

TRIBUNALE DI AREZZO

Sezione Civile

Esecuzioni Immobiliari

Giudice: Dott.ssa Lucia Bruni

R.G.E. N. 30 - 2022

La sottoscritta geometra Miria Bianchi, tecnico libero professionista, con studio in Arezzo Via XXV Aprile 6, nominato C.T.U. nella procedura esecutiva immobiliare n. 30/2022 dal G.E. dott.ssa Lucia Bruni e incaricata di redigere relazione tecnica estimativa dell'immobile oggetto della suddetta procedura, redige quanto di seguito:

Premessa

Il lotto oggetto della procedura di cui in epigrafe, è composto da porzione di immobile ad uso artigianale posto a piano terra di un più ampio fabbricato [REDACTED] 32 e 34, Loc. San Lazzaro comune di Arezzo nonché della quota indivisa pari a 100,04/1000 di terreno con destinazione strada, di proprietà della società "[REDACTED]" [REDACTED] corrente in Via Pievan Landi 32/34 52100 AREZZO (AR)

In data 15/11/2022 dopo aver fatto accesso agli uffici del comune di Arezzo mi sono recata, insieme all'incaricato dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Arezzo (IVG) presso gli immobili oggetto della presente per eseguire sopralluogo e verifica

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:

- 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 nei 20 anni antecedenti 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) avente ad oggetto l'accertamento della titolarità del diritto di proprietà sull'immobile pignorato, acquistato mortis causa"

Risposta quesito n. 1

La documentazione estratta dal portale "pda-cancelleria telematica" consiste in:

. certificazione notarile

La documentazione da me acquisita è la seguente:

. estratti catastale

. visure delle iscrizioni e trascrizioni relative agli immobili pignorati

. planimetria catastale, elaborati grafici

. atti provenienza

La corretta individuazione dei beni fra dati catastali e registri immobiliari, nonché la regolare continuità delle trascrizioni, risulta verificata.

Quesito n. 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) anche se anteriore al ventennio, copia integrale del titolo di provenienza al debitore dell'immobile pignorato."

Risposta quesito n. 2

Con riferimento alla prima parte del quesito, ho provveduto ad acquisire:

- Planimetria dell'immobile oggetto dell'esecuzione identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Arezzo sezione A, foglio 137, particella 412, sub 4, estratto di mappa in scala 1:200, elenco immobili particella 412, visure storiche immobili, il tutto unito alla presente come **Allegato 1**

- elaborato grafico allegato all'ultimo titolo edilizio. **Allegato 2**

- copia nota di trascrizione del 5/11/1984 reg. particolare 10002, della convenzione depositata negli atti del notaio Milloni in data 18/09/1984 repertorio 37055/9686

- copia atto di assegnazione a rogito dott. F. Milloni del 10/12/1986 rep. 47054

- copia atto modifica parziale di convenzione a rogito Dott. Alessandro Baldesi del 23/12/2005 rep. 13479

- copia atto vendita di porzione di immobile a rogito Dott. Alessandro Baldesi del 23/12/2005 rep. 13480

Gli atti sopra detti sono allegati alla presente come **Allegato 3**

Quesito n. 3

"rediga l'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 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, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità."

Risposta quesito n. 3

Di seguito, si riporta l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, lo stesso è unito alla presente come **Allegato 4**

Foglio 137/A p.Ila 412 sub 4 e Foglio 137/A p.Ila 373

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

a) le particelle oggetto della presente, 412 sub 4 e 373, sono inserite urbanisticamente dal Comune di Arezzo in area di Piani per gli Insediamenti Produttivi

b) le particelle oggetto della presente sono oggetto di convenzione tra Comune di Arezzo e proprietari, che stabilisce vincoli e utilizzi per la vendita e la locazione. La particella 373 (terreno) destinata a uso strada, è pignorata per la quota di proprietà pari a 100,04/1000

