

TRIBUNALE DI AREZZO

Procedura n. 91/2021+(88/2022- 152/2023-138/2024 e 86/2025) RGE

INTEGRAZIONE ESPLICATIVA ALLE PERIZIE DEPOSITATE (E.I. n.91/2021 e n. 138/2024)

Nel corso dell'iter procedurale dell'E.I. n. 91/2021, si sono aggiunte ed integrate altre esecuzioni immobiliari (88/2022- 152/2023-138/2024 e 86/2025 RGE) le quali hanno interessato altre unità immobiliari e particelle dello stesso compendio immobiliare di proprietà dei [REDACTED] (coniugi esecutati). Di seguito si riepilogano le procedure esecutive con riportati i dati rilevanti, tra cui i soggetti esecutati, le quote di proprietà, i beni immobili nonché i riferimenti delle note di trascrizione dei rispettivi pignoramenti:

Procedura n. 91/2021 -Portante -

(Nota di Trascrizione Pignoramento: R.g. n. 9123- R.p. n. 6875- Presentazione n. 6 del 28/05/2021)

Soggetto Esecutato: [REDACTED] la quota 1/1- Piena Proprietà

Identificazione Immobili Pignorati:

Comune di Bibbiena – Catasto Fabbricati:

- Foglio **44** Particella **2** subalterno **3** – (Laboratorio)
- Foglio **44** Particella **2** subalterno **6**- (Magazzino)
- Foglio **44** Particella **2** subalterno **7** – (Area Urbana)

Procedura n. 88/2022

(Nota di Trascrizione Pignoramento: R.g. n. 8946- R.p. n. 6670- Presentazione n. 19 del 20/05/2022)

Soggetto Esecutato: [REDACTED] per la quota 1/2- Piena Proprietà

Identificazione Immobili Pignorati:

Comune di Bibbiena – Catasto Fabbricati:

- Foglio **44** Particella **2** subalterno **14**- B.C.N.C. (Area pertinenziale)

Comune di Bibbiena – Catasto Terreni:

- Foglio **44** Particella **185** – (Relitto Strad.)

Procedura n. 152/2023

(Nota di Trascrizione Pignoramento: R.g. n. 16303- R.p. n. 12506- Presentazione n. 7 del 27/09/2023)

Soggetto Esecutato: [REDACTED] per la quota 1/1- Piena Proprietà

(Nota: il terreno sotto riportato è stato acquistato dalla la Sig.ra [REDACTED] insieme al marito [REDACTED] in regime di comunione dei beni con atto di C/V del 11/07/1991 a rogito Notaio Barbagli rep. 31147 e rilevato che i coniugi si sono sposati nel 1973 e che sull'atto di matrimonio non è annotato alcun regime patrimoniale di separazione dei beni o convenzione matrimoniale, si ritiene che la titolarità di detto bene è da ritenersi solidale pertanto la quota di proprietà pignorata è da estendere sulla quota intera 1/1 e non su 1/2 come da precedente pignoramento)

Identificazione Immobili Pignorati:

Comune di Bibbiena – Catasto Terreni:

- Foglio **44** Particella **185** – (Relitto Strad.)

Procedura n. 138/2024

(Nota di Trascrizione Pignoramento: R.g. n. 15083- R.p. n. 11730- Presentazione n. 13 del 06/09/2024)

Soggetti Esecutati: [REDACTED] per la quota di proprietà di 1/2- come bene personale e [REDACTED]

██████████ per la quota 1/2 – in regime di comunione legale dei beni.

Identificazione Immobili Pignorati:

Comune di Bibbiena – Catasto Fabbricati:

- Foglio **44** Particella **2** subalterno **15** – (Appartamento Residenziale)
- Foglio **44** Particella **2** subalterno **14**- B.C.N.C. (Area pertinenziale)
- Foglio **44** Particella **2** subalterno **2**- B.C.N.C. (Ingresso e Vano Scala)

Procedura n. 86/2025

(Nota di Trascrizione Pignoramento: R.g. n. 15083- R.p. n. 11730- Presentazione n. 13 del 06/09/2024)

Soggetto Esecutato: ██████████ per la quota 1/1- Piena Proprietà

(Nota: con la presente procedura, visto che i terreni sotto riportati sono stati acquistati dalla la Sig.ra ██████████ insieme al marito ██████████ in regime di comunione dei beni con atto di C/V del 11/07/1991 a rogito Notaio Barbagli rep. 31147 e rilevato che i coniugi si sono sposati nel 1973 e che sull'atto di matrimonio non è annotato alcun regime patrimoniale di separazione dei beni o convenzione matrimoniale, si ritiene – salvo verificare se l'atto di pignoramento è stato notificato anche al coniuge ██████████ ed eventualmente rettificare la nota di trascrizione- che la titolarità di detto bene è da ritenersi solidale per l'intera quota 1/1)

Identificazione Immobili Pignorati:

Comune di Bibbiena – Catasto Terreni:

- Foglio **44** Particella **179**
- Foglio **44** Particella **184**

Appurato quanto sopra esposto, salvo verificare ed eventualmente integrare da parte del delegato alla vendita quanto richiesto dal GE nel verbale di udienza del 03/12/2025, i dati riportati nei Pignoramenti sono corrispondenti e individuano correttamente le unità immobiliari.

