

## Tribunale di Arezzo

### Ufficio Esecuzioni Immobiliari



### Esecuzione Immobiliare n. 183/2022 R.G.E.



promossa da  
**AMCO Asset Management Company s.p.a.**

**contro**

-----

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



Montevarchi 18 ottobre 2023

Geometra Francesco Burchi



Esecuzione Immobiliare n. 183/2022 R.G.E.

Pagina 1



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



**Esecuzione Immobiliare n. 183/2022 R.G.E.**

**AMCO Asset Management Company s.p.a.**

**contro**



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

Il sottoscritto **Geometra Francesco Burchi**, iscritto all'Albo dei Geometri e dei Geometri Laureati della Provincia di Arezzo con il numero 1461, con studio in Montevarchi, Viale Armando Diaz n.c. 82, incaricato dal Giudice dell' Esecuzione presso il Tribunale Civile di Arezzo, con Decreto di Nomina dell'esperto e fissazione di udienza ex articolo 569 c.p.c., datato 23/02/2023, di redigere una relazione peritale afferente gli immobili posti in Comune di Bucine (AR), frazione Badia Agnano , località Le Muricce n.c. 7/b, individuati al catasto fabbricati di detto Comune, nel foglio di mappa 57, dalla particella 127 subalterni 1 e 2 , di proprietà dei signori -----

-----  
ed oggetto della esecuzione immobiliare numero **183/2022 di R.G.E.**, accettato l'incarico, 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:*

**Esecuzione Immobiliare n. 183/2022 R.G.E.**

Pagina 2



- *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 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 (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 della **Certificazione Notarile** ai sensi dell'art.567 comma 2 c.p.c., redatta dal Dott. Francesco Calderini, Notaio in Santa Maria Capua Vetere (CE), eseguendo ulteriori visure ed ispezioni presso gli uffici Territoriali di Arezzo, dell'Agenzia delle Entrate, il sottoscritto può confermare la completezza e la regolarità della dichiarazione notarile, la quale contiene, per le unità immobiliari oggetto di pignoramento, la certificazione risalente ad atti di acquisto trascritti in data antecedente almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

Nella verifica della completezza della documentazione si può accertare:

- *la corretta ed esatta individuazione dei beni oggetto di esecuzione in relazione ai dati catastali ed ai dati emergenti dai registri immobiliari;*



- i dati catastali dell'immobile oggetto di esecuzione, corrispondono con i dati indicati, nell'atto di pignoramento.
- Non vi sono iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento.
- Sussiste la continuità delle trascrizioni del ventennio antecedente al pignoramento.
- Da ulteriore ispezione telematica presso l'Agenzia delle Entrate, Servizio di pubblicità immobiliare di Arezzo, non risultano ulteriori formalità supplementari rispetto a quelle descritte nella certificazione ex art. 567 c.p.c..
- Nell'elaborato planimetrico acquisito presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Territorio di Arezzo, afferente il fabbricato oggetto di esecuzione, viene riportato oltre ai subalterni 1 e 2, anche il subalterno 3 centrale termica, bene non censibile al subalterno 1 ed il subalterno 4 resede, bene non censibile al subalterno 1.

I subalterni 3 e 4 risultano essere stati riportati solamente in maniera grafica, ma non sono stati accatasti nella banca dati dell'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale Territorio di Arezzo.

- Nella visura catastale afferente le unità immobiliari oggetto di esecuzione e cioè per gli immobili individuati al catasto fabbricati del Comune di Bucine (AR), nel foglio 57 dalla particella 127 subalterno 1 (abitazione) e subalterno 2 (garage), l'intestazione catastale risulta inesatta in quanto è stato erroneamente riportato il nome ed il codice fiscale della signora -----  
-----, anziché come risulta dai certificati anagrafici e/o di stato civile, il nome corretto -----.

**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.*



a) Il sottoscritto ha provveduto ad acquisire, presso l'Agazia delle Entrate, Ufficio Territoriale della Provincia di Arezzo, catasto fabbricati, le visure catastali, l'elaborato planimetrico, l'estratto di mappa e le planimetrie catastali, afferenti gli immobili oggetto di esecuzione, individuati al catasto fabbricati del Comune di Bucine, nel foglio 57 dalla particella 127 subalterno 1 (abitazione) e subalterno 2 (garage).

Il sottoscritto ha eseguito ricerche e controlli presso l'ufficio edilizia del Comune di Bucine ed ha estratto copia dei seguenti provvedimenti amministrativi:

- **Nulla Osta**, numero 952, del 15 marzo 1975.
- **Concessione edilizia in sanatoria**, numero 610, del 22 novembre 2005.
- **Attestazione di conformità in sanatoria**, numero 7872, del 21 ottobre 2005.
- **Comunicazione di inizio lavori per attività edilizia libera**, numero 13152 di protocollo, del 18 ottobre 2011.

b.1) Il terreno dove è stato realizzato il fabbricato oggetto di esecuzione è pervenuto ai signori: -----  
----- proprietario per 500/1000 e -----  
-----, proprietaria per 500/1000 da -----,  
a seguito dell'atto di vendita, stipulato dal Dott. Fabio Milloni, Notaio in San Giovanni Valdarno (AR), in data 03/10/1975, numero 800 di repertorio, registrato a Montevarchi in data 16/10/1975, al numero 1228, volume 140, trascritto presso l'Agazia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Arezzo-Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 15/10/1975, numero 8094 del registro generale e numero 6323 del registro particolare.

