



Lotto 4 Parte E: Descrizione del Lotto 4 PARTE E

(Resede a comune Part. [REDACTED] sub. 1 via [REDACTED] – Bucine (Arezzo)

L'area Urbana a comune alla particella [REDACTED] sub. [REDACTED] di 3175 mq

Lotto4 Parte E: Caratteristiche interne ed esterne

Il Resede esterno è costituito prevalentemente da un grande giardino contenente alberi di olivo , fioriere, percorsi pedonali e , oltre all'autorimessa al sub. [REDACTED], una piscina di grandi dimensioni ,12x6 metri circa, della cui sagoma non è stata data denuncia al Catasto dei fabbricati di Bucine.

La part. [REDACTED] ha dimensioni di 3175 mq.

La piscina è vuota ed è realizzata in muratura portante o in pareti in cemento armato gettato in opera con telo plastico interno in pessimo stato conservativo.

I vani accessori alla piscina sono con pareti intonacate.

I percorsi pedonali sono rivestiti in cotto così come tutte le bordure del giardini. Il piazzale sovrastante l'autorimessa è in pavimentazione di blocchi in cemento su sabbia. solaio del soffitto praticabile e rivestito in autobloccanti

Lotto4 Parte E: Superficie commerciale

La superficie commerciale del compendio immobiliare pignorato è ricavata in applicazione della norma UNI 10750, che riporta i seguenti i 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	Coeff. Riduttivo	Sup. commerciale
Superficie scoperta	3175	100	3175
TOTALE SUP. COMMERCIALE			
Area Urbana Parte E		3175 mq	
comune ai sub.			

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

In leggero declivio verso Sud.

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

Dati della richiesta	Comune di BUCINE (Codice: B243)																																											
	Provincia di AREZZO																																											
Catasto Terreni	Foglio: 22 Particella: [REDACTED]																																											
Area di enti urbani e promiscui dal 24/09/2003																																												
<table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">S.</th> <th colspan="3">DATI IDENTIFICATIVI</th> <th colspan="3">DATI CLASSAMENTO</th> <th colspan="3">DATI DERIVANTI DA</th> </tr> <tr> <th>Foglio</th> <th>Particella</th> <th>Sub</th> <th>Pozz</th> <th>Qualità Classe</th> <th>Superficie(mq)</th> <th>Deduz</th> <th>Reddito</th> <th>Dominio</th> <th>Agrario</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>22</td> <td>[REDACTED]</td> <td></td> <td>-</td> <td>ENTE URBANO</td> <td>31 75</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Notifica</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>Partita</td> <td>1</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>			S.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA			Foglio	Particella	Sub	Pozz	Qualità Classe	Superficie(mq)	Deduz	Reddito	Dominio	Agrario	1	22	[REDACTED]		-	ENTE URBANO	31 75					Notifica					Partita	1				
S.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA																																					
	Foglio	Particella	Sub	Pozz	Qualità Classe	Superficie(mq)	Deduz	Reddito	Dominio	Agrario																																		
1	22	[REDACTED]		-	ENTE URBANO	31 75																																						
Notifica					Partita	1																																						

Lotto 4 Parte E: **Confini**

L'Area Urbana (sub. [REDACTED]) è confinante con la Strada privata Part. [REDACTED] (di proprietà [REDACTED])

e il piazzale Part. [REDACTED] di proprietà: [REDACTED]
e con la strada comunale Via [REDACTED]

Lotto 4 Parte E: **Quote millesimali**

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

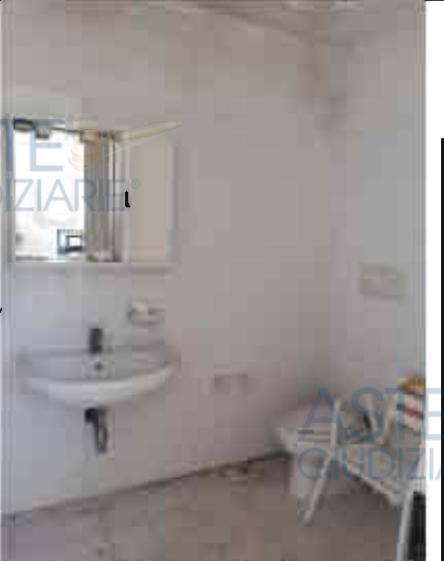
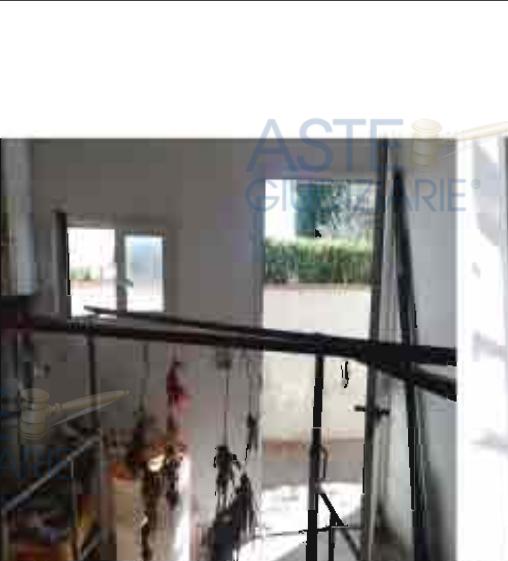
*
*
*
*
*
*
*



VISTE ESTERNE e INTERNE



Piscina di 6 m x12 m in forte stato di degrado

		
Piscina in forte stato di degrado	Vani tecnologici	
		
Servizio igienico abusivo	Centrale tecnica con finestre abusive	

Lotto 4 Parte F: Descrizione del Lotto 4 PARTE F

(Piazzale a comune Part.. █ via █ snc – Bucine (Arezzo)

Il Piazzale Part. █ è un'area urbana di 450 mq

Lotto4 Parte F: Caratteristiche interne ed esterne

Il piazzale part. █ è quello che rimane di una lunga serie di frazionamenti e accorpamenti di lotti di terreno nell'ultimo secolo. Consiste un'un'Area Urbana di 450 mq. Vi si trova realizzata una grande serra in ferro e vetro e una grande aiuola centrale. Il piazzale è prevalentemente ad uso comune del fabbricato principale residenziale ad uso parcheggio. La pavimentazione è completamente in asfalto. Si trova in ottimo stato di manutenzione.

Lotto4 Parte F: 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	Coeff. Riduttivo	Sup. commerciale
Superficie scoperta	450	100	455
TOTALE SUP. COMMERCIALE			450 mq
Area Urbana Parte F			

Lotto 4 Parte F: Dati catastali attuali

Dati della richiesta	Comune di BUCINE (Codice: B243) Provincia di AREZZO Catasto Fabbricati Foglio: 22 Particella: [REDACTED]																																																			
INTI-STATI																																																				
[REDACTED]																																																				
1	[REDACTED]																																																			
2	[REDACTED]																																																			
3	[REDACTED]																																																			
4	[REDACTED]																																																			
(1) Proprietà per 250/1000																																																				
(1) Proprietà per 250/1000																																																				
(1) Proprietà per 250/1000																																																				
(1) Proprietà per 250/1000																																																				
Unità immobiliare dal 26/03/2015																																																				
<table border="1"> <thead> <tr> <th>N.</th> <th colspan="3">DATI IDENTIFICATIVI</th> <th colspan="6">DATI DI CLASSAMENTO</th> <th colspan="2">DATI DERIVANTI DA</th> </tr> <tr> <th></th> <th>Sezione Urbana</th> <th>Foglio</th> <th>Particolata</th> <th>Sub</th> <th>Zona</th> <th>Misurazione</th> <th>Categoria</th> <th>Classe</th> <th>Consistenza</th> <th>Superficie Catastale</th> <th>Rendita</th> <th></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td></td> <td>22</td> <td>[REDACTED]</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>area urbana</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>VARIAZIONE TOPONOMASTICA dal 26/03/2015 protocollo n. 10 TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC n. 40561/1/2015.</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Indirizzo</td><td colspan="10">VIA</td><td></td></tr> </tbody> </table>		N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA			Sezione Urbana	Foglio	Particolata	Sub	Zona	Misurazione	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		1		22	[REDACTED]				area urbana					VARIAZIONE TOPONOMASTICA dal 26/03/2015 protocollo n. 10 TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC n. 40561/1/2015.	Indirizzo		VIA										
N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA																																										
	Sezione Urbana	Foglio	Particolata	Sub	Zona	Misurazione	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita																																									
1		22	[REDACTED]				area urbana					VARIAZIONE TOPONOMASTICA dal 26/03/2015 protocollo n. 10 TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC n. 40561/1/2015.																																								
Indirizzo		VIA																																																		

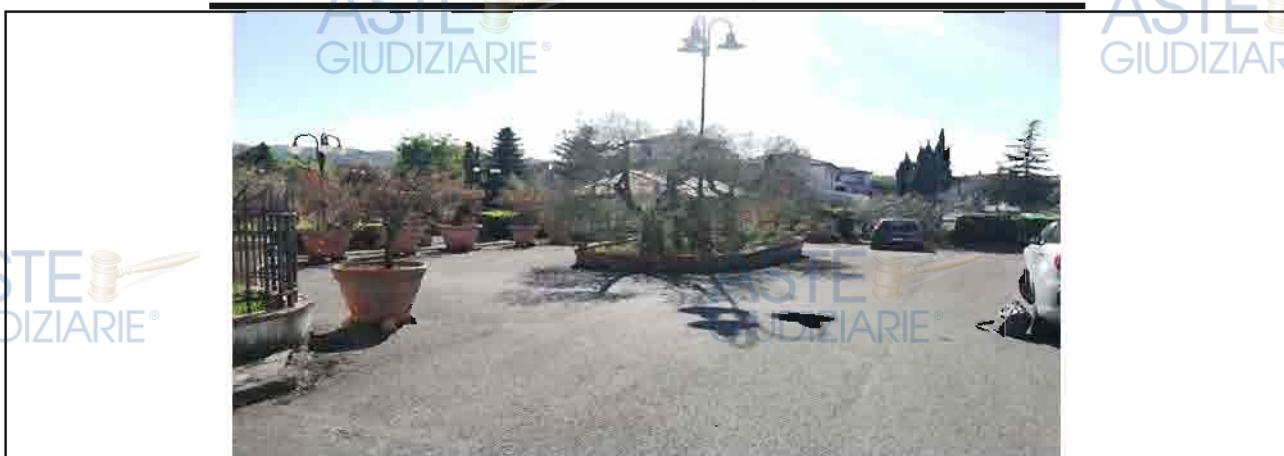
Lotto 4 Parte F: Confini

L'Area Urbana (Part 5) è confinante con l'area Urbana Part. [REDACTED], la Strada privata Part. [REDACTED] di proprietà: [REDACTED] e con la strada Provinciale "Senese" (Strada provinciale SP 540 via di Val D'ambra) e con ala Part. [REDACTED] di proprietà [REDACTED].

Lotto 4 Parte F: 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



**Lotto 4 Parte G: Descrizione del Lotto 4 PARTE G**

(strada privata NCT Foglio 22, Part., [REDACTED] e Part. [REDACTED] via [REDACTED] – Bucine (Arezzo)

La strada privata è composta da due lotti di terreno agricolo.

Part. 2 [REDACTED] di 345 mq e la Part. [REDACTED] di solo 7 mq

Lotto4 Parte G: Caratteristiche interne ed esterne

Nella strada vi si trova realizzato il cancello carrabile e pedonale di accesso alle abitazioni dei fratelli [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED]

La pavimentazione è completamente in asfalto. Si trova in ottimo stato di manutenzione.

Lotto4 Parte G: Superficie commerciale

	Mq	Coeff. Riduttivo	Sup. commerciale
Part. [REDACTED] - Terreno seminativo arborato	345		345
Part. [REDACTED] - Terreno seminativo arborato	7	-	7
TOTALE SUP. COMMERCIALE			352 mq
Terreno agricolo Parte G			

Lotto4 Parte G: Dati catastali attuali

Come anticipato in risposta al quesito n°1 si informa che la visura catastale della particella [REDACTED] è errata.

Il CTU ha verificato che una sola particella, 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 3 [REDACTED] al particolare [REDACTED] (ALLEGATO 49).

Nel sopradetto atto di Compravendita, i signori [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] y C.F. [REDACTED], residente in Via [REDACTED].

Il CTU puntuallizza 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.

Dati della richiesta	Comune di BUCINE (Codice: B243) 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 21/05/1988										
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA		
	Foglio	Particella	Sub	Pote	Qualità/Cla	Superficie(m ²)	Dedra	Reddita		
1	22	[REDACTED]	-	-	SEMIN ARBOR	4	00.45	Euro 0,53 L. 1.035	Euro 0,45 L. 903	VARIAZIONE D'UFFICIO 46
Notifica				Partita:		23588				

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 30/10/2023

N.	[REDACTED]	CODICE FISCALE	DIRITTI 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 della richiesta	Comune di BUCINE (Codice: B243) Provincia di AREZZO Foglio: 22 Particella: [REDACTED]									
INTESTATI										
1	[REDACTED]	[REDACTED] (1) Proprietà per 1/2								
2	[REDACTED]	[REDACTED] (1) Proprietà per 1/2								
Situazione dell'immobile dal 22/04/2010										
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA		
	Foglio	Particella	Sub	Pote	Qualità/Cla	Superficie(m ²)	Dedra	Reddita		
1	22	[REDACTED]	-	-	SEMIN ARBOR	4	00.07	Euro 0,00	Euro 0,01	TRAZIONAMENTO del [REDACTED] protocollo n. 9 in atti dal 22/04/2010 presentato il 21/04/2010 re. [REDACTED]
Notifica				Partita		I		I		

Lotto 4 Parte G: Confini

La Strada privata Part. [REDACTED] di proprietà: [REDACTED] - [REDACTED] e la piccola particella [REDACTED] di 7 mq di proprietà [REDACTED] e [REDACTED] sono confinanti con la part. [REDACTED] e la part. [REDACTED] di proprietà [REDACTED] e la part. [REDACTED] di proprietà [REDACTED],





Lotto4 Parte G: Pertinenze esclusive



La strada è privata ma su di essa sono vigenti servitù di passo alle particelle [REDACTED]

Lotto 4 Parte G: 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



Google

Part. [REDACTED]

Data dell'immagine: 06/2011 - 09/2009 Novembre



Lotto 4: In risposta al Quesito n. 8

Accerti accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini nel caso di terreni) e quella contenuta nel pignoramento, evidenziando, in caso di rilevata disformità:

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

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.

Lotto 4: 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 disformità 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.

Il CTU ravvisa elementi che contrastino la "conformità Catastale" o che varino la rendita catastale.

- **Parte A** (abitazione Sub. █) - La planimetria non è conforme allo stato attuale ma la variazione non incide sulla Rendita Catastale.
- **Parte B** (abitazione Sub. █) - La planimetria non è conforme allo stato attuale ma la variazione non incide sulla Rendita Catastale
- **Parte C** (Ufficio Sub. █) - La planimetrie e visura sono conformi allo stato attuale.
- **Parte D** (Autorimessa Sub. █) - La planimetrie e visura non sono conformi allo stato attuale. E' errata la dichiarazione della superficie catastale dell'autorimessa.
- **Parte E** (Area Urbana BCNC Part. █) - L'elaborato planimetrico non è conforme allo stato attuale. **Manca l'inserimento in mappa della piscina e il suo accatastamento.**
- **Parte F** (Area Urbana Sub. █) - La mappa è conforme allo stato attuale in quanto legittima. **Manca l'inserimento in mappa della serra abusiva e il suo accatastamento.**
- **Parte G** (terreno part. █ e Part. █) - La mappa è conforme allo stato attuale in quanto legittima.

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 disformità sopra elencate in quanto in parte sono beni tutti e interamente abusivi e per effetto degli obblighi del Regolamento urbanistico non sono sanabili e vige l'obbligo della demolizione o della rimessa in pristino.

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.

- **Parte A** (abitazione Sub. █) - Nuovo rilievo e nuova comunicazione di planimetria catastale – Oneri di istruttoria = 1250,00€
- **Parte B** (abitazione Sub. █) - Nuovo rilievo e nuova comunicazione di planimetria catastale – Oneri di istruttoria = 1250,00€
- **Parte C** (Ufficio Sub. 9) - Nulla in merito
- **Parte D** (Autorimessa Sub. █) - Rilievo metrico con strumentazione GPS – Pratica catastale di inserimento nuove geometrie in mappa e nuovi elaborati planimetrici – Oneri di istruttoria = 2500,00€
- **Parte E** (Area Urbana BCNC Part. █) - Rilievo metrico con strumentazione GPS – Pratica catastale di inserimento nuove geometrie in mappa e nuovi elaborati planimetrici – Oneri di istruttoria = 2500,00€





- Parte F (Area Urbana Sub. █) - Rilievo metrico con strumentazione GPS – Pratica catastale di inserimento nuove geometrie in mappa e nuovi elaborati planimetrici – Oneri di istruttoria = 1500,00€
- Parte G (terreno part. █ e Part █) - Nulla in merito

Totale costo rettifica dati catastali (Nuovi elaborati planimetrici, Planimetrie Catastali, mappe,) = **9000,00€**

Lotto 4: **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:

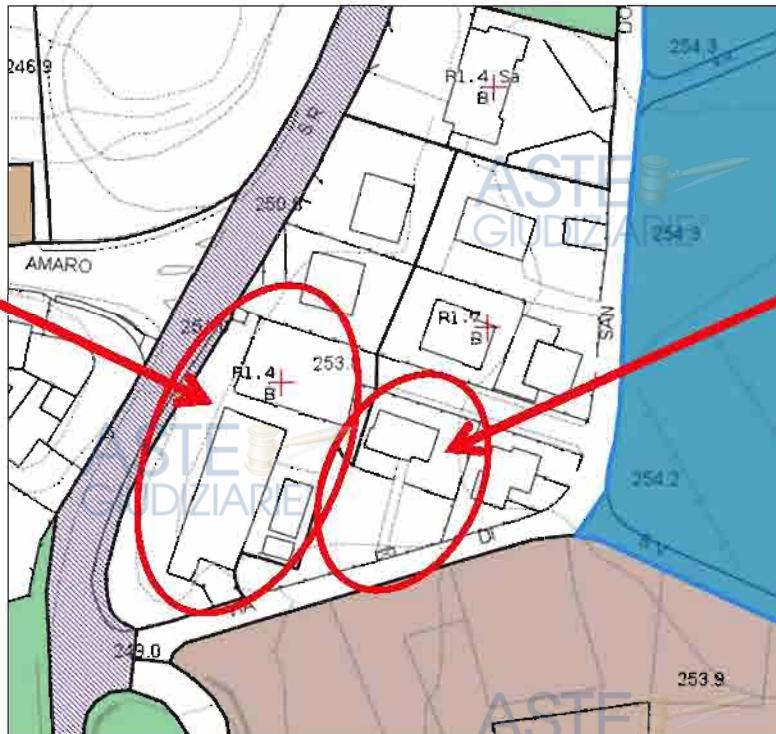
Si allega il Certificato di destinazione urbanistica (**ALLEGATO 19**) in cui è compresa l'analisi della particella █ di 345 mq e la particella █ di sole dimensioni 7 mq.

