

# TRIBUNALE DI AREZZO

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

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

Promossa da

Contro

## RELAZIONE DEL PERITO ESPERTO

PERITO

**TRIBUNALE DI AREZZO**

**SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**PREMESSO**

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

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

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

- la corretta ed esatta individuazione dei beni oggetto della espropriazione in relazione ai dati catastali e dei registri immobiliari;

- i dati catastali effettivamente risultanti e la corrispondenza/non corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati nell'atto di pignoramento e le eventuali regolarizzazioni occorrenti;

- le note di trascrizione e i titoli di trasferimento (in particolare l'atto di provenienza) con specifico riferimento ad eventuali servitù o altri vincoli trascritti



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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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



- 12)** Accerti lo **stato di possesso** del bene, con l'indicazione, se occupata da terzi, del titolo in base al quale è occupato; ove il bene sia occupato da terzi in base a contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione, la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio; in caso di beni di natura agricola, e comunque in genere, lo stimatore assumerà informazioni presso il debitore, il terzo occupante, i vicini o le associazioni di categoria, effettuando ricerche presso l'Ufficio del Registro con il nominativo ottenuto attraverso informazioni assunte;
- 13)** Alleghi, avendone fatta richiesta presso i competenti uffici della stato civile, il certificato di stato libero o l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio degli esecutati titolari degli immobili pignorati (nel caso in cui non sia noto il Comune in cui è stato contratto il matrimonio, tale luogo sarà desunto dal certificato di matrimonio richiedibile nel Comune di residenza); in caso di convenzioni matrimoniali particolari (non di semplice convenzione di separazione dei beni) acquisisca copie delle stesse presso i competenti uffici;
- 14)** Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale (verificando se lo stesso è stato trascritto in favore del coniuge assegnatario);
- 15)** Precisi le caratteristiche degli impianti elettrico, idrico, termico, precisando la loro rispondenza alla vigente normativa e in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento;
- 16)** Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti. Provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, possibilmente rispettando la tipologia complessiva del bene come originariamente acquistato dal debitore esecutato (appartamento con garage e soffitta; villetta; ecc..) e comunque **evitando eccessive frammentazioni in lotti** (le quali possono anche determinare una perdita di valore del compendio). In ogni caso descriva le vie di accesso (pedonale e carrabile) ai lotti (passaggio pedonale e/o carraio sugli altri lotti, o su beni di terzi) evitando la creazione di lotti interclusi e redigendo apposita planimetria esplicativa. Qualora abbia formato più lotti, verifichi se gli impianti elettrico, idrico, termico risultano o meno in comune ai vari lotti, e se risultano in comune indichi le spese necessarie per la loro separazione. Al'atto della descrizione dei lotti,



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

**17)** Determini il valore dell'immobile, con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima, considerando lo stato di conservazione dello stesso e come opponibili alla procedura i soli contratti di locazione muniti di data certa anteriore alla notifica del pignoramento al debitore e, se di durata ultraventennale, trascritti in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento. Quanto ai provvedimenti di assegnazione della casa coniugale l'assegnazione dovrà essere ritenuta opponibile alla procedura solo se trascritta in data anteriore alla data di assegnazione del pignoramento in questo caso l'immobile verrà valutato tenendo conto che l'immobile resterà nel godimento dell'ex coniuge e dei figli fino al raggiungimento dell'indipendenza economica dell'ultimo dei figli; con la precisazione che il provvedimento di assegnazione non ha effetto riguardo al creditore ipotecario che abbia acquistato il suo diritto sull'immobile in base ad un atto iscritto anteriormente alla trascrizione del provvedimento di assegnazione, il quale perciò può fare vendere coattivamente l'immobile come libero.

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

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

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



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

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

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

#### **Il Giudice dispone inoltre che l'esperto incaricato**

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



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

### **Il Giudice inoltre**

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





# RELAZIONE PERITALE

## CAPITOLO 1

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

## CAPITOLO 2

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

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

## CAPITOLO 3

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

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



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

#### **CAPITOLO 4**

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

#### **CAPITOLO 5**

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

#### **CAPITOLO 6**

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

- 1) Iscrizione nn.                    del                    – Ipoteca volontaria



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

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

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

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

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

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

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

## CAPITOLO 7

Descrizione degli immobili pignorato:

### UNITA' IMMOBILIARE D/8

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



## TERRENI AGRICOLI CONFINANTI

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

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

Foglio p.IIa Area Rurale sup.140 ca

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

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

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

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

### Calcolo superfici ed altezze dei locali interni principali:

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

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



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



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

Calcolo superfici resede esclusivo:

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

Riepilogo superfici commerciali:

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



## **CAPITOLO 8**

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

## **CAPITOLO 9**

Per quello che riguarda la situazione catastale si riporta che:

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

## **CAPITOLO 10**

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

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

La zona interessata risulta sottoposta ai vincoli idrogeologico e paesaggistico.

Non riguardando la procedura alcun terreno agricolo, non viene richiesto e depositato alcun certificato di destinazione urbanistica.

## **CAPITOLO 11**

### **IMMOBILE 1**

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

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

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





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

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

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

## **CAPITOLO 12**

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

## **CAPITOLO 13**

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

## **CAPITOLO 14**

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

## **CAPITOLO 15**

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

## **CAPITOLO 16**

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

Pertanto:

### **LOTTO UNICO**

PIENA PROPRIETA` PER 1/1

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

## **CAPITOLO 17**

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



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

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

Calcolo della Consistenza:

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

100% delle superfici calpestabili;

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

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

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

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

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

## **STIMA LOTTO UNICO**

### **IMMOBILE 1**

#### **UNITA' IMMOBILIARE e TERRENI AGRICOLI CONFINANTI**

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

*(quota di piena proprietà per 1/1).*

Riepilogo superfici commerciali:

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

#### **Superficie Convenzionale Vendibile**

- Superficie principale unità immobiliare Lorda = mq.  $1634,46 \times 1,00 =$  mq. 1634,46
- Superficie Locali Tecnici Lorda mq 85 X 0.65 = mq 55,25
- Superficie Resede Esterno = mq.  $15000,00 \times 0.02 =$  mq. 300
- Superficie Terreni Agricoli limitrofi = mq  $6480,00 \times 0.02 =$  mq. 30



## **Totale superficie convenzionale vendibile = mq. 2.019,71**

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

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

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

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

Destinazione: D/8

Valore minimo € 800 per metro quadrato

Valore massimo € 1.150 per metro quadrato

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

### **CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO**

Superficie Convenzionale Vendibile mq. 2.019,71

Valore di mercato per metro quadrato € 900,00

Valore di mercato **€ 1.817739/00**

### **RIDUZIONE VALORE DI MERCATO DEL LOTTO**

#### **PER ASSENZA DELLA GARANZIA PER VIZI DEL BENE VENDUTO**

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

**€ 1.817739/00 – 15% = 1.545078/15**

SPESE PER IL RIPRISTINO STATO LEGITTIMO

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

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

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



**TOTALI € 6000,00 (SEIMILA/00)**

**Arrotondato a € 1.540.000/00**

(Euro unmilione cinquecento quaranta/00)

## **CAPITOLO 18**

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

## **CAPITOLO 19**

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

## **CAPITOLO 20**

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

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

Montevarchi, 02 Febbraio 2022.