**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.*

Negli immobili oggetto della presente relazione risultano essere iscritti, i seguenti gravami:

**Ipoteca volontaria**, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, per un importo capitale di €. 170.000,00 ed un importo complessivo di €. 340.000,00, concesso con atto del Dott. Tiuccari Michele, Notaio in Arezzo, in data 08.02.2011, numero 42699/6746 di repertorio, iscritta all'Agenzia delle Entrate Servizio di Pubblicità Immobiliare, della Provincia di Arezzo in 11/02/2011, numero registro particolare 383 e numero registro generale 2512, a favore della Banca Monte dei Paschi di Siena s.p.a., con sede in Siena c.f. 00884060526, contro i signori:

-----  
-----  
-----

per le unità negoziali, individuate al catasto fabbricati, del Comune di Bucine (AR), nel **foglio 57 dalla particella 127 subalterni 1 (abitazione) e 2 (garage).**

**Atto esecutivo o cautelare** (verbale di pignoramento immobili), atto giudiziario del Tribunale di Arezzo del 21 settembre 2022, numero 2507/2022 di repertorio, trascritto in data **11/11/2022**, numero 14822 del registro particolare e numero 19895 del registro generale,



a favore della società AMCO-Asset Management Company s.p.a., con sede in Napoli , c.f.  
05828330638,

contro i signori:

-----

-----

per le unità negoziali, individuate al catasto fabbricati, del Comune di Bucine (AR), nel **foglio 57**  
**dalla particella 127 subalterni 1 (abitazione) e 2 (garage).**

**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;*

Per gli immobili oggetto di esecuzione, non risultano vincoli e/o oneri di natura condominiale.

**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 paesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli.*

Per il suddetto immobile non sono presenti diritti demaniali o usi civici ad eccezione del diritto di passo a piedi e con ogni mezzo in favore delle proprietà dei signori -----,  
sulla particella 20 del foglio di mappa 57.

Così come descritto all'articolo 4 dell'atto di vendita del Notaio Fabio Milloni del 03/10/1975 .



**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.

Le formalità che dovranno essere cancellate, al momento della vendita, saranno le seguenti:

**ISCRIZIONE** del 11/02/2011 - Registro Particolare 383 Registro Generale 2512  
Pubblico ufficiale Tuccari Michele - Repertorio 42699/6746 del 08/02/2011  
Ipoteca Volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.  
Costo cancellazione totale: €. 35,00

**TRASCRIZIONE** del 11/11/2022 - Registro Particolare 14822 Registro Generale 19895  
Pubblico ufficiale - Ufficiale Giudiziario - Repertorio 2507/2022 del 21/09/2022  
Verbale di Pignoramento immobili – Tribunale di Arezzo 07.06.2004 n. 1155/2004  
Costo Cancellazione: €. 168,00 + taxa ipotecaria €. 35,00 + bolli €. 59,00 = €. 262,00

I costi occorrenti per le cancellazioni di queste formalità sono stimati, indicativamente, in €. 297,00 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.

Pertanto quanto sopra calcolato per le spese di cancellazioni si ritiene un importo indicativo e comunque vicino a quello “veritiero” che sarà calcolato dall'ufficio competente.

**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.).*

*Specifichi se il debitore sia titolare di beni comuni non pignorati, posti a servizio dei beni pignorati;*

Dal sopralluogo effettuato, il sottoscritto ctu, espone e descrive quanto segue: trattasi di un fabbricato da civile abitazione, posto in Comune di Bucine, frazione Badia Agnano, località le Muricce n.c. 7/B.

Più precisamente detto fabbricato, a cui si accede dalla Via Massimo D'Azeglio attraversando una stradella sterrata che insiste sui terreni individuati nel foglio di mappa 57, dalle particelle 372, 119, 19, 182 (particelle di altra proprietà) e 381 (di proprietà del signor -----) , è composto come segue:

- un ingresso, un soggiorno, un cucinotto con tinello, uno studio, un disimpegno, un bagno w.c., una centrale termica ed un loggiato al piano terreno;
- un garage, una cantina ed uno scannafosso al piano seminterrato;
- un disimpegno, tre camere , un bagno w,c, ed una terrazza al piano primo.



I tre piani sono collegati da una scala interna di uso esclusivo.

Costituisce inoltre pertinenza esclusiva di detto fabbricato, un resede di terreno ad uso giardino circostante per quattro lati.

Individuazione catastale:

Al catasto fabbricati del Comune di Bucine, l'immobile sopra descritto è intestato ai signori:

-----  
-----  
-----

ed è individuato nel foglio 57 dalla particella 127 subalterni:

- **1**, località le Muricce, piani seminterrato, terreno e primo, categoria A/7, classe 2, vani 11, superficie catastale mq 291 (escluse aree scoperte mq 277), rendita €. 1.164,61.
- **2**, località le Muricce, piano seminterrato, categoria C/6, classe 2, mq 47, superficie catastale mq 62, rendita €. 116,51.

Parti comuni:

I subalterni 3 (resede) e 4 (centrale termica) beni non censibili al subalterno 1, sono rappresentati solamente nell'elaborato planimetrico, ma non risultano censiti nella banca dati dell'Agenzia delle Entrate.

Ubicazione:

Il Fabbricato sopra descritto è ubicato nella frazione di Badia Agnano a circa 8 km dall'abitato di Bucine (AR).



### Caratteristiche costruttive e finiture:

Le strutture verticali del fabbricato dove è compresa l'unità immobiliare oggetto di esecuzione, sono costituite da struttura in muratura di laterizi .

Gli orizzontamenti e cioè i solai sono in latero-cemento;

La copertura è costituita da solai in altero cemento.

Le pareti verticali (facciate) sono intonacate con malta di calce e tinteggiate.

