TRIBUNALE DI AREZZO

Numero procedura : **R.G.E nr. 15/2019**

Creditore procedente: [redacted]

con sede in Roma

Cod[redacted]

Debitori esecutati :

- [redacted]

con sede in Arezzo - Cod. Fisc: [redacted]

[redacted]

Prossima Udienza : 24 marzo 2020

****

Il sottoscritto geom. Marco Panichi, iscritto al Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Arezzo al nr. 1135, è stato nominato dall'Ill.mo G.E. Dott.ssa Ilaria Benincasa, con Decreto del 11/05/2019, quale esperto nella procedura di esecuzione immobiliare indicata a margine, con incarico di rispondere ai quesiti che qui di seguito si riportano integralmente:

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 o 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 procedente e al giudice, il quale dovrà assegnare al creditore procedente termine per completare la documentazione che attesti la continuità delle trascrizioni, o per depositare un atto introduttivo di un giudizio (con relativa nota di trascrizione)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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,

a) planimetria catastale e planimetria allegata all'ultimo progetto approvato o alla concessione in sanatoria;

b) b) anche se anteriore al ventennio, copia integrale del titolo di provenienza al debitore dell'immobile pignorato;

3) Predisponga elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali) gravanti sul bene, (**descrivendole specificamente nel corpo della relazione, ed indicando i soggetti in favore dei quali le iscrizioni sono state prese)** ivi compresi:

- i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso,
- i vincoli connessi con il suo carattere storico artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili,
- atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura,
- convenzioni matrimoniali e provvedimenti 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, indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, il corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

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 ed oneri che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente (tra cui le iscrizioni, pignoramenti e altre iscrizioni pregiudizievoli) indicando i costi a ciò necessari;

verifichi presso la Cancelleria (Civile) del Tribunale:

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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 l'immobile pignorato, previo necessario accesso all'interno, indicando: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno; 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.);

8) Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, civico, piano, interno, dati catastali e confini nel caso di terreni) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità:

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

9) Proceda, previa segnalazione al creditore procedente 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 dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico – edilizia, l'Esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e 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 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 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 condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n.47, ovvero dall'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 occupato da terzi, del titolo in base al quale l'immobile è occupato; ove il bene sia occupato da terzi in base a contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione, la 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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

occupante, i vicini o le associazioni di categoria, effettuando ricerche presso l'Ufficio del Registro con il nominativo ottenuto attraverso le informazioni assunte;

13) Alleghi, avendone fatto richiesta presso i competenti uffici dello stato civile, il certificato di stato libero o l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio degli esecutati titolari degli immobili pignorati (nel caso in cui non sia noto il comune in cui è stato contratto il matrimonio tale luogo sarà desunto dal certificato di matrimonio richiedibile nel comune di residenza); in caso di convenzioni matrimoniali particolari (non di semplice separazione dei beni) acquisisca copia 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 eccessivi frammentazioni in lotti (le quali possono anche determinare una perdita di valore del compendio). In ogni caso descriva le vie di accesso (pedonale e carraio) 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, 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.);

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.

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.

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 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 ed iscrizioni pregiudizievoli anche sulle quote non pignorate a carico di tutti i comproprietari relativamente ai beni oggetto del giudizio di divisione;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- verifichi se l'immobile sia divisibile in natura e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti indicando il valore di ciascuno di essi, tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali 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.

****

La seguente relazione peritale sarà svolta seguendo i punti così come sono stati ordinati dal G.E.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

RELAZIONE PERITALE

Prima di procedere al riscontro dei quesiti fatti dall'Ill.mo G.E., volevo premettere che il presente procedimento esecutivo interessa gli immobili di due soggetti distinti.
Per questo motivo nelle risposte, sarà riportata una lettera identificativa che individuerà i soggetti a cui i beni appartengono, o nel caso, entrambe le lettere se riferite ai beni di ambedue i soggetti.

- ***Soggetto* A** per brevità **[A]**
  [redacted] **S.r.L.** con sede in Arezzo, Cod. Fiscale: 01[redacted]
- ***Soggetto* B** : per brevità **[B]**
  [redacted] con sede in Arezzo, Cod. Fiscale [redacted]

1 – Verifica documentale

Dalla certificazione Notarile depositata agli atti, redatta dal Notaio Giulia Messina Vitrano di Corleone (PA) in data 11 giugno 2019, risulta che le provenienze e le formalità relative agli immobili pignorati, effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento sono tutte correttamente indicate, per entrambi i soggetti **[AeB]**, con la specifica della carenza dell'accettazione tacita dell'eredita, per il terreno acquistato da **[B],** *(particella 127, foglio 73/A)* tramite atto di compravendita a rogito notaio Martini nr. rep 147302/17868 del 04/03/2011 .
Dalle verifiche è risultato inoltre che:

- gli identificativi catastali corrispondono alle unità immobiliari riportate nell'atto di pignoramento,
- nei certificati di visura catastale delle unità immobiliari la ditta intestataria è correttamente riportata,
- non sussistono iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento. **[AeB]**

2 - Integrazione ed acquisizione documenti

- Dall'ufficio dell'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Arezzo Ufficio Provinciale – Territorio - (*A.d.T. ufficio Provinciale di Arezzo)*, sono state prelevate le visure del certificato catastale , le iscrizioni e trascrizioni (*riferite al ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento*), l'estratto di mappa catastale, le planimetrie e l'elaborato planimetrico degli immobili. **[AeB]**.

