

AL TRIBUNALE DI AREZZO

AL GIUDICE DELL'ESECUZIONE DOTT. SSA *****

ESECUZIONE IMMOBILIARE
PROCEDIMENTO N° 304/2019 R.E.
PARTI IN CAUSA

CONTRO

PERIZIA DI STIMA

Arezzo, 25 gennaio 2021
Dott. Ing *****



SOMMARIO

PERIZIA.....	3
ELENCO ALLEGATI.....	36
FOTO DEI BENI.....	40



PERIZIA

Il sottoscritto, Ing. ***** nato a Arezzo il *****, libero professionista, con studio in Arezzo ***** tel. ***** ha ricevuto in data 12 gennaio 2020, dal Giudice dell'esecuzione, l'incarico di stimare un immobile oggetto dell'esecuzione n. 304-2019 R.G.E., il Giudice ha posto i seguenti quesiti (allegato 1):

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 imdati.

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 procedente e al giudice, il quale dovrà assegnare al creditore procedente 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;*



RISPOSTA

Accedendo al fascicolo telematico si è constatato l'esistenza della relazione storico ventennale ex art. 567 comma 2 C.P.C. (allegato 2) e della nota di trascrizione relativa al pignoramento (allegato 3). La nota di trascrizione del pignoramento comprende più immobili che verranno dettagliatamente descritti ai punti successivi, i dati di sezione, foglio, particella subalterno, consistenza, rendita, diritto ecc. indicati nel pignoramento sono conformi alle visure catastali. Le iscrizioni, trascrizioni pregiudizievoli e gli eventuali vincoli e servitù verranno elencati al punto 3.

CRONISTORIA NEL VENTENNIO DEI TITOLI DI PROVENIENZA

Dalla certificazione depositata dall'avvocato parte creditrice, nel ventennio preso in esame alla data dei 17/12/2019, riporta le seguenti provenienze che suddivideremo in base all'ubicazione di beni:

IMMOBILI POSTI NEL COMUNE DI LATERINA-PERGINE VALDARNO

1) NCEU Foglio 3 particella 187 sub 11 e particella 187 sub 4 graffata 204.

DITTA ATTUALE: ***** nato a Montevarchi il 25 gennaio 1976 CF ***** Quota 1/2 della piena proprietà e ***** nata a Montevarchi il 16-10-1950 CF ***** quota 1/2 della piena proprietà, prevenuta a seguito di successione in morte ***** nato a Cavriglia il 15 febbraio 1950 deceduto in data 4 ottobre 1994 denuncia 93/429 del 5 giugno 1995 devoluta per legge trascritta in data 10 luglio 1995 part. n. 6745 secondo la quale il de cuius lascia i suoi diritti alla moglie e al figlio (allegato 4). Secondo la relazione depositata dall'avvocato ***** **nella successione è stata omessa la particella 204 ma comunque catastalmente volturata, inoltre non è stata trascritta l'accettazione tacita di eredità**, anche se gli eredi hanno disposto dei beni ricevuti in successione con atto effettuato dal Comune di Montevarchi il 29 novembre 2005 repertorio 446 trascritto in data 20 dicembre 2005 part. 15247. Il Giudice dell'esecuzione in data 26 novembre 2020, ha assegnato al creditore precedente termine per completare la documentazione al fine di attestare la continuità delle trascrizioni, e per accertare la titolarità del diritto di proprietà sull'immobile pignorato, acquistato mortis causa. In particolare ha richiesto la trascrizione dell'accettazione dell'eredità devoluta all'esecutato e la menzione di eventuali gravami esistenti a carico dell'altro comproprietario, nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento.

DITTA PRECEDENTE: ***** nato a Cavriglia il 15 febbraio 1950 per atto notaio Balzano del 23 giugno 1974 repertorio 20848, registrato a Montevarchi il primo luglio 1974 al n. 1009 vol. 138 trascritto in data 3 agosto 1974 part. 6578 da ***** nato a Pergine Valdarno il 9 luglio 1914 (allegato 5)



2) NCT Foglio 8 particella 149

DITTA ATTUALE ***** nato a Montevarchi il 25 gennaio 1976 CF ***** Quota 1/4 della piena proprietà e ***** nata a Montevarchi il 16-10-1950 CF ***** quota 3/4 della piena proprietà, prevenuta a seguito di successione in morte ***** nato a Cavriglia il 15 febbraio 1950 deceduto in data 4 ottobre 1994 denuncia 93/429 del 5 giugno 1995 devoluta per legge Trascritta in data 10 luglio 1995 part. n. 6745 secondo la quale il de cuius lascia i suoi diritti alla moglie e al figlio (allegato 4). Secondo la relazione depositata dall'avvocato ***** **non è stata trascritta l'accettazione tacita di eredità**, anche se gli eredi hanno disposto dei beni ricevuti in successione con atto effettuato dal Comune di Montevarchi il 29 novembre 2005 repertorio 446 trascritto in data 20 dicembre 2005 part. 15247. Il Giudice dell'esecuzione in data 26 novembre 2020, ha assegnato al creditore precedente termine per completare la documentazione al fine di attestare la continuità delle trascrizioni, e per accertare la titolarità del diritto di proprietà sull'immobile pignorato, acquistato mortis causa. In particolare ha richiesto la trascrizione dell'accettazione dell'eredità devoluta all'esecutato e la menzione di eventuali gravami esistenti a carico dell'altro comproprietario, nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento.

DITTA PRECEDENTE ***** nata a Montevarchi il 16-10-1950 CF ***** quota 2/4 della piena proprietà e ***** nato a Cavriglia il 15 febbraio 1950 per la quota di 2/4 della piena proprietà, per atto notaio Balzano del 9 novembre 1978 repertorio 20848 registrato a Montevarchi il 23 novembre 1978 al n. 3703 vol. 150 trascritto in data 7 dicembre 1978 part. 10065 da Bernardone Miracolina (allegato 6).

IMMOBILI POSTI NEL COMUNE DI CASTELFRANCO DI SOPRA-PIAN DI SCO

1) NCEU Foglio 10 particella 617 sub 1 e sub 2; Foglio 10 particella 617 sub 3 ente comune esclusivo.

DITTA ATTUALE ***** nato a Montevarchi il 25 gennaio 1976 CF ***** Quota 1/1 della piena proprietà, per atto notaio ***** del 6 ottobre 2017 repertorio 1028 trascritto in data 16 ottobre 2017 part. 11020 da ***** nata a Figline Valdarno il 3 gennaio 1962, ***** nato a Figline Valdarno il 20 gennaio 1965 e ***** nata a Figline Valdarno il 26 aprile 1931 (allegato 7). L'avvocato di parte ***** nella relazione depositata del tecnico incaricato, ai fini della continuità delle trascrizioni riporta che avendo gli eredi disposto dei beni ricevuti in successione per eredità in morte ***** (allegato 8) essa rappresenta di per sé accettazione tacita.

Il Giudice dell'esecuzione in data 26 novembre 2020, ha assegnato al creditore precedente termine per completare la documentazione al fine di attestare la continuità delle trascrizioni, e per accertare



la titolarità del diritto di proprietà sull'immobile pignorato, acquistato mortis causa. In particolare ha richiesto la trascrizione dell'accettazione dell'eredità devoluta all'esecutato e la menzione di eventuali gravami esistenti a carico dell'altro comproprietario, nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento.

DITTA PRECEDENTE ***** nata a Figline Valdarno il 3 gennaio 1962 quota 1/3 della piena proprietà, ***** nato a Figline Valdarno il 20 gennaio 1965 quota 1/3 della piena proprietà e ***** nata a Figline Valdarno il 26 aprile 1931 quota 1/3 della piena proprietà. Per successione in morte ***** nato a Figline Valdarno il 24 marzo 1925 deceduto in data 3 giugno 2008 (allegato 8).

DITTA PRECEDENTE ***** nato a Figline Valdarno il 24 marzo 1925, per atto notaio Taiti del 31 ottobre 1974 repertorio 22122 registrato a Montevarchi il 12 novembre 1974 al n. 1693 vol. 139 trascritto in data 12 novembre 1974 part. N. 9218 da Sassolini Pietro.