Disciplina urbanistica al momento vigente

La disciplina urbanistica 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, insediamenti lineari a destinazione mista (R1.4)

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. 77 Ambito R1.4: insediamenti lineari a destinazione mista

1. Sono tessuti in parte anche di antico impianti connotati dalla disposizione lungo assi viari importanti che hanno indotto la formazione di insediamenti lineari dove però l'edificazione - diversamente dal caso dei borghi - non ha in genere un rapporto diretto con lo spazio della strada; sono tessuti caratterizzati inoltre da una densità media. In questi contesti alla destinazione residenziale si abbinano anche altre funzioni, legate proprio alla visibilità ed alla accessibilità.

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;
- - 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 e comunque entro il limite di 60 mq di SE, con creazione al più di una nuova unità abitativa.

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

- - Rc max: 50%.

Sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:

- - attività direzionali;
- - attività commerciali, con l'esclusione delle grandi strutture di vendita (Tc3) e delle medie strutture di vendita in forma aggregata.

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

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 4: Parte A - appartamento al civico [REDACTED] (sub. [REDACTED])

Titoli precedenti autorizzativi

- 1) CONCESSIONE [REDACTED] del [REDACTED] - pratica [REDACTED] per la realizzazione di muretto confine (parte del perimetro) della proprietà ex part. [REDACTED] e ex [REDACTED] (ALLEGATO 38)
- 2) CONC. EDIL. [REDACTED] del [REDACTED] (Prat. [REDACTED]) per la costruzione di un fabbricato bifamiliare.
- 3) CONDONO [REDACTED] N. [REDACTED] DEL [REDACTED] domanda n. [REDACTED] del [REDACTED] per volumi aggiuntivi al piano seminterrato e modifiche prospettiche.





- 4) **VARIANTE FINALE** [REDACTED] **PRATICA** [REDACTED] del [REDACTED] (garage-ufficio)
 (ALLEGATO 34)
- 5) **1° VARIANTE** del [REDACTED] a C.E. [REDACTED] per modifiche interne e prospettiche. (ALLEGATO 32)

Abitabilità

Per l'appartamento non è presente la dichiarazione fine lavori né di abitabilità.

Verifica conformità edilizia

Il sottoscritto c.t.u., avendo compiuto gli accertamenti tecnici, segnala le seguenti difformità edilizie:

Rispetto all'ultima pratica edilizia ultima depositata, 1° **VARIANTE** del [REDACTED] a C.E. [REDACTED] per modifiche interne e prospettiche. (ALLEGATO 32) si notano alcune differenze tra lo stato di progetto e lo stato realizzato. È bene dichiarare che tutte le pratiche edilizie non sono state chiuse con regolare certificato di fine lavori.

DIFERENZE INTERNE:

- differente altezza interpiano sia al piano rialzato che al piano primo.
- Piccolo vano realizzato in fondo al deposito al piano seminterrato.

DIFERENZE ESTERNE:

- finestra in fondo al deposito del piano seminterrato.

I costi per la conformità edilizia

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

- 1) Deposito presso l'Ufficio edilizia del Comune di Bucine della pratica di "ACCERTAMENTO DI CONFORMITÀ 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 CONFORMITÀ 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 ad una sanzione di 2.500,00€ da versare al Comune di Bucine più oneri se dovuti.
- 2) Certificato di abitabilità da farsi completa di tutte le verifiche geometriche, strutturali e impiantistiche. Costo **€ 3.000,00 circa**.

Individuazione delle difformità

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

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

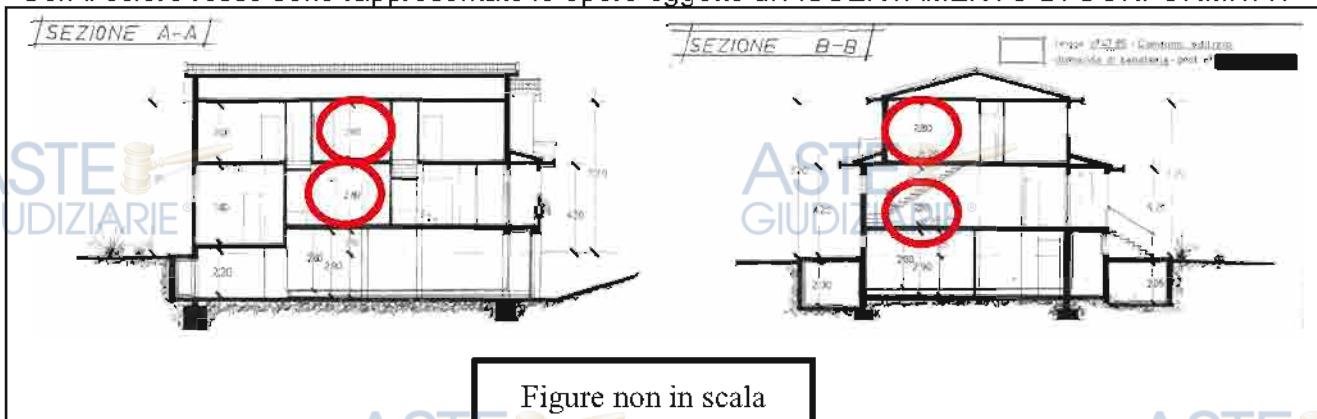
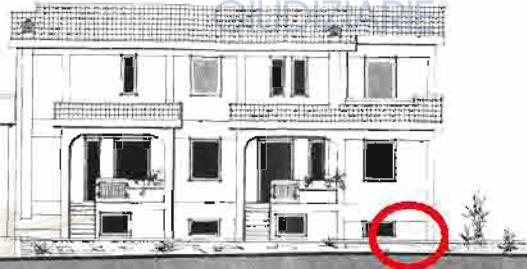


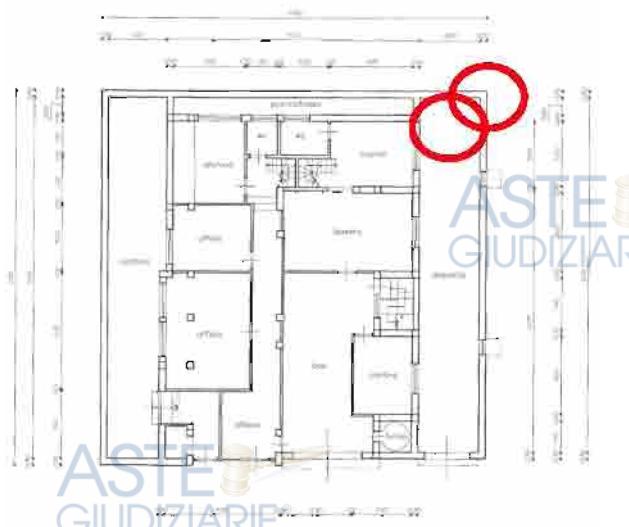


Figure non in scala

PROSPETTO Sud



PIANO SEMINTERRATO

**Lotto 4: Parte B - appartamento al civico [REDACTED] (sub. [REDACTED])****Titoli precedenti autorizzativi**

- 1) CONCESSIONE [REDACTED] del [REDACTED] - pratica [REDACTED] per la realizzazione di muretto confine (parte del perimetro) della proprietà ex part. [REDACTED] e ex [REDACTED]. (ALLEGATO 38)
- 2) CONC. EDIL. [REDACTED] del [REDACTED] (Prat. [REDACTED]) per la costruzione di un fabbricato bifamiliare.
- 3) CONDONO [REDACTED] N. [REDACTED] DEL 0 [REDACTED], domanda n. [REDACTED] del [REDACTED] per volumi aggiuntivi al piano seminterrato e modifiche prospettiche.
- 4) VARIANTE FINALE [REDACTED] a PRATICA [REDACTED] del 2 [REDACTED] (garage-ufficio) (ALLEGATO 34)
- 5) 1° VARIANTE del [REDACTED] a C.E. [REDACTED] per modifiche interne e prospettiche. (ALLEGATO 32)

Abitabilità

Per l'appartamento non e' presente la dichiarazione fine lavori né di abitabilità.

Verifica conformità edilizia

Il sottoscritto c.t.u., avendo compiuto gli accertamenti tecnici, segnala le seguenti difformità edilizie:

Rispetto all'ultima pratica edilizia ultima depositata, VARIANTE FINALE [REDACTED] PRATICA [REDACTED] (ALLEGATO 34) e 1° VARIANTE del [REDACTED] a C.E. [REDACTED] per modifiche interne e prospettiche. (ALLEGATO 32) e si notano alcune differenze tra lo stato di progetto e lo stato realizzato. E' bene dichiarare che tutte le pratiche edilizie non sono state chiuse con regolare certificato di fine lavori.

DIFFERENZE INTERNE:

- differente altezza interpiano sia al piano rialzato che al piano primo.
- Realizzazione di un bagno grande al primo piano anzichè bagno + ripostiglio.
- alcune differenze di misurazione delle pareti al piano rialzato.
- Piccolo vano realizzato in fondo alla cantina al piano seminterrato.
- Occupazione del volume dello scannafosso con mobili di arredo della cucina al piano semiinterrato.
- occupazione del volume dello scannafosso nel bagni del piano seminterrato.



-errata rappresentazione della porta di comunicazione tra il box e la taverna al piano seminterrato
DIFFERENZE ESTERNE:
-apparentemente nessuna.

I costi per la conformità edilizia

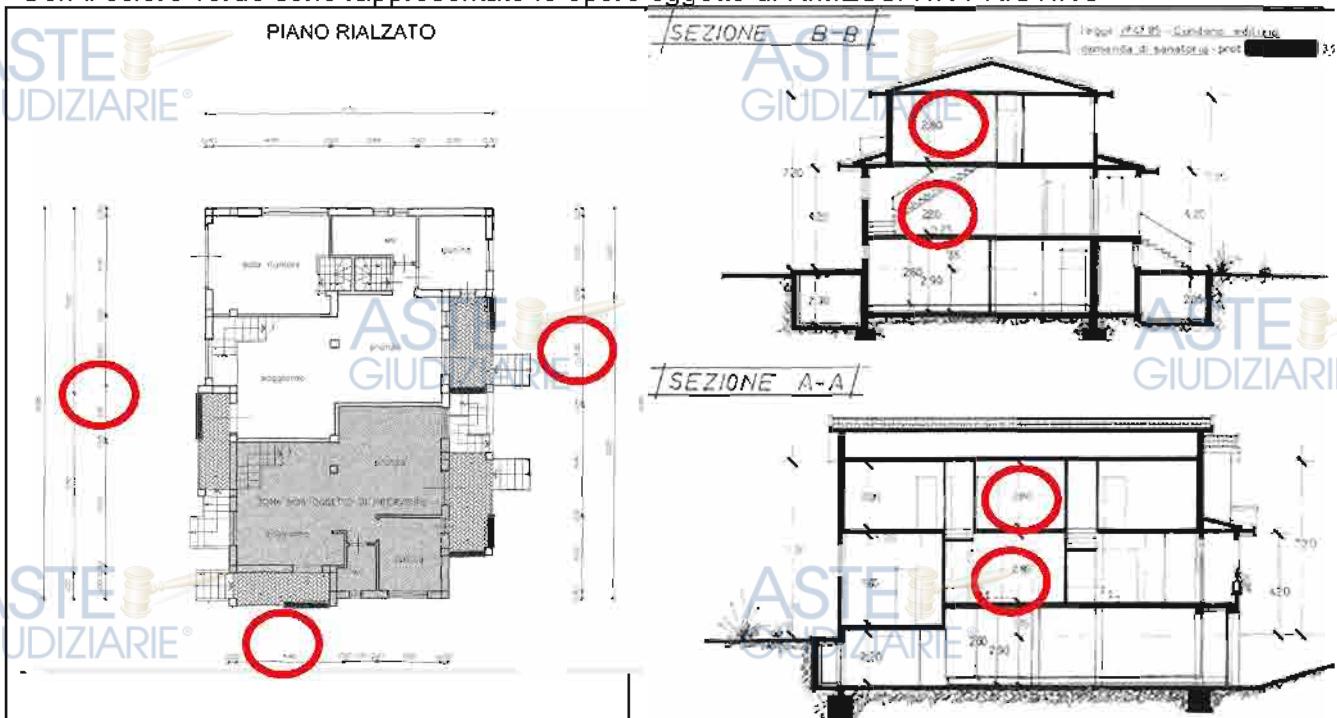
Per l'ottenimento della conformità edilizia sono necessarie le seguenti operazioni:

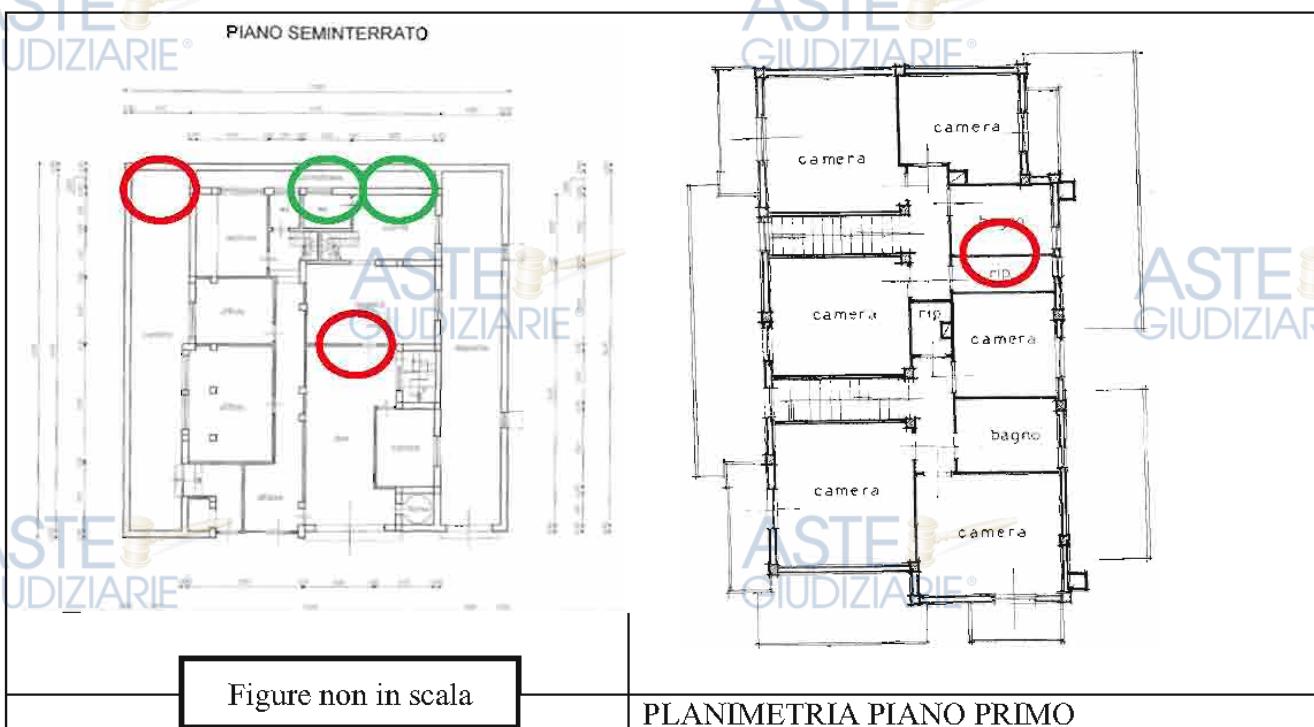
- 1) Per quanto riguarda l'occupazione del volume dello scannafosso nei locali bagno e cucina al piano seminterrato, poiché non può essere in alcun modo sanato, si dispone obbligatoriamente la rimessa in pristino dello scannafosso con la chiusura della parete di separazione con elementi in muratura fissa (non cartongesso) idoneamente finita.
Il costo della ricostruzione della parete perimetrale ha un costo di 130.00€/mq (iva compresa). Le pareti hanno uno sviluppo di 17mq. Totale rimessa in pristino **2.200,00€**.
- 2) Deposito presso l'Ufficio edilizia del Comune di Bucine della pratica di "ACCERTAMENTO DI CONFORMITÀ 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 CONFORMITÀ 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 ad una sanzione di 2.500,00€ da versare al Comune di Bucine . più oneri se dovuti.
- 3) Certificato di abitabilità da farsi completa di tutte le verifiche geometriche, strutturali e impiantistiche. Costo **€ 3.000,00 circa**.

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 CONFORMITÀ.
Con il colore verde sono rappresentate le opere oggetto di RIMESSA IN PRISTINO



Lotto 4: Parte C - Ufficio al civico [REDACTED] (sub. [REDACTED])**Titoli precedenti autorizzativi**

- 1) CONCESSIONE [REDACTED] del [REDACTED] - pratica [REDACTED] per la realizzazione di muretto confine (parte del perimetro) della proprietà ex part. [REDACTED] e ex [REDACTED] (ALLEGATO 38)
- 2) CONC. EDIL. [REDACTED] del [REDACTED] (Prat. [REDACTED]) per la costruzione di un fabbricato bifamiliare.
- 3) CONDONO [REDACTED] N. [REDACTED] DEL [REDACTED], domanda n. [REDACTED] del [REDACTED] per volumi aggiuntivi al piano seminterrato e modifiche prospettiche.
- 4) PRATICA [REDACTED] DEL 2 [REDACTED] per cambio d'uso da garage a ufficio.
- 5) VARIANTE FINALE [REDACTED] a PRATICA [REDACTED] del [REDACTED] (garage-ufficio) (ALLEGATO 34)
- 6) 1° VARIANTE del [REDACTED] a C.E. [REDACTED] per modifiche interne e prospettiche. (ALLEGATO 32)

Abitabilità

Per l'ufficio non e' presente la dichiarazione fine lavori né di abitabilità.

