

TRIBUNALE DI AREZZO

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. n°225/2021

Promossa da



Contro



RELAZIONE DEL PERITO ESPERTO

PERITO

TRIBUNALE DI AREZZO

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

PREMESSO

Che all'udienza, l'Illustrissimo Giudice per le esecuzioni immobiliari, nominava con propria ordinanza C.T.U. nella esecuzione in epigrafe il sottoscritto Geom. Che dopo il giuramento di rito, il Giudice ha formulato i seguenti quesiti:

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

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

- la corretta ed esatta individuazione dei beni oggetto della espropriazione in relazione ai dati catastali e dei registri immobiliari;
- i dati catastali effettivamente risultanti e la corrispondenza/non corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati nell'atto di pignoramento e le eventuali regolarizzazioni occorrenti;
- le note di trascrizione e i titoli di trasferimento (in particolare l'atto di provenienza) con specifico riferimento ad eventuali servitù o altri vincoli trascritti



(ad esempio, regolamento condominiale contrattuale) o ad eventuali iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento;

- se sussista o meno la continuità delle trascrizioni nel ventennio antecedente al pignoramento: qualora in particolare non risulti trascritto un atto di accettazione tacita dell'eredità necessario ai fini della continuità delle trascrizioni ai sensi e per gli effetti dell'art. 2650 commi 1 e 2 c.c., l'esperto dovrà segnalare la circostanza al creditore precedente e al giudice, il quale dovrà assegnare al creditore precedente termine per completare la documentazione che attesti la continuità delle trascrizioni, o per depositare un atto introduttivo di un giudizio (con relativa nota di trascrizione) avente ad oggetto l'accertamento della titolarità del diritto di proprietà sull'immobile pignorato, acquistato mortis causa;

- 2)** Provveda quindi subito all'integrazione; in particolare acquisisca, ove non depositati: 1) planimetria catastale e planimetria allegata all'ultimo progetto approvato o alla concessione in sanatoria; 2) anche se anteriore al ventennio, copia integrale del titolo di provenienza al debitore dell'immobile pignorato;
- 3)** Predisponga l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali) gravanti sul bene (descrivendole specificatamente nel corpo della relazione ed indicando i soggetti in favore dei quali le iscrizioni sono state prese), ivi compresi: i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso, i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso (oneri reali, servitù, uso, abitazione, obbligazioni propter rem, ecc.); indichi l'esistenza sui beni pignorati di vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità;
- 4)** Accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale, (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo), in particolare, indicando altresì, le informazioni sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni



anteriore alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

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

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

a) l'attuale pendenza delle cause relative a domande trascritte (se risultanti dai RR.II.)

b) la data di emissione e il contenuto dell'eventuale provvedimento di assegnazione della casa coniugale al coniuge separato o all'ex-coniuge dell'esecutato che occupa l'immobile (e acquisirne copia);

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

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

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

- Le iscrizioni;
- I pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli;
- Le difformità urbanistico - catastali;

7) Descriva, previo necessario accesso all'interno, l'immobile pignorato indicando: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno; caratteristiche interne ed esterne; superficie commerciale in mq.; altezza interna utile; esposizione; condizioni di manutenzione; confini (nel caso di terreni); dati catastali attuali; eventuali pertinenze; accessori e millesimi di parti comuni. Qualora si tratti di più immobili pignorati, fornisca la descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto (un paragrafo per ciascun immobile: appartamento, capannone, ecc.);



- 8) Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini nel caso di terreni) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità:
- a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;
 - b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;
 - c) se i dati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile; in quest'ultimo caso rappresenti la storia catastale del compendio pignorato.
- 9) Proceda, previa segnalazione al creditore procedente e con richiesta al giudice, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate, anche senza il consenso del proprietario;
- 10) Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale, acquisendo, nel caso di terreni, il certificato di destinazione urbanistica;
- 11) Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazioni di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'Esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli **abusi** riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n. 47, indicando i costi per l'eventuale ripristino nel caso in cui l'abuso non sia sanabile; dovrà altresì procedere alla verifica sull'eventuale presentazione su istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, alla verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizione previste dell'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dell'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;