Le pareti interne dei vari locali sono debitamente intonacate con malta di calce e tinteggiate con idropittura;

I pavimenti di tali locali sono costituiti da mattonelle in cotto (piano terreno) e da parquet in legno (piano primo).

I servizi igienici sono pavimentati e rivestiti con piastrelle di ceramica e sono dotati dei relativi sanitari.

Gli infissi presenti nelle aperture interne (porte) sono in legno; quelli presenti nelle aperture esterne (finestre e/o portefinestre) sono in legno e vetro con persiane per l'oscuramento.

Il resede è completamente recintato.

### Impianti:

Il fabbricato sopra descritto è dotato di impianto elettrico sottotraccia, di impianto idrico che deriva pozzo esterno, di impianto di riscaldamento e produzione di acqua calda sanitaria, costituito da caldaia a pellet, oltre ad impianto fotovoltaico.

### Condizioni di manutenzione.

Il fabbricato di abitazione risulta in buono stato di manutenzione.



Caratteristiche dimensionali:



Calcolo Superficie Commerciale					
N.	piano	destinazione	sup. (mq)	coefficiente di ponderazione %	sup. commerciale (mq)
1	T	appartamento	158,45	100	158,45
2	T	loggia	25,00	35	8,75
3	T	centrale termica	8,53	15	1,28
4	1	appartamento	86,43	86,43	86,43
5	1	terrazza	5,51	25	1,38
6	S1	cantina	29,26	20	5,85
7	S1	garage	62,00	60	37,20
8	T	resede	25,00	10	2,50
9	T	resede	2.271,00	2	45,42
<b>Totale superficie commerciale</b>					<b>347,26</b>
Calcolo Superficie utile netta					
N.	piano	destinazione	esposizione	altezza (ml)	superficie (mq)
1	T	ingresso	nord	3,02	6,81
2	T	tinello	Ovest	3,02	14,72
3	T	cucinetto	Ovest	3,02	6,46
4	T	soggiorno	Nord-sud	3,02	42,45
5	T	disimpegno	Interno	3,00	4,94
6	T	Disimpegno	Interno	3,00	2,00
7	T	Studio	Est	3,01	7,69
8	T	bagno w.c.	Sud	3,00	7,00
9	T	Sala	Nord-est	3,00	32,01
10	1	Disimpegno	Sud	3,02	10,26
11	1	Camera	Nord	3,02	18,17
12	1	Camera	Nord	3,02	12,47
13	1	Camera	Nord	3,03	17,20
14	1	Bagno wc	Sud	3,02	5,98



Totale superficie netta abitazione					188,16
15	S1	garage	nord	2,93	47,00
16	S1	cantina	sud-est	3,00	18,00
17	T	Centrale termica	Interno	3,07	6,86

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

- se i dati indicati nel pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;
- se i dati indicati in pignoramento, ancorché erronei, consentono l'individuazione del bene;
- se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, abbiano in precedenza individuato l'immobile; in quest'ultimo caso rappresenti la storia catastale del compendio pignorato.

Il sottoscritto ctu ha verificato che la descrizione attuale dell'immobile oggetto di esecuzione e quindi del fabbricato da civile abitazione, corredato di resede, posto in Comune di Bucine (AR), frazione Badia Agnano (AR) , località le Muricce, individuato al catasto fabbricati, foglio 57, particella 127 subalterno 1 e particella 127 subalterno 2 è conforme alla descrizione contenuta nel pignoramento.

Come descritto al quesito numero "1", il sottoscritto ctu precisa che l'intestazione catastale risulta inesatta in quanto è stato erroneamente riportato il nome ed il codice fiscale della signora -----, anziché , come risulta dai certificati anagrafici e/o di stato civile, il nome corretto -----.

Inoltre i subalterni 3 (resede) e 4 (centrale termica), come descritto al titolo "1", sono rappresentati graficamente e non sono presenti nella banca dati dell'Agenzia delle Entrate.

**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.*

Dalle verifiche urbanistiche e catastali effettuate presso gli uffici competenti, nonché dal rilievo eseguito dell'immobile in oggetto, il sottoscritto ctu, precisa che gli identificativi catastali sopra menzionati, sono corretti; le planimetrie depositate agli atti dell'Agenzia del Territorio competente, sono conformi allo stato di fatto, tenuto conto che comunque non sussistono incongruenze tali da incidere sul classamento e sulla rendita, così come specificato nella circolare della Direzione dell'Agenzia del Territorio n. 2/2010 del 09/07/2010 (prot. 36607), lettera "e" e successiva circolare integrativa n. 3/2010 del 10/08/2010 (prot. 42436) e Legge n. 122 del 30 luglio 2010.

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

Il fabbricato oggetto di esecuzione, ricade nel vigente strumento urbanistico, del Comune di Bucine in zona E4c - parti del territorio destinate ad usi agricoli

#### zona agronomica

#### 7 - colline della Valdichiana e Valdarno Sud

##### **Art. 4 Disposizioni generali**

1. I sistemi individuano parti del territorio cui viene riconosciuta una comune identità e con insiemi di funzioni e di materiali urbani compatibili con il ruolo specifico che esse hanno nel territorio; i sistemi si articolano in sottosistemi, i quali si differenziano tra loro per dimensione, principio insediativo, tipi edilizi, spazi aperti o modi d'uso; gli ambiti costituiscono una possibile ed ulteriore suddivisione del sottosistema, utilizzata per precisare e differenziare eventuali specificità del sottosistema stesso, relative ad alcune caratteristiche che contraddistinguono i singoli luoghi.