Alla luce dei pignoramenti eseguiti, ed in relazione alla perizia integrativa redatta per la procedura n. 138/2024, sono stati costituiti due lotti di vendita distinti "A" e "B"

In particolare:

Lotto A

Identificazione Catastale

Unità immobiliari censite all'Agenzia delle Entrate Ufficio Territorio di Arezzo, al Catasto Fabbricati del Comune di **Bibbiena** al Foglio **44** particella **2**:

Subalterno 3 (Laboratorio Artigianale per arti e mestieri)

- Categoria C/3, Classe 5°, Consistenza 489 m², rendita € 1.540,54.

Subalterno 6 (Magazzino/locale di deposito)

- C/2, Classe 6°, Consistenza 345 m², Superficie Catastale 357 m², rendita € 1.086,88.

Subalterno 7 (Area urbana) - consistenza 318 m²,

Oltre ai proporzionali diritti sulla quota relativa al B.C.N.C. identificato con il **subalterno 14**.

Si segnala, che in aggiunta ai beni sopra riportati, a seguito del chiarimento richiesto dal delegato alla vendita nella sua prima relazione semestrale del 18/09/2025, nel LOTTO "A" verranno ricomprese anche le particelle 179, 184 e 185. Al riguardo è importante evidenziare che la particella **185 costituisce l'unica via di accesso carrabile e pedonale al complesso immobiliare** e che se anche inserita nel lotto A, in detta particella dovrà essere **costituita servitù di passaggio – carrabile e pedonale**- in favore delle altre unità immobiliari per evitare l'interclusione degli immobili.

Lotto B

Identificazione Catastale

Unità immobiliare censita all'Agenzia delle Entrate Ufficio Territorio di Arezzo, al Catasto Fabbricati del Comune di **Bibbiena** al Foglio **44** particella **2**:

Subalterno 15 – ex sub.4- (Abitazione a piano primo con locali accessori a piano terra e secondo)

- Categoria A/2, Classe 4°, Consistenza 6,5 vani, Superficie Catastale Totale 153 m² escluse aree scoperte 149 m², rendita € 520,33.

Oltre ai proporzionali diritti sulle quote relativi ai B.C.N.C. identificati con i **subalterni 2 e 14**.

Riguardo alle unità immobiliari che costituiscono i due lotti e fermo restando le relazioni ed allegati depositati nei fascicoli delle procedure n. 91/2021 (Lotto "A") e 138/2024 (Lotto "B"), con il presente documento si vuole integrare ed aggiornare alcune risposte ai quesiti formulati dal GE, in quanto a seguito delle osservazioni presentate e degli ulteriori accertamenti svolti sono variate.

Contestualmente, verrà predisposto e presentato un nuovo prospetto riepilogativo dei lotti con indicato il rispettivo valore di stima.

Si riportano sinteticamente i quesiti formulati del GE con le risposte **integrate/aggiornate**, differenziandole se trattasi di quesiti inerenti al lotto **A** o al lotto **B** o entrambi i lotti.

➤ 7) Descrizione dei beni

(Lotto A e B)

Oltre a quanto specificato al punto 7 delle due perizie relative ai due lotti, si precisa che:

- per accedere alle unità immobiliari che costituiscono l'intero complesso immobiliare (*pignorate e non pignorate*) è obbligatorio transitare attraverso la particella 185, la quale, anche se ricomprese in un singolo lotto di vendita, dovrà essere assoggettata a servitù di passo da parte dei proprietari delle restanti unità immobiliari che costituiscono l'intero complesso immobiliare.
- a cavallo tra la particella 184 e 185 è presente una pesa a ponte di proprietà degli esecutati.
- nel resede a comune, identificato con il subalterno 14 che circonda tutti i fabbricati del compendio, sono presenti una serie di sottoservizi che raggiungono le varie unità immobiliari (*pignorate e non pignorate*) di cui si ignora l'ubicazione. Inoltre, sempre nel resede a comune, è presente un pozzo artesiano dove al suo interno è immersa una pompa che collega l'impianto idraulico a servizio del lotto A, una tettoia in lamiera (facilmente smontabile) oltre a delle cisterne interrate.