Verifica conformità edilizia

Il sottoscritto c.t.u., avendo compiuto gli accertamenti tecnici, segnala le seguenti difformità edilizie:

Rispetto all'ultima pratica edilizia ultima depositata, VARIANTE FINALE [REDACTED] PRATICA [REDACTED] (ALLEGATO 34) e 1° VARIANTE del [REDACTED] a C.E. [REDACTED] per modifiche interne e prospettiche. (ALLEGATO 32) e si notano alcune differenze tra lo stato di progetto e lo stato realizzato. E' bene dichiarare che tutte le pratiche edilizie non sono state chiuse con regolare certificate di fine lavori.

DIFERENZE INTERNE:

-differente altezza interpiano nella sala riunioni al piano rialzato.



- Occupazione del volume dello scannafosso nell'ultimo vano ad uso archivio e del bagno al piano seminterrato.

DIFFERENZE ESTERNE:

-mancato aggiornamento prospettico delle finestre a nastro sul fronte del fabbricato.

I costi per la conformità edilizia

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

- 1) Per quanto riguarda l'occupazione del volume dello scannafosso nei locali bagno e cucina al piano seminterrato , poiché non può essere in alcun modo sanato, si dispone obbligatoriamente la rimessa in pristino dello scannafosso con la chiusura della parete di separazione con elementi in muratura fissa (non cartongesso) idoneamente finita.
Il costo della ricostruzione della parete perimetrale ha un costo di 130.00€/mq (iva compresa). Le pareti hanno uno sviluppo di 11mq. Totale rimessa in pristino **1.500,00€**.
- 2) 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 ed una sanzione di 2.500,00€ da versare al Comune di Bucine più oneri se dovuti.
- 3) Certificato di abitabilità da farsi completa di tutte le verifiche geometriche, strutturali e impiantistiche. Costo **€ € 3.000,00 circa**.

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'

Con il colore verde sono rappresentate le opere oggetto di RIMESSA IN PRISTINO

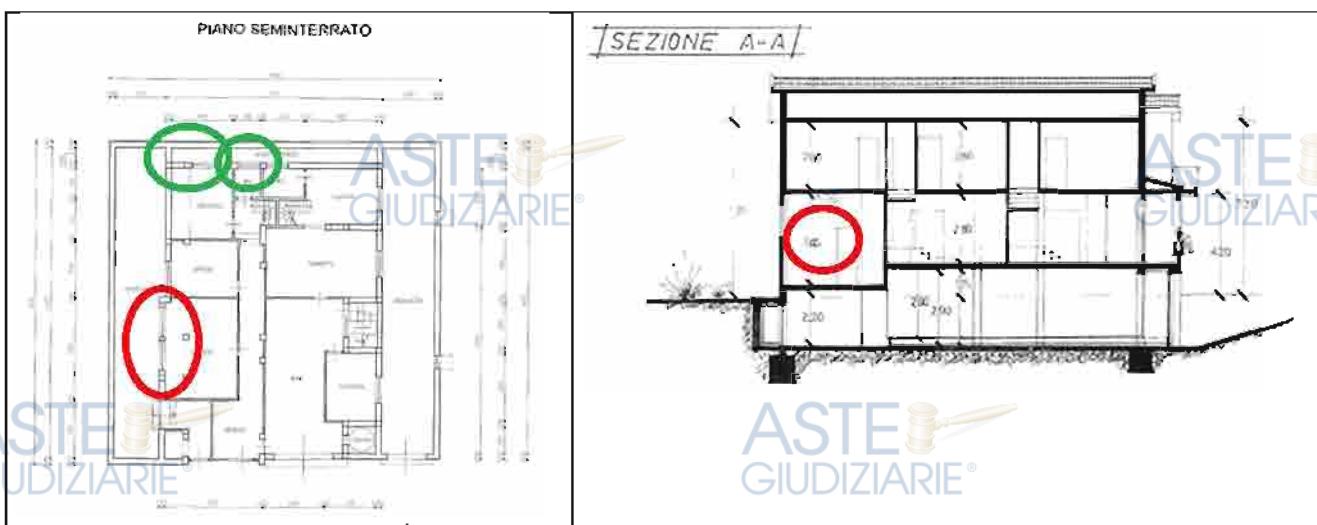




Figure non in scala

Lotto 4: Parte D - Autorimessa via [REDACTED] (sub. [REDACTED])

Titoli precedenti autorizzativi

- 1) pratica [REDACTED] del [REDACTED] per la realizzazione del garage interrato.
 2) PRAT. [REDACTED] DEL [REDACTED] variante alla pratica [REDACTED] del [REDACTED]
 (ALLEGATO 34)

Abitabilità

Per l'ufficio non e' presente la dichiarazione fine lavori né di conformità.

Verifica conformità edilizia

Il sottoscritto c.t.u., avendo compiuto gli accertamenti tecnici, segnala le seguenti difformità edilizie:

Rispetto all'ultima pratica edilizia ultima depositata, PRAT. [REDACTED] DEL [REDACTED] variante alla pratica [REDACTED] del [REDACTED] (ALLEGATO 34) si notano alcune differenze tra lo stato di progetto e lo stato realizzato. E' bene dichiarare che tutte le pratiche edilizie non sono state chiuse con regolare certificato di fine lavori.

DIFFERENZE VOLUMETRICHE:

- volumetria diversa e maggiore rispetto al progetto e non sanabile
- realizzazione di un volume attiguo all'autorimessa da cui si accede in assenza completa di autorizzazione e non sanabile.
- Realizzazione di un bagno interrato sotto il giardino part. 377 sub. 1 con accesso dalla rampa esterna di accesso all'autorimessa e non sanabile.

DIFFERENZE INTERNE:

- maggiore altezza interpiano. Non sanabile.
- Maggiore lunghezza del vano autorimessa. Non sanabile.
- diversa posizione della porta di accesso pedonale: Non sanabile
- realizzazione di finestra su scale.
- utilizzo del volume sottoscala: non sanabile.
- porta di accesso al magazzino abusivo.

DIFFERENZE ESTERNE:

- differente schema delle aperture sulla facciata di accesso al garage: finestre diverse e passo carrabile diverso.



**ABUSI MACROSCOPICI:**

Sulla rampa di accesso all'autorimessa c'è la presenza di una pompa di gasolio collegata con relativo impianto ad una cisterna di ipotetica portata 3 mc di gasolio posizionata al di sotto della quota del giardino accanto al piccolo volume del bagno interrato.

Da ricerche capillari e inerenti a detta pompa di gasolio il CTU dichiara che non esiste alcuna pratica inerente tale impianto. Le ricerche sono state effettuate presso il comune di Bucine, il comando dei Vigili del fuoco di Arezzo e presso l'Arpat di Arezzo. Da ciò si evince che detto impianto sia abusivo e che debba essere rimosso secondo specifica normativa di legge.

Per quanto riguarda la spesa si allega (ALLEGATO 43) specifico e non esaustivo preventivo di spesa redatto dall'impresa Romana Maceri di Arezzo, Azienda certificata alla rimozione e smaltimento di detto impianto nonché eventuale bonifica del terreno.

I costi per la conformità edilizia

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

1) Per quanto riguarda la maggiore volumetria realizzata, l'occupazione del vano scale con l'arretramento della posta di accesso pedinale dal fabbricato abitativo, l'occupazione del volume dello scannafosso sotto al vano scale, il volume realizzato sulla rampa di accesso all'autorimessa con accesso diretto dall'autorimessa, il bagno interrato sotto la quota del giardino e la presenza della pompa di gasolio con relativo impianto e cisterna, poiché non può essere in alcun modo sanato, si dispone obbligatoriamente la rimessa in pristino dello stato ultimo legittimato.

Questo comporta obbligatoriamente:

- la realizzazione di murature a tutta altezza nella parte longitudinale dell'autorimessa,
- la chiusura del vano sottoscala con muratura,
- il tamponamento della parete dove è collocato l'ingresso pedonale e spostamento della porta come da progetto,
- la realizzazione di un controsoffitto su tutta la superficie dell'autorimessa che riporti l'unità immobiliare allo stato di progetto,
- la demolizione totale del vano a magazzino realizzato nella rampa di accesso carrabile, il vano ha dimensioni di 25 mq (5.36 m x 4.34 m interni) per un'altezza interna di 2.78 m. La volumetria da demolire è di 74 mc.
- La demolizione del bagno e la chiusura della parete perimetrale in muratura,
- la rimozione della pompa di gasolio, cisterna e relativi impianti.

Il costo della ricostruzione della parete perimetrale ha un costo di 130.00€/mq (iva compresa). Le pareti hanno uno sviluppo di 69mq. Totale rimessa in pristino **8.970,00€**.

Opere murarie per il riposizionamento dell'accesso carrabile scorrevole e finestre: **3.000,00€**

Il costo del ripristino dell'altezza interna dell'autorimessa con controsoffitto in cartongesso ha un costo di 55/mq (iva compresa). Il soffitto ha uno sviluppo di 390mq. Totale rimessa in pristino **21.450,00€**.

La demolizione del volume realizzato sulla rampa di accesso carrabile ha un costo di 70.00€/ mc di struttura vuota per pieno compreso trasporto e oneri di discarica . 74 mc x 70.00€ = **5.180.00€**

La rimozione dell'impianto pompa di benzina + cisterna + impianti vari, come da preventivo ROMAMA MACERI (allegato 43) ammonta A 8.200,00€ + IVA 22% = **10.000,00€**

Questa spesa non è esaustiva in quanto occorrerà sommare le opere murarie per la rimozione della cisterna e l'eventuale bonifica:

-Le opere murarie ammontano a **2.000,00€**.

-Le opere eventuali di bonifica avranno un costo medio di 200.00€ al mc e varieranno in base all'entità del terreno vegetale da estrarre e trasportare in discarica idonea.
Ipotesi prevista 50 mc di terreno da bonificare= **10.000,00€**

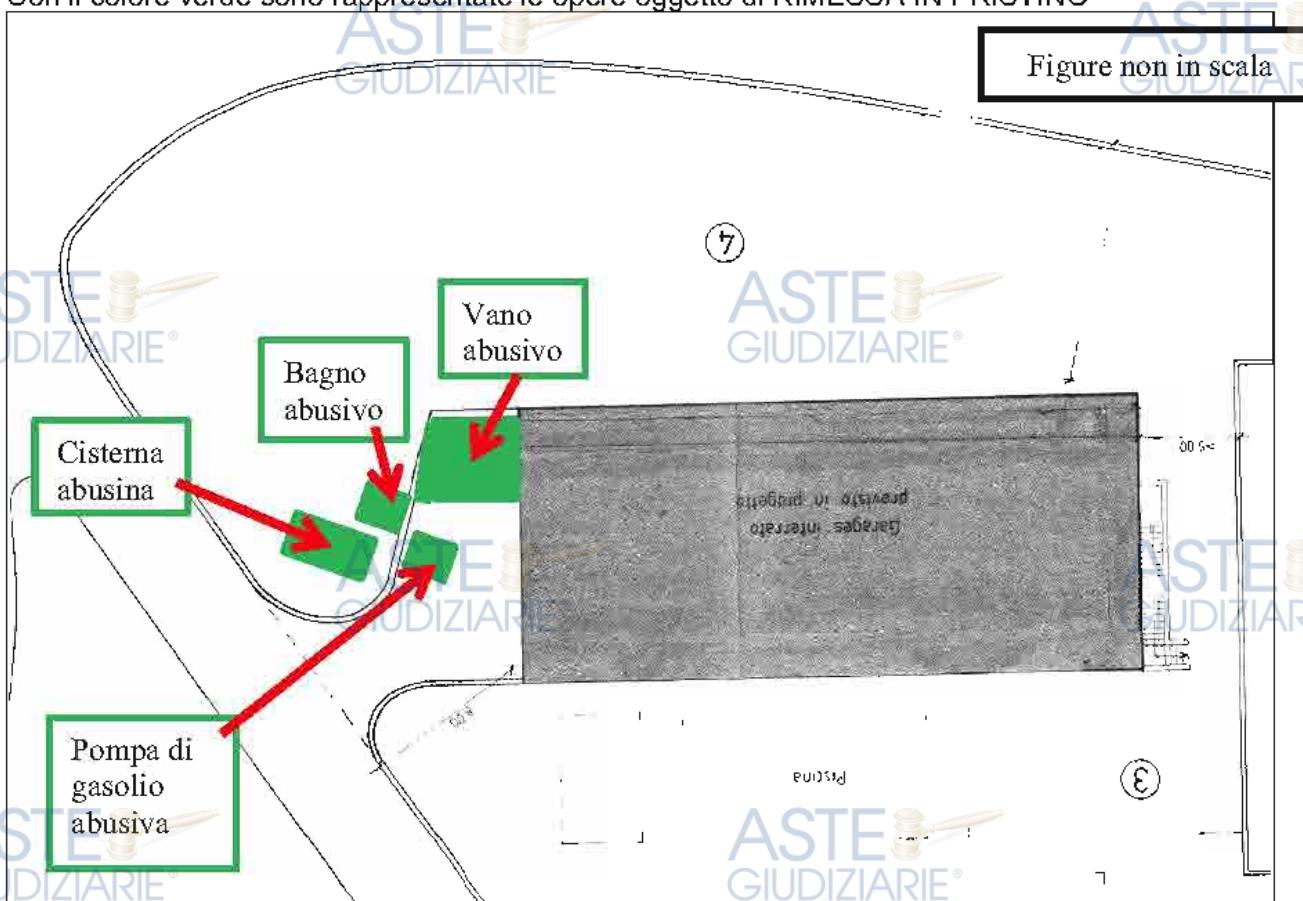
- 2) Deposito presso l'Ufficio edilizia del Comune di Bucine della pratica di "ACCERTAMENTO DI CONFORMITA' EDILIZIA" disciplinato dall'**art. 36 del Testo Unico dell'Edilizia** e art. 209 Legge Regionale Toscana 65/2014. Le spese per la presentazione di detta Pratica Edilizia di "ACCERTAMENTO DI CONFORMITA' 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 più oneri se dovuti.
- 3) Certificato di conformità da farsi completa di tutte le verifiche geometriche, strutturali e impiantistiche. Costo **€ 2.000,00 circa**.

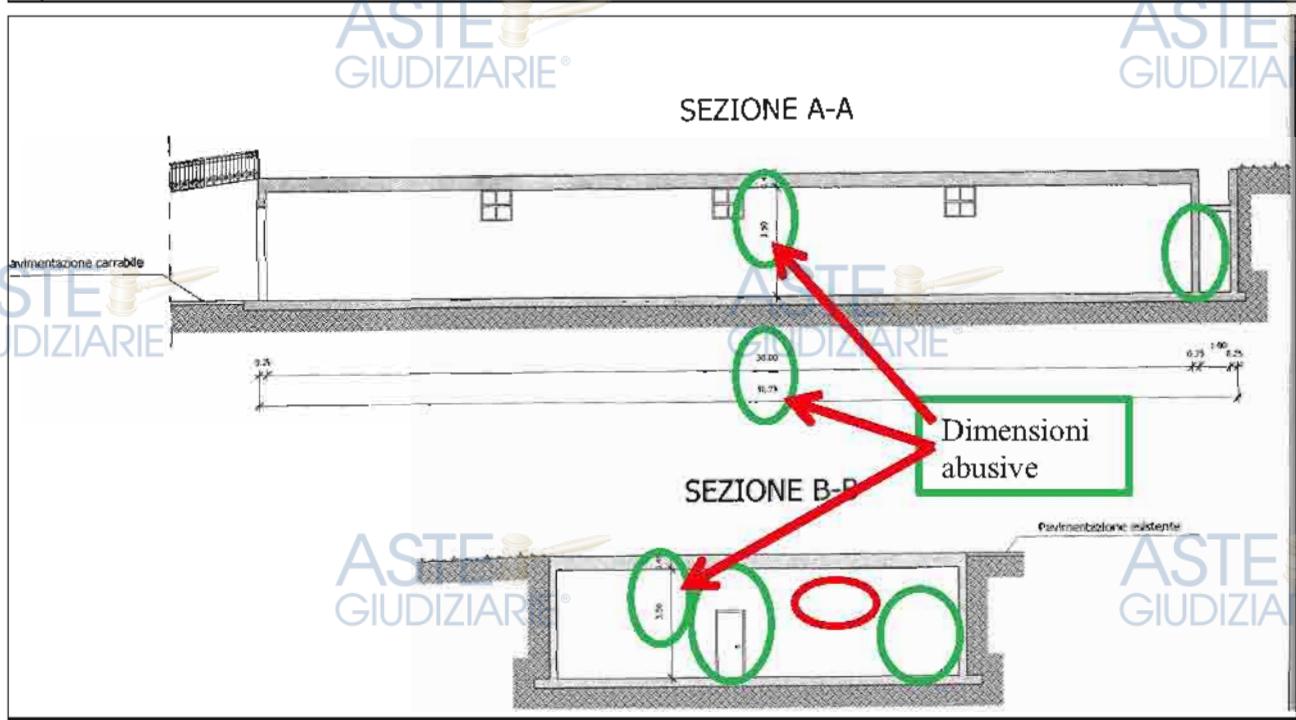
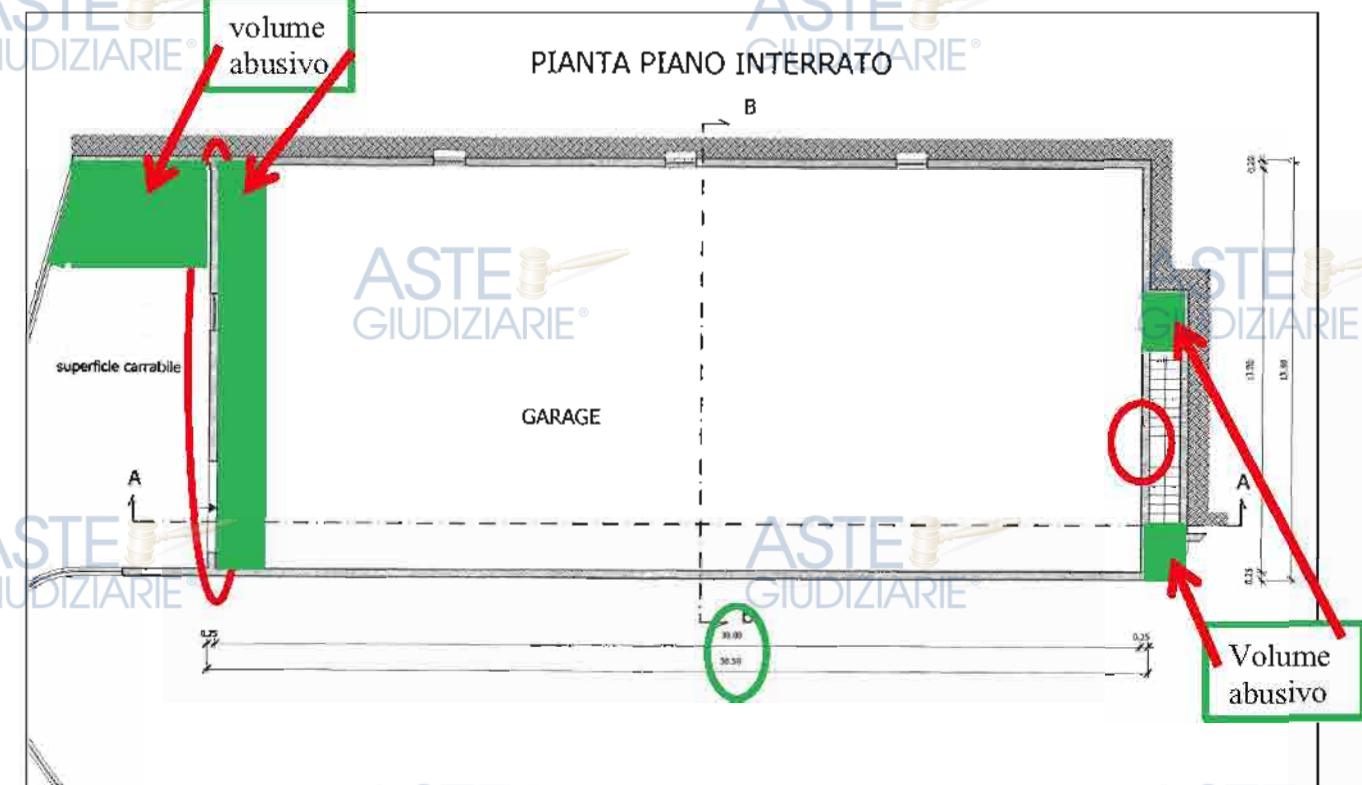
Individuazione delle difformità

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'

Con il colore verde sono rappresentate le opere oggetto di RIMESSA IN PRISTINO





Lotto 4: Parte E - Piscina (Part. Titoli precedenti autorizzativi)

- 1) Conc. Edilizia [REDACTED] per la realizzazione della piscina su resede a comune. (ALLEGATO 35)



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





Abitabilità

Per la piscina non e' presente la dichiarazione fine lavori né di conformità.