c) durante il sopralluogo è emerso che l'unità immobiliare artigianale, 412 sub 4 risulta essere occupata in forza di contratto di locazione di immobili strumentali con esercizio, il contratto è stato registrato al n. 2607, serie 3T, stipulato in data 01/07/2005 registrato in data 18/12/2006 oggetto di proroga fino al 30/06/2023

d) il canone di Locazione è oggetto di pignoramento, come da notifica dell'Ufficiale Giudiziario del 27/02/2017, fino al raggiungimento della somma pari a euro 77359,86 oltre interessi

e) il pignoramento immobiliare è stato trascritto in data del 23/02/2022 - Registro Particolare 2094, la registrazione del contratto di locazione è avvenuta il 18/12/2006

f) sul terreno destinato a strada e identificato dalla particella 373 del foglio 137/A, pignorato pro quota, insiste servitù di passo

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, il corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato."

Risposta quesito n. 4

Gli immobili oggetto della presente esecuzione fanno parte del condominio PIP San Lazzaro, condominio amministrato dalla società [REDACTED]

- [REDACTED]
- [REDACTED]

Si allega estratto posizione condominiale, **Allegato 5**

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 pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli"

Risposta quesito n. 5

Esaminata la documentazione in atti ed esaminati i titoli di provenienza, gli immobili oggetto della presente sono inseriti in area PIP e oggetto di convenzione, stipulata con il Comune di Arezzo in data 18/09/1984 del Notaio Milloni rep 37055/9686, tale convenzione pone dei limiti sia nell'uso che nella vendita e/o locazione dei beni che ne fanno parte.

A seguito della mia richiesta, presentata all'Ufficio Pianificazione Urbanistica del Comune di Arezzo per la determinazione del corrispettivo necessario all'eliminazione dei vincoli su detti, il responsabile [REDACTED]

[REDACTED] Si allega provvedimento dirigenziale Comune di Arezzo, **Allegato 6**

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 RR.II.)
- 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 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."

Risposta quesito n. 6

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]

I costi per la restrizione di beni delle formalità pregiudizievoli gravanti sugli immobili pignorati, sono stabiliti dal D.Lgs 347/1990 e successive modifiche, nella seguente misura:

costi di cancellazione del pignoramento

- €.200 per l'imposta ipotecaria
- €. 59 per l'imposta di bollo
- €. 35 per la tassa ipotecaria

Costi di cancellazione delle ipoteche volontarie

- esenti dall'imposta ipotecaria e dall'imposta di bollo, ai sensi dell'art. 15 d.P.R. n. 29.9.1973, n.601, se l'ipoteca è stata iscritta a garanzia di un finanziamento a medio e lungo termine erogato da un istituto di credito, per cui sconta solo la tassa ipotecaria di €. 35,00

Costi di cancellazione delle ipoteche legali

- €. 94 a cui aggiungere lo 0,5% dell'importo del debito.
- €. 59 per l'imposta di bollo;
- 0,5% dell'ipoteca con un minimo di 200 euro per l'imposta ipotecaria;
- €. 35 per la tassa ipotecaria.

Si stima una spesa di circa 1200,00 euro

Non ci sono atti giudiziali

Restano a carico dell'acquirente:

- Atto di convenzione, l'eventuale svincolo è subordinato al pagamento dell'importo sopra menzionato da effettuarsi al Comune di Arezzo (euro 11.223,84)
- Servitù di passo a carico della p.lla 373

Durante il sopralluogo ho riscontrato delle difformità urbanistiche, tali difformità consistono nella realizzazione di un vano tecnico esterno ad uso deposito di circa mq 10 con accesso dal resede privato esterno, il deposito è stato realizzato con pannelli coibentati prefabbricati, risulta facilmente smontabile per cui ritengo più conveniente la demolizione del manufatto e l'eventuale ricostruzione dopo aver presentato SCIA per la realizzazione di opere pertinenziali al Comune di Arezzo.

Costi stimati per la demolizione circa euro 1.000,00

Quesito n. 7

"descrive 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.)"