- 12)** Accerti lo **stato di possesso** del bene, con l'indicazione, se occupata da terzi, del titolo in base al quale è occupato; ove il bene sia occupato da terzi in base a contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione, la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio; in caso di beni di natura agricola, e comunque in genere, lo stimatore assumerà informazioni presso il debitore, il terzo occupante, i vicini o le associazioni di categoria, effettuando ricerche presso l'Ufficio del Registro con il nominativo ottenuto attraverso informazioni assunte;
- 13)** Alleghi, avendone fatta richiesta presso i competenti uffici della 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 copie delle stesse presso i competenti uffici;
- 14)** Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale (verificando se lo stesso è stato trascritto in favore del coniuge assegnatario);
- 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;
- 16)** Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti. Provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, possibilmente rispettando la tipologia complessiva del bene come originariamente acquistato dal debitore esecutato (appartamento con garage e soffitta; villetta; ecc..) e comunque **evitando eccessive frammentazioni in lotti** (le quali possono anche determinare una perdita di valore del compendio). In ogni caso descriva le vie di accesso (pedonale e carrabile) 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, verifichi se gli impianti elettrico, idrico, termico risultano o meno in comune ai vari lotti, e se risultano in comune indichi le spese necessarie per la loro separazione. Al'atto della descrizione dei lotti,



l'esperto specifichi nuovamente le tipologie di beni inserite nei lotti medesimi, oltre che i relativi dati catastali (ad es.: lotto 1: appartamento ubicato in...., identificato...., con terreno ubicato in...., identificato...., ecc.);

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

18) Se l'immobile è pignorato solo *pro quota*:

- Verifichi l'esistenza di eventuali trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli anche sulle quote non pignorate a carico di tutti i comproprietari relativamente ai beni oggetto del giudizio di divisione;
- Verifichi se l'immobile sia divisibile in natura e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro;



- In caso di terreni, predisponga in allegato alla perizia un ipotesi di frazionamento, e solo una volta intervenuta l'approvazione da parte del giudice, sentite le parti, proceda alla conseguente pratica, anche senza il consenso del proprietario, allegando i tipi debitamente approvati dall'Ufficio competente;
- Se l'immobile non è divisibile proceda alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c.; fornisca altresì la valutazione della sola quota, quale mera frazione del valore stimato per l'intero immobile;

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

20) Nel caso di immobili abusivi e non sanabili indichi il valore del terreno.

Il Giudice dispone inoltre che l'esperto incaricato

- acquisisca, mediante modulo appositamente predisposto, numero di recapito telefonico fisso e/o di cellulare dell'esecutato, indirizzo e-mail, e/o dei soggetti che occupano l'immobile, avvertendo che il numero sarà trasmesso al custode dell'immobile (qualora lo stesso non ne sia già in possesso);
- invii, entro il termine perentorio del 30° giorno antecedente l'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'art. 569 c.p.c., copia del proprio elaborato di stima (compresi gli allegati) ai creditori procedenti o intervenuti (previa adeguata verifica in cancelleria degli interventi effettuati) / al debitore anche se non costituito / al custode eventualmente già nominato / all'Istituto Vendite Giudiziarie di Arezzo, Siena Montepulciano all'indirizzo perizie.ivg@gmail.com. Il tutto a mezzo di posta elettronica all'indirizzo e-mail indicato;
- ricordi alle parti 1) che esse possono depositare all'udienza note alla relazione purché abbiano provveduto, almeno 15 giorni prima, ad inviare le predette note al perito: in tal caso il perito interverrà all'udienza per rendere i chiarimenti necessari; e 2) che è raccomandato alle parti di depositare in cancelleria copia delle note tempestivamente inviate al perito (deposito da effettuarsi almeno 7 giorni prima dell'udienza, al fine di consentire al G. E. di prenderne visione);
- depositi almeno 15 giorni prima dell'udienza (tramite il processo civile telematico):



1. il proprio elaborato peritale (con le eventuali osservazioni delle parti ed i chiarimenti alle predette osservazioni), completo di tutti gli allegati, con copia cartacea anonima dell'elaborato nel rispetto della normativa sulla privacy (ovvero depurata con attenzione di tutti i dati sensibili, ad esempio nomi, cognomi, codici fiscali, di qualsiasi soggetto indicato nella relazione), oltre che copia cartacea anonima della planimetria dell'immobile. La relazione dovrà essere corredata di riepilogo o descrizione finale in cui sinteticamente, per ciascun lotto, siano indicati: comune di residenza frazione, via o località, confini, estensione, dati catastali (limitati: per i terreni, alla partita, al foglio, alla particella, all'estensione e al tipo di coltura; per i fabbricati, alla partita, al foglio, alla particella e all'eventuale subalterno, al numero di vani ed accessori, al numero civico, al piano ed al numero di interno), e valore di stima. Con la relazione l'esperto presenti anche le sintesi descrittive per ciascun lotto, i cui estremi saranno posti alla base della pubblicità. L'esperto allegghi sempre alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato, estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni, ed eventuali pertinenze compresi);
2. attestazione di avvenuta trasmissione delle comunicazioni prescritte (allegando le comunicazioni effettuate).