Il Perito Esperto Nominato

Geom. Bossini Lucio

# **RIEPILOGO E DESCRIZIONE FINALE**

## **LOTTO UNICO**

CIVILE ABITAZIONE

### **UNITA' IMMOBILIARE D/8**

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **TERRENI AGRICOLI CONFINANTI**

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

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

Foglio p.lla Area Rurale sup.140 ca



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

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

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

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

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

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

(Euro unmilione cinquecento quaranta/00)

Il Perito Esperto Nominato

Montevarchi, 30 Novembre 2022.

## DOCUMENTAZIONE ALLEGATA

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



**TRIBUNALE DI AREZZO**  
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

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

Promossa da

Contro

**ALLEGATO M**  
PLANIMETRIA CATASTALE IN FORMA ANONIMA

**STUDIO TECNICO - GEOM. BOSSINI LUCIO**

Via Enrico De Nicola n. 7 - 52025 Montevarchi (AR) - Tel.335/5620508 - P.I.V.A. 01716860513

Email: [studiobossini@libero.it](mailto:studiobossini@libero.it) - Pec: [lucio.bossini@geopec.it](mailto:lucio.bossini@geopec.it)



Completata da:  
 Antonelli Francesco  
 Iscritto all'albo:  
 Geometri  
 Prov. Arezzo  
 N. 1213

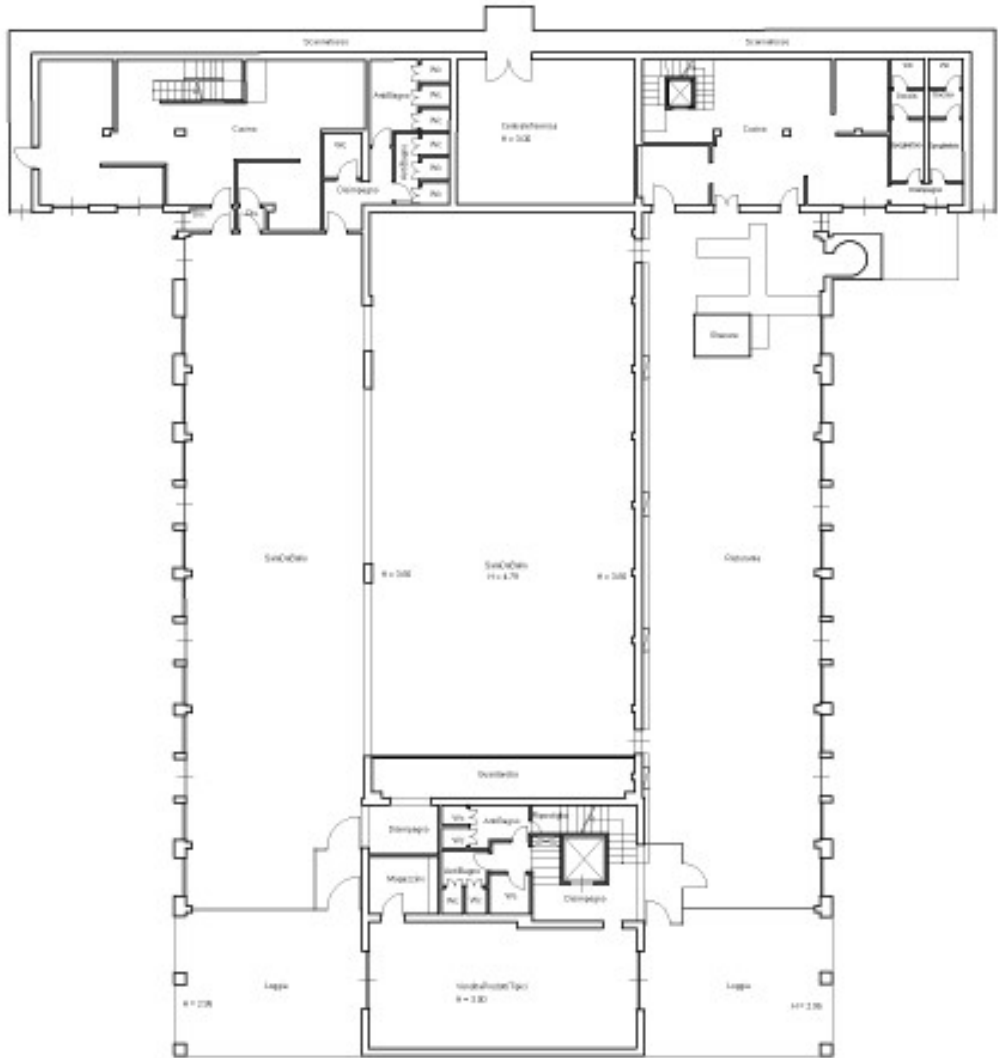
Identificativi Catastali:  
 Sezione:  
 Foglio: 120  
 Particella: 49  
 Subalterno:  
 M. 1213

Dichiarazione protocollo n. AR006/096 del 26/05/2013  
 Pianimetria di u.i.u. in Comune di Bucine  
 Località: Pietraviva  
 cat. S/NC

Agenzia del Territorio  
**CATASTO FABBRICATI**  
 Ufficio provinciale di  
 Arezzo

Scala 1:200

Pianta piano terra



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 05/07/2022 - Comune di BUCINE (B243) - Foglio 120 - Particella 49 - Subalterno -

LOCALITA' PIETRAVIVA n. SNC Piano T-1

Ultima planimetria in atti

Data: 05/07/2022 - n. T289258 - Richiedente: BSSLCU81C01F656B

Totale schede: 3 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)





**Agenzia del Territorio**  
**CATASTO FABBRICATI**  
ufficio provinciale di  
Arezzo

Dichiarazione prototipo n. A50060596 del 26/05/2015  
Pianimetria di u.i.u. in Comune di Pietra  
Località Pietraviva

Identificativi Catastali:  
Sezione: 120  
Foglio: 49  
Particella: 49  
Subalterno:

Completata da:  
Antonelli Francesco  
Iscritto all'albo:  
Geometri  
Prov. Arezzo

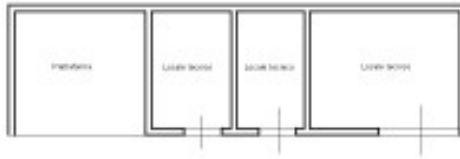
Scala 1: 200

M. 1213

Ultima planimetria in atti

Data: 05/07/2022 - n. T289258 - Richiedente: BSSLCU81C01F656B

Totale schede: 3 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)



Planta piano primo



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 05/07/2022 - Comune di LUCINE(BG.41) - Foglio 120 - Particella 49 - Subalterno 49  
LOCALITA' PETRAVIVA n. SNC Piano 1°/2°



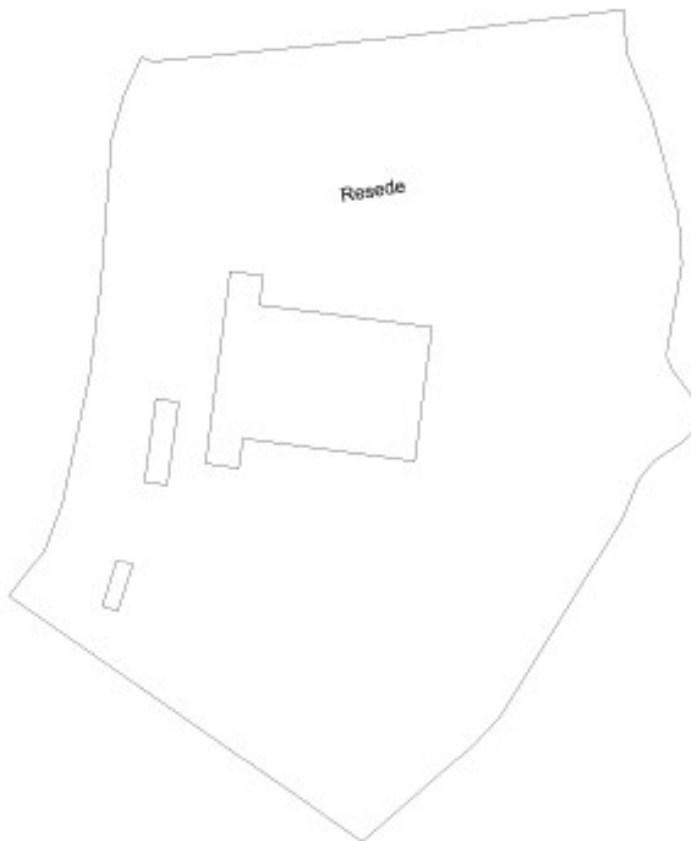
**Agenzia del Territorio**  
**CATASTO FABBRICATI**  
Ufficio provinciale di  
Arezzo