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

RISPOSTA

Catastalmente le proprietà risultano così descritte:

IMMOBILI POSTI NEL COMUNE DI LATERINA-PERGINE VALDARNO

- 1) **NCEU Foglio 3 particella 187 sub 11 appartamento ad uso civile abitazione**, categoria A3, classe 3, vani 5,5, superficie 97 mq, superficie escluso aree scoperte 95 mq, rendita 369,27 mq, **DITTA ATTUALE ******* nato a Montevarchi il 25 gennaio 1976 CF ***** Quota 1/2 e ***** nata a Montevarchi il 16-10-1950 CF ***** quota 1/2 (visura allegato 9, planimetria allegato 10, estratto di mappa allegato 12)
- 2) **NCEU Foglio 3 particella 187 sub 4 graffata 204, garage**, categoria C6 classe 2 mq 21, superficie catastale 26 mq. Rendita 88,93 comprensivo di resede di terreno (particella graffata 204. **DITTA ATTUALE ******* nato a Montevarchi il 25 gennaio 1976 CF ***** Quota 1/2 e ***** nata a Montevarchi il 16-10-1950 CF ***** quota 1/2 (visura allegato 9, planimetria allegato 11, estratto di mappa allegato 12)



- 3) **NCT Foglio 8 particella 149 appezzamento di terreno agricolo** posto in Pergine Valdarno località Montalto, qualità seminativo 3, superficie 480 mq, reddito dominicale euro 2,23, reddito agrario euro 1,74 **DITTA ATTUALE ******* nato a Montevarchi il 25 gennaio 1976 CF ***** Quota 1/4 della piena proprietà e ***** nata a Montevarchi il 16-10-1950 CF ***** quota 3/4 della piena proprietà (visura allegato 13, estratto di mappa allegato 14)

IMMOBILI POSTI NEL COMUNE DI CASTELFRANCO DI SOPRA-PIAN DI SCO

- 1) **NCEU Foglio 10 particella 617 sub 1, immobile ad uso civile abitazione**, località Pulicciano n. 3, piano S1-T-1, categoria A7, classe 2, consistenza vani 10, superficie catastale totale mq. 177, superficie catastale escluse aree scoperte mq. 174, rendita catastale euro 1032,91, **DITTA ATTUALE ******* nato a Montevarchi il 25 gennaio 1976 CF ***** Quota 1/1 della piena proprietà (visura catastale allegato 15, planimetria catastale allegato 16, estratto di mappa allegato 18),
- 2) **NCEU Foglio 10 particella 617 sub 2, garage**, località Pulicciano n. 3, piano S1, categoria C/6, classe 4, consistenza mq. 20, superficie catastale 24 mq, rendita catastale euro 113,62 **DITTA ATTUALE ******* nato a Montevarchi il 25 gennaio 1976 CF ***** Quota 1/1 della piena proprietà (visura catastale allegato 15, planimetria catastale allegato 17, estratto di mappa allegato 18),
- 3) **NCEU Foglio 10 particella 617 sub 3, resede**, bene comune non censibile di esclusivo utilizzo delle particelle sub 1 e sub 2 **DITTA ATTUALE ******* nato a Montevarchi il 25 gennaio 1976 CF ***** Quota 1/1 della piena proprietà (visura catastale allegato 15, estratto di mappa allegato 18),

Per i titoli provenienza si veda il punto 1. Per la conformità urbanistica si riferirà al successivo punto 11.

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



obbligazioni propter rem ecc.); indichi l'esistenza sui beni pignorati di vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità;

RISPOSTA

Nel ventennio preso in esame detti immobili hanno formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

IMMOBILI POSTI NEL COMUNE DI LATERINA-PERGINE VALDARNO

NCEU Foglio 3 particella 187 sub 11, sub 4 graffiata 204 e NCT Foglio 8 particella 149

- Pignoramento immobiliare emesso dall'ufficiale giudiziario il 26 ottobre 2019 rep. 633 Trascritto in data 5 dicembre 2019 part. 13778 a favore ***** contro ***** (vedi allegato 19 trascrizione pignoramento e certificato ipotecario allegato 20)

Relativamente all'appartamento e al garage (foglio 187 nf. particella sub 11 e sub 4 e particella 204) favore del coniuge superstite, Sig.ra *****+****, in base all'art. 540 del c.c., sono riservati i diritti di abitazione sulla casa adibita a residenza familiare e di uso sui mobili che la corredano, di proprietà del defunto o comuni. Tali diritti gravano sulla porzione disponibile e, qualora questa non sia sufficiente, per il rimanente sulla quota di riserva del coniuge ed eventualmente sulla quota riservata ai figli.

IMMOBILI POSTI NEL COMUNE DI CASTELFRANCO DI SOPRA-PIAN DI SCO

NCEU Foglio 10 particella 617 sub 1 e sub 2; Foglio 10 particella 617 sub 3 ente comune esclusivo

- Ipoteca volontaria per atto Fabbri Maria Luisa del 6 ottobre 2017 repertorio 129/859 iscritta in data 16-10-2017 part. N. 2123 per euro 240 mila di cui euro 120 mila per finanziamento a favore BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA contro ***** (vedi allegato 21 certificato ipotecario)
- Pignoramento immobiliare emesso dall'ufficiale giudiziario il 26 ottobre 2019 rep. 633 Trascritto in data 5 dicembre 2019 part. 13778 a favore ***** contro ***** (vedi allegato 19 trascrizione pignoramento e certificato ipotecario allegato 21).

VINCOLI ARTISTICI STORICI ARTISTICI, AMBIENTALI ECC.

IMMOBILI POSTI NEL COMUNE DI LATERINA-PERGINE VALDARNO



NCEU Foglio 3 particella 187 sub 11, sub 4 graffiata 204 e NCT Foglio 8 particella 149

Gli immobili identificati al foglio 3 particella 187 si trovano in un'area tutelata in quanto posta in prossimità dell'autostrada del Sole definita d'interesse pubblico ex Dlgs 42/2004 art. 136 vedi allegato 22). Il terreno posto nel foglio 8 particella 149 confina con un'area naturalistica denominata valle dell'Inferno e Bandella area ricompresa in parco o riserva tutelata per legge ex Dlgs 42/2004 art. 142 lettera f (allegato 23).

IMMOBILI POSTI NEL COMUNE DI CASTELFRANCO DI SOPRA-PIAN DI SCO

NCEU Foglio 10 particella 617 sub 1 e sub 2; Foglio 10 particella 617 sub 3 ente comune esclusivo

Si riportano le mappe cartografiche regionali dei vincoli (vedi allegato 24)

Il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Castelfranco Pianscò (allegato 25) attesta che la particella 617, ricade su un'area tutelata per legge (ex D.lgs 42/2004) denominata **Zona del culmine del Pratomagno aretino (totalmente)**.

Per i tipi d'intervento edilizio ammessi, si veda successivo punto 10.

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

RISPOSTA

IMMOBILI POSTI NEL COMUNE DI LATERINA-PERGINE VALDARNO

NCEU Foglio 3 particella 187 sub 11, sub 4 graffiata 204 e NCT Foglio 8 particella 149

Non è stato nominato un amministratore di condominio. Non risultando pertanto un bilancio ufficiale approvato non è stato possibile quantificare eventuali debiti condominiali pregressi né avere informazioni su eventuali spese straordinarie già deliberate. Secondo quanto dichiarato dalla Sig. ***** che risiede presso l'immobile, le spese condominiali ordinarie riguardano l'energia elettrica ed ammontano ad euro 15 circa bimestrali.



**IMMOBILI POSTI NEL COMUNE DI CASTELFRANCO DI SOPRA-PIAN DI SCO
NCEU Foglio 10 particella 617 sub 1 e sub 2; Foglio 10 particella 617 sub 3 ente comune
esclusivo**

In virtù del decreto n. 183 del 31 dicembre 2020, non è stato possibile accedere all'immobile quindi si rinvia la risposta ad un successivo elaborato integrativo.

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;

RISPOSTA

Non rilevati sugli immobili di Laterina Pergine. Per quanto riguarda gli immobili di Castelfranco una porzione del resede recintata è gravata da diritto di passo esercitato da terzi da oltre 20 anni, come riportato nell'atto di compravendita notaio Fabbri del 6 ottobre 2017 (allegato 7).

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 Registri Immobiliari)

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;*

RISPOSTA

Per l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli si veda il punto 3 e la certificazione storico ventennale (allegato 2). Per quanto attiene ai vincoli e gravami, presso la Conservatoria non risultano trascritti diritti reali, salvo la servitù di passo descritta nel contratto di compravendita dell'immobile di Pulicciano (allegato 7), domande giudiziali, assegnazioni al coniuge.

Le spese di cancellazione per le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, quantificate presso l'Ufficio pubblicità immobiliare, risultano le seguenti (verificare):

- a) Nota di iscrizione per ipoteca volontaria repertorio 129/859 iscritta in data 16-10-2017 part. N. 2123 euro 35,00,
- b) Nota di trascrizione per pignoramento rep. 633 Trascritto in data 5 dicembre 2019 part. 13778 emesso dall'Ufficiale Giudiziario il 26 ottobre 2019, euro 200,00+59,00 euro di bollo+35,00 euro per tasse ipotecarie,

Le informazioni catastali saranno riferite al successivo punto 9 per quelle urbanistiche al successivo punto 11.

