58 e soppressione part. [REDACTED]

-Variazione d'ufficio in atti da [REDACTED] TM [REDACTED] (n. [REDACTED] per variazione della part. 58 e soppressione part. [REDACTED]

Il Terreno NCT part. [REDACTED] (particella soppressa nel [REDACTED]) era un terreno seminativo derivante dall'impianto meccanografico del [REDACTED] (partita [REDACTED]) consistente in 2740 mq. Detto terreno è stato variato successivamente con tabella di variazione del [REDACTED] in atti dal [REDACTED] ([REDACTED]) e Variazione d'ufficio del [REDACTED] in atti dal [REDACTED].

Parte F – Il Piazzale (Via [REDACTED]) è identificato al Foglio 22, Part. [REDACTED]

Dati catastali: Area Urbana

NCEU Foglio 22, Part. [REDACTED]

Proprietà: [REDACTED] 1/4- [REDACTED] 1/4- [REDACTED] 1/4 in regime di separazione dei beni.

Categoria: Area Urbana

Consistenza: 450mq

I dati identificativi del piazzale sono stati registrati presso il Catasto di Bucine e corrispondono alla variazione toponomastica del [REDACTED] per aggiornamento ANSC [REDACTED] prot. [REDACTED]

Derivante da:

Il Terreno NCT part. [REDACTED] (particella variata nel 1999) era un terreno seminativo arborato derivante dall'impianto meccanografico del [REDACTED] (partita [REDACTED]) consistente in 3273 mq. Detto terreno è stato variato successivamente con frazionamento del [REDACTED] in atti dal [REDACTED] 5), tabella di variazione del 1 [REDACTED] in atti dal [REDACTED] e Variazione d'ufficio del [REDACTED] in atti dal [REDACTED].

Parte G – La strada di accesso (Via [REDACTED]) è identificato al catasto dei terreni di Bucine al Foglio 22, Part. [REDACTED] e part. [REDACTED]

Part. [REDACTED]

Dati catastali: terreno

- NCT Foglio 22, Part. [REDACTED]

Proprietà: [REDACTED]

Qualità: seminativo arborato

classe: 4

Superficie : 345 mq

Reddito Dominicale: 0.53

Reddito Agrario: 0.45

Part. 505

Dati catastali: terreno

NCT Foglio 22, Part. [REDACTED]

Proprietà [REDACTED]

Qualità: seminativo arborato

classe: 4

Superficie : 7 mq

Reddito Dominicale: 0.01

Reddito Agrario: 0.01

I dati identificativi della strada sono stati registrati presso il Catasto di Bucine e corrispondono a:

Part. [REDACTED]

-variazione d'ufficio del [REDACTED]

Derivante da:

- Frazionamento della part. [REDACTED] e altre del [REDACTED] in atti dal [REDACTED] (n.375)- (Partita 962)
- derivante da part. [REDACTED] Impianto meccanografico del 14/1081971 (partita 962) consistente in 3873 mq.

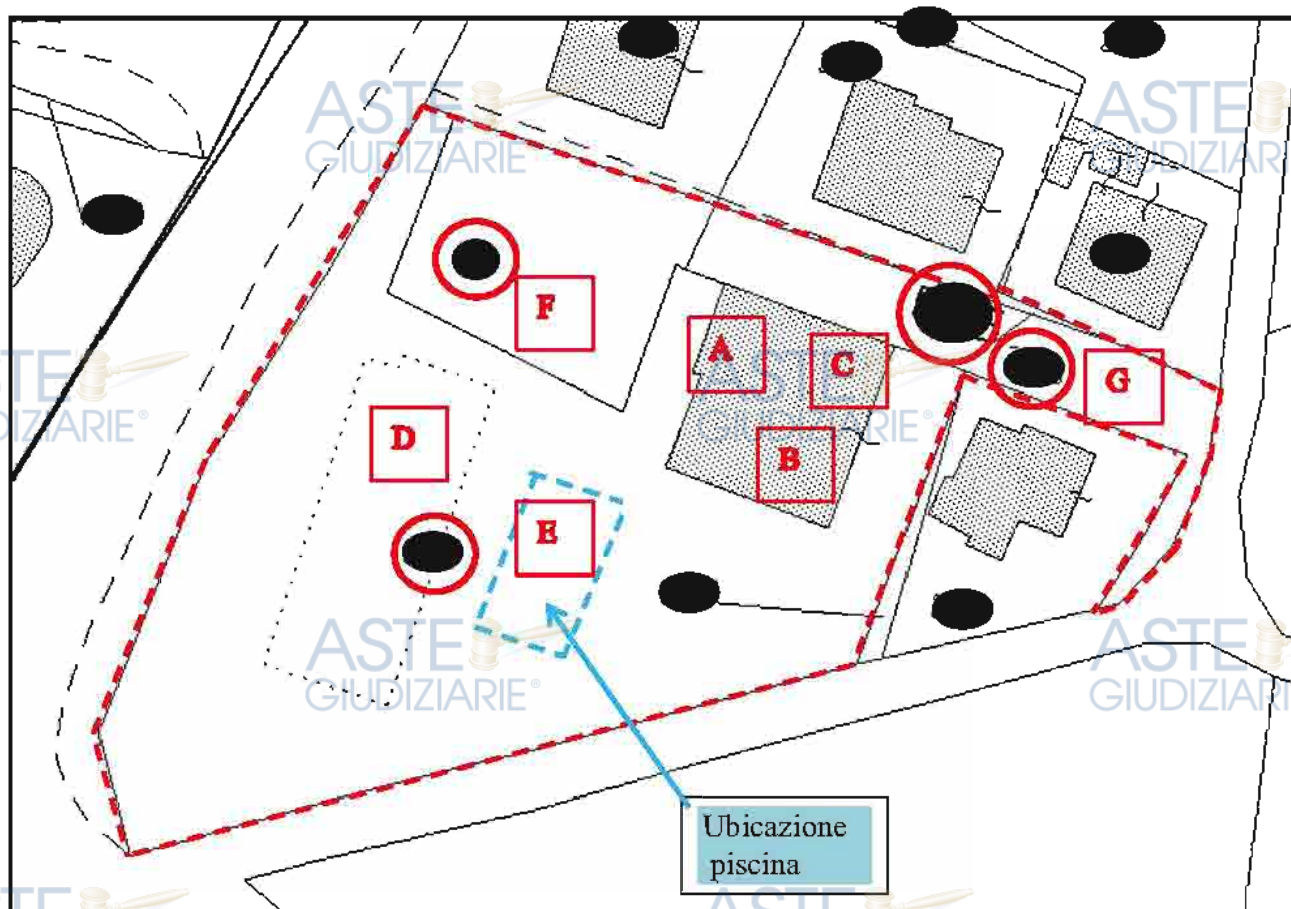
Part. [REDACTED]

- Frazionamento e soppressione della part. [REDACTED]

Derivante da:

-variazione d'ufficio del [REDACTED]

N.B.= Preciso che l'Elaborato planimetrico della part. [REDACTED] e l'Elenco Subalterni, entrambi rappresentativi i BCNC del **Lotto 4**, sono stati registrati presso il Catasto di Arezzo in data 01/02/2005 con protocollo [REDACTED]

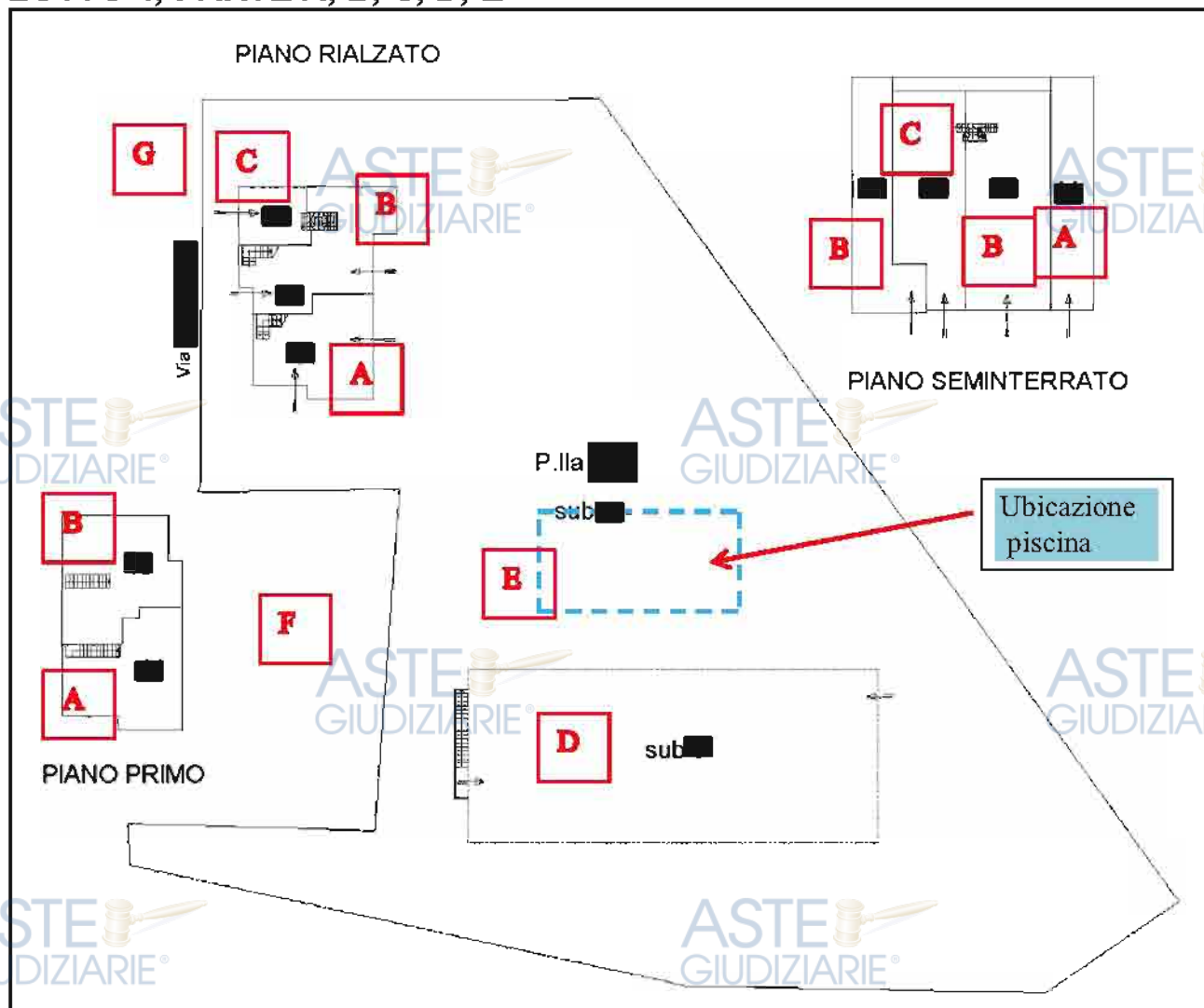


Stralcio di mappa catastale (figure non in scala)

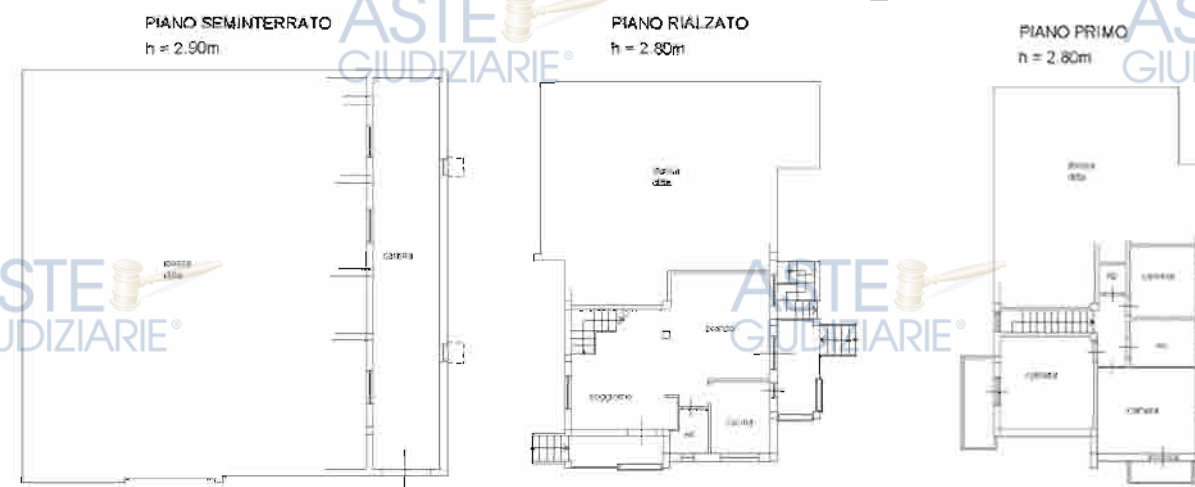
NCEU Bucine: Foglio 22, Part. [REDACTED] – NCT Bucine: Foglio 22, Part. [REDACTED]

Oggetto della presente Esecuzione Immobiliare quota parte 1/2 dell'intero Lotto 4.

*

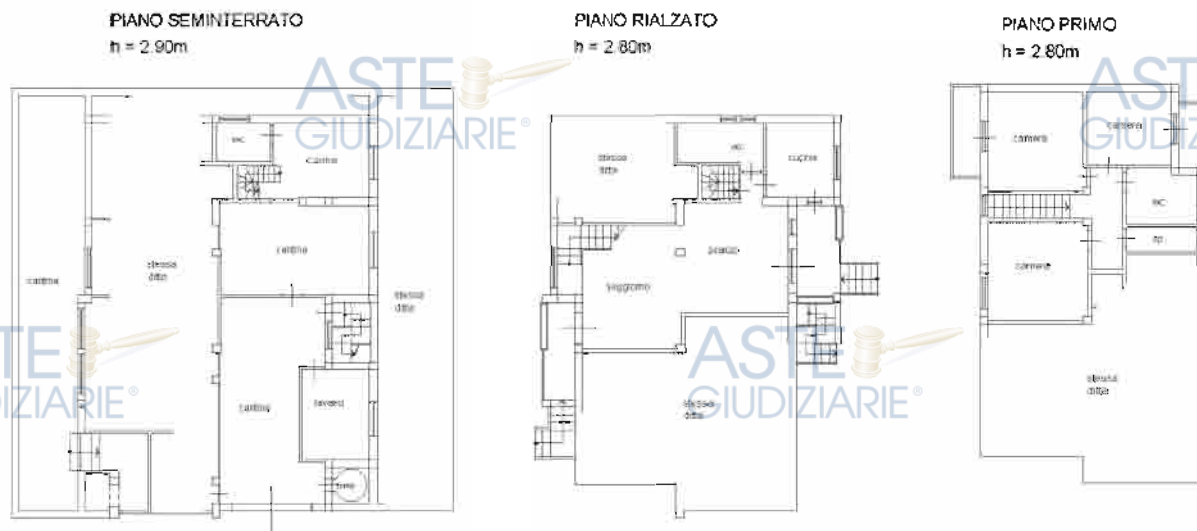
**Stralcio di ELABORATO PLANIMETRICO CATASTALE PART. [REDACTED]
LOTTO 4, PARTE A, B, C, D, E**

(figure non in scala)