Di chiarazione protocollo n. A50061094 del 26/03/2013  
Planimetria di u.i.v. in Comune di Bucine  
Località: Pietraverine civ. SNC

Identificativi Catastali:  
Sezione:  
Foglio: 120  
Particella: 49  
Subalterno:

Completata da:  
Antonelli Francesco  
Iscritto all'albo:  
Geometri  
Prov. Arezzo M. 1213

Scala 1:1000



Ultima planimetria in atti





**COMUNE DI BUCINE**  
**Ufficio Tecnico**

**Settore 8 - Pianificazione e Sviluppo del Territorio**

Prot. n. 754 del 12/01/2024

**A:**  
**Geom. Bossini Lucio**

**IL FUNZIONARIO RESPONSABILE**

In base alle conoscenze degli atti d'ufficio e per sua conoscenza, ai sensi dell'art. 30 del D.P.R. 380 del 6 giugno 2001 modificato dal D. Lgs. 301/2002;

- **VISTA** la domanda del 09/01/2024 n. 458 di protocollo;
- **VISTO** il Piano Operativo del Comune di Bucine, approvato con delibera C.C. n. 58 del 15/12/2017 e pubblicato sul BURT n. 9 del 28/02/2018;
- **VISTO** il D. Lgs. 18/08/2000 n. 267;
- **VISTA** la Legge 21/11/2000, n. 353, recante disposizioni in materia di incendi boschivi;
- **VISTA** la L.R. n.39/2000 "*Legge forestale della Toscana*";

**CERTIFICA**

che il terreno sito nel Comune di Bucine ed identificato al Catasto Terreni al Foglio 120 Particelle 5, 53, 56, 57, 161 risulta ricadere nella seguente zona urbanistica:

**Foglio n. 120 Particella n. 5**

La particella ricade su:

*sistemi, sottosistemi e ambiti:* **territorio rurale, sistema ambientale, corridoi e connessioni fluviali, fondovalle molto stretti (V3a)**

*zone omogenee e standard urbanistici:* **zona E5 - parti del territorio destinate ad usi agricoli**

**Foglio n. 120 Particella n. 53**

La particella ricade su:

*sistemi, sottosistemi e ambiti:* **territorio rurale, sistema ambientale, corridoi e connessioni fluviali, fondovalle molto stretti (V3a)**

*zone omogenee e standard urbanistici:* **zona E5 - parti del territorio destinate ad usi agricoli**

*zone omogenee e standard urbanistici:* **zona E4 - parti del territorio destinate ad usi agricoli**

**Foglio n. 120 Particella n. 56**

La particella ricade su:

via del Castello, 32 – 52021 Bucine (AR), tel. +39 055 9912752, pec : info@pec.comune.bucine.ar.it





# COMUNE DI BUCINE

## Ufficio Tecnico

### Settore 8 - Pianificazione e Sviluppo del Territorio

---

*sistemi, sottosistemi e ambiti:* **territorio rurale, sistema ambientale, corridoi e connessioni fluviali, fondovalle molto stretti (V3a)**

*sistemi, sottosistemi e ambiti:* **sistema della mobilità, strade di collegamento principali (extraurbane secondarie) (M2)**

*zone omogenee e standard urbanistici:* **zona E5 - parti del territorio destinate ad usi agricoli**

*zone omogenee e standard urbanistici:* **zona F - parti del territorio destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale**

*elementi del suolo ed elementi di valore storico-artistico:* **strade di interesse paesistico**

#### **Foglio n. 120 Particella n. 57**

La particella ricade su:

*sistemi, sottosistemi e ambiti:* **territorio rurale, sistema ambientale, corridoi e connessioni fluviali, fondovalle molto stretti (V3a)**

*sistemi, sottosistemi e ambiti:* **sistema della mobilità, strade di collegamento principali (extraurbane secondarie) (M2)**

*zone omogenee e standard urbanistici:* **zona E4 - parti del territorio destinate ad usi agricoli**

*zone omogenee e standard urbanistici:* **zona E5 - parti del territorio destinate ad usi agricoli**

*zone omogenee e standard urbanistici:* **zona F - parti del territorio destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale**

*elementi del suolo ed elementi di valore storico-artistico:* **strade di interesse paesistico**

#### **Foglio n. 120 Particella n. 161**

La particella ricade su:

*sistemi, sottosistemi e ambiti:* **territorio rurale, sistema ambientale, corridoi e connessioni fluviali, fondovalle molto stretti (V3a)**

*sistemi, sottosistemi e ambiti:* **sistema della mobilità, strade di collegamento principali (extraurbane secondarie) (M2)**

*zone omogenee e standard urbanistici:* **zona E4 - parti del territorio destinate ad usi agricoli**

*zone omogenee e standard urbanistici:* **zona E5 - parti del territorio destinate ad usi agricoli**

*zone omogenee e standard urbanistici:* **zona E4b - parti del territorio destinate ad usi agricoli**

*zone omogenee e standard urbanistici:* **zona F - parti del territorio destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale**

*elementi del suolo ed elementi di valore storico-artistico:* **strade di interesse paesistico**

Il presente certificato è rilasciato per uso:

compravendita

successione

altro (esecuzione immobiliare n.225/21)





**COMUNE DI BUCINE**  
**Ufficio Tecnico**

***Settore 8 - Pianificazione e Sviluppo del Territorio***

---

Il presente certificato non può essere prodotto agli organi della pubblica amministrazione o ai privati gestori di pubblici servizi (art. 40, comma 2 DPR 445/2000, come modificato dall'art. 15 della Legge 183/2011)

**Bucine, il 12/01/2024**

**Il Funzionario Responsabile**

\* Pianificatore Territoriale Luca Menguzzato

*\*Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs 82/2005 s.m.i. e norme collegate, il quale sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa*