Nota 1 *: l'area urbana a comune, (circostante il fabbricato dove sono ricomprese le due unità immobiliari, di proprietà di* ***[A],*** *censite al catasto fabbricati del Comune di Arezzo sezione valdichiana, particella 1097, subalterni 3 e 9 – via A. Fleming), identificata con il mappale 2318, utilizzata come viabilità interna e parcheggio,* ***non*** *è stata inserita nel verbale di pignoramento, precisando che soltanto attraverso tale particella è possibile accedere a dette unità immobiliari.*
Inoltre, nell'elaborato planimetrico e nell'elenco subalterni dell'intero immobile, ***non*** *risulta identificata e descritta la corsia carrabile, il locale caldaia ed il locale centrale idrica a comune poste a piano interrato come invece appare nelle schede delle singole unità immobiliari.*

Nota 2: *nel pignoramento non è stata inserita la particella 28 del foglio 73 di Arezzo sez. valdarno, di proprietà del soggetto* ***[B]****, così restando, dopo la futura vendita del compendio, il terreno risulterebbe intercluso alla pubblica via e per tale motivo nei terreni pignorati dovrà essere imposta servitù di passaggio.*

(Allegato nr. 1.1.1 - Documentazione catastale [A] – via A. Fleming)
(Allegato nr. 1.1.2 - Documentazione catastale [A] – Loc. Ceciliano)
(Allegato nr. 1.2 - Documentazione catastale [B] - Loc. Ceciliano)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- Dall'archivio dell'Ufficio Edilizia del Comune di Arezzo, sono state ritirate le copie delle pratiche edilizie con allegati gli elaborati grafici degli ultimi progetti assentiti, e precisamente :
  1. CI.L.A. Pratica nr. 1983 del 12/06/2015 – (per le unità immobiliari poste in via A. Fleming)- **[A]**
  2. C.E. nr. 1098 del 20/11/1980 e relativo atto d'obbligo (per l' unità immobiliari posta in Loc. Ceciliano)- **[A]**

Si fa presente che il compendio immobiliare posto in località Ceciliano, costituito dalla serra, dall'annesso e dai terreni agricoli circostanti di proprietà del soggetto **[A],** negli anni è stato interessato da vari titoli edilizi, ma che per i motivi sotto elencati non si sono poi concretizzati.
Ciò nonostante, ad oggi gli immobili sono gravati dal rispetto di obblighi imposti dall'amministrazione comunale.
In particolare si evidenzia che :

-L'azienda agricola che fino ai primi anni 2000 aveva in affitto il compendio immobiliare, richiese ed ottenne dall'amministrazione comunale la Concessione Edilizia nr. 04/06 che prevedeva la possibilità di edificare una nuova serra ed annessi agricoli adiacente a quelli esistenti.

-I lavori iniziarono ma non furono mai portati a termine considerato la risoluzione del contratto di affitto e dal fatto che l'azienda agricola nel contempo aveva acquistato altri terreni agricoli, richiedendo all'Amministrazione Comunale di spostare e realizzare la volumetria autorizzata nei terreni acquistati. Alla richiesta fatta, seguì il rilascio del permesso a costruire nr. O/10/77 del 03/08/2010 mediante il quale l'azienda agricola ha realizzato la struttura dove ora svolge la propria attività.

-Per il rilascio del permesso a costruire sopra richiamato, l'amministrazione Comunale richiese oltre che a tutti gli elaborati grafici e alle verifiche, anche l'osservanza dell'atto d'obbligo redatto ai sensi della legge regionale 01/2005, a rogito Notaio Martini -Rep.nr. 146097 15/07/2010, il quale prescriveva che :

- ✓ la ditta proprietaria (soggetto**[A]**) si obbligava a non richiedere la costruzione di nuovi fabbricati agricoli, in funzione dell'attività agricola che dovesse essere eventualmente condotta sull'accorpamento dei terreni agricoli (identificati al catasto terreni, censiti in Comune di Arezzo, sez. Valdarno, foglio 73 particelle 50,139,143,151,197,210), riconoscendo lo stesso accorpamento gravato dal vincolo decennale di non edificabilità con destinazione d'uso agricola, a decorrere dalla fine lavori dei fabbricati autorizzati con il permesso a costruire di cui sopra.
- ✓ entrambe le parti, si impegnavano a demolire e rimuovere prima dell'inizio dei lavori previsti nel citato permesso a costruire, le porzioni di fabbricato edificato sui terreni del soggetto **[A]** ai sensi della concessione edilizia nr. 6/2004.

(Allegato nr. 2.1 - Titolo Edilizio – via A. Fleming **[A])**
(Allegato nr. 2.2 - Titolo Edilizio e Atto d'Obbligo – Loc. Ceciliano **[A])**
(Allegato nr. 2.3 - Atto d'Obbligo allegato al P.d.C. nr. 77/2010 – Loc. Ceciliano **[A])**

- Sono stati acquisti tutti gli Atti di provenienza con cui i due soggetti **[AeB]** sono divenuti proprietari, gli atti d'obbligo ed i Decreti di Occupazione d'Urgenza insistenti sui terreni.
  L'allegato 3, oltre a comprendere gli atti di provenienza, include anche una tabella riepilogativa ed esplicativa di tutti gli atti, contratti di locazione e atti d'obbligo riferiti ai singoli immobili.

(Allegato nr.3 – Tabella Atti riepilogativa ed esplicativa **[AeB])**
(Allegato nr.3.1 – Atti di provenienza **[A])**
(Allegato nr.3.2 – Atti di provenienza **[B])**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Per quanto concerne il Decreto di Occupazione di Urgenza e di Occupazione Temporanea – in alcune porzioni delle particelle di proprietà di entrambi i soggetti **[AeB]** – è stato emesso dal Direttore del Servizio Pianificazione Urbanistica del Comune di Arezzo il provvedimento nr. 1520 del 12/06/2019 , con oggetto :

- Realizzazione di prolungamento della tangenziale urbana nel tratto compreso tra l'intersezione con la S.R. 71 Umbro Casentinese e la S.P. 44 della Catona,

si allega stralcio della documentazione notificata ai due proprietari, comprensiva dell'avviso di esecuzione del Decreto di Occupazione d'Urgenza ed Occupazione Temporanea, il piano particella di esproprio ed alcune tavole del progetto definitivo utili a comprendere la tipologia di lavori che saranno eseguiti nei terreni. Si allega anche, la tabella su cui sono indicate le particelle interessate, la superficie occupata dall'asservimento e dall'occupazione temporanea, nonchè gli importi calcolati delle indennità provvisorie.

***(Allegato nr.4.1 –Stralcio Decreto di Occupazione D'urgenza* [A])**
***(Allegato nr.4.2 –Stralcio Decreto di Occupazione D'urgenza* [[B])**

3 - Elenco iscrizioni e trascrizioni

Iscrizione:

I. Ipoteca Volontaria del 24/06/2011, derivante da concessione a garanzia di finanziamento - Registro Particolare n. 1682, Registro Generale. n. 10402, per un capitale di € 2.000.000,00, ad un tasso di interesse annuo del 4,3% per complessivi € 4.000.000,00, a favore di:
MPS CAPITAL SERVICES BANCA PER LE IMPRESE S.P.A.