Verifica conformità edilizia

il sottoscritto c.t.u., avendo compiuto gli accertamenti tecnici, segnala le seguenti difformità edilizie:

Rispetto all'ultima pratica edilizia ultima depositata, Conc. Edilizia [REDACTED] (ALLEGATO 35) si notano alcune differenze tra lo stato di progetto e lo stato realizzato. E' bene dichiarare che tutte le pratiche edilizie non sono state chiuse con regolare certificate di fine lavori.
N.B. Nei pressi della piscina c'è una piccola rampa di scale nel resede al fianco del quale risulta l'impianto di un pozzo. Al Comune di Bucine non è stato possibile ritrovare alcuna pratica edilizia inherente tale impianto.

DIFERENZE VOLUMETRICHE:

-volumetria maggiore di sbancamento del vialetto di accesso alla centrale tecnica; non sanabile.

DIFERENZE INTERNE:

-maggiore altezza interpiano. Non sanabile.

-realizzazione di finestre nei vani tecnici interrati: non sanabile

-utilizzo del volume tecnico improprio (vano per la disinfezione acqua utilizzato come servizio igienico): non sanabile.

-porta di accesso al magazzino abusivo.

DIFERENZE ESTERNE:

-realizzazione di scalette di accesso dal fabbricato all'interno del resede

I costi per la conformità edilizia

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

- 1) Per quanto riguarda la maggiore volumetria della serra si dichiara che non è possibile ricorrere al deposito di accertamento di conformità pertanto si dispone che tale intervento sia demolito e che il piazzale sia ripristinato.
-Opere in muratura, riporto di terreno. Valore Stimato **2.000,00€**
- 2) Ripristino della stanza clorazione e disinfezione acqua ed eliminazione del servizio igienico: **1500,00€**
- 3) Opere di demolizione tramezzo interno 4.40 mq = **1500,00€**
- 4) Il costo del ripristino dell'altezza interna dei due vani tecnici con controsoffitto in cartongesso ha un costo di 55/mq (iva compresa). Il soffitto ha uno sviluppo di 19.50 mq (3 x6.5 m) Totale rimessa in pristino **1.072,00€**.
- 5) Certificato di conformità da farsi completa di tutte le verifiche geometriche, strutturali e impiantistiche. Costo € **3.000,00 circa**.

Si precisa che la piscina è in avanzato stato di degrado e non rispetta le ultime norme di settore. Pertanto il CTU, allega (ALLEGATO 44) alla presente perizia un idoneo preventivo per il ripristino della piscina che per la messa a norma. Tale preventivo non tiene conto delle opere murarie né del costo dei materiali di rivestimento.

Totale preventivo 20.828,00€ + iva di legge = **25.410,00€**



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 CONFORMITÀ
Con il colore verde sono rappresentate le opere oggetto di RIMESSA IN PRISTINO

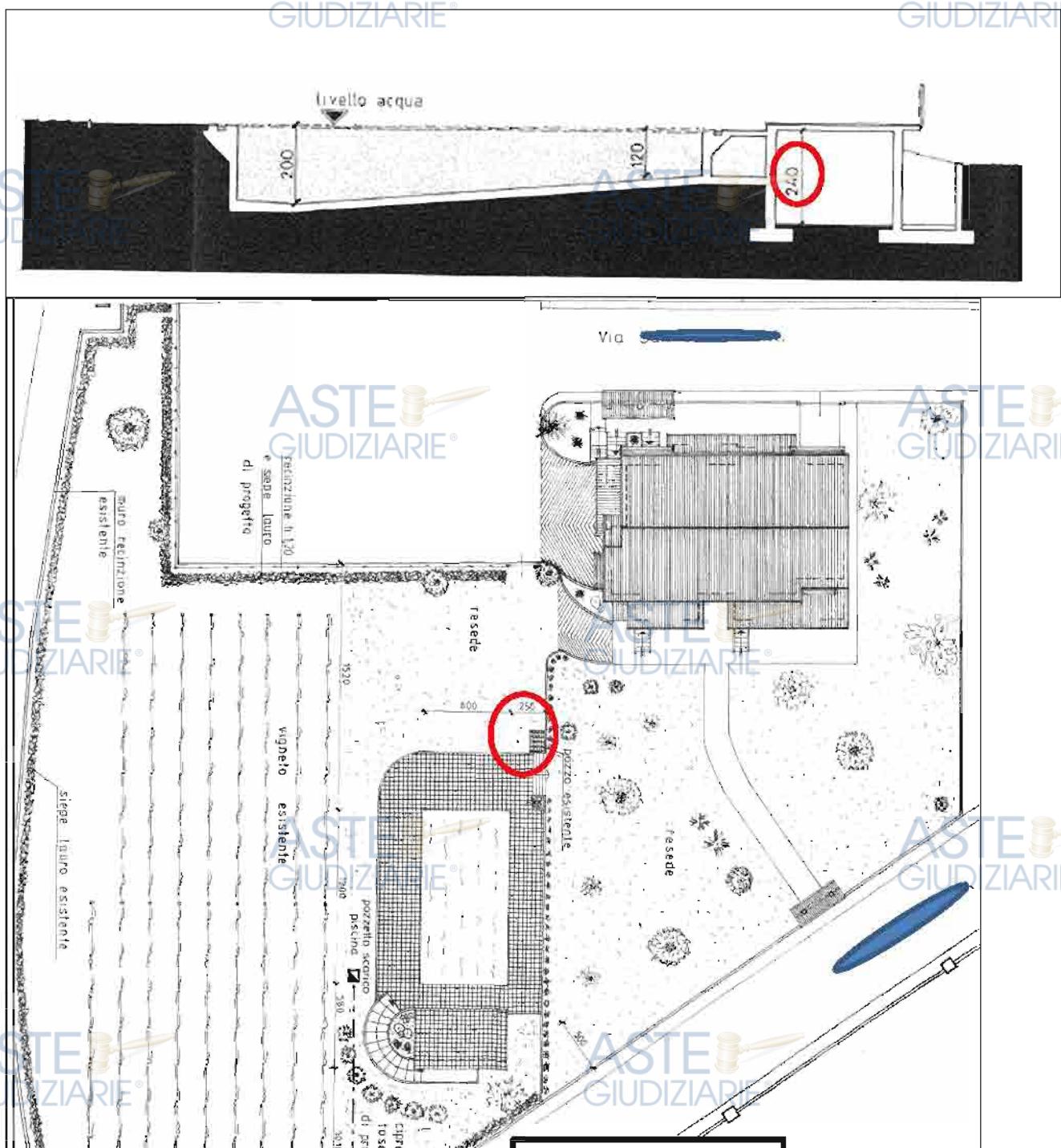
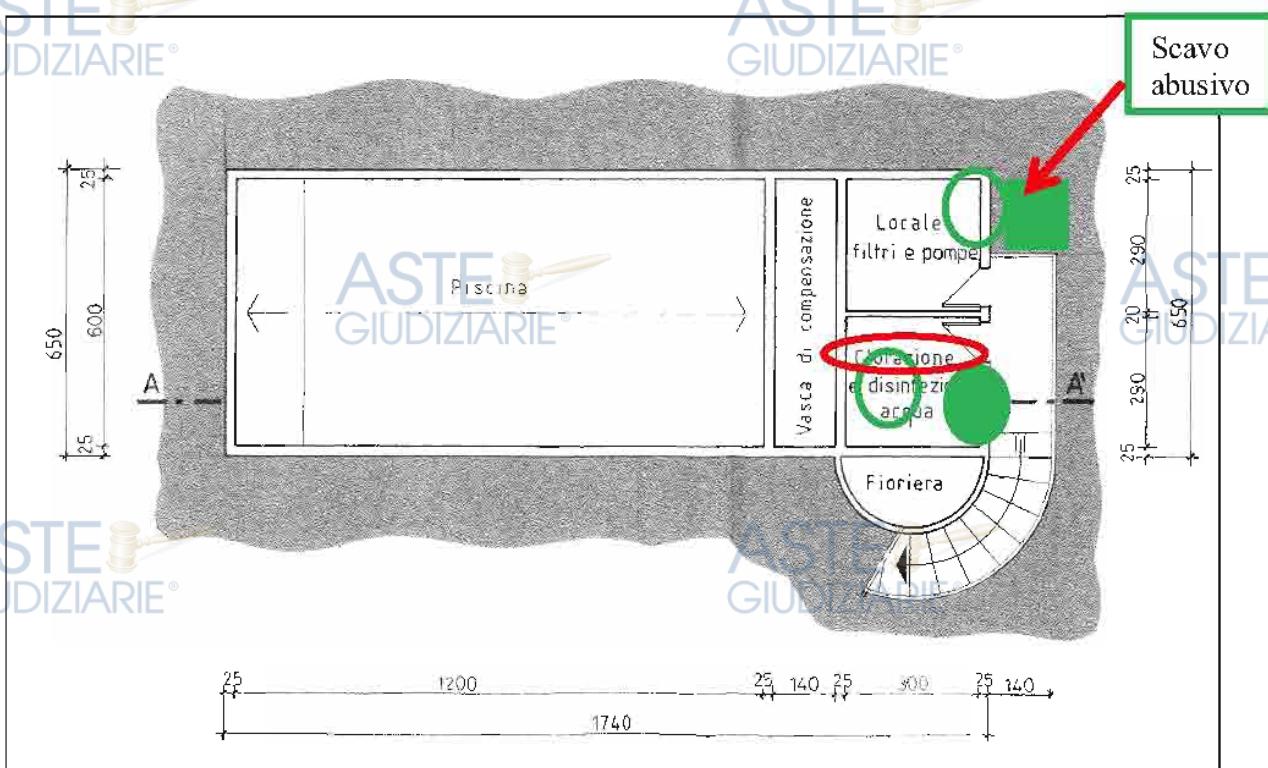


Figure non in scala

**Lotto 4: Parte F -Area Urbana (Part. █)****Titoli precedenti autorizzativi**

- 1) Nessuna pratica edilizia. L'ultima pratica edilizia rappresentante l'area è la pratica di realizzazione della piscina interrata Conc. Edilizia █ del █ (ALLEGATO 35)
- 2) concessione. █ (Opere Urbanizzazione) (ALLEGATO 37)

Verifica conformità edilizia

il sottoscritto c.t.u., avendo compiuto gli accertamenti tecnici, segnala le seguenti difformità edilizie:

Nel piazzale è realizzata una grande serra in ferro e vetro con altezza al colmo di 3.80 e altezza in gronda 2.50m. La serra ha fondamenta stabili realizzate con muratura di cemento armato o simile.

DIFFERENZE VOLUMETRICHE:

-volumetria non sanabile.

I costi per la conformità edilizia

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

- 1) Per quanto riguarda la maggiore volumetria di scavo del terreno per realizzare un vialetto più lungo ed avere la possibilità di aprire una finestra sul vano tecnico filtri e pompe , non è possibile ricorrere al deposito di accertamento di conformità pertanto si dispone che tale intervento sia ripristinato al progetto così come la chiusura di tutte e due le finestre. La serra ha dimensioni in pianta di 7.00 m x 5.32 m = 37.24 mq. La volumetria è 117 mc.

La demolizione del volume realizzato ha un costo di 70.00€/ mc di struttura vuoto per pieno compreso trasporto e oneri di discarica . 117 mc x 70.00€ = **8.190,00€**



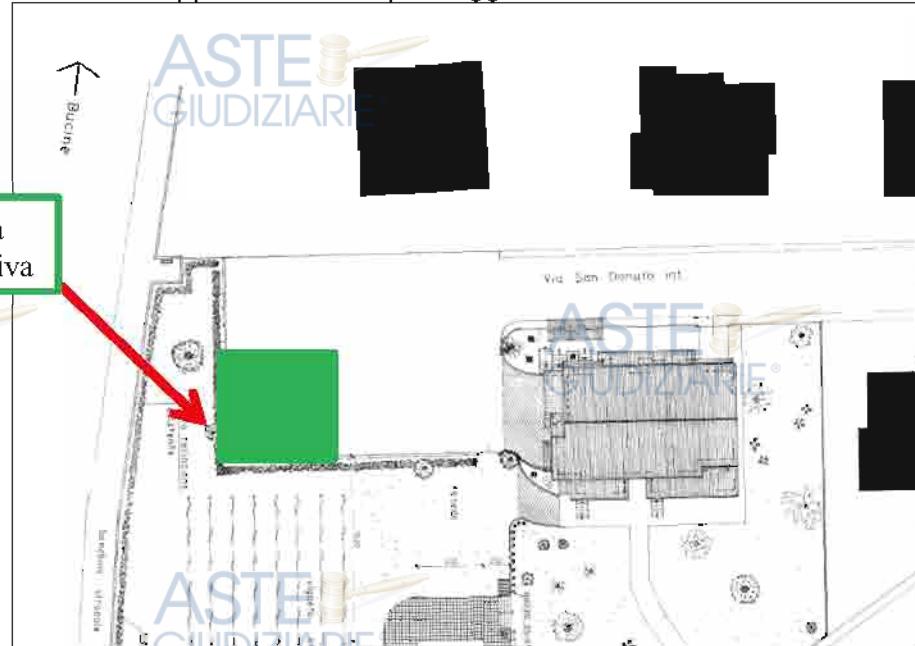


Individuazione delle difformità

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'

Con il colore verde sono rappresentate le opere oggetto di RIMESSA IN PRISTINO



Lotto 4: Parte G - Strada (Part. [REDACTED])

Titoli precedenti autorizzativi

- 1) concessione. [REDACTED] (Opere Urbanizzazione) (ALLEGATO 37)
2) pratica [REDACTED] cancello piazzale (ALLEGATO 36)

Figure non in scala



Verifica conformità edilizia

il sottoscritto c.t.u., avendo compiuto gli accertamenti tecnici, segnala le seguenti difformità edilizie così come chiarite anche in risposta al quesito n°4.

Il Comune di Bucine notificava il [REDACTED] l'annullamento d'ufficio del "silenzio-accoglimento" della denuncia di inizio attività presentata dai [REDACTED] per la realizzazione di opere edilizie e con ordinanza [REDACTED] del 05.04. [REDACTED] e ordinava la demolizione.

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

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



I costi per la conformità edilizia

Il comune ordina la demolizione: il costo di detta probabile ordinanza ammonta a **5.000,00€**
La legittimità di tale ordinanza non è stata chiarita legalmente.



**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.

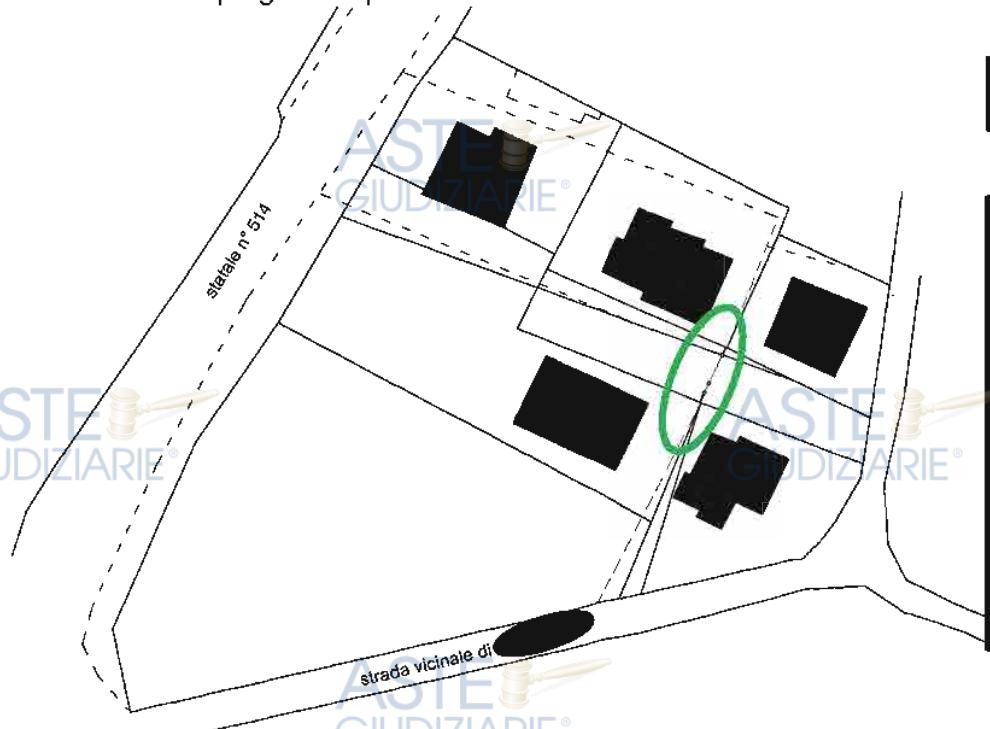


Figure non in scala

Con il colore verde sono rappresentate le opere oggetto di rimessa in pristino richieste dal comune e non ancora effettuate.