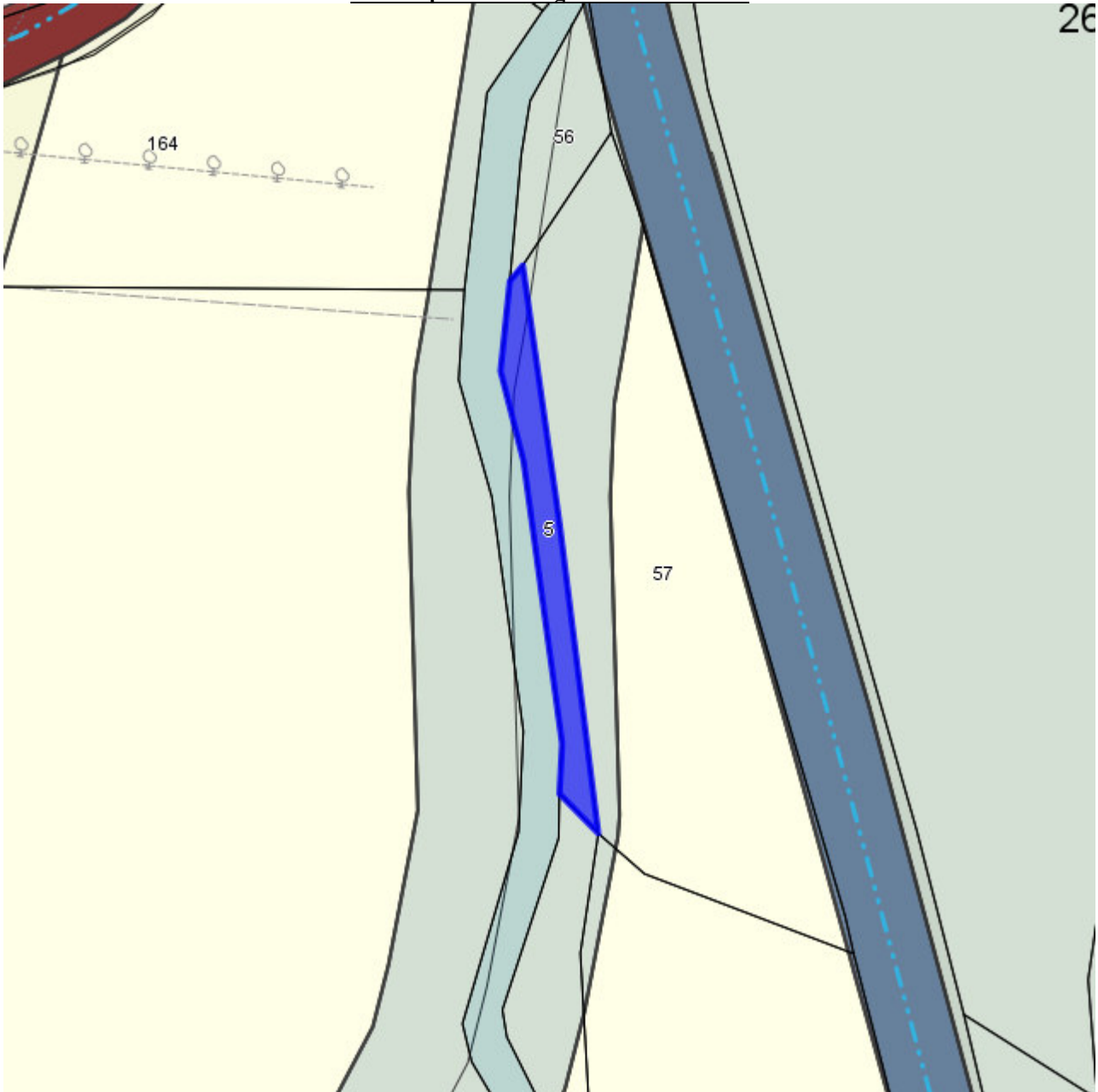




**COMUNE DI BUCINE**  
**Ufficio Tecnico**

*Settore 8 - Pianificazione e Sviluppo del Territorio*

**Piano Operativo - Foglio:120 Particella:5**



scala: 1000





**COMUNE DI BUCINE**  
**Ufficio Tecnico**

*Settore 8 - Pianificazione e Sviluppo del Territorio*

**Piano Operativo - Foglio:120 Particella:53**



scala: 1000

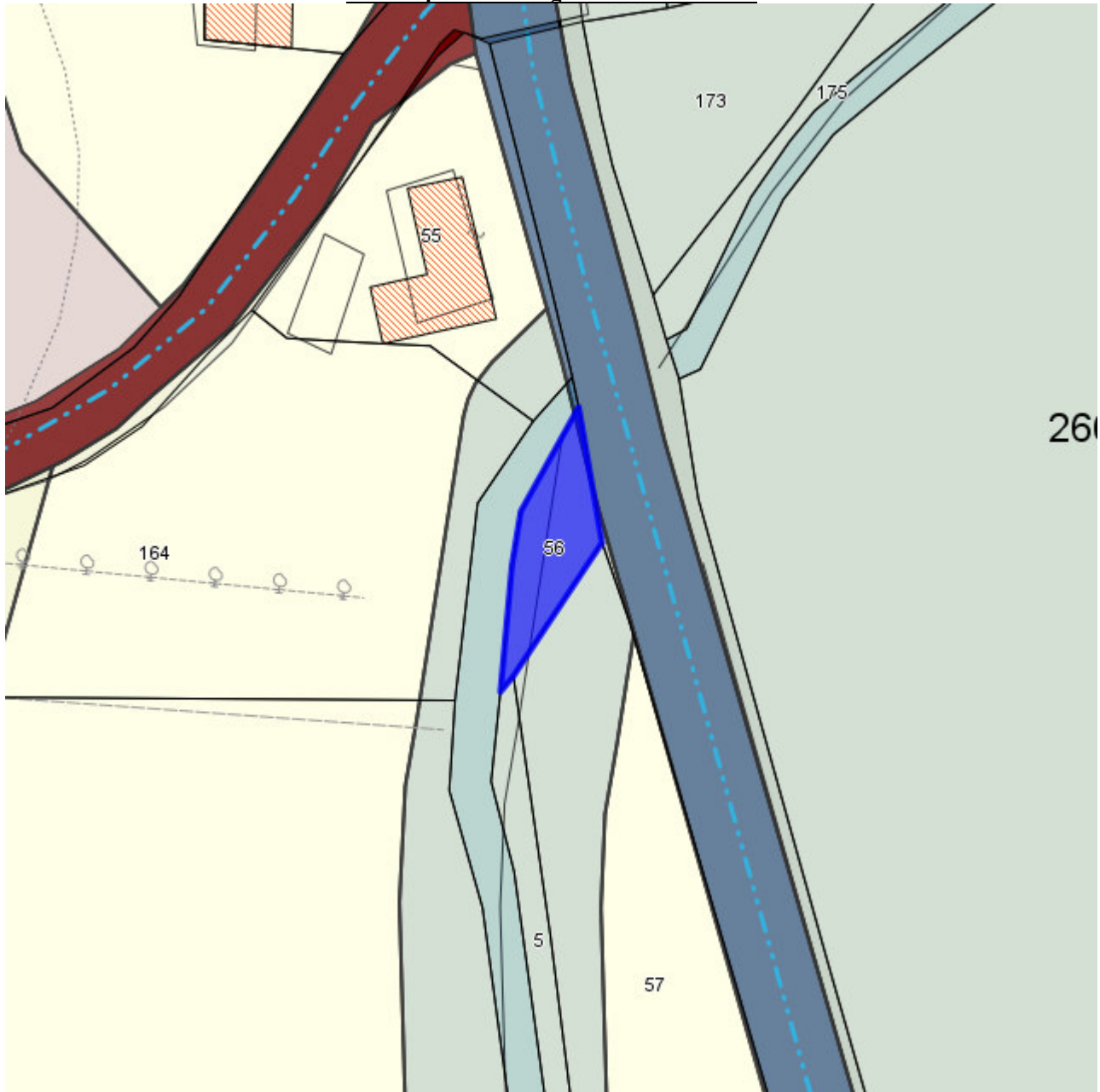




**COMUNE DI BUCINE**  
**Ufficio Tecnico**

*Settore 8 - Pianificazione e Sviluppo del Territorio*

**Piano Operativo - Foglio:120 Particella:56**



scala: 1000



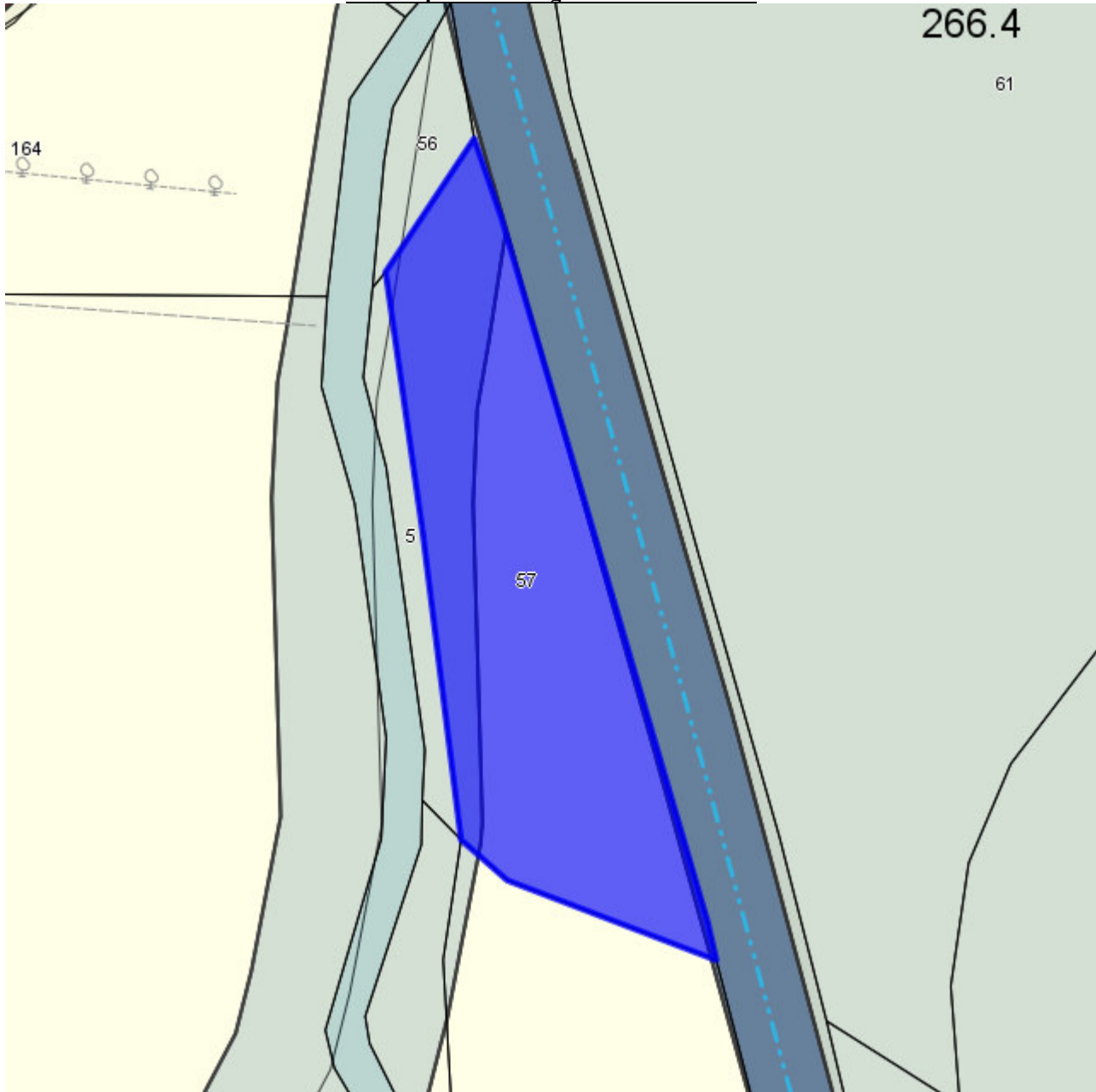




**COMUNE DI BUCINE**  
**Ufficio Tecnico**

*Settore 8 - Pianificazione e Sviluppo del Territorio*

**Piano Operativo - Foglio:120 Particella:57**



scala: 1000

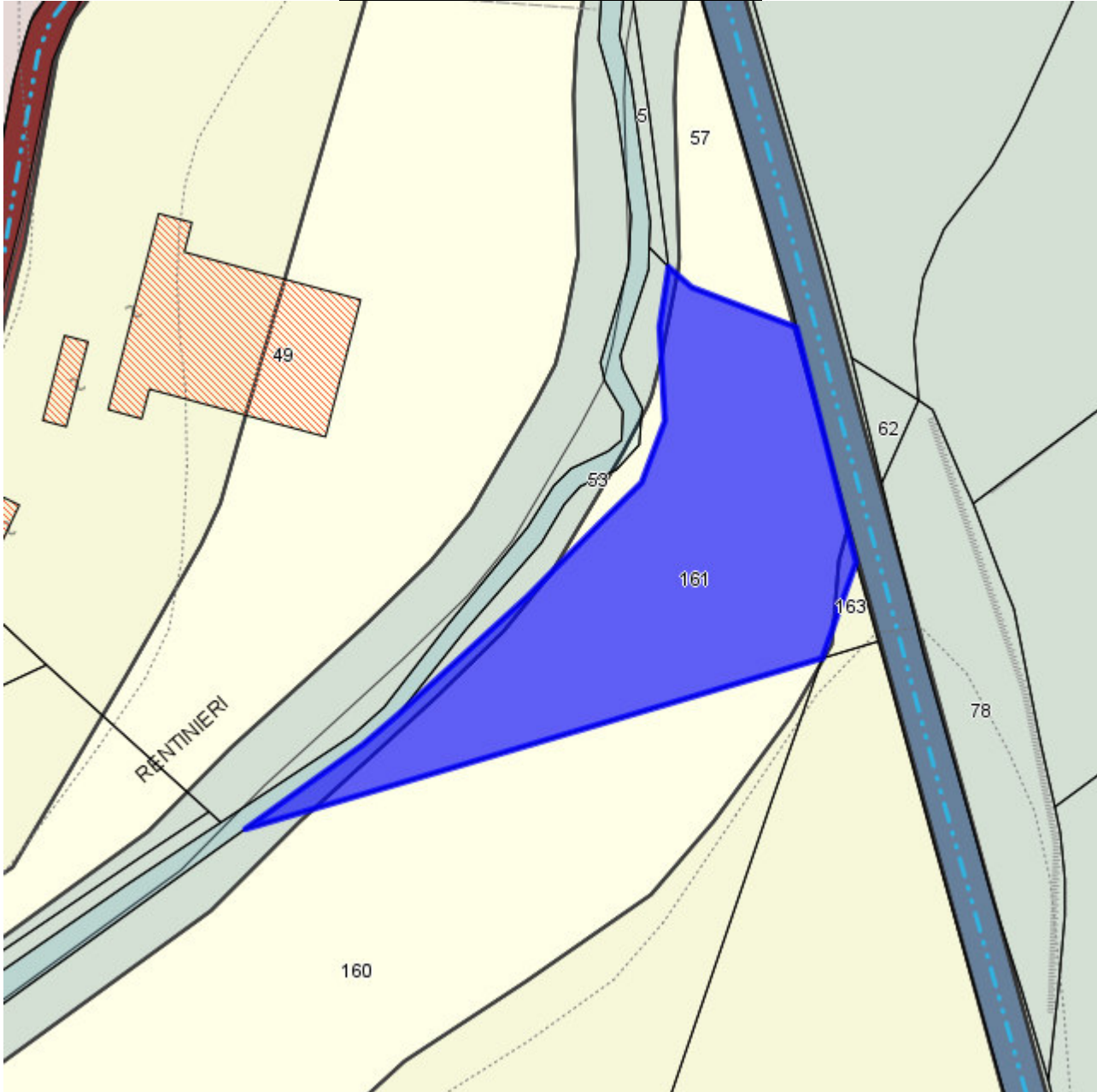




**COMUNE DI BUCINE**  
**Ufficio Tecnico**

*Settore 8 - Pianificazione e Sviluppo del Territorio*

