

**Tribunale di Arezzo**  
**Ufficio Esecuzioni Immobiliari**

**Il Giudice dell' Esecuzione:**  
**Dott.ssa Elisabetta Rodino' di Miglione**

**Esecuzione Immobiliare n. 104/2019 di R.G.E.**

**promossa da**

**JULIET spa con sede in Siena c.f. 01461980524**  
**che agisce in nome e per conto di**  
**Banca Monte dei Paschi di Siena spa c.f.p.i. 00884060420**

**contro**

---

**“ Relazione Peritale “**

**c.t.u. Geometra Luciano Macucci**

**Montevarchi 02 Aprile 2022**



**Tribunale di Arezzo**  
**Ufficio Esecuzioni Immobiliari**

**Il Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Elisabetta Rodino' di Miglione**

**Esecuzione immobiliare n. 104/2019 R.G.E.**

**promossa da**

**JULIET spa con sede in Siena c.f. 01461980524**  
**che agisce in nome e per conto di**  
**Banca Monte dei Paschi di Siena spa c.f.p.i. 00884060420**

**Contro**

---

Il sottoscritto **Geometra Luciano Macucci**, iscritto all'Albo dei Geometri e dei Geometri Laureati della Provincia di Arezzo con il numero 703, con studio in Montevarchi in Via Isidoro Del Lungo n.c. 13, incaricato dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari, presso il Tribunale Civile di Arezzo, con Decreto di nomina del **10 Giugno 2019** e successivo provvedimento del **17 Novembre 2021**, di redigere una relazione peritale afferente l'immobile urbano posto in Comune di **Bucine**, frazione **Ambra**, Via Leonardo da Vinci n.c. 62, di proprietà dei signori :

---

---

---

ed oggetto della esecuzione immobiliare numero **104/2019 di R.G.E.**, accettato l'incarico in data 14 Giugno 2019, dopo aver esperito i necessari sopralluoghi ed accertamenti, espone quanto segue .



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

Il sottoscritto ctu, ha verificato, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione che gli è stata fornita al momento dell'incarico e cioè:

- l'istanza di vendita, n. 104/2019, promossa da Juliet s.p.a. con sede in Siena c.f. 01461980524, non in proprio, ma in nome e per conto di Banca Monte dei Paschi di Siena s.p.a con sede in Siena c.f.p.i. 00884060520 ;



- la relazione notarile redatta dal Notaio Candore Carmelo, con studio in Arcisate, Piazza della Repubblica n.c. 4, del 22 Maggio 2019 (allegato 1) ;

- nota di trascrizione n. 7101/5082 del 15/05/2019, atto esecutivo o cautelare, verbale di pignoramento immobili, Ufficiale Giudiziario di Arezzo del 29/04/2019 n. 1056/2019 di repertorio (allegato 2).

A seguito di tale verifica, nonché delle ulteriori visure ipotecarie e catastali eseguite presso gli uffici territoriali competenti, relative all' immobile urbano oggetto di espropriazione, e cioè dell' immobile posto in Comune di Bucine, frazione Ambra, Via Leonardo da Vinci n.c. 62, è emerso quanto segue :

le intestazioni dei registri catastali non sono corrette;

le intestazioni dei registri immobiliari non sono corrette; gli identificativi numerici sono esatti, ma non sono completi.

A tal fine vedi la segnalazione del sottoscritto ctu del 21 Gennaio 2020 , verbale di udienza del 17 Novembre 2021 e nuova segnalazione del sottoscritto ctu del 14 Febbraio 2022 (allegato 32).

Per tale immobile, si rende necessario inoltrare all' Agenzia del Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare, una nota di trascrizione correttiva ed integrativa di quella conseguente all' atto di compravendita stipulato dal dott. E. Idolo in data 11/11/1988 numero 7171 di repertorio, nonché aggiornare le intestazioni dei registri catastali (vulture).

**Precisazioni:** nel titolo di provenienza dei debitori esecutati, nell' istanza di vendita e nelle intestazioni catastali, risulta che i coniugi esecutati si trovano in regime di comunione legale dei beni, mentre dall' estratto per riassunto dell' atto di matrimonio, rilasciato dall' ufficiale dello stato civile del Comune di Bucine, in data 12 Luglio 2019, risulta che i suddetti coniugi, con Provvedimento del Presidente del Tribunale di Arezzo del 25/02/2015, n. 4790/2014 di R.G., omologato in data 05 Marzo 2015, n. 3149/2015 di Cronologico, si sono consensualmente separati e quindi non si trovano più nel regime della comunione legale dei beni (allegati 3 e 24).

Risulta inoltre, nello stesso titolo di provenienza, che i diritti degli esecutati sull' immobile di cui trattasi, sono di "**proprietà superficiaria** ", e non di piena proprietà, poiché il suddetto immobile fu realizzato nel 1988 su area PEEP (Ambra, lotto 12), di proprietà del Comune di Bucine (allegato 4).

**Quesito n. 2:** 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.*

Il sottoscritto ctu ha provveduto ad acquisire, poiché non depositati, i seguenti documenti :

**2/a)** presso gli uffici Territoriali dell' Agenzia delle Entrate della Provincia di Arezzo (catasto fabbricati) :

in data 17 Giugno 2019 :

- visura storica per immobile, catasto fabbricati, Foglio 79, Particella 746 Subalterno 7, appartamento (allegato 5);
- visura storica per immobile, catasto fabbricati, Foglio 79 Particella 746 Subalterno 1, garage (allegato 6) ;
- estratto di mappa, Foglio 79 Particella 746 (allegato 7) ;
- elaborato planimetrico, c.f., Foglio 79 Particella 746 (allegato 8);
- elenco subalterni assegnati, c.f., Foglio 79 Particella 746 (allegato 9) ;
- planimetria catastale appartamento, c.f., Foglio 79, Particella 746 Subalterno 7 (allegato 10);
- planimetria catastale garage, c.f., Foglio 79, Particella 746 Subalterno 1 (allegato 11);

**2/a)** presso l' ufficio edilizio/urbanistico del comune di Bucine, i seguenti titoli edilizi :

in data 12 Luglio 2019, 24 Luglio 2019, 29 Luglio 2019 e 20 Agosto 2019,

- Concessione per la esecuzione di opere n. 806 rilasciata dal Sindaco di Bucine alla -----, in data 14 Novembre 1985 (prot. 14438), per la costruzione di n. 12 alloggi di edilizia economica e popolare nei lotti n. 12 e 13 del comparto PEEP di Ambra (allegato 17);
- Variante in corso d' opera numero 1 alla C.E. n. 806 del 14/12/1985, rilasciata dal Sindaco di Bucine, -----, in data 10 Febbraio 1988 (prot. 4965) (allegato 18);