2. Attraverso l'individuazione di sistemi, sottosistemi ed ambiti, quindi, il Piano Operativo disciplina per aree omogenee le destinazioni d'uso e le modalità di intervento sul patrimonio edilizio esistente, cioè gli interventi di conservazione e riqualificazione riferiti all'intero territorio comunale e gli interventi di completamento all'interno dei centri abitati.

##### **Art. 5 Usi caratterizzanti, consentiti od esclusi**

1. Per ciascun sottosistema in cui risulta suddiviso il territorio comunale, sono stabilite norme specifiche relative agli usi del territorio, riferite sia agli spazi aperti che agli edifici.

2. Gli usi caratterizzanti il sottosistema, quelli consentiti od esclusi, fanno riferimento alle destinazioni d'uso principali ed alle relative loro articolazioni così come definite al Titolo VIII - Distribuzione e localizzazione delle funzioni delle



presenti norme.

3. Le destinazioni d'uso principali o singole loro articolazioni non esplicitamente previste o ammesse nei singoli sottosistemi si intendono escluse, se non diversamente specificato nelle Tavole di progetto "Usi del suolo e modalità di intervento ed attuazione" oppure nelle schede normative riferite agli ambiti di pertinenza degli edifici specialistici, delle ville e dell'edilizia rurale di pregio.

4. Le percentuali, riferite alla Superficie edificabile (o edificata) (SE), dovranno essere verificate sulla superficie complessiva dell'immobile o degli immobili oggetto dell'intervento implicante il cambiamento di destinazione d'uso; tale parametro dovrà essere verificato anche nel caso di cambiamento di destinazione d'uso senza opere.

#### **Art. 6 Zone omogenee**

1. Ai fini dell'applicazione dei limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza fra i fabbricati e rapporti massimi tra gli spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o a parcheggi, ai sensi del Decreto Interministeriale 2 aprile 1968 n. 1444, nelle tavole "Usi del suolo e modalità d'intervento ed attuazione" sono individuate le seguenti Zone territoriali omogenee, così come definite all'art. 2 del citato D.M.:

- - Zone A: le parti del territorio interessate da agglomerati urbani che rivestano carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale o da porzioni di essi, comprese le aree circostanti, che possono considerarsi parte integrante, per tali caratteristiche, degli agglomerati stessi;
- - Zone B: le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle zone A: si considerano parzialmente edificate le zone in cui la superficie coperta degli edifici esistenti non sia inferiore al 12,5% (un ottavo) della superficie fondiaria della zona e nelle quali la densità territoriale sia superiore ad 1,5 mc/mq;
- - Zone C: le parti del territorio destinate a nuovi complessi insediativi, che risultino inedificate o nelle quali l'edificazione preesistente non raggiunga i limiti di superficie e densità di cui alle precedenti zone B;
- - Zone D: le parti del territorio destinate ad insediamenti industriali o ad essi assimilati;
- - Zone E le parti del territorio destinate ad usi agricoli, escluse quelle in cui, fermo restando il carattere agricolo delle stesse, il frazionamento delle proprietà richieda insediamenti da considerare come zone C e ad essi assimilabili;
- - Zone F: le parti del territorio destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale.

#### **Art. 52 Disposizioni**

1. Il territorio rurale è quello definito dall'art. 64 della L.R.T. n° 65/2014 come modificato dalla L.R.T. n° 43/2016 compatibilmente con le previsioni degli atti di governo del territorio vigenti, costituito dalle aree situate al di fuori del perimetro del territorio urbanizzato, ivi compresi i tessuti storici o storicizzati (nuclei rurali) in territorio aperto e le aree che ospitano funzioni agricole o ad esse connesse, con esclusione degli ambiti di tipo produttivo, commerciale. Nel contesto territoriale comunale gli ambiti indicati nella norma sono corrispondenti ai sistemi e sottosistemi già definiti del PSC.

2. Il territorio rurale risulta suddiviso in cinque sistemi territoriali corrispondenti ai sottosistemi differenziati definiti:

- - V1: riserva di naturalità
- - V2: aree di transizione pedecollinari
- - V3: corridoi e connessioni fluviali
- - V4: l'altopiano coltivato
- - V5: capisaldi del verde.

#### **Art. 53 Sottosistema VI: Riserva di naturalità**

1. Costituiscono Riserva di naturalità le aree collinari e montane; ricche di masse arboree, cespuglieti, acque, pascoli, con aree agricole parzialmente abbandonate con dinamiche tendenti alla ripresa del bosco, definiscono un ecosistema complesso caratterizzato da elevata biodiversità ed assumono un ruolo di riequilibrio eco-biologico e climatico per l'intero territorio.

2. Fanno parte del Sottosistema VI i seguenti tipi e varianti del paesaggio agrario:

- a. fondovalle stretti, per i quali è prescritto il mantenimento dell'efficienza delle sistemazioni della bonifica e della rete scolante, della viabilità campestre, delle alberature a filare, a gruppi ed isolate, della vegetazione della ripa;
- b. pianalti, per i quali è prevista la tutela dell'articolazione colturale;
- c. oliveto terrazzato, dove è prevista la riqualificazione delle recinzioni esistenti, dei caratteri architettonici e del corredo della vegetazione arborea;

3. Per le parti del Sottosistema VI individuate come aree boscate collinari ed altocollinari (V1d) è prescritta la conservazione come risorsa ambientale e territoriale; le attività agricole presenti dovranno comunque garantire la salvaguardia dei boschi.