**LOTTO 4 – PARTE A - via [REDACTED]
Stralcio di PLANIMETRIA CATASTALE PART. [REDACTED], SUB [REDACTED]**

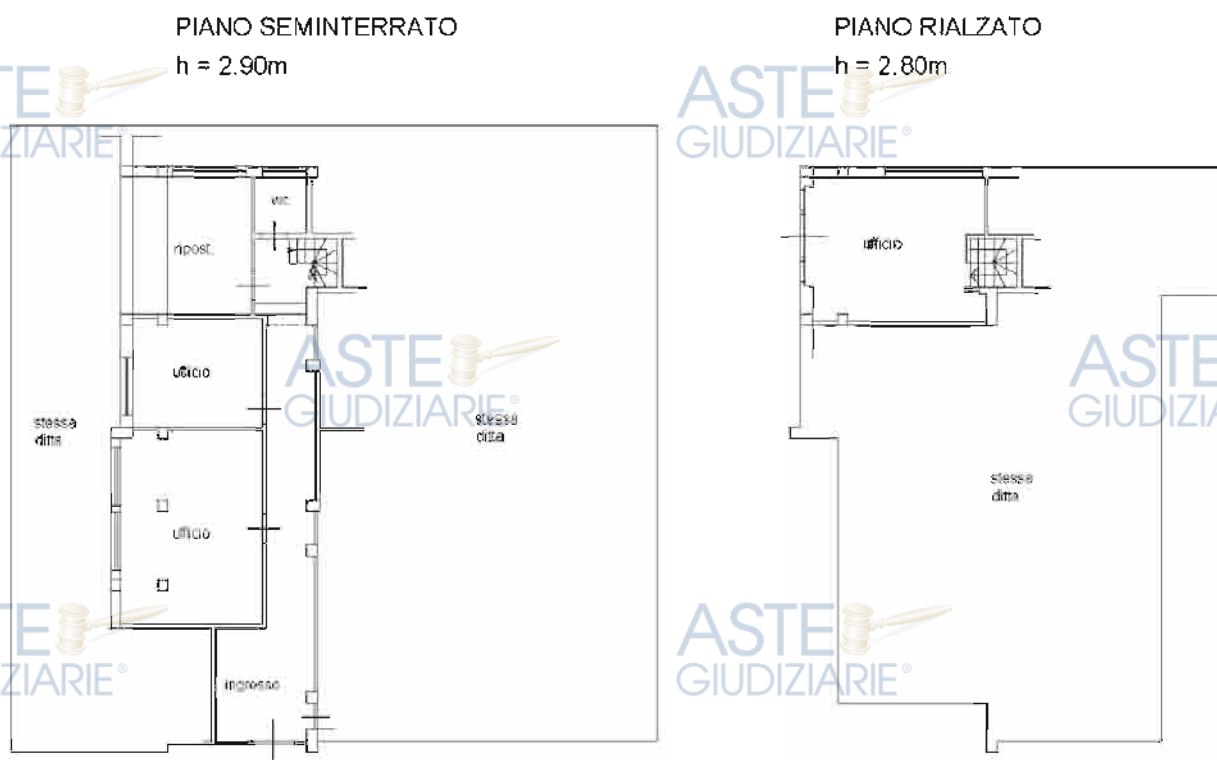
(figure non in scala)

LOTTO 4 – PARTE B – via [REDACTED]
Stralcio di PLANIMETRIA CATASTALE PART. [REDACTED] SUB [REDACTED]



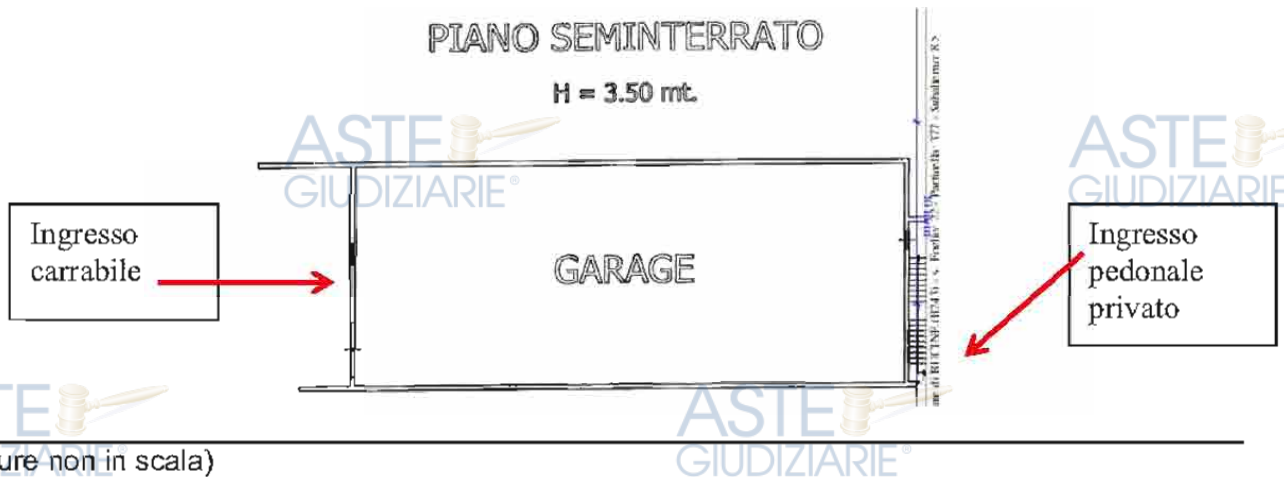
(figure non in scala)

LOTTO 4 – PARTE C – via [REDACTED]
Stralcio di PLANIMETRIA CATASTALE PART. [REDACTED] SUB [REDACTED]



(figure non in scala)

**LOTTO 4 – PARTE D – via [REDACTED]
Stralcio di PLANIMETRIA CATASTALE PART. [REDACTED], SUB [REDACTED]**



Planimetria ultimo progetto approvato

Il Lotto 4 è composto da un edificio contenente tre unità immobiliari (due abitazioni ed un ufficio), un garage e nel resede a comune da una piscina. A metà della strada privata si colloca un cancello pedonale e carrabile. Di detti manufatti si producono in serie informazioni circa le pratiche edilizie, estratti grafici principali e informazioni determinanti essenziali.

Lotto 4 – Parte A (abitazione via [REDACTED])

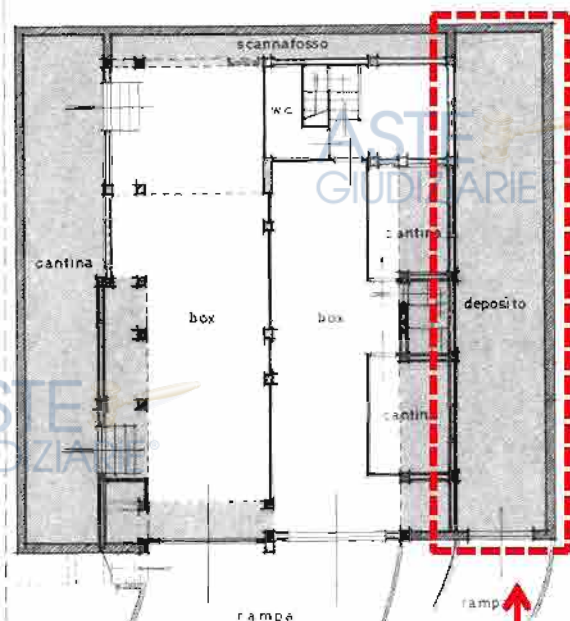
L'ultimo progetto approvato dall'Ufficio Edilizia del Comune di Bucine per l'appartamento **Parte A** è la **Prima Variante in Corso d'opera del [REDACTED] alla Concessione Edilizia [REDACTED] del [REDACTED]. (ALLEGATO 32)**

Preciso che l'elenco dei Titoli Edilizi autorizzativi è descritto nella risposta al Quesito n. 11.

(figure non in scala)

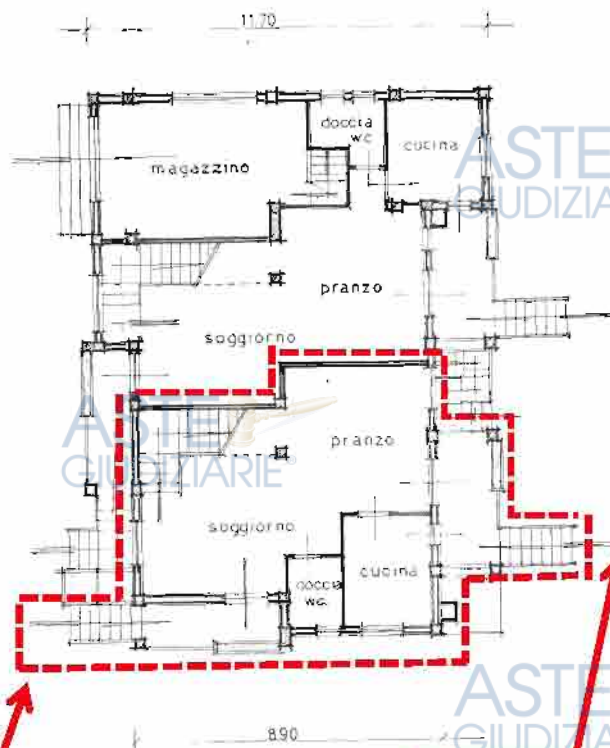
PIANO S. INTERRATO

Legge n°47/85-Condono edilizio
domanda di sanatoria prot. n. [redacted]



Ingresso
deposito

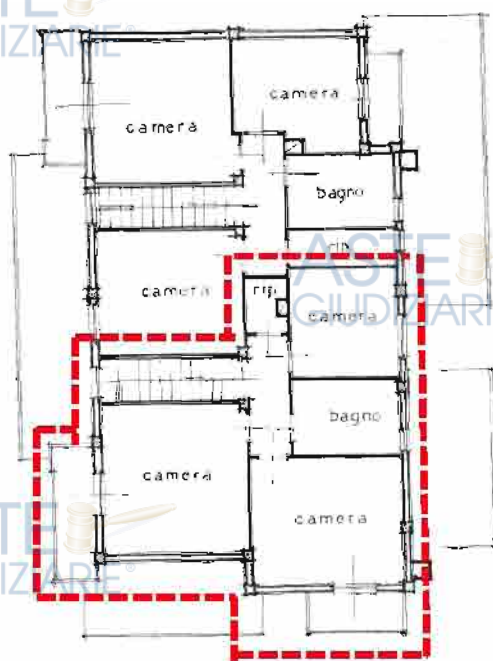
PIANO RIALZATO



Ingresso
principale
abitazione

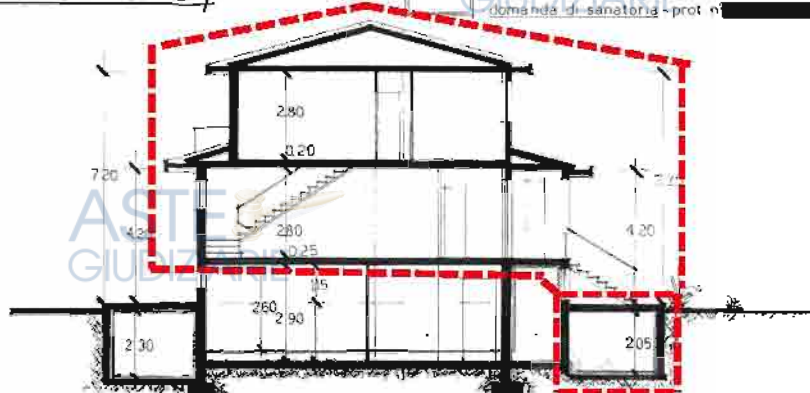
Ingresso
secondario
abitazione

PIANO PRIMO



(figure non in scala)

SEZIONE B-B



SEZIONE A-A

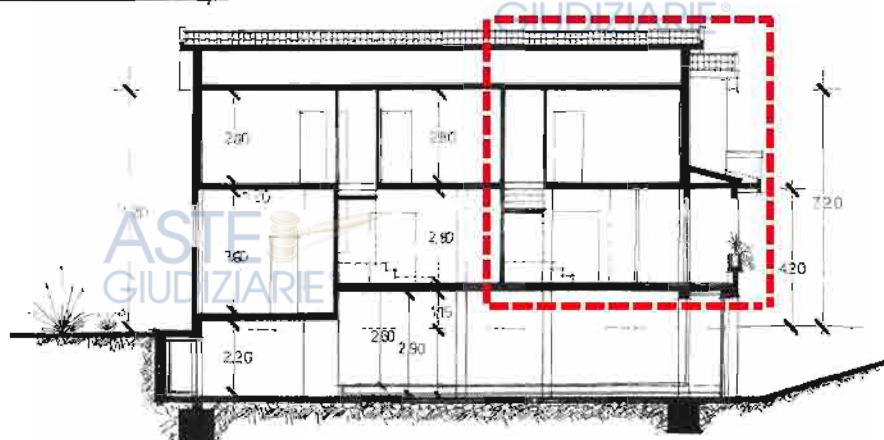
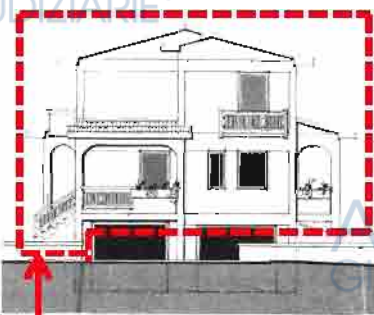
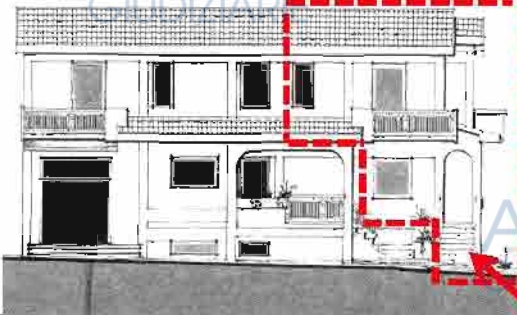


Figure non in scala

PROSPETTO Ovest

Ingresso
principale
abitazione

PROSPETTO Nord

Ingresso
principale
abitazione

PROSPETTO Sud

Ingresso
secondario

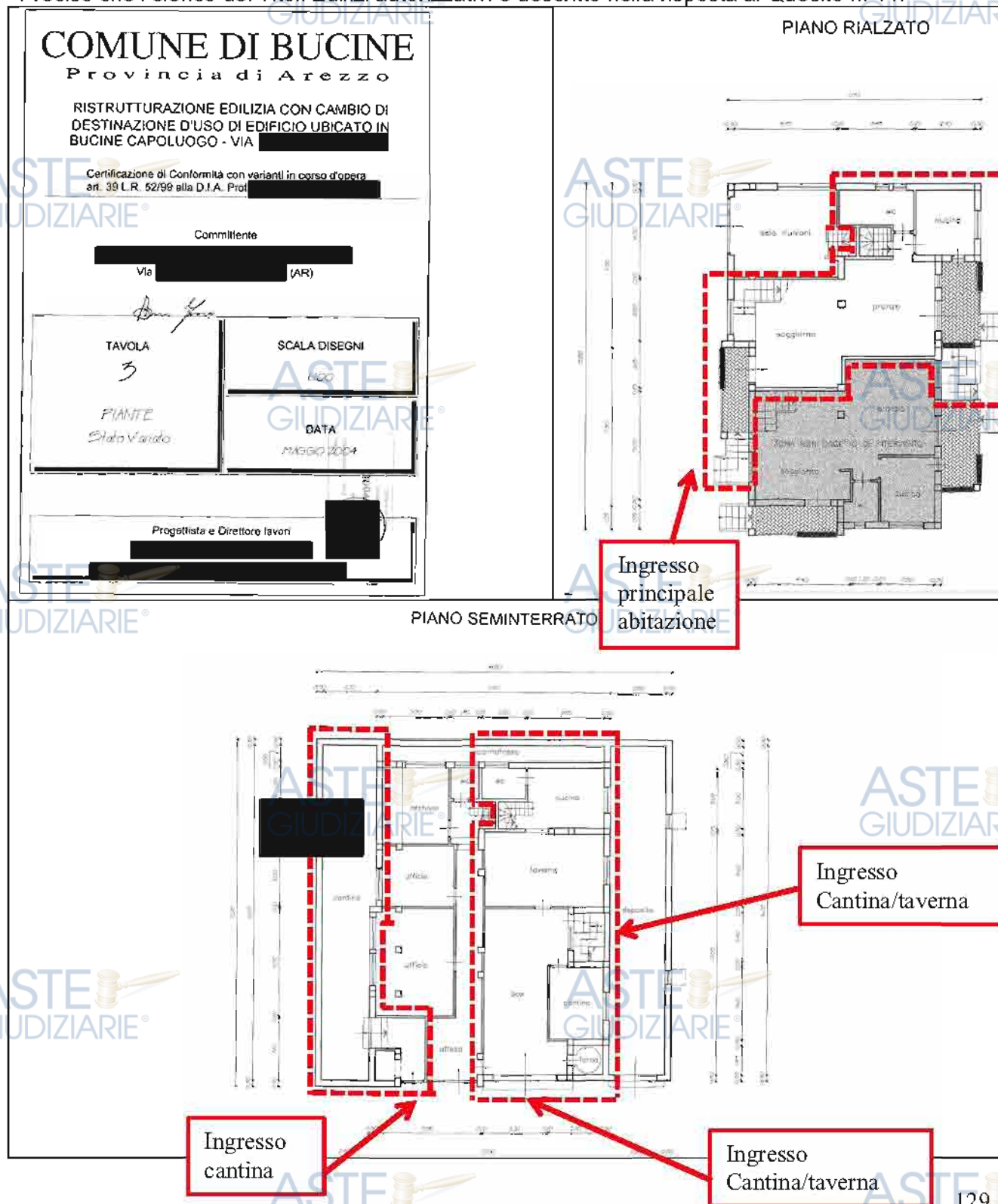
Lotto 4 – Parte B (abitazione via [REDACTED])