-Autorizzazione di Abitabilità numero 9047 di protocollo, rilasciata dal Sindaco di Bucine -----, in data 06 Luglio 1988 (allegato 19) ;

-Denuncia di Inizio Attività ai sensi degli articoli 4 e 9 della L.R. n. 52 del 14 Ottobre 1999, inoltrata dai signori ----- al Comune di Bucine, in data 18 Maggio 2002 (già protocollo 6664 del 27/04/2002), per l' esecuzione di urgenti opere di riparazione alle tubature ed ai pavimenti, con relativa comunicazione/certificazione di fine lavori numero 0000793 di protocollo, in data 15/01/2003 (allegato 20) ;

-Autorizzazione edilizia numero 7590 del 23 Febbraio 2005, rilasciata dal responsabile del settore urbanistica del Comune di Bucine, ai signori -----, per l' apertura di una finestra nel bagno, con relativa comunicazione di ultimazione dei lavori e conformità, inoltrata al Comune in data 08 Settembre 2005 ed annotata al numero 0013064 di protocollo (allegato 21).

**2/b)** presso lo studio del dott. Eugenio Idolo, Notaio in San Giovanni V.no :

In data 25 Giugno 2019 ed in data 10 Luglio 2019,

L' atto di compravendita stipulato fra ----- ed i signori -----, in data 11/11/1988, numero 7171/911 di repertorio, registrato all' Ufficio del Registro di Montevarchi in data 30/11/1988 al numero 1373 volume 22, trascritto alla CC.RR.II. di Arezzo in data 07/12/1988 ai numeri 16551 di R.G. e 11128 di R.P., C.E.U. Bucine, Foglio 79, Particella 746 Subalterno 7 (appartamento), e Particella 746 Subalterno 1 (garage), come da denuncia n. 39/88 del 04/02/1988, **per la proprietà superficaria**, in regime di comunione legale dei beni, nonché i diritti sulle parti indivisibili e/o comuni, individuate nel Foglio 79 dalle Particelle 746 Subalterni 10 (ingresso e scale), Subalterno 9 ((resede carrabile e passaggi pedonali) e Particella 614 Subalterno 17 (resede carrabile, passaggi pedonali, ecc). (allegato 4).

La convenzione edilizia stipulata fra l' Amministrazione Comunale e la -----, in data 14 Aprile 1987, numero 3456 di repertorio, registrata all' Agenzia delle Entrate di Montevarchi in data 19 Maggio 1987 al numero 1056 volume 6, trascritta alla CC.RR.II. di Arezzo in data 26 Maggio 1987 ai numeri 6201 di R.G. e 4700 di R.P. (allegato 16 bis).

**2/b)** presso l' Ufficio Territoriale di Arezzo dell' Agenzia delle Entrate, Servizio di Pubblicità Immobiliare (ex conservatoria):

-in data 17 Giugno 2019,



ispezione ipotecaria a nome di ----- (allegato 12);  
ispezione ipotecaria a nome di ----- (allegato 13).  
nota di trascrizione n. 16551/11128 del 07/12/1988 (CV Eugenio Idolo  
dell'11/11/1988 numero 7171 - allegato 14):  
nota di iscrizione n. 7625/1265 del 23/04/2010 (ipoteca volontaria allegato 15);

in data 22 Agosto 2019,  
nota di trascrizione n. 6201/4700 del 26/05/1977 (convenzione e cessione in  
diritto di superficie, stipulata fra il Comune di Bucine -----  
-----, ai sensi delle leggi  
18/04/1962 n. 167 e 22/10/1971 n. 865, ricevuta dal dott. Eugenio Idolo, notaio in  
San Giovanni V.no in data 14/04/1987, numero 3456 di repertorio - allegato 16):

-in data 08 Febbraio 2022,  
ispezione ipotecaria a nome di ----- (allegato 27);  
ispezione ipotecaria a nome di ----- (allegato 28).

**Quesito n. 3:** rediga *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 o alberghieri - di inalienabilità o di indivisibilità.*

Alla data del 17 Giugno 2019, ovvero alla data del 08 Febbraio 2022, l'immobile in questione, risulta essere gravato dalle seguenti formalità pregiudizievoli :

**3/1) Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, **iscritta alla CC.RR.II. di Arezzo in data 23 Aprile 2010, ai numeri 7625 di R.G. e 1265 di R.P.**, per un totale di € 250.000,00, a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena spa con sede in Siena c.f.p.i.00884060526, contro i signori -----, a seguito dell'atto di mutuo stipulato dal dott. Massimiliano Ebner, notaio in Terranuova Bracciolini, in data 22/04/2010, numero 2830/2380 di repertorio (allegato 15).



Unità negoziale n. 1 : C.E.U. Bucine, Foglio 79, Particelle 746 Subalterno 7 (appartamento categ. A/3) e Subalterno 1 (garage categ. C/6), per la quota di **proprietà superficaria** di un mezzo ciascuno.

**3/2) Atto esecutivo o cautelare** (verbale di pignoramento immobili), **trascritto alla CC.RR.II. di Arezzo in data 15 Maggio 2019 ai numeri 7101 di R.G. e 5082 di R.P.**, conseguente all' Atto dell' Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Arezzo del 29/04/2019 numero 1056/2019 di repertorio, a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena spa con sede in Siena c.f.p.i. 00884060526, contro i signori ----- (allegato 2).

Unità negoziale n. 1 : C.E.U. Bucine, Foglio 79, Particelle 746 Subalterno 7 (appartamento categ. A/3) e Subalterno 1 (garage categ. C/6), per la quota di **proprietà** di un mezzo ciascuno.

**3/3) Provvedimento, non trascritto**, del Tribunale di Arezzo del 25 Febbraio 2015, n. 4790/2014 di R.G., omologato in data 05 Marzo 2015, n. 3149/2015 di Cronologico (volontaria giurisdizione), con cui, oltreché essere stata dichiarata la separazione consensuale fra coniugi, è stato stabilito che “ la casa coniugale, posta in Ambra Via Leonardo da Vinci 62, di proprietà di entrambi i coniugi al 50%, viene assegnata alla moglie (-----) che vi continuerà ad abitare insieme ai figli minori -----, esonerando il marito da ogni onere relativo al mutuo gravante sulla casa medesima “ (allegato 24, punto 2).