Risposta quesito n. 7

L'immobile oggetto della presente, tratta un locale artigianale porzione di un più ampio fabbricato posto in Via Pievan Landi ai civici 32-34, area produttiva convenzionata, limitrofa a viabilità principale e servita di servizi e parcheggio pubblico oltre ad essere corredato da resede privato delimitato da recinzione in muratura sovrastata da ringhiera metallica e cancelli automatizzati per l'accesso alla viabilità principale.

L'immobile è stato costruito a fine anni 80 a seguito dell'ottenimento di concessione edilizia rilasciata dal comune di Arezzo in zona PIP convenzionata, è realizzato con struttura prefabbricata a pianta rettangolare, copertura realizzata con elementi alari in calcestruzzo armato precompresso alternati da lucernari continui in vetroresina o simil materiale.

Durante il sopralluogo è emerso che i lucernari, sono stati danneggiati gravemente da eventi atmosferici, rendendoli non impermeabili e permettendo l'infiltrazione di acqua piovana, pertanto, la copertura del fabbricato allo stato odierno necessita di un importante intervento di manutenzione straordinaria se non la sostituzione stessa dei pannelli, come meglio si evince nella documentazione fotografica allegata. **Allegato 7**

La struttura originaria era realizzata su unico piano dotata di antibagno e bagno.

In epoca recente a seguito di pratiche edilizie per opere di ristrutturazione (DIA 1362/05-3735/05) è stata realizzata una struttura metallica interna creando così un piano ammezzato che ha contribuito all'aumento di superficie calpestabile.

Gli impianti risultano funzionanti, per quanto riguarda però l'impianto di adduzione idrica e l'impianto termico sono allacciati e collegati ai relativi contatori riconducibili al contatore intestato alla porzione del fabbricato identificata con il subalterno 5 in proprietà dell'occupante dell'immobile oggetto della presente.

Fa parte della presente esecuzione anche quota di proprietà pari a 100,04/1000 del terreno di lottizzazione adibito a strada e identificato con la particella 373

Per quanto concerne il calcolo della superficie commerciale è stato fatto riferimento alle misure rilevate in sede di sopralluogo ed alle planimetrie allegate all'ultimo elaborato grafico presentato al Comune di Arezzo

Calcolo superficie commerciale

Fabbricato artigianale identificato al catasto fabbricati al Foglio 137 sezione A p.lla 412 sub 4:

subalterno	categoria	denominazione	superficie mq	percentuale	superficie mq
sub 4	T	Officina	153,60 mq	100%	153,60 mq
sub 4	T	Ufficio	20,11 mq	100%	21,11 mq
sub 4	T	Bagno/antib/dis	16,65 mq	100%	16,65 mq
sub 4	T	Magazzino	19,03 mq	100%	19,03 mq
sub 4	soppalco	Magazzino	60,16 mq	40%	24,06 mq
sub 4		Resede privato	380,00	10%	38,00 mq
totale superficie commerciale					271,45 mq
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE ARROTONDATA					270,00 mq

Quesito n. 8

"accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero 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 in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;*
- *se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile; in quest'ultimo caso rappresenti la storia catastale del compendio pignorato."*

Risposta quesito n. 8

Dall'esame comparato dei dati catastali contenuti nella documentazione allegata con i dati contenuti nell'atto di pignoramento, l'immobile risulta individuabile.

Esiste una difformità sull'indicazione della quota di proprietà della particella 373; la visura catastale riporta erroneamente la quota di 10.040/100.000 anziché il dato corretto di 10.004/100.000, tale difformità prevede un'operazione di allineamento catastale.

Quesito n. 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."

Risposta quesito n. 9

Dal confronto tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale è emersa una difformità sussistente nella mancata rappresentazione del locale deposito esterno con accesso dal resede privato.