*7) **descriva l'immobile** pignorato, previo necessario accesso all'interno, ed accurata verifica toponomastica presso il Comune, indicando con esattezza: il comune, la frazione o località, l'indirizzo completo di numero civico, l'interno, il piano e l'eventuale scala; caratteristiche interne ed esterne; superficie commerciale in mq; altezza interna utile; superficie commerciale in mq; 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 ciascuna porzione: abitazione, magazzino, ecc.). Specifichi se il debitore sia titolare di **beni comuni non pignorati**, posti a servizio dei beni pignorati;*

RISPOSTA



IMMOBILI POSTI NEL COMUNE DI LATERINA-PERGINE VALDARNO

1) appartamento ad uso civile abitazione via Giacomo Matteotti 12, Pergine Valdarno

DITTA ATTUALE ***** nato a Montevarchi il 25 gennaio 1976 CF ***** Quota 1/2 e ***** nata a Montevarchi il 16-10-1950 CF ***** quota 1/2 (visura allegato 9; planimetria allegato 10, estratto di mappa allegato 12)

Riferimenti catastali: NCEU Foglio 3 particella 187 sub 11, categoria A3, classe 3, vani 5,5, superficie 97 mq, superficie escluso aree scoperte 95 mq, rendita 369,27 mq.

Caratteristiche esterne: Edificio condominiale di due piani in muratura degli anni settanta con tetto a due falde. Infissi in legno con doppio vetro. Nelle camere c'è un doppio infisso in alluminio.

Piano: piano T/2

Esposizione: La cucina ed il soggiorno sono esposti a sud.

Confini: Tigli, Severi, venditore, salvo altri.

Caratteristiche interne: appartamento ad uso civile abitazione al piano secondo composto da cucina, due camere ripostiglio ingresso e bagno e cantina adibita a taverna posta al piano terreno, si accede da ingresso e scale condominiali. L'appartamento è stato ristrutturato nel 2019. L'intervento ha riguardato il rifacimento del bagno, la posa di nuovo pavimento in gres, e l'imbiancatura. Durante il sopralluogo è emersa una difformità per quanto attiene la cantina adibita a taverna in quanto è stato realizzato un caminetto. Sarà necessario presentare una SCIA sanatoria ex art. 209 comma 2 bis legge 65-2014, a seguito della quale il Comune quantificherà la sanzione prevista sulla base dell'intervento realizzato (stimata in circa 1000,00 euro) più spese tecniche euro 500,00.

Altezze h 2,96 metri appartamento, h 2,05 cantina

Superficie commerciale: 97 mq



Condizioni di manutenzione. Buone condizioni tenuto conto della recente ristrutturazione.

Parti comuni: beni comuni per legge compreso i passaggi per l'accesso della strada ai pozzi scala, il resede laterale sinistro, parte centrale e laterale sinistra dell'edificio, impianto di riscaldamento con vano caldaia al piano terreno, scale e disimpegni appartamenti, in comune con l'appartamento sottostante posto al piano primo il corridoio del cantinato. L'elenco dei subalterni di tutta la particella non segnala beni comuni non autonoma identificazione catastale salvo la particella 204 foglio 3 graffata (resede al servizio del garage).

2) NCEU Foglio 3 particella 187 sub 4 graffata 204, garage, via Giacomo Matteotti 12, Pergine Valdarno.

DITTA ATTUALE ***** nato a Montevarchi il 25 gennaio 1976 CF ***** Quota 1/2 e ***** nata a Montevarchi il 16-10-1950 CF ***** quota 1/2 (visura allegato 9, planimetria allegato 11, estratto di mappa allegato 12)

Riferimenti catastali: NCEU Foglio 3 particella 187 sub 4 graffata 204, categoria C6 classe 2 mq 21, superficie catastale 26 mq. Rendita 88,93 comprensivo di resede di terreno (particella graffata 204).

Caratteristiche esterne. Garage con resede esclusivo. L'accesso è sia pedonale che carroia.

Piano: piano T

Esposizione: L'ingresso del garage è esposto verso sud.

Confini: Tigli, Severi, venditore, salvo altri.

Caratteristiche interne: garage di mq 21, superficie catastale 26 mq. Si accede dal resede di proprietà tramite il marciapiede condominiale che dal corridoio del cantinato; comprende il resede di terreno posto all'ingresso garage di proprietà confinante con via Matteotti, parte condominiale e proprietà, identificato catastalmente come foglio 3 particella 204 (graffata).

Durante il sopralluogo è emersa una difformità per quanto attiene il garage in quanto è stato realizzato un piccolo wc con aggiunta di scaldabagno elettrico, per le quali sarà necessario



presentare una SCIA sanatoria ex art. 209 comma 2 bis legge 65-2014, a seguito della quale il Comune quantificherà la sanzione prevista sulla base dell'intervento realizzato (stimata in circa 1000,00 euro) più spese tecniche euro 500,00.

Altezze h 2,05 metri.

Superficie commerciale: 21 mq superficie catastale 26 mq

Condizioni di manutenzione. Discrete. Non sono stati realizzati interventi di manutenzione.

Parti comuni L'elenco dei subalterni di tutta la particella non segnala beni comuni non autonoma identificazione catastale salvo la particella 204 foglio 3 graffiata (resede al servizio del garage).

3) appezzamento di terreno agricolo posto in Pergine Valdarno località Montalto.

DITTA ATTUALE ***** nato a Montevarchi il 25 gennaio 1976 CF ***** Quota 1/4 della piena proprietà e ***** nata a Montevarchi il 16-10-1950 CF ***** quota 3/4 della piena proprietà (visura allegato 13, estratto di mappa allegato 14).

Riferimenti catastali: NCT Foglio 8 particella 149, qualità seminativo 3, reddito dominicale euro 2,23, reddito agrario euro 1,74

Superficie 480 mq

Confini Di Tondo, Grazzini, Bernardone, salvo altri.

Destinazione urbanistica: Il terreno posto nel foglio 8 particella 149 confina con un'area naturalistica denominata valle dell'Inferno e Bandella area ricompresa in parco o riserva tutelata per legge ex Dlgs 42/2004 art 142 lettera f. (allegato 23).

Caratteristiche Terreno posto su terreno collinare in pendio esposto a est. Sono presenti costruzioni abusive (capanne in lamiera) non sanabili. I costi per la demolizione ammontano ad euro 2000,00. Non c'è fornitura elettrica. E' presente un pozzo da cui è possibile attingere acqua.

IMMOBILI POSTI NEL COMUNE DI CASTELFRANCO DI SOPRA-PIAN DI SCO



1), Immobile ad uso civile abitazione, località Pulicciano n. 3 con resede esclusivo

DITTA ATTUALE *****, nato a Montevarchi il 25 gennaio 1976 CF ***** Quota 1/1 della piena proprietà (visura catastale allegato 15, planimetria catastale allegato 16, estratto di mappa allegato 18);

Riferimenti catastali: immobile ad uso civile abitazione NCEU Foglio 10 particella 617 sub 1, categoria A7, classe 2, consistenza vani 10, superficie catastale totale mq. 177, superficie catastale escluse aree scoperte mq. 174, rendita catastale euro 1032,91, **resede** NCEU Foglio 10 particella 617 sub 3

Caratteristiche esterne: fabbricato ad uso civile abitazione, autonomo ed indipendente da cielo a terra,

Piano: piano S1-T-1

Esposizione: La facciata principale è esposta a sud, sud est

Confini: In base a quanto emerge dal contratto di compravendita i confini risultano Ranieri-Tennazzi, Resti, Valoriani, Campani, strada pubblica, salvo altri.

Caratteristiche interne: In base a quanto emerge dal contratto di compravendita si tratta di un fabbricato ad uso civile abitazione, autonomo ed indipendente da cielo a terra, articolato su un piano seminterrato e due piani fuori terra, piano terra e piano primo, fra di loro collegati mediante scala interna, composto da due cantine al piano seminterrato, da ingresso, cucina, soggiorno, disimpegno bagno e due camere al piano terreno, cui si accede tramite scale esterne che si dipartono dal marciapiede perimetrale dell'edificio, da disimpegno, due camere, altro disimpegno, bagno, studio, locale sottotetto e balcone al piano primo, integrato, da resede scoperto pertinenziale esclusivo circondante il fabbricato su quattro lati identificato catastalmente al NCEU Foglio 10 particella 617 sub 3. Una porzione del resede recintata è gravata da diritto di passo esercitato da terzi da oltre 20 anni, come riportato nell'atto di compravendita notaio Fabbri del 6 ottobre 2017 (allegato 7)



In virtù del decreto n. 183 del 31 dicembre 2020, non è stato possibile accedere all'immobile quindi si rinvia ad un successivo elaborato integrativo la descrizione accertata durante il sopralluogo.

Altezze: Dalla planimetria risultano: piano seminterrato 2,15 metri; piano terra 3,00 metri; piano primo sottotetto altezza media 1,5 metri; studio altezza minima 1,60 metri massima 2,30 metri; bagno altezza minima 1,70 metri altezza massima 2,30 metri; piano primo altezza minima 2,30 metri altezza massima 2,85 metri.

Superficie commerciale: in base alla visura 174 mq superficie catastale 177 mq. Da accertare nel sopralluogo.

Condizioni di manutenzione

In virtù del decreto n. 183 del 31 dicembre 2020, non è stato possibile accedere all'immobile quindi si rinvia la risposta ad un successivo elaborato integrativo.

Parti comuni subalterno 3 della stessa particella 617, bene non censibile comune di proprietà esclusiva.