- Annotazione a Iscrizione –EROGAZIONE SALDO- del 27/07/2011 Registro Particolare n. 2063, Registro Generale. n. 12472, a favore di: MPS CAPITAL SERVICES BANCA PER LE IMPRESE S.P.A. con sede in Firenze, Codice Fiscale : 00816350482. - **[AeB]**

II. Ipoteca Volontaria del 24/06/2011, derivante da concessione a garanzia di finanziamento - Registro Particolare n. 1683, Registro Generale. n. 10403, per un capitale di € 2.000.000,00, ad un tasso di interesse annuo del 4,3% per complessivi € 4.000.000,00, a favore di:
MPS CAPITAL SERVICES BANCA PER LE IMPRESE S.P.A.

- Annotazione a Iscrizione –EROGAZIONE SALDO- del 27/07/2011 Registro Particolare n. 2064, Registro Generale. n. 12473, a favore di: MPS CAPITAL SERVICES BANCA PER LE IMPRESE S.P.A. con sede in Firenze, Codice Fiscale : 00816350482. **[A]**

III. Ipoteca Giudiziale del 29/02/2016 derivante da Decreto Ingiuntivo - Registro Particolare n. 970, Registro Generale. n. 6956, di € 162.000,00 complessivi, a favore di: BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A. **[A]**

Trascrizioni:

I. Atto tra vivi – Atto unilaterale d'obbligo edilizio - Registro Particolare n. 8764, Registro Generale. n. 13229, Pubblico ufficiale Dr. Martini Andrea , rep. 146097/17165 del 15/07/2010. A favore di Comune di Arezzo. **[A]**

II. Locazione Ultranovennale - Scrittura Privata con sottoscrizione Autenticata – Registro Particolare n. 14400, Registro Generale. n. 20717, Pubblico ufficiale Dr. Martini Andrea, rep. 157976/24363 del

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

17/12/2018 a favore di : [redacted].S. Società agricola di [redacted] & C. Cod. Fiscale : [redacted]4. **[B]**

III. Locazione Ultranovennale - Scrittura Privata con sottoscrizione Autenticata – Registro Particolare n. 14399, Registro Generale. n. 20716, Pubblico ufficiale Dr. Martini Andrea, rep. 157975/24362 del 17/12/2018, a favore di : LO [redacted] agricola di [redacted] Cod. Fiscale : [redacted] **[A]**

-

IV. Atto Esecutivo o Cautelare - Verbale di Pignoramento Immobili- in data 08/01/2019- Registro Particolare n. 1447, Registro Generale. n. 2047 : Ufficiale Giudiziario Tribunale di Arezzo, a favore di: SIENA NPL 2018 S.R.L., Cod. Fiscale : 14535321005. - **[AeB]**

Si allegano le formalità non in atti.

***(Allegato nr.5* [AeB])**

4 – Obblighi condominiali

Solo le unità immobiliari di proprietà del Soggetto **[A],** poste in via Fleming, sono parte integrante di un più ampio edificio a destinazione polivalente, con porzioni di fabbricato ed aree a comune- *vedasi nota nr. 1-,*

Per le spese di gestione condominiale riferite all'ultimo biennio, alle quote millesimali ed ai verbali assembleari, si allega l'email esplicativa e gli allegati inviati dall'amministratore di condominio.

(Allegato nr.6)

5 – Diritti demaniali

Non si ravvisano i casi riportati nel quesito.

6 – Non opponibilità e spese

I costi per la cancellazione dei gravami esistenti sul bene dettati dal D.Lgs. 347/90 T.U. sono sotto riportati in ordine cronologico come le formalità di cui al punto 3.

- Iscrizione **I,** -ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario-,ricadente nei beni posti in Arezzo, Loc. Case Nuove di Ceciliano, di proprietà di entrambi i soggetti **[AeB]** **€ 35,00**
- Iscrizione **II,**-ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario-,ricadente nei beni posti in Comune di Arezzo, via A. Fleming, nr. 13 e15, di proprietà del soggetto **[A]** **€ 35,00**
- Iscrizione **III,**- Ipoteca Giudiziale - ricadente in tutti i beni di proprietà del soggetto **[A]** (€ 162.000,00*0.50% + € 59,00+ € 35,00) = **€ 904,00**
- Trascrizione **IV,**-Pignoramento-, ricadente in tutti i beni di proprietà di entrambi i soggetti **[AeB]** (€ 200,00+ € 59,00 +€ 35,00) = **€ 294,00**

Per i vincoli che rimarranno a carico dell'acquirente, gli stessi sono riportati e descritti nel precedente punto **1** della perizia, ed in particolare vedasi :

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- ✓ allegato nr. 3 – relativamente all'atto d'obbligo edilizio per i terreni del soggetto **[A]** posti in Loc. Case Nuove di Ceciliano,
- ✓ allegato nr. 4 – per il Decreto di Occupazione di Urgenza nei terreni di entrambi i soggetti **[AeB]**, posti in Loc. Case Nuove di Ceciliano.

7 - Descrizione dei beni (sopralluogo del 07/10/2019)

I beni ricompresi nel pignoramento della [redacted] -soggetto **[A],-** sono costituiti da vari immobili, dislocati in due zone distinte della città e precisamente:

1°) Due unità immobiliari poste in Comune di Arezzo via A. Fleming, ai nr. 13-15 e 17-19, ricomprese in un fabbricato di maggiori dimensioni a destinazione promiscua, ricadente nel comparto 2, compreso all'interno dell'A.S.I. 3.3 " Cittadella degli Affari",vicino all'attuale Centro Affari e Congressi di Arezzo, prospiciente il raccordo autostradale.

Gli immobili, sono censite al Catasto fabbricati di detto Comune, alla sezione valdarno, foglio **105** particella **1097**:

- **subalterno 3**, cat. C/2, Cl. 8, Con. 1.439 mq , Sup.Catast. 1.417 mq, rendita € 4.756,36,
- **subalterno 9**, cat. C/2, Cl. 8, Con. 419 mq , Sup. Catast. 430 mq, rendita € 1.384,93.

Le due unità immobiliari, una adiacente all'altra, sono entrambe destinate al commercio all'ingrosso, dislocate su due piani (terra ed interrato), collegati tramite scala interna.