Il Giudice inoltre

- Da atto che non sono opponibili all'esperto le limitazioni previste dalla nominativa a tutela della riservatezza, agendo egli per motivi di giustizia e su ordine del Giudice;
- Autorizza l'esperto ad estrarre copia degli atti della procedura e ad acquisire direttamente presso uffici pubblici (ivi compresi l'Agenzia delle Entrate per i contratti di affitto e/o locazione) e privati i documenti che si profilino necessari o utili per l'espletamento dell'incarico (anche in copia semplice).
- Dispone che il creditore procedente e gli uffici pubblici interessati al rilascio della necessaria documentazione forniscano sollecitamente al perito ogni opportuna assistenza ai fini del migliore espletamento dell'incarico.
- Ordina al debitore, quale custode ex lege del bene pignorato, di consentire la visita dell'immobile all'esperto.



RELAZIONE PERITALE

CAPITOLO 1

Controllando il dossier fornito al sottoscritto, si è constatato che la documentazione ex art. 567 comma 2 c.p.c. risulta completa ed esatta, all'epoca in cui è stata redatta, in relazione alla certificazione notarile depositata in atti e dattiloscritta dal Notaio Dottor Frediani Viviana in data _____ per quello che riguarda l' immobili intestato al debitore e catastalmente censito presso il Catasto Urbano di Arezzo Comune di Bucine foglio _____ mappale _____

CAPITOLO 2

Il sottoscritto perito esperto ha provveduto al reperimento della seguente documentazione:

1. Planimetrie catastali degli immobili urbani oggetto d'esecuzione;
 2. Estratto di mappa catastale che identificano gli immobili oggetto d'esecuzione;
 4. Visura catastale attuale che identifica la unità immobiliari iscritta al catasto Fabbricati;
 5. Documentazione comunale riferita agli ultimi progetti edilizi riguardanti i beni oggetto di pignoramento;
 6. Copia integrale del titolo di provenienza dei debitori ed in particolare: Società
- Alla luce di tutto quanto sopra la documentazione ad oggi riguardante tale immobile, risulta intestata correttamente al soggetto esecutato per la quota dell'intero.**

CAPITOLO 3

Elenco iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli dei beni oggetto di esecuzione citati nel verbale di pignoramento:

1. Iscrizione nn. _____ 1 del _____ – Ipoteca volontaria
Concessione a garanzia di mutuo fondiario rogito notaio Giuseppe Notaro
di Montevarchi in data _____, numero _____ di repertorio
Per complessivi euro _____ di cui euro _____ per capitale, durata 20 anni.
A favore:



2. Iscrizione nn. del – Ipoteca conc. amministrativa/riscossione
Ipoteca derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo in data , numero
di repertorio
Per complessivi euro di cui euro per capitale
A favore:
AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE con sede in Roma (RM), codice
3. Trascrizione nn. del – Verbale di pignoramento immobili Atto
giudiziario dell'UNEP presso il tribunale di Arezzo in data , numero
2291 di repertorio A favore:
4. Trascrizione nn. del – Atto unilaterale d'obbligo edilizio
Scrittura privata autenticata dal notaio Roberto Pisapia di Montevarchi in
data , numero di repertorio
A favore:
COMUNE DI BUCINE (AR), codice fiscale 00231910514
Contro:
5. Trascrizione nn. del – Convenzione edilizia
Atto notarile pubblico rogito notaio Giuseppe Notaro di Montevarchi in data
,
numero di repertorio
A favore:
COMUNE DI BUCINE (AR), codice fiscale 00231910514

ASTE GIUDIZIARIE.it CAPITOLO 4

Il bene oggetto di esecuzione è adibito a "Centro di sviluppo dei prodotti tipici locali, animazione rurale e valorizzazione del paesaggio" ubicato nel comune di Bucine Loc. La Selva Motebenichi , è costituito da un corpo centrale disposto al solo piano terra e due corpi, uno frontale ed uno tergale disposti su due piani. Non vi sono vincoli di natura condominiale.

CAPITOLO 5

Non risulta sulle unità immobiliari l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici e non sono gravati da censo, livello o uso civico.

CAPITOLO 6

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

- 1) Iscrizione nn. del – Ipoteca volontaria



Concessione a garanzia di mutuo fondiario rogito notaio Giuseppe
Notaro di Montevarchi in , numero di repertorio per complessivi euro
di cui euro per capitale, durata 20 anni.