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

L' immobile in oggetto, pur facendo parte di un fabbricato di più ampia consistenza (di tipo quadrifamiliare), è privo di amministratore e non è dotato né di regolamento condominiale, né di tabelle millesimali.

A seguito di ciò, il suddetto immobile, è soggetto alle disposizioni, ai vincoli ed agli oneri di cui all' articolo 1117 e seguenti del Codice Civile.



Non è stato possibile accertare se sussistono eventuali spese condominiali non pagate, negli ultimi due anni, e se siano state deliberate eventuali spese straordinarie.

A tal fine, l'esecutata, interpellata in merito, nel sopralluogo del 14/11/2019, ha dichiarato che per tale immobile, non vi sono spese condominiali arretrate da pagare e che non sono state deliberate eventuali spese straordinarie.

N.B. poiché il suddetto fabbricato condominiale, costituito da numero quattro abitazioni di egual dimensione e numero quattro garages, oltre ad accessori, risulta essere privo di tabelle millesimali, nel conteggio valutativo relativo all'eventuale riscatto della corrispondente quota parte del terreno su cui insiste lo stesso fabbricato, è stata ipotizzata ed attribuita, astrattamente, una quota pari ad un quarto (1/4) dell'intero. A seguito di ciò, qualora fossero redatte le suddette tabelle millesimali per la ripartizione delle spese, tale quota potrebbe subire delle modeste variazioni, variazioni che potrebbero incidere sul prezzo di riscatto determinato dal Comune e relativo alla menzionata quota parte di terreno (allegati 30 e 31).

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

A seguito delle ispezioni e delle ricerche espletate, è emerso, che i diritti sull'immobile dei debitori pignorati, risultano essere di **proprietà superficiaria** (e non di piena proprietà), poiché realizzato su area P.E.E.P (lotto 12 Ambra), ovvero su area di proprietà del Comune di Bucine (così come specificato nell'atto di compravendita stipulato dal dott. Eugenio Idolo di San Giovanni V.no in data 11/11/1988 n. 7171/911 – allegato 4, articolo 7).

Più precisamente, l'immobile di cui trattasi, essendo stato realizzato su terreno comunale, in virtù della convenzione edilizia stipulata fra l'Amministrazione Comunale e la -----, ai sensi delle Leggi n. 167/1962 e 865/1971, presso il Notaio Eugenio Idolo di



San Giovanni V.no, in data 14 Aprile 1987, numero 3456 di repertorio, registrata all' Agenzia delle Entrate di Montevarchi, in data 19 Maggio 1987, al numero 1056 volume 6, trascritta alla CC.RR.II. di Arezzo in data 26 Maggio 1987, ai numeri 6201 di R.G. e 4700 di R.P., risulta essere soggetto, ai vincoli ed agli obblighi derivanti dalla menzionata convenzione (allegati 16 e 16 bis).

Dalla documentazione che è stato possibile reperire, non risulta che sia stato stipulato alcun atto unilaterale per la concessione dei contributi pubblici necessari alla realizzazione del programma di edilizia economica e popolare.

La durata del diritto di superficie, che conserva tutt' ora la sua validità, non essendo stato sciolto e/o riscattato, è di anni novantanove (99), con decorrenza dal 14 Maggio 1987.

Tale termine è rinnovabile, alla scadenza, per un ulteriore periodo, non superiore ad anni novantanove, purché né venga fatta richiesta, da chi di diritto, almeno un anno prima della scadenza (articolo 1 della convenzione).

Inoltre, per la circolazione dell' immobile in questione, ovvero per la vendita e/o la locazione del suddetto immobile, deve essere tenuto conto dei requisiti oggettivi e soggettivi previsti dalla citata convenzione e/o dalle vigenti leggi in materia di edilizia economica e popolare; tali requisiti si possono riassumere come segue :

-prezzo massimo di cessione del bene in caso di vendita ;

nel caso in esame, è stato determinato dal Comune di Bucine, alla data del 03/03/2022, in €. 150..148,74, (allegato 31);

-il prezzo per la conversione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà e la rimozione del vincolo sul prezzo di vendita;

l' aggiudicatario, che in fase di esecuzione acquisterà la sola proprietà superficiaria, avrà la possibilità di affrancare, riscattare e/o convertire, il diritto di superficie in diritto di proprietà, con il pagamento al Comune di Bucine, di una somma stimata e/o determinata, alla data del 03/03/2022, pari ad €. 3.616,00 (allegato 31);

oltre al suddetto prezzo, l' aggiudicatario, dovrà sostenere anche le spese notarili occorrenti per la stipula del rogito, il cui costo può essere stimato in euro duemilacinquecento (€. 2.500,00) circa, salvo una più esatta quantificazione di tali costi, alla data in cui gli stessi dovessero essere sostenuti).

-locazione a canone calmierato (art. 9 L.R. n. 26/1983 e art. 20 e 21 L.n. 457/78).



-i requisiti che deve possedere, in caso di vendita e/o di locazione, il nuovo soggetto subentrante, sono quelli di cittadinanza, residenza, attività lavorativa, non essere proprietario di altro alloggio nel Comune, limiti di reddito, durata del contratto di locazione con eventuale diritto di prelazione, ecc..

Su tale immobile non sono emersi ulteriori diritti demaniali o usi civici, censi o livelli affrancati o riscattati.

**Quesito n. 6:** *riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli), indicando i costi a ciò necessari;*

*verifichi presso la Cancelleria Civile del Tribunale:*

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

Alla data del 12 Novembre 2019, non risultano essere state inoltrate, presso la Cancelleria del Tribunale di Arezzo, eventuali domande tendenti a modificare il contenuto del provvedimento di separazione consensuale, che gli stessi coniugi hanno sottoscritto di fronte al Presidente del Tribunale di Arezzo in data 25/02/2015, n.4790/2014 di R.G., omologato in data 05 Marzo 2015, n. 3149/2015 di Cronologico (allegato 24).



In tale atto risulta che: la casa coniugale, posta in Ambra in Via Leonardo da Vinci 62, di proprietà di entrambi i coniugi al 50%, viene assegnata alla moglie (-----) che vi continuerà ad abitare insieme ai figli minori -----  
----- esonerando il marito da ogni onere relativo al mutuo gravante sulla casa medesima (allegato 24, punto 2).

A tale data, non risultano inoltre essere state iscritte e/o trascritte, alla ex Conservatoria dei Registri Immobiliari di Arezzo, eventuali iscrizioni e/o trascrizioni, relative a cause di cui alla lettera a).

