

TRIBUNALE CIVILE DI AREZZO

*

Esecuzione Immobiliare promossa da

contro

- R. G. E. 76/2025 -

PERIZIA TECNICA

PREMESSA

Il sottoscritto _____ - Codice Fiscale _____ - nato ad _____ il _____, iscritto all'Albo dell'Ordine degli _____, con studio nel Comune di _____

è stato nominato esperto per la valutazione degli immobili relativi alla procedura in epigrafe dal Sig. Giudice delle Esecuzioni

Formano oggetto di stima i beni in Comune di Bucine, censiti, da verbale di pignoramento:

CATASTO FABBRICATI COMUNE DI BUCINE

- foglio 79 P.la 302 sub. 7

per la quota di 1/1 della piena proprietà

Il sopralluogo all'immobile è stato eseguito in data 04/09/2025 alla presenza del soggetto esecutato e dell'incaricato dell'Istituto Vendite Giudiziarie

Sulla scorta delle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Arezzo - Ufficio Territorio, l'archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune di Bucine e degli elementi raccolti al momento del sopralluogo, in risposta ai quesiti formulati secondo l'ordine dell'elenco proposto con il decreto di nomina del 02/07/2025, riferisce quanto segue.

1) VERIFICHE

In ottemperanza al disposto dell'art. 567 c.p.c. agli atti del fascicolo è stato prodotto certificato delle iscrizioni e trascrizioni relative agli immobili pignorati, effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento.

2) DOCUMENTI ACQUISITI

Alla presente relazione sono stati acquisiti ed allegati i seguenti documenti:

a) presso Agenzia delle Entrate di Arezzo -Ufficio Territorio- visure storiche e planimetrie catastali attuali autentiche;

b) presso Ufficio Edilizia del Comune di BUCINE, copia delle concessioni edilizie e dell'ultimo progetto approvato;

d) copia dell'atto di provenienza relativo ai beni pignorati:

- atto compravendita notaio Roberto PISAPIA di Montevarchi in data 19/05/2000 Rep. 28.514.

3) DESCRIZIONE E FORMAZIONE LOTTI OGGETTO DI VENDITA

3.1) LOTTO UNICO

- Fondo uso commerciale in Via Trieste 196 Loc. Ambra nel Comune di Bucine

Parte di edificio di maggiore consistenza, ubicato a piano terreno e formato da un ampio locale accessibile dalla via pubblica e da piccolo resede in proprietà esclusiva, oltre tre locali accessori retrostanti a confine con un terrapieno.

Ristrutturato nell'anno 2000 per essere adibito a negozio di vendita di prodotti alimentari, presenta pavimenti in mattonelle di ceramica monocottura e intonaci di tipo civile; l'impianto elettrico, sottotraccia, risale all'epoca di detta ristrutturazione, così come l'impianto di climatizzazione ed idrico sanitario, le cui apparecchiature, pompa di calore e scaldacqua istantaneo sono ormai da anni in disuso e non funzionanti.

Nel complesso, nelle finiture, la costruzione si presenta in mediocre stato di manutenzione e conservazione.

DATI METRICI

PROSPETTO CON CONSISTENZE

- Negozio locale principale circa 45.00 mq
- Cucina circa 12.00 mq
- Magazzino circa 6.50 mq
- Wc ed antibagno circa 3.00 mq
- Disimpegni circa 5.00 mq
- Resede circa 17.00 mq

CONFINI

o aventi causa,
o aventi causa, s.s.a.

o aventi causa,

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

CATASTO FABBRICATI COMUNE DI BUCINE

- foglio 79 P.IIa 302 sub. 7 cat. C/1 Cl. 5 mq. 63 Sup. Cat. mq. 73 Rendita €. 1.620,33

Beni Comuni non Censibili

Nessuna

UTILITA' COMUNI (Beni Comuni Censibili)

Nessuna

QUOTE MILLESIMALI

Non presenti

4) CONFORMITA' TRA DESCRIZIONE ATTUALE BENE E PIGNORAMENTO

La trascrizione del pignoramento è stata eseguita su immobile censito a

CATASTO FABBRICATI COMUNE DI BUCINE

- foglio 79 P.IIa 302 sub. 7

Gli identificativi riportati nel pignoramento corrispondono agli attuali.