2), **garage**, località Pulicciano n. 3,

DITTA ATTUALE ***** nato a Montevarchi il 25 gennaio 1976 CF ***** Quota 1/1 della piena proprietà (visura catastale allegato 15, planimetria catastale allegato 17, estratto di mappa allegato 18),

Riferimenti catastali: NCEU Foglio 10 particella 617 sub 2 garage, categoria C/6, classe 4, consistenza mq. 20, superficie catastale 24 mq, rendita catastale euro 113,62.

Caratteristiche esterne: In virtù del decreto n. 183 del 31 dicembre 2020, non è stato possibile accedere all'immobile quindi si rinvia la risposta ad un successivo elaborato integrativo.

Piano: piano S1

Esposizione: La facciata principale è esposta a sud sud-est.



Confini: In base a quanto emerge dal contratto di compravendita i confini risultano Ranieri-Tennazzi, Resti, Valoniani, Campani, strada pubblica, salvo altri.

Caratteristiche interne: In virtù del decreto n. 183 del 31 dicembre 2020, non è stato possibile accedere all'immobile quindi si rinvia la risposta ad un successivo elaborato integrativo.

Garage al piano seminterrato, cui si accede dal resede riferimento catastale subalterno 3 della stessa particella 617, bene non censibile comune di proprietà esclusiva.

Altezze Da accertare nel sopralluogo.

Superficie commerciale: in base alla visura consistenza 20 mq, superficie catastale 24 mq.

Condizioni di manutenzione

In virtù del decreto n. 183 del 31 dicembre 2020, non è stato possibile accedere all'immobile quindi si rinvia la risposta ad un successivo elaborato integrativo.

Parti comuni subalterno 3 della stessa particella 617, bene non censibile comune di proprietà esclusiva.

IMMOBILI POSTI NEL COMUNE DI CASTELFRANCO DI SOPRA-PIAN DI SCONEU Foglio 10 particella 617 sub 1 e sub 2; Foglio 10 particella 617 sub 3 ente comune esclusivo

In virtù del decreto n. 183 del 31 dicembre 2020, non è stato possibile accedere all'immobile quindi si rinvia la risposta ad un successivo elaborato integrativo.

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:

- se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;



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

RISPOSTA

I dati di sezione, foglio, particella subalterno, consistenza, rendita, diritto ecc. indicati nel pignoramento sono conformi alle visure catastali (allegato 19).

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

RISPOSTA

IMMOBILI POSTI NEL COMUNE DI LATERINA-PERGINE VALDARNO

1) appartamento ad uso civile abitazione e garage via Giacomo Matteotti 12, Pergine Valdarno, loc. Montalto.

Durante il sopralluogo è emersa una difformità per quanto attiene il garage e la cantina in quanto sono stati realizzati un caminetto e un piccolo wc con aggiunta di scaldabagno elettrico, per le quali sarà necessario presentare una SCIA in sanatoria ex art. 209 comma 2 bis legge 65-2014, a seguito della quale il Comune quantificherà la sanzione prevista sulla base dell'intervento realizzato (stimata in circa 1000,00 euro) più spese tecniche euro 500,00. Solo dopo sarà possibile procedere ad un nuovo accatastamento che riguarderà anche l'appartamento oggetto d'intervento di manutenzione straordinaria realizzato rif. CILA n. prot. 1697 del 11-02-2019, che ha comportato piccole modifiche interne della pianta (apertura di accesso al soggiorno e apertura di accesso al ripostiglio) senza alterare tuttavia la consistenza dei vani.

IMMOBILI POSTI NEL COMUNE DI CASTELFRANCO DI SOPRA-PIAN DI SCO

NCEU Foglio 10 particella 617 sub 1 e sub 2; Foglio 10 particella 617 sub 3 ente comune esclusivo



In virtù del decreto n. 183 del 31 dicembre 2020, non è stato possibile accedere all'immobile quindi si rinvia la risposta ad un successivo elaborato integrativo.

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

RISPOSTA

IMMOBILI POSTI NEL COMUNE DI CASTELFRANCO DI SOPRA-PIAN DI SCO

Il Comune di Castelfranco Piandiscò, come da certificato di destinazione urbanistica rilasciato in data 13 gennaio 2021 (allegato 25) attesta che i lotti di terreno rappresentati al Catasto Terreni, nella Sezione A - Foglio 10 - Particella 617, risultano avere nel vigente strumento urbanistico, la seguente destinazione:

SEZIONE A FOGLIO n.10, P.LLA n.617

Intersezione particella su **Regolamento Urbanistico Castelfranco di Sopra**

La particella ricade su:

Insediamiento accentrato: Pulicciano

Destinazioni urbanistiche: Tessuti consolidati - B1 - Tessuti prevalentemente residenziali omogenei

Intersezione particella su **Vincoli Castelfranco di Sopra**

La particella ricade su:

Beni tutelati per legge (D.lgs 42/2004): Zona del culmine del Pratomagno aretino (totalmente).

Ai sensi dell'art. 39 – “Salvaguardie”, del Titolo IV – “Salvaguardie e disposizioni transitorie”, della Disciplina di Piano (Doc. QP02 del Piano Strutturale, dal momento della pubblicazione dell'avviso di adozione del P.S. e fino all'approvazione del P.O. e, comunque, per un periodo non superiore a tre anni dalla pubblicazione dell'avviso di approvazione del Piano Strutturale, non sono ammessi:

- all'interno delle aree di pertinenza dei nuclei rurali, come individuati nella Tav. QP03, non sono ammessi interventi eccedenti la ristrutturazione edilizia di tipo ricostruttivo, interventi di nuova edificazione, riferiti agli imprenditori agricoli professionali e attività amatoriali e significative alterazioni della morfologia dei luoghi;



- all'interno di una fascia di rispetto di 300 ml. dal perimetro dei centri e nuclei storici, purché al di fuori del territorio urbanizzato e del perimetro dei nuclei rurali, come individuati nella Tav. QP03, non sono ammessi interventi eccedenti la ristrutturazione edilizia, interventi di nuova edificazione anche riferiti agli imprenditori agricoli professionali e significative alterazioni della morfologia dei luoghi,
- interventi di nuova edificazione in corrispondenza dei varchi territoriali e delle visuali indicati nella Tav. QP03,
- all'interno del perimetro del territorio urbanizzato, così come indicato nella Tav. QP03, non sono ammessi interventi di nuova costruzione ai sensi degli articoli 70, 73 e 78 della L.R. 65/2014,
- all'interno del perimetro del territorio urbanizzato, così come indicato nella Tav. QP03, non sono ammessi gli interventi sugli edifici esistenti di cui agli articoli 71, 72, 79, 81, 82 e 83 della L.R. 65/2014, eccedenti alla manutenzione straordinaria come definita dagli strumenti urbanistici vigenti.

Inoltre, fino all'approvazione del Piano Operativo sono fatti salvi:

- gli interventi relativi a previsioni non decadute nei Regolamenti Urbanistici vigenti e non in contrasto con il Piano Strutturale;
- gli interventi previsti da piani attuativi e da altri strumenti attuativi convenzionati ancora in vigore.

IMMOBILI POSTI NEL COMUNE DI LATERINA-PERGINE VALDARNO

Il Comune di Laterina Pergine Valdarno come da certificato di destinazione urbanistica rilasciato in data 22 gennaio 2021 (allegato 26) ha attestato che la normativa applicabile è quella prevista dal piano strutturale e dal regolamento urbanistico ambito ex Pergine Valdarno

- La particella 187 foglio 3 rientra nel sottosistema 3 insediativo degli abitati di Montalto e Cavi Casalone, U.T. 3.2 trasformazione a Montalto, resede di fabbricato classificato M/6.
- La particella 149 foglio 8 rientra nel sottosistema 1 ambientale del parco naturale della valle dell'Arno. UT. 1.2 area contigua della riserva naturale della valle dell'Inferno e di Bandella.