A chiarimento si allegano ulteriori fotografie esplicative del resede pertinenziale a comune (Sub.14)

(Allegato A_B-1)

➤ **10) Inquadramento urbanistico**

(Lotto A e B)

Oltre a quanto specificato nelle perizie, si allega il certificato di destinazione urbanistica delle particelle pignorate in relazione alla richiesta riportata nella comparsa da parte dell'Avvocato-parte debitrice- Si ribadisce che il resede (subalterno 14) è un bene comune e l'uso dovrà essere regolamentato tra i vari proprietari delle unità immobiliari del compendio immobiliare che ne hanno titolo.

(Allegato A_B-2)

➤ **15 – Impianti tecnologici**

(Lotto A)

A seguito della sola ispezione visiva, si può affermare che sono presenti i seguenti impianti tecnologici:

- impianto elettrico: composto da quadro generale elettrico di distribuzione dotato di dispositivi di protezione; da cui diparte la linea principale e secondaria mediante tubazioni in PVC, sia esterne che incassate nelle pareti e nella controsoffittatura con allacciate lampade, neon e prese correnti.

(Durante il sopralluogo del 18/12/2025, il figlio degli esecutati mi riferiva che le pompe di circolazione dell'impianto di riscaldamento dell'appartamento -Lotto B- sono allacciate al contatore elettrico dell'attività commerciale -lotto A-).

- L'impianto per il condizionamento dell'aria è in uso al solo piano primo del soppalco chiuso, dove sono presenti le stanze ad uso ufficio e sala riunioni, costituite o da alcuni termoventilatori elettrici installati sulle pareti interne dei locali.
- impianto idrico: allacciato alla pompa ad immersione ubicata nel pozzo artesiano posto nel resede condominiale.
- Impianto fognario: allacciato al collettore comunale.

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

Si presume comunque, che gli impianti al momento del sopralluogo, rispettassero le disposizioni di legge vigenti al periodo della loro realizzazione, considerato tra l'altro che le unità immobiliari sono locate e la società locataria svolge la sua attività commerciale.

➤ **15 – Impianti tecnologici**

(Lotto B)

A seguito della sola ispezione visiva, si può affermare che sono presenti i seguenti impianti tecnologici:

- L'impianto elettrico è stato realizzato in conformità con le disposizioni di legge vigenti al periodo in cui è stato edificato l'edificio, ed è costituito da un impianto sottotraccia con cablaggi passanti su forassite dirette fino al raggiungimento delle varie derivazioni per punto luce, presa corrente e presa calore.
- L'impianto termico, anch'esso realizzato in conformità con le disposizioni di legge vigenti al periodo della costruzione, è costituito da una caldaia a basamento ubicata nel vano centrale termica a piano terra, collegata tramite tubazioni sottotraccia ai corpi radianti in alluminio dell'appartamento.

(come specificato sopra, durante il sopralluogo del 18/12/2025, il figlio degli esecutati mi riferiva che le pompe di circolazione dell'impianto di riscaldamento dell'appartamento sono allacciate al contatore elettrico dell'attività commerciale -lotto A-).

- impianto idrico: allacciato all'acquedotto comunale,
- Impianto fognario: allacciato al collettore comunale.

Poiché l'appartamento è la residenza del nucleo familiare dell'esecutato, si presume che gli elementi e dispositivi che costituiscono gli impianti tecnologici siano funzionanti ed efficienti.

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

➤ **17 – Valore dell'immobile**

Oltre a quanto specificato al punto 17 della perizia relativa al LOTTO A – E.I. n. 91/2021 -originaria-, si riporta sinteticamente il valore stimato rideterminato in seguito alle osservazioni:

▪ **(Lotto A) perizia inserita nel fascicolo della procedura n. 91/2021 -originaria-**

Valore complessivo: € 283.934,60+€ 132.626,00+€ 2.862,00= € 419.422,60

- deprezzamento forfettario del 15% per assenza di garanzia per vizi, pari ad: € **62.913,39**
- deprezzamento forfettario per presentazione pratiche tecniche: € **3.500,00**

sottraendo la sommatoria dei deprezzamenti al valore stimato, si ottiene il valore finale del lotto:

€ 419.422,60 – € 62.913,39 - € 3.500,00 = € 353.009,21

arrotondato a € 353.000,00 – Valore Finale

(Trecentocinquantemilaeuro/00)

▪ **(Lotto B) perizia integrativa inserita nel fascicolo della procedura n. 138/2024**

Il valore di stima del **LOTTO "B"** rimane immutato, precisando che rispetto a quanto riportato a margine del punto 17 della perizia, il LOTTO B -**NON COMPRENDE** - la quota di proprietà dell'esecutato relativa alle particelle pertinenziali dove è ubicato l'accesso carrabile e pedonale (particelle 179,184 e 185).

A seguito delle integrazioni presentate, viene allegato e riproposto il prospetto riepilogativo dei lotti.

(Allegato A B-3)

Il Tecnico
Marco Panichi

Arezzo 12/01/2026