

Visto il Verbale di Udienza del 12/03/2025, e le osservazioni del 06/03/2025 compiute dall'Avvocato del debitore, si riferisce quanto segue:

DESTINAZIONE COMMERCIALE DELLE UNITA' IMMOBILIARI

Dopo aver verificato le pratiche edilizie presenti negli archivi del comune, ribadisco che le due unità immobiliari pignorate hanno una destinazione d'uso commerciale.

La destinazione d'uso commerciale è certificata non solo dall'abitabilità rilasciata dal comune, ma è altresì confermata dal titolo edilizio originario, "Licenza Edilizia nr. 83 del 11/02/1974".

Nella documentazione allegata al titolo edilizio, in particolare nella tavola 2, è graficizzata la planimetria generale dell'intervento, la quale riporta le sagome dei fabbricati da realizzare, contrassegnati da numeri e nella legenda sono riportate le destinazioni d'uso previste.

Per l'edificio contrassegnato con il numero 5, era stabilita la destinazione d'uso "*Ambienti da destinarsi secondo le previsioni del Piano di Commercio*".

Il parere preventivo della Commissione Comunale per il Commercio del 01/12/1976, allegata alla Licenza Edilizia sopra richiamata, evidenzia la destinazione d'uso commerciale dell'immobile 5, identificato come "Centro Commerciale Per Particolari Attività".

Le attività previste erano:

- Mostra e Mercato / Esposizione e vendita di mobili / negozi di auto nuove ed usate e relativi accessori / negozi di macchine ed attrezzature per attività produttive / negozi di beni ad uso campeggio, tende, roulotte ecc. / negozi di beni abbinabili alle varie attività di distribuzione di carburanti / moto-nautica ed accessori.

È pertanto evidente e documentato che le unità immobiliari in oggetto hanno una destinazione d'uso commerciale conforme alle normative vigenti del periodo, come del resto attestato dal Parere Preventivo rilasciato dal Comune del 13/05/2024.

Allego la Tav.2 del titolo edilizio originario e il parere preventivo della Commissione Comunale per il Commercio (**Allegato "A"**).

SPECIFICA SULLA DESTINAZIONE D'USO COMMERCIALE - DETTAGLIO / INGROSSO-

Si precisa che in epoca precedente all'entrata in vigore delle normative attuali, il sistema normativo di settore non contemplava una distinzione tra commerciale all'ingrosso e commerciale al dettaglio, ma si limitava a una definizione più generica di "**destinazione d'uso commerciale**".

Attualmente l'edificio in oggetto è inserito nel vigente Piano Operativo nella zona classificata come "**AMBITI A MEDIA TRASFORMABILITA' DEL COMMERCIO**", e disciplinato ai sensi delle norme urbanistiche stabilite dall'Art. 11 N.T.A. di detto piano, nonché dalle disposizioni sulla regolamentazione del commercio, dove è prevista la possibilità di esercitare attività di vendita sia al dettaglio che all'ingrosso.

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Per le nuove attività commerciali è necessario che gli immobili abbiano specifica destinazione d'uso (commerciale all'ingrosso, al dettaglio o entrambe), **fatta eccezione** per quei locali dove erano già in essere attività commerciali e registrate all'ufficio commercio del comune per la vendita al dettaglio, preesistenti all'entra in vigore del testo unico in materia del commercio L.R. n. 28/2005 e della L.R. n. 65/2014.

Sentito l'ufficio del comune "SUAP" tramite istanza inviata tramite p.e.c., il Dirigente dell'ufficio ha risposto che i locali in oggetto non risultano registrati per l'esercizio della vendita al dettaglio, ne consegue che in tali ambienti è attualmente possibile solo la vendita di merce all'ingrosso.

Allego parere ufficio Suap (**Allegato "B"**).

VALORE A M² DELLE UNITA' IMMOBILIARI

Riguardo al valore a m² che è stato attribuito alla superficie commerciale delle due unità immobiliare pignorate, faccio notare che già al momento della determinazione del valore in perizia, è stato scelto un approccio prudenziale. In particolare, il valore assegnato di 1.100,00 € a m² si colloca all'interno della fascia di riferimento stabilita dalla Banca delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, relativa al secondo semestre del 2019.

In particolare per la tipologia **Magazzini**, i valori indicati erano compresi tra un min. di € 680 e un max di € 1.350 a m², mentre per la tipologia **Negozi** andava da un valore min. di € 960 / max € 1.800 a m².

Sulla base di quanto sopra esposto, ritengo che la valutazione di 1.100,00 € a m² per gli immobili in oggetto sia più che ragionevole.