Lotto 4: 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 allorquando il debitore esecutato eserciti attività imprenditoriale presso gli immobili da egli detenuti ovvero, comunque, occupi singole porzioni del compendio immobiliare pignorato diverse dall'abitazione da egli adibita a residenza principale sua e della sua famiglia (ai fini dell'individuazione dei componenti della famiglia e dell'iscrizione presso la porzione immobiliare della residenza anagrafica, varranno le risultanze del certificato di residenza e di stato di famiglia).

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

In risposta al Quesito 12, il sottoscritto c.t.u. allegando lo stato di famiglia, (ALLEGATO 12) ha accertato che:

- il Lotto 4 Parte A (Via [REDACTED]) - appartamento di proprietà [REDACTED] e che al momento della perizia a alla notifica dell'atto di pignoramento non fosse abitato da nessuno. L'appartamento fino al 2011 era utilizzato come residenza dei signori [REDACTED] e famiglia.
- il Lotto 4 Parte B (Via [REDACTED]) - Part. [REDACTED] - appartamento di proprietà [REDACTED] e che al momento della perizia a alla notifica dell'atto di pignoramento fosse abitato da [REDACTED]. Il Piano seminterrato corrispondente al box con cantina e forno a legna è utilizzato da [REDACTED] e [REDACTED]
- il Lotto 4 Parte C (Via [REDACTED]) - Part. [REDACTED] - ufficio di proprietà dei signori [REDACTED] e che al momento della perizia



a alla notifica dell'atto di pignoramento fosse sede di alcuna impresa o azienda ma risultasse ancora usata come ufficio dai proprietari.

- il **Lotto 4 Parte D** (Via [REDACTED] – Part. [REDACTED] – Autorimessa di proprietà dei signori [REDACTED], [REDACTED] e che al momento della perizia a alla notifica dell'atto di pignoramento fosse utilizzata come parcheggio dai proprietari.
- il **Lotto 4 Parte E** (Via [REDACTED] – Part. [REDACTED] – Area Urbana a comune con le unità precedenti . Risulta utilizzata dai proprietari.
- il **Lotto 4 Parte F** (Via [REDACTED] – Part. [REDACTED] – Area Urbana e risulta utilizzata dai proprietari.
- il **Lotto 4 Parte G** (Via [REDACTED] – Part. [REDACTED] – terreno consistente in una strada e risulta utilizzata dai proprietari e a servizio dei fabbricati con accesso su di essa.

Lotto 4: Determinazione del giusto canone di locazione e quantificazione di indennità di occupazione (abitazione, area urbana)

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

Lotto 4: I prezzi di locazione - “metodo di confronto immobiliare”

Parte A, B, C – parte abitativa e ufficio

Dalla ricerca svolta presso le principali agenzie immobiliari della zona di Bucine è emerso che i prezzi di locazione degli appartamenti nella zona periferica di Bucine è di circa **7,14 €/m²** mentre è emerso che non esiste un mercato di locazione degli uffici pertanto si usa come riferimento il prezzo degli appartamenti.

Al momento attuale, i prezzi in centro arrivano fino a 10.00€/ mq ma per la zona periferica e senza particolare transito o attrattiva il prezzo medio può essere di 7,14 €/mq.

The screenshot shows a real estate listing for a quadriplex (Quadrilocale) located in Bucine, Italy. The listing includes a photograph of the interior, which appears to be a large open-plan living space with wooden floors and exposed beams. The details provided are:

- VIA DELLA CASA
- Quadrilocale
- 120 mq - 4 locali
- € 600
- Bucine frazione affittasi bellissimo terratetto,
- ascendi
- Condiviso
- ★

€5,00/mq



The screenshot shows a listing for a 70 mq apartment in Bucine, Italy. The listing includes a photo of the interior, the address 'Bucine frazione, appartamento di recente', and the price '€ 450'. A red stamp in the top right corner indicates a value of '€ 6.42/mq'.

The screenshot shows a listing for a 55 m² apartment in Bucine, Italy. The listing includes a photo of the interior, the address 'Bucine, Provincia di Arezzo', and the price '550€'. A red stamp in the top right corner indicates a value of '€10.00/mq'.

Parte D – Autorimessa

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 Box -autorimesse e non sono reperibili prezzi di riferimento. Effettuando la ricerca in zone geograficamente analoghe il valore locativo medio per le grandi autorimesse è di 2,00€/mq (circa un quanto del prezzo medio degli appartamenti) mentre per i box auto singoli è di 7,50€/mq.

Parte E/F/G – 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.

Lotto4: Quotazioni OMI

Parte A/B/C/D– Parte Abitativa, ufficio e autorimessa

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 normale (il ctu valuta lo stato conservativo dell'abitazione presentante degrado sulle facciate esterne) è di **4.40€/mq** netto.

Per l'ufficio risulta invece di **4.65€/mq**.

Per l'autorimessa si prende ma media tra il valore Box auto e quella di un magazzino e risulta di **3.45€/mq**

Parte E/F/G – Area Urbana - strada

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





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)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1000	1350	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

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 2

Provincia: AREZZO

Comune: BUCINE

Fascia/zona: Centro/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)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
U-BI	NORMALE	870	1150	L	3,9	5,4	N

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: Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	NORMALE	580	820	L	2,4	3,6	N
Negozi	NORMALE	950	1350	L	4,6	6,9	N

Lotto 4 : 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/B – Parte Abitativa : 5.77€/mq

Parte C – ufficio: 5.89€/mq

Parte D – autorimessa: 2.72





Parte E/F/G - Area Urbana : 0.07€/mq

Parte A – Abitazione via [REDACTED] (sub. [REDACTED])

Descrizione	Mq	€/Mq/mese	Stima
(A) Sup. commerciale gererica (Quesito 7)	137	€ 5.77	€ 790,49/mese
Giusto Valore Locativo			€790,49/mese
Indennità di occupazione			
Deprezzamento del 50% sul valore locativo			€ 395,24/mese

**Il canone di locazione è stabilito in € 790,49/mese.****L'indennità di occupazione e' stabilita in € 395,24/mese.**

Parte B – Abitazione via [REDACTED] (sub. [REDACTED])

Descrizione	Mq	€/Mq/mese	Stima
(A) Sup. commerciale gererica (Quesito 7)	209	€ 5.77	€ 1.205,93/mese
Giusto Valore Locativo			1.205,93/mese
Indennità di occupazione			
Deprezzamento del 50% sul valore locativo			€ 602,96/mese

**Il canone di locazione è stabilito in € 1.205,93/mese.****L'indennità di occupazione e' stabilita in € 602,96/mese.**

Parte C – Ufficio via [REDACTED] (sub. [REDACTED])

Descrizione	Mq	€/Mq/mese	Stima
(A) Sup. commerciale gererica (Quesito 7)	101	€ 5.89	€ 594,89/mese
Giusto Valore Locativo			594,89/mese
Indennità di occupazione			
Deprezzamento del 50% sul valore locativo			€ 297,44/mese

**Il canone di locazione è stabilito in € 594,89/mese.****L'indennità di occupazione e' stabilita in € 297,44/mese.**

Parte D – Autorimessa - Via [REDACTED] (sub. [REDACTED])

Descrizione	Mq	€/Mq/mese	Stima

200



(A) Sup. commerciale geronica (Quesito 7)	390	€ 2.72	€ 1.060,80/mese
Giusto Valore Locativo			€ 1.060,80/mese
Indennità di occupazione			
Deprezzamento del 50% sul valore locativo			€ 530,40/mese

Il canone di locazione è stabilito in € 1.060,80/mese.

L'indennità di occupazione è stabilita in € 530,40/mese.

Parte E/F/G – Area Urbana - strada

Descrizione	Mq	€/Mq/anno	Stima
(E) Sup. Area Urbana Part. [REDACTED] (Quesito 7)	3175	€ 0,07	€ 222,25/anno
(F) Sup. Area Urbana Part. [REDACTED] (Quesito 7)	450	€ 0,07	€ 31,5/anno
(G) Sup. Area Urbana Part. [REDACTED] (Quesito 7)	352	€ 0,07	€ 24,64/anno
Giusto Valore Locativo			€ 278,39/anno
Indennità di occupazione			
Deprezzamento del 50% sul valore locativo			€ 139,19/anno

Il canone di locazione è stabilito in € 278,39/anno.

L'indennità di occupazione è stabilita in € 139,19/anno.

Lotto 4: **In risposta al Quesito n. 13**

allegati, 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 l'intero Lotto 4 il Certificato Storico di Residenza Anagrafica, di Stato Libero e di Stato di Famiglia e l'estratto per riassunto di matrimonio degli esecutati [REDACTED] nonché dei proprietari non esecutati B [REDACTED] (ALLEGATO 12).

Per quanto riguarda [REDACTED] e [REDACTED] dall'Estratto di Riassunto di Matrimonio è rilasciato dal Comune di Bucine in data [REDACTED] (ALLEGATO 12), che il debitore [REDACTED] si è sposato in data 1 [REDACTED] con la debitrice [REDACTED] in regime di comunione dei beni. Successivamente, in data [REDACTED] con atto Notaio [REDACTED] gli sposi hanno scelto il regime di separazione dei beni.

Per quanto riguarda [REDACTED] e [REDACTED] dall'Estratto di Riassunto di Matrimonio è rilasciato dal Comune di Bucine in data [REDACTED] (ALLEGATO 12), che il debitore [REDACTED] si è sposato in data [REDACTED] con la debitrice [REDACTED] in regime di comunione dei beni.



Successivamente, in data [REDACTED] con atto Notaio [REDACTED] gli sposi hanno scelto il regime di separazione dei beni.

Lotto 4: In risposta al Quesito n. 14

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

Nulla in proposito.



Lotto 4: 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 lo stato impiantistico dell'intera proprietà:

Parte A (abitazione Via [REDACTED] presenta la seguente serie di impianti:



Contatore gas metano



Contatore energia elettrica



Contatore acqua potabile



Impianto di trattamento degli scarichi reflui

Fossa biologica presente nel resede a comune



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





Impianti elettrici

Presenza di un personale contatore fornitura energia elettrica all'interno dell'ingresso della cantina, accessorio della Parte B.



Impianto idrico

Presenza di un personale contatore fornitura acqua potabile sul bordo del marciapiede sotto la recinzione del fabbricato nel fronte principale.



Impianto gas metano

Presenza di un personale contatore fornitura gas metano sul muro esterno di recinzione del fabbricato nel resede nei pressi dell'ingresso al box piano seminterrato Parte B



Impianto riscaldamento

Caldaia a gas metano autonomo con radiatori a parete in ghisa e alluminio



- Parte B (abitazione Via [REDACTED]

impianti:



[REDACTED] presenta la seguente serie di



Contatore gas metano



Contatore energia elettrica



Contatore acqua potabile



Impianto di trattamento degli scarichi reflui

Fossa biologica presente nel resede a comune



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





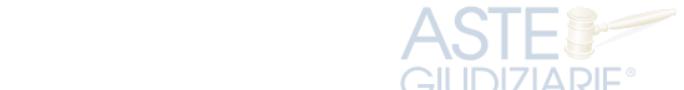
Impianti elettrici

Presenza di un personale contatore fornitura energia elettrica all'interno dell'ingresso della cantina, di proprietà.



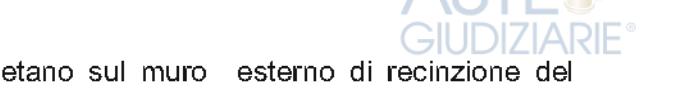
Impianto idrico

Presenza di un personale contatore fornitura acqua potabile sul bordo del marciapiede sotto la recinzione del fabbricato nel fronte principale.



Impianto gas metano

Presenza di un personale contatore fornitura gas metano sul muro esterno di recinzione del fabbricato nel resede nei pressi dell'ingresso al box piano seminterrato di proprietà.



Impianto riscaldamento

Caldaia a gas metano autonomo con radiatori a parete in ghisa e alluminio



Contatore gas metano



Contatore energia elettrica



Contatore acqua potabile





Impianto di trattamento degli scarichi reflui

Fossa biologica presente nel resede a comune

Impianti elettrici

Presenza di un personale contatore fornitura energia elettrica all'interno dell'ingresso della cantina, di proprietà.

Impianto idrico

Presenza di un personale contatore fornitura acqua potabile sul bordo del marciapiede sotto la recinzione del fabbricato nel fronte principale.

Impianto gas metano

Presenza di un personale contatore fornitura gas metano sul muro esterno di recinzione del fabbricato nel resede nei pressi dell'ingresso al box piano seminterrato di proprietà.



Impianto riscaldamento

Caldaia a gas metano autonomo con radiatori a parete in ghisa e alluminio.

- **Parte D** (Autorimessa Via [REDACTED] – sub. [REDACTED]) presenta la seguente serie di impianti:



Impianto energia elettrica
non autonomo



Impianto di trattamento degli scarichi reflui

Non dichiarata

Impianti elettrici

Condominiale non autonomo

Impianto idrico

Condominiale non autonomo

*
*
*
*
*
*
*
*
*
*
*





Parte E (Resede con Piscina Via [REDACTED]) presenta la seguente serie di impianti:



Impianto energia elettrica
non autonomo

Impianto di riscaldamento piscine
con caldaia a cas autonomo.
Contatore Gas non autonomo.



Impianto di trattamento degli scarichi reflui

Non dichiarata

Impianti elettrici

Condominiale non autonomo

Impianto idrico

Condominiale non autonomo



Parte F/G (Resede e strada con Piscina Via [REDACTED]) presenta la seguente serie di impianti:



Impianto di illuminazione comunale al momento dismesso





Per ripristinare l'illuminazione del resede e della strada occorre effettuare il distacco dell'impianto pubblico e di modificare l'impianto a favore di uno condominiale. La spesa ammonta a circa 5.000,00€ oltre alle spese del nuovo allaccio del contatore e gestione energia.

Lotto 4: 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 eseguitato (appartamento con garage e soffitta; villetta; ecc.) e comunque evitando eccessive frammentazioni in lotti (le quali possono anche determinare una perdita di valore del compendio). In ogni caso descriva le vie di accesso (pedonale e carraio) ai lotti (passaggio pedonale e/o carraio sugli altri lotti, o su beni di terzi) evitando la creazione di lotti interclusi e redigendo apposita planimetria esplicativa.

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

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 4 infatti il CTU ha provveduto a unire i due appartamenti con l'ufficio con l'autorimessa, con il resede, piazzale e con la strada insieme per evitare più possibilmente servizi di difficile gestione. La parte a comune è talmente vasta che sarebbe stato impossibile dichiararne l'esclusività. La parte eseguitata in tal maniera è la metà di tutto il lotto 4.

Lotto 4: 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 OMI (fonte: Agenzia delle Entrate).



La Parte E, F, G, Part. [REDACTED], Part. [REDACTED], catastalmente non godono 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.

Stesso procedimento viene associato alle particelle (terreno agricolo arborato – realmente strada asfaltata) part [REDACTED], Part [REDACTED]

Si ribadisce che tali proprietà sono soltanto per quota parte 1/2 (per metà) oggetto della presente procedura esecutiva.

Lotto 4 Parte A: I prezzi di vendita nel libero mercato (residenziale)

Il CTU interpreta il lotto come un insieme di unità immobiliari separate tra di loro ma condividenti gli stessi spazi sia che siano spazi a giardino con piscina che piazzali in asfalto. Il fabbricato principale viene suddiviso pertanto in tre lotti e verrà dato un valore anche al resede e ad ogni accessorio a comune .

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**.

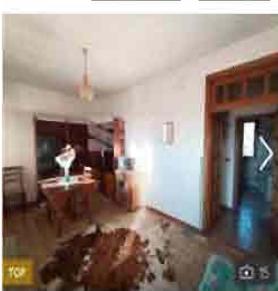
Al momento attuale, i prezzi in centro arrivano fino a 1850.00€/ mq e per le abitazioni di nuova costruzione a 2.560,00€/mq ma per la zona periferica di Bucine e senza particolare transito o attrattiva il prezzo può essere molto inferiore.



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

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 e matrimoni oltre ripostiglio e servizio finestato...



Casa Indipendente Bucine [324520]
Bucine (AR) - 5 lug alle 17:30

150.000 € [Visita guidata online](#)

85 mq 4 Locali 1 Bagno

AGENZIA **Homepal** [Mostra num.](#)

€ 1655,00/ mq

€ 1875,00/ mq

€ 1875,00/ mq



Casa Bi/Trifamiliare in Strada Provinciale 16
200 mq 8 locali € 240.000
Tutti da € 525/mese
Bucine zona centro, vendesi casa semindipendente, in bellissimo contesto vendiamo porzione di edificio storico

€ 1200,00 / mq

Casa Bi/Trifamiliare
125 mq 5 locali € 320.000
Tutti da € 700/mese
Bucine fraz. Levane nuova costruzione

€ 2560,00 / mq

Lotto 4 Parte C: **I prezzi di vendita nel libero mercato (ufficio)**

Dalla ricerca svolta presso le principali agenzie immobiliari della zona di Bucine è emerso che non c'è mercato di vendita di ufficio che e che il prezzo può variare ed equivalere ad un residenziale.

Lotto 4 Parte D: **I prezzi di vendita nel libero mercato (autorimessa)**

Dalla ricerca svolta presso le principali agenzie immobiliari della zona di Bucine è emerso che non c'è mercato di vendita di grandi autorimesse e che e che il prezzo è di circa 950.00€/mq.

Montevaccini zona gennaia vendesi box di recente costruzione, mq. 20,00, 2,70x9,30 alto soppalcato, libero subito vendita oltre mq. 1000.

€ 1000,00 / mq

A 6,8 km da Bucine - Centro Immobiliare Valdarno s.r.l. vende garage - in zona centrale vicino ai servizi al piano interrato e composto da un unico vano di mq. 28 (in esclusiva). [\[perdetta amministrativa\]](#)

€ 892,00 / mq





Lotto 4 Parte E/F/G: I prezzi di vendita nel libero mercato (Area Urbana e strada)

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 via di Montozzi, s.n.c., Bucine
8.000 €
1.800 m² Non edificabile
[Redacted]
[Redacted] Contatta [Redacted] 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. Comoda posizione.
[Redacted] Contatta [Redacted] Salva

€ 4.44 / mq

€ 4.33 / mq

€ 4.33 / mq

Lotto 4 – Parte A: Quotazioni OMI (residenziale)

Parte A/B/C/D – Parte Abitativa, ufficio e autorimessa

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 normale (il ctu valuta lo stato conservativo dell'abitazione presentante degrado sulle facciate esterne) è di **1.175,00€/mq** netto.

