



TRIBUNALE ORDINARIO DI AREZZO

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI



PROCEDURA n.220/2021 R.G.E

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT.SSA RODINO DI MIGLIONE

ELISABETTA









GIUDIZIARIE

RELAZIONE INTEGRATIVA





Geom. Debora Romani

Via Bologna n.16 52100 Arezzo tel. 0575/357529 cell. 339/29.43.652 email deboraromani@libero.it

pec <u>debora.romani@geopec.it</u>



Arezzo lì 20/12/2023



ASTE GIUDIZIARIE®

R

ASTE GIUDIZIARIE®

PREMESSA

ASTE DE GIUDIZIARIE

l'esperto chiarisca l'esatto valore del bene in quanto, in rispost<mark>a a</mark>l quesito 17, riporta un valore di 114.000,00 e successivamente, nella sintesi ripielogativa, 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/mg
- ZIAR Valore della proprietà: 119.84x1.150,00= 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)

ASTE GIUDIZIARIE



ASTE 2) GIUDIZIARIE 2

2) chiarisca se la p.lla 261 risulta intestata ai debitori esecutati 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



La vendita comprende tutti i connessi diritti, accessori, ac
Cessioni e pertinenze nonche 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 (settecentoottantotto)

metri quadrati, riportata nel NCT al foglio 193, p.1la 261,

are 7.88, seminativo arborato, cl. 3, R.D. 2,85, R.A. 1,63.

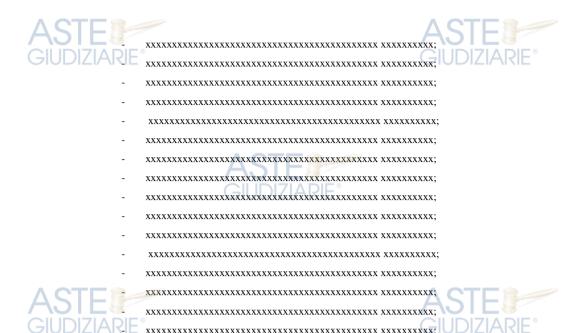




L'intestazione che ad oggi risulta in NCEU del comune di Cortona, foglio 193, p.lla 261 (Allegato 1A) è il seguente:

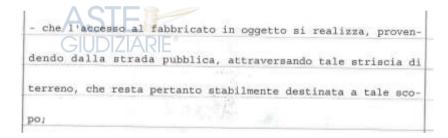
ASTE GIUDIZIARIE

R





Sempre secondo citato nell'atto:



ASTE GIUDIZIARIE®

Perciò per accedere all'unità pignorata si deve procedere obbligatoriamente con attraversamento dalla p.lla 261, come risulta identificata anche nella planimetria allegata (Allegato 2A).

Inoltre si ricorda che nell'atto di acquisto degli esecutati non è stato citato il sub. 1 come bene comune alle unità oggetto di pignoramento, sia nell'identificazione numerica, che in quella descrittiva.

La mancanza di proprietà dello stesso impedisce l'accesso diretto all'autorimessa, ma non l'accesso al compendio.

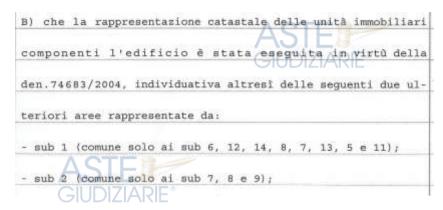
Come precisato anche nell'atto di compravendita il sub. 1 risulta di utilità comune solo ad alcuni subalterni e ben specificati sia nell'elaborato planimetrico depositato in Catasto, che nello stralcio dell'atto sotto riportato.













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 inserite 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







