

TRIBUNALE DI AREZZO
Sezione Esecuzioni Immobiliari

N.R.E. 22/2021

riunita la N.R.E. 272/2018

Promossa da:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

(CREDITORE PROCEDENTE INIZIALE)

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

(CREDITORE PROCEDENTE SUBENTRATO)

VS

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

G.E. – Dott.ssa Elisabetta Rodinò di Miglione

*** IN UDIENZA IL 27 SETTEMBRE 2023 ***

_o_o_o_o_o_o_o_

Con provvedimento del 01 Dicembre 2021, il G.E. Dott.ssa Elisabetta Rodinò di Miglione, incaricava il sottoscritto in sostituzione dell'esperto rinunciario precedentemente nominato, ponendo i seguenti quesiti :

01) Verifichi prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione ex art. 567 C.p.c. (estratto del catasto, 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 dell'espropriazione in relazione ai data catastali e a quelli emergenti dai registri immobiliari.
- i dati catastali effettivamente risultanti e la corrispondenza/non corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati nel 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 a eventuali iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento.
- se sussista o meno la continuità delle trascrizioni nel ventennio antecedente al pignoramento; qualora in particolare non risulti trascritto un atto (ad esempio accettazione tacita dell'eredità) necessario ai fini della continuità delle trascrizioni ai sensi e per gli effetti dell'articolo 2650 commi 1 e 2 c.c., l'esperto dovrà segnalare la circostanza al creditore procedente e al giudice, il quale assegnerà al creditore procedente un termine per integrare la documentazione, 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.

-o-o-o-o-o-o-o-

02) Integri la documentazione eventualmente mancante, ed in particolare acquisisca ove non depositati:

- a)** La planimetria catastale e la 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.

-o-o-o-o-o-o-o-

03) Rediga l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali) gravanti sul bene (descrivendole specificatamente nel corpo della relazione, e indicando i soggetti in favore dei



quali le iscrizioni sono state prese), ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso, i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili, atti di asservimento urbanistico 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 ect.); indichi l'esistenza sui beni pignorati di vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità.

..o.o.o.o.o.o.o.

04) 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), indicando altresì l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

..o.o.o.o.o.o.o.

05) Rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto.

Indichi inoltre se i beni pignorati sono 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.

..o.o.o.o.o.o.o.

06) 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 ed il contenuto dell'eventuale provvedimento di assegnazione della casa coniugale al coniuge separato o all'ex-coniuge dell'esecutato che occupa l'immobile (acquisirne copia).

c) 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 o cessioni di cubatura.
- Gli altri pesi o limitazioni d'uso (ad esempio oneri reali, servitù, diritto d'uso e abitazione, assegnazione al coniuge, etc).

d) Per i vincoli ed oneri che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura:

- Le iscrizioni.
- I pignoramenti.
- Le difformità urbanistico-catastali.

..o.o.o.o.o.o.o..

07) Descriva l'immobile pignorato, previo necessario accesso all'interno, ed accurata verifica toponomastica presso il comune, indicando con esattezza: il Comune, la località, la via, il numero civico, la scala, il piano, l'interno, le caratteristiche interne ed esterne, la superficie commerciale in mq., l'altezza interna utile, l'esposizione, le condizioni di manutenzione, confini (nel caso di terreni), dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi delle parti a comune; descriva altresì le vie di accesso (pedonale e carrabile) all'immobile.

Qualora si tratti di più immobili pignorati, fornisca la descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto (un paragrafo per ciascuna porzione, abitazione, magazzino ecc).

Specifichi se il debitore sia titolare di beni a comune non pignorati posti a servizio dei beni pignorati.

..o.o.o.o.o.o.o..



08) 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:

a) se i dati indicati nel pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;

b) se i dati indicati nel pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;

c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile e in tal caso, rappresenti la storia catastale del compendio pignorato.

..o.o.o.o.o.o.o.o.

09) Proceda, previa segnalazione al creditore precedente e autorizzazione del Giudice, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto, provvedendo in caso di difformità o mancata idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate, anche senza il consenso del proprietario.

..o.o.o.o.o.o.o.o.

10) Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale, acquisendo nel caso dei terreni, il certificato di destinazione urbanistica.

..o.o.o.o.o.o.o.o.

11) Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative, nonché 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 dica se l'illecito sia stato sanato o se sia sanabile in base al combinato disposto degli art. 40 comma 6° della Legge 28 Febbraio 1985 n. 47, art. 46 e 47 comma 5° del DPR 06 Giugno 2001 n. 380, indicando i costi per l'eventuale ripristino nel caso in cui l'abuso non sia sanabile.



Proceda altresì alla verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza è stata presentata, lo stato del procedimento, in costo per il conseguimento dei titoli in sanatoria e le eventuali somme già corrisposte o da corrispondere.

..o..o..o..o..o..o..

12) Accerti lo stato di occupazione del bene, con riferimento sia al momento della perizia, sia alla data di 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 il bene è occupato da terzi, indichi il titolo in base al quale l'immobile è occupato.

Ove l'immobile sia occupato in base ad un contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione, la scadenza del contratto, la data di scadenza dell'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'articolo 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. Proceda altresì a determinare l'indennità di occupazione (determinata in ragione della metà del giusto prezzo di locazione) allorchè gli immobili siano occupati da terzi in difetto di titoli opponibili alla procedura, ovvero in difetto di titolo alcuno, nonché allorquando il debitore 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, l'esperto assumerà informazioni presso il debitore, terzo occupante, i vicini o le associazioni di



categoria, effettuando ricerche presso l'Ufficio del Registro con il nominativo ottenuto attraverso le informazioni assunte.

..o..o..o..o..o..o..

13) Alleghi, 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 richiedibili presso il Comune di residenza).

In caso di convenzioni matrimoniali particolari (non di semplice separazione dei beni), acquisisca copia delle stesse presso i competenti uffici.

..o..o..o..o..o..o..

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 lo stesso è stato trascritto in favore del coniuge assegnatario.

..o..o..o..o..o..o..

15) Precisi le caratteristiche degli impianti elettrico, idrico e termico, specificando la loro corrispondenza alla vigente normativa, ed in caso contrario i costi necessari al loro adeguamento.

..o..o..o..o..o..o..

16) Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti.

Provveda in questo caso, allo loro formazione, rispettando possibilmente la tipologia complessiva del bene come originariamente acquistato dal debitore esecutato, e comunque evitando eccessive frammentazioni dei lotti da cui può discendere una perdita di valore del compendio.

In ogni caso descriva le vie di accesso (pedonale, carrabile) ai lotti, evitando di creare lotti interclusi e redigendo apposita planimetria esplicativa.

Qualora abbia formato più lotti, l'esperto verifichi se l'impianto elettrico, idrico e termico risultino o meno in comune ai vari lotti.



Se gli impianti sono in comune, indichi le spese necessarie per la loro separazione. All'atto della descrizione dei lotti, l'esperto verifichi nuovamente le tipologie dei beni inserite nei medesimi lotti, oltre che i relativi dati catastali.

..o..o..o..o..o..o..

17) Determini il valore dell'immobile/i, con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima, considerando lo stato di conservazione dello stesso immobile/i, e come opponibili alla procedura i soli contratti di locazione muniti di data certa anteriore alla notifica del pignoramento, e se di durata ultranovennale, 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 trascrizione del pignoramento.

In questo caso l'immobile dovrà essere 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 a creditore ipotecario che abbia acquisito 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, il perito dovrà procedere al calcolo della superficie dell'immobile (previ rilievi metrici), specificando quella commerciale, il valore per metro quadrato ed il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni di 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 necessaria 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 le eventuali spese condominiali insolute.



..o.o.o.o.o.o.o..

18) Se l'immobile è pignorato solo in pro-quota verifichi:

a) L'esistenza di eventuali trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli anche sulle quote non pignorate a carico di tutti i comproprietari.

b) 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 e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari, e provvedendo agli eventuali conguagli in denaro.

c) Nel caso dei terreni, predisponga in allegato alla perizia, un ipotesi di frazionamento, e solo una volta intervenuta l'approvazione da parte dei Giudice, sentite le parti , proceda alla conseguente pratica, anche senza il consenso del proprietario, allegando i tipi frazionamento debitamente approvati dall'Ufficio competente.

d) 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'articolo 577 C.P.C.

Fornisca altresì la valutazione della sola quota, quale mera frazione del valore stimato per l'intero immobile.

..o.o.o.o.o.o.o..

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.

..o.o.o.o.o.o.o..

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

..o.o.o.o.o.o.o..

Il Giudice dà atto che le operazioni iniziano contestualmente al giuramento e proseguiranno con il necessario accesso all'immobile unitamente al custode giudiziario.



Precisa altresì che la data di primo accesso verrà comunicata all'esperto dal Custode.

..o.o.o.o.o.o.o..

Verifica documentazione ex art 567 C.p.c.

Il creditore precedente ha depositato in atti la certificazione notarile ex art. 567 c.p.c, in cui vengono presi in esame vari ambiti (storia ipotecaria, formalità pregiudizievoli, etc) relativamente agli immobili sottoposti a pignoramento.

Dalle verifiche incrociate messe in atto dallo scrivente non sono emerse criticità particolari, e pertanto si può attestare l'idoneità della documentazione.

Le sole problematiche da segnalare riguardano la nota di trascrizione del pignoramento, e più esattamente:

1) La relazione notarile segnala giustamente che il Sig. XXXXXXXXXXXX è proprietario esclusivo dell'area censita al catasto terreni del Comune di Castiglion Fibocchi, foglio 26, particella 293.

Nella nota di trascrizione del pignoramento (Trascrizione di cui al particolare 2.043/2021 – unità negoziale 2) **la particella 293 è stata pignorata per la sola quota di 1/2 della proprietà.**

Se si intende procedere alla vendita dell'intero, è necessario estendere il pignoramento alla restante quota di 1/2.