Spese Cancellazione: Tassa ipot. € 35,00 + Bolli € 59,00 = Totale € 94,00

2)Iscrizione nn. del – Ipoteca conc.
amministrativa/riscossione
Ipoteca derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo in data 14
ottobre , numero di repertorio
Per complessivi euro di cui euro per capitale

Spese Cancellazione: € 5.560,16 + Tassa ipot. € 35,00 + Bolli € 59,00 = Totale € 5.654,16

3)Trascrizione nn. del – Verbale di
pignoramento immobili Atto giudiziario dell'UNEP presso il tribunale di
Arezzo in data , numero di repertorio

Spese Cancellazione: €200,00 Tassa ipot. € 35,00 + Bolli € 59,00 = Totale € 294,00

Pertanto il costo totale necessario alla cancellazione delle suddette formalità è
calcolato in € 6.042,16

ASTE
GIUDIZIARIE.it

CAPITOLO 7

Descrizione degli immobili pignorato:

UNITA' IMMOBILIARE D/8

Comune di Bucine (AR)- Foglio n° Particella n° - quota piena proprietà 1/1.

Descrizione immobile: Il fabbricato in oggetto è adibito a "Centro di sviluppo dei
prodotti tipici locali, animazione rurale e valorizzazione del paesaggio", è
costituito da un corpo centrale disposto al solo piano terra e due corpi, uno
frontale ed uno tergale disposti su due piani nel comune di Bucine Loc. La Selva
Motebenichi

Il corpo frontale disposto su due piani ospita al piano terra un locale adibito alla
vendita dei prodotti tipici con un piccolo magazzino e i bagni a servizio al
ristorante posto sulla destra per chi guarda il fabbricato.



Tramite una scala interna ed un ascensore si accede al piano primo dove è situato un locale adibito a wine bar e dotato di un piccolo ripostiglio.

La parte centrale del fabbricato si articola al solo piano terra ed ospita nella parte destra una sala ristorante, dalla essa si accede ad una cucina ad uso esclusivo della sala, dalla cucina, tramite un disimpegno si può accedere ai servizi igienici e agli spogliatoi ad uso del personale.

Dalla sala ristorante, tramite due porte interne si accede alla sala da ballo che occupa la parte centrale e sinistra dell'intero piano ed è dotata di un guardaroba, servizi igienici a servizio dei clienti e di un'altra cucina.

Al piano terra del fabbricato è anche ubicato un locale adibito a centrale termica al quale si accede passando dallo scannafosso esistente che percorre il perimetro del fabbricato nella parte del piano terra seminterrata.

Da entrambe le cucine, tramite una scala interna si può accedere ai locali del piano primo, posti nella parte tergale del fabbricato.

Il piano primo, nella parte destra, ospita una sala alla quale si può accedere sia dall'esterno sia tramite una scala interna di comunicazione con la cucina posta al piano terra. La sala è dotata di un bagno a servizio dei clienti e da quest'ultima si può accedere ad una loggia.

Anche alla parte sinistra del piano primo si può accedere tramite una scala interna di collegamento con la cucina posta nel locale sottostante o direttamente dal resede esterno.

In questa parte del fabbricato sono ubicati i servizi igienici e gli spogliatoi per il personale impiegato nella sala da ballo e due locali ad uso magazzino.

-resede esclusivo rappresentato dalla p.lla 49 (rappresentato nella Planimetria Catastale)

L'immobile è costituito da strutture portanti verticali in muratura e c.a, strutture orizzontali in solai di laterizio e cemento copertura a padiglione con orditure in legno, manto di tegole in laterizio. Le pareti esterne ed interne sono intonacate con intonaco civile liscio e tinteggiate. I tramezzi interni sono costituiti da muratura in laterizio intonacata e tinteggiata. I pavimenti dell'unità abitativa sono costituiti da cotto e gres porcellanato. Gli infissi esterni sono in legno,

Dati catastali: quanto sopra è catastalmente contraddistinto in Comune di Bucine foglio 120 particella 49, categoria D/8, Rendita Euro 22.800/00 .

ASTE
GIUDIZIARIE.IT



TERRENI AGRICOLI CONFINANTI

Foglio p.IIa Bosco Alto cl.2 sup.140 ca Reddito Dom.0,18 Agrario 0,02

Foglio p.IIa Bosco Misto cl.2 sup.520 ca Reddito Dom.0,48 Agrario 0,08

Foglio p.IIa Area Rurale sup.140 ca

Foglio p.IIa Seminativo cl.2 sup.1260 ca Reddito Dom.9,21 Agrario 4,45

Fogliop.IIa Seminativo cl.3 sup.4330 ca Reddito Dom.20,13 Agrario 13,45

Condizioni di manutenzione: Le condizioni generali di manutenzione interne risultano buone come quelle esterne.