La struttura portante dell'edificio è costituita da pilastri di cemento armato con interposti solai prefabbricati, la copertura è piana con sovrapposto strato di membrana bituminosa impermeabilizzante. Le facciate sono tamponate con infissi metallici e vetro.

Le unità immobiliari anche se distinte, di fatto sono unite e costituiscono un unico grande ambiente nel quale viene svolta l'attività commerciale di vendita all'ingrosso di materiale edile.

L'accesso principale, è posto sul prospetto rivolto verso il raccordo autostradale, prospiciente l'area urbana.

Entrando, ci si trova in un unico grande ambiente arredato come centro espositivo, proseguendo nella sinistra sono presenti 5 box arredati ad ufficio ed in fondo al salone -lato via A. Fleming- troviamo un locale magazzino, un bagno ed un locale tecnico dove sono alloggiate le pompe di calore per il condizionamento dell'aria, inoltre sono presenti 3 rampe di scale di collegamento al piano interrato.

Il piano interrato è anch'esso arredato prevalentemente come esposizione/magazzino, con la presenza anche di ambienti arredati ad ufficio, da servizi igienici e locali di servizio.

Tutte le pareti ed i soffitti sono rivestiti da pannelli in cartongesso rasati e pitturati, mentre la pavimentazione è costituita da mattonelle in ceramica. I bagni sono rivestiti e pavimentati con mattonelle di ceramica, dotati di sanitari e rubinetteria.

Il piano interrato è raggiungibile anche dall'esterno, considerato che nell'area a comune (particella 2318), guardando il fabbricato con spalle al raccordo autostradale, lungo il prospetto destro è presente una rampa carrabile di collegamento con la corsia centrale interna dove si affacciano gli accessi delle unità immobiliari e dei locali tecnici a comune.

Da un esame visivo lo stato conservativo e manutentivo del fabbricato, esternamente risulta essere in condizioni **normali**, mentre internamente è **buono**.

Per quanto concerne i millesimi sulle parti a comune, - sentito l'amministratore di condominio- il valore millesimale è riferito alla superficie complessiva di entrambi i subalterni, con una quota pari a 112,966 millesimi. I millesimi vengono applicati anche per la ripartizione delle spese

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

relative alla manutenzione del piazzale circostante, destinato a viabilità e parcheggio, identificato catastalmente con il mappale 2318.

Per capire l'ubicazione, la disposizione e lo stato conservativo delle unità immobiliari, vedasi la documentazione fotografica allegata.

***(Allegato nr.7.1 – Foto U.I.U. via A. Fleming,* nr. 13-15 e 17-19) [A])**

Relativamente alla superficie commerciale, si riportano di seguito i dati peculiari delle unità immobiliari, ricavati dall'esame dell'ultimo titolo edilizio e dalle misurazioni effettuate in loco.
La superficie commerciale è stata riportata in forma tabellare, determinata attraverso la somma delle superfici lorde delle unità immobiliari moltiplicati per dei coefficienti di standardizzazione, per ottenere i seguenti valori:

Subalterno 3 :

Piano	Destinazione	S.E.L. mq.	H netta	Coeff.	Sup. Commerciale
Piano Terra	Commerciale all'ingrosso	767,00	3,10	100%	767,00
Piano Interrato	Deposito/Magazzino	660,00	3,00	50%	330,00
Totale Superficie Commerciale mq					**1.097,00**

Subalterno 9 :

Piano	Destinazione	S.E.L. mq.	H netta	Coeff.	Sup. Commerciale
Piano Terra	Commerciale all'ingrosso	230,00	3,10	100%	230,00
Piano Interrato	Deposito/Magazzino	197,00	3,00	50%	98,50
Totale Superficie Commerciale mq					**328,50**

# # #

2°) Il compendio immobiliare è posto in Comune di Arezzo Loc. Case Nuove di Ceciliano, con accesso lungo la strada regionale 71, in sinistra, subito dopo la rotatoria direzione Casentino.
Il complesso è costituito da alcuni appezzamenti di terreno sui quali insistono alcune strutture prefabbricate ed un annesso agricolo in muratura, il tutto in pessimo stato di conservazione e manutenzione, visto il totale stato di abbandono.

- I terreni sono censiti al catasto terreni di detto comune, alla sezione valdarno :

Foglio	Particella	Qualità'	Classe	Superficie (Mq)	R.D.	R.A.
73	50	Ort. Irr.	1	9.990	€ 283,77	€ 154,78
73	139	Ort. Irr.	1	90	€ 2.53	€ 1.39
73	143	Sem. Arb.	2	700	€ 5,78	€ 2,17
73	151	Ort. Irr.	1	4.530	€ 128,68	€ 70,19
73	210	Ort. Irr.	1	7.752	€ 220,20	€ 120,11
Totale Superficie				Mq 26.062		

L'area è completamente invasa da arbusti e sterpaglie, ed in alcune zone affiorano dei cordoli di cemento, realizzate dal precedente affittuario -come dichiarato in fase di sopralluogo dal legale rappresentante della Società proprietaria-, per la realizzazione di quanto previsto nella Concessione Edilizia nr. 04/06.
Inoltre, in un'altra area del compendio, il terreno è stato ricoperto con uno strato di ghiaia e trasformato in piazzale sul quale sono stati accatastati numerosi contenitori in ferro ed alcune cisterne.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

I terreni sono completamente recintati con rete metallica sostenuta da pali in ferro, e con la presenza di due cancelli carrabili prospicienti la strada privata poderale realizzata nella particella 151.
Dalla consultazione dell'estratto di mappa catastale, risulta che la strada vicinale per Ceciliano divide parte del compendio immobiliare, ma che di fatto è stata incorporata nei terreni di proprietà e racchiusa all'interno della recinzione.
Dalle ricerche effettuate, non risulta nessuna documentazione che attesti la declassificazione di detta strada vicinale ed assegnata in proprietà esclusiva, cosi come non risulta trasferita al patrimonio delle strade comunali il nuovo percorso carrabile realizzato nella particella 151.

Si evidenzia inoltre, che dalle mappe catastali la strada vicinale, risulta proseguire anche al di là del raccordo stradale per poi imboccarsi nella strada regionale, ma anche questo tratto è stata incorporata ai terreni adiacenti e di fatto non esiste.