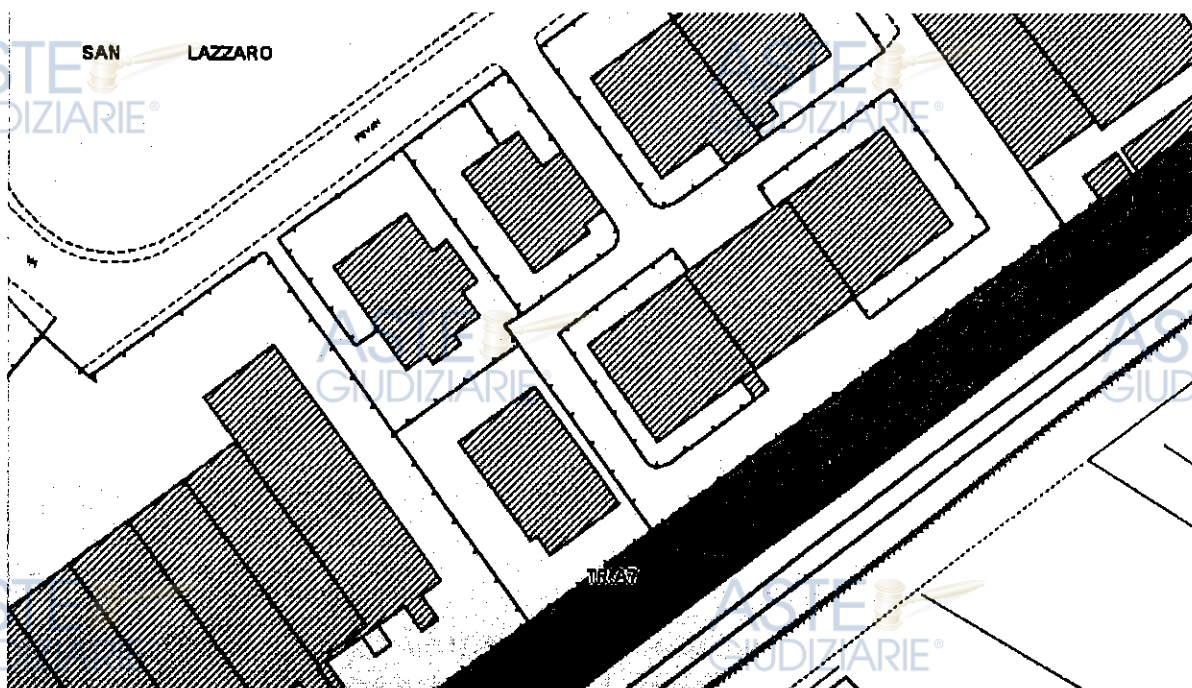
Non ho provveduto all'aggiornamento della planimetria in quanto tale locale non risulta essere urbanisticamente regolare.

Quesito n. 10

"Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale, acquisendo, nel caso di terreni, il certificato di destinazione urbanistica;"

Risposta quesito n. 10

L'immobile e il terreno oggetto della presente procedura esecutiva, sono inserite nel nuovo Piano Operativo in vigore ad Arezzo dal 15/04/2022 in "Ambiti a media trasformabilità della produzione- Aree ricadenti all'interno del perimetro del territorio urbanizzato"



Di seguito si riporta l'estratto delle norme tecniche di attuazione previste dal vigente Piano Operativo:

Art. 33 Ambiti a media trasformabilità della produzione

1. Gli Interventi ammessi sono i seguenti:

- - manutenzione straordinaria
- - restauro e risanamento conservativo
- - demolizioni non contestuali alla ricostruzione o ad interventi di nuova edificazione
- - ristrutturazione edilizia conservativa
- - ristrutturazione edilizia ricostruttiva
- - interventi pertinenziali
- - addizioni volumetriche, contestualmente ad un intervento che comporti un miglioramento delle prestazioni energetiche e/o sismiche ai sensi delle rispettive normative
- - nuova costruzione
- - installazione di manufatti
- - realizzazione di depositi di merci o di materiali e la realizzazione d'impianti per attività produttive all'aperto
- - installazione di infrastrutture e di impianti

- - realizzazione di piscine nonché di impianti sportivi, ancorché ad uso pertinenziale privato
- - interventi di sostituzione edilizia
- - ristrutturazione urbanistica
- - realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria da parte di soggetti diversi dal comune