Millesimi di proprietà: Nel fabbricato non è costituito un condominio, e non vi sono tabelle millesimali redatte e approvate.

Calcolo superfici ed altezze dei locali interni principali:

Piano	Vano	Superficie netta calpestabile	Superficie Reale Commerciale Lorda (Comprensiva delle murature esterne ed interne)	Altezza utile interna
PT	VENDITA PRODOTTI TIPICI	60,32	----	ml 3,00
PT	MAGAZZINO	7,25	----	ml 3,00
PT	ANTIBAGNO	4,04	----	ml 3,00
PT	W.C	0,95	----	MI3,00
PT	W.C	0,95	----	MI3,00
PT	ANTIBAGNO.	3,00	----	MI3,00
PT	W.C	1,00	----	MI3,00
PT	W.C	1,00	----	MI3,00

Piano	Vano	Superficie netta calpestabile	Superficie Reale Commerciale Lorda (Comprensiva delle murature	Altezza utile interna



			esterne ed interne)	
PT	DISIMPEGNO	12,02	----	ml 3,00
PT	W.C	2,97	----	ml 3,00
PT	RISTORANTE	206,35	----	ml 3,00
PT	SALA DA BALLO	472,49	----	ml 4,22
PT	DISIMPEGNO	6,24	----	ml 3,00
PT	GUARDAROBA	18,59	----	ml 4,22
PT	CUCINA	38,28	----	MI3,00
PT	DISIMPEGNO	2,84	----	MI3,00
PT	SPOGLIATOIO	3,78	----	MI3,00
PT	DOCCIA	1,70	----	MI3,00
PT	W.C	1,80	----	MI3,00
PT	SPOGLIATOIO	3,78	----	MI3,00
PT	DOCCIA	1,70	----	MI3,00
PT	W.C	1,80	----	MI3,00
PT	DISIMPEGNO	6,13	----	MI3,00
PT	W.C	3,12	----	MI3,00
PT	ANTIBAGNO	3,12	----	MI3,00
PT	W.C	1,15	----	MI3,00
PT	W.C	1,15	----	MI3,00
PT	W.C	1,15	----	MI3,00
PT	W.C	1,15	----	MI3,00
PT	ANTIBAGNO	6,80	----	MI3,00
PT	W.C	1,15	----	MI3,00
PT	W.C	1,15	----	MI3,00
PT	W.C	1,15	----	MI3,00
PT	DISIMPEGNO	1,11	----	MI3,00
PT	DISIMPEGNO	2,00	----	MI3,00
PT	CUCINA	76,35	----	MI3,00
P1	WINBAR	102,70	----	MI2.80
P1	RIPOSTIGLIO	6,41	----	MI2.80
P1	ANTIBAGNO	5,45	----	MI2.80
P1	DOCCIA	1,70	----	MI2.80



P1	W.C	1,50	----	MI2.80
P1	DISIMPEGNO	6,07	----	MI2.80
P1	ANTIBAGNO	2,88	----	MI2.80
P1	DOCCIA	1,58	----	MI2.80
P1	MAGAZZINO	28,13	----	MI2.80
P1	MAGAZZINO	25,14	----	MI2.80
P1	SALA	58,65	----	MI2.80
P1	ANTIBAGNO	5,84	----	MI2.80
P1	W.C	1,41	----	MI2.80
P1	W.C	2,85	----	MI2.80
P1	INGRESSO	5,80	----	MI2.80
P1	W.C	3,11	----	MI2.80
	TOTALE	1139,09 MQ	----	

Calcolo superfici resede esclusivo:

Piano	Vano	Superficie netta calpestabile	Superficie Reale Commerciale Lorda (Comprensiva delle murature esterne ed interne)
PT	Resede esclusivo	15000,00	

Riepilogo superfici commerciali:

- Superficie principale unità immobiliare Netta = mq. 1139,09
- Superficie principale unità immobiliare Lorda = mq. 1634,46
- Superficie Locali Tecnici netta = mq. 70,00
- Superficie Locali Tecnici Lorda = mq 85,00
- Superficie Resede Esclusivo = mq 4850,00
- Terreni Agricoli= mq 6480



CAPITOLO 8

I dati contenuti nel pignoramento, corrispondono esattamente a quelli attuali e rappresentano l'immobile dell'esecutato.