Alla luce di quanto sopra esposto, tutti i proprietari che hanno gli immobili circoscritti in questa zona, per raggiungere la loro proprietà dalla strada pubblica, sono obbligati ad utilizzare la strada bianca privata di proprietà del soggetto **[A]**, realizzata a margine del confine della particella 151. A chiarimento, vedasi la prima pagina dell'allegato nr. 7.2, nel quale viene riporta la foto aerea della zona con sottostante l'estratto di mappa catastale.

- Per quanto concerne la serra e l'annesso agricolo, gli immobili sono censite al catasto fabbricati, al:

FOGLIO	PARTICELLA	Zona Cens.	Categ.	Classe	Consistenza	Rendita
73	197	2	D/8			€ 1.704,31

La serra è composta da un unico ambiente di complessivi mq 450,00, realizzata con struttura metallica ancorata a terra, pavimentata con massetto in cls, con pareti e tetto a volte costituiti da lastre di materiale plastico, mentre l'annesso adiacente alla serra è realizzato in muratura formato anch'esso da un unico ambiente di m^2 20,00, dotato di wc.
Entrambe le strutture, sono fortemente deteriorate ed in pessimo stato conservativo interessate anche da parziali crolli.

Si precisa che le costruzioni sono state edificate in forza della concessione edilizia nr. 1098/80, dove veniva previsto la realizzazione di immobili strumentali all'azienda agricola che in precedenza aveva in affitto i terreni per la conservazione e la protezione di piante arboree. Quindi, nel caso di altri usi come ad esempio il cambio di destinazione, dovranno essere pagati gli oneri concessori previsti al momento della richiesta.

Il compendio confina a Nord con terreni di proprietà dell' Azienda Agricola [redacted]., ad Est con la strada regionale 71, a sud con il raccordo autostradale ed a Ovest con la linea ferroviaria Arezzo-Stia- Pratovecchio, s.s.a.
Per comprendere l'ubicazione, la disposizione e lo stato conservativo degli immobili, vedasi la documentazione fotografica allegata.

***(Allegato nr.7.2 – Foto Immobili, via U. Casentinese – S.R. nr.71-Loc. Ceciliano)* [A])**

# # # #

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Per quanto concerne i beni ricompresi nel pignoramento di proprietà dell' [redacted] **S.a.S.** , - soggetto**[B]**-, sono costituiti da vari appezzamenti di terreni a destinazione agricola, limitrofi ai terreni di proprietà del soggetto **[A]**-, con accesso, dalla strada poderale privata, ricadente nella particella 151.

Considerato quanto detto nella descrizione dei terreni agricoli di proprietà del soggetto**[A]**, il presente compendio immobiliare di proprietà del soggetto**[B]** risulta intercluso, con la necessità di realizzare un nuovo passo carrabile in una delle due particelle confinanti con la S.R., o in alternativa, potrebbe essere costituita servitù di passaggio carrabile e pedonale sulla strada privata poderale realizzata nella particella 151 di**[A]**, visto che viene utilizzata da tutti i proprietari che hanno i terreni in questa zona.

I terreni sono censiti al catasto terreni del Comune di Arezzo, alla sezione valdarno :

Foglio	Particella	Qualità'	Classe	Superficie (Mq)	R.D.	R.A.
73	30	Sem. Arb.	2	1.610	€ 13,30	€ 4,99
73	35	Seminativo	2	67	€ 0,55	€ 0,24
73	36	Seminativo	2	2.570	€ 21,24	€ 9,29
73	37	Seminativo	2	2.770	€ 22,89	€ 10,01
73	54	Seminativo	2	3.640	€ 30,08	€ 13,16
73	127	Sem. Arb.	3	440	€ 2,27	€ 1,14
73	192	Sem. Arb.	2	3.150	€ 26,03	€ 9,79
73	193	Sem. Arb.	2	1.870	€ 15,45	€ 5,79
73	216	Sem. Arb.	2	11.300	€ 93,38	€ 35,02
73	218	Sem. Arb.	2	8.780	€ 72,55	€ 27,21
Totale Superficie				Mq **36.197**		

Gli appezzamenti di terreno sono in totale stato di abbandono con la presenza in tutta l'area di arbusti e sterpaglie, visto che non vengono coltivati e lavorati ormai da vari anni.

Nelle particelle 192 e 193 a confine con la tratta ferroviaria Arezzo-Pratovecchio- Stia, sono presenti delle baracche in lamiera fatiscenti ed un annesso in muratura pericolante .

Si evidenzia che le particelle identificate con il mappale 54 e 127, sono divise dalla particella 50 di proprietà del soggetto **[A]**, e che nell'eventualità di una vendita disgiunta, le stesse risulterebbero intercluse.

L'intero compendio immobiliare confina, per un lato con la tratta ferroviaria Arezzo-Pratovecchio- Stia, per un altro con [redacted] per un altro, in parte con la Strada Regionale ed in parte con la stazione di carburante "TOTAL", per un altro ancora con il soggetto**[A]**, ed in fine con il raccordo tangenziale di Arezzo.

A completamento della descrizione del compendio immobiliare, si richiama anche quanto detto nella nota nr. 2 riportata al punto nr.1.

Per comprendere l'ubicazione, la disposizione e lo stato conservativo degli immobili, vedasi la documentazione fotografica allegata.

(Allegato nr.7.3 – Foto Immobili, via U. Casentinese – S.R. nr.71- Loc. Ceciliano) **[B]**)

8 – Conformità della descrizione dei beni con quelli riportati nella nota di trascrizione del verbale di pignoramento

- Pignoramento trascritto il 12/02/2019- Registro Generale. n. 2047, Registro Particolare n. 1447 - a favore di : **SIENA NPL 2018 S.R.L. con sede a Roma (RM).**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

I dati riportati nella nota di trascrizione del pignoramento depositata agli atti, corrispondono ed individuano correttamente i beni dei due soggetti esecutati **[AeB]**.

9 – Aggiornamento dati e planimetrie catastali.

Con la presentazione della correzione catastale per la rettifica dell'intestazione all'attualità presentata in data 28/11/2019, relativa alla particella 36 del foglio 73 di proprietà del soggetto **[B]**, (autorizzata dal Giudice), i dati, l'intestazione e le planimetrie catastali degli immobili risultano corretti, ad eccezione della planimetria che identifica la serra e l'annesso agricolo. La "lieve" difformità tra lo stato attuale e la planimetria catastale, consiste in una diversa disposizione delle aperture interne ed esterne dell'annesso, discrepanza che non comporta una variazione nella categoria e nella rendita catastale.