Considerato che il Sig. XXXXXXXXXXXX è deceduto in corso di procedura, considerato altresì che non risulta ancora trascritta la denuncia di successione (ammesso e non concesso che sia stata presentata), si consiglia al creditore precedente di valutare attentamente la convenienza di estendere il pignoramento, in ragion del fatto che la particella 293, ha una superficie di circa mq. 20, e come tale, non ha una particolare rilevanza economica ai fini della stima.

In alternativa, la particella 293 potrebbe essere estromessa dal pignoramento.

..o.o.o.o.o.o.o..

2) Nella nota di trascrizione del pignoramento di cui al particolare 2.043/2021, **è stato commesso un errore nell'identificazione di un immobile.**



Più esattamente, per il terreno identificato dalla particella 297 del foglio 26 (unità negoziale 1 – immobile 3) **è stato inserito correttamente il Comune Amministrativo** (Castiglion Fibocchi), **ma è stato sbagliato il Comune Catastale** (Castelfranco Piandiscò).

A parere dello scrivente, **è necessario correggere la nota di trascrizione per non creare problematiche al Delegato alla vendita nella successiva fase di cancellazione dei gravami.**

..o.o..o.o..o.o..

Aggiornamenti catastali effettuati per superare dei problemi di interclusione

La procedura NRE 22/2021 è stata riunita alla procedura NRE 272/2018 con provvedimento del Giudice del 01 Dicembre 2021.

Nella relazione peritale riguardante la procedura NRE 272/2018, **erano state segnalate delle problematiche di interclusione per il lotto 14**, formato da un locale commerciale ad uso bar identificato dalla particella 150 subalterno 3 di cui al foglio 26, situato in aderenza a quello identificato dalla particella 150 subalterno 1 di cui al foglio 26 oggetto della procedura NRE 22/2021.

Per poter superare le problematiche di interclusione del lotto 14, è stato necessario mettere in atto degli aggiornamenti catastali, scorporando due porzioni di piazzale dall'originaria consistenza della particella 150 subalterno 1.

L'aggiornamento catastale posto in essere dallo scrivente, ha comportato la soppressione dell'immobile originario (particella 150 sub.1) e la costituzione di n. 3 unità immobiliari, denominate particella 150 subalterno 4 (distributore di benzina), particella 150 subalterno 5 (area urbana di mq. 105) e particella 150 subalterno 6 (area urbana di mq. 22).

Nell'odierna relazione, una parte degli immobili oggetto della procedura riunita NRE 22/2021 verranno denominati Lotto 26 in prosecuzione di quelli già definiti nella procedura NRE 272/2018.



Un'altra parte degli immobili della procedura riunita NRE 22/2021 verranno collocati all'interno del lotto 14, rielaborandone la consistenza, e quindi anche il valore.

._o.o.o.o.o.o.o._

Attuale proprietà e localizzazione del compendio pignorato

Il compendio immobiliare sottoposto a procedura esecutiva appartiene in piena proprietà sia ad un soggetto giuridico, sia ad un soggetto fisico, e più esattamente:

1) Società XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX S.n.c.

(Partita Iva – XXXXXXXXXXXXX) con sede legale in Comune di Castiglion Fibocchi, Via XXXXXXXXXXX n. XX.

._o.o.o.o.o.o.o._

2) XXXXXXXXXXXXX, nato a Terranuova Bracciolini (AR) il XX Aprile 19XX (Codice Fiscale – XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX).

In base ai riscontri effettuati presso l'Ufficio anagrafe del Comune di Castiglion Fibocchi, *il Sig. XXXXXXXXXXXXX è deceduto in data 29 Gennaio 2022.*

Stando alle visure meccanizzate reperite dalla Conservatoria dei Registri Immobiliari (successivamente aggiornate a Luglio 2023), **non risulta ancora trascritta la denuncia di successione, e ciò fa supporre che non sia mai stata presentata la denuncia di successione da parte degli eredi e/o chiamati all'eredità.**

._o.o.o.o.o.o.o._

Nello specifico, la Società XXXXXXXXXXXXX è proprietaria di una porzione di edificio e di alcune aree scoperte destinate ad attività di vendita di carburanti, ubicate in Comune di Castiglion Fibocchi, Via Setteponti n. XXX.



Il Sig. XXXXXXXXXX risulta intestatario/proprietario di un piccolo appezzamento di terreno avente estensine di circa mq. 20, situato a confine dei beni intestati alla società.



A livello manutentivo, come meglio emergerà in sede descrittiva, gli immobili si trovano in buone condizioni generali.

L'accesso avviene transitando da viabilità pubbliche nonché da piazzale privato in cui sono ubicati tutti gli impianti al servizio del distributore di benzina.

..o.o.o.o.o.o.o..

Per un maggiore dettaglio, si rimanda *all'allagato 09 della perizia intitolato "Visura camerale della società e certificato di morte"*.

..o.o.o.o.o.o.o..

Titoli di provenienza

* Proprietà Società XXXXXXXXXX*

La proprietà si è formalizzata in virtù del seguenti titoli/atti di provenienza:

1) Atto di compravendita del 25 Febbraio 1982, rogato dal Notaio Giovan Battista Cirianni (repertorio 70.215 – raccolta 11.319), registrato ad Arezzo



in data 09 Marzo 1982 al numero 1.105 volume 953, ***trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Arezzo in data 09 Marzo 1982 al numero 2.300 di particolare.***

Si tratta di un atto di compravendita multiplo, in virtù del quale i Sigg.ri XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, ciascuno per le rispettive quote e congiuntamente per l'intero, vendevano a trasferivano immobili a vari soggetti.

Al Sig. XXXXXXXXXXXX venivano venduti alcuni appezzamento di terreno in Comune di Castiglion Fibocchi, Località Fusati, censiti alla sezione terreni, ***foglio 26, particelle 105 e 150.***

La vendita avveniva a corpo, con tutte le relative accessioni, adiacenze, pertinenze, servitù attive e passive se legalmente costituite, diritti di comunione e quant'altro inerente ed emergente dallo stato dei luoghi e dai titoli di provenienza.

Il corrispettivo di vendita veniva dichiarato in Lire 6.000.000.

Il Sig. XXXXXXXXXXXX, pur trovandosi in regime di comunione dei beni con la Sig.ra XXXXXXXXXXXX, dichiarava che i beni non rientravano nel regime della comunione in quanto destinati all'esercizio della propria attività commerciale (distributore di carburanti) e come tali, acquistati con denaro personale.

..o.o.o.o.o.o.o..

2) Atto di permuta del 29 Gennaio 1988, rogato dal Notaio Paolo Bucciarelli Ducci (repertorio 22.949), ***trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Arezzo in data 19 Febbraio 1988 al numero 1.567 di particolare.***

Con tale atto, il Comune di XXXXXXXXXXXX trasferiva in piena proprietà al Sig. XXXXXXXXXXXX, che acquistava in esclusione del regime della comunione dei beni, un appezzamento di terreno destinato a viabilità, censito al catasto terreni, al foglio 26, particella 296 (ex particella 105/B) che in seguito verrà unita alla particella 150 del foglio 26.



Contestualmente , il Sig. XXXXXXXXXXXXX trasferiva in piena proprietà al Comune di XXXXXXXXXXXXX due appezzamenti di terreno destinati a verde pubblico, censiti al catasto terreni di cui al foglio 26, particelle 294 e 295.

La permuta avveniva a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui gli immobili si trovavano, con tutte le ragioni, azioni, diritti, accessioni, adiacenze e pertinenze, comunioni, usi e servitù attive a passive inerenti gli immobili.

Il corrispettivo delle permutate veniva dichiarato in Lire 1.000.000.

..o.o.o.o.o.o.o..

3) Atto costitutivo di società in nome collettivo del 30 Settembre 1993, rogato dal Notaio Fabio Milloni (repertorio 64.454 – raccolta 15.138), **trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Arezzo in data 23 Novembre 1993 al numero 10.298 di particolare.**

Con tale atto, i Sigg.ri XXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXX, costituivano la società XXXXXXXXXXX di XXXXXXXXXXX XXXXXXXXXX S.n.c. con sede in Castiglion Fibocchi, Via XXXXXXXX n. XX.

All'interno della società confluivano vari immobili, tra cui i terreni con soprastante edificio destinato a distributore di carburanti e bar, censiti al catasto fabbricati e terreni di Castiglion Fibocchi, di cui al **foglio 26, particelle 150, 331 e 292.**

AI fini fiscali, il valore del conferimento immobiliare veniva dichiarato in Lire 250.000.000.

..o.o.o.o.o.o.o..

4) Atto di compravendita del 05 Febbraio 1998, rogato dal Notaio Paolo Bucciarelli Ducci (repertorio 42.990), **trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Arezzo in data 16 Febbraio 1998 al numero 1.489 di particolare.**

Con tale atto, il Comune di XXXXXXXXXXX vendeva a trasferiva alla Società XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX Snc, due appezzamenti di terreno, censiti al **foglio 26, ed identificati dalle particelle 297 e 298.**



La vendita avveniva a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui gli immobili si trovavano, con le ragioni, azioni, diritti, accessioni, adiacenze e pertinenze, dipendenze, comunioni, usi, servitù attive a passive.

Il corrispettivo di vendita veniva dichiarato in Lire 1.480.000.

..o.o.o.o.o.o.o..

*** Proprietà XXXXXXXXXXXXXXXX***

La proprietà si è formalizzata in virtù dei seguenti titoli/atti di provenienza:

Atto di compravendita del 25 Febbraio 1982, rogato dal Notaio Giovan Battista Cirianni (repertorio 70.215 – raccolta 11.319), registrato ad Arezzo in data 09 Marzo 1982 al numero 1.105 volume 953, ***trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Arezzo in data 09 Marzo 1982 al numero 2.300 di particolare.***

Si tratta di un atto di compravendita multiplo, in virtù del quale i Sigg.ri XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, ciascuno per le rispettive quote e congiuntamente per l'intero, vendevano a trasferivano immobili a vari soggetti.