2. Tutti gli interventi sopra indicati si attuano mediante modalità diretta.

3. La nuova costruzione non è soggetta a limitazioni salvo la necessità di rispettare le dotazioni minime di parcheggio ed eventuali prescrizioni derivanti da disposizioni legislative e regolamentari vigenti. L'edificazione sugli eventuali lotti liberi catastalmente individuati alla data di adozione del Piano Operativo è subordinata a variante al Piano Operativo, in coerenza con il Piano Strutturale, per l'individuazione ed il dimensionamento dei lotti ed è soggetta alla decadenza di cui all'articolo 95 comma 11 della L.R. 65/2014 e al monitoraggio di cui all'articolo 15 della L.R. 65/2014 e all'articolo 16 del DPGR 32R/2017 relativamente agli aspetti relativi al contrasto e riduzione del consumo di suolo e promozione del recupero.

3.1 Negli ambiti a media trasformabilità della produzione devono essere previste aree a verde idonee a mantenere un elevato grado di naturalità e permeabilità delle aree.

4. L'altezza massima degli edifici è di 10 m; sono consentite altezze maggiori solo compatibilmente con quanto indicato nell'elaborato D5 "Individuazione visuali/direttrici visuali da salvaguardare" del Piano Strutturale. A questo fine deve essere definito specifico studio di dettaglio relativo all'impatto determinato dall'edificio.

È in ogni caso sempre consentito, nel caso di interventi di addizione volumetrica effettuati in aderenza a fabbricati esistenti, riproporre l'altezza dei fabbricati originari.

5. Mediante Piano urbanistico attuativo, e specifico procedimento di Valutazione Ambientale Strategica, o verifica di assoggettabilità, sono ammesse le destinazioni Du_C2 e Du_C5. Il piano urbanistico attuativo deve rispettare le seguenti prescrizioni:

- - interessare due o più lotti contigui;
- - destinare a superficie permeabile alberata con funzione di mitigazione paesaggistica almeno il 30% della superficie complessiva di intervento dove possono essere reperiti parcheggi privati e/o parcheggi privati ad uso pubblico (DPGR 23/R/2020);
- - individuare aree quando ne ricorra il caso, utili a conguaglio di quelle già cedute a copertura degli standard urbanistici. Tali aree, complete delle relative opere, devono essere cedute gratuitamente all'amministrazione comunale o in alternativa monetizzate;
- - individuare aree da destinare alle dotazioni previste dall'Articolo 12 in funzione delle attività che si andranno ad insediare che potranno essere realizzate su piani interrati anche fuori sagoma del fabbricato fuori terra, senza concorrere al calcolo della SE;
- - le aree devono essere contigue alla viabilità principale. Gli interventi dovranno essere preventivamente accompagnati da una analisi degli effetti indotti sul traffico automobilistico.

Il piano urbanistico attuativo deve intendersi in variante al Piano Operativo.

6. Per gli edifici esistenti aventi destinazione d'uso in contrasto con quanto indicato all'Articolo 27 sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo e gli interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche e all'adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili. È inoltre ammesso il cambio d'uso finalizzato a rendere congrua la destinazione d'uso.

Si allega certificato di destinazione urbanistica, **Allegato 8**

Quesito n. 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 60 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."

Risposta quesito n.11

Dalle ricerche effettuate presso l'archivio delle pratiche edilizie del Comune di Arezzo è emerso quanto segue:

l'unità immobiliare oggetto della presente è porzione di maggior fabbricato produttivo, costruito con le seguenti concessioni edilizie:

- n. 839 del 17/09/1986
- n. 1800 del 31/12/1987
- n. 631 del 27/04/1988

per il quale è stato rilasciato dal Comune di Arezzo in data 5/05/1989, certificato di agibilità n. 5110 prot. 17208

Successivamente l'immobile è stato oggetto di diverse pratiche edilizie, pratiche però intestate al locatario dell'immobile e difficilmente individuabili