CAPITOLO 9

Per quello che riguarda la situazione catastale si riporta che:

- la visura corrisponde esattamente ai beni oggetto di pignoramento. Dunque i beni risultano oggi aggiornati correttamente.
- La planimetria catastale dell'abitazione non risulta correttamente rappresentata e conforme allo stato dei luoghi.

CAPITOLO 10

L'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale per l'immobile oggetto di esecuzione è la seguente: "ZONA E4".

Le opere previste su tale zona sono dettate dalle Norme Tecniche di Attuazione inerenti il Regolamento Urbanistico Comunale area esterna al centro abitato come definito al comma 2 lettera b) dell'art. 55 della L.R. 01/05. Norme che si allegano alla presente.

La zona interessata risulta sottoposta ai vincoli idrogeologico e paesaggistico. Non riguardando la procedura alcun terreno agricolo, non viene richiesto e depositato alcun certificato di destinazione urbanistica.

CAPITOLO 11

IMMOBILE 1

L'immobile è stato costruito con concessione n. del e successivamente per lo stesso è stata richiesta concessione per variante bin corso d'opera prot. N. del e una seconda variante n. del Infine Accertamento di Conformità n. del.

Dai controlli effettuati presso l'Archivio storico del Comune di Terranuova Bracciolini è stato constatato che nell'immobile sono state eseguite opere edilizie che avrebbero richiesto un titolo edilizio.

Per mezzo dei sopralluoghi e dei rilievi eseguiti negli immobili di cui sopra, è stata riscontrata una difformità nelle aperture dei tramezzi al piano primo, e nella

apertura del locale tecnico posto nel retro del fabbricato, tali difformità risultano sanabili.

Al piano Terra, nell'ala sud, adiacente ai locali cucina, sulla sinistra guardando il fabbricato dall'ingresso vi è un locale abusivo che dovrà essere ripristinato lo stato concessionato

Le altre difformità interne risultano sanabili con un deposito di Cila Tardiva.

CAPITOLO 12

Al momento del sopralluogo è stato constatato che l'unità immobiliare è utilizzata dalla società ""

CAPITOLO 13

Non esistono i presupposti in quanto la parte esecutata è una società.

CAPITOLO 14

L'Unità immobiliare non è interessata da alcun provvedimento di occupazione e assegnazione.

CAPITOLO 15

In riferimento alla caratteristica ed allo stato di manutenzione degli impianti si riporta che l'unità immobiliare risulta provvista di impianti elettrico, idrico e termico, e da un esame esclusivamente visivo gli stessi sembrano funzionanti.

CAPITOLO 16

Trattandosi di una unità immobiliare, si predispone di conseguenza un unico lotto di vendita per la *quota di Piena Proprieta`*.

Pertanto:

LOTTO UNICO

PIENA PROPRIETA` PER 1/1

Comune di Bucine (AR) – Foglio n° Particella ne p..le ai terreni.

CAPITOLO 17

Il metodo di stima adottato per individuare il più probabile valore di mercato dell'immobile è la stima sintetica per comparazione di immobili assimilabili. La stima è stata improntata sull'analisi di mercato per la determinazione di prezzi noti di beni

simili in relazione a situazioni di diverse entità ed ubicazione che, comunque, potevano essere assimilati ai vari elementi, tecnici economici, complessivamente rappresentati nell'edificio oggetto di stima.

I dati così dedotti sono stati opportunamente analizzati in relazione al parametro fissato, che, nel particolare, è risultato il metro quadro di superficie lorda commerciale.

Calcolo della Consistenza:

Per il calcolo della superficie convenzionale vendibile, il calcolo delle superfici deve essere effettuato con i seguenti criteri:

100% delle superfici calpestabili;

100% delle pareti divisorie interne e perimetrali sino ad uno spessore massimo di cm.

50;50% delle superfici delle pareti perimetrali confinanti sino ad uno spessore massimo di cm. 25; 60% delle superfici di cantine collegate con l'abitazione;

Per il computo delle superfici scoperte devono essere utilizzati i seguenti criteri di ponderazione: 25% dei balconi e dei terrazzi scoperti;

35% dei balconi e terrazzi coperti e chiusi su tre lati;

15% dei giardini di appartamento fino a 25 mq. e 2% per le misure eccedenti;

STIMA LOTTO UNICO

IMMOBILE 1

UNITA' IMMOBILIARE e TERRENI AGRICOLI CONFINANTI

Comune di Bucine (AR) – Foglio n° Particella n

(quota di piena proprietà per 1/1).