L'ultimo progetto approvato dall'Ufficio Edilizia del Comune di Bucine per l'appartamento **Parte B** è per il piano seminterrato ed il piano rialzato con **Certificato di Conformità de [REDACTED] Prot. [REDACTED] con variante in corso d'opera** alla DIA [REDACTED] Pratica edilizia [REDACTED] del [REDACTED] per ristrutturazione edilizia con cambio di destinazione d'uso (**ALLEGATO 33**).

e

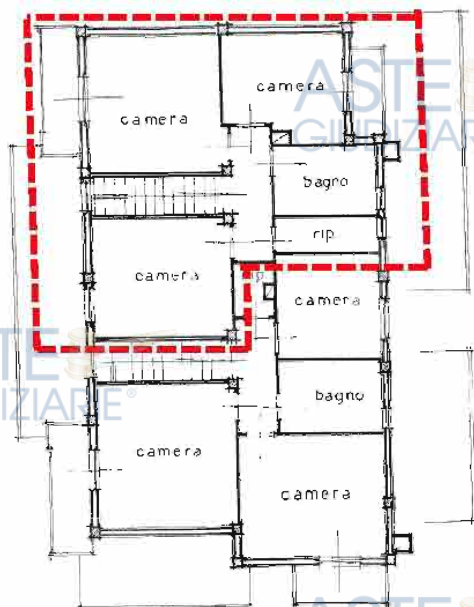
per il piano primo la **Prima Variante in Corso d'opera del [REDACTED] alla Concessione Edilizia [REDACTED] (ALLEGATO 32).**

Preciso che l'elenco dei Titoli Edilizi autorizzativi è descritto nella risposta al Quesito n. 11.



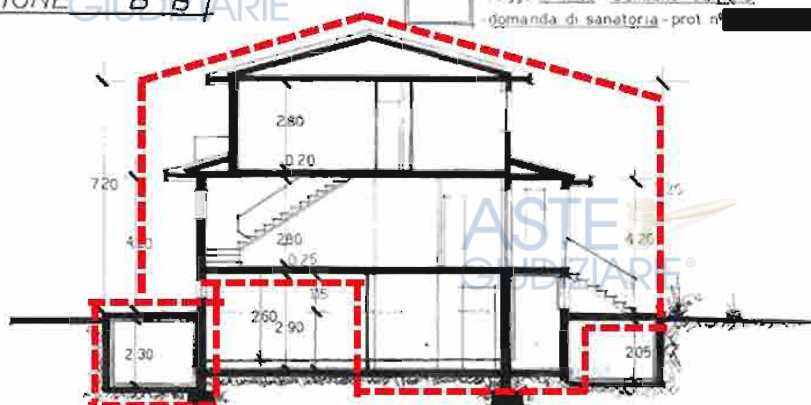
PIANO PRIMO

Prima Variante in Corso d'opera del
alla Concessione Edilizia
del (ALLEGATO 32).



SEZIONE B-B

legge n° 47/85 - Condono edilizio
domanda di sanatoria - prot. n° [redacted]



SEZIONE A-A

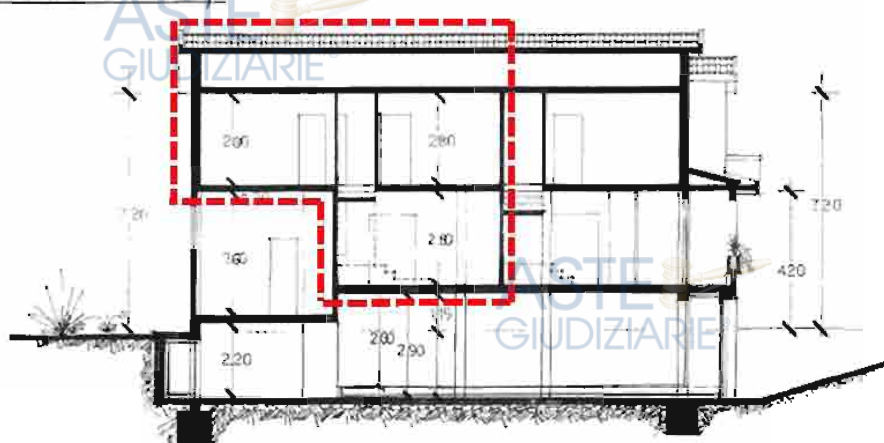
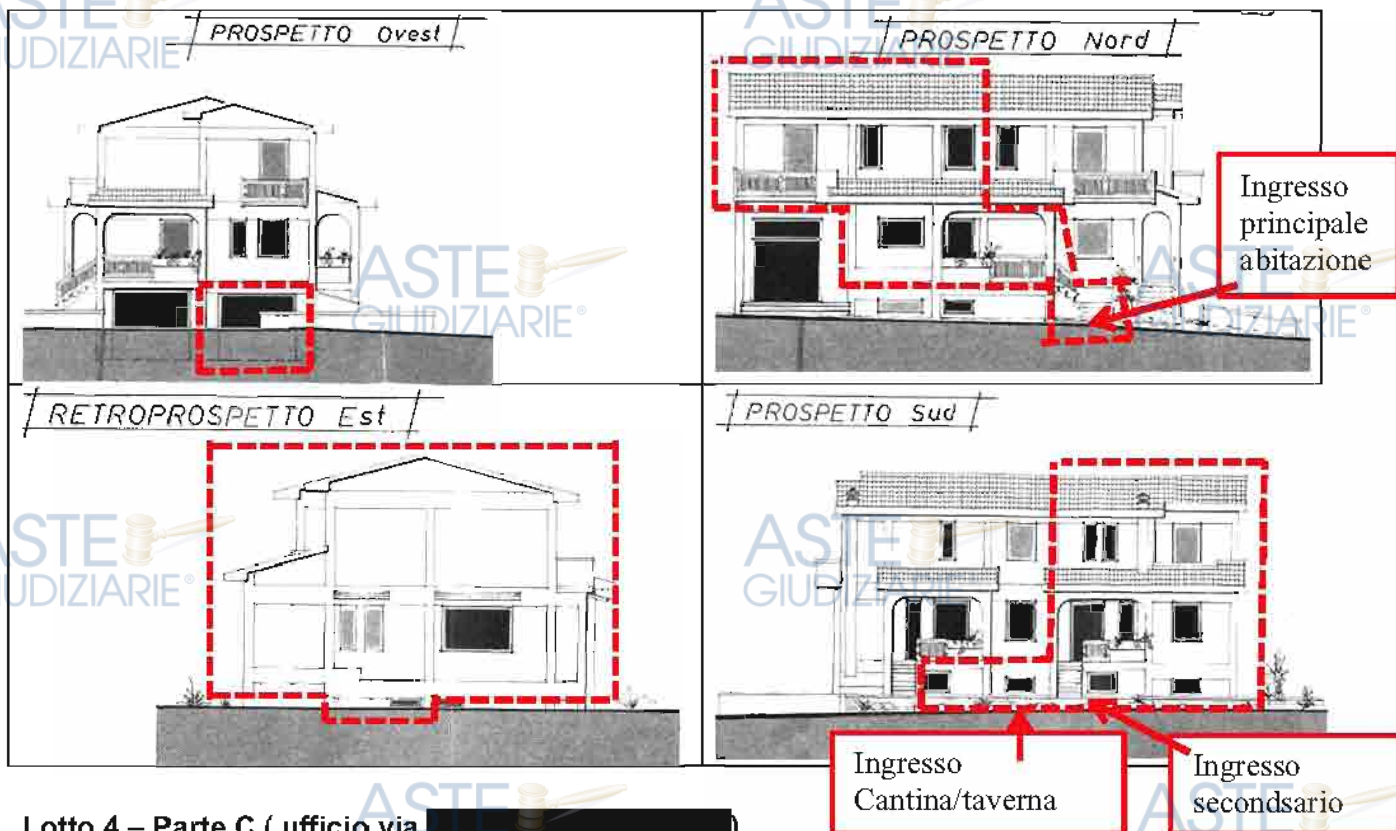


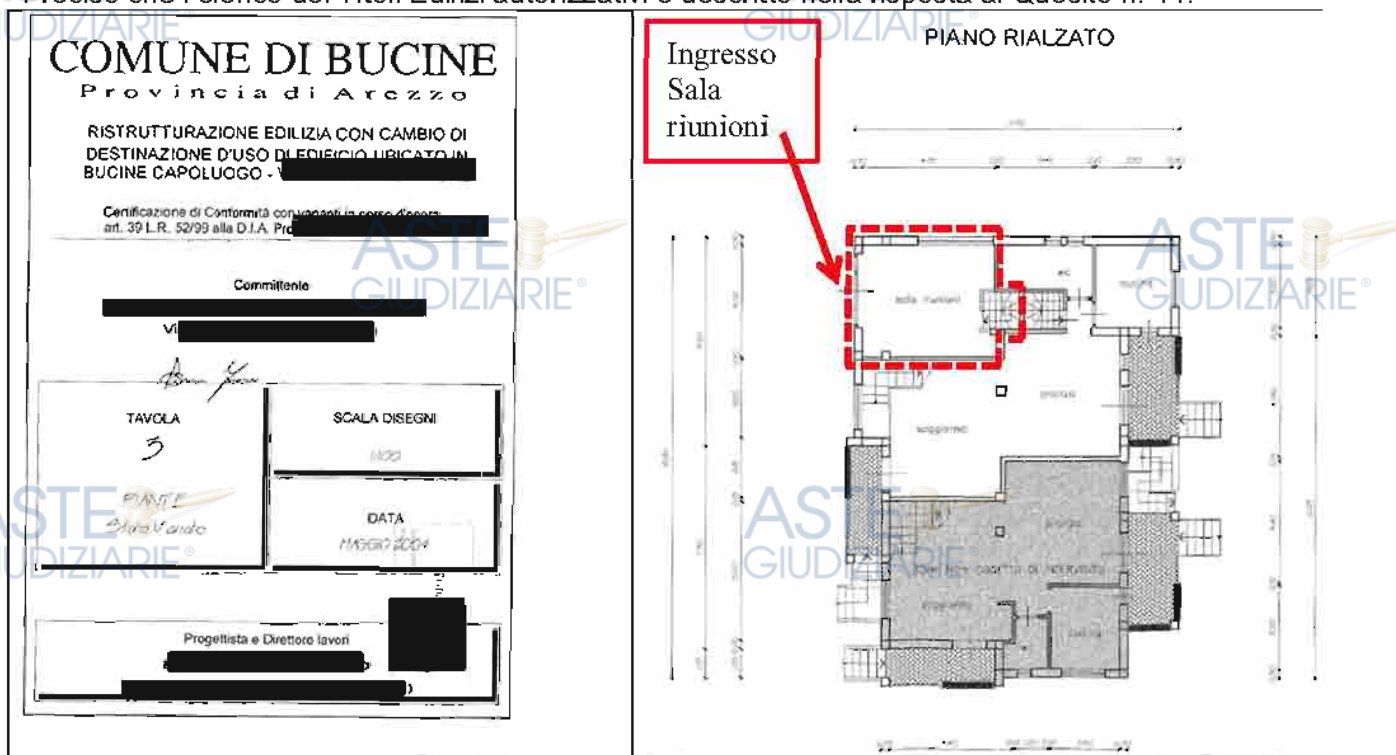
Figure non in scala

**Lotto 4 – Parte C (ufficio via [redacted])**

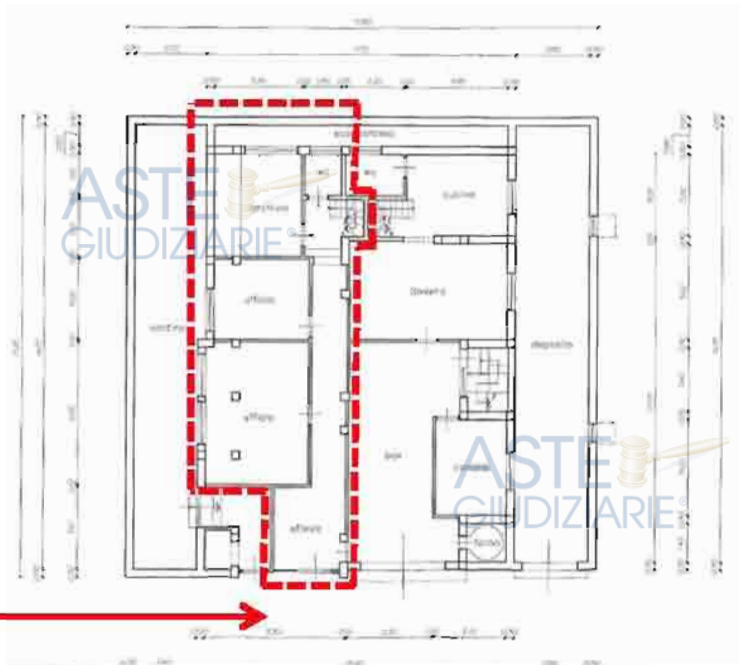
L'ultimo progetto approvato dall'Ufficio Edilizia del Comune di Bucine per l'ufficio **Parte C** è il **Certificato di Conformità del [redacted] Prot. [redacted] con variante in corso d'opera** alla DIA [redacted] del 25/08/2001 Pratica edilizia [redacted] del [redacted] per ristrutturazione edilizia con cambio di destinazione d'uso (**ALLEGATO 33**).

Per quanto riguarda l'argomento inerente i prospetti esterni dell'ufficio l'ultimo progetto approvato consiste nella **Prima Variante in Corso d'opera del 18/10/1986 alla Concessione Edilizia [redacted] del [redacted] ALLEGATO 32**).

Preciso che l'elenco dei Titoli Edilizi autorizzativi è descritto nella risposta al Quesito n. 11.