L'immobile in oggetto, risulta essere soggetto ai vincoli ed agli obblighi derivanti dalla convenzione edilizia intercorsa fra il Comune di Bucine e la -----  
----- (cessione del diritto di superficie per anni 99), così come meglio risulta essere specificato nell'atto stipulato dal dott. Eugenio Idolo, Notaio in San Giovanni V.no, in data 14/04/1987, numero 3456 di repertorio, registrato all'Agenzia delle Entrate di Montevarchi in data 19 Maggio 1987, al numero 1056 volume 6, trascritto presso la CC.RR.II. di Arezzo in data 26 Maggio 1987 ai numeri 6201 di R.G. e 4700 di R.P. (allegati 16 e 16 bis).

Le formalità pregiudizievoli, che gravano sull'immobile in questione, alla data del 08 Febbraio 2022, e che dovranno essere cancellate, sono le seguenti:

ISCRIZIONE del 23/04/2010 - Registro Generale 7625 Registro Particolare 1265  
Pubblico ufficiale: Massimiliano Ebner - Repertorio 2830/2380 del 222/04/2010.  
Ipoteca volontaria di € 250.000,00 derivante da concessione a garanzia di mutuo f.

Costo Cancellazione € 35,00

TRASCRIZIONE del 15/05/2019 - Registro Generale 7101 Registro Particolare 5082  
Pubblico ufficiale: Ufficiale Giudiziario di Arezzo-Repertorio 1056/2019 del 29/04/2019.  
Atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili

Costo Cancellazione : € 200,00 + tassa ipotecaria € 35,00 + bolli € 59,00 = € 294,00

I costi occorrenti per le cancellazioni delle formalità sopra specificate sono stimati, indicativamente, in € 329,00, escluse le spese per l'onorario del professionista che provvederà alla cancellazione, salvo diverso importo che sarà determinato dall'Ufficio Finanziario competente, solo dopo il deposito delle note di cancellazione.



**Quesito n. 7:** descrive l'immobile pignorato, previo necessario accesso all'interno, ed accurata verifica toponomastica presso il Comune, indicando con esattezza: il Comune, la frazione o località, l'indirizzo completo di numero civico, l'interno, il piano e l'eventuale scala ; caratteristiche interne ed esterne; superficie commerciale in 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 ciascun immobile: appartamento, capannone, ecc.).

Trattasi di un appartamento da civile abitazione facente parte di un fabbricato di maggior consistenza, posto in Comune di Bucine, nella frazione di Ambra, in Via Leonardo da Vinci n.c. 62.

Più precisamente tale appartamento, che è dislocato al primo piano del suddetto fabbricato plurifamiliare, è quello posto sulla destra per chi guardi il fabbricato medesimo dalla citata Via ed è composto come segue:

un ingresso-soggiorno con terrazza, un tinello con cucinotto e terrazza, un disimpegno, tre camere e due servizi igienici.

Costituiscono inoltre pertinenze esclusive di tale appartamento, una cantina ed un garage dislocati al piano seminterrato dello stesso fabbricato.

All' appartamento si accede dalla menzionata Via, percorrendo dapprima un resede comune e successivamente l' ingresso e la scala condominiali.

Alla cantina si accede sia dal menzionato vano scala condominiale, sia dall' adiacente garage.

Al garage si accede sia dal resede carrabile condominiale, sia dall' adiacente cantina.

Fanno inoltre parte dell' appartamento sopra descritto, tutti i proporzionali diritti di comproprietà, pro-quota, sulle parti comuni ed indivisibili dell' immobile, come per legge, uso, consuetudine, destinazione e titolo, ed in particolare : l' ingresso e le scale disimpegnanti l' appartamento, individuati al catasto fabbricati nel Foglio 79 dalla Particella 746 Subalterno 10;



il resede carrabile ed i passaggi pedonali, individuati al catasto fabbricati nel Foglio 79 dalle Particelle 746 Subalterno 9 e 614 Subalterno 17.

Caratteristiche costruttive e finiture esterne ed interne del fabbricato e delle parti a comune e/o condominiali :

Le strutture portanti e/o verticali del fabbricato sono costituite, per lo più, da murature portanti, integrate da pilastri metallici.

Gli orizzontamenti sono costituiti da solai in laterocemento.

Anche la copertura, a due falde, è costituita da solai in laterocemento.

Il manto di copertura è costituito da tegole in laterizi.

Le gronde sono in laterocemento, intonacate e tinteggiate, e sono corredate di docce e calate per la raccolta e lo smaltimento delle acque meteoriche.

Le facciate esterne sono intonacate con malta di calce e tinteggiate con colore chiaro.

Le aperture presenti nelle pareti esterne e/o nelle facciate, sono provviste dei relativi infissi (per lo più avvolgibili di colore chiaro ai piani superiori e di tipo metallico al piano seminterrato).

Il resede pertinenziale e/o circostante il fabbricato, in parte è a verde ed in parte è pavimentato (camminamenti e resede carrabile).

L' ingresso dislocato al piano rialzato ed il corridoio dislocato al piano seminterrato e che disimpegna le cantine, sono pavimentati con mattonelle in monocottura, di colore chiaro/nocciola.

Le pareti ed i soffitti di tali locali sono debitamente intonacati con malta di calce e tinteggiati con colore chiaro.

Il portone di ingresso è in metallo e vetri.

La scala che disimpegna gli appartamenti e le cantine, è rivestita con lastre in travertino ed è delimitata da una ringhiera metallica.

Nel solaio-soffitto del vano scala (al piano primo) si trova il passaggio che da accesso alla soffitta-sottotetto.

Caratteristiche e/o descrizione delle finiture interne dell' appartamento, della cantina e del garage :



Le pareti ed i soffitti dei locali interni che costituiscono l' appartamento in oggetto, sono debitamente intonacati con malta di calce e tinteggiati; gli stessi locali sono pavimentati con mattonelle quadrate in monocottura di colore chiaro; le pareti del cucinotto e del piano cottura, in muratura, sono rivestite con piastrelle bicolore (nel piano cottura sono inseriti gli elettrodomestici); nel tinello-pranzo è presente un camino in muratura; i due servizi igienici sono pavimentati e rivestiti con piastrelle di ceramica; tali servizi igienici sono provvisti dei quattro sanitari completi di rubinetterie; le aperture interne sono provviste di porte in legno; le aperture esterne sono provviste di finestre e finestroni in legno, con vetri e con avvolgibili per l' oscuramento; il portone interno di ingresso all' appartamento è in legno; anche le pareti ed i soffitti della cantina sono debitamente intonacati con malta di calce e tinteggiati; nelle pareti sono presenti dei rivestimenti costituiti da piastrelle di ceramica; in una parete è presente una tubazione rivestita e tinteggiata; il pavimento di tale locale è costituito da mattonelle in monocottura di colore chiaro; la porta di accesso alla cantina è in legno; le due aperture esterne (finestre) sono in metallo e vetro.