**Piano Operativo - Foglio:120 Particella:161**



scala: 2000



**TRIBUNALE DI AREZZO**  
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

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

Promossa da

~~XXXXXXXXXX~~

Contro

~~XXXXXXXXXX~~

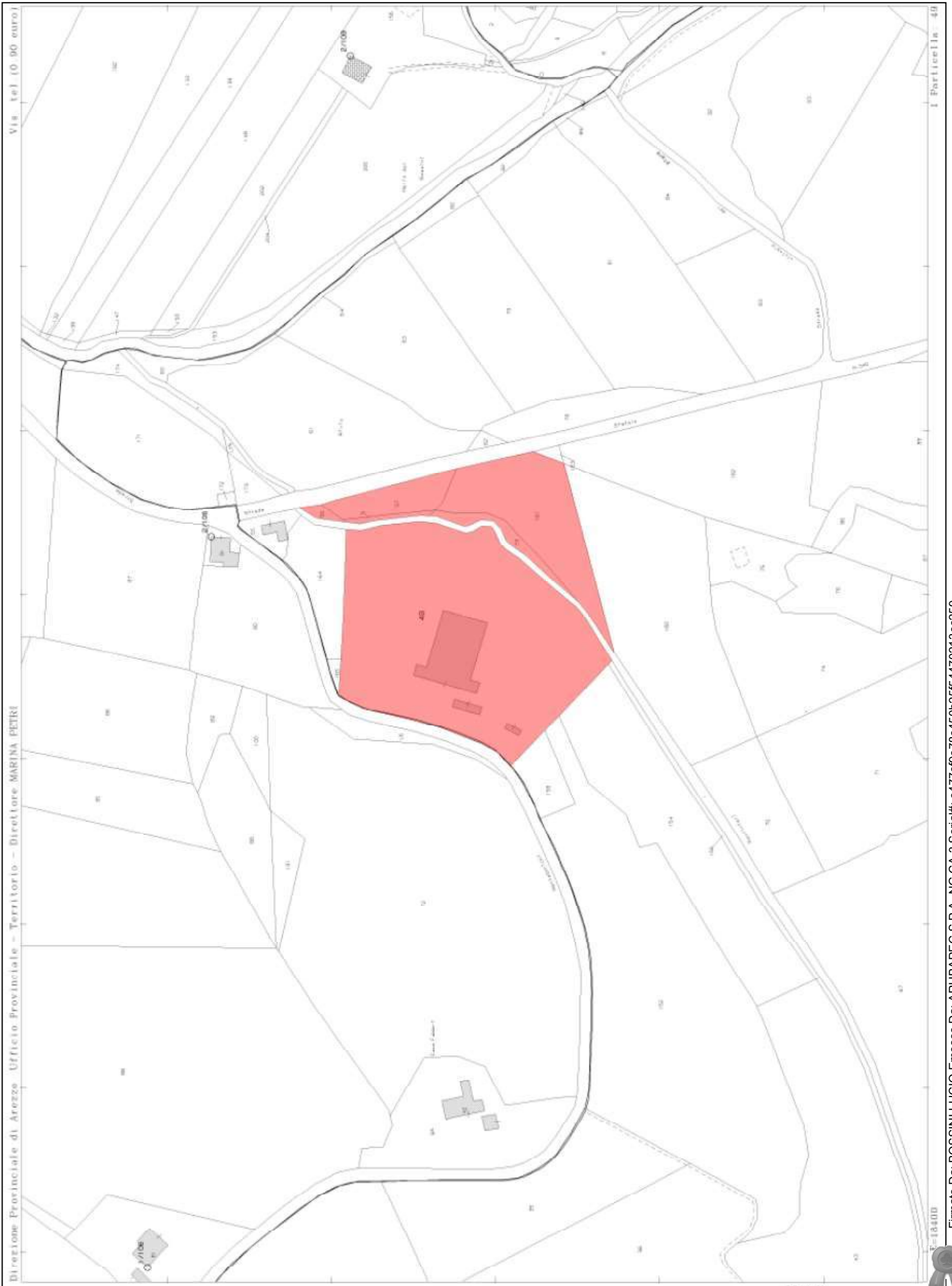
**ALLEGATO A**  
ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE

**STUDIO TECNICO - GEOM. BOSSINI LUCIO**

Via Enrico De Nicola n. 7 – 52025 Montevarchi (AR) – Tel.335/5620508 – P.I.V.A. 01716860513

Email: [studiobossini@libero.it](mailto:studiobossini@libero.it) – Pec: [lucio.bossini@geopec.it](mailto:lucio.bossini@geopec.it)





Vis. tel. (0 90 euro)

Direzione Provinciale di Arezzo - Ufficio Provinciale - Territorio - Direttore MARINA PETERI

Particella 49

F-10400

Firmato Da: BOSSINI LUCIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: e477cf9e78c450b25f54470213ec259



**TRIBUNALE DI AREZZO**  
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

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

Promossa da

~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~

Contro

~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~

**ALLEGATO F**  
ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI IPOTECARIE

**STUDIO TECNICO - GEOM. BOSSINI LUCIO**

Via Enrico De Nicola n. 7 – 52025 Montevarchi (AR) – Tel.335/5620508 – P.I.V.A. 01716860513

Email: [studiobossini@libero.it](mailto:studiobossini@libero.it) – Pec: [lucio.bossini@geopec.it](mailto:lucio.bossini@geopec.it)

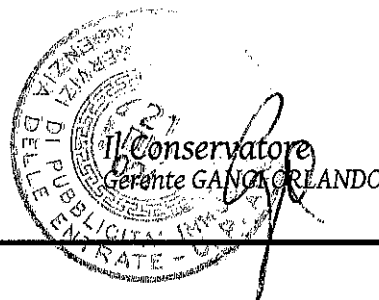


### Sezione riservata all'Ufficio

Liquidazione	Totale	€ 299,00	Imposta di bollo	€ 59,00
	Imposta ipotecaria	€ 200,00	Sanzioni amministrative	-
	Tassa ipotecaria	€ 40,00		

Eseguita la formalità.