Al Sig. XXXXXXXXXXXXXXXX venivano venduti alcuni appezzamento di terreno in Comune di Castiglion Fibocchi, Località Fusati, censiti alla sezione terreni, ***foglio 26, particelle 105 e 150.***

La vendita avveniva a corpo, con tutte le relative accessioni, adiacenze, pertinenze, servitù attive e passive se legalmente costituite, diritti di comunione e quant'altro inerente ed emergente dallo stato dei luoghi e dai titoli di provenienza.

Il corrispettivo di vendita veniva dichiarato in Lire 6.000.000.

Il Sig. XXXXXXXXXXXXXXXX, pur trovandosi in regime di comunione dei beni con la Sig.ra XXXXXXXXXXXXXXXX, dichiarava che i beni non rientravano nel regime della comunione in quanto destinati all'esercizio della propria attività commerciale (distributore di carburanti) e come tali acquistati con denaro personale.

..o.o.o.o.o.o.o..



NB- Successivi aggiornamenti catastali e frazionamenti modificheranno la consistenza della particella 105.

La particella **293** deriva proprio dalla particella 105 in virtù di Tipo Frazionamento n. 585 del 24 Novembre 1986.

La particella 293 non confluirà nella Società
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXo Snc costituita in data
30/09/1993, restando pertanto di esclusiva proprietà del Sig.
XXXXXXXXXXXXXX.

..o.o.o.o.o.o.o.

Per un maggiore dettaglio, si rimanda all'allegato 04 della perizia, intitolato
"titoli di provenienza".

..o.o.o.o.o.o.o.

Iscrizioni e Trascrizioni pregiudizievoli

Sulla base della certificazione Notarile prodotta dal creditore precedente, nonché sulla base delle verifiche eseguite dallo scrivente presso i registri di pubblicità immobiliare di Arezzo , si evidenziano i seguenti gravami pregiudizievoli:

*** Formalità a nome di Società XXXXXXXXX ***

01) Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo, nascente da atto del 29 Giugno 1995 a rogito Notaio Fabio Milloni (repertorio 68.357), iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Arezzo in data 15 Luglio 1995 con il numero **1.458 di particolare**.

L'iscrizione ipotecaria per complessive Lire 500.000.000 (di cui Lire 250.000.000 per la sola quota capitale) è stata accesa a favore della XXXXXXXXXX S.p.a. ed è contro la XXXXXXXXXX XXXXXXXXXX XXXXXX Snc.

Gli immobili oggetto di ipoteca sono:

- Terreno ed il soprastante fabbricato in Castiglion Fibocchi, di cui al foglio 26, particella 150.

..o.o.o.o.o.o.o.



02) Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario,

nascente da atto del 18 Settembre 1997 a rogito Notaio Andrea Martini (repertorio 5534), iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Arezzo in data 25 Settembre 1997 con il numero **1.967 di particolare.**

L'iscrizione ipotecaria per complessive Lire 2.000.000.000 (di cui Lire 1.000.000.000 per la sola quota capitale) è stata accesa a favore della XXXXXXXXXXXX S.p.a. ed è contro la Società XXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXX.

Tra gli immobili oggetto di ipoteca vi è anche il terreno ed il soprastante fabbricato in Castiglion Fibocchi, di cui al foglio 26, particella 150.

Segue restrizione beni con annotazione n. 935 del 10 Maggio 2002.

._o.o.o.o.o.o.o._

03) Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario,

nascente da atto del 15 Marzo 2002 a rogito Notaio Andrea Martini (repertorio 65.273), iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Arezzo in data 25 Luglio 2003 con il numero **2.857 di particolare.**

L'iscrizione ipotecaria per complessivi Euro 1.000.000,00 (di cui Euro 500.000,00 per la sola quota capitale) è stata accesa a favore di XXXXXXXXXXXX ed è contro la Società XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

Tra gli immobili oggetto di ipoteca vi sono anche :

- Terreni ed il soprastante fabbricato in Castiglion Fibocchi, di cui al foglio 26, particella 150 e particella 311.
- Terreni in Castiglion Fibocchi, di cui al foglio 26, particelle 297 e 298.

._o.o.o.o.o.o.o._

04) Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di credito,

nascente da atto del 23 Novembre 2009 a rogito Notaio Alessandro Baldesi (repertorio 17.222 - raccolta 6335), iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Arezzo in data 25 Novembre 2009 con il numero **3.860 di particolare.**



L'iscrizione ipotecaria per complessivi Euro 1.900.000,00 (di cui Euro 950.000,00 per la sola quota capitale) è stata accesa a favore di XXXXXXXXXXXXX, ed è contro XXXXXXXXXXXXX quale terzo datore d ipoteca, XXXXXXXXXXXXX quale terzo datore di ipoteca e Società XXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXX Snc quale debitore ipotecario.

Gli immobili oggetto di ipoteca sono:

- Distributore di carburanti in Comune di Castiglion Fibocchi, foglio 26, particella 150 subalterno 1.
- Locale commerciale (bar) in Comune di Castiglion Fibocchi, foglio 26, particella 150 subalterno 2
- Vari terreni in Comune di Castiglion Fibocchi, foglio 26, particelle 293, 297 298 e 311.

..o.o.o.o.o.o.o.o..

05) Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Arezzo in data 22 Dicembre 2017 con repertorio 1808 , iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Arezzo in data 07 Febbraio 2018 con il numero **230 di particolare.**

L'iscrizione ipotecaria per complessivi Euro 100.000,00 (di cui Euro 55.380,00 per capitale ed il resto per interessi) è stata accesa a favore di XXXXXXXXXXX ed è contro XXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXX Snc.

Nell'iscrizione ipotecaria sono indicati i seguenti immobili:

Unità Negoziale 03

- Compendio fabbricativo in Comune di Castiglion Fibocchi, di cui al foglio 26, particella 311, particella 150 subalterno 01, particella 150 subalterno 03.

..o.o.o.o.o.o.o.o..

06) Verbale di pignoramento immobili. emesso dall'Ufficiale Giudiziario di Arezzo repertorio 279/2021 del 05 Febbraio 2021, trascritto presso la



Conservatoria dei Registri Immobiliari di Arezzo in data 22 Febbraio 2021 al numero **2.043 di particolare**.

Il pignoramento immobiliare è stato promosso da XXXXXXXXXXXX. ed è contro XXXXXXXXXXXXXX nonché contro la Società XXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXX Snc.

Gli immobili assoggettati a pignoramento sono:

Unità Negoziale 01

- Fabbricato ad uso distributore in Comune di Castiglion Fibocchi, di cui al foglio 26, particella 150 subalterno 1.
- Area urbana in Comune di Castiglion Fibocchi, di cui al foglio 26, particella 331.
- Terreni in Comune di Castiglion Fibocchi, di cui al foglio 26, particelle 297 e 298.

Unità Negoziale 02

- Terreno in Comune di Castiglion Fibocchi, di cui al foglio 26, particella 293.

NB- Il pignoramento è limitato alla sola quota di 1/2.

._o.o.o.o.o.o.o.o._

*** Formalità a nome di XXXXXXXXXXXXXXXX ***

01) Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo, nascente da atto del 10 Settembre 1990 a rogito Notaio Giovan Battista Cirianni (repertorio 106.133), iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Arezzo in data 21 Settembre 1990 con il numero **1.968 di particolare**.

L'iscrizione ipotecaria per complessive Lire 476.000.000 (di cui Lire 226.000.000 per la sola quota capitale) è stata accesa a favore della XXXXXXXXXXXXXXXX S.p.a. ed è contro XXXXXXXXXXXXXXXX.

Gli immobili oggetto di ipoteca sono il terreno ed il soprastante fabbricato in Castiglion Fibocchi, di cui al foglio 26, particella 150.

Segue restrizione beni con annotazione n. 2.137 del 05 Novembre 1996.

._o.o.o.o.o.o.o.o._

02) Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario, nascente da atto del 18 Settembre 1997 a rogito Notaio Andrea Martini (repertorio



5534), iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Arezzo in data 25 Settembre 1997 con il numero **1.967 di particolare.**

L'iscrizione ipotecaria per complessive Lire 2.000.000.000 (di cui Lire 1.000.000.000 per la sola quota capitale) è stata accesa a favore della Cassa di Risparmio di Firenze S.p.a. ed è contro la Società XXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXXXXX.

Tra gli immobili oggetto di ipoteca vi è anche il terreno ed il soprastante fabbricato in Castiglion Fibocchi, di cui al foglio 26, particella 150.

Segue restrizione beni con annotazione n. 935 del 10 Maggio 2002.

..o.o.o.o.o.o.o.o..

03) Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di credito, nascente da atto del 23 Novembre 2009 a rogito Notaio Alessandro Baldesi (repertorio 17.222 - raccolta 6335), iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Arezzo in data 25 Novembre 2009 con il numero **3.860 di particolare.**

L'iscrizione ipotecaria per complessivi Euro 1.900.000,00 (di cui Euro 950.000,00 per la sola quota capitale) è stata accesa a favore di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, ed è contro XXXXXXXXXXXXXXXX quale terzo datore di ipoteca, XXXXXXXXXXXX quale terzo datore di ipoteca e Società XXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXX Snc quale debitore ipotecario.

Gli immobili oggetto di ipoteca sono:

- Distributore di carburanti in Comune di Castiglion Fibocchi, foglio 26, particella 150 subalterno 1.
- Locale commerciale (bar) in Comune di Castiglion Fibocchi, foglio 26, particella 150 subalterno 2
- Vari terreni in Comune di Castiglion Fibocchi, foglio 26, particelle 293, 297 298 e 311.

..o.o.o.o.o.o.o.o..



04) Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Arezzo in data 22 Dicembre 2017 con repertorio 1808 , iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Arezzo in data 07 Febbraio 2018 con il numero **230 di particolare.**

L'iscrizione ipotecaria per complessivi Euro 100.000,00 (di cui Euro 55.380,00 per capitale ed il resto per interessi) è stata accesa a favore di XXXXXXXXXXXX ed è contro XXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXXXXX e Società XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX Snc.