Per l'ufficio risulta invece di **990,00€/mq**.

Per l'autorimessa si prende la media tra il valore Box auto e quella di un magazzino e risulta di **737,00€/mq**

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 2							
Provincia: Firenze	Comuni: tutti	Fascia/zona: Città/centri urbani e vicini al centro	Codice di zona: II-1	Microroma catastale n.1	Tipologia prevalente: Abitazione civile	Destinazione: Residenziale	
Abitazione civile	NO-EDIFICABILE	1.000	1.950	3,0	4,0	12	
Abitazione civile	OTTIMALE	1.800	2.000	3,0	6,0	12	
Abitazione civile	NO-EDIFICABILE	670	2.000	3,0	3,0	12	
Abitazione civile	NOTABILE	670	800	3,0	4,0	12	
Ufficio/uffici	NO-EDIFICABILE	1.000	1.800	3,0	5,0	12	





Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 2

Provincia: AREZZO

Comune: BUONE

Fascia/zona Fiscale: ANTAZIONI "VIALE DI PUCCIO"

Codice di zona: II

Microzona catastale n. 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenza

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 2

Provincia: AREZZO

Comune: BUONE

Fascia/zona: Centrale/ABITATI DI LEVANE E BUONE

Codice di zona: II

Microzona catastale n. 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		
		Min	Max	Super
Urb	NORMALE	870	1150	

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		
		Min	Max	Super
Magazzini	NORMALE	580	820	
Rispetti	NORMALE	950	1350	

Lotto 4 Parte E/F/G : Quotazioni VAM (Area Urbana e strada)

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**. La strada anche se è accatastata come terreno agricolo arborato è comunque da considerarsi come resede del fabbricato.

TIPO DI COLTURA	REGIONI AGRARIE - VALORI MEDI PER ETTO ARROTTATO ESPRESI IN EURO						
	N. 1 Casentino	N. 2 Alto Tevere	N. 3 Colline Valdarno	N. 4 Valliberina	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	8.000,00	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
Colture 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
Colture in serra (3)	50.000,00	50.000,00	50.000,00	50.000,00	50.000,00	50.000,00	50.000,00
Vivai (4)	45.000,00	45.000,00	48.000,00	45.000,00	45.000,00	48.000,00	45.000,00
Fruteto 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	16.200,00	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.							
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
Ossigenatore di trito	3.000,00	3.000,00	4.000,00	3.000,00	4.000,00	4.000,00	4.000,00
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 cedro 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 (5)	1.500,00	1.500,00	1.500,00	1.500,00	1.500,00	1.500,00	1.500,00

Lotto 4 –Parte A/B -Stima del più probabile valore di mercato al mq (abitazioni via [REDACTED] e [REDACTED])

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:

€ 1.412,00 al metro quadrato

Lotto 4 Parte A/B:

Stima complessiva

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

(A) = Superficie commerciale (leggasi risposta al quesito 7)

(B) = valore aggiuntivo accessorio particolare



- (C) = Deprezzamento per l'ottenimento della conformità catastale (leggasi risposta quesito 9).
 (D) = Deprezzamento per l'ottenimento della conformità edilizia (leggasi risposta quesito 11).
 (E) = Deprezzamento per rimessa in pristino dei luoghi
 (F) = Deprezzamento per adeguamento tecnologico
 (G) = Deprezzamento per vendita forzata.

Il CTU ritiene che ***il più probabile valore di mercato del Lotto 4 – Parte A sia:***

€ 183.694,00

(in lettere: centoottantatremilaseicentonovantaquattro/00)

E che ***il più probabile prezzo di vendita all'asta del Lotto 4 – Parte A con dovuto arrotondamento sia:***

€ 156.150,00

(in lettere: centocinquantaseimilacentocinquanta/00)

Descrizione	Mq	€/Mq	Stima
(A) Sup. commerciale (Quesito 7)	137	€ 1.412,00	€ 193.444,00
<u>Somma parziale</u>			€ 193.444,00
C) deprezzamento per l'ottenimento della CONFORMITÀ CATASTALE		€	1.250,00
(D) Deprezzamento per l'ottenimento della conformità edilizia con ACCERTAMENTO DELLA CONFORMITÀ EDILIZIA		€	8.500,00
<u>STIMA del Valore di mercato dell'intera proprietà</u>		€	183.694,00
(G) Deprezzamento per vendita forzata	15%	€ 27.544,10	€ 27.544,10
<u>TOTALE PREZZO VENDITA ALL'ASTA</u>		€	156.139,90

Il CTU ritiene che ***il più probabile valore di mercato del Lotto 4 – Parte B:***

€ 283.158,00

(in lettere: duecentoottantatremilacentocinquantotto/00)

E che ***il più probabile prezzo di vendita all'asta del Lotto 4 – Parte B con dovuto arrotondamento:***

€ 240.700,00

(in lettere: duecentoquarantamila settecento/00)

Descrizione	Mq	€/Mq	Stima
(A) Sup. commerciale (Quesito 7)	209	€ 1.412,00	€ 295.108,00
<u>Somma parziale</u>			€ 295.108,00
C) deprezzamento per l'ottenimento della CONFORMITÀ CATASTALE		€	1.250,00

(D) Deprezzamento per l'ottenimento della conformità edilizia con ACCERTAMENTO DELLA CONFORMITÀ EDILIZIA	€	8.500,00
E) Deprezzamento per rimessa in pristino dei luoghi	€	2200.00
STIMA del Valore di mercato dell'intera proprietà		€ 283.158,00
(G) Deprezzamento per vendita forzata	15%	€ 42.473,70
TOTALE PREZZO VENDITA ALL'ASTA		€ 240.684,30

Lotto 4 –Parte C -Stima del più probabile valore di mercato al

Mq (ufficio Via [REDACTED])

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 ad uso ufficio pignorati è di:

€ 1.320,00 al metro quadrato

Lotto 4 Parte C:

Stima complessiva

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

- (A) = Superficie commerciale (leggasi risposta al quesito 7)
- (B) = valore aggiuntivo accessorio particolare
- (C) = Deprezzamento per l'ottenimento della conformità catastale (leggasi risposta quesito 9).
- (D) = Deprezzamento per l'ottenimento della conformità edilizia (leggasi risposta quesito 11)
- (E) = Deprezzamento per rimessa in pristino dei luoghi
- (F) = Deprezzamento per adeguamento tecnologico
- (G) = Deprezzamento per vendita forzata.

Il CTU ritiene che il più probabile valore di mercato **del Lotto 4 – Parte C** sia:

€ 123.320,00

(in lettere: centoventitremilatrecentoventi/00)

Il CTU ritiene che il prezzo di vendita all'asta **del Lotto 4 – Parte C** con dovuto arrotondamento sia:

€ 104.800,00

(in lettere: centoquattromilaottocento/00)

Descrizione	Mq	€/Mq	Stima
(A) Sup. commerciale (Quesito 7)	101	€ 1.320,00	€ 133.320,00
Somma parziale			€ 133.320,00
(D) Deprezzamento per l'ottenimento della conformità edilizia con ACCERTAMENTO DELLA CONFORMITÀ EDILIZIA		€ 8.500,00	
E) Deprezzamento per rimessa in pristino dei luoghi		€ 1.500,00	

STIMA del Valore di mercato dell'intera proprietà		€ 123.320,00
(G) Deprezzamento per vendita forzata	15%	€ 18.498,00
TOTALE PREZZO VENDITA ALL'ASTA		€ 104.822,00

Lotto 4 – Parte D -Stima del più probabile valore di mercato al Mq (Autorimessa Via [REDACTED] snc)

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 ad uso autorimessa pignorati è di:

€ 843,50 al metro quadrato

Lotto 4 Parte D:

Stima complessiva

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

- (A) = Superficie commerciale (leggasi risposta al quesito 7)
- (B) = valore aggiuntivo accessorio particolare
- (C) = Deprezzamento per l'ottenimento della conformità catastale (leggasi risposta quesito 9).
- (D) = Deprezzamento per l'ottenimento della conformità edilizia (leggasi risposta quesito 11)
- (E) = Deprezzamento per rimessa in pristino dei luoghi
- (F) = Deprezzamento per adeguamento tecnologico
- (G) = Deprezzamento per vendita forzata.

Il CTU ritiene che il più probabile valore di mercato **del Lotto 4 – Parte D** sia:

€ 258.365,00

(in lettere: duecentocinquantottomilatrecentosessantacinque/00)

Il CTU ritiene che il prezzo di vendita all'asta **del Lotto 4 – Parte D** con dovuto arrotondamento sia:

€ 219.600,00

(in lettere: duecentodiciannovemilaseicento/00)

Descrizione	Mq	€/Mq	Stima
(A) Sup. commerciale (Quesito 7)	390	€ 843,50	€ 328.966,00
Somma parziale			€ 328.965,00
C) deprezzamento per l'ottenimento della CONFORMITÀ CATASTALE		€ 2.500,00	
(D) Deprezzamento per l'ottenimento della conformità edilizia con ACCERTAMENTO DELLA CONFORMITÀ EDILIZIA		€ 7.500,00	
E) Deprezzamento per rimessa in pristino dei luoghi		€ 60.600,00	
STIMA del Valore di mercato dell'intera proprietà			€ 258.365,00
(G) Deprezzamento per vendita forzata	15%	€ 38.754,75	€ 38.754,75
TOTALE PREZZO VENDITA ALL'ASTA			€ 219.610,25



Lotto 3 – Parte E/F/G : 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, piscina, resede, piazzale e strada) pignorati è di:

€ 6.25 al metro quadrato

Lotto 4 Parte D:

Stima complessiva

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

- (A) = Superficie commerciale (leggasi risposta al quesito 7)
- (B) = valore aggiuntivo accessorio particolare
- (C) = Deprezzamento per l'ottenimento della conformità catastale (leggasi risposta quesito 9).
- (D) = Deprezzamento per l'ottenimento della conformità edilizia (leggasi risposta quesito 11)
- (E) = Deprezzamento per rimessa in pristino dei luoghi
- (F) = Deprezzamento per adeguamento tecnologico
- (G) = Deprezzamento per vendita forzata.

Il CTU ritiene che il più probabile valore di mercato del **Lotto 4 – Parte E/F/G** sia:

€ 23.114,25

(in lettere: ventitremilacentoquattordici/25)

Il CTU ritiene che il prezzo di vendita all'asta del **Lotto 4 – Parte E/F/G** con dovuto arrotondamento sia:

€ 19.650,00

(in lettere: diciannovemilaseicentocinquanta/00)

Descrizione	Mq	€/Mq	Stima
(A) Sup. commerciale Part. [REDACTED] (Quesito 7)	3175	€ 6.25	€ 19.843,75
(A) Sup. commerciale Part. [REDACTED] (Quesito 7)	450	€ 6.25	€ 2.812,50
(A) Sup. commerciale Part. [REDACTED] (Quesito 7)	345	€ 6.25	€ 2.156,25
(A) Sup. commerciale Part. [REDACTED] (Quesito 7)	7	€ 6.25	€ 43,75
Somma parziale			€ 24.856,25
B) valore aggiuntivo accessorio particolare: piscina			€ 60.000,00
C) deprezzamento per l'ottenimento della CONFORMITÀ CATASTALE			€ 4000.00
(D) Deprezzamento per l'ottenimento della conformità edilizia con ACCERTAMENTO DELLA CONFORMITÀ EDILIZIA			€ 3000.00
E) Deprezzamento per rimessa in pristino dei luoghi			€ 14.262.00
(F) = Deprezzamento per adeguamento tecnologico			€ 40.480.00

<u>STIMA del Valore di mercato dell'intera proprietà</u>		€ <u>23.114,25</u>	
(G) Deprezzamento per vendita forzata	15%	€ 3.467,13	€ 3.467,13
<u>TOTALE PREZZO VENDITA ALL'ASTA</u>		€ <u>19.647,11</u>	

CONCLUDENDO:

Lotto4 –Parte A+ Parte B+Parte C + Parte D+Parte E +Parte F +Parte G: intero LOTTO 4

Stima del più probabile valore di mercato LOTTO 4

Parte A – Foglio 22, part. [REDACTED] (abitazione)	Valore di Mercato € 183.694,00 Prezzo d'asta € 156.150,00
Parte B – Foglio 22, part.3 [REDACTED] (abitazione)	Valore di Mercato € 283.158,00 Prezzo d'asta € 240.700,00
Parte C – Foglio 22, part. [REDACTED] Sub [REDACTED] (Ufficio)	Valore di Mercato € 123.320,00 Prezzo d'asta € 104.800,00
Parte D – Foglio 22, part. [REDACTED] Sub [REDACTED] (Autorimessa)	Valore di Mercato € 258.365,00 Prezzo d'asta € 219.600,00
Parte E/F/G – Foglio 22, part. [REDACTED], Part. [REDACTED], Part. [REDACTED] e Part. [REDACTED] Resede a comune, piazzali e strada)	Valore di Mercato € 23.114,25 Prezzo d'asta € 19.650,00
TOTALE VALORE DI MERCATO	€ 871.651,25
VALORE RIBASSO D'ASTA	€ 130.474,68
TOTALE PREZZO DI VENDITA ALL'ASTA arrotondato	€ 740.900,00

Il sottoscritto c.t.u. ritiene che il più probabile valore di mercato dell'intero LOTTO 4 sia::

€ 871.651,25

(in lettere: ottocentisettantunomilaseicentocinquantuno/25)

E ritiene che il più probabile prezzo di vendita all'Asta dell'intero LOTTO 4 sia (con arrotondamento) di:

€ 740.900,00

(in lettere: settecentoquarantamilaovecento/00)

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Lotto 4:

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 4 Parte A/B/C/D risulta gravato da formalità pregiudizievoli da iscrizione del [REDACTED]
particolare [REDACTED] per un Atto giudiziario del Tribunale di Arezzo in data [REDACTED] Repertorio [REDACTED]
per ipoteca giudiziale decreto giudiziale (**ALLEGATO 40**).

Le proprietà immobiliari (e impliciti beni comuni non censibili) di cui

- Parte A – NCEU di Bucine F.22, part [REDACTED]
- Parte B – NCEU di Bucine F.22, part [REDACTED]
- Parte C – NCEU di Bucine F.22, part [REDACTED]
- Parte D – NCEU di Bucine F.22, part [REDACTED]

sono oggetto di ipoteca non solo per Gli esecutati della presente procedimento esecutivo ([REDACTED]) ma anche per gli altri due proprietari ([REDACTED]).

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

Dalla tabella in basso si può osservare che la quota pignorata del Lotto 4 è stimata in:

€ 370.450,00

(in lettere: trecentosettantamilaquattrocentocinquanta/00)

	Quota di proprietà	Valore stimato	Valore della singola quota di proprietà
[REDACTED] (esecutato)	Part. [REDACTED] (Quota 1/4) Part. [REDACTED] (Quota 1/4) Part. [REDACTED] (Quota 1/2)	€ 740.900,00	€ 185.235,00
[REDACTED] (esecutato)	Part. [REDACTED] (Quota 1/4) Part. [REDACTED] (Quota 1/4)	€ 740.900,00	€ 185.215,00

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®
217



	Quota di proprietà	Valore stimato	Valore della singola quota di proprietà
(NON eseguito)	Part. [REDACTED] (Quota 1/4) Part. [REDACTED] (Quota 1/2)	€ 740.900,00	€ 184.776,80
(NON eseguito)	Part. [REDACTED] (Quota 1/4)	€ 740.900,00	€ 184.756,80
	Part. [REDACTED] (Quota 1/2)		€ 916,40
Somma valore U.I. eseguita			€ 370.450,00



Lotto 4: **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 4: **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 ai quesiti 11 e 17 (Parte F) e come richiesto indica il valore dell'Area Urbana dove si trova la sema al netto dei costi di demolizione.

Descrizione	Mq	€/Mq	Stima
(A) Sup. commerciale Sub. [REDACTED]	450 mq	€6,25/mq	€ 2.812,50
Deprezzamento demolizione sema			€ 8190,00
TOTALE valore richiesto (negativo)			€ - 5.378,00



*
*
*
*
*
*
*
*
*
*
*



INTEGRAZIONE AL LOTTO 4: DIVISIONE IN NATURA

**Lotto 4: In risposta al Quesito di cui in udienza del
27/03/2024**

QUESITO:

a seguito di udienza tenutasi il giorno 27 marzo 2024, il giudice Dott.ssa Elisabetta Rodinò di Miglione ha disposto l'integrazione alla perizia al fine di verificare se il LOTTO 4 è divisibile in natura secondo quanto disposto in parte motivata.

Tale domanda deriva dal deposito del 27/03/2024 della nota da parte della Quota Parte Non Esecutata Signori [REDACTED] e [REDACTED] rappresentati dall'Avv. [REDACTED] richiedenti

"...1) attesa la possibilità di separazione della quota si inasta a ciò che il sig.re Giudice voglia disporre con provvedimento la separazione dei beni con assegnazione al debitore esecutato della porzione materiale del bene, corrispondente al valore della quota pignorata. E per l'effetto dare atto che la esecuzione si concentra sulla porzione di bene assegnata in via esclusiva alla parte debitrice.

2) in via subordinata ove fosse ritenuto che non vi fosse possibilità di separazione e che non vi sono serie prospettive di vendita della quota a prezzo di mercato, voglia disporre seguito al giudizio di divisione endoesecutivo individuando l'oggetto dell'espropriazione forzata che potrà essere alienato coattivamente."

In risposta al Quesito del 27/03/2024, il sottoscritto c.t.u. procede a riassumere la consistenza del LOTTO 4 per andare a definire la divisibilità in natura come richiesto.

Lotto 4: COMPOSIZIONE DEL LOTTO 4

Il Lotto 4 è composto principalmente da un fabbricato dove si collocano due abitazioni e un ufficio e in un corpo distaccato da un'ampia autorimessa all'interno del resede a comune a tutti i fabbricati. Nel resede a comune si trova un'ampia piscina dismessa (non accatastata). All'edificio principale si accede da una 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 [REDACTED] di [REDACTED]).

L'intero Lotto 4 è per metà parte (1/2) di proprietà degli esecutati [REDACTED] e [REDACTED].