*11) indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico – edilizia, l'Esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli **abusi** riscontrati e dica se l'illecito sia stato*



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

RISPOSTA

IMMOBILI POSTI NEL COMUNE DI LATERINA-PERGINE VALDARNO

1) NCEU Foglio 3 particella 187 sub 11 appartamento ad uso civile abitazione, categoria A3, classe 3, vani 5,5, superficie 97 mq, superficie escluso aree scoperte 95 mq, rendita 369,27 mq.
DITTA ATTUALE ***** nato a Montevarchi il 25 gennaio 1976 CF ***** Quota 1/2 e ***** nata a Montevarchi il 16-10-1950 CF ***** quota 1/2 (visura allegato 9; planimetria allegato 10, estratto di mappa allegato 12)

2) NCEU Foglio 3 particella 187 sub 4 graffata 204, garage, categoria C6 classe 2 mq 21, superficie catastale 26 mq. Rendita 88,93 comprensivo di resede di terreno (particella graffata 204).
DITTA ATTUALE ***** nato a Montevarchi il 25 gennaio 1976 CF ***** Quota 1/2 e ***** nata a Montevarchi il 16-10-1950 CF ***** quota 1/2 (visura allegato 9; planimetria allegato 11, estratto di mappa allegato 12)

Per quanto riguarda l'appartamento ed il garage di Montalto, presso l'ufficio edilizia del Comune di Laterina e Pergine Valdarno risultano i seguenti documenti:

- **Permesso di costruzione n. 788** del 1972 (allegato 28) a nome Salvini Salvino per realizzazione fabbricato di civile abitazione;
- **Parere della Sovrintendenza prot. 2046** del 1973 (allegato 29);
- **Permesso di abitabilità su permesso 788 del 1972** (allegato 30);
- **Piante appartamento, seminterrato e prospetti edificio** (allegati 31-32)
- **CILA prot. 1697 del 11-02-2019 Lavori straordinari appartamento** (allegato 33)

Durante il sopralluogo è emersa una difformità per quanto attiene il garage e la cantina in quanto sono stati realizzati un caminetto e un piccolo wc con aggiunta di scaldabagno elettrico, per le quali sarà necessario presentare una SCIA sanatoria ex art. 209 comma 2 bis legge 65-2014, a seguito della quale il Comune quantificherà la sanzione prevista sulla



base dell'intervento realizzato (stimata in circa 1000,00 euro) più spese tecniche euro 500,00.

3)NCT Foglio 8 particella 149 appezzamento di terreno agricolo posto in Pergine Valdarno località Montalto, qualità seminativo 3, superficie 480 mq, reddito dominicale euro 2,23, reddito agrario euro 1,74 **DITTA ATTUALE ******* nato a Montevarchi il 25 gennaio 1976 CF ***** Quota 1/4 della piena proprietà e ***** nata a Montevarchi il 16-10-1950 CF ***** quota 3/4 della piena proprietà (visura allegato 13; estratto di mappa allegato 14)

Sono presenti capanne abusive in lamiera non sanabili tenute conto della destinazione urbanistica del terreno.

IMMOBILI POSTI NEL COMUNE DI CASTELFRANCO DI SOPRA-PIAN DI SCO

1)NCEU Foglio 10 particella 617 sub 1, immobile ad uso civile abitazione, località Pulicciano n. 3, piano S1-T-1, categoria A7, classe 2, consistenza vani 10, superficie catastale totale mq. 177, superficie catastale escluse aree scoperte mq. 174, rendita catastale euro 1032,91, **DITTA ATTUALE ******* nato a Montevarchi il 25 gennaio 1976 CF ***** Quota 1/1 della piena proprietà (visura catastale allegato 15, planimetria catastale allegato 16, estratto di mappa allegato 18);

2)NCEU Foglio 10 particella 617 sub 2, garage, località Pulicciano n.3, piano S1, categoria C/6, classe 4, consistenza mq. 24, rendita catastale euro 113,62. **DITTA ATTUALE ******* nato a Montevarchi il 25 gennaio 1976 CF ***** Quota 1/1 della piena proprietà (visura catastale allegato 15, planimetria catastale allegato 17, estratto di mappa allegato 18);

3) NCEU Foglio 10 particella 617 sub 3, resede, bene comune non censibile di esclusivo utilizzo delle particelle sub 1 e sub 2. **DITTA ATTUALE ******* nato a Montevarchi il 25 gennaio 1976 CF ***** Quota 1/1 della piena proprietà (visura catastale allegato 15, estratto di mappa allegato 18);

Presso l'ufficio edilizia del Comune di Laterina e Pergine Valdarno risultano i seguenti documenti

- **Estratto di licenza edilizia n. 63 del 1974** a nome ***** (allegato 34),
- **Permesso di costruzione n. 3849 del 23 settembre 1974** a nome ***** (allegato 35),
- **Concessione 292 per eseguire piccole varianti pratica edile 467 del 1989** (allegato 36),
- **Elaborati grafici concessione 292** (allegati 37-38-39)
- **Autorizzazione abitabilità pratica 467 del 15 giugno 1989** (allegato 40),
- **Autorizzazione edilizia per posa serbatoio gpl n. 695 del 1989** (allegato 41),
- **Comunicazione tardiva inizio lavori prot. 11700 del 7-9-2017** (allegato 42),



- **Elaborati grafici C.I.L.A. tardiva prot. 11700 del 7 settembre 2017** (allegato 43)

IMMOBILI POSTI NEL COMUNE DI CASTELFRANCO DI SOPRA-PIAN DI SCO

Per accertare la conformità dell'immobile, In virtù del decreto n. 183 del 31 dicembre 2020 che ha sospeso la procedura sull'immobile in questione, si rinvia la risposta ad un successivo elaborato integrativo.

*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;

RISPOSTA

IMMOBILI POSTI NEL COMUNE DI LATERINA-PERGINE VALDARNO



1)NCEU Foglio 3 particella 187 sub 11 appartamento ad uso civile abitazione, categoria A3, classe 3, vani 5,5, superficie 97 mq, superficie escluso aree scoperte 95 mq, rendita 369,27 mq, DITTA ATTUALE *****nato a Montevarchi il 25 gennaio 1976 CF ***** Quota 1/2 e ***** nata a Montevarchi il 16-10-1950 CF ***** quota 1/2 (visura allegato 9, planimetria allegato 10, estratto di mappa allegato 12)

2)NCEU Foglio 3 particella 187 sub 4 graffata 204, garage, categoria C6 classe 2 mq 21, superficie catastale 26 mq. Rendita 88,93 comprensivo di resede di terreno (particella graffata 204. DITTA ATTUALE *****nato a Montevarchi il 25 gennaio 1976 CF ***** Quota 1/2 e ***** nata a Montevarchi il 16-10-1950 CF ***** quota 1/2 (visura allegato 9, planimetria allegato 11, estratto di mappa allegato 12)

3)NCT Foglio 8 particella 149 appezzamento di terreno agricolo posto in Pergine Valdarno località Montalto, qualità seminativo 3, superficie 480 mq, reddito dominicale euro 2,23, reddito agrario euro 1,74 DITTA ATTUALE *****nato a Montevarchi il 25 gennaio 1976 CF ***** Quota 1/4 della piena proprietà e ***** nata a Montevarchi il 16-10-1950 CF ***** quota 3/4 della piena proprietà (visura allegato 13, estratto di mappa allegato 14)

Attualmente l'appartamento e il garage sono utilizzati dalla Sig.ra ***** che risulta essere comproprietaria dell'immobile e ivi residente come da lei riferito in fase di sopralluogo.

IMMOBILI POSTI NEL COMUNE DI CASTELFRANCO DI SOPRA-PIAN DI SCO

1)NCEU Foglio 10 particella 617 sub 1, immobile ad uso civile abitazione, località Pulicciano n. 3, piano S1-T-1, categoria A7, classe 2, consistenza vani 10, superficie catastale totale mq 177, superficie catastale escluse aree scoperte mq 174, rendita catastale euro 1032,91, DITTA ATTUALE *****nato a Montevarchi il 25 gennaio 1976 CF ***** Quota 1/1 della piena proprietà (visura catastale allegato 15, planimetria catastale allegato 16, estratto di mappa allegato 18);

2)NCEU Foglio 10 particella 617 sub 2, garage, località Pulicciano n. 3, piano S1, categoria C/6, classe 4, consistenza mq. 20, superficie catastale 24 mq, rendita catastale euro 113,62 DITTA ATTUALE *****nato a Montevarchi il 25 gennaio 1976 CF ***** Quota 1/1 della piena proprietà (visura catastale allegato 15, planimetria catastale allegato 17, estratto di mappa allegato 18);

3) NCEU Foglio 10 particella 617 sub 3, resede, bene comune non censibile di esclusivo utilizzo delle particelle sub 1 e sub 2. DITTA ATTUALE *****nato a Montevarchi il 25 gennaio 1976



CF ***** Quota 1/1 della piena proprietà (visura catastale allegato 15, estratto di mappa allegato 18).

Attualmente gli immobili sono utilizzati come abitazione di residenza dell'esecutato come da certificato contestuale di residenza e stato di famiglia (allegato 44)

Su tutti gli immobili sia quelli posti nel Comune di Pergine che quelli posti nel comune di Castelfranco Piandiscore non risultano attivi contratti di locazione o comodato registrati alla data del 28 settembre 2020 (vedi risposta Agenzia Entrate (allegato 45))

13) allegli, 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;

RISPOSTA

Si allega l'estratto di matrimonio del Sig. ***** (allegato 46) in cui risulta che il Sig. ***** e la Sig.ra ***** si sono uniti in matrimonio il giorno 28 giugno 2003 optando per il regime della separazione dei beni. Con provvedimento del Tribunale in data 16 marzo 2017 è stato omologato il verbale di separazione consensuale dei beni sottoscritto l'8 marzo 2017 fra i coniugi stessi.

*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).*

RISPOSTA

Gli immobili non sono occupati all'ex coniuge del debitore.