Nell'iscrizione ipotecaria sono indicati i seguenti immobili:

Unità Negoziale 03

- Compendio fabbricativo in Comune di Castiglion Fibocchi, di cui al foglio 26, particella 311, particella 150 subalterno 01, particella 150 subalterno 03.

..o.o.o.o.o.o.o.o.

05) Verbale di pignoramento immobili, emesso dall'Ufficiale Giudiziario di Arezzo repertorio 279/2021 del 05 Febbraio 2021, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Arezzo in data 22 Febbraio 2021 al numero **2.043 di particolare.**

Il pignoramento immobiliare è stato promosso da XXXXXXXXXXXXXXXX. ed è contro XXXXXXXXXXXXXXXX nonché contro la Società XXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXX Snc.

Gli immobili assoggettati a pignoramento sono:

Unità Negoziale 02

- Terreno in Comune di Castiglion Fibocchi, di cui al foglio 26, particella 293.

NB- Il pignoramento è limitato alla sola quota di 1/2.

..o.o.o.o.o.o.o.o.

Per un maggiore dettaglio, si rimanda **all'allegato 05 della perizia intitolato "Visure della CC.RR.II. con note pregiudizievoli"**.

..o.o.o.o.o.o.o.o.



Contratto di locazione

Nella relazione di primo accesso depositata dall'IVG nel mese di Luglio 2021, veniva segnalato un contratto di affitto di azienda a favore della società XXXXXXXXXXXX, sottoscritto in data 25 Ottobre 2017, ed avente durata di cinque (5) anni con decorrenza dalla data di sottoscrizione.

In contratto sarebbe risultato rinnovabile alla prima scadenza.

Il Custode segnalava altresì che non vi erano prove dell'avvenuta registrazione del contratto, chiedendo al Giudice che tale verifica fosse demandata all'esperto estimatore da nominare in sostituzione di quello rinunciario (si veda verbale di udienza del 01 Dicembre 2021).

Nel verbale di primo accesso è inoltre segnalato che:

"....Il debitore, in occasione del sopralluogo, ha consegnato allo scrivente Custode copia del verbale di udienza del 14/03/2018 Tribunale di Arezzo – sezione esecuzioni immobiliari – n. 227/2018 RE dal quale emerge l'assegnazione in favore del creditore procedente della somma di cui il terzo pignorato (XXXXXXXXXXXXXXXX) si è dichiarato debitore a titolo di canone di affitto nei confronti dell'esecutato pari ad Euro 833,33 (al netto iva) mensili, sino alla concorrenza del credito ammontante ad Euro 55.292,27 vantato dal creditore procedente come da atto di precetto notificato, oltre interessi come da domanda dal dovuto al saldo, oltre spese legali della presente procedura esecutiva che si liquidano in euro/per rimborso spese vive sin qui sostenute ed Euro 2.945,00 per compenso professionale, oltre spese generali C.A.P. ed I.V.A. come per Legge, oltre imposta di registro sul presente atto (se dovuta) e spese successive occorrente.

Stante quanto sopra, in attesa di ulteriori verifiche anche da parte del CTU e laddove la S.V. Ill.ma non ritenga che i canoni debbano essere in ogni caso acquisiti dalla procedura esecutiva immobiliare, lo scrivente Custode non procederà con ulteriori richieste nei confronti della conduttrice, società



XXXXXXXXXX, sino alla concorrenza delle somme assegnate nell'ambito della procedura di espropriazione presso terzi. ”

..o.o.o.o.o.o.o.

A seguito delle verifiche attuate dallo scrivente, ***si può attestare che il contratto di affitto menzionato dall'IVG risulta regolarmente registrato ad Arezzo in data 31 Ottobre 2017 al numero 10.981 serie 1T*** (tali riferimenti sono stati inviati anche all'IVG tramite mail del 11/08/2022).

Con il contratto del 25/10/2017, la Società XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX Snc ha concesso il locazione alla Società XXXXXXXXXXXXX, l'immobile destinato a distributore di carburanti (impianto P.V. 40686), censito al catasto fabbricati di Castiglion Fibocchi, al foglio26, particella 150 subalterno 1.

La durata del contratto è stata stabilita per un periodo di cinque (5) anni con decorrenza dal 25/10/2017 e quindi con prima scadenza il 24/10/2022, salvo rinnovo tacito.

Il corrispettivo annuale di affitto è stato concordato in Euro 10.000,00 oltre Iva nella misura di Legge.

Il corrispettivo di affitto, per quella che è la consistenza dell'immobile risulta sostanzialmente congruo.

Infine, **il contratto di affitto è opponibile alla procedura.**

..o.o.o.o.o.o.o.

Per un maggiore dettaglio, si rimanda **all'allegato 08 della perizia intitolato "Contratto di locazione con Petrol Cast e visura camerale".**

..o.o.o.o.o.o.o.

Identificativi catastali degli immobili

*** Proprietà Società XXXXXXXXXXXX Snc***

Il compendio sottostante è giustamente intestato alla società:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX S.N.C., con sede in Castiglion Fibocchi, (Partita Iva – XXXXXXXXXXXXX) per il diritto di **piena proprietà.**



ed è così identificato e censito:

01) Distributore di benzina - Censito alla *sezione fabbricati del Comune di Castiglion Fibocchi, foglio 26, particella 150, subalterno 04 (ex sub 1)*, categoria E/3, rendita catastale provvisoria Euro 2.555,16.

L'immobile è stato costituito a seguito di frazionamento dell'originaria particella 150 subalterno 1 con denuncia di variazione protocollo AR0041488 del 04 Luglio 2023.

In concomitanza della denuncia di variazione è stata presentata la nuova planimetria catastale identificativa.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

02) Area urbana - Censita alla *sezione fabbricati del Comune di Castiglion Fibocchi, foglio 26, particella 150, subalterno 05 (ex subalterno 1)* in categoria F/1, consistenza mq. 105.

Trattandosi di area urbana, la stessa è priva di rendita catastale e di planimetria identificativa.

L'area urbana deriva dall'originaria particella 150 subalterno 1, che è stata frazionata con denuncia di variazione protocollo AR0041488 del 04 Luglio 2023.

La consistenza e la giacitura dell'area urbana costituita, si ricavano dall'elaborato planimetrico dimostrativo dei subalterni presentato in concomitanza della denuncia di variazione protocollo AR0041488.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

03) Area urbana - Censita alla *sezione fabbricati del Comune di Castiglion Fibocchi, foglio 26, particella 150, subalterno 06 (ex subalterno 1)* in categoria F/1, consistenza mq. 22.

Trattandosi di area urbana, la stessa è priva di rendita catastale e di planimetria identificativa.

L'area urbana deriva dall'originaria particella 150 subalterno 1, che è stata frazionata con denuncia di variazione protocollo AR0041488 del 04 Luglio 2023.



La consistenza e la giacitura dell'area urbana costituita, si ricavano dall'elaborato planimetrico dimostrativo dei subalterni presentato in concomitanza della denuncia di variazione protocollo AR0041488.

._o.o.o.o.o.o.o.o._

04) Porzione di resede - Censita alla *sezione terreni del Comune di Castiglion Fibocchi, foglio 26, particella 297*, classificata come relitto stradale, consistenza mq. 100.

._o.o.o.o.o.o.o.o._

05) Porzione di resede - Censita alla *sezione terreni del Comune di Castiglion Fibocchi, foglio 26, particella 298*, classificata come relitto stradale, consistenza mq. 440.

._o.o.o.o.o.o.o.o._

06) Area urbana - Censita alla *sezione fabbricati del Comune di Castiglion Fibocchi, foglio 26, particella 331*, in categoria F/1, consistenza mq. 687.

Trattandosi di area urbana, la stessa è priva di rendita catastale ma è dotata di planimetria identificativa presentata in concomitanza della denuncia di variazione n. 22.774 del 19 Giugno 1996.

._o.o.o.o.o.o.o.o._

*** Proprietà XXXXXXXXXXXX***

Il compendio sottostante è giustamente intestato al Sig.:

XXXXXXXXXXXXXXXX nato a Terranuova Bracciolini (AR) il XX Aprile 19XX, (Codice Fiscale – XXXXXXXXXXXXXXX) per il diritto di **piena proprietà**, ed è così identificato e censito:

07) Porzione di resede - Censito alla *sezione terreni del Comune di Castiglion Fibocchi, foglio 26, particella 293*, classificato come pascolo arborato, classe unica, consistenza mq. 20, reddito dominicale Euro 0,01, reddito agrario Euro 0,01.

._o.o.o.o.o.o.o.o._



Per un maggiore dettaglio, si rimanda *all'allegato 03 della perizia intitolato "fascicolo catastale"*.