4. Sono usi caratterizzanti il sottosistema:

- - attività agricole e le altre attività alla stessa connesse;

- - spazi scoperti di uso pubblico.
5. Sono consentiti, in edifici esistenti, se non diversamente indicato sulle tavv. "Usi del suolo e modalità di intervento ed attuazione":  
servizi ed attrezzature di uso pubblico limitatamente alle seguenti articolazioni:
- - Sd - servizi culturali, sociali e ricreativi;
  - - Sr - servizi religiosi;
  - - residenza;
  - - attività turistico ricettive con l'esclusione di campeggi, villaggi turistici, aree di sosta, parchi di vacanza;
  - - attività commerciali, limitatamente a bar e ristoranti, laboratori artistici e botteghe artigiane (Tc1).
6. Eventuali destinazioni diverse dalle precedenti potranno essere previste nelle schede normative di cui al Titolo XI.
7. Sono auspicabili e quindi consentiti interventi finalizzati alla salvaguardia dei boschi integri, al recupero dei boschi e degli arbusti degradati mediante interventi di rinaturalizzazione e riforestazione guidata, alla regimazione dei corsi d'acqua soggetti a dissesto idrogeologico. Per gli assetti agricoli e forestali ed in particolare per gli interventi che presuppongono trasformazione sono prescritti:
- - l'utilizzo di tecniche di impianto e specie arboree e arbustive coerenti con il carattere dei luoghi;
  - - la realizzazione di interventi preliminari di regimazione idraulica di consolidamento dei terreni;
  - - il mantenimento o il ripristino degli elementi strutturanti il territorio agricolo (reticolo delle acque, manufatti, terrazzamenti e ciglionamenti, percorsi e viabilità, nuovi impianti vegetazionali);
  - - la definizione delle modalità di smaltimento dei reflui e dell'approvvigionamento idrico per usi civili o produttivo-agricoli;
  - - la limitazione delle aree impermeabilizzate;
  - - la definizione delle modalità di smaltimento dei prodotti utilizzati per usi agricoli (plastiche per serre o tunnel, ecc.);
  - - il ripristino dei luoghi degradati o trasformati.
8. Sono vietati:
- - l'accensione di fuochi nelle aree boscate;
  - - l'abbruciamento della vegetazione arborea e arbustiva;
  - - l'introduzione di specie esotiche vegetali e animali;
  - - il pascolamento nelle aree boscate e arbustate.
9. All'interno del sottosistema VI è ammessa l'individuazione di percorsi trekking ed ippovie anche su strade bianche ed il riallacciamento con analoghi tracciati nei territori confinanti; per la segnaletica dovrà essere predisposto apposito regolamento a garanzia della massima discrezione ed inserimento nel contesto ambientale; resta il divieto generalizzato su tutto il territorio di percorrere tali aree con mezzi motorizzati al di fuori delle strade segnalate, ad eccezione di quelli adibiti alla sorveglianza, alla gestione del patrimonio boschivo, di quelli impiegati per lo svolgimento delle attività lavorative e per i residenti.
10. Non è consentita l'asfaltatura di strade bianche, se non in corrispondenza dei nuclei abitati dove si dovranno attuare tutti gli accorgimenti utili a ridurre l'impatto ambientale dello strato superficiale, attraverso l'utilizzo di idonee miscele colorate.
11. Il Sottosistema VI si articola nei seguenti ambiti:
- - VI.1: Collina di Montozzi.

#### **Art. 60 Articolazione del territorio rurale**

1. Il Piano Operativo in conformità a quanto specificato dall'art. 64 "Il territorio rurale" Titolo IV Capo III della L.R.T 65 /2014 come modificata dalla L.R.T. 43/2016 individua l'ambito del territorio rurale corrispondente alle zone E così come riportate nelle tavole "Usi del suolo e modalità di intervento ed attuazione".
2. All'interno del territorio rurale, così come definito al precedente comma 1, coerentemente a quanto stabilito dal Piano Strutturale, individua quali aree di elevato pregio ai fini della produzione agricola corrispondenti ai sottosistemi V1: Riserva di naturalità, V2: aree di transizione pedecollinari e V4: l'altopiano coltivato, così come riportate nelle tavole "Usi del suolo e modalità di intervento ed attuazione".
3. La realizzazione di nuove costruzioni rurali, quando sia indispensabile alla conduzione del fondo e all'esercizio delle altre attività agricole e di quelle ad esse connesse, è consentita con le prescrizioni e condizioni di cui al presente articolo.
4. Le superfici fondiari minime cui deve essere fatto riferimento per la possibilità di realizzare nuove costruzioni rurali, sono quelle del P.T.C.P.
5. Tutte le zone E possono concorrere alla determinazione delle superfici minime ai fini della formazione dei P.A.P.M.A.A.
6. Per le zone E1, aree a trasformazione limitata di quarto livello del Piano Strutturale, è consentita la costruzione di



nuovi edifici rurali con le condizioni e prescrizioni di cui ai commi precedenti e secondo le indicazioni di cui al Titolo X; nel caso delle zone indicate come E1a, che corrispondono alle aree di elevata pericolosità geologica o idraulica, cioè a rischio di instabilità oppure di allagamento, tutti gli interventi di trasformazione sono subordinati alla verifica della compatibilità con il livello di rischio idraulico o geologico ed ai condizionamenti da ciò derivanti.

7. Per le zone E2, aree a trasformazione limitata di terzo livello del Piano Strutturale, è consentita la costruzione di nuovi edifici rurali con le condizioni e prescrizioni di cui ai commi precedenti e secondo le indicazioni di cui al Titolo X; nell'intero ambito delle zone E2, allo scopo di garantire la tutela degli elementi di rilievo paesaggistico, le trasformazioni morfologiche delle pertinenze e degli spazi aperti, anche degli edifici esistenti, non dovranno alterare gli elementi caratterizzanti il paesaggio agrario.