*15) precisi le **caratteristiche degli impianti** elettrico, idrico, termico, specificando la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento;*

RISPOSTA



IMMOBILI POSTI NEL COMUNE DI LATERINA-PERGINE VALDARNO

1)NCEU Foglio 3 particella 187 sub 11 appartamento ad uso civile abitazione, categoria A3, classe 3, vani 5,5, superficie 97 mq, superficie escluso aree scoperte 95 mq, rendita 369,27 mq, DITTA ATTUALE *****nato a Montevarchi il 25 gennaio 1976 CF ***** Quota 1/2 e ***** nata a Montevarchi il 16-10-1950 CF ***** quota 1/2 (visura allegato 9, planimetria allegato 10, estratto di mappa allegato 12)

2)NCEU Foglio 3 particella 187 sub 4 graffiata 204, garage, categoria C6 classe 2 mq 21, superficie catastale 26 mq. Rendita 88,93 comprensivo di resede di terreno (particella graffiata 204. DITTA ATTUALE *****nato a Montevarchi il 25 gennaio 1976 CF ***** Quota 1/2 e ***** nata a Montevarchi il 16-10-1950 CF ***** quota 1/2 (visura allegato 9, planimetria allegato 11, estratto di mappa allegato 12)

L'abitazione è dotata di riscaldamento autonomo alimentato a metano con termosifoni in ghisa. La caldaia è stata censita ed è oggetto di manutenzione periodica. L'appartamento è dotato infissi in legno con doppi vetri e avvolgibili in plastica, oltre controfinestre in alluminio nelle camere. L'impianto elettrico, dotato di salvavita, è quello originario di costruzione dell'immobile. Il bagno è stato ristrutturato nel 2019.

3)NCT Foglio 8 particella 149 appezzamento di terreno agricolo posto in Pergine Valdarno località Montalto, qualità seminativo 3, superficie 480 mq, reddito dominicale euro 2,23, reddito agrario euro 1,74 DITTA ATTUALE *****nato a Montevarchi il 25 gennaio 1976 CF ***** Quota 1/4 della piena proprietà e *****nata a Montevarchi il 16-10-1950 CF ***** quota 3/4 della piena proprietà (visura allegato 13, estratto di mappa allegato 14)

Il terreno risulta privo di corrente elettrica. E' disponibile un pozzo da cui l'acqua viene attinta con apposita pompa da attivare con generatore di corrente.

IMMOBILI POSTI NEL COMUNE DI CASTELFRANCO DI SOPRA-PIAN DI SCO

Composto da tre unità immobiliari

1)NCEU Foglio 10 particella 617 sub 1, immobile ad uso civile abitazione, località Pulicciano n. 3, piano S1-T-1, categoria A7, classe 2, consistenza vani 10, superficie catastale totale mq 177, superficie catastale escluse aree scoperte mq. 174, rendita catastale euro 1032,91, DITTA ATTUALE *****nato a Montevarchi il 25 gennaio 1976 CF ***** Quota 1/1 della piena



proprietà (visura catastale allegato 15, planimetria catastale allegato 16, estratto di mappa allegato 18);

2) NCEU Foglio 10 particella 617 sub 2, garage, località Pulicciano n. 3, piano S1, categoria C/6, classe 4, consistenza mq. 20, superficie catastale 24 mq, rendita catastale euro 113,62. **DITTA ATTUALE ******* nato a Montevarchi il 25 gennaio 1976 CF ***** Quota 1/1 della piena proprietà (visura catastale allegato 15, planimetria catastale allegato 17, estratto di mappa allegato 18);

3) NCEU Foglio 10 particella 617 sub 3, resede, bene comune non censibile di esclusivo utilizzo delle particelle sub 1 e sub 2. **DITTA ATTUALE ******* nato a Montevarchi il 25 gennaio 1976 CF ***** Quota 1/1 della piena proprietà (visura catastale allegato 15, estratto di mappa allegato 18);

In virtù del decreto n. 183 del 31 dicembre 2020 che ha sospeso la procedura esecutiva per l'immobile in questione, si rinvia la risposta ad un successivo elaborato integrativo.

*16) dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti. Provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, possibilmente rispettando la tipologia complessiva del bene come originariamente acquistato dal debitore esecutato (appartamento con garage e soffitta; villetta; ecc.) e comunque **evitando eccessive frammentazioni in lotti** (le quali possono anche determinare una perdita di valore del compendio). In ogni caso descriva le vie di accesso (pedonale e carroia) ai lotti (passaggio pedonale e/o carroia sugli altri lotti, o su beni di terzi) **evitando la creazione di lotti interclusi** e redigendo apposita planimetria esplicativa. Qualora abbia formato più lotti, l'esperto verifichi se gli impianti elettrico, idrico, termico, risultino o meno in comune ai vari lotti; se risultano in comune, indichi le spese necessarie per la loro separazione. All'atto della descrizione dei lotti, l'esperto specifichi nuovamente le tipologie di beni inseriti nei lotti medesimi, oltre che i relativi dati catastali (ad es.: lotto 1: appartamento ubicato in..., censito..., con terreno ubicato in..., censito...; ecc.);*

RISPOSTA

Si ritiene necessario suddividere il compendio in due lotti tenuto conto della differente ubicazione comunale.



LOTTO 1

IMMOBILI POSTI NEL COMUNE DI LATERINA-PERGINE VALDARNO

Composto da tre unità immobiliari

1)NCEU Foglio 3 particella 187 sub 11 appartamento ad uso civile abitazione, categoria A3, classe 3, vani 5,5, superficie 97 mq, superficie escluso aree scoperte 95 mq, rendita 369,27 mq, DITTA ATTUALE *****nato a Montevarchi il 25 gennaio 1976 CF ***** Quota 1/2 e *****nata a Montevarchi il 16-10-1950 CF ***** quota 1/2 (visura allegato 9, planimetria allegato 10, estratto di mappa allegato 12)

VIE D'ACCESSO: PEDONALE si accede da ingresso e scale condominiali. L'allegato 12 riporta l'estratto di mappa e le vie di accesso all'immobile.

IMPIANTI: IMPIANTO IDRICO, TERMICO ED ELETTRICO sono autonomi.

2)NCEU Foglio 3 particella 187 sub 4 graffata 204, garage, categoria C6 classe 2 mq 21, superficie catastale 26 mq. Rendita 88,93 comprensivo di resede di terreno (particella graffata 204. DITTA ATTUALE *****nato a Montevarchi il 25 gennaio 1976 CF ***** Quota 1/2 e ***** nata a Montevarchi il 16-10-1950 CF ***** quota 1/2 (visura allegato 9, planimetria allegato 11, estratto di mappa allegato 12)

VIE D'ACCESSO: Pedonale: Si accede dal resede di proprietà tramite il marciapiede condominiale che dal corridoio del cantinato, **carr aio** dal resede di terreno posto all'ingresso garage di proprietà confinante con via Matteotti, parte condominiale e proprietà identificato catastalmente come foglio 3 particella 204 (graffata). L'allegato 12 riporta l'estratto di mappa e le vie di accesso all'immobile.

IMPIANTI: IMPIANTO IDRICO, TERMICO ED ELETTRICO sono autonomi.

3)NCT Foglio 8 particella 149 appezzamento di terreno agricolo posto in Pergine Valdarno località Montalto, qualità seminativo 3, superficie 480 mq, reddito dominicale euro 2,23, reddito agrario euro 1,74 DITTA ATTUALE *****nato a Montevarchi il 25 gennaio 1976 CF ***** Quota 1/4 della piena proprietà e *****nata a Montevarchi il 16-10-1950 CF ***** quota 3/4 della piena proprietà (visura allegato 13, estratto di mappa allegato 14)

VIE D'ACCESSO: Pedonale o con mezzo agricolo di piccole dimensioni. L'allegato 14 riporta l'estratto di mappa e le vie di accesso all'immobile.

LOTTO 2



IMMOBILI POSTI NEL COMUNE DI CASTELFRANCO DI SOPRA-PIAN DI SCO

Composto da tre unità immobiliari

1)NCEU Foglio 10 particella 617 sub 1, fabbricato ad uso civile abitazione, località Pulicciano n. 3, piano S1-T-1, categoria A7, classe 2, consistenza vani 10, superficie catastale totale mq. 177, superficie catastale escluse aree scoperte mq. 174, rendita catastale euro 1032,91, **DITTA ATTUALE ******* nato a Montevarchi il 25 gennaio 1976 CF ***** Quota 1/1 della piena proprietà (visura catastale allegato 15, planimetria catastale allegato 16, estratto di mappa allegato 18);

ACCESSO PEDONALE: da quanto emerge dal contratto si accede tramite scale esterne che si dipartono dal marciapiede perimetrale dell'edificio.

IMPIANTI:

2)NCEU Foglio 10 particella 617 sub 2, garage, località Pulicciano n. 3, piano S1, categoria C/6, classe 4, consistenza mq. 24, rendita catastale euro 113,62. **DITTA ATTUALE ******* nato a Montevarchi il 25 gennaio 1976 CF ***** Quota 1/1 della piena proprietà (visura catastale allegato 15, planimetria catastale allegato 17, estratto di mappa allegato 18);

ACCESSO CARRAIO: In virtù del decreto milleproroghe n. 183 del 31 dicembre 2020 che ha negato l'accesso all'immobile, si rinvia la risposta ad un successivo elaborato integrativo.