Riepilogo superfici commerciali:

- Superficie principale unità immobiliare Netta = mq. 1139,09
- Superficie principale unità immobiliare Lorda = mq. 1634,46
- Superficie Locali Tecnici netta = mq. 70,00
- Superficie Locali Tecnici Lorda = mq 85,00
- Superficie Resede Esterno = mq 15000,00
- Terreni Agricoli = mq 6480,00

Superficie Convenzionale Vendibile

- Superficie principale unità immobiliare Lorda = mq. $1634,46 \times 1,00 =$ mq. 1634,46
- Superficie Locali Tecnici Lorda mq $85 \times 0,65 =$ mq 55,25
- Superficie Resede Esterno = mq. $15000,00 \times 0,02 =$ mq. 300
- Superficie Terreni Agricoli limitrofi = mq $6480,00 \times 0,02 =$ mq. 30

Totale superficie convenzionale vendibile = mq. 2.019,71

Scelta dell'aspetto economico o valore e del procedimento di stima:

In funzione del quesito si ritiene opportuno utilizzare il valore di mercato secondo la definizione del Codice delle Valutazioni Immobiliari.

In ragione della disponibilità dei dati e della natura del bene in oggetto di stima, si individua quale procedimento di stima quello per confronto diretto secondo la definizione del glossario. Indagini di mercato su fonte O.M.I. Agenzia del Territorio (Osservatorio del Mercato Immobiliare). Nella tabella seguente vengono riportati, per la zona in oggetto, le quotazioni immobiliari rilevate al primo semestre 2021 in relazione alle rilevazioni di mercato effettuate. Il valore per metro quadrato viene individuato tenendo anche in considerazione lo stato di manutenzione/conservazione e tutto quanto descritto nei punti precedenti.

Provincia: Arezzo Comune: BUCINE Zona: E4 Tipologia prevalente: Commerciale

Destinazione: D/8

Valore minimo € 800 per metro quadrato

Valore massimo € 1.150 per metro quadrato

Veduto lo stato di manutenzione, nonché il grado di rifinitura e la collocazione dell'immobile all'interno del mercato immobiliare della zona, si prende in considerazione il valore massimo.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO

Superficie Convenzionale Vendibile mq. 2.019,71

Valore di mercato per metro quadrato € 900,00

Valore di mercato **€ 1.817739/00**

RIDUZIONE VALORE DI MERCATO DEL LOTTO

PER ASSENZA DELLA GARANZIA PER VIZI DEL BENE VENDUTO

Constatato tutto quanto espresso in ragione delle condizioni in cui si trova il bene oggetto di esecuzione, si ritiene una congrua riduzione nella misura del 15% del

valore stimato:

€ 1.817739/00 – 15% = 1.545078/15

SPESE PER IL RIPRISTINO STATO LEGITTIMO

CILA TARDIVA €1500,00+1100,00 (pratica Tecnica+spese)

AGGIORNAMENTO CATASTO €450,00+ €50,00(pratica Docfa+spese)

Ripristino Aperture interne+chiusura locale abusivo: a corpo € 3000,00

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

TOTALI € 6000,00 (SEIMILA/00)

Arrotondato a € 1.540.000/00

(Euro unmilione cinquecento quaranta/00)



CAPITOLO 18

L'immobile è pignorato nella quota di Piena Proprietà e quindi non deve essere né diviso, né frazionato, pertanto per la stima si rimanda al capitolo precedente.

CAPITOLO 19

Il pignoramento in oggetto riguarda il diritto di Piena proprietà. Per questo motivo non viene calcolato alcun valore relativo alla nuda proprietà.

CAPITOLO 20

Nel caso specifico non sono stati individuati abusi di tale genere, per cui non verrà stimato alcun valore del terreno su cui sorgono gli edifici.

Il Sottoscritto, grato della fiducia accordatagli, nella convinzione di avere bene espletato l'incarico affidatogli, resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Montevarchi, 02 Febbraio 2022.



Il Perito Esperto Nominato
Geom. Bossini Lucio

RIEPILOGO E DESCRIZIONE FINALE

LOTTO UNICO

CIVILE ABITAZIONE

UNITA' IMMOBILIARE D/8

Comune di Bucine (AR)- Foglio n° Particella n° - quota piena proprietà 1/1.

Descrizione immobile: Il fabbricato in oggetto è adibito a "Centro di sviluppo dei prodotti tipici locali, animazione rurale e valorizzazione del paesaggio", è costituito da un corpo centrale disposto al solo piano terra e due corpi, uno frontale ed uno tergale disposti su due piani nel comune di Loc.