8. Per le zone E3, aree a trasformazione limitata di secondo livello del Piano Strutturale, è consentita la costruzione di nuovi edifici rurali con le condizioni e prescrizioni di cui ai commi precedenti e nel rispetto delle seguenti disposizioni specifiche:

- nelle zone indicate come E3a non sono ammesse alterazioni degli specifici caratteri geologici dei luoghi;
- nelle zone indicate come E3b i nuovi edifici rurali dovranno essere realizzati in condizione di alto morfologico ed in franco da esondazione;
- nell'intero ambito delle zone E3, allo scopo di garantire la tutela degli elementi di rilievo paesaggistico, le trasformazioni morfologiche delle pertinenze e degli spazi aperti, anche degli edifici esistenti, non dovranno alterare gli elementi caratterizzanti il paesaggio agrario e la conformazione geomorfologica del suolo.

Nelle zone E3 è consentita la realizzazione di campi da golf per pratica di modeste dimensioni previa dimostrazione della sostenibilità dell'intervento, in particolare per quanto attiene le esigenze idriche per il mantenimento dei prati da gioco; dovranno inoltre essere tutelati gli elementi della tessitura agraria (sistemazioni idraulico-agrarie, viabilità campestre, vegetazione non colturale) e si dovranno evitare rimodellamenti del suolo che possano ridurre la capacità di invaso della rete scolante e l'eliminazione delle piantate lungo la viabilità campestre e al bordo dei campi.

9. Per le zone E4, aree a trasformazione limitata di primo livello del Piano Strutturale, la costruzione di nuovi edifici rurali, ferme restando le condizioni e prescrizioni di cui ai commi precedenti e le indicazioni di cui al Titolo X e, è limitata ai seguenti contesti ed alle seguenti disposizioni:

- a. nelle zone indicate come E4a è ammessa la realizzazione di nuovi edifici ad uso abitativo esclusivamente in contiguità dei complessi rurali esistenti, secondo criteri, caratteri tipologici e materiali definiti agli artt. 65 e 66;
- b. nelle zone indicate come E4a ed E4b è ammessa la realizzazione di nuovi annessi rurali esclusivamente in contiguità dei complessi rurali esistenti, secondo criteri, caratteri tipologici e materiali definiti agli artt. 65 e 67; nelle zone indicate come E4b ciò è comunque consentito solo qualora se ne dimostri l'indispensabilità per la funzionalità dell'azienda agricola e la non disponibilità di localizzazioni alternative;
- c. nelle zone indicate come E4c, per le aziende con superfici superiori a 1,5 ettari è consentita la realizzazione di piccoli annessi con funzione di ricovero attrezzi aventi le caratteristiche di cui all'art. 70;
- d. nelle zone E4 è consentita la costruzione di annessi e manufatti necessari per l'agricoltura amatoriale o per le piccole produzioni agricole di cui all'art. 70.

10. Per le zone E5, aree della conservazione del Piano Strutturale, non è ammessa la costruzione di nuovi edifici rurali ad uso abitativo, mentre la costruzione di nuovi annessi rurali, ferme restando le condizioni e prescrizioni di cui ai commi precedenti e le indicazioni di cui all'art. 65 e 67, è limitata ai seguenti contesti ed alle seguenti disposizioni:

- a. nelle zone indicate come E5 e E5a la realizzazione di nuovi annessi rurali è ammessa qualora se ne dimostri l'indispensabilità per la funzionalità dell'azienda agricola e la non disponibilità di localizzazioni alternative ed esclusivamente in contiguità dei complessi rurali esistenti, secondo criteri, caratteri tipologici e materiali definiti agli artt. 65 e 67;
- b. nelle zone indicate come E5b la realizzazione di nuovi annessi rurali è ammessa solo nei casi in cui la villa o l'edificio specialistico svolga anche la funzione di fattoria; tali interventi, dovranno conformarsi a quanto stabilito dall'art. 65 e 67.
- c. nelle zone indicate come E5c interventi per la realizzazione di nuovi annessi rurali dovranno essere limitati ad aree effettivamente degradate e finalizzati al recupero sostanziale di terrazzamenti o ciglionamenti in stato di precaria conservazione e sempreché si dimostri la non sussistenza di localizzazioni alternative disponibili; tali interventi, dovranno conformarsi a quanto stabilito dall'art. 67.
- d. nell'intero ambito delle zone E5, allo scopo di garantire la tutela degli elementi di rilievo paesaggistico, non sono consentite consistenti trasformazioni morfologiche delle pertinenze e degli spazi aperti quali sostanziali alterazioni dell'andamento orografico del suolo, anche per la realizzazione di nuove attrezzature o nuove strade.