Le pareti ed il soffitto del garage sono intonacati con malta di calce e tinteggiati; il pavimento di tale locale è costituito da mattonelle in monocottura di colore chiaro; il portone di accesso (carrabile) è di tipo metallico (basculante); l' apertura esterna (finestra) è in metallo e vetro; in prossimità del portone di accesso si trova un lavandino in muratura, con scaldabagno elettrico; nel soffitto, in adiacenza alla parete che lo separa dalla cantina, sono presenti due tubazioni in pvc, a vista, per lo smaltimento delle acque bianche e nere degli appartamenti soprastanti.

Confini:

-----

Individuazione catastale:

All' Agenzia delle Entrate e/o del Territorio della Provincia di Arezzo, competente per il Comune di Bucine, ovvero al catasto fabbricati di detto Comune, l' immobile sopra descritto, risulta essere intestato come segue :



-----  
-----  
(n.b. tale intestazione non è corretta, vedi segnalazione del ctu del 21/01/2020)  
ed è individuato nel **foglio 79** dalle particelle:

- **746 subalterno 7**, Via Leonardo da Vinci n.c. 62, piano S1-1, categoria A/3, classe 4, vani 7, superficie catastale mq. 127 (escluso aree scoperte mq. 124), rendita €. 560,36 (l' appartamento e la cantina);
- **746 subalterno 1**, Via Leonardo da Vinci, piano S1, categoria C/6, classe 3, consistenza mq.36, superficie catastale mq.42, rendita €. 104,12 (il garage) ;

I beni comuni, non censibili, sono individuati, sempre nel Foglio 79, come segue:

- Particella 746 Subalterno 10, ingresso e scale ;
- Particella 746 Subalterno 9, resede carrabile e passaggi pedonali ;
- Particella 614 Subalterno 17, resede carrabile e passaggi pedonali.

#### Stato di manutenzione:

Il fabbricato e l' appartamento sopra descritti, che risultano essere stati realizzati nell' anno 1988, si presentano in buono stato di manutenzione, in relazione allo loro vetustà. Nell' appartamento risultano essere stati eseguiti ulteriori lavori, per lo più manutentivi, negli anni 1999 e 2005.

#### Impianti tecnologici:

L' appartamento in oggetto, è dotato di impianto elettrico sottotraccia, di impianto idrico, che deriva acqua dall' acquedotto comunale, di impianto di riscaldamento autonomo, con radiatori in alluminio e con caldaia murale a gas metano di rete (quest' ultima ubicata in una parete della terrazza frontale).

Anche la cantina ed il garage sono dotati di impianto idrico e di impianto elettrico. Tali impianti, appaiono in buono stato di manutenzione.

#### Determinazione delle superfici utili e commerciale dell' immobile (nonchè delle altezze utili interne) :

Le superfici e le altezze utili dei locali e degli accessori che costituiscono l' appartamento in oggetto, a seguito dei rilievi metrici e fotografici eseguiti dal



sottoscritto ctu, nei sopralluoghi del 14 Novembre 2019, risultano essere quelle sotto specificate:

prospetto delle superfici utili					
N.	piano	destinazione	esposizione	altezza (ml)	superficie (mq)
1	1	Soggiorno	sud	2,70	20,72
2	1	Pranzo	nord	2,70	17,12
3	1	Cucinotto	nord	2,70	4,64
4	1	Disimpegno	interno	2,70	5,94
5	1	Bagno	nord	2,70	5,91
6	1	Camera	nord-ovest	2,70	15,60
7	1	Bagno	ovest	2,70	4,35
8	1	Camera	sud-ovest	2,70	18,00
9	1	Camera	sud	2,70	10,97
Superficie netta abitazione					103,25
10	1	terrazza	nord		4,37
11	1	terrazza	sud		4,40
12	S1	Cantina	nord	2,40	11,42
13	S1	Garage	nord-ovest-su	2,40	36,27

prospetto per la determinazione della superficie commerciale (o convenzionale)					
N.	piano	destinazione	Superfici mq.	coefficiente di ponderazione %	sup. commerciale (mq)
1	1	Abitazione sup. lorda	130,32	100	130,32
2	1	Terrazze sup. netta	8,77	25	2,19
3	S1	Cantina sup. lorda	14,96	35	5,24
4	S1	Garage sup lorda	42,44	60	25,46
Superficie commerciale (o convenzionale) complessiva					163,21



Per una migliore descrizione e rappresentazione di quanto sopra illustrato e relazionato, ovvero dello stato dei luoghi, vedi gli elaborati grafici e fotografici allegati ( n. 25 e n. 26).

**Quesito n.8 :** *Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento, evidenziando, in caso di rilevata difformità:*

*a) se i dati indicati nel pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;*

*b) se i dati indicati in pignoramento, ancorché erronei, consentono l'individuazione del bene;*

*c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, abbiano in precedenza individuato l'immobile; in quest'ultimo caso rappresenti la storia catastale del compendio pignorato.*

Il sottoscritto ctu ha verificato che i dati indicati nel pignoramento identificano correttamente l'appartamento ed il garage in questione, ma non identificano correttamente le parti comuni ed indivisibili del fabbricato (vedi segnalazione del sottoscritto ctu del 21 gennaio 2020, punto 2 – allegato 32).

**Quesito n. 9:** *Proceda, previa segnalazione al creditore procedente e autorizzazione 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.*

Le intestazioni catastali relative all' immobile oggetto di esecuzione, non sono corrette (vedi segnalazione del sottoscritto ctu del 21 Gennaio 2020, punto 1 – allegato 32),

Gli identificativi catastali relativi all' appartamento ed al garage, sono corretti.

La planimetria relativa all' appartamento Foglio 79 Particella 746 subalterno 7, depositata presso l'Agenzia del Territorio competente, non risulta essere conforme allo stato di luoghi (nel ripostiglio adiacente alla ex cucina, è stato realizzato un cucinotto).



La planimetria relativa al garage Foglio 79 Particella 746 Subalterno 1, depositata presso l' Agenzia del Territorio competente, risulta essere conforme allo stato dei luoghi.