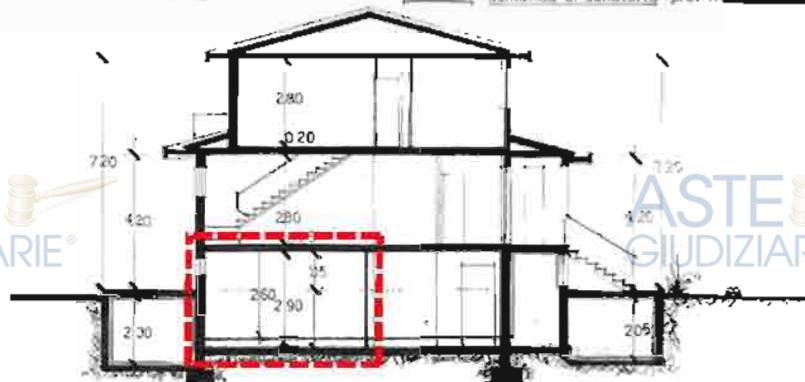
PIANO SEMINTERRATO



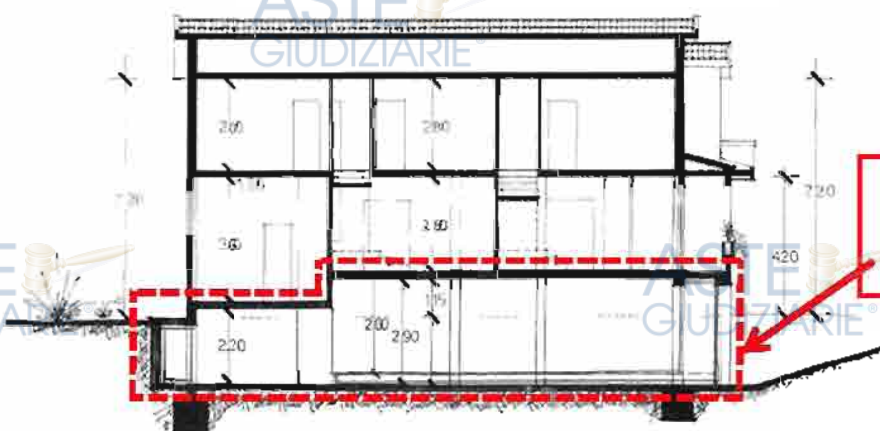
(Figure non in scala)

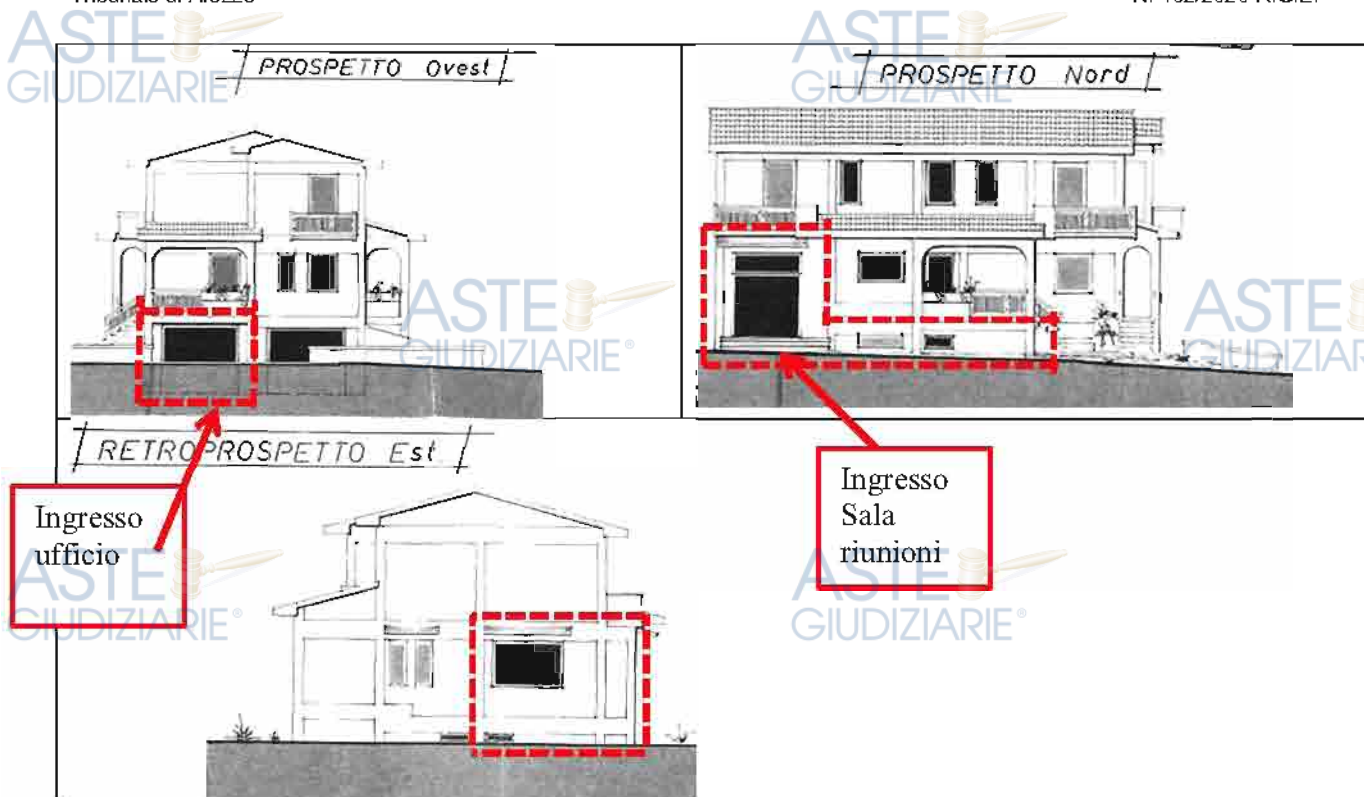
Prima Variante in Corso d'opera del [redacted] alla Concessione Edilizia del [redacted]

SEZIONE B-B

- legge n° 47/85 - Condono edilizio
- domanda di sanatoria - prot. n° [redacted]

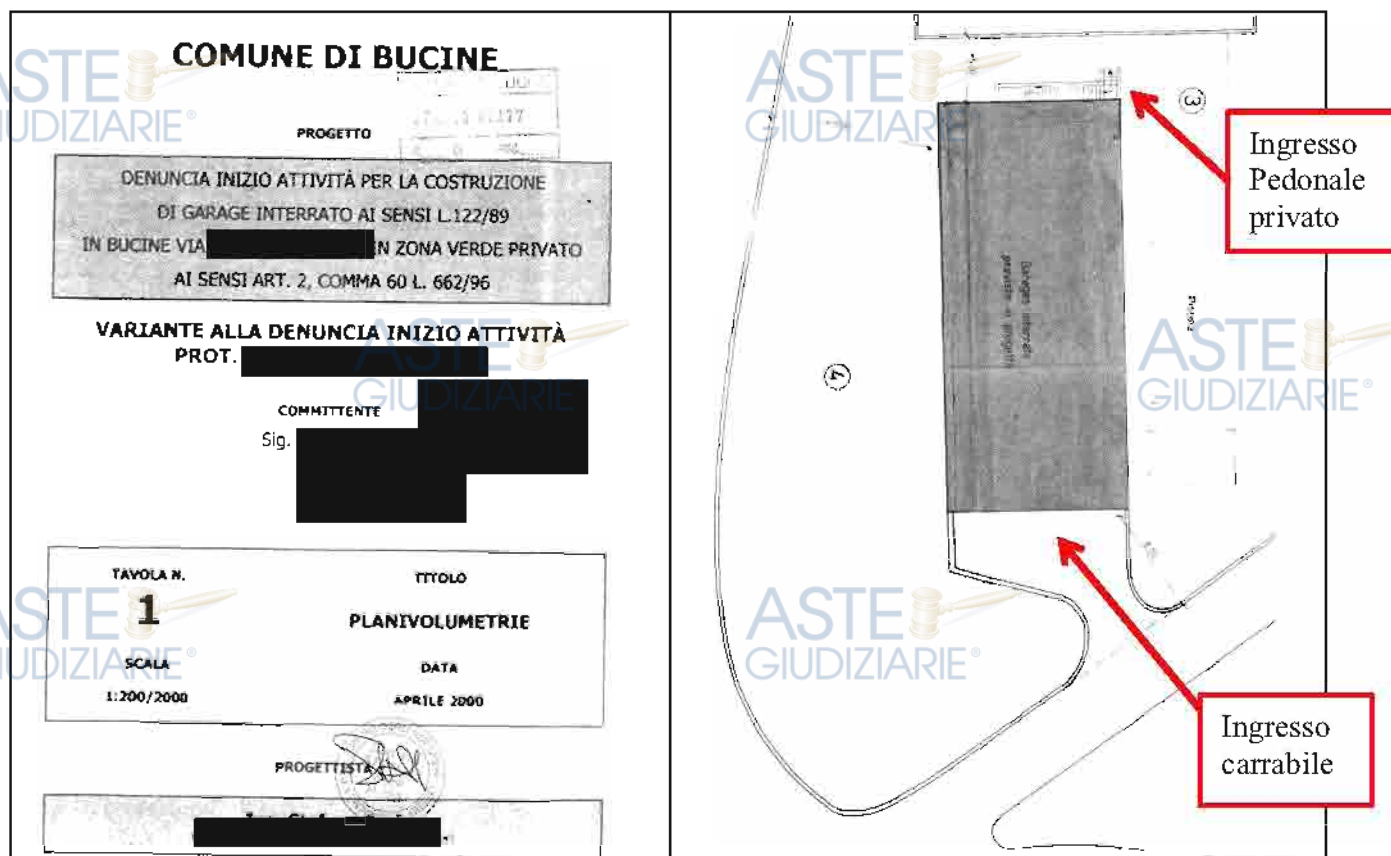
SEZIONE A-A

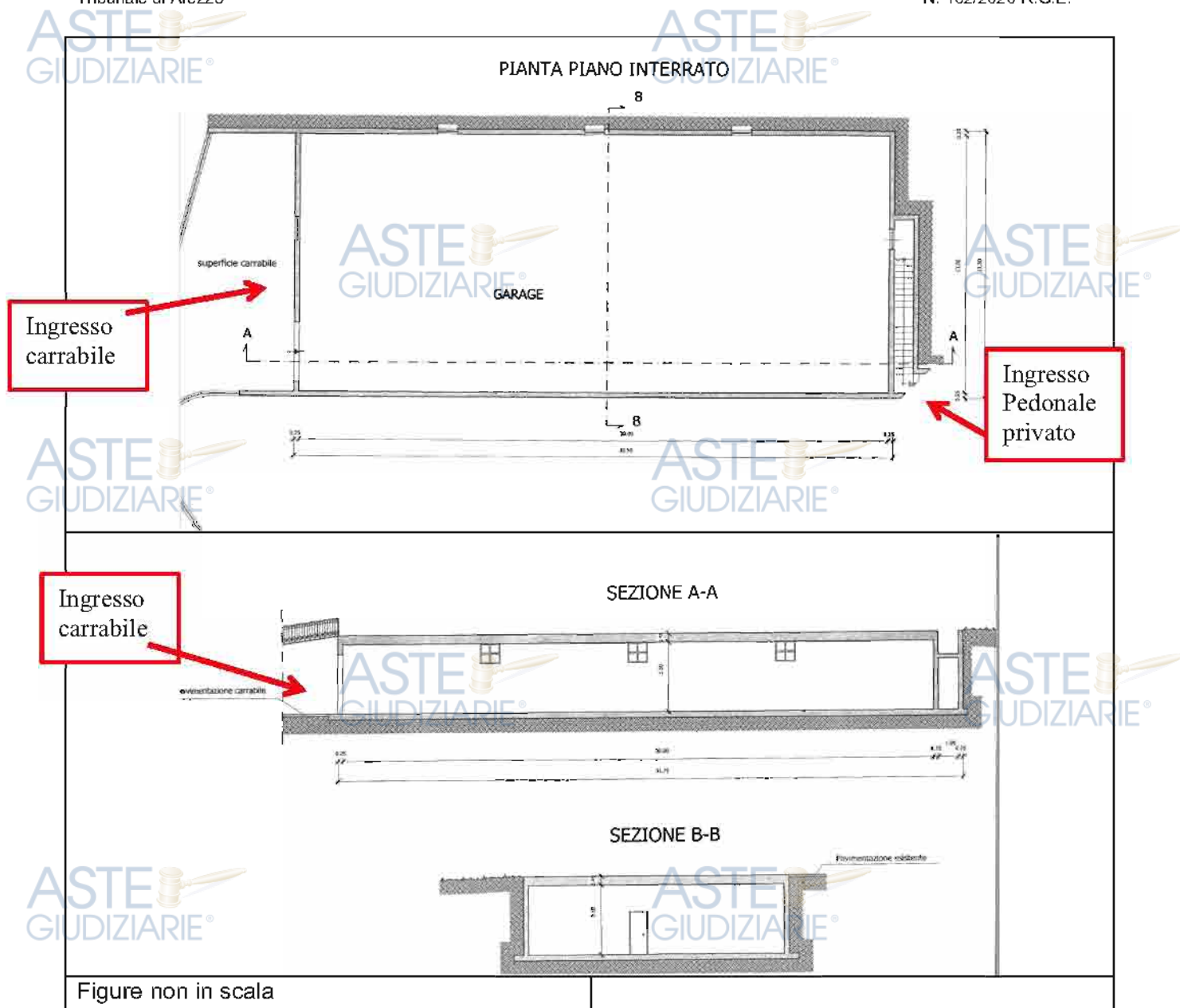
Ingresso
ufficio

**Lotto 4 – Parte D (autorimessa via [redacted] snc)**

L'ultimo progetto approvato dall'Ufficio Edilizia del Comune di Bucine per l'autorimessa **Parte D** è la variante in corso d'opera Pratica [redacted] del [redacted] ai lavori assentiti con DIA n. [redacted] del [redacted] **ALLEGATO 34**).

Preciso che l'elenco dei Titoli Edilizi autorizzativi è descritto nella risposta al Quesito n. 11.



**Lotto 4 – Parte E (piscina via [redacted])**

L'ultimo progetto approvato dall'Ufficio Edilizia del Comune di Bucine per la piscina **Parte D** è **Conc. Edilizia [redacted] del [redacted] (ALLEGATO 34).**

Preciso che l'elenco dei Titoli Edilizi autorizzativi è descritto nella risposta al Quesito n. 11.

*
*
*
*
*
*
*
*
*
*

PROGETTO DI
REALIZZAZIONE DI PISCINA AD USO PRIVATO
NEL RESIDE DI CIVILE ABITAZIONE POSTA IN
BUCINE CAPOLUOGO, VIA [REDACTED]

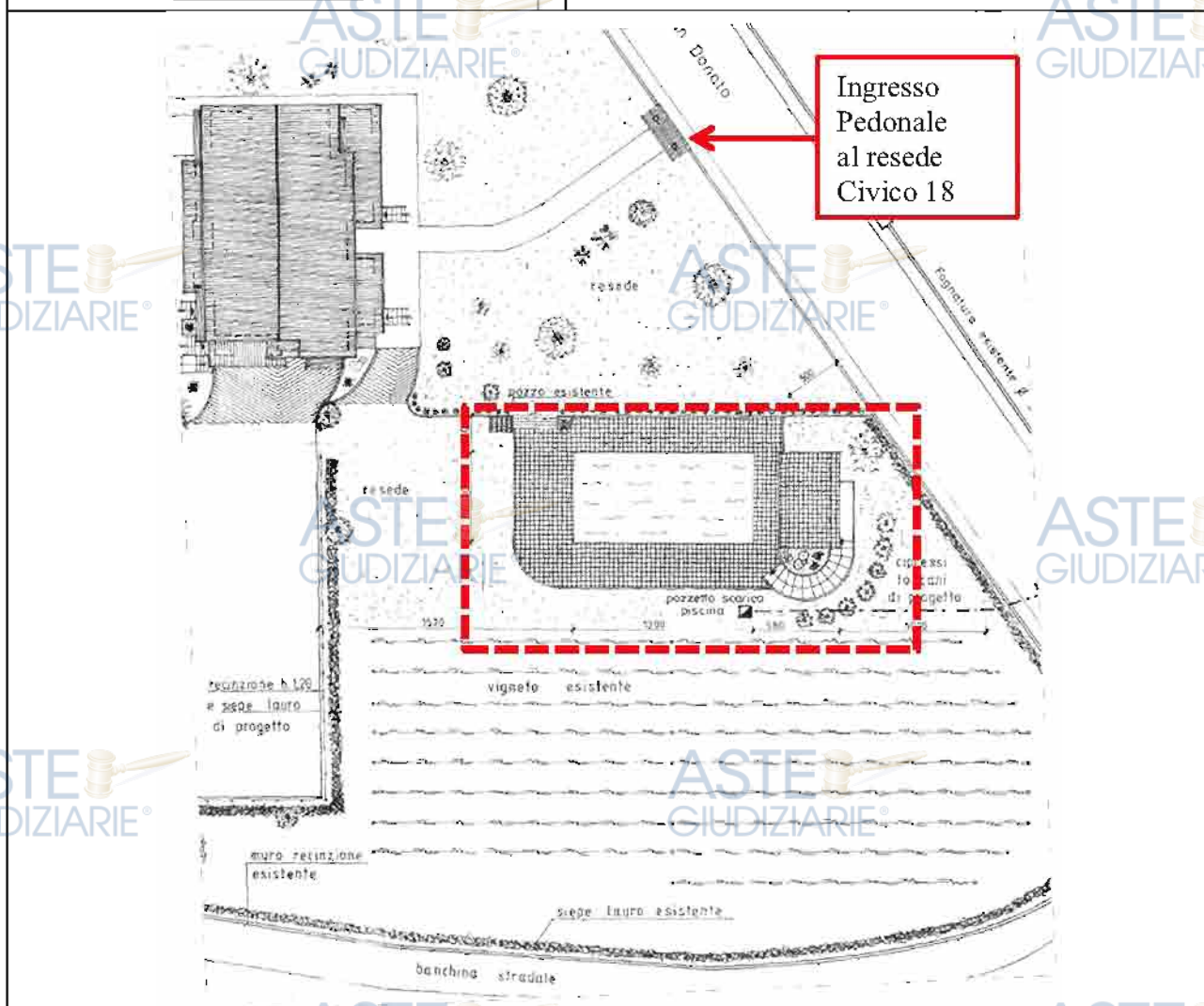
COMITENTE: [REDACTED]
BUCINE (AR)