Per completezza di informazione si precisa che con l'atto di compravendita notaio Roberto PISAPIA di Montevarchi in data 19/05/2000 Rep. 28.514 il bene acquistato dall'esecutato era allora censito

CATASTO FABBRICATI COMUNE DI BUCINE

- foglio 79 P.IIa 302 sub. 5

che, soppresso, ha originato l'attuale sub. 7 con variazione catastale del 12/01/2001 Pratica n. 5994 in atti dal 12/01/2001 per cambio di destinazione da garage a negozio (n. 199.1/2001)

5) CONFORMITA' CATASTALE

Sulla base della visura e delle planimetrie catastali rilevate alla Agenzia delle Entrate di Arezzo - Ufficio Territorio, allegate alla relazione:

"Il sottoscritto _____ - nato ad _____ iscritto all'Albo
dell'Ordine degli _____ con studio nel Comune di _____

_____, in qualità di esperto nominato nella procedura di esecuzione immobiliare n.

76/2025 R.G.E., effettuate le necessarie verifiche sull'immobile censito al

CATASTO FABBRICATI COMUNE DI BUCINE

- foglio 79 P.IIa 302 sub. 7

Intestazione

per la quota di 1/1 della piena proprietà

DICHIARA

per il negozio sub. 7, la conformità della intestazione e dei dati catastali nonché la conformità tra lo stato di fatto e la planimetria depositata della unità immobiliare sopra descritta, giusto il disposto dall'art. 17 R.D. legge 13 aprile 1939 n. 652 ed il disposto dall'Agenzia del Territorio di cui alla Circolare 2/2010.

6) ELENCO DELLE TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

6.1) ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: NESSUNA

Convenzioni matrimoniali o provv. d'assegnazione casa coniugale: NESSUNA

Atti di asservimento urbanistico: NESSUNO

Altre limitazioni d'uso: NESSUNO

6.2) VINCOLI ED ONERI GIURIDICI NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria a garanzia di concessione di finanziamento** derivante da atto Notaio Roberto PISAPIA del 1° agosto 2006 Rep. 46.756/19.798, iscritta presso Conservatoria dei Registri Immobiliari di Arezzo in data 03/08/2006 n. 16.777 RG e n. 3.357 di particolare, a favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.p.a. sede Siena per capitale di €. 100.000,00, oltre interessi e spese per una somma complessiva di €. 200.000,00

Immobili

CATASTO FABBRICATI COMUNE DI BUCINE

- foglio 79 P.IIa 302 sub. 7

per la quota di 1/1 della piena proprietà d

- **Ipoteca volontaria a garanzia di concessione di mutuo fondiario** derivante da atto Notaio Riccardo COPPINI del 15 maggio 2008 Rep. 49.453/19.362, iscritta presso Conservatoria dei Registri Immobiliari di Arezzo in data 22/05/2008 n. 10.124 RG e n. 1.819 di particolare, a favore di BANCA MONTERIGGIONI – Credito Cooperativo – Società Cooperativa sede Monteriggioni (SI) per capitale di €. 185.000,00, oltre interessi e spese per una somma complessiva di €. 370.000,00

contro

Immobili

CATASTO FABBRICATI COMUNE DI BUCINE

- foglio 79 P.IIa 302 sub. 7

per la quota di 1/1 della piena proprietà di

- foglio 11 P.IIa 194 sub. 2

per la quota di 1/1 della piena proprietà di

- **Ipoteca derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo emesso da Agenzia delle Entrate Riscossione di Roma il 3 luglio 2023 Rep. 1.881/723** iscritta presso Conservatoria dei Registri Immobiliari di Arezzo in data 03/07/2023 n. 11.662 RG e n. 1.311 di particolare, a favore di AGENZIA DELLE ENTRATE – RISCOSSIONE sede di Roma per capitale di €. 271.596,98, oltre interessi e spese per una somma complessiva di €. 543.193,96