**Quesito n.10:** *Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale, acquisendo, nel caso di terreni, il Certificato di Destinazione Urbanistica.*

L' immobile interessato dalla presente procedura esecutiva, ricade, nel vigente Piano Operativo del Comune di Bucine, approvato con Delibera del C.C. n. 58 del 15 Dicembre 2017, pubblicato sul BURT n. 9 del 28 Febbraio 2018 (divenuto esecutivo in data 30 Marzo 2018) :

zona B – parti del territorio parzialmente o totalmente edificate, diverse dalle zone A (art. 6 delle n.t.a) (allegato 29).

Riepilogo normativo:

<b>Normativa vigente sull'area</b>	
sistemi, sottosistemi e ambiti	sistema insediativo, sistema della residenza, centri e frazioni di fondovalle, quartieri ed interventi unitari (R1.9)
zone omogenee e standard urbanistici	zona B - parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle zone A

**Quesito n.11 :** *Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione d' 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 al combinato disposto dagli art. 46, comma 5, del D.P.R. 6 Giugno 2001 n. 380 e 40, comma 6, della Legge 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 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 e da corrispondere.*



L' immobile oggetto di pignoramento e sopra descritto, è stato realizzato con i seguenti provvedimenti amministrativi :

- Concessione per la esecuzione di opere n. 806 rilasciata dal Sindaco di Bucine alla -----, in data 14 Novembre 1985 (prot. 14438), per la costruzione di n. 12 alloggi di edilizia economica e popolare nei lotti n. 12 e 13 del comparto PEEP di Ambra (allegato 17);

- Variante in corso d' opera numero 1 alla C.E. n. 806 del 14/12/1985, rilasciata dal Sindaco di Bucine, alla -----, in data 10 Febbraio 1988 (prot. 4965) (allegato 18);

- Autorizzazione di Abitabilità numero 9047 di protocollo, rilasciata dal Sindaco di Bucine alla -----, in data 06 Luglio 1988 (allegato 19) ;

- Denuncia di Inizio Attività ai sensi degli articoli 4 e 9 della L.R. n. 52 del 14 Ottobre 1999, inoltrata dai signori ----- al Comune di Bucine, in data 18 Maggio 2002 (già protocollo 6664 del 27/04/2002), per l'esecuzione di urgenti opere di riparazione alle tubature ed ai pavimenti, con relativa comunicazione/certificazione di fine lavori numero 0000793 di protocollo, in data 15/01/2003 (allegato 20) ;

- Autorizzazione edilizia numero 7590 del 23 Febbraio 2005, rilasciata dal responsabile del settore urbanistica del Comune di Bucine, ai signori -----, per l'apertura di una finestra nel bagno, con relativa comunicazione di ultimazione dei lavori e conformità, inoltrata al Comune in data 08 Settembre 2005 ed annotata al numero 0013064 di protocollo (allegato 21).

Confrontando lo stato di luoghi, così come rilevati dal sottoscritto ctu, nel sopralluogo del 14 Novembre 2019, con gli elaborati progettuali allegati ai provvedimenti amministrativi sopra elencati (allegati 17, 18, 19, 20, 21), si riscontrano alcune difformità ed alcune imprecisioni grafiche.

In particolare è da evidenziare quanto segue :

- il ripostiglio posto in adiacenza alla ex cucina, che aveva accesso dalla pianerella della scala condominiale, è stato trasformato in cucinotto; più precisamente è stata realizzata una apertura nella parete che lo separava dall' adiacente cucina ed è stata tamponata la porta di comunicazione con la pianerella della scala condominiale.

- alcune misure (orizzontali e verticali), differiscono di pochi centimetri da quelle misure indicate e/o rilevate graficamente nei menzionati elaborati progettuali; le modeste differenze riscontrate in tali misure, rientrano comunque nelle tolleranze



consentite dalle vigenti disposizioni di legge (< 2%) e sono quindi da ritenere conformi.

A seguito di quanto rilevato ed al fine di regolarizzare tali difformità e/o imprecisioni, l'aggiudicatario potrà inoltrare al Comune di Bucine, apposita istanza di Accertamento di Conformità in Sanatoria, ai sensi dell' articolo 209 della Legge Regionale n. 65 dell' 11 Novembre 2014 e successive modificazioni ed integrazioni,

Il sottoscritto ctu ritiene che, nello specifico, non sia applicabile il combinato disposto dagli articolo 40, sesto comma, della Legge 28 Febbraio 1985 numero 47 e dall' articolo 46, quinto comma, del D.P.R. 6 Giugno 2001 numero 380, poiché le suddette difformità, risulterebbero essere state realizzate successivamente al 08 Settembre 2005 (allegato 21), ovvero successivamente al 01 Ottobre 2003, termine in cui dovevano essere maturate le ragioni del credito, così come precisato dal Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti con la Circolare del 07 Dicembre 2005 numero 2699.

Per eseguire tale regolarizzazione edilizio-urbanistica, si prevede di dover sostenere i seguenti costi e/o le seguenti sanzioni.

a)Oonorari, indennità e spese per la redazione della pratica edilizia (rilievo, progetto, denunce, variazioni catastali, diritti, certificazioni, ecc.).....	€.	3.500,00	
b)Sanzione amministrativa .....	€.	1.500,00	
c)Diritti di segreteria comunali, marche da bollo, ecc.....	€.	350,00	
Totale .....		€.	5.350,00

**Quesito n.12 :** Accerti lo stato di occupazione del bene, estraendo il certificato di stato di famiglia e di residenza anagrafica, con l'indicazione, se occupato da terzi, del 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'articolo 2923 del Codice Civile, precisando, in particolare, se il canone pattuito fra le parti risulti inferiore di oltre 1/3 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 dalle 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, estragga l'esperto certificato aggiornato di residenza di stato di famiglia e lo trasmetta senza ritardo al custode giudiziario, oltre a depositarlo in pct).*

*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;*

L'immobile in oggetto è posseduto ed abitato dalla comproprietaria esecutata, signora -----, con i propri figli (allegati 22 e 24).  
A seguito di ciò, il sottoscritto ctu, non provvede a determinare né il canone di locazione, né l'indennità di occupazione.