Allego prospetto relativo alle quotazioni immobiliari presenti in banca dati dell'Agenzia delle Entrate (**Allegato "C"**).

CONTRATTO DI LOCAZIONE COMMERCIALE DELLE DUE U.I. POSTE IN VIA FLEMING

In relazione al 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 :* - (**Allegato "D"**)

Visto quanto è emerso durante lo svolgimento dell'udienze e letto il verbale sancito dalla Dott.sa Bruni, riconosco l'errore di interpretazione di quanto disposto, pertanto, si ritiene opportuno procedere con il reinserimento della decurtazione del 10% applicata inizialmente al valore di stima complessivo delle due unità immobiliari.

AREA PERTINENZIALE PARTICELLA 2318 (ex 1093, ex 2094) ALLE U.I. POSTE IN VIA FLEMING

Preliminarmente desidero ribadire l'importanza fondamentale della particella 2318 (area urbana pertinenziale) e il suo stretto legame con le due unità immobiliari oggetto di pignoramento.

Questa area riveste un ruolo cruciale per la destinazione commerciale delle suddette unità, a prescindere dalla natura commerciale svolta.

In merito a quanto sopra, vista la circostanza emersa, ho ritenuto opportuno informare anche gli avvocati dei creditori attraverso una comunicazione inviata via email il 27/03/2025, nella quale ho evidenziato che,

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

qualora quanto affermato dall'avvocato del debitore esecutato fosse vero e non fosse possibile per un futuro acquirente procedere alla regolarizzazione delle quote di proprietà riportate nel certificato di visura catastale della particella 2318 -ex 1093- (**Allegato "F"**) mediante azione giudiziaria, questo comporterebbe inevitabilmente ad una significativa diminuzione del valore di stima degli immobili.

Infatti, verrebbero a mancare quei requisiti minimi di legge necessari per l'apertura di qualsiasi attività commerciale (parcheggi/aree di sosta).

Pertanto, nel caso in cui non si riesca a regolarizzare tale situazione, ritengo ragionevole applicare un ulteriore abbattimento forfettario del 35% sul valore di stima.

CONCLUSIONI

Ritenendo utile chiarire al GE la questione riguardo alla valutazione dei beni pignorati, ho predisposto due prospetti riepilogativi del valore di stima del lotto A.

Il primo prospetto tiene conto della possibilità di regolarizzare le quote di proprietà dell'area pertinenziale identificata dalla particella 2318. Il secondo prospetto, invece, esclude l'area pertinenziale menzionata.

PROSPETTO 1

Sub. 3:

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

Sub 9:

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

Valore Complessivo = € 1.206.700,00 + € 361.350,00 = € 1.568.050,00

- deprezzamento forfettario del 15% per assenza di garanzia, vizi, pari € 235.207,50
- deprezzamento del 10 % per immobile locato € 156.805,00
- Ultime spese condominiale documentate non saldate € 24.827,32

Sottraendo la sommatoria dei deprezzamenti al valore stimato, si ottiene il valore finale pari a:

€ 1.568.050,00 - € 416.839,82 = € 1.151.210,18

arrotondato a € 1.150.000,00 - Valore Finale

(Unmilione centocinquantamila euro/00)

PROSPETTO 2

Sub. 3:

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

Sub 9:

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

Valore Complessivo = € 1.206.700,00 + € 361.350,00 = € 1.568.050,00

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- | | | |
|---|---|------------|
| • deprezzamento forfettario del 15% per assenza di garanzia, vizi, pari | € | 235.207,50 |
| • deprezzamento del 10 % per immobile locato | € | 156.805,00 |
| • ultime spese condominiale documentate non saldate | € | 24.827,32 |
| • deprezzamento forfettario del 35% (assenza area pertinenziale) | € | 548.817,50 |

Sottraendo la sommatoria dei deprezzamenti al valore stimato, si ottiene il valore finale pari a:

€ 1.568.050,00 – € 965.657,32 = € 602.392,68

arrotondato a € 600.000,00 – Valore Finale

(Seicentomilaeuro/00)

Il CTU
Marco Panichi

Arezzo, 14/04/2025

Allegati:

- A.** Abilità complessiva del fabbricato 5 / Stralcio della tavola 2 allegata alla Licenza edilizia nr. 83 del 11/02/1974" / Parere della Commissione Comunale per il Commercio del 01/12/1976.
- B.** Parere ufficio SUAP
- C.** Prospetto quotazioni immobiliari Banca dati Agenzia delle Entrate periodo 2° semestre 2019
- D.** Contratto di locazione commerciale
- E.** Certificato di visura catastale della particella 2318 -ex 1093-