Per tale motivo, il sottoscritto ritiene corretto non presentare l'aggiornamento planimetrico (circolare n.2/2010 Agenzia del Territorio).

Anche per le altre strutture prefabbricate in essere, ricadenti nei terreni di entrambi i soggetti **[AeB]**, posti in Loc. Case Nuove di Ceciliano, il sottoscritto ritiene corretto non accatastarli, poiché risultano abusivi e non sanabili dal punto di vista edilizio/urbanistico.

10 – Inquadramento urbanistico

- Il fabbricato che comprende le due unità immobiliari poste in via A. Fleming di proprietà del soggetto **[A],** ricade nell'area interna al centro abitato come definito dal comma 2 lettera b) dell'art. 55 della L.R. 01/05 - Aree di trasformazione : Area Strategica di Intervento ASI3.3 . Per il dettaglio delle norme e delle tavole di piano che regolano l'area si rimanda all'allegato sotto indicato.

(Allegato nr. 8.1)

- Gli appezzamenti di terreno posti in Loc. Case Nuove di Ceciliano (di proprietà di entrambi i soggetti **[AeB])**, ricadono in zone territoriali omogenee "E" - destinate ad usi agricoli - sottosistema V3 la pianura coltivata, esterne al centro abitato come definito al comma 2 lettera b) dell'art. 55 della L.R. 01/05. Per maggiori dettagli si rimanda al C.D.U. all'allegato, nel quale viene indicato anche quanto previsto nel piano operativo adottato.

(Allegato nr. 8.2)

11 – Conformità urbanistica/edilizia

1.1. Relativamente alle unità immobiliari di proprietà del soggetto **[A]** poste in via A. Fleming, visto l'ultimo titolo edilizio in precedenza descritto, rispetto a quanto rilevato sul posto al momento del sopralluogo del 07/10/2019, le stesse risultano conformi.

1.2. Per i manufatti agricoli di proprietà del soggetto **[A]**, posti in loc. Case nuove di Ceciliano, realizzati in virtù della C.E. nr. 1098 del 20/11/1980, risulta che l'annesso in muratura è stato realizzato in modo difforme rispetto a quanto assentito, in particolare, nella realizzazione delle aperture interne ed esterne. Per sanare tale difformità è necessario presentare una pratica edilizia secondo quanto previsto dall'articolo 209 della Legge Regionale 65/2014 . I costi per il conseguimento del titolo edilizio in sanatoria, si attesta in circa € 3.000,00.

Per le altre strutture presenti nel compendio immobiliare, ad eccezione di quelle prive di rilevanza edilizia secondo quanto disposto dalla L.R. 65/2014, risultano abusivi e non sanabili, visti gli impegni assunti con l'atto d'obbligo del 15/07/2010 a rogito Notaio A. Martini.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Si precisa inoltre, che nel menzionato atto d'obbligo, le parti tra gli altri obblighi, si erano impegnate anche, a demolire e rimuovere prima dell'inizio dei lavori di quanto previsto nel permesso a costruire nr. 77/10, tutte quelle opere edilizie realizzate in virtù dalla concessione edilizia nr. 6/04.

I terreni attualmente non risultano bonificati integralmente, per il ripristino dell'area agricola si prevede approssimativamente una spesa a corpo di circa € 30.000,00.

2.1. I manufatti abusi, realizzati nei terreni di proprietà del soggetto **[B]**, non sono sanabili e per demolirli e ripristinare lo stato dei luoghi si stima una spesa di circa € 3.000,00.

12 – Sullo stato di possesso dei beni

Visti i contratti di locazione di fondo rustico, ultranovennali ed il contratto di locazione commerciale, risulta che tutti i beni immobili ricompresi nel pignoramento sono occupati da terzi, ad eccezione del terreno agricolo posto in comune di Arezzo ed identificato catastalmente in comune di Arezzo/A, foglio 73, particella 36 di proprietà del soggetto **[B].**

Per quanto riguarda i beni di natura agricola, posti in Comune di Arezzo loc. Case Nuove di Ceciliano, di proprietà di entrambi i soggetti **[AeB],** sono in essere i seguenti contratti di locazione:

Soggetto [A]

- Contratto di affitto di fondo rustico - scrittura privata con sottoscrizione Autenticata – Registro Particolare n. 14400, Registro Generale. n. 20717, Pubblico ufficiale Notaio A. Martini di Arezzo, rep. 157976 del 17/12/2018, registrato all'Agenzia delle Entrate -Ufficio Territoriale di Arezzo- il 18/12/2018- Serie 1T - nr. 13117 a favore di : "[redacted].A.S. Società Agricola di [redacted] con sede in Arezzo, P.Iva [redacted]
  Il contratto ha una durata di 20 anni con inizio dal 17/12/2018 e termine il 17/12/2038, senza alcuna necessità di disdetta, in quanto è stata data ed accettata per l'allora data prestabilita al momento della sottoscrizione del contratto. Il prezzo pattuito è di € 40.000,00 (Quarantamilaeuro/00) annue, da corrispondere in rate mensili di € 2.000,00 (Duemilaeuro/00).

(Allegato nr. 9.1)

Considerato lo stato dei luoghi e lo stato manutentivo dei manufatti, a parere dello scrivente il canone di affitto pattuito è corretto.

Soggetto [B]

- Contratto di affitto di fondo rustico - scrittura privata con sottoscrizione Autenticata – Registro Particolare n. 14399, Registro Generale. n. 20716, Pubblico ufficiale Notaio A. Martini di Arezzo, rep. 157975 del 17/12/2018, registrato all'Agenzia delle Entrate -Ufficio Territoriale di Arezzo- il 18/12/2018- Serie 1T - nr. 13094 a favore di : "[redacted] Società Agricola di C[redacted] C." con sede in Arezzo, P.[redacted]. - Il contratto di affitto ha una durata di 20 anni con inizio dal 17/12/2018 e termine il 17/12/2038, senza alcuna necessità di disdetta in quanto è stata data ed accettata per l'allora alla data prestabilita al momento della sottoscrizione del presente contratto. Il prezzo pattuito è di € 40.000,00 (Quarantamilaeuro/00) annue, da corrispondere in rate mensili di € 2.000,00 (Duemilaeuro/00). - Soggetto **[B]**

(Allegato nr. 9.2)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Considerato lo stato dei luoghi e lo stato manutentivo dei manufatti, a parere dello scrivente il canone di affitto stabilito è corretto.