- n. 547 del 11/09/1989, n. prot. 22189 del 27/04/1989 p.e. 999/89 (frazionamento di unità immobiliare)
- comunicazione ai sensi dell'art. 48 L. 47/85 n. prot. 14001 del 25/02/1995 p.e. 526/95
- concessione edilizia n. 865 del 7/10/1999 n. prot. 110126 del 16/02/1999 p.e.567/99 (opere interne e ristrutturazione)
- comunicazione ai sensi della legge 662/1996 n. prot. 43112 del 01/07/1999 p.e. 2789/99
- accertamento di conformità edilizia n. 182 del 19/04/1999 p.e. 605/99 (installazione insegna)
- accertamento di conformità edilizia n. 356 del 24/06/1999 p.e.593/99 (realizzazione di pensilina)
- DIA ai sensi della L. 662/96 del 22/02/1999 n. prot. 11494 p.e. 587/99 (opere esterne-recinzione)
- DIA ai sensi della L. 662/96 del 11/03/1999 n. prot. 16739 p.e. 921/99 (opere esterne-recinzione)
- DIA ai sensi della L. 662/96 del 13/07/1999 n. prot. 45756 p.e. 2985/99 (opere interne)
- DIA ai sensi della L. R. 52/99 del 08/05/2002 n. prot. 37408 p.e. 1683/02 (ristrutturazione edilizia)
- DIA ai sensi della L. R. 52/99 del 22/04/2005 n. prot. 46010 p.e. 1362/05 (ristrutturazione edilizia per la realizzazione di soppalco e adeguamento impianto elettrico)
- Variante Finale ai sensi dell'art. 83 L.R. 01/05, del 21/10/2005 n. prot. 123421 p.e. 3735/05
- DIA ai sensi del 21/06/2006 n. prot. 73406 p.e. 2383/06 (sostituzione insegna)

La ricerca è stata molto complessa, parte delle pratiche sono state presentate a nome dell'occupante.

Dall'esame della documentazione sopra elencata, non è stata rilevata alcuna

autorizzazione/concessione/condono per il deposito realizzato esternamente sul resede privato. Tale abuso, trattandosi di un piccolo deposito realizzato con elementi prefabbricati smontabili, può essere semplicemente demolito ed eventualmente ricostruito a seguito di presentazione di pratica SCIA per opere di installazione manufatti all'Ufficio Edilizia del Comune di Arezzo

Quesito n. 12

"accerti lo stato di occupazione del bene, con riferimento sia al momento della perizia, sia alla data della 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'art. 2923 c.c., 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 dall'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;"

Risposta quesito n. 12

L'immobile oggetto della presente esecuzione è occupato in forza del contratto di locazione di immobili strumentali n. 2607 serie 3T stipulato in data 1/7/2005 e registrato presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio di Arezzo in data 18/12/2006 antecedentemente alla data di trascrizione del pignoramento 23/02/2022.

Locazione della durata di anni 6+6 tacitamente prorogabile e oggetto di proroga fino al 30/06/2023.

Il canone mensile pattuito fra le parti è pari ad euro 750,00, tale importo non è inferiore ad un terzo del giusto prezzo della locazione medesima.

La sottoscritta ha calcolato il giusto prezzo di locazione, sulla base dei sia dei valori medi di locazione per immobili produttivi, valore medio ponderato tra il minimo 4,60 Euro/mq e il massimo 6,80 Euro/mq, riportati dalle tabelle OMI riferiti al primo semestre 2022 e pubblicati dall'Agenzia delle Entrate; sia sulla base dei valori di locazione pubblicati sul sito commerciale.it, che prevede un prezzo medio di affitto per immobili industriali/produttivi posti nella zona, pari ad euro 5,60, valore da moltiplicare per la superficie commerciale come calcolata al quesito n. 7

Si allega estratto OMI, estratto commerciale.it, **Allegato 9**

Calcolo giusto prezzo:

$$270,00 \text{ mq} \times 5,60 \text{ euro/mq} = 1.512,00 \text{ euro cit. } 1500,00 \text{ euro}$$

Indennità di occupazione:

In base del calcolo sopra esposto, l'indennità di occupazione su base mensile corrisponde alla metà del giusto prezzo di locazione, per cui:

$$1.500,00 : 2 = 750,00 \text{ euro}$$

Il canone di locazione mensile è oggetto di pignoramento presso terzi, notificato in data 27/02/2017 dall'Ufficiale Giudiziario, fino al raggiungimento della somma di euro 77.359,86 oltre interessi maturati dal 24/01/2017 e spese di notifica.