contro

Immobili

CATASTO FABBRICATI COMUNE DI BUCINE

- foglio 79 P.IIa 302 sub. 7

per la quota di 1/1 della piena proprietà

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili** derivante da atto giudiziario emesso da Ufficiale Giudiziario tribunale di Arezzo in data 17/05/2025 Rep. 1.540, trascritto alla Conservatoria di Arezzo in data 29/05/2025 n. 9.366 RG e n. 7.054 di particolare, a favore di AMCO-ASSET Management Company S.p.a.

contro

Immobili

CATASTO FABBRICATI COMUNE DI BUCINE

- foglio 79 P.IIa 302 sub. 7

per la quota di 1/1 della piena proprietà

I costi per la cancellazione/restrizione di beni delle formalità pregiudizievoli gravanti sugli immobili pignorati, sono stabiliti dal D.Lgs 347/1990:

a) **per domanda di annotazione relativa alla restrizione di formalità di trascrizione (Pignoramento)** € 294,00 per imposta ipotecaria, tassa ipotecaria e imposta di bollo;

b) **per domanda di annotazione relativa alla restrizione di iscrizione** € 94,00 per tassa ipotecaria e imposta di bollo oltre imposta ipotecaria proporzionale nella misura dello 0.50% della somma garantita indicata nell'iscrizione originaria, con importo minimo di € 200,00;

c) **per domanda di annotazione relativa allo svincolo dei beni dalla garanzia ipotecaria** € 94,00 per tassa ipotecaria e imposta di bollo oltre imposta ipotecaria proporzionale nella misura dello 0.50% del valore degli immobili liberati (non inferiore al valore di aggiudicazione e non superiore alla somma garantita indicata nell'iscrizione originaria), con importo minimo di € 200,00;

d) **per restrizione di beni di ogni ipoteca volontaria eseguita con riferimento al D.P.R. 601/73**, € 35,00 per tassa ipotecaria;
Per quanto sopra si precisa che la quantificazione delle spese per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli di seguito riportata, è redatta sulla base delle attuali informazioni ed è da ritenersi indicativa e variabile in funzione dell'effettivo importo di aggiudicazione:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria a garanzia di concessione di finanziamento** iscritta presso Conservatoria dei Registri Immobiliari di Arezzo in data 03/08/2006 n. 16.777 RG e n. 3.357 di particolare:

Tassa ipotecaria €. **35,00** codice pagamento T93T

- **Ipoteca volontaria a garanzia di concessione di finanziamento**, iscritta presso Conservatoria dei Registri Immobiliari di Arezzo in data 22/05/2008 n. 10.124 RG e n. 1.819 di particolare:

Tassa ipotecaria €. **35,00** codice pagamento T93T

- **Ipoteca derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo emesso da Agenzia delle Entrate Riscossione di Roma il 3 luglio 2023 Rep. 1.881/723** iscritta presso Conservatoria dei Registri Immobiliari di Arezzo in data 03/07/2023 n. 11.662 RG e n. 1.311 di particolare, **€. 2.809,97** composti da:

Imposta ipotecaria: somma iscritta €. 543.193,96 x 0,50%= €. 2.715,97 codice di pagamento T92T

Tassa ipotecaria €. 35,00 codice pagamento T93T

Imposta di bollo €. 59,00 codice di pagamento T91T

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare** trascritto alla Conservatoria di Arezzo in data 29/05/2025 n. 9.366 RG e n. 7.054 di particolare, **€. 294,00** composti da:

Imposta ipotecaria €. 200,00 codice di pagamento T92T

Tassa ipotecaria €. 35,00 codice di pagamento T93T

Imposta di bollo €. 59,00 codice di pagamento T91T

Spesa complessiva per la cancellazione delle suddette formalità **€. 3.173.97** totali.