IMPIANTI: In virtù del decreto milleproroghe n. 183 del 31 dicembre 2020 che ha negato l'accesso all'immobile, si rinvia la risposta ad un successivo elaborato integrativo.

3) NCEU Foglio 10 particella 617 sub 3, resede, bene comune non censibile di esclusivo utilizzo delle particelle sub 1 e sub 2. **DITTA ATTUALE ******* nato a Montevarchi il 25 gennaio 1976 CF ***** Quota 1/1 della piena proprietà (visura catastale allegato 15, estratto di mappa allegato 18);

ACCESSO PEDONALE: In virtù del decreto milleproroghe n. 183 del 31 dicembre 2020 che ha negato l'accesso all'immobile, si rinvia la risposta ad un successivo elaborato integrativo.

ACCESSO CARRAIO: In virtù del decreto n. 183 del 31 dicembre 2020 non è stato possibile accedere all'immobile, per cui si rinvia la risposta ad un successivo elaborato integrativo.



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.*

RISPOSTA

Si procede pertanto alla stima, raggruppando i beni con autonome caratteristiche valutative come previsto dalla Sentenze Cass. 5608/2001 e conformi Cass. 7632/2006; Cass. 6892/2009.

LOTTO 1

IMMOBILI POSTI NEL COMUNE DI LATERINA-PERGINE VALDARNO

1) **NCEU Foglio 3 particella 187 sub 11 appartamento ad uso civile abitazione**, categoria A3, classe 3, vani 5,5, superficie 97 mq, superficie escluso aree scoperte 95 mq, rendita 369,27 mq, **DITTA ATTUALE ******* nato a Montevarchi il 25 gennaio 1976 CF ***** Quota 1/2 e



*****nata a Montevarchi il 16-10-1950 CF ***** quota 1/2 (visura allegato 9, planimetria allegato 10, estratto di mappa allegato 12)

2)NCEU Foglio 3 particella 187 sub 4 graffiata 204, garage, categoria C6 classe 2 mq 21, superficie catastale 26 mq. Rendita 88,93 comprensivo di resede di terreno (particella graffiata 204.

DITTA ATTUALE *****nato a Montevarchi il 25 gennaio 1976 CF ***** Quota 1/2 e *****nata a Montevarchi il 16-10-1950 CF ***** quota 1/2 (visura allegato 9, planimetria allegato 11, estratto di mappa allegato 12)

Considerando che i valori riportati nella pubblicazione OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) (allegato 47) dell'Agenzia dell'Entrate per la zona in oggetto relativi Agli edifici di civile abitazione per stato conservativo "NORMALE" risultano:

Min 800 €/mq - Max 1.200,00 €/mq. Abitazioni civili

Min 500 €/mq - Max 750,00 €/mq Garage

Tenuto conto delle condizioni di conservazione e manutenzione, dell'anno di costruzione, e altresì anche in riferimento ai valori di mercato effettivamente riscontrati per immobili della stessa tipologia, si ritiene congruo attribuire i seguenti valori unitari:

mq 97 (superficie catastale lorda) x € 800,00/mq. Abitazione

mq 26 (superficie catastale lorda) x € 500,00 /mq Garage

Per quanto riguarda la superficie commerciale viene considerata quella al lordo delle murature così come praticato nelle compravendite (la minore superficie tra il 150% della superficie dei vani principali e la sommatoria del 100%vani principali +50% vani accessori +25% vani non direttamente accessibili, rif. Circolare n. 13/2015 Agenzia del Territorio) (allegato)

DESCRIZIONE	SUPERFICIE in mq	PREZZO UNITARIO in euro/mq	PREZZO TOTALE in euro
Abitazione	97	800.00	77,600.00
Garage	26	500.00	13,000.00
Spese sanatoria abusi			- 1,500.00
TOTALE			89,100.00



Relativamente all'appartamento e al garage (foglio 187 nf. particella sub 11 e sub 4 e particella 204) favore del coniuge superstite, Sig.ra Borghesi Marisa Lorena, in base all'art. 540 del c.c., sono riservati i diritti di abitazione sulla casa adibita a residenza familiare e di uso sui mobili che la corredano, di proprietà del defunto o comuni. Tali diritti gravano sulla porzione disponibile e, qualora questa non sia sufficiente, per il rimanente sulla quota di riserva del coniuge ed eventualmente sulla quota riservata ai figli.

Il valore della diritto di abitazione viene calcolato in virtù di quanto stabilito dalla Corte Costituzionale con ordinanza n. 14406 del 5-06-2018 prendendo come riferimento le tabelle previste per il diritto di usufrutto di seguito riportate.

Età Usufruttuario	Coefficiente	% Usufrutto	% Nuda Proprietà
da 0 a 20	9500,00	95,00	5,00
da 21 a 30	9000,00	90,00	10,00
da 31 a 40	8500,00	85,00	15,00
da 41 a 45	8000,00	80,00	20,00
da 46 a 50	7500,00	75,00	25,00
da 51 a 53	7000,00	70,00	30,00
da 54 a 56	6500,00	65,00	35,00
da 57 a 60	6000,00	60,00	40,00
da 61 a 63	5500,00	55,00	45,00
da 64 a 66	5000,00	50,00	50,00
da 67 a 69	4500,00	45,00	55,00
da 70 a 72	4000,00	40,00	60,00
da 73 a 75	3500,00	35,00	65,00
da 76 a 78	3000,00	30,00	70,00
da 79 a 82	2500,00	25,00	75,00
da 83 a 86	2000,00	20,00	80,00



da 87 a 92	1500,00	15,00	85,00
da 93 a 99	1000,00	10,00	90,00

3)NCT Foglio 8 particella 149 appezzamento di terreno agricolo posto in Pergine Valdarno località Montalto, qualità seminativo 3, superficie 480 mq, reddito dominicale euro 2,23, reddito agrario euro 1,74 **DITTA ATTUALE ******* nato a Montevarchi il 25 gennaio 1976 CF ***** Quota 1/4 della piena proprietà e ***** nata a Montevarchi il 16-10-1950 CF ***** quota 3/4 della piena proprietà (visura allegato 13, estratto di mappa allegato 14).

Considerando il Valori agricoli medi riferibili alla provincia di Arezzo riferibili all'anno 2020 (allegato 48) confrontato con i valori di mercato avremo una stima di

DESCRIZIONE	SUPERFICIE mq	in PREZZO UNITARIO euro/mq	in PREZZO TOTALE euro
Terreno	480	6.50	3,120.00
Spese demolizione abusì			-2,000.00
TOTALE			1,120.00

LOTTO 2

IMMOBILI POSTI NEL COMUNE DI CASTELFRANCO DI SOPRA-PIAN DI SCO

1)NCEU Foglio 10 particella 617 sub 1, immobile ad uso civile abitazione, località Pulicciano n. 3, piano S1-T-1, categoria A7, classe 2, consistenza vani 10, superficie catastale totale mq. 177, superficie catastale escluse aree scoperte mq. 174, rendita catastale euro 1032,91, **DITTA ATTUALE ******* nato a Montevarchi il 25 gennaio 1976 CF ***** Quota 1/1 della piena proprietà (visura catastale allegato 15, planimetria catastale allegato 16, estratto di mappa allegato 18).

2)NCEU Foglio 10 particella 617 sub 2, garage, località Pulicciano n. 3, piano S1, categoria C/6, classe 4, consistenza mq. 20, superficie catastale 24 mq, rendita catastale euro 113,62. **DITTA ATTUALE ******* nato a Montevarchi il 25 gennaio 1976 CF ***** Quota 1/1 della piena proprietà (visura catastale allegato 15, planimetria catastale allegato 17, estratto di mappa allegato 18).



3) NCEU Foglio 10 particella 617 sub 3, resede, bene comune non censibile di esclusivo utilizzo delle particelle sub 1 e sub 2. **DITTA ATTUALE ******* nato a Monteverchi il 25 gennaio 1976 CF ***** Quota 1/1 della piena proprietà (visura catastale allegato 15, estratto di mappa allegato 18).

In virtù del decreto milleproroghe n. 183 del 31 dicembre 2020 non è stato possibile accedere all'immobile, per cui si rinvia la risposta ad un successivo elaborato integrativo.

18) se l'immobile è pignorato solo pro quota:

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

RISPOSTA

Il certificato ipotecario non evidenzia iscrizioni contro la sig.ra ***** che risulta essere comproprietaria degli immobili posti nel Comune Di Laterina-Pergine (vedi allegato 20). Il Giudice dell'esecuzione in data 26 novembre 2020, ha assegnato al creditore precedente termine per menzionare l'esistenza di eventuali gravami esistenti a carico dell'altro comproprietario, nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento.

I beni di Pergine non sono divisibili. Si procede pertanto alla stima della quota di proprietà pignorata.