Foglio n° 1
PLANIMETRIA GENERALE

Scala Disegni 1:200 / 1:2000 Data: Marzo 1990

Note: [REDACTED]

Il Committente	Il Progettista	R. & L.
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]



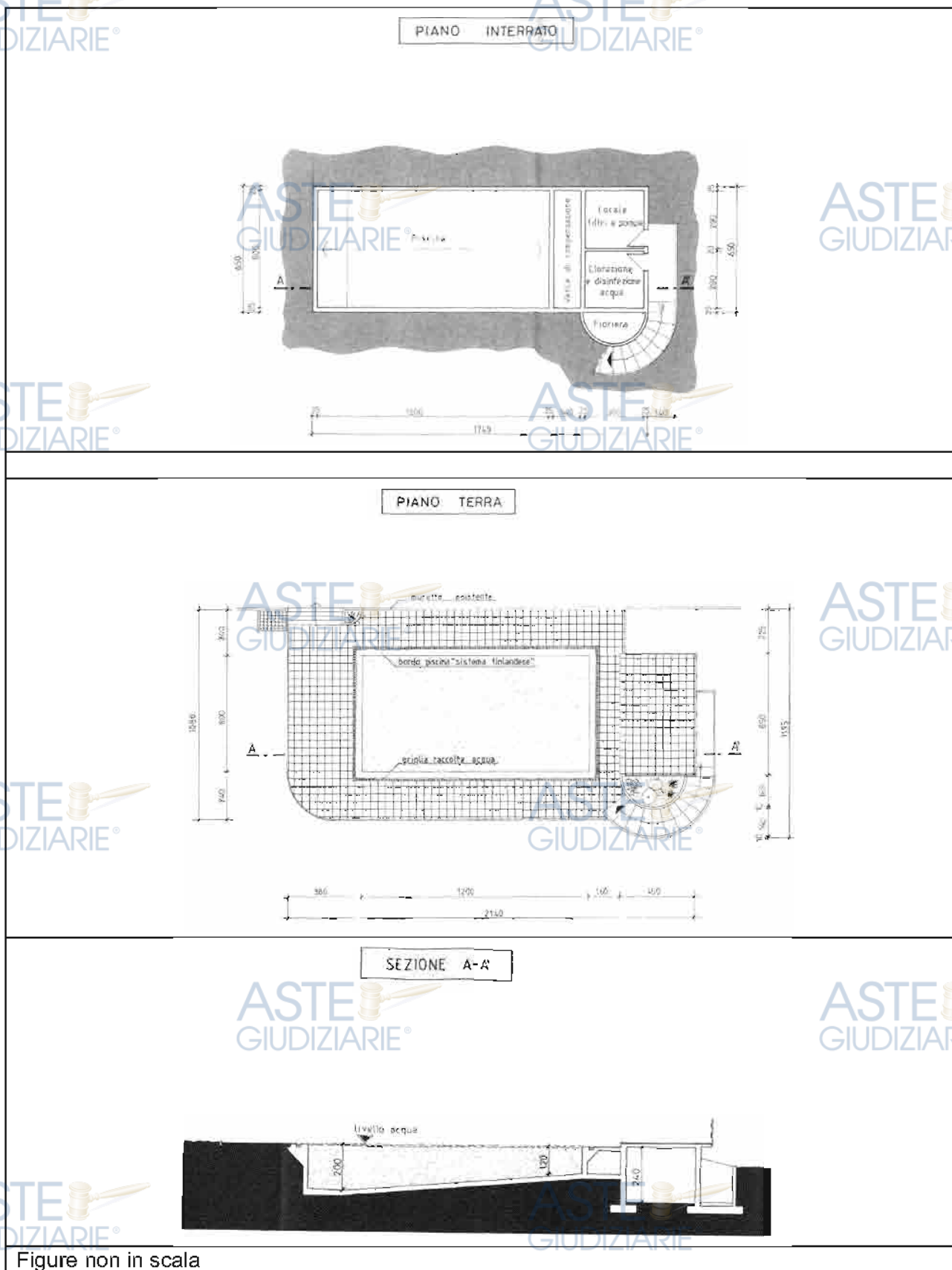
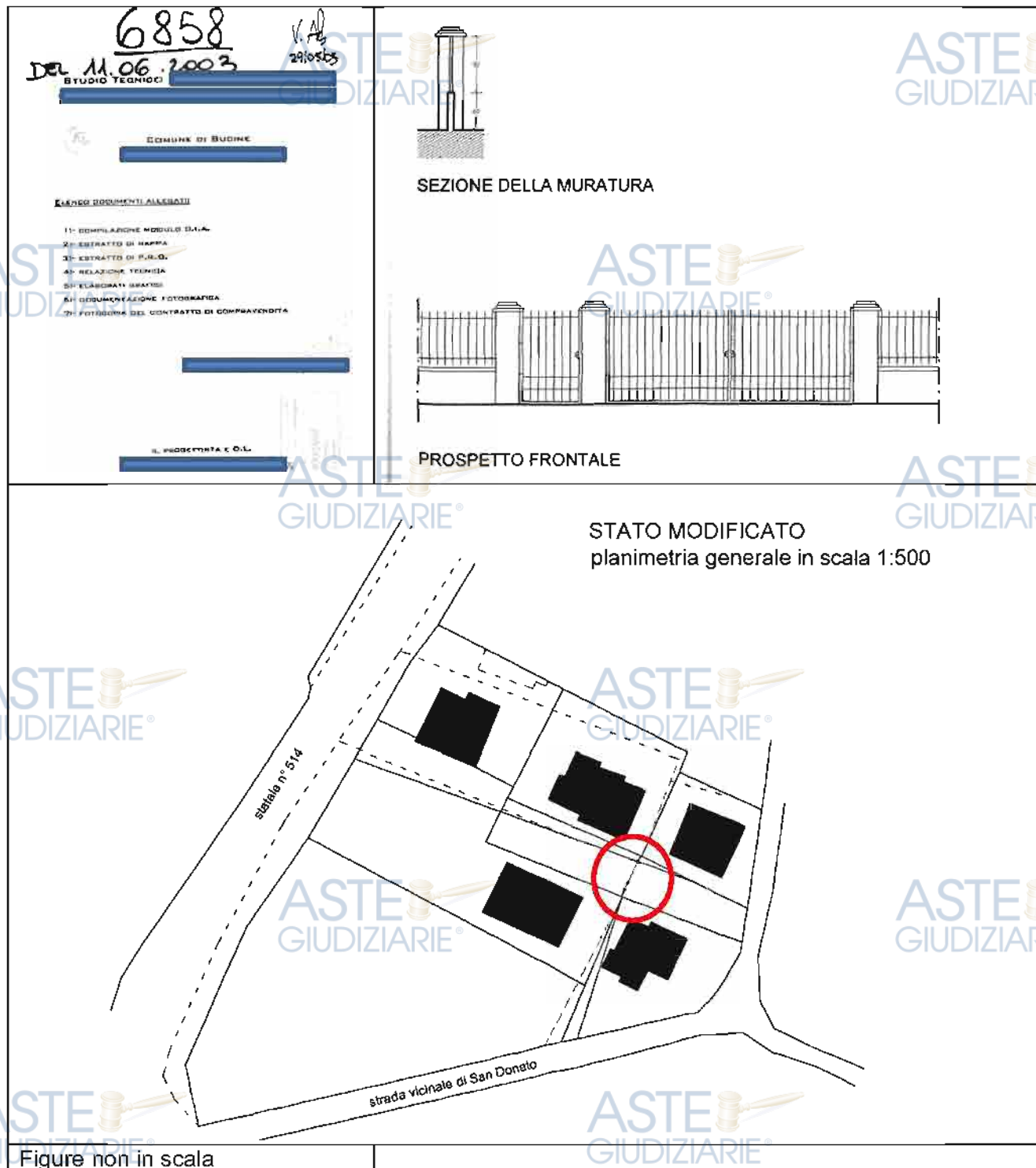


Figure non in scala

Lotto 4 – Parte G (cancello carrabile alle abitazioni via [REDACTED])

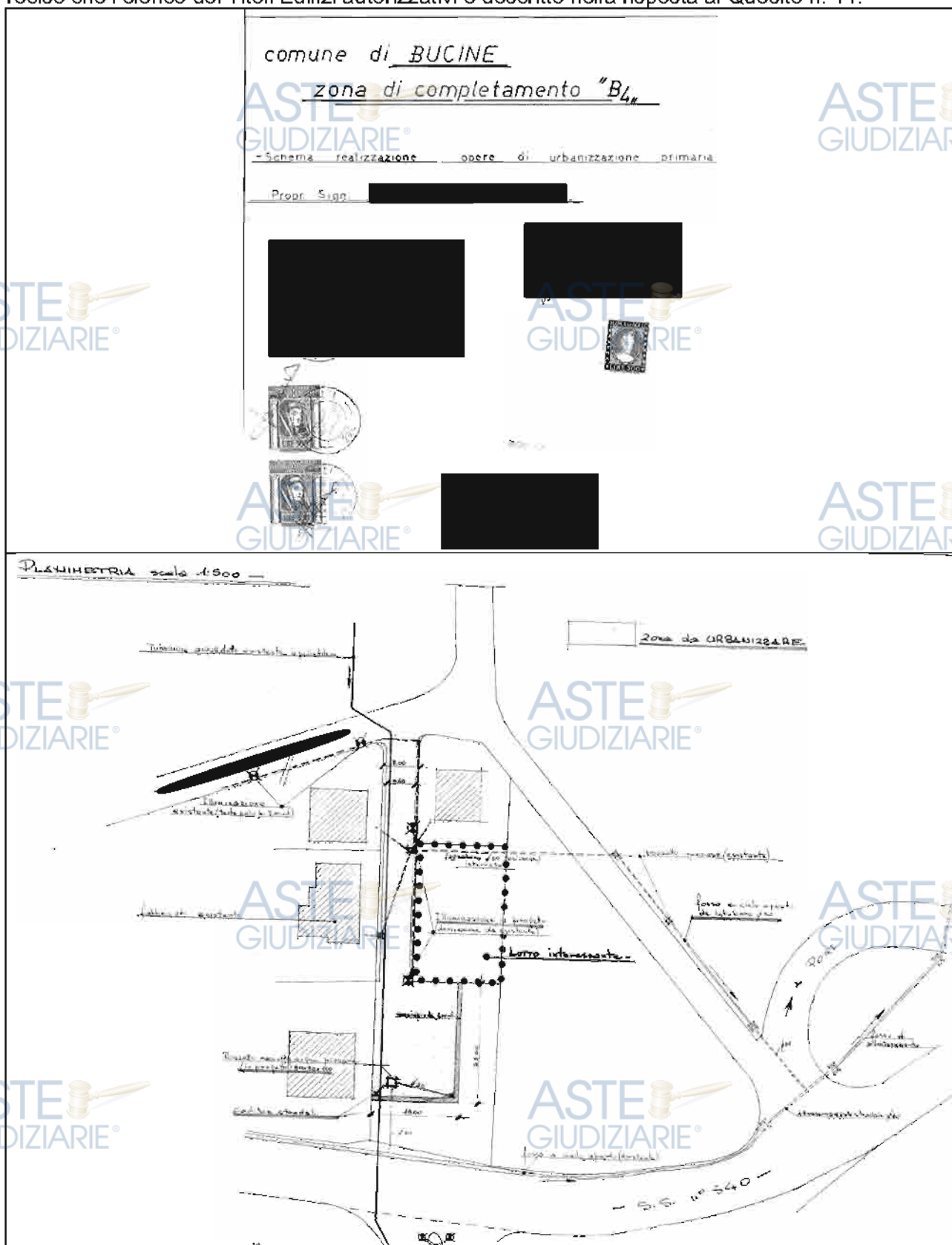
L'ultimo progetto approvato dall'Ufficio Edilizia del Comune di Bucine per il cancello **Parte F** è **pratica [REDACTED] ell' [REDACTED] (pratica [REDACTED] (ALLEGATO 35).**

Preciso che l'elenco dei Titoli Edilizi autorizzativi è descritto nella risposta al Quesito n. 11.



Lotto 4 – Parte G (opere di urbanizzazione alle abitazioni via [REDACTED])
ultimo progetto approvato inerente le opere di urbanizzazione della lottizzazione è la **concessione. [REDACTED] del [REDACTED] (ALLEGATO 36).**

Preciso che l'elenco dei Titoli Edilizi autorizzativi è descritto nella risposta al Quesito n. 11.



Lotto 4 – Parte G (opere di recinzione esterna proprietà alle abitazioni via [REDACTED])

L'ultimo progetto approvato inerente le opere di realizzazione muro a retta perimetrale della lottizzazione è la concessione [REDACTED] (ALLEGATO 38).

Preciso che l'elenco dei Titoli Edilizi autorizzativi è descritto nella risposta al Quesito n. 11.

**Lotto 4: Titoli di provenienza**

Il **Lotto 4 – Parte A, B, C, D, E, F** (part. [REDACTED] e ex [REDACTED]) è pervenuto al debitore esecutato in forza di:

ATTO	REGISTRAZIONE	A FAVORE:	CONTRO:
CONTRATTO DI ESECUZIONE DI VERBALE D'ASTA [REDACTED]	Registrato in Arezzo [REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]

DESCRIZIONE DELLA PROVENIENZA:

CONTRATTO DI ESECUZIONE DI VERBALE D'ASTA del [REDACTED] a rogito Notaio Dott. [REDACTED] di Arezzo, numero di repertorio: [REDACTED] Registrato in Arezzo il [REDACTED] vol. [REDACTED] e trascritto il [REDACTED] ai numeri [REDACTED]. Trattasi di contratto di esecuzione di verbale d'asta del Lotto 4 PARTE A, B, C, D, E, F, (part. [REDACTED] e ex part. [REDACTED]) per una superficie complessiva di terreno agricolo di 3625 mq) a favore dei coniugi [REDACTED] in regime patrimoniale di comunione dei beni contro [REDACTED] (ALLEGATO 39).

N.B. = Il sottoscritto c.t.u. ritiene osservare che come risultante da estratto per riassunto dell'atto di matrimonio rilasciato dal Comune di Bucine (AR), che si allega, gli esecutati B [REDACTED] e [REDACTED] con atto in data 15 aprile 2010 a rogito del notaio [REDACTED] hanno scelto il regime della separazione dei beni.

Il **Lotto 4 – Parte G part. 275** è pervenuto al debitore esecutato in forza di:

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

DESCRIZIONE DELLA PROVENIENZA:

1. **ATTO DI COMPRAVENDITA** rogito notaio [REDACTED] di Montevarchi in data [REDACTED] febbraio 2003, Repertorio numero [REDACTED], trascritto il 2 [REDACTED] ai numeri [REDACTED] con il quale [REDACTED] in regime di comunione legale con [REDACTED] in regime di comunione legale con [REDACTED] acquistavano in parti uguali da [REDACTED] il diritto di intera piena proprietà dei terreni costituenti una strada già identificati al NCT con il fg. 22 part. [REDACTED] di mq. 345 e NCT fg. 22 part. [REDACTED] di mq. 70; (**ALLEGATO 26**).