7) VINCOLI OD ONERI DI NATURA CONDOMINIALE

Nessuno

8) DIRITTI DEMANIALI

Nessuno

9) UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO

Normativa vigente sull'area

Il Piano Operativo del Comune di Bucine classifica l'area ove è ubicato l'immobile oggetto di stima in **zona A - agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale – sistema insediativo, sistema della residenza, centri e frazioni di fondo valle, borghi e insediamenti lineari di antico impianto (R1.2)**

Gli interventi disciplinati sono quelli di cui all'art. 75 delle Norme Tecniche, comprendenti:

- manutenzione ordinaria;

- manutenzione straordinaria anche con frazionamento ed incremento del numero di unità abitative; sono frazionabili unità abitative di SE => 100 mq nel limite di una nuova unità per ogni unità esistente, nel rispetto dei minimi dimensionali di cui al decreto 5/07/1975;

- restauro e risanamento conservativo;

- ristrutturazione edilizia conservativa, che non comporti la modifica dei prospetti principali.

Tale tipologia d'intervento è subordinata alla preventiva dimostrazione della non interferenza dell'intervento rispetto ai caratteri di pregio sotto il profilo architettonico e storico-documentale dell'edificio e della cortina edilizia di riferimento.

Sono esclusi gli interventi di addizione volumetrica e pertinenziali.

Sono ammessi interventi di eliminazione di tettoie e superfetazioni mediante demolizione senza ricostruzione.

Non è consentita la realizzazione di autorimesse pertinenziali interrato e fuori terra, fermo restando eventuali deroghe stabilite dalla disciplina nazionale.

3. Le seguenti destinazioni d'uso sono consentite per una percentuale complessivamente non superiore al 50% della SE da localizzare preferibilmente al piano terra:

- attività direzionali;

- attività commerciali, limitatamente a quelle comprese nell'articolazione Tc1.

10) REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA

Il fabbricato è di remota costruzione, iniziata e terminata in epoca **anteriore al 1° settembre 1967**; successivamente è stata oggetto dei seguenti interventi edilizi:

DIA 04/433 prot. 15249 del 21/10/2004 Var_2 Pratica nr 5561_2000 - 7481 del 16/11/2004

DIA 01/167 prot. 6312 del 23/01/2001 per installazione di insegna - 5980 del 03/05/2001

Pratica 00/304 prot.11023 del 12/08/2000 - Var_1 alla 5561_2000 - 5708 del 05/09/2000

Pratica 00/0045 prot. 1876 del 09/02/2000 rilascio nr 5561_2000 del 26/04/2000 - modifiche interne ad un garage per la realizzazione di un negozio di generi alimentari

Concessione in sanatoria L.47_1985 prot. 4237 del 01/04/1986 rilascio nr. 486 del 17/05/2000

Il sottoscritto dichiara la conformità urbanistica alle autorizzazioni o concessioni amministrative depositate al Comune di Bucine, non risulta l'esistenza di dichiarazioni di agibilità.

11) Alla presente relazione è allegato Attestato di Prestazione Energetica Cod. Id. ape_979421_090126_1767979790_8845 del 09.01.2026 e della ricevuta di trasmissione RIAPE_20260109_8845_1767979904 alla Regione Toscana Sportello Energia.

12) STATO DI POSSESSO

All'atto del sopralluogo, in data 04/09/2025, l'immobile risultava libero e nel possesso del soggetto esecutato, affidato in custodia, in sostituzione del debitore esecutato, all'**ISTITUTO DI VENDITE GIUDIZIARIE (I.V.G.)** per il Tribunale di Arezzo, con sede in Monteriggioni, frazione San Martino, via del Pozzo, 1 (telefono: 0577318111; in persona del direttore *pro tempore*).