_o_o_o_o_o_o_o_o_o_o_

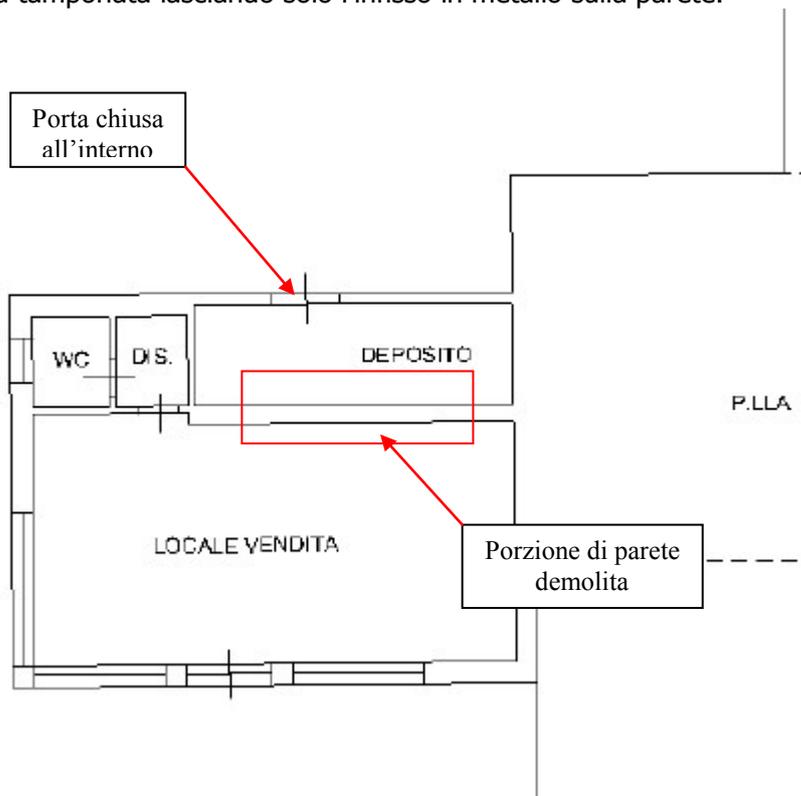
Verifica della conformità catastale

In occasione del primo sopralluogo effettuato con il Custode, è stata verificata la conformazione dell'immobile rispetto all'ultima planimetria catastale in atti.

Il raffronto ha subito evidenziato delle difformità sia interne che esterne.

Internamente era stata demolita una porzione di parete che delimitava il locale commerciale dal limitrofo locale di deposito (come da schema seguente).

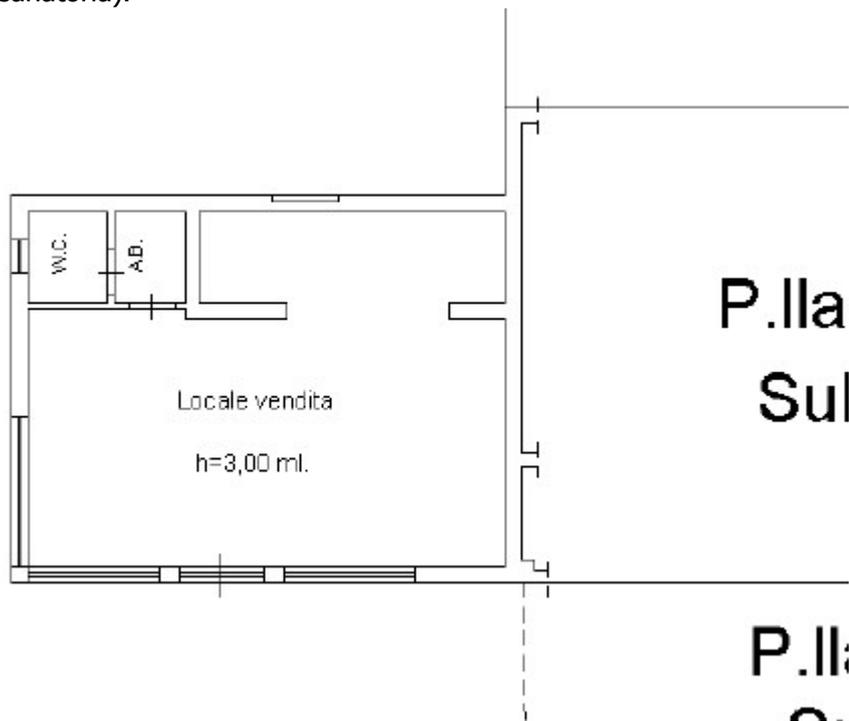
Infine, la porta che consentiva di accedere al locale deposito dal piazzale esterno era stata tamponata lasciando solo l'infisso in metallo sulla parete.



Sempre all'esterno, come meglio si evince dal corredo fotografico acquisito dallo scrivente in occasioni dei vari sopralluoghi, sono state posizionate, appoggiandole al suolo, delle piccole strutture prefabbricate utilizzate come depositi, che fungono da supporto ad una struttura ombreggiante (amovibile) dotata di copertura impermeabile.



Dovendo dare corso a degli indifferibili aggiornamenti catastali per eliminare alcune problematiche di interclusione relative al lotto adiacente (lotto 14), **è stata presentata la nuova planimetria catastale aggiornata, che corrisponde perfettamente allo stato dei luoghi** (la planimetria catastale non regolarizza opere difformi a livello edilizio per le quali dovrà essere presentata un apposita pratica di sanatoria).



*** RAPPRESENTAZIONE CATASTALE AGGIORNATA ***

Nella nuova planimetria catastale aggiornata, non sono state volutamente inserite le strutture prefabbricate esterne e la struttura ombreggiante sulla copertura, in quanto sono facilmente smontabili ed allontanabili dai luoghi.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

Inquadramento urbanistico dei terreni

In base al Certificato di Destinazione Urbanistica protocollo n. 4788 del 04 Agosto 2022 rilasciato dal Comune di Castiglion Fibocchi, vi è il seguente inquadramento riferito al vigente regolamento urbanistico approvato ai sensi della Legge Regionale n. 65/2014 (art. 231) con deliberazione del Consiglio Comunale n. 8 del



31 Marzo 2015, successivamente prorogato fino al 31 Dicembre 2023 in virtù di Legge Regionale n. 47/2022, pubblicata nel BURT n. 65 del 30 Dicembre 2022:

La particella 331 del foglio 26 ricadono in parte in:

Zone territoriali omogenee – D.M. 1444/1968 – D - Zone destinate ad insediamenti industriali, artigianali e commerciali.

Sistemi, sottosistemi e ambiti – P2 - aree produttive a carattere artigianale e misto.

Destinazioni d'uso esclusive – Mc – impianti di distribuzione carburanti.

In parte in:

Zone territoriali omogenee – D.M. 1444/1968 – D - Zone destinate ad insediamenti industriali, artigianali e commerciali.

Sistemi, sottosistemi e ambiti – V3 – corridoi e connessioni fluviali

_o_o_o_o_o_o_o_o_

Le particelle 150 e 297 del foglio 26 ricadono in parte in:

Zone territoriali omogenee – D.M. 1444/1968 – D - Zone destinate ad insediamenti industriali, artigianali e commerciali.

Sistemi, sottosistemi e ambiti – P2 - aree produttive a carattere artigianale e misto.

Destinazioni d'uso esclusive – Mc – impianti di distribuzione carburanti.

In parte in:

Zone territoriali omogenee – D.M. 1444/1968 – D - Zone destinate ad insediamenti industriali, artigianali e commerciali.

Sistemi, sottosistemi e ambiti – P2 - aree produttive a carattere artigianale e misto.

Destinazioni d'uso esclusive – Vpr – verde privato.

_o_o_o_o_o_o_o_o_



Le particelle 293 e 298 del foglio 26 ricadono interamente in:

Zone territoriali omogenee – D.M. 1444/1968 – D - Zone destinate ad insediamenti industriali, artigianali e commerciali.

Sistemi, sottosistemi e ambiti – P2 - aree produttive a carattere artigianale e misto.

Destinazioni d'uso esclusive – Mc – impianti di distribuzione carburanti.

._o.o.o.o.o.o.o._

Per un maggiore dettaglio, si rimanda **all'allegato 07 della perizia intitolato "Certificato di destinazione urbanistica".**

._o.o.o.o.o.o.o._

Precedenti edilizi degli immobili

Le ricerche effettuate a più riprese presso l'archivio edilizia del Comune di Castiglioni Fibocchi, hanno messo in evidenza i seguenti titoli autorizzativi:

01) Pratica 290/1986 intestata a XXXXXXXXXXXXXXXX.

Si tratta di istanza edilizia finalizzata al rilascio del titolo autorizzativo per realizzazione di impianto di distribuzione di carburanti, officina e chiosco da edificarsi sul terreno identificato dalla particella 150 del foglio 26.

L'istanza, ha completato il suo iter amministrativo e si è formalizzata con il rilascio della Concessione Edilizia n. 290 del 31 Luglio 1986.

._o.o.o.o.o.o.o._

02) Pratica 524/1989 del 17 marzo 1989 intestata a XXXXXXXXXXXXXXXX.

Si tratta di istanza volta ad ottenere il rinnovo della Concessione Edilizia n. 290/86 (in procinto di scadere) nonché per apportare delle piccole modifiche all'impianto di distribuzione di carburanti e alle relative pertinenze accessorie.

L'istanza, ha completato il suo iter amministrativo e si è formalizzata con il rilascio della Concessione Edilizia n. 524 del 11 Aprile 1989.

._o.o.o.o.o.o.o._



03) Pratica 525/1989 del 17 marzo 1989 intestata a XXXXXXXXXXXXXXX.

Si tratta di istanza per apportate modifiche alla viabilità di accesso del nuovo compendio destinato alla vendita di carburante, già autorizzato da Licenza Edilizia n.290/1986.

All'istanza non ha fatto seguito alcun provvedimento autorizzativo da parte del Comune di Castiglion Fibocchi.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

04) Pratica 597/1989 del 06 Settembre 1989 intestata a XXXXXXXXXXXXXXX.

Si tratta di richiesta di parere apportate modifiche all'impianto di distribuzione dei carburanti in Via Setteponti.

All'istanza non ha fatto seguito alcun provvedimento da parte del Comune di Castiglion Fibocchi.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

05) Pratica 640/1989 del 27 Novembre 1989 intestata a XXXXXXXXXXXXXXX.

Si tratta di istanza finalizzata ad ottenere il titolo autorizzativo per apportate modifiche interne ed esterne alla stazione di servizio per carburanti e all'adiacente bar, già autorizzati dalle Licenze Edilizie n. 290/86 e n. 524/89.

L'istanza, ha completato il suo iter amministrativo e si è formalizzata con il rilascio della Concessione Edilizia n. 640 del 15 Dicembre 1989.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

06) Pratica 604/1989 del 08 Luglio 1989 intestata a XXXXXXXXXXXXXXX.

Si tratta di istanza finalizzata ad ottenere il titolo autorizzativo per realizzare un pozzo a servizio dell'impianto di distribuzione di carburanti.