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

N.B. = Il sottoscritto c.t.u. ritiene osservare che come risultante da estratto per riassunto dell'atto di matrimonio rilasciato dal Comune di Bucine (AR), che si allega, gli esecutati B [REDACTED] e [REDACTED] con atto in data 15 aprile 2010 a rogito del notaio [REDACTED] hanno scelto il regime della separazione dei beni.

Il **Lotto 4 – Parte G part. [REDACTED]** è pervenuto al debitore esecutato in forza di:

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

ATTO	REGISTRAZIONE	A FAVORE:	CONTRO:
ATTO AMMINISTRATIVO DI DEVOLUZIONE AD	ex art. 22-28-30 della Legge 222/85 del 20 maggio		

DESCRIZIONE DELLA PROVENIENZA:

- ATTO DI COMPRAVENDITA** in data [redacted] rogito notaio [redacted] di Montevarchi, Rep. 5 [redacted] e trascritto il [redacted] ai numeri [redacted] con il quale i fratelli [redacted] in regime di separazione dei beni acquistavano dalle relative mogli [redacted] la quota di 1/4 (un quarto) di piena proprietà ciascuno del terreno NCT fg. 22 part. [redacted] di mq. 70; (tale particella di terreno ha generato successivamente le part. Ille [redacted] e in seguito la part. [redacted] si è unita alla part. 274). Ad oggi le particelle [redacted] e [redacted] risultano soppresse. **Lo stato di regime di separazione dei beni tra i consorti** è stata rogata dal notaio Roberto Pisapia lo stesso giorno, il 15/04/2010. **(ALLEGATO 25)**
- ATTO DI COMPRAVENDITA** rogito notaio [redacted] di Montevarchi in data 25 febbraio 2003, Repertorio numero [redacted] trascritto il 28 febbraio 2003 ai numeri 2885/4407, con il quale [redacted] in regime di comunione legale con S. [redacted] in regime di comunione legale con M. [redacted] acquistavano in parti uguali da [redacted] il diritto di intera piena proprietà dei terreni costituenti una strada già identificati al NCT con il fg. 22 part. [redacted] di mq. 345 e NCT fg. 22 part. 3 [redacted] di mq. 70; **(ALLEGATO 26).**
- ATTO AMMINISTRATIVO DI DEVOLUZIONE AD ENTI ECCLESIASTICI** ex art. 22-28-30 della Legge 222/85 del 20 maggio 1985 trascritto ad Arezzo il 20 marzo 1990 ai numeri [redacted] portante devoluzione, tra gli altri, delle unità immobiliari di cui alla lettera C. NCT fg. 22 part. [redacted] terreno di mq. 345 e NCT fg. 22 part. [redacted] di mq. 70 a favore per l'intera piena proprietà all'Istituto Diocesano Per Il Sostentamento Del Clero – Della Diocesi Di Arezzo-Cortona-Sansepolcro Sede Arezzo (AR) [redacted] da parte della [redacted] (AR) codice fiscale [redacted] **(ALLEGATO 27).**

Lotto4: In risposta al Quesito n. 3

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

In risposta al Quesito 3, il sottoscritto c.t.u. ha accertato che sul **Lotto 4** grava quanto segue (vedasi Elenco formalità riportato all' **ALLEGATO 40**)

TABELLA ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

DESCRIZIONE	Particolare	Pubblico ufficiale	Soggetto contro	Soggetto a favore
ISCRIZIONE	[redacted]	ATTO GIUDIZIARIO IPOTECA GIUDIZIALE Decreto Ingiuntivo	[redacted]	TRIBUNALE DI LUCCA

	DESCRIZIONE	Particolare	Pubblico ufficiale	Soggetto contro	Soggetto a favore
ISCRIZIONE	██████████	ATTO GIUDIZIARIO IPOTECA GIUDIZIALE Decreto Ingiuntivo	██████████	██████████	██████████
TRASCRIZIONE	██████████	NOTA DI TRASCRIZIONE DI ATTO AUTENTICATO NOTAIO NORARO	██████████	██████████	██████████
TRASCRIZIONE	██████████	ATTO GIUDIZIARIO VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI	██████████	██████████	██████████

DESCRIZIONE:

1-ISCRIZIONE per Ipoteca Giudiziale. Trattasi di:

Atto Giudiziario del ██████████ del Tribunale di Lucca (LU), Repertorio n. ██████████
 Nota di Iscrizione registrata presso la Conservatoria dei Registri Pubblici Immobiliari
 di Arezzo in data ██████████ al Reg. Part. ██████████
 Ipoteca giudiziale: capitale € 482.002,83, Interessi € 31.474,60, Spese € 6.522,57,
 per un totale di €520.000,00.

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

Soggetto contro: ██████████

Immobili a garanzia: Tutti i Lotti della presente Perizia

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

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

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

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

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

N.B. La suddetta Iscrizione colpisce la quota di proprietà degli esecutati ██████████ e ██████████
 pari ad 1/2 di quota di proprietà del Lotto 4.

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

N.B.= L'unità negoziale n°4 (la particella 275 – la strada) risulta agli atti (per atto di
 compravendita Notaio ██████████ del ██████████ Rep. ██████████ **ALLEGATO 26**) per la quota di
 1/4 ciascuno a favore degli esecutati ██████████ e ██████████ e che la restante parte invece
 spetti a ██████████ (1/4) ed a ██████████ (1/4)

Nota di iscrizione
 Registro generale n. ██████████
 Registro particolare n. ██████████ Presentazione n. ██████████ del 27/

Sezione A - Generalità
Dati relativi al titolo
 Descrizione ATTO GIUDIZIARIO
 Data
 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LUCCA
 Sede LUCCA (LU) Numero di repertorio ██████████
 Codice fiscale 800 059 70464

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

Altri dati
 Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione A
 Richiedente AVV. TO ██████████
 Indirizzo ██████████ - LUCCA

Dati riepilogativi
 Unità negoziali 6 Soggetti a favore 1 Soggetti contro 3

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di -

Cognome [REDACTED]

Nome [REDACTED]

Nato il [REDACTED] a [REDACTED]

Sesso M Codice fiscale [REDACTED]

- Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/2

- Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/4

- Relativamente all'unità negoziale n. 3 Per il diritto di PROPRIETA' SUPERFICIARIA

Per la quota di 1/2

- Relativamente all'unità negoziale n. 4 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/2

Soggetto n. 2 In qualità di -

Cognome [REDACTED]

Nome [REDACTED]

Nata il [REDACTED] a [REDACTED]

Sesso F Codice fiscale [REDACTED]

- Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/4

- Relativamente all'unità negoziale n. 3 Per il diritto di PROPRIETA' SUPERFICIARIA

Per la quota di 1/2

- Relativamente all'unità negoziale n. 4 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/2

ERRORE

2-ISCRIZIONE per Ipoteca Giudiziale. Trattasi di:

Atto Giudiziario del [REDACTED] del Tribunale di Arezzo (AR), Repertorio n. [REDACTED]

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

Ipoteca giudiziale: capitale € 100.000,00, Interessi € 3.000,00, Spese € 0.00, per un totale di €103.000,00.

A favore: [REDACTED]

(AR)

Soggetto contro: [REDACTED]

Immobili a garanzia: quota parte Lotto 4 della presente Perizia

Tale formalità è riferita a:

Quota parte del Lotto 4 della presente Perizia ed è descritto all'Unità negoziale n. 1, all'Immobile n. 1,2,3,4.

(per quota parte si intende solo le unità immobiliari NCEU F.22, Part. [REDACTED])

N.B. La suddetta Iscrizione colpisce la quota di proprietà degli esecutati [REDACTED], pari ad 1/2 di quota di proprietà di parte del Lotto 4.

3-TRASCRIZIONE CONTRO del [REDACTED] trattasi di:

Nota di Trascrizione di atto autenticato da Notaio [REDACTED] di Montevarchi del [REDACTED] dei Registri Pubblici Immobiliari di Montevarchi in data [REDACTED].

L'atto consiste nell'impegno dei Signori [REDACTED] e [REDACTED] a realizzare opere di Urbanizzazione della part. [REDACTED] e ex Part. [REDACTED] in scomputo degli oneri di urbanizzazione.

Soggetto a favore: Comune di Bucine

Soggetto contro: [REDACTED]

Tale formalità è riferita quota parte del Lotto 4 nella presente Perizia, in particolare alla particella [] e ex Particella [].

4-TRASCRIZIONE CONTRO del [] trattasi di:

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

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

Soggetto contro: []

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

Il Lotto 1 è descritto all'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. La suddetta trascrizione colpisce la quota di proprietà degli esecutati [] e [] pari ad 1/2 di quota di proprietà di parte del Lotto 4.

Lotto 4: In risposta al Quesito n. 4

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

Il sottoscritto c.t.u., da quanto emerso durante la ricerca e analisi delle Pratiche Edilizie presso il Comune di Bucine dei beni pignorati ha rinvenuto un ricorso al TAR dichiarato "perento" per mancanza di coltivazione delle parti dal Presidente del Tar Toscana [].

I signori Fratelli [] subito dopo aver acquistato nel [] la particella [] consistente in una strada con relativi marciapiedi dall'Istituto Diocesano di Arezzo/Cortona/Sansepolcro presentarono una DIA [] il 1 [] per la realizzazione di un cancello carrabile e pedonale.

Il Comune di Bucine notificava il [] annullamento d'ufficio del "silenzio-accoglimento" della denuncia di inizio attività presentata dai [] per la realizzazione di opere edilizie e con ordinanza [] ne ordinava la demolizione.

Il Sig. [] presentava il ricorso al Tar Toscana numero di registro generale [] del [] contro il Comune di Bucine e altri.

Con pubblicazione del 21/03/2017, il presidente della sezione terza del TAR Toscana (N. [] REG.RIC.) decretava "perento" il ricorso.
(ALLEGATO 42)

Si riporta questo fatto in quanto non è stato mai dato un giudizio super partes sull'ordinanza di demolizione da parte del comune di Bucine e pertanto tale problematica tra i privati ed il comune potrebbe riproporsi nuovamente all'attenzione di un giudice.

Ad oggi risulta che il Comune di Bucine abbia sospeso la fornitura di energia elettrica ai lampioni presenti all'interno del resede Part. [REDACTED] e part. [REDACTED].

Inoltre il CTU puntualizza, come per il lotto 3 la seguente servitù di passo:

Con Atto Notaio [REDACTED] del [REDACTED] Rep. 4 [REDACTED] i signori [REDACTED] comprarono la Part. [REDACTED] (ex part. [REDACTED] di 610 mq) dalla Parrocchia di Bucine. In tale atto si dava la servitù di passo dalla strada identificata alla part. [REDACTED] (**ALLEGATO 24**)

Successivamente con Atto Notaio [REDACTED] del [REDACTED] Rep. [REDACTED] i signori [REDACTED] in comunione legale dei beni con [REDACTED] acquistavano dalla Diocesi di Arezzo/Cortona e Sansepolcro la sopraddeata strada consistente nella Part. [REDACTED] (**ALLEGATO 26**)

In diritto di passo della particella [REDACTED] dalla strada Part. [REDACTED] (dove di trova un fabbricato residenziale al civico [REDACTED] di Via [REDACTED] si è trasferito ai nuovi proprietari ed è ancora vigente.



Lotto 4: In risposta al Quesito n. 5

rievvi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto, nonché indichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata

affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

Nulla in merito.

Lotto 4: In risposta al Quesito n. 6

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

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

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

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

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

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

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

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

A titolo informativo ed orientativo:

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

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

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

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

In particolare: Il CTU fa presente che all'interno del Lotto 4 ci sono vari casi di difformità urbanistico/catastali ma che non costituiscono vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura, salvo diverso parere del giudice. Per l'analisi di tali difformità si rimanda alla risposta del quesito 8 e 9 e 11.

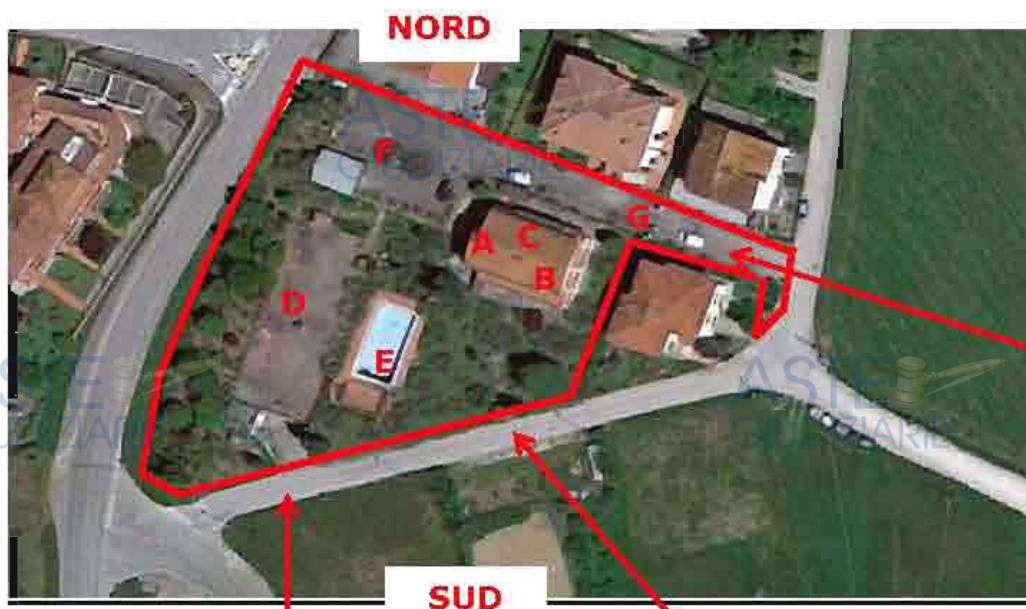
Lotto 4: In risposta al Quesito n. 7



descrive l'immobile pignorato, previo necessario accesso all'interno, ed accurata verifica toponomastica presso il comune, indicando con esattezza: il comune, la frazione o località, l'indirizzo completo di numero civico, l'interno, il piano e l'eventuale scala; caratteristiche interne ed esterne; superficie commerciale in metri quadrati; altezza interna utile; superficie commerciale in mq; esposizione; condizioni di manutenzione; confini (nel caso di terreni e di fabbricati); dati catastali attuali; eventuali pertinenze, accessori e i millesimi di parti comuni. Qualora si tratti di più immobili pignorati,

Lotto 4: Ubicazione e descrizione del fabbricato dove si collocano Parte A, Parte B, Parte C



leggermente fuori e a sud rispetto il Centro Storico di Bucine.



**Accesso
principale ai
Civici** 
**e servitù di
passo civici** 

Accesso autorimessa

Accesso pedonale

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
 ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Lotto 4: Descrizione degli accessi Lotto 4 PARTE A, B, C, D



**Accesso principale
ai Civici [redacted]
e servitù di passo
civici [redacted].**



**Accesso pedonale secondario
Civico [redacted].**



**Accesso autorimessa seminterrata
Parte D**



**Accesso pedonale principale
Civico [redacted] - Abitazione A
e Civico [redacted] - Abitazione B**



Accesso Pedonale
Piano seminterrato Ufficio – C

Accesso pedonale Civico [redacted]
Piano rialzato Ufficio – C



Accesso pedonale
all'autorimessa
interrata
Parte D.

Entro resede
condominiale



Accesso pedonale
Alla piscina entro
resede
condominiale

Lotto 4 : Tipologia costruttiva

La tipologia costruttiva del **Lotto 4** è caratterizzata da prospetti esterni con rivestimento in mattoni faccia vista e da una copertura a doppia falda (tipologia a capanna).