Mentre per le unità immobiliari poste in Comune di Arezzo via A. Fleming, nr.13-15, 17-19, di proprietà del soggetti **[A],** è in essere il seguente contratto di locazione:

- Contratto di locazione commerciale - scrittura privata con sottoscrizione Autenticata – Pubblico ufficiale Notaio A. Martini di Arezzo, rep. 156237 del 18/05/2017, registrato all'Agenzia delle Entrate -Ufficio Territoriale di Arezzo- il 19/05/2017- Serie 1T - nr. 5223 a favore di : "E[redacted] S.R.L." con sede in Arezzo, P.[redacted]. Il contratto di locazione ha una durata di anni 8 con decorrenza dal 18/05/2017 al 17/05/2025, rinnovabile tacitamente di otto anni, tranne nel caso di disdetta da comunicarsi all'altra parte mediante lettera raccomandata almeno 6 mesi prima della scadenza contrattuale. Il prezzo della locazione è di € 14.000,00 (Quattordicimila euro /00) annue, oltre IVA, da corrispondere in rate mensili di € 1.200,00 (milleduecento euro/00), oltre Iva. - Soggetto **[A]**

(Allegato nr. 9.3)

A parere dello scrivente, il canone di locazione pattuito, risulta inferiore da quello che potrebbe essere un giusto canone di locazione, considerato l'ubicazione, la destinazione d'uso e la superficie delle due unità immobiliari.

Per immobili similari con le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche, situati in zone di buona visibilità ed accessibilità, il canone di locazione si attesta mediamente intorno ad un minino di € 3,50 a mq./mese oltre IVA. Di conseguenza, moltiplicando la superficie netta dei locali, ottenuta dalla sommatoria delle superfici dei locali principali con quelle dei locali accessori (opportunamente ragguagliata) pari ad un totale di 1.097 mq, con il valore di € 3,50 a mq./mese IVA, otteniamo un valore di € 4.447,20 arrotondato in difetto a € 4.400,00 (Quattromilaquattrocento/00)/mensili oltre IVA, pari ad € 52.800,00 (Cinquantaduemilaottocento/00) annui oltre IVA.

Dalle operazioni svolte per la determinazione del giusto canone di locazione è risultato che il canone pattuito tra le parti risulta essere inferiore di oltre 1/3 rispetto al giusto prezzo.

La quantificazione dell'indennità di occupazione determinata in ragione della metà del giusto prezzo di locazione risulta essere pari ad € 4.400,00/2 = **€ 2.200,00** (Duemiladuecentoeuro/00) mensili + iva.

13 – Indagine presso l'ufficio di stato civile.

Trattandosi di società, non si ravvisano i casi riportati nel quesito.

(Si allega il certificato di visura camerale delle società.)

(Allegato nr. 10.1 soggetto **[A])**

(Allegato nr. 10.2 soggetto **[B])**

14 – Occupazione dell'immobile.

Non si ravvisano i casi riportati nel quesito.

15 – Impianti tecnologici

Nelle strutture a destinazione agricola, tutti gli impianti tecnologici risultano completamente fatiscenti e fortemente compromessi. Il sottoscritto ritiene corretto non fornire il costo per il ripristino - ex

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

novo- degli impianti tecnologici, tenuto conto del pessimo stato conservativo delle strutture dove dovrebbero essere istallati.

Per quanto riguarda le unità immobiliari poste in via A. Fleming, a seguito della sola ispezione visiva, posso affermare che sono presenti i seguenti impianti tecnologici:

- impianto elettrico: composto da quadro elettrico di distribuzione dotato di dispositivi di protezione; da cui diparte la linea principale e secondaria mediante tubazioni in PVC incassate nelle pareti e nella controsoffittatura con allacciati dei faretti e delle lampade anch'esse incassate nella stessa controsoffittatura. Le prese sono a vista parete.
- impianto per il condizionamento dell'aria: costituito da alcune pompe di calore inverter istallate in un apposito ambiente a piano terra dello show rooms, da dove si diramano le canalizzazioni di mandata e ripresa dell'aria allacciati ai terminali diffusori ubicati a parete o nel controsoffitto.
- impianto idrico : allacciato all'acquedotto comunale,
- impianto fognario: allacciato al collettore comunale.

Non sono state rintracciate le dichiarazioni di conformità a regola d'arte degli impianti.

Si presume che, gli impianti al momento del sopralluogo, rispettassero le disposizioni di legge vigenti al periodo della loro realizzazione, considerato tra l'altro che fino a poco tempo fa', i locali ospitavano una sala espositiva per la vendita di prodotti e materiali edili.

16 - Frazionamento per vendita.

In considerazione di quanto riportato nel corpo della perizia, si ritiene **non** economicamente vantaggioso frazionare i beni (anche se potenzialmente divisibili) in quanto sarebbe snaturata l'attuale funzionalità degli stessi ed, aggravare ulteriormente i costi necessari a renderli autonomi ed accessibili

Quindi, si prevede la costituzione di **DUE LOTTI**,

1°) formato dalle due unità immobiliari urbane a destinazione commerciale all'ingrosso, poste in comune di Arezzo via A. Fleming, nr.13-15, 17-19 di proprietà del soggetto **[A]**,

2°) formato da tutti i beni di natura agricola posti in comune di Arezzo loc. Case Nuove di Ceciliano di proprietà di entrambi i soggetti **[A**e**B]**.

17 – Valore dell'Immobile.