Ricevuta/Prospetto di cassa n. 19337  
Protocollo di richiesta AR 76906/1 del 2021



### Sezione A - Generalità

#### Dati relativi al titolo

Descrizione ATTO GIUDIZIARIO  
Data 22/11/2021 Numero di repertorio 2291  
Pubblico ufficiale UNEP PRESSO IL TRIBUNALE DI AREZZO Codice fiscale 800 050 50515  
Sede AREZZO (AR)

#### Dati relativi alla convenzione

Specie ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE  
Descrizione 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
Voltura catastale automatica NO

#### Altri dati

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione A, sezione B, sezione C

Richiedente ~~XXXXXXXXXX~~  
Codice fiscale 108 116 20961  
Indirizzo MILANO, VIA VALTELLINA, 15/17

#### Dati riepilogativi

Unità negoziali 1 Soggetti a favore 1 Soggetti contro 1

### Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1  
Comune B243 - BUCINE (AR)  
Catasto FABBRICATI

## Nota di trascrizione

Registro generale n. 21972  
 Registro particolare n. 16362  
 Presentazione n. 6 del 21/12/2021

Pag. 2 - segue

Sezione urbana -	Foglio 120	Particella 49	Subalterno -
Natura C1 - NEGOZI E BOTTEGHE		Consistenza	1250 metri quadri
Indirizzo LOCALITA' PIETRAVIVA			N. civico -
Piano T-1			
<b>Immobile n. 2</b>			
Comune B243 - BUCINE (AR)			
Catasto TERRENI			
Foglio 120 Particella 5		Subalterno -	
Natura T - TERRENO		Consistenza	01 are 40 centiare
<b>Immobile n. 3</b>			
Comune B243 - BUCINE (AR)			
Catasto TERRENI			
Foglio 120 Particella 53		Subalterno -	
Natura T - TERRENO		Consistenza	05 are 20 centiare
<b>Immobile n. 4</b>			
Comune B243 - BUCINE (AR)			
Catasto TERRENI			
Foglio 120 Particella 56		Subalterno -	
Natura R - FABBRICATO RURALE		Consistenza	01 are 40 centiare
<b>Immobile n. 5</b>			
Comune B243 - BUCINE (AR)			
Catasto TERRENI			
Foglio 120 Particella 57		Subalterno -	
Natura T - TERRENO		Consistenza	12 are 30 centiare
<b>Immobile n. 6</b>			
Comune B243 - BUCINE (AR)			
Catasto TERRENI			
Foglio 120 Particella 161		Subalterno -	
Natura T - TERRENO		Consistenza	43 are 30 centiare

## Sezione C - Soggetti

### A favore

Soggetto n. 1 In qualità di FAVORE  
 Denominazione o ragione sociale ~~XXXXXXXXXXXX~~  
 Sede MILANO (MI)  
 Codice fiscale ~~XXXXXXXXXX~~  
 Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'  
 Per la quota di 1/1

### Contro

Soggetto n. 1 In qualità di CONTRO  
 Denominazione o ragione sociale ~~XXXXXXXXXX~~  
 Sede BUCINE (AR)  
 Codice fiscale ~~XXXXXXXXXX~~  
 Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'  
 Per la quota di 1/1

## Nota di trascrizione

Registro generale n. 21972  
Registro particolare n. 16362  
Presentazione n. 6 del 21/12/2021

Pag. 3 - Fine

---

### Sezione D - Ulteriori informazioni

*Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare*

LA PRESENTE TRASCRIZIONE SI ESTENDE AI MIGLIORAMENTI, NONCHE' A TUTTE LE COSTITUZIONI, PERTINENZE ED ALLE ALTRE ACCESSIONI DEGLI IMMOBILI DE SCRITTI NEL QUADRO B.SI PRECISA CHE:-  
L'IMMOBILE NCEU FG. 120 PART. 49 A SEGUITO DI INTERVENUTE VARIAZIONI CATASTALI RISULTA ATTUALMENTE CLASSATO CON CAT. D/8;- L'IMMOBILE NCT FG. 120 PART. 56 A SEGUITO DI INTERVENUTA VARIAZIONE CATASTALE RISULTA ATTUALMENTE CLASSATO COME AREA RURALE.SI PRECISA CHE LA SOCIETA' ~~XXXXXXXXXX~~. CON SEDE IN BUCINE (AR) E' REGISTRATA PRESSO IL REGISTRO IMPRESE DELLA CAMERA DI COMMERCIO INDUSTRIA ARTIGIANATO E AGRICOLTURA DI AREZZO-SIENA CON CODICE FISCALE ~~0000600468~~ E PARTITA IVA ~~0061908308~~, COME DA VISURA CAMERALE STORICA CHE SI ESIBISCE.IL TUTTO CON ESONERO DEL CONSERVATORE DA RESPONSABILITA' AL RIGUARDO.







**TRIBUNALE DI AREZZO**  
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

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

Promossa da

~~XXXXXXXXXXXX~~

Contro

~~XXXXXXXXXXXX~~

**ALLEGATO F**  
ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI IPOTECARIE

**STUDIO TECNICO - GEOM. BOSSINI LUCIO**

Via Enrico De Nicola n. 7 – 52025 Montevarchi (AR) – Tel.335/5620508 – P.I.V.A. 01716860513

Email: [studiobossini@libero.it](mailto:studiobossini@libero.it) – Pec: [lucio.bossini@geopec.it](mailto:lucio.bossini@geopec.it)



## Nota di trascrizione

Registro generale n. 21972  
Registro particolare n. 16362  
Presentazione n. 6 del 21/12/2021

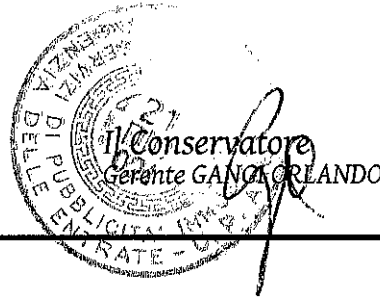
Pag. 1 - segue

### Sezione riservata all'Ufficio

Liquidazione Totale	€ 299,00	Imposta di bollo	€ 59,00
Imposta ipotecaria	€ 200,00	Sanzioni amministrative	-
Tassa ipotecaria	€ 40,00		

Eseguita la formalità.

Ricevuta/Prospetto di cassa n. 19337  
Protocollo di richiesta AR 76906/1 del 2021



### Sezione A - Generalità

#### Dati relativi al titolo

Descrizione	ATTO GIUDIZIARIO	Numero di repertorio	2291
Data	22/11/2021	Codice fiscale	800 050 50515
Pubblico ufficiale	UNEP PRESSO IL TRIBUNALE DI AREZZO		
Sede	AREZZO (AR)		

#### Dati relativi alla convenzione

Specie	ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE
Descrizione	726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Voltura catastale automatica	NO

#### Altri dati

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione A, sezione B, sezione C

Richiedente	KERMA SPV SRL
Codice fiscale	108 116 20961
Indirizzo	MILANO, VIA VALTELLINA, 15/17

#### Dati riepilogativi

Unità negoziali	1	Soggetti a favore	1	Soggetti contro	1
-----------------	---	-------------------	---	-----------------	---

### Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1	
Comune	B243 - BUCINE (AR)
Catasto	FABBRICATI

# Nota di trascrizione

Registro generale n. 21972  
Registro particolare n. 16362  
Presentazione n. 6 del 21/12/2021

Pag. 2 - segue

Sezione urbana -	Foglio 120	Particella 49	Subalterno -
Natura C1 - NEGOZI E BOTTEGHE		Consistenza	1250 metri quadri
Indirizzo LOCALITA' PIETRAVIVA			N. civico -
Piano T-1			
<b>Immobile n. 2</b>			
Comune B243 - BUCINE (AR)			
Catasto TERRENI			
Foglio 120 Particella 5		Subalterno -	
Natura T - TERRENO		Consistenza	01 are 40 centiare
<b>Immobile n. 3</b>			
Comune B243 - BUCINE (AR)			
Catasto TERRENI			
Foglio 120 Particella 53		Subalterno -	
Natura T - TERRENO		Consistenza	05 are 20 centiare
<b>Immobile n. 4</b>			
Comune B243 - BUCINE (AR)			
Catasto TERRENI			
Foglio 120 Particella 56		Subalterno -	
Natura R - FABBRICATO RURALE		Consistenza	01 are 40 centiare
<b>Immobile n. 5</b>			
Comune B243 - BUCINE (AR)			
Catasto TERRENI			
Foglio 120 Particella 57		Subalterno -	
Natura T - TERRENO		Consistenza	12 are 30 centiare
<b>Immobile n. 6</b>			
Comune B243 - BUCINE (AR)			
Catasto TERRENI			
Foglio 120 Particella 161		Subalterno -	
Natura T - TERRENO		Consistenza	43 are 30 centiare