La struttura portante del fabbricato è composta da un telaio a travi e pilastri, realizzati in cemento armato, con pareti di tamponamento, realizzate con blocchi in laterizio di tipo "poroton", rivestite all'esterno da mattoni faccia vista.

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

Lotto 4 Parte A: Descrizione del Lotto 4 PARTE A

(abitazione via [REDACTED] – Bucine (Arezzo))

L'abitazione si colloca all'interno del fabbricato dove si trova un'altra abitazione e un ufficio. Il fabbricato gode di un ampio resede a comune dove si trova un grande autorimessa seminterrata e una piscina.

Anagraficamente nessuno risulta ivi residente.

All'abitazione si accede da una scala esterna dal piano della strada a comune e si compone di due piani. Al piano rialzato si trova la zona pranzo/soggiorno, bagno e cucina con balcone e scala di accesso secondario al resede a giardino. L'accesso secondario comunica con un vialetto all'accesso pedonale stradale al regolare civico [REDACTED]. Attraverso la scala a giorno nella zona di ingresso si accede al primo piano dove si trovano due camere matrimoniali con balcone, una cameretta, bagno e ripostiglio.

L'abitazione è corredata al piano seminterrato da un lungo vano di poca altezza utilizzato a deposito areato da alcune bocche di lupo.

Lotto 4 Parte A: Caratteristiche interne ed esterne

Le finiture interne dell'appartamento sono caratterizzate da:

- pavimenti in mattonelle di ceramica e grès porcellanato;
- porte in legno;
- Rivestimenti del bagno del piano rialzato e piano terra in ceramica di medio taglio
- Scala di collegamento interpiano a giorno e rivestita in legno

Le finiture esterne dell'appartamento sono caratterizzate da:

- Portone di ingresso in legno a die ante
- facciate esterne in mattoni faccia vista;
- Infissi in legno con persiane in legno
- Pavimentazioni terrazze e vialetti in cotto rosso.
- La porta di accesso al deposito è in metallo.
- Tende parasole in tessuto.

Lotto 4 Parte A: Superficie commerciale

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

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

- la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;
- le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e ecc.).

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

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

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

Nel caso di immobili indipendenti e/o monofamiliari la percentuale di cui al punto c) deve essere considerata al 100%. Il computo delle superfici di cui al punto c) non potrà, comunque, eccedere il 10% della somma di cui ai punti a) e b).

	Mq	Coeff. Riduttivo	Sup. commerciale
Superficie coperta calpestabile + murature	116	100%	117
Superficie dei balconi	19.60	30%	5.88
Superficie deposito	55.25	25%	13.81
Superficie scoperta	Da calcolare a parte	-	-
TOTALE SUP. COMMERCIALE			137 mq
abitazione A			

Lotto 4 Parte A: Altezze interne (Mt)

L'appartamento ha un'altezza interna al piano rialzato di Mt 2,78, al piano primo si 2.74m..
Il deposito ha un'altezza interna di Mt 2,05.

Lotto 4 Parte A: Esposizione (orientamento delle facciate esterne)

L'appartamento è esposto a Nord, Ovest e Sud

Lotto 4 Parte A: Condizioni di manutenzione

Dal sopralluogo effettuato in data 16 febbraio 2022, il **Lotto 4 Parte A** si presenta in buono stato conservativo, ad eccezione di:

- Degrado diffuso sulle terrazze: intonaco ammalorato, rivestimenti lesionati.
- Degrado diffuso sul vialetto a scala di accesso: intonaco ammalorato, rivestimenti lesionati.
- Degrado diffuso su tutto lo sviluppo di gronda esterna: cedimento di cemento, intonaco ammalorato.
- le tende parasole sono in forte degrado.
- Il deposito non ha caratteristiche igieniche.

Lotto 4 Parte A: Dati catastali attuali

Dati della richiesta		Comune di BUCINE (Codice: B243)										
		Provincia di AREZZO										
Catasto Fabbricati		Foglio: 22 Particella: [REDACTED]										
INTERESTATI												
1	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 250/1000	
2	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 250/1000	
3	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 250/1000	
4	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 250/1000	
Unità immobiliare dal 09/11/2015												
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		22	[REDACTED]				A/2	2	7,5 vani	Totale: 143 m ² Totale escluse aree scoperte: 137 m ²	Euro 503,55	Variazione del [REDACTED] no in virtù dei dati di superficie.
Indirizzo		VIA [REDACTED]										
Annotazioni		Classamento e rendita validati (D.M. 701/04)										

Lotto 4 Parte A: Confini

L'appartamento (sub. 11) è confinante con l'appartamento (Parte B) di proprietà: [REDACTED]
[REDACTED] (sub. [REDACTED]) e con l'ufficio (Parte C di proprietà: [REDACTED]) (sub. [REDACTED])

*

Lotto 4 Parte A: Pertinenze esclusive

L'appartamento è provvisto, insieme all'appartamento sub [REDACTED] e l'Ufficio sub. [REDACTED] di un vasto resede esterno in cui si colloca un'ampia autorimessa semiinterrata (sub [REDACTED]) e una piscina (senza subalterno).

L'intero Lotto 4 è composto da parti condominiali quale la Part. [REDACTED] ad uso piazzale e dalla strada privata Part. [REDACTED]

*

Lotto 4 Parte A: Quote millesimali

Il sottoscritto c.t.u. ha accertato che al momento attuale non risultano né Tabelle Millesimali né un relativo Regolamento Condominiale.

VISTE ESTERNE



Accesso principale

Gronda ammalorata

Accesso al resede

**TERRAZZA
CUCINA**



VISTE INTERNE

INGRESSO - SOGGIORNO



PRANZO



CUCINA



SCALA DI COLLEGAMENTO INTERNO

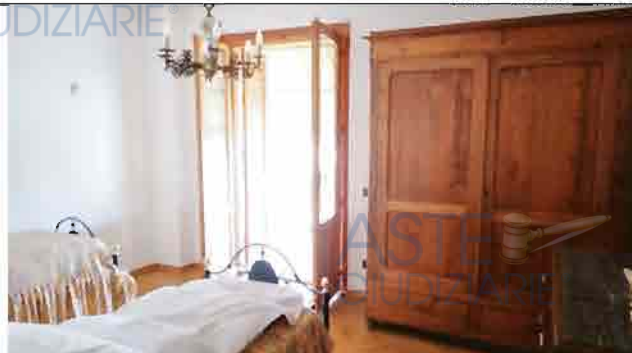


BAGNO





CAMERA MATRIMONIALE CON BALCONE



CAMERA MATRIMONIALE CON BALCONE



CAMERA SINGOLA



BAGNO



RIPOSTIGLIO BOTOLA
PER LA SOFFITTA





Lotto4 Parte B: **Descrizione del Lotto 4 PARTE B**

(abitazione via [redacted] – Bucine (Arezzo))

L'abitazione si colloca all'interno del fabbricato dove si trova un'altra abitazione e un ufficio. (Parte A e C). Il fabbricato gode di un ampio resede a comune dove si trova un grande autorimessa seminterrata e una piscina.

Anagraficamente vi risiedono i due esecutati [redacted]

All'abitazione si accede da una scala esterna dal piano della strada a comune e si compone di tre piani. Al piano rialzato si trova la zona pranzo/soggiorno, bagno e cucina con balcone e scala di accesso secondario al resede a giardino. L'accesso secondario comunica con un vialetto all'accesso pedonale stradale al regolare civico [redacted]. Attraverso la scala a giorno nella zona di ingresso si accede al primo piano dove si trovano due camere matrimoniali di cui una con balcone, una cameretta con balcone e un bagno con due finestre.

Dalla zona di soggiorno, con una scaletta a chiocciola di sagoma squadrata si accede ai locali del piano seminterrato ad uso cucina, cantina, lavanderia e bagno. Questi spazi accessori al piano seminterrato hanno una scala di collegamento diretto con il resede esterno lato sud.

L'abitazione è corredata al piano seminterrato da un lungo vano di poca altezza utilizzato a cantina senza finestre.

Lotto4 Parte B: **Caratteristiche interne ed esterne**

Le finiture interne dell'appartamento sono caratterizzate da:

- pavimenti in mattonelle di ceramica e grès porcellanato.
- porte in legno.

- Rivestimenti del bagno del piano rialzato, piano seminterrato e piano terra in ceramica di medio taglio.

- Scale di collegamento interpiano a giorno e rivestite in legno

Le finiture esterne dell'appartamento sono caratterizzate da:

- Portone di ingresso in legno a due ante,
- facciate esterne in mattoni faccia vista.
- Infissi in legno con persiane in legno
- Pavimentazioni terrazze e vialetti in cotto rosso.
- La porta di accesso al deposito è in metallo.
- tende parasole in tessuto

Lotto4 Parte B: Superficie commerciale

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

	Mq	Coeff. Riduttivo	Sup. commerciale
Superficie coperta calpestabile + murature	146	100%	144
Superficie dei balconi	19.78	30%	6.6
Superficie parte accessoria abitabile piano seminterrato	56.00	50%	28.00
Superficie box	35.00	50%	17.50
Superficie cantina	54	25%	13.50
Superficie scoperta	Da calcolare a parte	-	-
TOTALE SUP. COMMERCIALE abitazione B			209 mq

Lotto4 Parte B: Altezze interne (Mt)

L'appartamento ha un'altezza interna al piano rialzato di Mt 2,78 al piano primo si 2.76m..Locali Vani accessori Piano seminterrato 2.88 m.

Il deposito ha un'altezza interna di Mt 2,30.

Lotto 4 Parte B: Esposizione (orientamento delle facciate esterne)

L'appartamento è esposto a Nord, Est e Sud

Lotto 4 Parte B: Condizioni di manutenzioneDal sopralluogo effettuato in data 16 febbraio 2022, il **Lotto 4 Parte B** si presenta in buono stato conservativo, ad eccezione di:

- Degrado diffuso sulle terrazze: intonaco ammalorato, rivestimenti lesionati.
- Degrado diffuso sul vialetto a scala di accesso: intonaco ammalorato, rivestimenti lesionati.
- Degrado diffuso su tutto lo sviluppo di gronda esterna: cedimento di cemento, intonaco ammalorato.
- La cantina non ha caratteristiche igieniche.

Lotto 4 Parte B: Dati catastali attuali

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

INTESTATI

1	[REDACTED]	[REDACTED]	{1} Proprieta' per 250/1000
2	[REDACTED]	[REDACTED]	{1} Proprieta' per 250/1000
3	[REDACTED]	[REDACTED]	{1} Proprieta' per 250/1000
4	[REDACTED]	[REDACTED]	{1} Proprieta' per 250/1000

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita	
	Urbana				Cons.	Zona				Catastale		
1		22	[REDACTED]				A/2	2	9,5 vani	Totale: 215 m² Totale escluse aree scoperte*: 209 m²	Euro 637,82	Variazione del [REDACTED] Inserimento in visura dei dati di superficie.

Indirizzo: VIA [REDACTED]
Annotazioni: Classamento e rendita validati (D.M. 701/94)

Lotto 4 Parte B: Confini

L'appartamento (sub. [REDACTED]) è confinante con l'appartamento (Parte A) di proprietà: [REDACTED] (sub. [REDACTED]) e con l'ufficio (Parte C di proprietà: [REDACTED]) (sub. [REDACTED])

Lotto 4 Parte B: Pertinenze esclusive

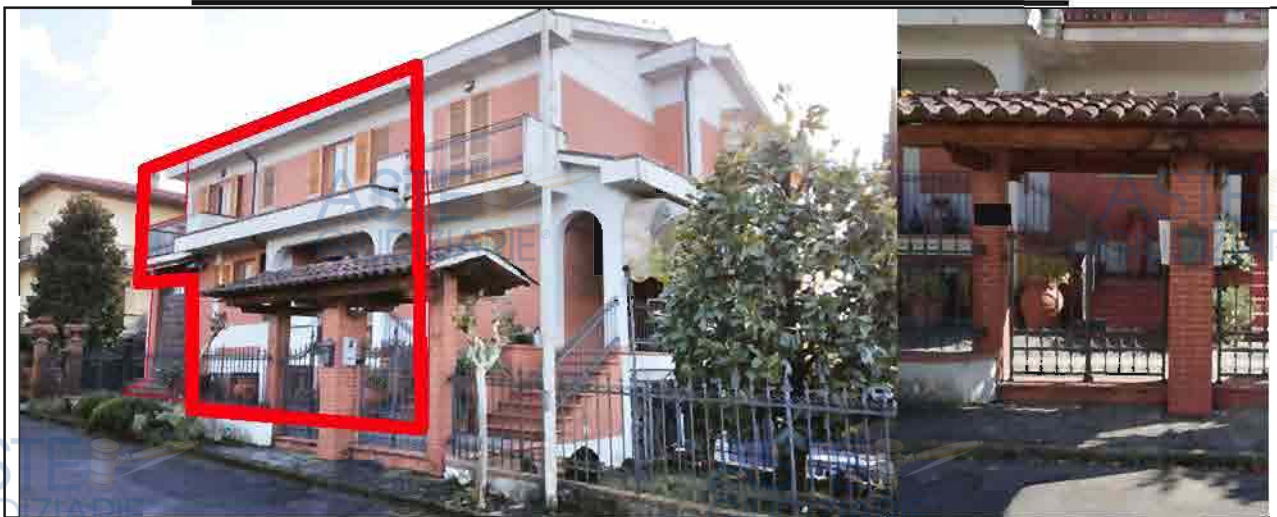
L'appartamento è provvisto, insieme all'appartamento sub [REDACTED] e l'Ufficio sub [REDACTED] di un vasto resede esterno in cui si colloca un'ampia autorimessa semiinterrata (sub [REDACTED]) e una piscina (senza subalterno).

L'intero Lotto 4 è composto da parti condominiali quale la Part. [REDACTED] ad uso piazzale e dalla strada privata Part. [REDACTED]

Lotto 4 Parte B: Quote millesimali

Il sottoscritto c.t.u. ha accertato che al momento attuale non risultano né Tabelle Millesimali nè un relativo Regolamento Condominiale.