Il corpo frontale disposto su due piani ospita al piano terra un locale adibito alla vendita dei prodotti tipici con un piccolo magazzino e i bagni a servizio al ristorante posto sulla destra per chi guarda il fabbricato.



Tramite una scala interna ed un ascensore si accede al piano primo dove è situato un locale adibito a wine bar e dotato di un piccolo ripostiglio.

La parte centrale del fabbricato si articola al solo piano terra ed ospita nella parte destra una sala ristorante, dalla essa si accede ad una cucina ad uso esclusivo della sala, dalla cucina, tramite un disimpegno si può accedere ai servizi igienici e agli spogliatoi ad uso del personale.

Dalla sala ristorante, tramite due porte interne si accede alla sala da ballo che occupa la parte centrale e sinistra dell'intero piano ed è dotata di un guardaroba, servizi igienici a servizio dei clienti e di un'altra cucina.

Al piano terra del fabbricato è anche ubicato un locale adibito a centrale termica al quale si accede passando dallo scannafosso esistente che percorre il perimetro del fabbricato nella parte del piano terra seminterrata.

Da entrambe le cucine, tramite una scala interna si può accedere ai locali del piano primo, posti nella parte tergale del fabbricato.

Il piano primo, nella parte destra, ospita una sala alla quale si può accedere sia dall'esterno sia tramite una scala interna di comunicazione con la cucina posta al piano terra. La sala è dotata di un bagno a servizio dei clienti e da quest'ultima si può accedere ad una loggia.

Anche alla parte sinistra del piano primo si può accedere tramite una scala interna di collegamento con la cucina posta nel locale sottostante o direttamente dal resede esterno.

In questa parte del fabbricato sono ubicati i servizi igienici e gli spogliatoi per il personale impiegato nella sala da ballo e due locali ad uso magazzino.

-resede esclusivo rappresentato dalla p.lla 49 (rappresentato nella Planimetria Catastale)

L'immobile è costituito da strutture portanti verticali in muratura e c.a, strutture orizzontali in solai di laterizio e cemento copertura a padiglione con orditure in legno, manto di tegole in laterizio. Le pareti esterne ed interne sono intonacate con intonaco civile liscio e tinteggiate. I tramezzi interni sono costituiti da muratura in laterizio intonacata e tinteggiata. I pavimenti dell'unità abitativa sono costituiti da cotto e gres porcellanato. Gli infissi esterni sono in legno,

TERRENI AGRICOLI CONFINANTI

Foglio p.lla Bosco Alto cl.2 sup.140 ca Reddito Dom.0,18 Agrario 0,02

Foglio p.lla Bosco Misto cl.2 sup.520 ca Reddito Dom.0,48 Agrario 0,08

Foglio p.lla Area Rurale sup.140 ca



Foglio p.IIIa Seminativo cl.2 sup.1260 ca Reddito Dom.9,21 Agrario 4,45

Foglio p.IIIa Seminativo cl.3 sup.4330 ca Reddito Dom.20,13 Agrario 13,45

Dati catastali: quanto sopra è catastalmente contraddistinto in Comune di Bucine foglio 120 particella 49, categoria D/8, Rendita Euro 22.800/00.

Condizioni di manutenzione: Le condizioni generali di manutenzione interne risultano buone come quelle esterne.

Millesimi di proprietà: Nel fabbricato non è costituito un condominio, e non vi sono tabelle millesimali redatte e approvate.

Stima: Il valore del diritto di superficie del lotto oggetto di pignoramento, compresa la riduzione del valore di praticato per l'assenza della garanzia per i vizi del bene venduto, risulta di **1.540.000/00**

(Euro unmilione cinquecento quaranta/00)

Il Perito Esperto Nominato

Montevarchi, 30 Novembre 2022.

DOCUMENTAZIONE ALLEGATA

- a) - Estratto di mappa catastale (scala 1:2000);
- b) - Estratto di Regolamento urbanistico comunale;
- c) - Visure catastali;
- d) - Planimetria catastale;
- e) - Copia atto di provenienza;
- f) - Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli
- g) - Sintesi descrittiva immobile
- h) - Documentazione Fotografica
- i) - Copia titoli comunali con elaborati ;
- l) - Relazione peritale in forma anonima;
- m) - Planimetrie catastali in forma anonima;
 - a. - Modulo predisposto con numero telefonico degli esecutati;
 - b. - Attestazione di avvenuta comunicazione al creditore; curatore del Debitore, Istituto Aste Giudiziarie