13) CERTIFICAZIONI DI STATO CIVILE E/O CONVENZIONI MATRIMONIALI

Sono allegate alla relazione le certificazioni anagrafiche e di stato civile

14) CARATTERISTICHE DEGLI IMPIANTI

L'impianto elettrico, risalente all'epoca di ristrutturazione dell'immobile, anno 2000, è privo di dichiarazione di conformità; l'impianto di riscaldamento ed idrico-sanitario sono delle apparecchiature, pompa di calore e scaldia acqua istantaneo ed ormai da anni in disuso e non funzionanti.

Anche per questi non è stata reperita dichiarazione di conformità perché il proprietario non ne è più in possesso.

15) VALUTAZIONE DELLA DIVISIBILITA' IN LOTTI DEL BENE PIGNORATO

Del bene pignorati si è formato un lotto unico di vendita, rispettandone la tipologia per conformazione strutturale nonché funzionale non è, infatti, materialmente divisibile in due lotti secondo le quote dei singoli comproprietari.

16) DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

VALUTAZIONE

PREMESSA

In funzione dello scopo per il quale è richiesta la stima, il giudizio di valore è formulato attraverso il criterio o aspetto economico a "valore di mercato" e, in ragione della disponibilità dei dati e della natura del bene, il procedimento del confronto di mercato (**Market Comparison Approach**) per il quale sono da considerare le compravendite di immobili simili e sostitutivi con i relativi dati di mercato.

INDAGINE DI MERCATO

Nelle operazioni di stima la conoscenza del mercato immobiliare e, in particolare, del segmento di mercato di un determinato immobile, fornisce i criteri con i quali giudicare la comparabilità con altri immobili simili.

L'immobile in valutazione è soggetto ad un mercato di concorrenza monopolistica che, per gli edifici usati, si manifesta laddove l'offerente può esercitare un potere discrezionale sul prezzo legato alla spontanea differenziazione degli immobili di una zona, ma subisce la concorrenza di altri soggetti che offrono le loro proprietà.

Poiché l'attività estimativa non è espressione del valore intrinseco di un bene economico bensì quantificazione monetaria di una relazione che si esplicita nella reciproca utilità che deriva ai soggetti economici in causa, rappresentati da chi domanda e da chi offre, la stima si fonda sulla ricostruzione dei comportamenti finalizzati a detto scopo e sullo studio di come questi sono condizionati dalle dinamiche del mercato immobiliare in funzione:

- della libertà o meno di offrire o domandare;
- del potere di influire sulla determinazione del prezzo;
- del possesso delle informazioni.

Immobili comparabili rilevati per la stima con metodo del confronto (ALL. 8)

Atti di compravendita

- compravendita di locale uso commerciale di mq. 19 commerciali in Ambra Via Trieste, 134 piano T, censito Fg. 79 P.IIa 116 sub. 7, atto notaio Piero MOLINARI di Montevarchi (AR) Repertorio n. 11.653 del 21/03/2023

Prezzo €. 22.000,00 per la quota di 1/1 della piena proprietà

- compravendita di locale uso deposito di mq. 22 commerciali in Ambra Via Trieste, 44 piano T, censito Fg. 79 P.IIa 97 sub. 1, atto notaio Roberto PISAPIA di Montevarchi (AR) Repertorio n. 72.962 del 02/10/2023

Prezzo €. 12.000,00 per la quota di 1/1 della piena proprietà

- compravendita di locale uso deposito di mq. 19 commerciali in Ambra Via Trieste, 66, censito Fg. 79 P.IIa 116 sub. 7

Prezzo €. 52.000,00 per la quota di 1/1 della piena proprietà

Nel centro urbano dell'abitato di Ambra, il mercato immobiliare nel segmento non residenziale è scarsamente attivo e molto limitato sono le compravendite concluse nel periodo che va da gennaio 2020 ad aprile 2025, individuate consultando la **Banca Dati dei Valori Immobiliari Dichiarati** della Agenzia delle Entrate, servizio che consente la rilevazione dei corrispettivi dichiarati nelle transazioni immobiliari a titolo oneroso.