Si fa presente che dalla documentazione fornita, il contratto di affitto riporta una data di registrazione scritta di pugno errata ma dall'interpello effettuato all'Agenzia delle Entrate, si rileva la giusta data di registrazione che è il 18/12/2006.

Si allega copia contratto e interrogazione Agenzia delle Entrate, **Allegato 10**

Quesito n. 13

Allegghi, 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;

Risposta quesito n. 13

Non si presenta il suddetto caso

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 so stesso è stato trascritto in favore del coniuge assegnatario);"

Risposta quesito n. 14

Non si presenta il suddetto caso

Quesito n. 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;"

Risposta quesito numero 15

Dal sopralluogo è emerso che gli impianti sono funzionanti e realizzati secondo la normativa vigente all'epoca della loro realizzazione.

L'immobile in oggetto non ha contatore indipendente sia per quanto riguarda l'impianto idrico che quello termico, questi fanno capo ad unico contatore presente nell'immobile limitrofo (sub 5) mentre il contatore elettrico è indipendente.

Si fa presente che l'impianto elettrico è stato adeguato e messo a norma dal conduttore dell'immobile durante l'ultima ristrutturazione.

Si allega dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico, **Allegato 11**

Quesito n. 16

"dica se sia 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 di accesso (pedonale e carroia) ai lotti (passaggio pedonale e/o carroia 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..., censito..., con terreno ubicato in..., censito...; ecc.);

Risposta quesito numero 16

In risposta al quesito ritengo il bene non divisibile.

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 al creditore ipotecario che abbia acquistato il suo diritto sull'immobile in base ad un atto iscritto anteriormente 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 il 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 dal valore commerciale complessivo delle spese necessarie alla sanatoria degli abusi od alla demolizione degli abusi non sanabili, 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;"

Risposta quesito numero 17.

La vendita dei beni pignorati riguarda l'intera quota di proprietà dell'immobile identificato al Foglio 137 sezione A, particella 412, subalterno 4 e la quota di proprietà pari a 100,04/1000 del terreno, utilizzato come strada e identificato al Foglio 137 sezione A particella 373

In funzione del quesito ritengo opportuno utilizzare il criterio di stima a "valore di mercato", secondo la metodologia sintetico comparativa.



Il livello del prezzo di mercato descritto come il livello medio di spesa per accedere ad un determinato segmento di mercato. "Questo livello può essere rappresentato dal prezzo medio degli immobili del segmento di mercato calcolato in un dato momento. Il prezzo medio è solitamente riferito al prezzo per unità di consistenza (spesso la superficie commerciale), determinato come media dei prezzi unitari di un campione statistico degli immobili del segmento di mercato. Per calcolare il livello medio del prezzo possono essere utilizzati altri indici statistici (cross-section)." (fonte: Codice delle Valutazioni Immobiliari (2018), Cap. 2, par. 2.2.9).