11. Per le zone indicate come E6, che individuano gli ambiti delle schede normative del Titolo XI riferite all'edilizia rurale di pregio, agli edifici specialistici ed alle ville, ai nuclei ed agli aggregati nonché per le aree non urbanizzate marginali ai centri abitati non è consentita la costruzione di nuovi edifici rurali. Sono fatti salvi i casi in cui l'azienda agricola dimostri l'effettiva necessità di realizzare nuovi annessi rurali. In questo caso il richiedente dovrà dimostrare

**Esecuzione Immobiliare n. 183/2022 R.G.E.**

*l'impossibilità di una diversa collocazione della nuova costruzione nel rispetto delle caratteristiche tipologiche e formali dei luoghi. Il nuovo annesso dovrà essere subordinato all'approvazione del P.A.P.M.A.A. Nel caso in cui l'annesso ricada nelle Aree di Conservazione del Piano Strutturale la superficie coperta massima sarà di 40 mq.*

*In ogni caso gli annessi dovranno rispettare le prescrizioni previste dagli art. 65 e 67 delle presenti norme.*

*12. I nuovi annessi rurali, realizzati in aree caratterizzate dalla presenza di terrazzamenti o ciglionamenti, non potranno avere Sc superiore a 40 mq e altezza massima superiore a 2,5 m.*

*13. Nelle aree di cui all'art. 142 lettera m) del D.Lgs. 42/2004, di cui alla tavola "Carta dei vincoli di cui all'art. 136 e 142 lettera m del D.Lgs. 42/2004", si rimanda agli obiettivi per la tutela e la valorizzazione e alla disciplina d'uso dell'allegato H del PIT/PPR.*

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

Il fabbricato, oggetto di esecuzione è stato realizzato in forza dei seguenti permessi amministrativi:

**Nulla Osta**, numero 952, rilasciata dal Sindaco del Comune di Bucine, al signor -----, in data 15 marzo 1975, costruzione di fabbricato colonico soggetto a vincolo idrogeologico.

**Concessione edilizia in sanatoria**, ai sensi della Legge n. 47/85 inoltrata in data 28/03/1986, numero 610, rilasciata dal Sindaco del Comune di Bucine, al signor -----, in data 22 novembre 2005.

**Attestazione di conformità in sanatoria**, ai sensi dell'articolo 140 della L.R. n. 01/2005, numero 7872, rilasciata dal Sindaco del Comune di Bucine, al signor -----, in data 21 ottobre 2005.

**Comunicazione di inizio lavori per attività edilizia libera**, numero 13152 di protocollo, inoltrata

dal Comune di Bucine dal signor ----- in data 18 ottobre 2011 per posa in opera di pannelli fotovoltaici.

Per il fabbricato oggetto di esecuzione , non è stato reperito alcun certificato di abitabilità/agibilità.

A seguito di quanto sopra esposto, nonché verificato e rilevato lo stato dei luoghi, degli immobili oggetto di esecuzione, il sottoscritto CTU, espone quanto segue:

Il fabbricato in oggetto, risulta sostanzialmente conforme ai provvedimenti edilizi sopra citati, alcune quote rilevate all'interno dello stesso appartamento (lunghezze, larghezze), differiscono dalle quotature riportate nell'elaborato grafico allegato alla concessione edilizia in sanatoria, ma rientrano nelle tolleranze di Legge (+/- 2%), ad eccezione di alcune quote che differiscono da quanto rilevato poiché vi sono, sempre nei suddetti elaborati grafici alcune imprecisioni grafiche relativamente agli spessori dei muri.

Il sottoscritto ctu stima un importo di €. 2.000,00 (euro duemila/00) per la redazione di certificazione di agibilità/abitabilità, ai sensi della L.R. n. 65/2014 e s.m.i.

***Quesito n.12 : accerti lo stato di occupazione del bene, con riferimento sia al momento della perizia, sia alla data dell'atto di notificazione dell'atto di pignoramento, estraendo (e trasmettendo senza ritardo anche al custode giudiziario) certificati storici di residenza anagrafica e di stato di famiglia. Se l'immobile è occupato da terzi, indichi il titolo in base al quale l'immobile è occupato; ove il bene sia occupato da terzi in base a contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio. Determini altresì, in ogni caso, il giusto canone di locazione, anche ai fini dell'articolo 2923 del Codice Civile, precisando, in particolare, se il canone pattuito fra le parti risulti inferiore di oltre un terzo rispetto al giusto prezzo della locazione medesima. Procederà altresì a quantificare l'indennità di occupazione (determinata in ragione della metà del giusto prezzo della locazione), allorché gli immobili siano occupati da terzi in difetto di titoli opponibili alla procedura, ovvero in difetto di titolo alcuno, nonché allorquando il debitore esecutato eserciti attività imprenditoriale presso gli***



*immobili da egli detenuti ovvero, comunque, occupi singole porzioni del compendio immobiliare pignorato diverse 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, varranno le risultanze del certificato di residenza e di stato di famiglia).*

*In caso di beni di natura agricola, e comunque in genere, lo stimatore assumerà informazioni presso il debitore, il terzo occupante, i vicini o le associazioni di categoria, effettuando ricerche presso l'Ufficio del Registro con il nominativo ottenuto attraverso le informazioni assunte;*

Alla data di notificazione dell'atto di pignoramento, nonché alla data del sopralluogo e della presente perizia, il compendio immobiliare oggetto di esecuzione, risulta occupato e/o in possesso dagli esecutati signori ----- e -----.

**Quesito n.13:** *alleggi, 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, presso l'ufficio anagrafe/ Stato Civile del Comune di Monte San Savino (AR), l'estratto per riassunto di matrimonio, dei signori -----  
-----, che hanno contratto matrimonio in data 24/04/1971, in detto estratto non risultano riportate annotazione .

**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).*





Non sussiste tale condizione.

**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; predisponga la **certificazione energetica degli edifici di cui all'art.6 del D.lvo 19.08.2005 n. 192 (come modificato dall'art. 13 D.lvo 3.3.2011 n. 28)** depositandola presso l'autorità tecnico amministrativa competente, salvo che l'immobile sia esente ex art. 9, ovvero già dotato della predetta certificazione, da acquisire se adeguata;*

A seguito del sopralluogo effettuato l'appartamento sopra descritto, sono dotati dei seguenti impianti tecnologici:

- di **impianto elettrico** sottotraccia, incanalato in forassiti, completo di punti accensione, punti luce, prese di corrente, quadro comando;
- di **impianto idrico sanitario**, che deriva acquedotto Comunale, le tubazioni risultano interamente murate (sottotraccia);
- di **impianto di riscaldamento**, e produzione di acqua calda sanitaria, costituito da caldaia a pellet ubicata nel locale centrale termico dislocato al piano seminterrato, oltre ad accumulatore di acqua e di impianto fotovoltaico.