**Quesito n.13 :** *Alleghi, avendone fatto richiesta presso i competenti uffici dello stato civile, il certificato di stato libero o l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio degli esecutati titolari degli immobili pignorati (nel caso in cui non sia noto il Comune in cui è stato contratto il matrimonio, tale luogo sarà desunto dal certificato di matrimonio richiedibile nel Comune di residenza); in caso di convenzioni matrimoniali particolari (non di semplice convenzione di separazione dei beni), acquisisca copia delle stesse presso i competenti uffici.*

Il sottoscritto ctu, ha provveduto a reperire:

in data 12 Luglio 2019, presso lo Stato Civile del Comune di Bucine :

- l'estratto per riassunto dal registro degli atti di matrimonio, degli esecutati signori ----- (allegato 3);
- Certificato di stato di famiglia di ----- (allegato 22) ;
- Certificato di stato di famiglia di ----- (allegato 23) ;



Dall' estratto per riassunto dell'atto di matrimonio (allegato 3), rilasciato in data 12/072019, risulta che gli esecutati non si trovano più in regime di comunione legale dei beni, poiché con provvedimento del Tribunale di Arezzo, in data 25 Febbraio 2015, numero 4790/2014 di R.G., omologato in data 05 Marzo 2015 numero 3149/2015 di Cronologico, hanno conseguito la separazione consensuale (allegato 24).

**Quesito n.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).*

L' immobile in questione, come già specificato al punto 12, risulta essere posseduto ed abitato dalla comproprietaria esecutata signora -----  
-----a, con i propri figli, a seguito del provvedimento del Tribunale di Arezzo, in data 25 Febbraio 2015, numero 4790/2014 di R.G., omologato in data 05 Marzo 2015, numero 3149/2015 di Cronologico (allegato 24).

**Quesito n.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;*

L' appartamento in oggetto è dotato di impianto elettrico incassato, di impianto idrico, che deriva acqua dall' acquedotto comunale, di impianto di riscaldamento autonomo, con radiatori in alluminio e con caldaia murale a gas metano di rete. Tali impianti, appaiono in buono stato di manutenzione, ma sono sprovvisti delle relative certificazioni di conformità.

Allo stato non è possibile quantificare i costi occorrenti per eseguire eventuali adeguamenti di tali impianti, alle vigenti normative.

**Quesito n.16 :** *Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti. Provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, possibilmente rispettando la tipologia complessiva del bene come originariamente acquistato dal debitore*



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

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

L' immobile pignorato (appartamento e garage), a seguito della sua tipologia, può essere venduto solo come lotto unico.

**Quesito n°17** - *Determini il valore dell'immobile, con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima, considerando lo stato di conservazione dello stesso immobile e come opponibili alla procedura i soli contratti di locazione, muniti di data certa anteriore alla notifica del pignoramento al debitore, e se di durata ultranovennale, trascritti in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento.*

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

*Nella determinazione del valore di stima, il perito dovrà procedere al calcolo della superficie dell' immobile (previ rilievi metrici), specificando quella commerciale, il*



*valore per metro quadro e 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 vizi del bene venduto (normalmente pari al 15%), previa decurtazione del valore commerciale complessivo delle spese necessarie alla sanatoria degli abusi od alla demolizione degli abusi non sanabili, e precisando tale 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.*

Per determinare il più probabile valore di mercato dell' appartamento e del garage in oggetto, il sottoscritto ctu, dopo aver interpellato l' Amministrazione Comune di Bucine in merito all' eventuale prezzo massimo di cessione che tali unità immobiliari non devono superare, ai sensi della convenzione E. Idolo del 14-04-1987, oltreché delle normative vigenti in materia di edilizia economica e popolare (allegati 30 e 31), nonché aver svolto le opportune indagini di mercato, ha ritenuto corretto utilizzare, a causa delle caratteristiche tipologiche di tali unità, due distinte metodologie di stima e cioè quella sintetico-comparativa, che consiste nel raffronto fra il bene da stimare e un campionario di beni analoghi, di valore noto, e quella per capitalizzazione dei redditi (ipotizzando un canone mensile/annuo di locazione).

Dalla media aritmetica dei due valori calcolati con i criteri sopra specificati, è scaturito quindi il più probabile valore di mercato di tale immobile.

### **Indagine e/o analisi del mercato immobiliare:**

A)-Le quotazioni immobiliari relative ad unità abitative aventi le stesse caratteristiche dell' appartamento da stimare, in condizioni di libero mercato, rilevate nel comprensorio del Comune di Bucine, presso operatori del settore immobiliare (agenzie immobiliari, imprenditori edili, periti, tecnici, ecc), considerata la poca dinamicità dello specifico segmento di mercato di questo periodo, risultano essere le seguenti :

### **abitazioni civili, stato di conservazione normale :**



valore unitario medio di mercato da € 870,00 il mq ad € 1.300,00 il mq di superficie commerciale e/o lorda;

valore unitario locativo medio da € 3,30 il mq ad € 4,60 il mq di superficie netta

**box (garages), stato di conservazione normale :**

valore unitario medio di mercato da € 550,00 il mq ad € 680,00 il mq di superficie commerciale e/o lorda;

valore unitario locativo medio da € 2,70 ad € 3,90 il mq di superficie netta ;

**B)Fonte-Agenzia delle Entrate-Osservatorio del Mercato Immobiliare-Banca dati :**  
Le quotazioni immobiliari, riferite al secondo semestre 2021, relative ad immobili abitativi, posti nel comune di Bucine, nelle zone extraurbane degli abitati di **Ambra**, Capannole, Badia Agnano, San Pancrazio, Mercatale e rimanente territorio comunale (R1), risultano essere le seguenti:

**abitazioni civili, stato di conservazione normale :**

valore unitario medio di mercato da € 950,00 a € 1.250,00 il mq di superficie lorda;

valore unitario locativo medio da € 3,40 a € 4,70 il mq di superficie utile o netta;

**abitazioni civili, stato di conservazione ottimo :**

valore unitario medio di mercato da € 1500,00 a € 1750,00 il mq di superficie lorda ;

valore unitario locativo medio da € 5,60 a € 6,50 il mq di superficie utile netta;

**box (garages), stato di conservazione normale :**

valore unitario medio di mercato da € 550,00 a € 770,00 di superficie lorda ;

valore unitario locativo medio da € 2,80 a € 4,00 il mq di superficie netta :

**ville e villini, stato di conservazione normale :**

valore unitario medio di mercato da € 1200 a € 1600 il mq. di superficie lorda ;

valore unitario locativo medio da € 4,00 a € 5,60 il mq di superficie netta.

**Determinazione del valore di mercato dell' immobile con il criterio sintetico-comparativo (e/o per valori unitari):**



Tale metodo di stima, che è quello che viene più comunemente utilizzato, nelle libere contrattazioni, consiste nel determinare il valore di mercato di un immobile, moltiplicando la sua consistenza, espressa in superficie, per un valore unitario medio, a metro quadrato, opportunamente individuato.

Per l'individuazione del valore unitario medio, a metro quadrato, dell' immobile in questione, il sottoscritto ctu, ha tenuto conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche dell' immobile, come la localizzazione rispetto al centro, la viabilità, l'accessibilità, l'ubicazione, l'esposizione, la luminosità, la vetustà, le condizioni di manutenzione, le superfici degli accessori, ecc.