Con tale finalità è stato individuato un preciso aggregato immobiliare rappresentante un determinato segmento di mercato come segue:

A - Immobile in categoria catastale C03 compravenduto nel 09/2019 al prezzo di 310.000,00 €, ubicato nel comune di Arezzo (AR), VIA PIEVAN LANDI, ed identificata al Catasto dei Fabbricati Fg. 137 mapp. 400 sub. SUB con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 540,50 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998);

B - Immobile in categoria catastale C03 compravenduto nel 02/2021 al prezzo di 83.000,00 €, ubicato nel comune di Arezzo (AR), VIA GIUSEPPE CHIARINI SNC, e identificata al Catasto dei Fabbricati Fg. 124 mapp. 492 sub. SUB con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 121,90 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998);

Calcolo del prezzo medio

"Il prezzo unitario di un immobile (pMED) esprime il prezzo medio corrisposto per l'acquisto di un'unità di superficie dell'immobile (anche se l'immobile è stato acquistato a corpo)" (fonte: Codice delle Valutazioni Immobiliari (2018), Cap. 5, par. 4.2).

Prezzo e Caratteristiche	A	B
Data DAT	09/2019	02/2021
Prezzo PRZ (€)	310.000,00	83.000,00
Sup.Cat.Tot. SUP (mq)	540,50	121,90
pMED (€/mq)	573,54	680,89

$$pMED = \frac{\sum pMED_i}{n} = € 627,21$$

Determinazione valore di mercato

Sulla base della superficie commerciale di cui alla tabella dei dati metrici sopra riportata e, considerando lo stato di conservazione, la manutenzione da effettuare alla copertura e lo stato degli impianti, ritengo congruo approssimare per difetto il prezzo medio a metro quadrato di superficie commerciale ad euro 600,00, per la piena proprietà non gravata da diritti:

$$€ 600,00 \times mq 270,00 = 162.000,00 \text{ euro}$$

Abbattimento forfettario

Trattandosi di vendita coattiva, al valore della piena proprietà libera da vincoli determinato in euro

162.000,00 ritengo applico l'abbattimento forfettario pari al 10%

$$€162.000,00 - 10\% = 145.800,00 \text{ euro}$$

Al valore sopra indicato dovranno essere considerati e detratti gli importi per la demolizione, le spese condominiali e lo svincolo:

- L'importo per la demolizione del deposito euro 1.000,00
- Le spese condominiali insolute euro 3.377,66
- L'importo da versare al Comune di Arezzo per lo svincolo euro 11.223,84

Pertanto, in risposta all'ultimo punto del quesito postomi dal G.E., il valore commerciale dell'immobile, applicato l'abbattimento forfettario e decurtato delle spese sopra elencate:

145800,00-1000,00-3377,66-11223,84 = Euro130.198,5 arrotondata in euro 130.000,00
(centotrentamila/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 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 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;"*

Risposta quesito numero 18

Con riferimento a quanto richiesto dal quesito il bene in oggetto non è divisibile e del resto ciò non si rende necessario date le modalità della procedura esecutiva in atto.

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;

Risposta quesito n. 19

Non si presenta il suddetto caso

Quesito n.20

Nel caso di immobili abusivi e non sanabili indichi il valore del terreno al netto dei costi di demolizione

Risposta quesito n. 20

Non si presenta il suddetto caso

Tanto dovevo ad evasione dell'incarico conferitomi dal Giudice Istruttore.



Arezzo li, 24 aprile 2023

IL C.T.U

Geometra Miria Bianchi
Firmato digitalmente da
miria bianchi

Allegati:

- | | |
|-------------|---|
| Allegato 1 | Estratti catastali |
| Allegato 2 | Elaborato grafico allegato all'ultimo titolo |
| Allegato 3 | Atti di provenienza |
| Allegato 4 | Ispezioni ipotecarie |
| Allegato 5 | Estratto posizione condominiale |
| Allegato 6 | Provvedimento dirigenziale Comune di Arezzo |
| Allegato 7 | Documentazione fotografica |
| Allegato 8 | Certificato di Destinazione Urbanistica |
| Allegato 9 | Valori Omi ed estratto valori sito commerciali.it |
| Allegato 10 | Copia atto di affitto ed interpello Ag. |
| Allegato 11 | Dichiarazione di conformità impianto elettrico |

Arezzo li, 24 aprile 2023

IL C.T.U

Geometra Miria Bianchi
Firmato digitalmente da
miria bianchi

CN = bianchi miria
O = Collegio dei Geometri di Arezzo
C = IT

