



TRIBUNALE ORDINARIO DI AREZZO
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI



PROCEDURA n.220/2021 R.G.E

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT.SSA RODINO DI MIGLIONE
ELISABETTA

PROMOSSA DA: XX



CONTRO: XX



RELAZIONE INTEGRATIVA



Geom. Debora Romani

Via Bologna n.16

52100 Arezzo

tel. 0575/357529

cell. 339/29.43.652

email deboraromani@libero.it

pec debora.romani@geopec.it



Arezzo lì 20/12/2023



PREMESSA

La sottoscritta Geom. Debora Romani, nata ad Arezzo il 19/07/1970, cod. fisc. RMNDBR70L59A390U, libero professionista iscritta all'Albo dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Arezzo al n°1004, con studio in Arezzo Via Bologna n.16, ha seguito del verbale del 15/11/2023, in riferimento alla procedura esecutiva n. 220/2021 R.G.E, promossa da XXXXXXXXXXXXXXXX E PER ESSA QUALE MANDATARIA XXX viene richiesto alla sottoscritta di espletare i seguenti chiarimenti:

- 1) *l'esperto chiarisca l'esatto valore del bene in quanto, in risposta al quesito 17, riporta un valore di 114.000,00 e successivamente, nella sintesi riepilogativa, il valore di 109.000,00*

CHIARIMENTO N.1

La sottoscritta purtroppo non aveva notato un refuso scritto nella zona riepilogativa, pertanto con la presente relazione integrativa si riscrive la valutazione e se ne conferma l'esatto valore.

Riprendendo la superficie convenzionale come determinata nella relazione depositata si determina quanto segue:

- Superficie commerciale cespite: 119,84 mq;
- Valore di mercato unitario: 1.150,00 euro/mq
- Valore della proprietà: $119,84 \times 1.150,00 = 137.816$ euro

Al valore del cespite pignorato, così come determinato, verranno detratti i costi relativi alla regolarizzazione urbanistico-edilizia, alla verifica di rispondenza degli impianti tecnologici.

STIMA DEI COSTI:

- Costi per la regolarizzazione urbanistico-edilizia: 2000 euro;
- Costi per ripristino luoghi e rimozione difformità: 1500 euro;

TOTALE costi: 3.500,00 euro

VALORE TOTALE - S costi: $137.816 - 3.500,00 = 134.316$ euro

Considerata l'assenza di garanzia di vizi, la natura coattiva della procedura rispetto al mercato libero, verrà applicato un abbattimento forfettario percentuale del 15%.

$134.316 - 15\% = 114.168,60$ euro arrotondabile a 114.000,00 euro

Il valore del bene è di 114.000,00 euro (centoquattordicimila)

- 2) chiarisca se la p.lla 261 risulta intestata ai debitori esegutati e se si in che quota, indicanto anche i nominativi degli ulteriori comproprietari (al fine di permettere gli avvisi ex art. 599 cpc e 180 disp att apc) e specificando se, in difetto di pignoramento in estensione alla part. 261, il compendio resterebbe intercluso; precisi infine se bene sub. 1, pur non essendo indicato nell'atto di provenienza, è ivi descritto;

CHIARIMENTO N.2

Procedendo con la risposta al chiarimento n.2, si richiama in aiuto il contratto di compravendita (Allegato 2 della perizia depositata) degli esegutati a rogito del Notaio De Stefano Giuseppe di Castiglion Fiorentino, Rep. n. 48564 Racc.n.7552 del 26/07/2004, registrato a Arezzo il 30/07/2004 al n.4011 serie 1T, trascritto ad Arezzo il 30/07/2004 al n.16340/10398 da XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX Lucrezia con sede in XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, cod. fisc. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

La vendita comprende tutti i connessi diritti, accessori, ac-
cessioni e pertinenze nonché la quota proporzionale sulle
parti comuni dell'edificio, come determinate dall'art. 1117
del codice civile, ed in particolare comprende una quota pari
a 1/30 (untrentesimo) relativa alla zona di terreno di perti-
nenza comune, destinata a transito ed accesso dalla strada
provinciale, estesa catastalmente 788 (settecentottantotto)
metri quadrati, riportata nel NCT al foglio 193, p.lla 261,
are 7.88, seminativo arborato, cl. 3, R.D. 2,85, R.A. 1,63.

Nello stesso atto si vendevano tutte le parti comuni dell'edificio come determinate dall'art. 1117 del codice civile, ma al tempo stesso si vendeva anche la quota di 1/30 della zona terreno utilizzata quale accesso dalla strada provinciale. Pertanto la particella 261 risulta intestata agli esegutati per la quota di 1/30 congiunto, da ripartire per la quota di 4/5 a xxxxxxxxxxxxxxxx natx a xxxxxxxxxx (xx) il xx/xx/xxxx cod. fisc. xxxxxxxxxxxxxxxx e per la quota di 1/5 a xxxxxxxxxxxx natx a xxxxxxxx il xx/xx/xxxx cod. fisc. xxxxxxxxxxxxxxxx.

L'intestazione che ad oggi risulta in NCEU del comune di Cortona, foglio 193, p.lla 261 (Allegato 1A) è il seguente:

B) che la rappresentazione catastale delle unità immobiliari componenti l'edificio è stata eseguita in virtù della den.74683/2004, individuativa altresì delle seguenti due ulteriori aree rappresentate da:
- sub 1 (comune solo ai sub 6, 12, 14, 8, 7, 13, 5 e 11);
- sub 2 (comune solo ai sub 7, 8 e 9);

La descrizione che viene fatta nell'atto cita *"La vendita comprende tutti i connessi diritti, accessori, accessioni e pertinenze nonché la quota proporzionale sulle parti comuni dell'edificio, come determinate dall'art. 1117 del codice civile ..."*. Ma dato che alcune parti sono ben definite e identificate da una numerologia, si sarebbe dovuto inserire il sub 4 – 10 come unità che utilizza il bene comune.

Inoltre specifica che il subalterno 1 NON è comune ai 4 e 10 unità oggetto del presente pignoramento.

Questo si può riscontrare sia nell'elenco dell'elaborato planimetrico di cui all'Allegato 2A, sia dall'atto di compravendita sopra stralciato.

Inoltre si tende a precisare che venditore-costruttore al momento della vendita agli esecutati, aveva trattenuto una residua proprietà e dei diritti come si evince dall'atto di vendita già depositato nella perizia come Allegato 2 e riallegato come Allegato 3A

ELENCO ALLEGATI:

Allegato 1A: Visura particella 261.

Allegato 2A: Elaborato planimetrico, estratto mappa, elenco subalterni.

Allegato 3A: Elaborato servitù

Allegato 4A: Relazione integrativa in forma anonima;

Arezzo lì 20/12/2023

Il CTU

Geometra Debora Romani