L'istanza, ha completato il suo iter amministrativo e si è formalizzata con il rilascio della Concessione Edilizia n. 604 del 27 Settembre 1989.

_o_o_o_o_o_o_o_o_



**07) Pratica 10.028/1999 del 16 Novembre 1999 intestata alla Società
XXXXXXXXXX Snc.**

Si tratta di denuncia di inizio attività finalizzata ad interventi di manutenzione e di revisione/modifica degli impianti tecnologici della porzione immobiliare destinata a distributore di carburanti.

Trattandosi di istanza asseverata da tecnico abilitato, non è stato rilasciato alcun provvedimento autorizzativo da parte del Comune di Castiglion Fibocchi.

_o_o_o_o_o_o_o_o_o_o_

**08) Pratica 5.093/2000 del 15 Giugno 2000 intestata alla Società
XXXXXXXXXXXX Snc.**

Si tratta di denuncia di inizio attività ai sensi e per gli effetti della Legge Regionale n. 52/99 finalizzata ad interventi di rinterro e scavo per manutenzione e di revisione degli impianti tecnologici della porzione immobiliare destinata a distributore di carburanti.

Trattandosi di istanza asseverata da tecnico abilitato, non è stato rilasciato alcun provvedimento autorizzativo da parte del Comune di Castiglion Fibocchi.

_o_o_o_o_o_o_o_o_o_o_

**09) Pratica 26/2009 del 22 Luglio 2009 intestata alla Società
XXXXXXXXXXXXXXXXXX Spa.**

Si tratta di denuncia di inizio attività ai sensi e per gli effetti della Legge Regionale n. 01/2005 finalizzata ad interventi di verniciatura e di variazioni dei colori sociali con modifica delle insegne pubblicitarie in corrispondenza della porzione immobiliare destinata a distributore di carburanti.

Trattandosi di istanza asseverata da tecnico abilitato, non è stato rilasciato alcun provvedimento autorizzativo da parte del Comune di Castiglion Fibocchi.

_o_o_o_o_o_o_o_o_o_o_

Per un maggiore dettaglio, si rimanda **all'allegato 06 della perizia intitolato
"fascicolo edilizio"**.



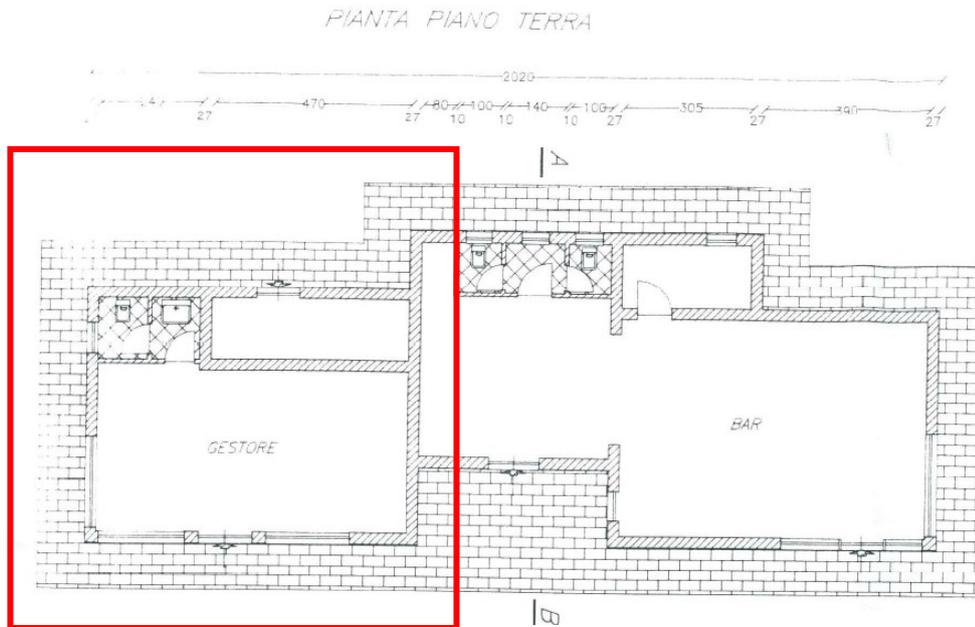
_o_o_o_o_o_o_o_o_o_

Verifica della conformità edilizia

Sulla base dei titoli edilizi reperiti presso gli archivi del Comune di Castiglion Fibocchi, si può attestare quanto segue.

A) La conformazione interna dell'immobile originariamente identificato dalla particella 150 subalterno 1 (ora particella 150 subalterno 4), **è difforme rispetto allo stato legittimato della concessione edilizia n. 640/89.**

In particolare, l'unità immobiliare autorizzata era dotata di un locale principale destinato alla vendita per il distributore, di un bagno di servizio con relativo antibagno e di un locale accessorio raggiungibile dall'esterno, ad uso deposito.



Il locale ad uso deposito, mediante demolizione parziale della parete divisoria interna, è stato inglobato nella consistenza del vano principale

La porta con cui si accedeva dal piazzale esterno è stata tamponata internamente, lasciando solo l'infisso metallico sulla facciata esterna.

_o_o_o_o_o_o_o_o_o_

Le suddette difformità, previa sanatoria strutturale da depositare all'Ufficio del Genio Civile, potranno essere regolarizzate ai sensi e per gli effetti dell'articolo 209 della Legge Regionale n. 65/2014 e ss.mm.ii. con il pagamento di sanzione

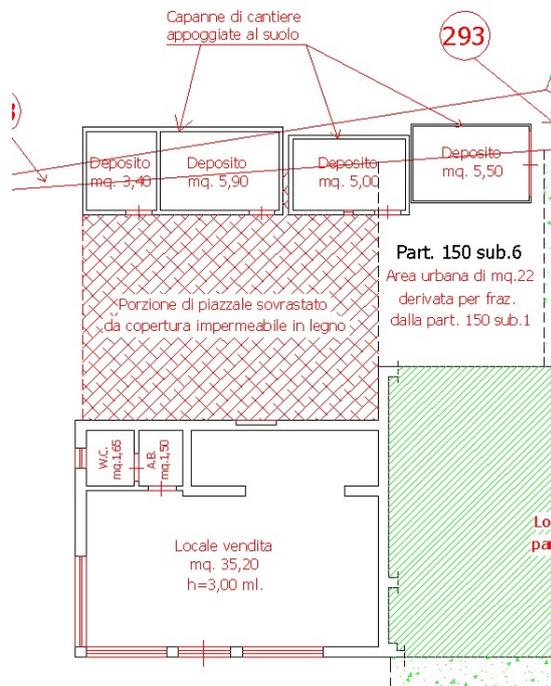


amministrativa minima pari ad Euro 1.000,00 oltre diritti di segreteria e spese tecniche per l'approntamento delle varie pratiche.

In relazione ai predetti abusi e agli adempimenti correlati (pratica edilizia e pratica strutturale), viene considerato una spesa complessiva tra sanzioni ed oneri tecnici pari ad Euro 4.500,00 oltre iva ed imposte accessorie.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

B) Nel resede esterno, sono presenti tre piccole strutture prefabbricate (capanne da cantiere) che vengono utilizzare come ripostigli e locali di deposito ad uso dell'attività di distributore di carburanti.



I suddetti manufatti, che in parte sconfinano su altra proprietà adiacente, fungono da base di appoggio per una copertura ombreggiante in legno dotata di telo impermeabile, ancorata alla copertura asservita alla porzione di fabbricato destinata a rivendita del distributore (si veda foto 11 dell'allegato 1).

Tenuto conto che i manufatti prefabbricati hanno una scarsa rilevanza in ambito estimativo, considerato altresì che la struttura ombreggiante è difficilmente sanabile e comunque andrebbe necessariamente adeguata in ambito strutturale con costi abbastanza rilevanti, è preferibile ripristinare lo stato originario dei



luoghi, quindi procedendo con lo smontaggio e l'allontanamento dei manufatti non legittimati e/o autorizzati.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

Stato di occupazione degli immobili

Il compendio immobiliare sottoposto a pignoramento, **è assoggettato a contratto di affitto di azienda a favore della Società XXXXXXXX Srl.**

La locazione ha avuto inizio con un durata quinquennale, con decorrenza dal 25 Ottobre 2017 e prima scadenza naturale il 24 Ottobre 2022.

Dopo tale data, il contratto si rinnova tacitamente di anno per anno, salvo disdetta da comunicare almeno sei mesi prima.

In base a quanto è stato segnalato dal Custode nella relazione di primo accesso, si presume che già alla prima scadenza del 24 Ottobre 2022, vi sia stato il rinnovo tacito a favore della Società Petrol Cast Srl fino alla data del 24 Ottobre 2023.

Il contratto interessa la porzione immobiliare censita al catasto fabbricati di Castiglion Fibocchi, di cui al foglio 26, particella 150, subalterni 4, 5 e 6 (ex subalterno 1).

Per converso, le aree identificate dalle particelle 293, 297, 298 e 331 del foglio 26 non sono assoggettate a contratto di affitto di azienda, e pertanto devono considerarsi libere.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

Caratteristiche degli impianti

In base a quanto è stato accertato in occasione dei vari sopralluoghi, si può attestare quanto segue.

La porzione immobiliare asservita al distributore e destinata alla vendita ha degli impianti tecnologici minimali.

L'impianto di riscaldamento è rappresentato da una stufa a pellet con condotto fumario in acciaio parzialmente collocato all'interno dei locali.



La parte terminale della canna fumaria si sviappa all'esterno sulla parete, ed i fumi vengono evacuati al di sopra della copertura a lastrico.

L'impianto elettrico, in minima parte è del tipo sottotraccia, sviluppandosi quasi completamente sulle pareti interne in apposite canalette in plastica a vista.

E' presente l'impianto di allarme, l'impianto di videosorveglianza e l'impianto di condizionamento.

L'approvvigionamento idrico avviene sia dalla linea di acquedotto comunale, sia da un pozzo privato ubicato nel piazzale pertinenziale.