I dati sono desunti dai modelli per l'Adempimento unico di trascrizione, voltura e registrazione degli atti di compravendita, relativi a unità immobiliari censite nel Catasto fabbricati trasferite per l'intero e per il diritto di proprietà, eventualmente insieme a particelle terreni.

In ragione di quanto sopra, al fine di identificare un intervallo di stima all'interno del quale collocare il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di procedura, sono state prese in considerazione anche compravendite di immobili con destinazione a deposito-magazzino oltre che quelli a destinazione commerciale.

VALORE DI MERCATO

La divergenza % assoluta tra i valori ricavati, per le diverse destinazioni, dal prezzo noto delle compravendite sopra indicate, è del 10%, con un valore minimo riferito ad immobili con destinazione deposito-magazzino di €. 600,00 ed uno massimo, in relazione alla

destinazione commerciale, di €. 1200.00, da cui IL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO, per la quota di 1/1 della piena proprietà, all'interno di detto intervallo si stima congruo in €. 67.000,00, ridotto degli importi sotto elencati per le condizioni di:

- Assenza garanzia vizi bene venduto e stato di possesso 15%, il valore si riduce ad €. 56.950,00

Con le suddette decurtazioni il valore per la quota di 1/1 della piena proprietà è di €. **€. 56.950,00** in ct.

17) PROVVEDIMENTI ASSEGNAZIONE CASA CONIUGALE

Nessuno

18) PIGNORAMENTO PRO-QUOTA

L'immobile non è pignorato *pro-quota*

19) PIGNORAMENTO DELLA NUDA PROPRIETA' O SOLO USUFRUTTO

L'immobile non è pignorato per il diritto di nuda proprietà o usufrutto.

20) IMMOBILI ABUSIVI E NON SANABILI

L'immobile non presenta abusi non sanabili.

DOCUMENTAZIONE ALLEGATA

ALLEGATI

- 1- Certificazioni catastali
- 2- Atto di provenienza
- 3- Conformità edilizia
 - Copia concessioni edilizie fabbricati
 - Copia elaborati di progetto allegati a concessioni edilizie
- 4- Certificazioni anagrafiche
- 5- Rilievo fotografico
- 6- Rilievo metrico
- 7- Indagine di mercato
- 8- Visura ipotecaria aggiornata Agenzia Entrate di Arezzo -Ufficio Territorio-
- 9- Ricevute invio elaborato di stima a creditori precedenti o intervenuti / al debitore anche se non costituito / al custode già nominato
- 10- Attestato di prestazione energetica

AREZZO, dicembre 2025

L'ESPERTO

RIEPILOGO FINALE

LOTTO UNICO (Negozio)

DESCRIZIONE FISICA

Fondo uso commerciale in Via Trieste 196 Loc. Ambra nel Comune di Bucine

Parte di edificio di maggiore consistenza, ubicato a piano terreno e formato da un ampio locale accessibile dalla via pubblica e da piccolo resede in proprietà esclusiva, oltre tre locali accessori retrostanti a confine con un terrapieno.

Ristrutturato nell'anno 2004 per essere adibito a negozio di vendita di prodotti alimentari, presenta pavimenti in mattonelle di ceramica monocottura e intonaci di tipo civile; l'impianto elettrico, sottotraccia, risale all'epoca di detta ristrutturazione, così come l'impianto di climatizzazione ed idrico sanitario, le cui apparecchiature, pompa di calore e scaldacqua istantaneo sono ormai da anni in disuso e non funzionanti.

Nel complesso, nelle finiture, la costruzione si presenta in mediocre stato di manutenzione e conservazione.

CONFINI

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

CATASTO FABBRICATI COMUNE DI BUCINE

foglio 79 P.IIa 302 sub. 7 cat. C/1 Cl. 5 mq. 63 Sup. Cat. mq. 73 Rendita €. 1.620,33

PERTINENZE

Beni Comuni non Censibili

Nessuno

UTILITA' COMUNI (Beni Comuni Censibili)

Nessuna

Valore di mercato per la quota di 1/1 della piena proprietà €. 56.950,00