Tenuto conto delle indagini e/o delle analisi di mercato svolte, e cioè dei valori unitari medi rilevati nel comprensorio per immobili simili, nonché dei valori unitari medi rilevati dall' Osservatorio del Mercato Immobiliare dell' Agenzia delle Entrate, il sottoscritto ctu ritiene congruo assumere,

**come valore unitario medio € 900,00 a metro quadrato**

(riferito ad una superficie commerciale, come sopra determinata).

valore di mercato dell' immobile :

Superficie commerciale mq **163,21 x 900,00 €/mq (arrotond.).....€ 146.885,00**  
( euro centoquarantaseimilaottocentoottantacinque0)

**Determinazione del valore di mercato dell' immobile con il metodo della capitalizzazione dei redditi (V= R/r):**

Questo procedimento di stima parte dal presupposto economico che esiste un' equivalenza tra il valore patrimoniale di un bene ed il reddito che lo stesso bene è in grado di generare.

In pratica con tale metodo di stima si determina il valore di mercato di un immobile, in funzione del reddito annuale che lo stesso immobile è in grado di produrre (in modo ordinario e continuativo).

Per formulare la presente stima, il sottoscritto ctu, ha seguito il seguente schema.

- 1)ha individuato il canone mensile di locazione e quindi il canone annuo lordo ;
- 2)ha quantificato i costi e le spese contenute nel canone annuo lordo, al fine di determinare, con una semplice operazione di sottrazione, il canone annuo netto ;



3)ha determinato un saggio di capitalizzazione, che tiene conto di tutte le caratteristiche dell' immobile (posizionali, intrinseche, capacità di produrre reddito, ecc. ) ;

**Canone mensile di locazione (lordo):**

vani equivalenti e/o ragguagliati dell' u.i.u (utili + accessori) = 7,5 ad € 64,00 (sessantaquattro/00) a vano = € **480,00**.

**Canone annuo di locazione (lordo):**

canone mensile €. 480,00 x 12 mesi = €. **5.760,00**

A tale canone annuo lordo, deve essere detratto un importo stimato forfettariamente nel **22%** del canone, per manutenzioni, ammortamenti, assicurazioni, servizi, amministrazione, inesigibilità, imposte e tasse, ecc., al fine di determinare il canone annuo netto da capitalizzare e cioè :

**Detrazioni:** canone annuo lordo €. 5,760,00 x 0,22 = arrotond. €. **1.267,00**

**Canone annuo netto** €. 5.760,00 – detrazioni €. 1.267,00 = €. **4.493,00**

Per determinare il saggio di capitalizzazione da utilizzare, il sottoscritto ctu, ha fatto inizialmente ricorso alle percentuali statistiche consigliate dalla letteratura estimativa ( 2%=6%), in ragione della localizzazione e del segmento di mercato considerato, dopodiché ha apportato, al suddetto saggio di capitalizzazione, le opportune correzioni (aggiunte e detrazioni), in funzione delle caratteristiche sopra menzionate.

Nello specifico il sottoscritto ctu, ha ritenuto di adottare un saggio di capitalizzazione (pari al **3,15 %**), saggio che tiene conto del fatto che il valore intrinseco dell' immobile in questione (ubicato in una zona periferica di un centro di limitate dimensioni), è lievemente inferiore, rispetto ad uno stesso immobile che si trova ubicato in un centro di dimensioni maggiori, con più servizi, ecc.

**Saggio di capitalizzazione netto = 3,15 %**

Valore di mercato dell' immobile €. 4.493,00 / 0,0315 = arrotond. ...€. **142.635,00**

**Valore di mercato dell' immobile:**

-con il metodo della stima comparativa .....€ 146.885,00

-con il metodo analitico (capitalizzazione dei redditi).....€ 142.635,00

**Media aritmetica dei due valori** .....€ **144.760,00**

(euro centoquarantaquattromilasettecentosessanta/00)



N.B. il valore medio di mercato determinato dal sottoscritto ctu, con i due metodi di stima sopra specificati, risulta essere inferiore al prezzo massimo di cessione determinato dal Comune di Bucine in €. 150.148,78 (allegato 31), ai sensi della convenzione E. Idolo del 14-04-1987 e delle normative vigenti in materia di edilizia economica e popolare.

**Riepilogo :**

Valore di mercato attribuito .....	€	144.760,00
a detrarre:		
Onorari, indennità e spese per la redazione della pratica di sanatoria edilizia, ecc.....	€.	- 5.350,00
Costo per il riscatto di quota parte del terreno .....	€.	- 3.616,00
Onorari notarili per il riscatto del terreno.....	€.	- 2.500,00
Abbattimento forfettario per assenza di garanzie, vizi, oneri, ecc. (11% circa),		
€.144.760,00x0,11=€.	15.923,60, che si arrotonda ad.....	€ - 15.900,00
Differenza / valore netto dell' immobile.....	€	<b>117.394,00</b>
che si arrotonda ad €. 117.300,00 (euro centodiciassettemilatrecento/00)		

**Il valore di mercato netto**, attribuito dal sottoscritto ctu, all' immobile in questione, risulta essere pari ad **€. 117.300,00.**  
(euro centodiciassettemilatrecento/00).

**Quesito n. 18:** *se l'immobile è pignorato solo pro-quota:*

- *verifichi l' esistenza di eventuali trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli anche sulle quote non pignorate a carico di tutti i comproprietari;*
- *verifichi se l' immobile sia divisibile in natura e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti, indicando il valore di ciascuno di essi, tenendo conto delle quote dei singoli proprietari 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' articolo 577 del c.p.c.; fornisca altresì la valutazione della sola quota, quale mera frazione del valore stimato per l'intero immobile;*

L' immobile in oggetto (appartamento con garage), risulta essere pignorato per la piena **proprietà superficiaria**.

**Quesito n.19 :** *Nel caso di pignoramento della sola nuda proprietà o del solo usufrutto determini il valore del diritto pignorato applicando i coefficienti fiscali al valore stimato dell'intero.*

Non sussistono i casi previsti dal suddetto quesito.

**Quesito n.20 :** *Nel caso di immobili abusivi o non sanabili indichi il valore del terreno, al netto dei costi di demolizione.*

L' immobile in oggetto, non rientra fra i casi previsti nel suddetto quesito, così come già specificato nella risposta al quesito n. 11.

Montevarchi 02 Aprile 2022

il ctu Geometra Luciano Macucci