Sul piazzale pertinenziale, vi è la piazzola e la tettoia con sottostanti pompe per l'erogazione del carburante, oltre ad impianto per autolavaggio con relativo vano tecnico collocato un una struttura prefabbricata.

In base alla documentazione reperita all'interno delle pratiche edilizie, sono installati dei serbatoi interrati, di cui tre per lo stoccaggio della benzina (per un totale di 27 mc.) e due per lo stoccaggio del gasolio (per un totale di 20 mc), oltre a piccolo deposito per olio lubrificante (totale 2,3 mc).

A vista, gli impianti sono funzionanti ed appaiono in buone condizioni manutentive generali.

_o_o_o_o_o_o_o_o_o_

Ai sensi dell'articolo 6, comma 1 bis, lettera c) del D.Lgs. 192/2005 e ss.mm.ii. nonché delle Leggi Regionali in materia di impianti, ***in caso di trasferimento immobiliare, sarebbe obbligatorio predisporre (ove necessario) la relativa certificazione energetica (APE).***

Per le procedure di espropriazione coattiva, a seguito di approfondimenti da parte del Consiglio Nazionale del Notariato sulla scorta delle recenti modifiche al D.Lgs. 192/2005 di cui al D.L. 4 Giugno 2013 n. 63, convertito con Legge 03 Agosto 2013 n. 90 e di cui al D.L. 23 Dicembre 2013 n. 145 convertito in Legge 21 Febbraio 2014 n. 9, ***non sussiste più l'obbligo di predisporre l'Attestato di Prestazione Energetica (APE).***



Tale aspetto è stato recepito dal Tribunale di Arezzo.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

Sintetica descrizione degli immobili

Gli immobili sottoposti a pignoramento, si collocano tutti in prossimità dell'abitato del Comune di Castiglion Fibocchi, e sono facilmente raggiungibili da ogni direzione transitando per la Via Setteponti oltre che su resedi privati.

Il compendio fabbricativo catastalmente identificato dalla particella 150 sub.4 (ex sub. 1) , è una porzione immobiliare di ridotte dimensioni che si sviluppa su un unico livello fuori terra.

Ha una destinazione commerciale, e specificatamente, è adibita ad attività di vendita di carburanti e olio per motori (distributore).

Come meglio si evince dall'elaborato grafico di riferimento e dal corredo fotografico, l'unità immobiliare si compone di un ambiente principale, corredato di antibagno e bagno esclusivo.

Il tutto per una superficie utile calpestabile pari a circa mq. 38,00 ed altezza interna di ml. 3,00.

Lo stato manutentivo generale può considerarsi buono ancorchè vi sia la necessità di intraprendere degli interventi manutentivi di carattere generale, tra cui la revisione del manto di copertura da cui si verificano alcune infiltrazioni in concomitanza di eventi piovosi prolungati.

La struttura in elevazione dell'edificio è costituita da intelaiatura in cemento amato con tamponamenti in laterizio.

La copertura è pianeggiante del tipo a lastrico, ed è unica anche per l'adiacente immobile ad uso bar, già sottoposto a pignoramento.

Le pareti esterne sono intonacate e tinteggiate, e si trovano in normale stato manutentivo.

Le finiture e rifiniture interne rientrano nell'ordinarietà e sono di tipo minimale.



La pavimentazione è costituita prevalentemente da piastrelle in monocottura con rivestimento ceramico delle pareti in corrispondenza del bagno e dell'antibagno.

Gli infissi interni sono sia in legno, mentre quelli ubicati in facciata sono esclusivamente in metallo con specchiature a vetro semplice.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

Alla porzione fabbricativa è abbinato un ampio resede pertinenziale in buona parte asfaltato, contraddistinto da uno sviluppo planimetrico di circa mq. 1.280,00, a cui si sommano ulteriori mq. 127,00 relativi a due distinte aree urbane di recentissima costituzione, identificate dalla particella 150 subalterni 5 e 6 (ex subalterno 1).

Nel resede pertinenziale del distributore, insistono la tettoia in metallo con le sottostanti pompe/erogatori per il rifornimento, nonché l'impianto automatico di autolavaggio.

Nel sottosuolo, oltre alle varie linee di distribuzione e adduzione, sono presenti cinque serbatoi per lo stoccaggio dei carburanti (benzina e gasolio), e più esattamente quattro serbatoi della capacità di 10 mc. ciascuno ed un serbatoio della capacità di 7 mc.

Sono altresì presenti due serbatoi più piccoli (per un totale complessivo di circa 2,3 mc.) per l'olio da motore e/o per compressori e/o per turbine.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

Nella parte retrostante del piazzale asfaltato, si sviluppano due appezzamenti di terreno contigui sistemati a verde/prato (particelle 293 e 297) aventi estensione complessiva di circa mq. 120, su cui sono attualmente collocati tre piccoli manufatti prefabbricati adibiti a deposito e magazzino, contraddistinti da una superficie utile calpestabile complessiva di circa mq. 19,00.

Una parte dei suddetti manufatti, sconfinava per circa mq. 3 nella limitrofa proprietà confinante identificata dalla particella 106 di altro soggetto non coinvolto nell'attuale procedura.



Tra i manufatti prefabbricati ed il corpo di fabbrica in cui si collocano i locali di vendita del distributore è stata installata abusivamente una struttura ombreggiante dotata di orditura lignea leggera e sovrastante telo in materiale impermeabile.

La struttura ombreggiante si estende per circa mq. 38,00 sul resede pertinenziale del distributore.

._o.o.o.o.o.o.o.o._

In posizione frontestante a Via Setteponti, si sviluppa un'altra area scoperta interamente asfaltata, identificata dalla particella 298, contraddistinta da sagoma irregolare allungata ed estensione planimetrica di mq. 440 circa.

Tale porzione di terreno rappresenta l'elemento di continuità per consentire gli accessi e la fruibilità delle due distinte porzioni immobiliari ad uso distributore (particella 150 subalterno 4) e bar (particella 150 subalterno 3).

._o.o.o.o.o.o.o.o._

Completa la consistenza del compendio pignorato, un'ultima area scoperta asfaltata contraddistinta da uno sviluppo pari a circa mq. 680, situata nelle immediate vicinanze, nonché identificata dalla particella 331.

._o.o.o.o.o.o.o.o._

Per maggiori dettagli, si rimanda **agli allegati 01 e 02 della perizia** (corredo fotografico ed elaborato grafico dimostrativo delle consistenze).

._o.o.o.o.o.o.o.o._

Criteri di valutazione e ricerca dei prezzi unitari per la stima

In questa sezione della perizia, verrà esposta la metodologia ed i criteri che sono stati adoperati per determinare il valore di vendita atteso del compendio immobiliare sottoposto a pignoramento.



Nello specifico, è stato utilizzato un metodo analitico-comparativo, cioè sono stati presi a riferimento immobili della zona (o in prossimità) con caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili.

L'intento iniziale sarebbe stato quello di effettuare una stima pluri-parametrica con la metodologia MCA (Market Comparison Approach), e a tal fine sono stati ricercati dei "comparabili commerciali", dove per comparabili si intendono atti di compravendita recenti, quanto meno rogati negli ultimi sei/sette mesi tra il 2022 e il 2023.

Per trovare dei comparabili è stato necessario partire dai dati catastali verificando se rispetto all'immobile principale oggetto di stima, ve ne fossero altri nel medesimo foglio di mappa o in prossimità, con la analoghe caratteristiche quali la classe, la consistenza e la rendita.

Una volta individuati gli immobili da utilizzare come potenziali comparabili è necessario incrociare i dati di questi ultimi con i registri di pubblicità immobiliare (Conservatoria), allo scopo di individuare atti di compravendita dai quali desumere i valori di scambio, le consistenze, lo stato manutentivo, etc.

Nel nostro caso specifico, questo tipo di ricerca ha dato esito negativo.

Mancando dei comparabili recenti, sono stati presi a riferimento gli ultimi valori OMI pubblicati dall'Agenzia delle Entrate, cioè quelli relativi al secondo semestre 2022.

Per gli immobili di tipo commerciale, il mercato locale è risultato assai poco dinamico, in quanto le offerte riscontrabili sono pochissime rispetto a quelle riferite ad immobili residenziali.

Rispetto ai parametri di riferimento ricavabili dalle pubblicazioni OMI, il prezzo unitario del residenziale "usato" è risultato molto simile a quello del commerciale "usato", anche se quest'ultimo è soggetto a una maggiore trattativa sul prezzo, considerato che nel Comune di Castiglion Fibocchi, dove risiede da una popolazione di poco superiore a duemila abitanti, sono già presenti tutte le attività commerciali principali.



Nel nostro caso specifico, l'immobile principale assoggettato a pignoramento è un distributore di benzina totalmente allestito, per il quale viene stimata solo la parte fabbricativa ed impiantistica, ma non le licenze individuali che servono per poter esercitare l'attività vera e propria.

Per il valore degli impianti, sono stati utilizzati i parametri economici desumibili dal prontuario 2019 redatto dall'Agenzia delle Entrate per la determinazione della rendita catastale per le categorie speciali in classe D e in classe E.

_o_o_o_o_o_o_o_o_o_o_

Partendo dai parametri economici desunti dalle pubblicazioni OMI e da indagini di mercato presso operatori del settore, nonché in considerazione delle criticità desunte dallo scenario immobiliare, sono stati costruiti i vari parametri economici da utilizzare per l'odierna stima.

Ciò è avvenuto in funzione di medie ponderate dove sono stati considerati vari aspetti e peculiarità tra cui l'ubicazione, lo stato manutentivo, le consistenze etc.

Nel determinare tale prezzo/valore unitario, si è tenuta anche in considerazione la finalità della stima che è preposta ad una vendita coattiva, e in cui il potenziale acquirente agirà consapevolmente rapportandosi sempre ad un prezzo maggiormente appetibile rispetto a quello che può trovare nel libero mercato.