I signori [REDACTED] sono comproprietari per l'altra metà della consistenza degli edifici e del resede a comune dei fabbricati e cioè hanno ciascuno di essi la quota di 1/4 dell'appartamento - Parte A (Part. [REDACTED]), dell'appartamento - Parte B (Part. [REDACTED]), dell'ufficio - Parte C (Part. [REDACTED]), dell'autorimessa - Parte D (Part. [REDACTED]).

Il sig. [REDACTED] è proprietario della metà parte (1/2) della particella [REDACTED] (piazzale con serra) e proprietario di metà parte (1/2) della particella [REDACTED], piccola porzione di strada.

La particella [REDACTED] invece è per la quota di 1/4 di [REDACTED], per 1/4 di [REDACTED] ed stata recentemente acquistata per la restante metà quota (1/2) dal sig. [REDACTED] dai signori [REDACTED] e [REDACTED] con Atto Notaio [REDACTED] di Montevarchi il [REDACTED]



Rep. [REDACTED] Raccolta [REDACTED] e trascritto presso la Conservatoria di Arezzo il 31/10/2023 al particolare [REDACTED] (ALLEGATO 49).

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

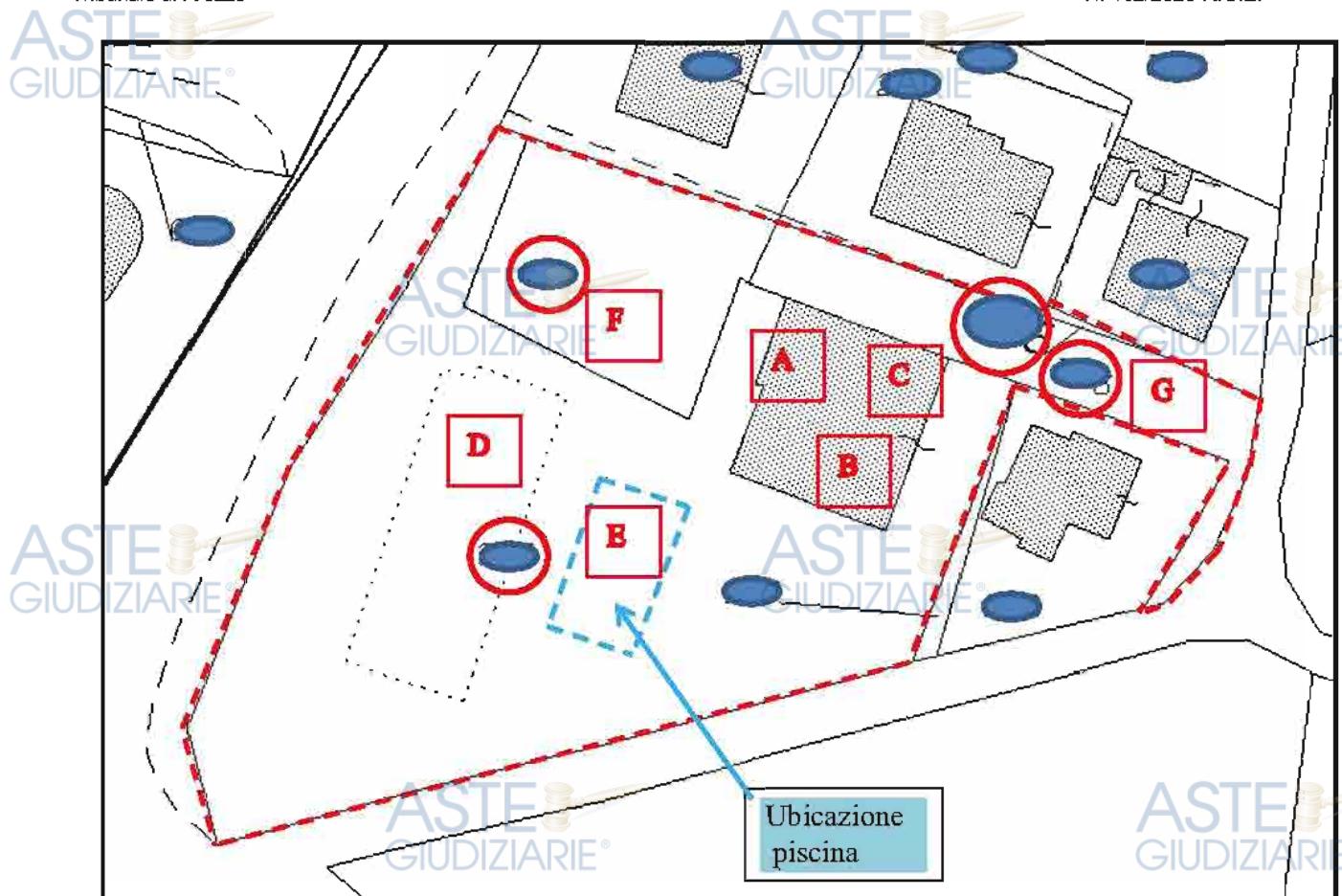
suddivisione LOTTO 4	Individuazione catastale	uso	proprietà
Parte A Via [REDACTED]	F.22, Part. [REDACTED]	Abitazione (A/2) (porzione di fabbricato residenziale)	[REDACTED]
Parte B Via [REDACTED]	F.22, Part. [REDACTED]	Abitazione (A/2) (porzione di fabbricato residenziale)	[REDACTED]
Parte C Via [REDACTED]	F.22, Part. [REDACTED]	Ufficio (A/10) (porzione di fabbricato residenziale)	[REDACTED]
Parte D	F.22, Part. [REDACTED]	Autorimessa (C/6) semi-interrata	[REDACTED]
Parte E Via [REDACTED]	F.22, Part. [REDACTED] BCNC – bene comune non censibile alla part. (totale dei subaltri) [REDACTED]	Resede con giardino, piscina, vialetti, piazzale, accessi a comune della particella [REDACTED]	[REDACTED]
Parte F Via [REDACTED]	F.22, Part. [REDACTED] AREA URBANA	Piazzale con serra	[REDACTED]
Parte G	F.22, Part. [REDACTED] terreni-seminativo uso	Strada di accesso con cancello carrabile e pedonale	[REDACTED]
	F.22, Part. [REDACTED] terreni-seminativo arborato uso	Piccola porzione di strada esterna al cancello	[REDACTED]

Il CTU allega alla presente (ALLEGATO 31 e ALLEGATO 50) inerente l'intera documentazione catastale composta da:

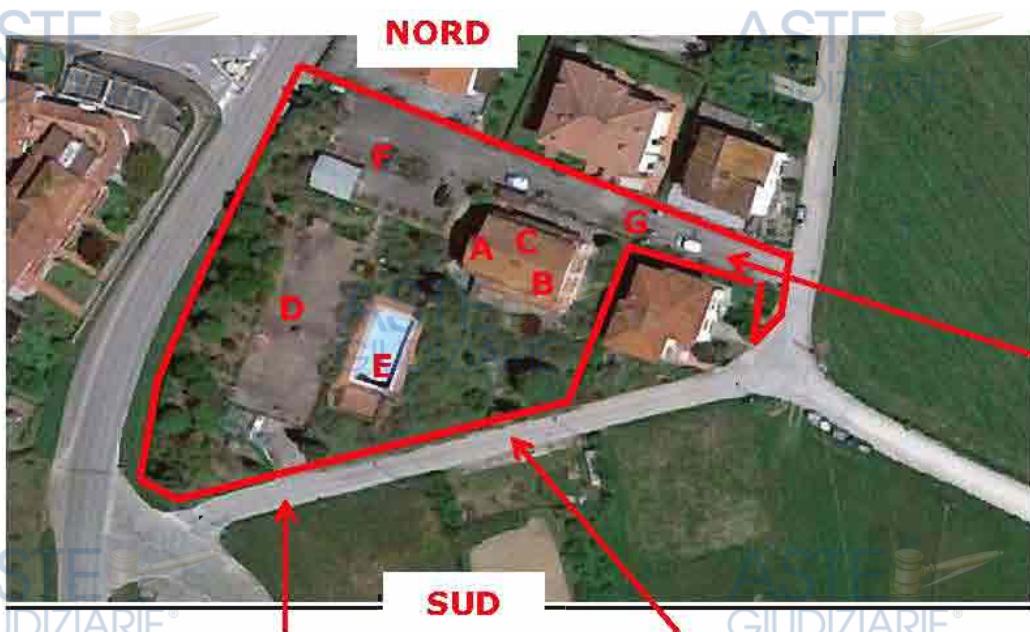
- n° 1 mappa catastale;
- n° 2 Elenco subaltri
- n° 1 Elaborato planimetrico;
- n° 4 Planimetrie catastali;
- n° 12 Visure storiche dei fabbricati e dei terreni;

*
*
*
*
*
*





Stralcio di mappa catastale (figure non in scala)



Accesso principale ai Civici █ /A-B-C e servitù di passo civici █
█

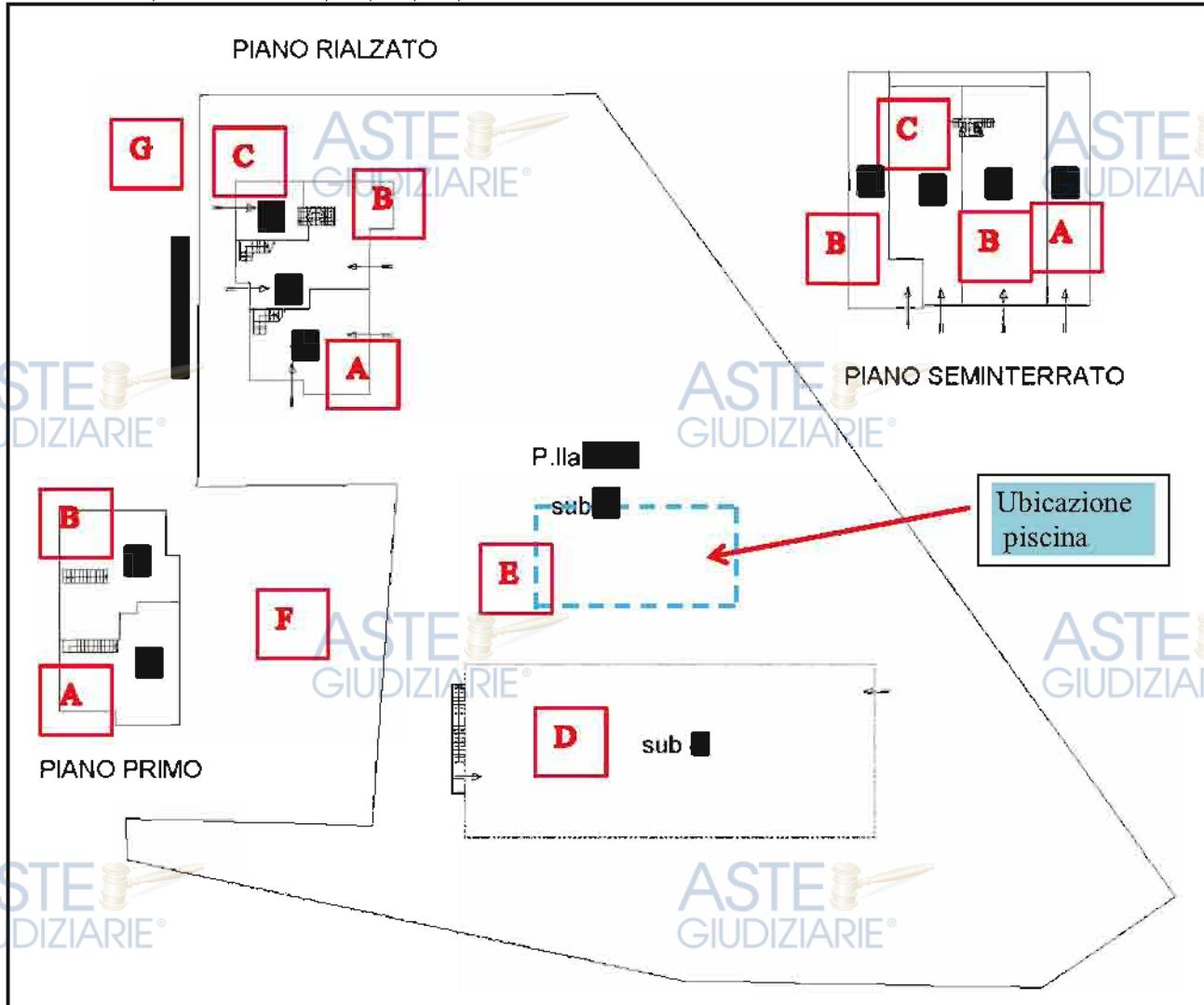
Accesso autorimessa

Accesso pedonale secondario Civico █





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



(figure non in scala)

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNAZI

Comune	Sezione	Foglio	Particella	Tipo mappata	det
BUCINE		22	[REDACTED]		

Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	Piani	Scala	Int.	DESCRIZIONE
1	[REDACTED]	[REDACTED]	T			B.C.N.C. (RESEDE COMUNE AI S [REDACTED])
8	[REDACTED]	[REDACTED]	S1			GARAGE AL PIANO SEMINTERRATO
9	[REDACTED]	[REDACTED]	S1-T			UFFICIO AL PIANO SEMINTERRATO E TERRA
10	[REDACTED]	[REDACTED]	S1-T - 1			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE AL PIANO SEMINTERRATO, TERRA E PRIMO
11	[REDACTED]	[REDACTED]	S1-T - 1			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE AL PIANO SEMINTERRATO, TERRA E PRIMO

*

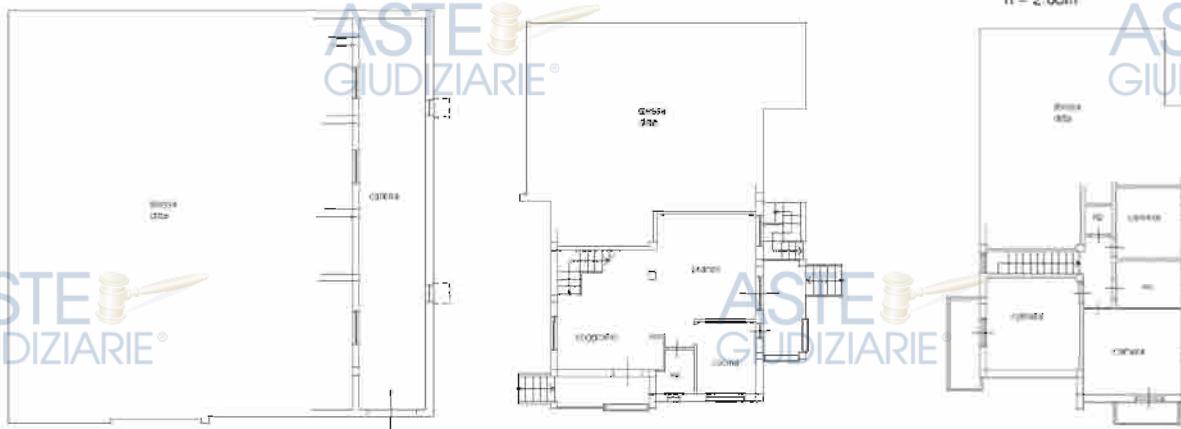


**LOTTO 4 – PARTE A - via [REDACTED]
Stralcio di PLANIMETRIA CATASTALE PART. [REDACTED], SUB [REDACTED]**

PIANO SEMINTERRATO
 $h = 2.90m$

PIANO RIALZATO
 $h = 2.80m$

PIANO PRIMO
 $h = 2.80m$



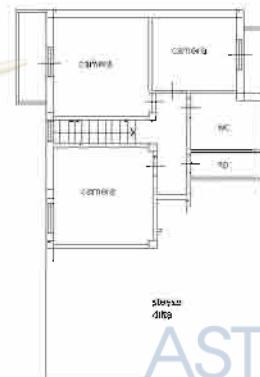
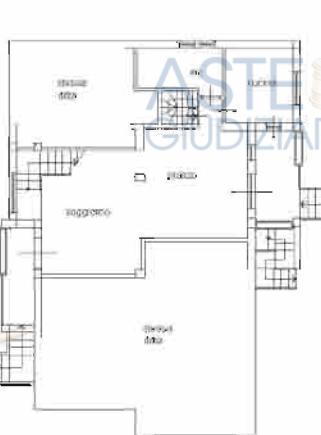
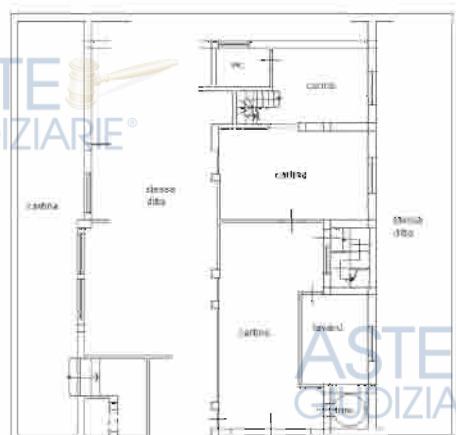
(figure non in scala)

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

PIANO SEMINTERRATO
 $h = 2.90m$

PIANO RIALZATO
 $h = 2.80m$

PIANO PRIMO
 $h = 2.80m$



(figure non in scala)



*
*
*
*
*
*
*
*

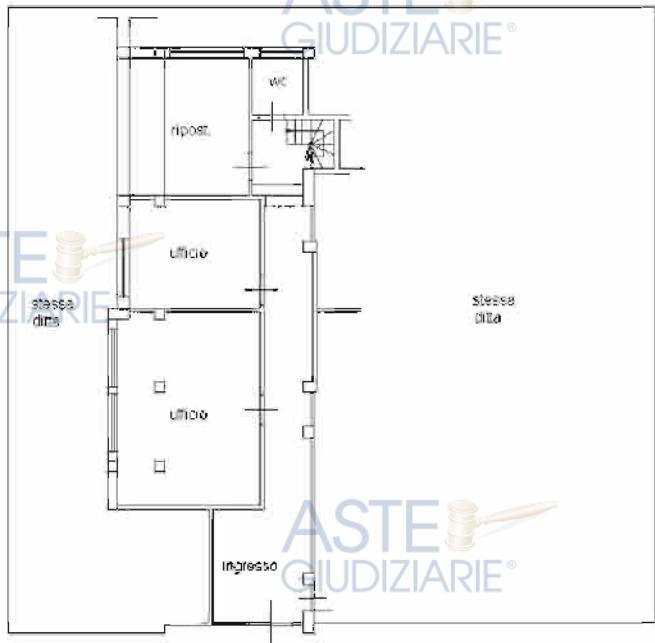




**LOTTO 4 – PARTE C – via [REDACTED]
Stralcio di PLANIMETRIA CATASTALE PART. [REDACTED], SUB [REDACTED]**

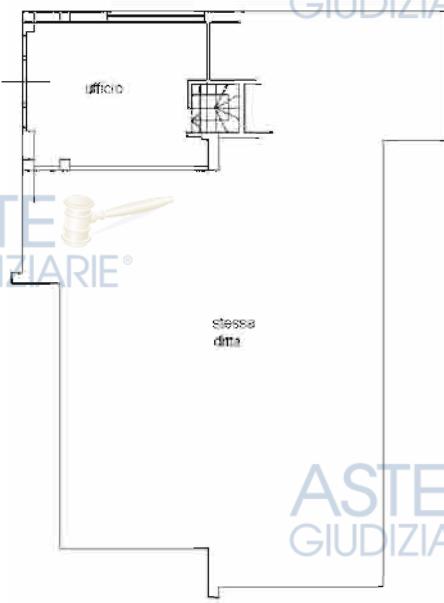
PIANO SEMINTERRATO

$h = 2.90m$



PIANO RIALZATO

$h = 2.80m$



(figure non in scala)



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

PIANO SEMINTERRATO

$H = 3.50 mt.$



(figure non in scala)

*
*
*
*

L'esperto dichiara che il Lotto 4 è comodamente divisibile per quanto riguarda i fabbricati individuati nella Parte A, Parte B, Parte C e Parte D ma che le Parti E/F/G non possano essere divisibili fisicamente o acquisite da un solo proprietario in quanto, per l'uso consolidato di detti beni ad utilizzo comune o condominiale, verrebbero a verificarsi pregiudizi per il valore dei beni facenti parte della massa totale. Infatti con il frazionamento dell'area a comune (giardino con piscina), del piazzale e della strada o con l'attribuzione di detti beni ad un solo proprietario si costituirebbero numerose servitù o impedimenti fisici all'accesso stesso ai beni.