Per tali impianti, che appaiono in buono stato di manutenzione, non sono state reperite certificazioni di conformità.

Allo stato non è possibile quantificare gli eventuali costi che si dovrebbero sostenere per adeguarli alle normative vigenti.

Ad oggi può essere ipotizzato solo un costo per dotare i suddetti impianti delle relative certificazioni di conformità, costo che può essere stimato nella somma di euro millecinquecento (€ 1.500,00).



Il sottoscritto ctu, ha provveduto ad inviare, in data 20 ottobre 2023 al S.I.E.R.T. della Regione Toscana , attestato di prestazione energetica (id numero 0000670007).

**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 carraio) ai lotti (passaggio pedonale e/o carraio 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 oggetto di esecuzione, di fatto, costituisce un unico lotto catastale ed urbanistico e quindi da ritenersi indivisibile.

**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 ultra-novennale, 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 a il creditore ipotecario e abbia acquistato il suo diritto sull'immobile in base ad un atto iscritto*



anteriamente 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 sopra descritto, il sottoscritto c.t.u., dopo aver svolto le opportune indagini di mercato, ha ritenuto corretto utilizzare, il metodo di stima sintetico-comparativa, che consiste nel raffronto fra il bene da stimare ed un campionario di altri immobili con destinazioni compatibili e tipologicamente similari.

Per fare questo è stata intrapresa un'analisi del mercato delle offerte (annunci di vendita immobiliare) parametrando anche alle pubblicazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (la cui funzione è stata soltanto indicativa).

Indagine e/o analisi del mercato immobiliare:

a) Le quotazioni immobiliari relative ad appartamenti da civile abitazione, aventi le stesse caratteristiche dell'immobile da stimare, in condizioni di libero mercato, rilevate nel comprensorio del Comune di Bucine, frazione di Badia Agnano, presso operatori del settore immobiliare (agenzie immobiliari, imprenditori edili, periti, tecnici, ecc), considerata la poca dinamicità dello specifico segmento di mercato di questo periodo temporale, sono risultate essere le seguenti: ville e villini: valore unitario medio di mercato da € 1.000,00 ad € 1.650,00 il mq. di



superficie lorda ;

b) Fonte- Agenzia delle Entrate -Osservatorio del Mercato Immobiliare-Banca dati :

Le quotazioni immobiliari, riferite al primo Semestre 2023, relative ad unità aventi destinazione residenziale, poste nel Comune di Bucine, zona extraurbana , risultano essere le seguenti: ville e villini, stato conservativo normale : valore unitario medio di mercato da €. 1.200,00 a €. 1.700,00 il mq di superficie lorda .

Stima del valore di mercato 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.

L'applicazione di tale criterio di stima presuppone l'esistenza di un mercato afferente il trasferimento di immobili comparabili a quello in esame, attivo ed in regime di libera concorrenza, tale da produrre un' ampia scala di valori tipici di riferimento, al fine di poter eseguire un' appropriata comparazione.

Ad oggi però il mercato immobiliare di tali immobili, risulta essere poco dinamico ed in continua contrazione.

Per l'individuazione del valore unitario medio a metro quadrato, il sottoscritto ctu ha tenuto conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche dell'unità commerciale, come la localizzazione rispetto al centro, la viabilità, l'accessibilità, l'ubicazione, l'esposizione, 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, il sottoscritto ctu ritiene congruo assumere, come valore unitario medio, pari ad €. 1.375,00 a metro quadrato di superficie commerciale come sopra



determinata.

destinazione	sup. commerciale (mq)	Valore unitario medio (euro)	Valore di mercato (euro)
superficie commerciale	347,20	1.375,00	477.400,00

*Valore di mercato: €. 477.400,00*

*(euro quattrocentosettantasettemilaquattrocento /00)*

a detrarre :

abbattimento forfettario per assenza di garanzie, vizi, oneri, ecc. (15% circa);

spese per redazione certificato abitabilità/agibilità.

**Riepilogo :**

Valore di mercato stimato .....	€.	477.400,00
Spese per certificazione impianti .....	€.	-2.000,00
Spese per certificato di agibilità/abitabilità .....	€.	-2.000,00
Abbattimento forfettario per assenza di garanzie, vizi, oneri, ecc.....	€.	<u>- 71.610,00</u>
Differenza / valore netto .....	€.	401.790,00

*(euro quattrocentounomilasettecentonovanta/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 congruagli in denaro;*
- *in caso di terreni, predisponga in allegato alla perizia un'ipotesi di frazionamento, e solo una volta intervenuta l'approvazione da parte del Giudice, sentite le parti, proceda alla conseguente pratica, anche senza il consenso del proprietario, allegando i tipi debitamente approvati dall'ufficio competente;*
- *se l'immobile non è divisibile proceda alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall' 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 non risulta pignorato pro-quota e quindi la stima viene eseguita per l'intero.



**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 dalla suddetta domanda, poiché il pignoramento riguarda la piena proprietà.



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

L' unità immobiliare in oggetto, non rientra nel caso previsto dalla suddetta domanda, così come specificato nella risposta del quesito n. 11.

Montevarchi, 18 ottobre 2023

Geometra Francesco Burchi