## Sezione C - Soggetti

### A favore

Soggetto n. 1 In qualità di FAVORE  
Denominazione o ragione sociale KERMA SPV S.R.L.  
Sede MILANO (MI)  
Codice fiscale 10811620961  
Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'  
Per la quota di 1/1

### Contro

Soggetto n. 1 In qualità di CONTRO  
Denominazione o ragione sociale ~~XIORDAXIS S.p.A.~~  
Sede BUCINE (AR)  
Codice fiscale 00409600483  
Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'  
Per la quota di 1/1



## Nota di trascrizione

Registro generale n. 21972  
Registro particolare n. 16362  
Presentazione n. 6 del 21/12/2021

Pag. 3 - Fine

### Sezione D - Ulteriori informazioni

*Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare*

LA PRESENTE TRASCRIZIONE SI ESTENDE AI MIGLIORAMENTI, NONCHE' A TUTTE LE COSTITUZIONI, PERTINENZE ED ALLE ALTRE ACCESSIONI DEGLI IMMOBILI DE SCRITTI NEL QUADRO B.SI PRECISA CHE:-  
L'IMMOBILE NCEU FG. 120 PART. 49 A SEGUITO DI INTERVENUTE VARIAZIONI CATASTALI RISULTA ATTUALMENTE CLASSATO CON CAT. D/8;- L'IMMOBILE NCT FG. 120 PART. 56 A SEGUITO DI INTERVENUTA VARIAZIONE CATASTALE RISULTA ATTUALMENTE CLASSATO COME AREA RURALE.SI PRECISA CHE LA SOCIETA' ~~XIORDOXIXIXL~~, CON SEDE IN BUCINE (AR) E' REGISTRATA PRESSO IL REGISTRO IMPRESE DELLA CAMERA DI COMMERCIO INDUSTRIA ARTIGIANATO E AGRICOLTURA DI AREZZO-SIENA CON CODICE FISCALE ~~00489608468X~~ PARTITA IVA ~~X169X900X16X~~ COME DA VISURA CAMERALE STORICA CHE SI ESIBISCE.IL TUTTO CON ESONERO DEL CONSERVATORE DA RESPONSABILITA' AL RIGUARDO.



Direzione Provinciale di AREZZO  
Ufficio provinciale - Territorio  
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Certificato n.ro AR 77032 anno 2021  
Pag. 1 - Fine

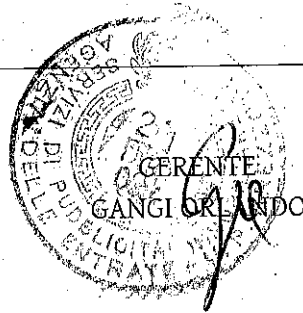
---

**CERTIFICAZIONE AI SENSI DELL'ART. 561 C.P.C.**

---

**Nota di Trascrizione Registro particolare 16362 del 21/12/2021  
(Verbale di pignoramento di immobili)**

Ai sensi dell'art. 561 c.p.c., per il periodo 21/12/2001 - 21/12/2021, menzione negativa.



Il sottoscritto Avv. Jacopo de Fabritiis attesta, ai sensi degli artt. 16 decies e undecies, comma 3, del D.L. n. 179/2012, convertito con modificazioni dalla L. 221/2012, che la nota di trascrizione è conforme all'originale cartaceo in mio possesso.  
Firenze 07 febbraio 2022    Avv. Jacopo de Fabritiis

**TRIBUNALE DI AREZZO**  
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

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

Promossa da

~~XERMA SPA SRL~~

Contro

~~XORDANIS SRL~~

**ALLEGATO C**  
VISURE CATASTALI

**STUDIO TECNICO - GEOM. BOSSINI LUCIO**

Via Enrico De Nicola n. 7 – 52025 Montevarchi (AR) – Tel.335/5620508 – P.I.V.A. 01716860513

Email: [studiobossini@libero.it](mailto:studiobossini@libero.it) – Pec: [lucio.bossini@geopec.it](mailto:lucio.bossini@geopec.it)



## Visura per soggetto

### Situazione degli atti informatizzati al 20/12/2021

<b>Dati della richiesta</b>	<b>Denominazione: FIORDALISO S.R.L.</b>
	<b>Terreni e Fabbricati siti in tutta la provincia di AREZZO</b>
<b>Soggetto individuato</b>	<del>XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX</del>

**1. Unità Immobiliari site nel Comune di BUCINE(Codice B243) - Catasto dei Fabbricati**

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati ulteriori
1		120	49				D/8				Euro 22.880,00	LOCALITA' PIETRAVIVA SNC piano: T-1; VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 10/05/2016 protocollo n. AR0121380 in atti dal 10/05/2016 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA- VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 96409.1/2016)	Notifica

**Immobile 1: Notifica:** effettuata il 04/07/2014 con prot. n. AR0026537/2014 del 06/03/14

**Intestazione degli immobili indicati al n. 1**

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	<del>XXXXXXXXXXXXXXX</del> CINE	<del>XXXXXXXXXX</del>	(1) Proprietà per 1/1
DATI DERIVANTI DA ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 28/03/2006 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 30/03/2006 Repertorio n.: 183793 Rogante: NOTARO GIUSEPPE Sede: MONTEVARCHI Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 4235.1/2006)			

**Intestazione degli immobili indicati al n. 2**

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	<del>XXXXXXXXXXXXXXX</del> CINE	<del>XXXXXXXXXX</del>	(1) Proprietà per 1/1
DATI DERIVANTI DA ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 25/05/2001 Trascrizione in atti dal 11/06/2001 Repertorio n.: 152070 Rogante: DR. GIUSEPPE NOTARO Sede: MONTEVARCHI Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 6576.1/2001)			

**3. Immobili siti nel Comune di BUCINE(Codice B243) - Catasto dei Terreni**

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m <sup>2</sup> )		Deduz	Reddito		Dati derivanti da	Dati ulteriori
						ha are ca			Dominicale	Agrario		
1	120	5		-	BOSCO ALTO	2	01	40	Euro 0,18 L. 350	Euro 0,02 L. 42	Impianto meccanografico del 14/10/1971	
2	120	53		-	BOSCO MISTO	2	05	20	Euro 0,48 L. 936	Euro 0,08 L. 156	Impianto meccanografico del 14/10/1971	
3	120	56		-	AREA RURALE		01	40			VARIAZIONE D'UFFICIO del 16/10/2009 protocollo n. AR0195197 in atti dal 16/10/2009 (n. 1952.1/2009)	Annotazione
4	120	57		-	SEMINAT IVO	2	12	30	Euro 9,21 L. 17.835	Euro 4,45 L. 8.610	Impianto meccanografico del 14/10/1971	
5	120	161		-	SEMINAT IVO	3	43	30	Euro 20,13 L. 38.970	Euro 13,42 L. 25.980	FRAZIONAMENTO del 23/11/2000 protocollo n. 106262 in atti dal 23/11/2000 (n. 106262.1/2000)	