VISTE ESTERNE e INTERNE



Vista principale esterna

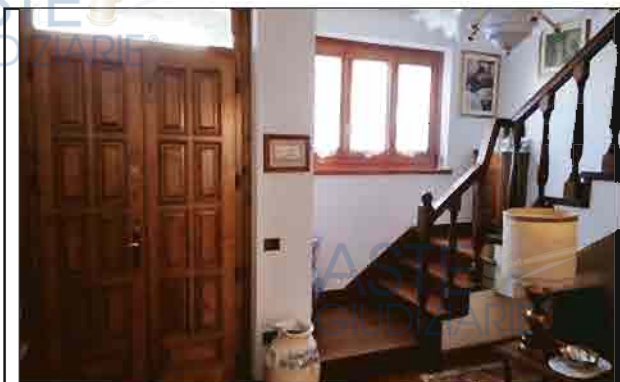
Accesso pedonale



Accesso principale, secondario e di accesso al piano seminterrato



INGRESSO SOGGIORNO



INGRESSO



CUCINA



TERRAZZA CUCINA SU RESEDE



BAGNO



bagno



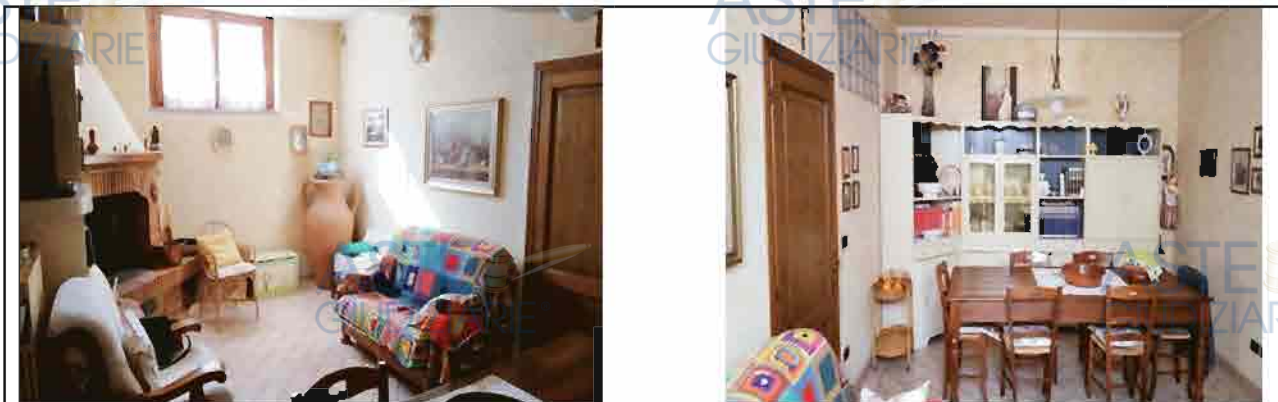
Scala di accesso al piano seminterrato



Scala a chiocciola



Cucina piano semi interrato: uso improprio del volume scannafosso

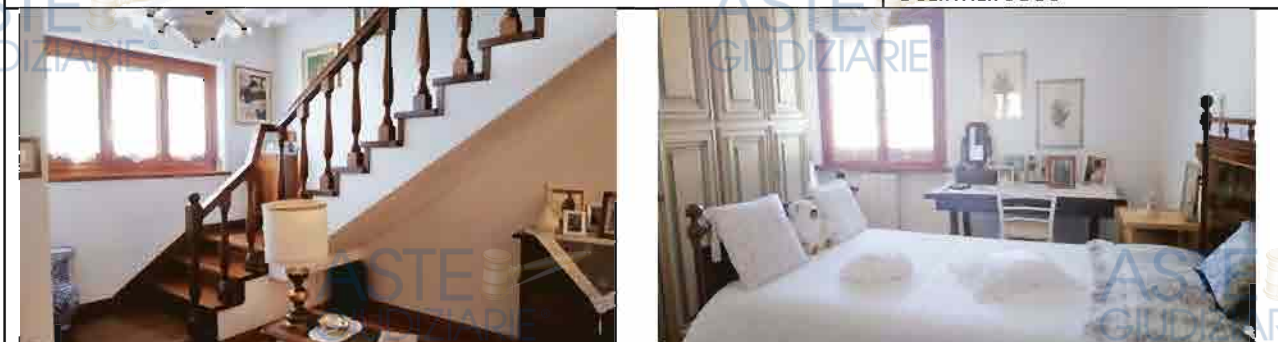


Tavernetta - cantina



Bagno piano seminterrato

Utilizzo improprio volume
scannafosso



SCALA DI COLLEGAMENTO AL PRIMO PIANO

CAMERA MATRIMONIALE



CAMERA MATRIMONIALE

CAMERA SINGOLA



BAGNO CON VASCA DOPPIA

BAGNO

PAVIMENTO ROTTO BAGNO



TERRAZZE E BALCONI IN STATO DI DEGRADO CORTICALE

INGRESSO AL BOX PIANO
SEMITERRATO

box

cantina



Ingresso box con forno a legna

ingresso al box dal resede con scala esterna





Lotto4 Parte C: **Descrizione del Lotto 4 PARTE C**

(Ufficio via [REDACTED] – Bucine (Arezzo))

L'abitazione si colloca all'interno del fabbricato dove si trovano due abitazione. (Parte A e B). Il fabbricato gode di un ampio resede a comune dove si trova un grande autorimessa seminterrata e una piscina.

Essendo un ufficio non vi risiede nessuno e dalle ricerche effettuate non risulta sede di alcuna azienda, salvo altre informazioni.

All'ufficio si accede sia da una porta in metallo al piano seminterrato con accesso dal resede che dal cancellino pedonale frontestante la strada part. [REDACTED]. L'ufficio si compone di due piani collegati da una scala a chiocciola a giorno di geometria squadrata. scala esterna dal piano della strada a comune e si compone di tre piani. Gli ambienti dell'ufficio sono illuminati da finestre a nastro collocate tra il soffitto delle stanze ed il marciapiede perimetrale.

L'ufficio è dotato di bagno.

Lotto4 Parte C: **Caratteristiche interne ed esterne**

Le finiture interne dell'ufficio sono caratterizzate da:

- pavimenti in mattonelle di ceramica e grès porcellanato.
- porte in legno.
- Rivestimenti del bagno in ceramica di medio taglio.
- Scale di collegamento interpiano a giorno e rivestite in legno

Le finiture esterne dell'ufficio sono caratterizzate da:

- Portone di ingresso in legno a due ante con accesso da strada part. [REDACTED]
- Porta in metallo di accesso dal piazzale part. [REDACTED]
- facciate esterne in mattoni faccia vista.
- Infissi in legno con persiane in legno

Lotto4 Parte C: **Superficie commerciale**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

	Mq	Coeff. Riduttivo	Sup. commerciale
Superficie coperta calpestabile + murature	101	100%	101
Superficie scoperta	Da calcolare a parte	-	-
TOTALE SUP. COMMERCIALE ufficio C			101 mq

Lotto 4 Parte C: **Altezze interne (Mt)**

L'ufficio ha un'altezza interna al piano rialzato di Mt 3.53 al piano primo si 2.76m..Locali Vani al piano seminterrato 2.88 m.

Il deposito ha un'altezza interna di Mt 2,30.

Lotto 4 Parte C: **Esposizione (orientamento delle facciate esterne)**

L'ufficio è esposto a Norde, Est e Ovest.

Lotto 4 Parte C: **Condizioni di manutenzione**

Dal sopralluogo effettuato in data 18 maggio 2021, il **Lotto 4 Parte C** si presenta in buono stato conservativo, ad eccezione di:

- Degrado diffuso delle zone sotto la quota di campagna. Intonaco ammalorato.

Lotto 4 Parte C: **Dati catastali attuali**

Dati della richiesta		Comune di BUCINE (Codice: B243)										
Catasto Fabbricati		Provincia di AREZZO										
		Foglio: 22 Particella: [REDACTED]										
INTERESTATI												
1.	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 250/1000									
2.	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 250/1000									
3.	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 250/1000									
4.	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 250/1000									
Unità immobiliare dal 09/11/2015												
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1	Urbana	22	[REDACTED]		Cens.	Zona	A/10	U	4 vani	Totale: 101 m²	Euro 1.074,23	Variazione del [REDACTED] in valore dei dati di superficie.
Indirizzo		VIA [REDACTED]										
Assessorato		Cassamento e rendita validati (D.M. 701/94)										

Lotto 4 Parte C: **Confini**

L'Ufficio (sub. [REDACTED]) è confinante con i due appartamenti (Parte A e parte B) di proprietà: [REDACTED]

[REDACTED] (sub. [REDACTED] e su [REDACTED]).

Lotto 4 Parte C: Pertinenze esclusive

L'ufficio è provvisto, insieme all'appartamento sub ■ e l'appartamento sub ■ di un vasto resede esterno in cui si colloca un'ampia autorimessa seminterrata (sub ■) e una piscina (senza subalterno).

L'intero Lotto 4 è composto da parti condominiali quale la Part. ■ ad uso piazzale e dalla strada privata Part. ■

Lotto 4 Parte C: Quote millesimali

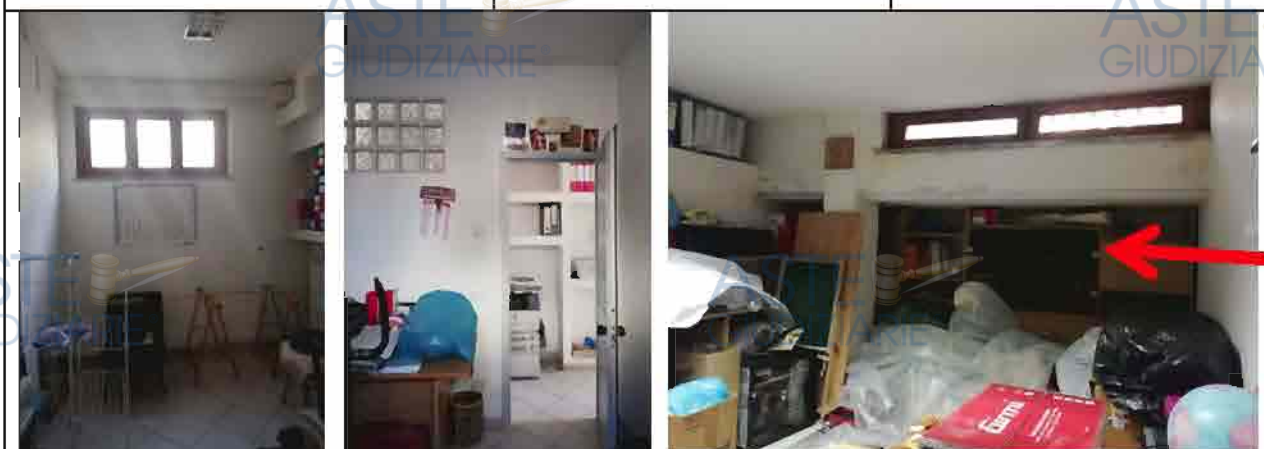
Il sottoscritto c.t.u. ha accertato che al momento attuale non risultano né Tabelle Millesimali né un relativo Regolamento Condominiale.

VISTE ESTERNE e INTERNE

Ingresso pedonale alla sala riunioni d al civico

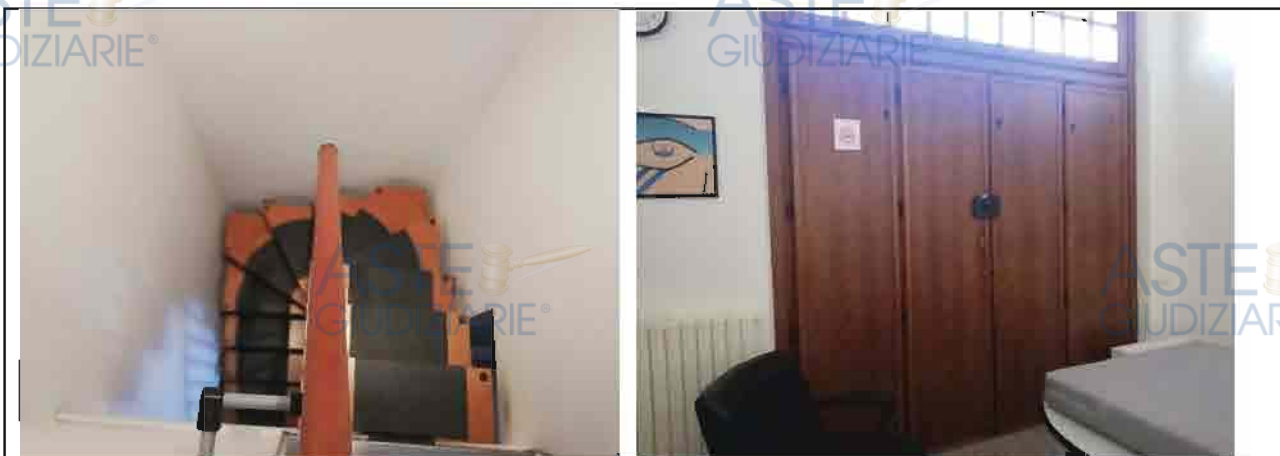


Ingresso dal piazzale Part.



Ufficio e bagno: Uso improprio del volume dello scannafosso





Scala di accesso alla sala riunioni piano rialzato



Sala riunioni

Lotto 4 Parte D: Descrizione del Lotto 4 PARTE D**(Autorimessa via [redacted] – Bucine (Arezzo))**

L'autorimessa si colloca separato dal fabbricato principale e all'interno di un ampio resede a comune.

Essendo un'autorimessa è a servizio delle unità immobiliari principali Parte A, B, C e dalle ricerche effettuate non risulta sede di alcuna azienda, salvo altre informazioni.

All'autorimessa si accede in maniera carrabile dalla strada perimetrale la lottizzazione - Via [redacted] con una porta in metallo scorrevole e in maniera diretta dal resede del fabbricato principale con una lunga scala. L'autorimessa è prevalentemente interrata e ha dimensioni molto grandi. Adiacente all'autorimessa si trova un magazzino dotato di finestre e nella zona dell'accesso carrabile si trova un bagnetto interrato e una pompa di gasolio a disposizione dei mezzi d'opera dei proprietari. La pompa di benzina è collegata con una cisterna di medie dimensioni (ipoteticamente di 3000 litri) interrata sotto la quota del giardino di fianco al bagno. L'impianto è dotato di pozzetto di riempimento e di valvola di sfogo gas. Attualmente l'impianto è in disuso da tempo e il servizio igienico interrato è scarsamente accessibile.

Lotto 4 Parte D: Caratteristiche interne ed esterne

Le finiture interne dell'autorimessa sono caratterizzate da:

- Pavimenti carrabili in mattonelle di klinker
- porte e cancello scorrevole in metallo e vetro
- Rivestimenti del bagno in ceramica di medio taglio.

Le finiture esterne dell'autorimessa sono caratterizzate da:

- Scale di collegamento al piazzale rivestite in blocchetti di cemento

- facciate esterne in parete intonacata
- solaio del soffitto praticabile e rivestito in autobloccanti

Lotto 4 Parte D: **Superficie commerciale**

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

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

- la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;
- le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e ecc.).

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

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

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

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

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

	Mq	Coef. Riduttivo	Sup. commerciale
Superficie calpestabile unità immobiliare	390	100%	490
Superficie scoperta	Da calcolare a parte	-	-
TOTALE SUP. COMMERCIALE			490 mq
autorimessa D			

Non si considera la volumetria realizzata abusivamente e da rimettere in pristino al l'ultimo progetto depositato.

Lotto 4 Parte D: **Altezze interne (Mt)**

L'ufficio ha un'altezza interna di Mt 3,76

Il magazzino ha un'altezza interna di Mt 2,78

Lotto 4 Parte D: **Esposizione (orientamento delle facciate esterne)**

L'autorimessa è esposto a Sud

Lotto 4 Parte D: **Condizioni di manutenzione**

Dal sopralluogo effettuato in data 18 Maggio 2021, il **Lotto 4 Parte C** si presenta in buono stato conservativo, ad eccezione di:

- Degrado nella muratura (crepe importanti) dove si colloca il cancello scorrevole di accesso carraio;
- Servizio Igienico ubicato all'ingresso dell'autorimessa in stato impraticabile;
- Pompa di benzina non funzionante.

Lotto 4 Parte D: **Dati catastali attuali**

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

INTESTATI

1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 250/1000
2	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 250/1000
3	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 250/1000
4	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 250/1000

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Serie	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1	Urbana	22	[REDACTED]				C/6	4	360 m²	Totale: 383 m²	Euro 1.208,51	Variante del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Indirizzo: VIA [REDACTED]
Annotazioni: [REDACTED]
Classamento e rendita validi (D.M. 701/94)

Lotto 4 Parte D: Confini

L'autorimessa (sub [REDACTED]) è confinante e interno al resede a comune del fabbricato principale Part. [REDACTED] di proprietà: [REDACTED].

Lotto 4 Parte D: Pertinenze esclusive

L'autorimessa essendo collocato all'interno di un BCNC a comune dell'intero fabbricato principale, né assorbe le legittime pertinenze.

Lotto 4 Parte D: Quote millesimali

Il sottoscritto c.t.u. ha accertato che al momento attuale non risultano né Tabelle Millesimali né un relativo Regolamento Condominiale.

VISTE ESTERNE e INTERNE

Ingresso carrabile all'autorimessa – Via

SNC



Locale magazzino abusivo



Pompa di benzina e cisterna abusivi



servizio igienico abusivo

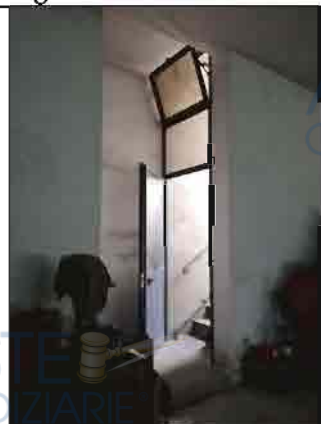


Accesso da scala esterna su resede





Ingresso autorimessa lato scale



Ingresso improprio e uso del volume sottoscala in modo improprio



Ingresso autorimessa lato carrabile