Appartamento e garage Laterina Pergine Valdarno



DESCRIZIONE	SUPERFICIE in mq	PREZZO UNITARIO in euro/mq	PREZZO TOTALE in euro
Abitazione	97	800,00	77,600,00
Garage	26	500,00	13,000,00
Spese sanatoria abusi			- 1,500,00
TOTALE			89,100,00
Quota (1/2)			44,550,00

Relativamente all'appartamento e al garage (foglio 187 rif. particella sub 11 e sub 4 e particella 204) favore del coniuge superstite, Sig.ra Borghesi Marisa Lorena, in base all'art. 540 del c.c., sono riservati i diritti di abitazione sulla casa adibita a residenza familiare e di uso sui mobili che la corredano, di proprietà del defunto o comuni. Tali diritti gravano sulla porzione disponibile e, qualora questa non sia sufficiente, per il rimanente sulla quota di riserva del coniuge ed eventualmente sulla quota riservata ai figli.

Il valore della diritto di abitazione viene calcolato in virtù di quanto stabilito dalla Corte Costituzionale con ordinanza n. 14406 del 5-06-2018 prendendo come riferimento le tabelle previste per il diritto di usufrutto di seguito riportate.

Età Usufruttuario	Coefficiente	% Usufrutto	% Nuda Proprietà
da 0 a 20	9500,00	95,00	5,00
da 21 a 30	9000,00	90,00	10,00
da 31 a 40	8500,00	85,00	15,00
da 41 a 45	8000,00	80,00	20,00
da 46 a 50	7500,00	75,00	25,00
da 51 a 53	7000,00	70,00	30,00
da 54 a 56	6500,00	65,00	35,00
da 57 a 60	6000,00	60,00	40,00
da 61 a 63	5500,00	55,00	45,00
da 64 a 66	5000,00	50,00	50,00
da 67 a 69	4500,00	45,00	55,00



da 70 a 72	4000,00	40,00	60,00
da 73 a 75	3500,00	35,00	65,00
da 76 a 78	3000,00	30,00	70,00
da 79 a 82	2500,00	25,00	75,00
da 83 a 86	2000,00	20,00	80,00
da 87 a 92	1500,00	15,00	85,00
da 93 a 99	1000,00	10,00	90,00

Terreno Pergine Montalto

DESCRIZIONE	SUPERFICIE in mq	PREZZO UNITARIO in euro/mq	PREZZO TOTALE in euro
Terreno	480	6,50	3.120,00
Spese demolizione abusi			-2.000,00
TOTALE			1.120,00
Quota 1/4			280,00

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.

RISOSTA

Non pertinente.

20) nel caso di immobili abusivi e non sanabili indichi il valore del terreno, al netto dei costi di demolizione.

RISPOSTA

Vedi punti precedenti.

ELENCO ALLEGATI

ALLEGATO 1	QUESITI ESECUZIONE 304-2019
ALLEGATO 2	RELAZIONE STORICO VENTENNALE
ALLEGATO 3	NOTA DI TRASCRIZIONE PIGNORAMENTO ESECUZIONE 304-2019



ALLEGATO 4	COPIA ATTO SUCCESSIONE 1995-429-93 OPERI MORENO
ALLEGATO 5	ATTO COMPRAVENDITA NOTAIO BALZANO 23 GIUGNO 1974
ALLEGATO 6	ATTO COMPRAVENDITA NOTAIO BALZANO DEL 9 NOVEMBRE 1978
ALLEGATO 7	ATTO COMPRAVENDITA NOTAIO FABBRI (IMMOBILI CASTELFRANCO PIAN DI SCO)
ALLEGATO 8	SUCCESSIONE *****FI
ALLEGATO 9	VISURE STORICHE CATASTALI IMMOBILI PERGINE ED ELENCO SUBALTERNI
ALLEGATO 10	PLANIMETRIA FOGLIO 3 PART. 187 SUB 11 APPARTAMENTO PERGINE-MONTALTO
ALLEGATO 11	PLANIMETRIA FOGLIO 3 PART. 187 SUB 4 GARAGE PERGINE- MONTALTO
ALLEGATO 12	MAPPA CATASTALE FOGLIO 3 PARTICELLA 187 CON ELENCO SUBALTERNI- VIE D'ACCESSO
ALLEGATO 13	VISURA CATASTALE FOGLIO 8 PARTICELLA 149 – TERRENO PERGINE VALDARNO
ALLEGATO 14	MAPPA CATASTALE FOGLIO 8 PARTICELLA 149 – TERRENO PERGINE VALDARNO- ELENCO SUBALTERNI – VIE D'ACCESSO
ALLEGATO 15	VISURE CATASTALI FOGLIO 10 PARTICELLA 617 SUB 1-2-3 IMMOBILI CASTELFRANCO PIAN DI SCO'
ALLEGATO 16	PLANIMETRIA FOGLIO 10 PARTICELLA 617 SUB 1 - ABITAZIONE
ALLEGATO 17	PLANIMETRIA FOGLIO PARTICELLA 617 10 SUB 2
ALLEGATO 18	MAPPA CATASTALE FOGLIO 10 PARTICELLA 617 CON ELENCO SUBALTERNI- VIE D'ACCESSO
ALLEGATO 19	TRASCRIZIONE PIGNORAMENTO
ALLEGATO 20	CERTIFICATO IPOTECARIO IMMOBILI PERGINE
ALLEGATO 21	CERTIFICATO IPOTECARIO IMMOBILI PIAN DI SCO'



ALLEGATO 22	MAPPA VINCOLI IMMOBILE PERGINE-MONTALTO FOGLIO 3 PARTICELLA 187
ALLEGATO 23	MAPPA VINCOLI IMMOBILE PERGINE-MONTALTO FOGLIO 8 PARTICELLA 187 TERRENO PERGINE - MONTALTO
ALLEGATO 24	MAPPA VINCOLI CASTELFRANCO PIAN SCO' FOGLIO 10 PARTICELLA 617
ALLEGATO 25	CERTIFICATO DESTINAZIONE URBANISTICA IMMOBILI PIAN DI SCO'
ALLEGATO 26	CERTIFICATO DESTINAZIONE URBANISTICA IMMOBILI PERGINE-MONTALTO
ALLEGATO 27	VINCOLI BOSCHIVI TERRENO PERGINE MONTALTO FOGLIO 8 PARTICELLA 187
ALLEGATO 28	PERMESSO COSTRUZIONE 788 DEL 1972 IMMOBILE PERGINE- MOTALTO
ALLEGATO 29	PARERE SOVRINTENDENZA IMMOBILI PERGINE-MOTALTO
ALLEGATO 30	ABITABILITA' FABBRICATO PERGINE MONTALTO
ALLEGATO 31	PIANTA APPARTAMENTO EX PERMESSO 788 DEL 1972
ALLEGATO 32	PIANTA PIANO SEMINTERRATO EX PERMESSO 788 DEL 1972
ALLEGATO 33	CILA 1697 DEL 11-02-2019 PIANTA AGGIORNATA APPARTAMENTO PERGINE-MONTALTO
ALLEGATO 34	ESTRATTO LICENZA 63-74-1974 IMMOBILE COMUNE CALTELFranco
ALLEGATO 35	PERMESSO COSTRUZIONE 3849 DEL 23 SETTEMBRE 1974 *****
ALLEGATO 36	VARIANTE CONCESSIONE 292 PRATICA 467 PROTOCOLLO 5901 DEL 15 FEBBRAIO 1989
ALLEGATO 37	ELABORATI GRAFICI CONCESSIONE 292 DEL 15-02-1989 PROSPETTI E SEZIONI
ALLEGATO 38	ELABORATI GRAFICI CONCESSIONE 292 DEL 15-02-1989
ALLEGATO 39	ELABORATI GRAFICI CONCESSIONE 292 DEL 15-02-1989 – STATO SOVRAPPOSTO



ALLEGATO 40	AUTORIZZAZIONE ABITABILITA' PRATICA 467 DEL 15-06-1989
ALLEGATO 41	AUTORIZZAZIONE EDILIZIA PER SERBATOIO GPL N. 695 DEL 1989
ALLEGATO 42	COMUNICAZIONE TARDIVA – ELABORATO GRAFICO- INIZIO LAVORI PROT. 11700 DEL 7-09-2017
ALLEGATO 43	CILA TARDIVA 11700 DEL 7-09-2017
ALLEGATO 44	CERTIFICATO CONTESTUALE RESIDENZA E STATO DI FAMIGLIA *****
ALLEGATO 45	RISPOSTA AGENZIA ENTRATE SU VERIFICA CONTRATTI AFFITTO E COMODATI
ALLEGATO 46	ESTRATTO DI MATRIMONIO OPERI-D'ALESSANDRO
ALLEGATO 47	OMI – AGENZIA ENTRATE- IMMOBILI PERGINE-MONTALTO
ALLEGATO 48	VALORI AGRICOLI MEDI AREZZO- 2020
ALLEGATO 49	SCHEDA SINTETICA PER LA VENDITA LOTTO 1
ALLEGATO 50	PERIZIA IN FORMA ANONIMA

Arezzo, 25 gennaio 2021