Per pervenire alla determinazione del più probabile valore di mercato dei due lotti costituiti, si è adottato per entrambi il metodo di stima sintetico comparativo con immobili similari appartenenti allo stesso segmento immobiliare, tenuto conto di alcuni parametri e peculiarità, quali la localizzazione, la tipologia edilizia, grado di finitura, anno di costruzione, le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, nonché la loro consistenza e lo stato conservativo dei beni.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

LOTTO 1

Costituito dalle due unità immobiliari urbane a destinazione commerciale all'ingrosso, di proprietà del soggetto **[A]**, poste in comune di Arezzo via A. Fleming, nr.13-15, 17-19, censite al Catasto fabbricati di detto Comune, alla sezione valdarno, foglio **105** particella **1097,** subalterno **3** e **9**, cosi come descritte al precedente punto 7**.**

Il valore di mercato determinato a m^2 (*superficie commerciale in precedenza calcolata*) che sarà adottato, scaturisce dall' indagine attraverso i comuni motori di ricerca nella consultazione di annunci di pubblicità immobiliare presenti nel web, avente ad oggetto unità immobiliari simili a quelle periziate.

Dalle ricerche effettuate, esaminato il contesto e le caratteristiche oggettive e soggettive dei beni, considerate le condizioni di conservazione delle unità immobiliari che risultano attualmente essere **"buone"**, tenuto altresì conto della particolare situazione del mercato immobiliare, il sottoscritto ritiene ragionevole adottare un valore pari a **1.100,00 €/mq.**
Il valore sopra determinato è scaturito inoltre, consultando e rapportando la valutazione media per zona indicata dall'Osservatorio Immobiliare O.M.I. dell'Agenzia delle Entrate, anno 2019, riferite ad immobili in stato di conservazione normale, di conseguenza avremo un valore per il :

Subalterno 3 :

Superficie Commerciale	€/ mq	Valore €
1.097,00 mq.	1.100,00	1.206.700,00

Subalterno 9 :

Superficie Commerciale	€/ mq	Valore €
328,50 mq.	1.100,00	361.350,00

Valore complessivo LOTTO 1 = € 1.206.700,00 + € 361.350,00 =

€ 1.568.050,00

- deprezzamento forfettario del 15% per assenza di garanzia per vizi, pari ad: **€ 235.207,50**
- deprezzamento per spese di cancellazione gravami esistenti : **€ 1.268,00**
- deprezzamento del 10 % per immobile locato : **€ 156.805,00**
- spese condominiale non saldate **€ 1.914,60**

Quindi, sottraendo la sommatoria dei deprezzamenti al valore stimato, si ottiene il valore finale del lotto 1 che è pari a :

€ 1.568.050,00 – € 395.195,10 = € 1.172.855,00

arrotondato a € 1.172.500,00 – Valore Finale

(Unmilionecentosettantaduemilacinquecentoeuro/00)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

LOTTO 2

Costituito dai beni a destinazione agricola di proprietà di entrambi i soggetti **[AeB]**, posti in Comune di Arezzo Loc. Case Nuove di Ceciliano, come descritti al precedente punto 7.

Per la valutazione dei terreni sono stati presi a riferimento principalmente i valori agricoli medi della provincia di arezzo -anno 2019- mediando altresì i valori attribuiti alle singole destinazioni dei terreni, riportate nei certificati di visura catastale.
Dall'analisi delle considerazioni sopra esposte, il sottoscritto ritiene ragionevole adottare un valore pari a **2,80 €/mq**. (*precisando che i terreni nonostante siano in totale stato di abbandono, nella determinazione del valore determinato non sono stati presi in considerazione prezzi previsti per i terreni classificati nella tabella dei v.a.m. come incolti produttivi o sterili).*

Per quanto riguarda i manufatti, costituiti dalla serra e dall'annesso in muratura, tenuto debitamente conto di quanto scritto in precedenza, ovvero del completo stato di abbandono ed alle pessime condizioni generali, il sottoscritto ritiene ragionevole adottare un valore pari a **50,00 €/mq** di superficie lorda.

Il valore di stima del lotto 2 sarà costituito dalla sommatoria dei due valori di stima dei beni dei soggetti **[AeB]** al netto delle riduzioni attribuite.

Valore di stima dei beni del soggetto [A]:

- **Serra ed annesso in muratura**

Superficie Lorda	€/ mq	Valore €
470,00 mq.	50,00	23.500,00

- **Terreni agricoli**

Superficie Totale	€/ mq	Valore €
26.062 mq.	2,80	72.973,60

Valore complessivo beni soggetto [A] = € 96.473,60

- deprezzamento forfettario del 8% per Decreto Occ.D'urgenza, pari ad: **€ 7.717,88**
- deprezzamento del 10 % per immobili locati : **€ 9.647,36**
- deprezzamento del 3 % per atto d'obbligo **€ 2.894,20**
- deprezzamento forfettario per opere di bonifica **€ 30.000,00**
- deprez. forfettario per presentazione pratiche tecniche ed oblazione: **€ 3.000,00**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

sottraendo la sommatoria dei deprezzamenti al valore stimato, si ottiene il valore finale dei beni del soggetto **[A]**, che è pari a :

€ 96.473,60 – 53.259,44 = € 43.214,16 arrotondato a € 43.000,00

Valore di stima dei beni del soggetto [B]:

- **Terreni agricoli**

Superficie Totale	€/ mq	Valore €
36.197 mq.	2,80	101.351,60

Valore complessivo beni soggetto [B] = € 101.351,60

- deprezzamento forfettario del 8% per Decreto Occ.D'urgenza, pari ad: **€ 8.108,12**
- deprezzamento del 10 % per immobili locati : **€ 10.135,16**
- deprezzamento forfettario per smantellamento baracche **€ 3.000,00**

Sottraendo la sommatoria dei deprezzamenti al valore stimato, si ottiene il valore finale dei beni del soggetto **[B]**, che è pari a :

€ 101.351,60 – 21.243,28 = € 80.108,32 arrotondato a € 80.000,00

Sommando i valori di stima dei beni di entrambi i soggetti, detraendo approssimativamente le spese di cancellazione dei gravami esistenti pari ad **€ 1.000,00**, ottiene il valore finale del lotto 2 che è pari a :

(€ 43.000,00 + € 80.000,00) - € 1.000,00 = € 122.000,00 – Valore Finale

(Centoventiduemilaeuro/00)

18 - Quote del pignoramento.

La proprietà è pignorata per intero

19 – Sulla nuda proprietà e usufrutto.

Non si ravvisano i casi riportati nel quesito.

20 – Abusi non sanabili.

Vedasi quanto riportato al punto 11.

geom. Marco Panichi

Collegio Provinciale Geometri e Geometri Laureati di Arezzo
Iscrizione Albo N. 1135
Geometra Panichi Marco

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009