L'esperto ricorda per altro che il terreno che individua la strada di accesso, la particella 275, non è più nella disponibili

tà dei signori [REDACTED] e [REDACTED] a favore del signor [REDACTED] sebbene il terreno sia stato venduto "con ogni accessorio, dipendenza e pertinenza, usi e servitù attive e passive esistenti, nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano".

Infatti l'esperto per procedere alla misurazione della divisione in natura del Lotto 4, dalla intera massa dei beni che compongono il lotto, estrae la Parte E/F/G che corrisponde al giardino condominiale con piscina, al piazzale e ai due tratti di strada.

L'esperto puntualizza che tutti gli impianti elettrici, nella fattispecie i contatori elettrici delle varie unità immobiliari, in breve la Parte A, la Parte B e la Parte C e la Parte D, hanno in comune un locale tecnologico posizionato all'ingresso (internamente) della cantina della Parte B dove sono installati i contatori sorgenti dell'allacciamento alla corrente elettrica.

Perciò al fine di rendere anche tecnologicamente indipendenti le 4 unità edilizie (Parte A, Parte B, Parte C e Parte D) è necessario effettuare delle modifiche all'impianto elettrico e posizionare i contatori all'esterno della cantina della parte B utilizzando a piacimento gli spazi del resede condominiale.



Ingresso cantina Parte B,
Abitazione Part. [REDACTED]



Contatori energia elettrica

L'esperto riassume la stima del più probabile valore di mercato e di prezzo di vendita all'asta del LOTTO 4 con la seguente tabella di cui ampiamente si è trattato nell'analisi dell'intero Lotto 4:

Parte A – Foglio 22, part. [REDACTED] Sub [REDACTED] (abitazione)	Valore di Mercato € 183.694,00 Prezzo d'asta € 156.150,00
Parte B – Foglio 22, part. [REDACTED], Sub [REDACTED] (abitazione)	Valore di Mercato € 283.158,00 Prezzo d'asta € 240.700,00
Parte C – Foglio 22, part. [REDACTED], Sub [REDACTED] (Ufficio)	Valore di Mercato € 123.320,00 Prezzo d'asta € 104.800,00



Parte D – Foglio [REDACTED], part. [REDACTED] Sub [REDACTED] (Autorimessa)	Valore di Mercato € 258.365,00 Prezzo d'asta € 219.600,00
Parte E/F/G – Foglio [REDACTED], part. [REDACTED] Sub [REDACTED] Part. [REDACTED], Part. [REDACTED] e Part. [REDACTED] (Resede a comune, piazzali e strada)	Valore di Mercato € 23.114,25 Prezzo d'asta € 19.650,00
TOTALE VALORE DI MERCATO	€ 871.651,25
VALORE RIBASSO D'ASTA	€ 130.474,68
TOTALE PREZZO DI VENDITA ALL'ASTA arrotondato	€ 740.900,00

Il CTU ritiene che il più probabile prezzo di vendita all'Asta dell'intero LOTTO 4 sia (con arrotondamento) di:

€ 740.900,00

(in lettere: settecentoquarantamilaovecento/00)

Dalla tabella in basso si può osservare che la **quota pignorata del Lotto 4 è stimata in:**

€ 370.450,00

(in lettere: trecentosettantamilaquattrocentocinquanta/00)

Al fine della divisione in natura del Lotto 4, nella tabella si definiscono anche le quote di valore (prezzo di vendita all'asta) delle altre quote di proprietà.

	Quota di proprietà	Valore stimato	Valore della singola quota di proprietà
[REDACTED] (esecutato)	Part. [REDACTED] (Quota 1/4) Part. [REDACTED] (Quota 1/4) Part. [REDACTED] (Quota 1/2) Part. [REDACTED] (Quota 1/4) Part. [REDACTED] (Quota 1/4)	€ 740.900,00	€ 185.235,00
[REDACTED] A (esecutato)	Part. [REDACTED] (Quota 1/4) Part. [REDACTED] (Quota 1/2)	€ 740.900,00	€ 185.215,00
[REDACTED] (NON esecutato)	Part. [REDACTED] (Quota 1/4) Part. [REDACTED] (Quota 1/2)	€ 740.900,00	€ 184.776,80
[REDACTED] (NON esecutato)	Part. [REDACTED] Sub [REDACTED] (Quota 1/4)	€ 740.900,00	€ 184.756,80



	Quota di proprietà	Valore stimato	Valore della singola quota di proprietà
	Part. 275 (Quota ½)		€ 916,40
Somma valore U.I. eseguitata			€ 370.450,00

Il valore complessivo dei beni posseduti dai signori [REDACTED] insieme a [REDACTED] pro quota sulle unità immobiliari oggetto di esecuzione è la presente:

suddivisione LOTTO 4	Individuazione catastale	proprietà	Prezzo di vendita all'asta pro quota
Parte A Via [REDACTED]	F.22, Part. [REDACTED]	[REDACTED]	€ 39.037,50 ciascun proprietario
Parte B Via [REDACTED]	F.22, Part. [REDACTED]	[REDACTED]	€ 60.175,00 ciascun proprietario
Parte C Via [REDACTED]	F.22, Part. [REDACTED]	[REDACTED]	€ 26.200,00 ciascun proprietario
Parte D	F.22, Part. [REDACTED]	[REDACTED]	€ 54.900,00 ciascun proprietario
Parte E Via [REDACTED]	F.22, Part. [REDACTED] BCNC – bene comune non censibile alla part. [REDACTED] (totale dei subalterni) [REDACTED]	BCNC	€ 4.444,44 ciascun proprietario
Parte F Via [REDACTED]	F.22, Part. [REDACTED] AREA URBANA	[REDACTED]	
Parte G	F.22, Part. [REDACTED] terreni – uso seminativo	[REDACTED]	[REDACTED]
	F.22, Part. [REDACTED] terreni – uso seminativo arborato	[REDACTED]	[REDACTED]

Il valore complessivo di [REDACTED] su Parte A+Parte B+Parte C+Parte D = € 180312,50

Il valore complessivo di [REDACTED] su Parte A+Parte B+Parte C+Parte D = € 180312,50

Il Valore complessivo dei coniugi [REDACTED] su Parte A+ Parte B+ Parte C+ Parte D = € 360.625,00



DIVISIONE IN NATURA del Lotto 4:

Chiedendo i signori [REDACTED] l'assegnazione dell'intera proprietà dell'appartamento ubicato in Via [REDACTED] e censito al catasto fabbricati al Foglio 22, part. [REDACTED] Sub. [REDACTED] e nominato nella presente relazione come "Parte A" del valore di prezzo di vendita all'asta € 156.150,00, il sottoscritto esperto ritiene equilibrata l'assegnazione dell'autorimessa seminterrata censita al catasto fabbricati al Foglio 22, part. [REDACTED], Sub. [REDACTED] e nominata nella presente relazione come "Parte D" del valore di prezzo di vendita all'asta € 219.600,00.

Divisione in natura:	valore di prezzo di vendita all'asta
Brocci Siro e Mafucci Maria	
Parte C	€ 240.700,00
Parte B	€ 104.800,00
Totale (oltre le parti a comune)	€ 345.500,00
Brocci Siro e Mafucci Maria	
Parte A	€ 156.150,00
Parte D	€ 219.600,00
Totale (oltre le parti a comune)	€ 375.750,00
Capacità potenziale Brocci Siro e Mafucci Maria	€ 360.625,00
Rimborso al debitore	€ 375.750,00 - € 360.625,00 = € 15.125,00

L'esperto dichiara che il Lotto 4 è divisibile in natura con l'assegnazione ai signori [REDACTED] della piena proprietà dell'appartamento ubicato in Via [REDACTED] e censito al catasto fabbricati al Foglio 22, part. [REDACTED] Sub. [REDACTED] e nominato nella presente relazione come "Parte A" e dell'assegnazione dell'autorimessa seminterrata censita al catasto fabbricati al Foglio 22, part. [REDACTED] Sub. [REDACTED] e nominata nella presente relazione come "Parte D".

Il valore complessivo è di € 375.750,00 ed è maggiore di quanto posseduto dai richiedenti pertanto dovrà essere versato il rimborso al debitore di € 15.125,00.

L'esperto ricorda che tutte le aree a comune (Part. [REDACTED] sub. [REDACTED] Part. [REDACTED], Part. [REDACTED]) dovranno rimanere a comune e che l'uso/servitù della Part. [REDACTED] rimarrà inalterato.

Dovranno essere effettuate comunque opere impiantistiche ed edili per la diversa collocazione dei contatori di energia elettrica.

* * * * *

ASTE
GIUDIZIARIE®

**ASTE
GIUDIZIARIE®**

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

ASTE
GIUDIZIARIE®
228



AVVISO ALLE PARTI



La presente relazione è inviata tramite PEC e/o posta ordinaria e/o e-Mail a:

Debitori esecutati (invia tramite e-Mail e/o posta raccomandata con ricevuta a.r.) e/o presso il loro Legale difensore, se nominato

Legale difensore del creditore procedente.

Legale difensore del creditore intervenuto.

Si comunica alle Parti costituite che eventuali osservazioni alla presente Perizia dovranno essere trasmesse al sottoscritto c.t.u. entro i termini fissati per legge, all'indirizzo di posta elettronica certificata (PEC) che è il seguente: sara.tanganelli@archiworldpec.it.

Tutto quanto sopra a disimpegno dell'incarico conferitomi.

Arezzo, 25/10/2024

Il c.t.u. nominato Esperto

Dott. Arch. Sara Tanganelli



TABELLA ALLEGATI PER IL LOTTO 1

ELENCO ALLEGATI per il LOTTO 1	
ALLEGATO n.	Descrizione sintetica dell'allegato
1	LOTTO 1: Atto di Compravendita del [REDACTED]
2	LOTTO 1: Doc. Catastale
3	LOTTO 1: Ultimo progetto approvato C.E. [REDACTED] + abitabilità
4	LOTTO 1: ATTO CONVENZIONE NOTAIO [REDACTED]
5	LOTTO 1: determina di svincolo_0 [REDACTED]
6	LOTTO 1, 3, 4: Ispezione ipotecaria [REDACTED]
7	LOTTO 1, 2, 3, 4: Ipoteca giudiziale Tribunale Lucca
8	LOTTO 1, 2, 3, 4: Pignoramento immobiliare [REDACTED]
9	LOTTO 1: Doc. Condominiale Via [REDACTED] Lotto 20
10	LOTTO 1: Richiesta Autorizzazione e Voltura Catastale
11	LOTTO 1: Regolamento Urbanistico
12	LOTTO 1,3,4: Estratto riassunto di Matrimonio [REDACTED]
45	LOTTO 4: Iscrizione ipoteca giudiziale 18.12.2013 - [REDACTED]
47	Lotto 1,2,3,4 – Decreto Ingiuntivo [REDACTED]
48	LOTTO 1: Determinazione n° [REDACTED] (prezzo massimo di cessione)





TABELLA ALLEGATI PER IL LOTTO 2

ELENCO ALLEGATI per il LOTTO 2	
ALLEGATO n.	Descrizione sintetica dell'allegato
7	LOTTO 1, 2, 3, 4: Ipoteca giudiziale Tribunale Lucca
8	LOTTO 1, 2, 3, 4: Pignoramento immobiliare [REDACTED]
13	LOTTO 2: Doc. catastale
14	LOTTO 2: Atto Compravendita Notaio [REDACTED]
15	LOTTO 2: Atto Compravendita Notaio [REDACTED]
16	LOTTO 2: pratica edilizia pozzo [REDACTED]
17	LOTTO 2: scrittura privata costituzione diritti reali a titolo oneroso [REDACTED] servitù passo
18	LOTTO 2: scrittura privata costituzione diritti reali a titolo oneroso [REDACTED]
19	LOTTO 2: certificato di destinazione urbanistica
20	LOTTO 2,3: certificato di stato libero + Estratto di Riassunto di Matrimonio [REDACTED]
21	LOTTO 2: ispezione ipotecaria [REDACTED]
45	LOTTO 4: Iscrizione ipoteca giudiziale 1 [REDACTED]
46	Lotto 2; D.L. 108.2021 di conversione D.L. 77.2021 - art. 22 bis
47	Lotto 1,2,3,4 – Decreto Ingiuntivo [REDACTED] Rep. [REDACTED]

TABELLA ALLEGATI PER IL LOTTO 3

ELENCO ALLEGATI per il LOTTO 3	
ALLEGATO n.	Descrizione sintetica dell'allegato
22	LOTTO 3: Scrittura privata di divisione e compravendita Notaio [REDACTED]



ELENCO ALLEGATI per il LOTTO 3

23	LOTTO 3: Scrittura privata di servitù acqua Notaio [REDACTED]
24	LOTTO 3,4: Atto Compravendita Notaio [REDACTED]
25	LOTTO 3,4: Atto Compravendita Notaio [REDACTED]
26	LOTTO 3,4: Atto Compravendita Notaio [REDACTED]
27	LOTTO 3,4: Atto di Devoluzione, Decreto Ministro dell'interno del [REDACTED]
28	LOTTO 3: Doc. catastale
29	LOTTO 3: Abitabilità n° [REDACTED] +ultimo progetto approvato Pratica n° [REDACTED] variante alla C.E. n° [REDACTED]
30	LOTTO 3: ispezione Ipotecaria- Iscrizioni e Trascrizioni
19	LOTTO 2: certificato di destinazione urbanistica
20	LOTTO 2,3: certificato di stato libero +Estratto di Riassunto di Matrimonio ([REDACTED])
12	LOTTO 1,3,4: Estratto riassunto di Matrimonio [REDACTED]
45	LOTTO 4: Iscrizione ipoteca giudiziale [REDACTED]
47	Lotto 1,2,3,4 – Decreto ingiuntivo [REDACTED] del [REDACTED] rg [REDACTED] Rep. [REDACTED] del [REDACTED]

TABELLA ALLEGATI PER IL LOTTO 4

ELENCO ALLEGATI per il LOTTO 4	
ALLEGATO n.	Descrizione sintetica dell'allegato
31	LOTTO 4: Doc. catastale
32	LOTTO 4: Ultimo progetto approvato - 1° Variante del [REDACTED] a C.E. [REDACTED] (2abitazioni e ufficio)
33	LOTTO4: Ultimo progetto approvato - Certificato di Conformità del [REDACTED] Prot. 1 [REDACTED] con variante in corso d'opera alla DIA [REDACTED] Pratica edilizia [REDACTED] (1 abitazione e ufficio)
34	LOTTO 4: Ultimo progetto concessionato PRAT. [REDACTED] (variante garage interrato)
35	LOTTO 4: Ultimo progetto concessionato Conc. Edilizia [REDACTED] (piscina)

ELENCO ALLEGATI per il LOTTO 4

36	LOTTO 4: Ultima pratica concessonata pratica [REDACTED] (cancello su strada + ricorso TAR)
37	LOTTO 4 : ultimo progetto approvato- concess. [REDACTED] (Opere Urbanizzazione)
38	LOTTO 4: Ultima pratica -concessione [REDACTED] (muretto confine)
39	LOTTO 4: Atto [REDACTED]
25	LOTTO 3,4: Atto Compravendita Notaio [REDACTED]
26	LOTTO 3,4: Atto Compravendita Notaio [REDACTED]
27	LOTTO 3,4: Atto di Devoluzione; Decreto Ministro dell'interno del [REDACTED]
40	LOTTO 4: ispezione Ipotecaria- Iscrizioni e Trascrizioni
41	Lotto 1,3,4 : Ispezione ipotecaria [REDACTED]
6	LOTTO 1, 3, 4: Ispezione ipotecaria [REDACTED]
19	LOTTO 2,3,4: certificato di destinazione urbanistica
42	Lotto 4, Ricorso TAR N. [REDACTED] REG.RIC_
43	Lotto 4. Preventivo smaltimento impianto gasolio . Romana Maceri
44	Lotto 4. Preventivo messa a norma di piscina – PROGETTO AMBIENTE
45	LOTTO4:Iscrizione ipoteca giudiziale 18.12.2013 [REDACTED]
47	Lotto 1,2,3,4 – Decreto Ing iuntivo decreto ingiuntivo [REDACTED] del 22.02.2021 [REDACTED]
12	LOTTO 1,3,4: Estratto riassunto di Matrimonio [REDACTED])
48	Ispezione Ipotecaria [REDACTED] aggiornata al 05.03.2024.pdf
49	Atto Compravendita Notaio [REDACTED].pdf
50	Doc. Catastale e Visura. Bucine, Foglio 22, part. 275 aggiornata al 20.02.2024.pdf
51	Estratti per Riassunto di Matrimonio [REDACTED] .pdf

Arezzo, 25/10/2024

ASTE GIUDIZIARIE® Il c.t.u. nominato Esperto
Dott. Arch. Sara Tanganelli