_o_o_o_o_o_o_o_o_o_o_

I criteri adottati per l'odierna stima sono sostanzialmente quattro, e più precisamente:

1) La superficie commerciale.

Per quanto attiene la superficie commerciale e/o convenzionale, è stata utilizzata quella lorda coperta, cioè la superficie comprensiva di murature interne ed esterne (le murature esterne sono state considerate fino ad uno spessore massimo di cm. 30).

Per le pertinenze accessorie quali terrazze/logge, fondi, cantine, posti auto, resedi, etc, sono stati utilizzati dei coefficiente di omogeneizzazione (indici



mercantili) al fine di equipararle alla superficie della porzione immobiliare principale.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

2) Il prezzo unitario a metro quadrato.

Come già precisato, il prezzo unitario è stato determinato sulla base di medie ponderate attenendosi ai dati ricavati da indagini di mercato.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

3) Lo stato di conformità e di corrispondenza degli immobili.

Alla luce della documentazione reperita presso i competenti uffici pubblici, è stata verificata la corrispondenza catastale ed edilizia.

In presenza di difformità edilizie/catastali sanabili e/o comunque regolarizzabili, è stato determinato il costo comprendente sia la sanzione amministrativa e/o ammenda, sia le spese tecniche occorrenti per la presentazione delle varie istanze.

Infine, al valore di stima sono stati applicati ulteriori deprezzamenti forfetari fino ad un massimo del 15%, in considerazione dell'assenza di garanzia per vizi, stante la differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, nonché per effetto di quanto suggerito dalla comune esperienza circa le differenze tra il libero mercato e le vendite coattive.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

4) Lo presenza di contratti opponibili.

La presenza di un contratto di affitto opponibile alla procedura, tendenzialmente non dovrebbe essere considerato un elemento che può riflettersi negativamente sul valore del bene nel caso in cui sia stata accertata la congruità del canone percepibile dalla proprietà.

Tuttavia, è altrettanto vero che l'acquisto di un determinato immobile in una procedura coattiva avviene normalmente per ragioni di necessità/opportunità,



come ad esempio per stabilirvi la propria residenza o per insediare la propria attività commerciale/artigianale.

In questo caso, la sussistenza di un contratto di locazione opponibile costituisce un elemento penalizzante stante la non immediata disponibilità del bene differita a tempistiche più lunghe correlate alla scadenza naturale del contratto e/o ad attività di liberazione.

Pertanto, verrà considerato a titolo cautelativo un abbattimento forfettario del 5% che tenga conto anche di eventuali imprevisti, pratiche legali per lo sfratto o attività finalizzate alla liberazione dell'immobile.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

Le stima che segue, prende già in considerazione le condizioni generali di manutenzione, il contesto logistico, la presenza o meno di infrastrutture, nonché i prezzi normalmente applicati per compravendite immobiliari che si possono ritenere simili.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

Superfici commerciali e stima

L'immobile principale sottoposto a pignoramento ha destinazione commerciale, e unitamente alle varie aree scoperte, si colloca nella prima periferia dell'abitato di Castiglion Fibocchi, risultando serviti da sufficienti infrastrutture di tipo pubblico.

Da un punto di vista tipologico costruttivo, l'immobile pur avendo una destinazione abbastanza particolare, rientra comunque nell'ordinarietà.

Come indicato nella sezione intitolata "criteri di valutazione e ricerca dei prezzi unitari", i prezzi unitari sono stati determinati in funzione di medie ponderate basandosi sulle informazioni acquisite da operatori del settore e dai dati rilevati nei vari annunci di vendita immobiliare.

Fatte le opportune ponderazioni tra pezzo/consistenza, si è giunti a determinare un valore unitario pari ad Euro 850,00/mq. per il fabbricato commerciale, di Euro



20,00/mq. per le aree urbane asfaltate, ed Euro 5,00 per le aree sistemate a verde.

Tali parametri unitari vengono rapportati alle seguenti superficie commerciali:

FABBRICATO – FOGLIO 26 – PARTICELLA 150 SUBALTERNO 4

<i>Piano e/o destinazione d'uso</i>	Superficie Lorda (mq.)	<i>Coefficiente Correttivo</i>	Sup. Comm. (Mq.)
Piano Terra	45,90	1,00	45,90
Piano Terra (resede)	1.280,00	0,02	25,60
Totale superficie			71,50

Impianti presenti:

n. 4 serbatoi per stoccaggio benzina/gasolio da 10 mc. ciascuno:

Euro 2.633,00 x 4 = Euro 10.532,00

n. 1 serbatoio per stoccaggio benzina/gasolio da 7 mc.

Euro 1.885,00 x 1 = Euro 1.885,00.

Serbatori per stoccaggio olio e lubrificante = Euro 1.291,00.

Pensilina metallica dimensioni 5 x 7 completa di quattro pali, fondazione e impianto di illuminazione = Euro 13.380,00.

Impianto di autolavaggio automatico completo di vano tecnico = Euro 15.000,00.

Totale valore impianti = Euro 42.088,00.

Pertanto il sottoscritto Geometra, passando alla stima diretta per comparazione, tenute presenti le servitù attive e passive ove legalmente costituite, fatti gli opportuni accertamenti e verifiche, vista l'ubicazione, la tipologia dei materiali, le finiture intrinseche ed estrinseche, considerato lo stato di usura e di manutenzione, e quant'altro può influire sul giudizio di stima, attribuisce il seguente prezzo di libero mercato:

mq. 71,50 x Euro 850,00/mq. = Euro 60.775,00.

Dal suddetto valore vengono detratti i costi di regolarizzazione edilizia preventivamente calcolati in ragione di Euro 5.500,00 (già al lordo delle imposte) ottenendo il seguente valore depurato:

Euro (60.775,00 – 5.500,00) = Euro 55.275,00.



Valore complessivo depurato + impianti:

Euro 55.275,00 + Euro 42.088,00 = Euro 97.363,00.

Sul compendio grava attualmente un contratto di locazione con prossima scadenza per il prossimo mese di Ottobre 2023 (eventualmente prorogabile di anno per anno).

In tal senso, il valore sopra determinato verrà abbattuto forfettariamente del 5%, ottenendo il seguente valore depurato:

Euro 97.363,00 – (97.363,00 x 5%) = Euro 92.494,85.

Infine, viene applicato un abbattimento forfettario del 15% in virtù delle tempistiche per l'assorbimento nel mercato, nonché in considerazione dell'assenza di garanzia per vizi, e per la nota differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, nonché in virtù di quanto suggerito dalla comune esperienza circa le differenze tra il libero mercato e le vendite coattive.

Il valore atteso definitivo è pertanto il seguente:

Euro 92.494,85 – (92.494,85 x 15%) = Euro 78.620,62, che si arrotonda per difetto in Euro 78.600,00.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

AREE URBANE – FOGLIO 26 – PARTICELLA 150 SUBALTERNI 5 E 6

<i>Piano e/o destinazione d'uso</i>	Superficie Lorda (mq.)	<i>Coefficiente Correttivo</i>	Sup. Comm. (Mq.)
Part. 150 sub. 5 (resede)	105,00	1,00	105,00
Part. 150 sub. 6 (resede)	22,00	1,00	22,00
Totale superficie			127,00

Pertanto il sottoscritto Geometra, passando alla stima diretta per comparazione, tenute presenti le servitù attive e passive ove legalmente costituite, fatti gli opportuni accertamenti e verifiche, vista l'ubicazione, le finiture intrinseche ed estrinseche, considerato lo stato di usura e di manutenzione, e quant'altro può influire sul giudizio di stima, attribuisce il seguente prezzo di libero mercato:

mq. 127,00 x Euro 20,00/mq. = Euro 2.540,00.



Su tale valore, viene applicato un abbattimento forfettario del 15% in virtù delle tempistiche per l'assorbimento nel mercato, nonché in considerazione dell'assenza di garanzia per vizi, e per la nota differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, nonché in virtù di quanto suggerito dalla comune esperienza circa le differenze tra il libero mercato e le vendite coattive.

Il valore atteso definitivo è pertanto il seguente:

Euro 2.540,00 – (2.540,00 x 15%) = **Euro 2.159,00, che si arrotonda per eccesso in Euro 2.160,00.**

._o.o.o.o.o.o.o.o._

AREA URBANA – FOGLIO 26 – PARTICELLA 331.

<i>Piano e/o destinazione d'uso</i>	Superficie Lorda (mq.)	<i>Coefficiente Correttivo</i>	Sup. Comm. (Mq.)
Part.IIa 331 (resede)	687,00	1,00	687,00
Totale superficie			687,00

Pertanto il sottoscritto Geometra, passando alla stima diretta per comparazione, tenute presenti le servitù attive e passive ove legalmente costituite, fatti gli opportuni accertamenti e verifiche, vista l'ubicazione, le finiture intrinseche ed estrinseche, considerato lo stato di usura e di manutenzione, e quant'altro può influire sul giudizio di stima, attribuisce il seguente prezzo di libero mercato:

mq. 687,00 x Euro 20,00/mq. = Euro 13.740,00.

Su tale valore, viene applicato un abbattimento forfettario del 15% in virtù delle tempistiche per l'assorbimento nel mercato, nonché in considerazione dell'assenza di garanzia per vizi, e per la nota differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, nonché in virtù di quanto suggerito dalla comune esperienza circa le differenze tra il libero mercato e le vendite coattive.

Il valore atteso definitivo è pertanto il seguente:

Euro 13.740,00 – (13.740,00 x 15%) = **Euro 11.679,00, che si arrotonda per eccesso in Euro 11.700,00.**

._o.o.o.o.o.o.o.o._



TERRENO – FOGLIO 26 – PARTICELLA 298.

<i>Piano e/o destinazione d'uso</i>	Superficie Lorda (mq.)	<i>Coefficiente Correttivo</i>	Sup. Comm. (Mq.)
Part.IIa 298 (resede/strada)	440,00	1,00	440,00
Totale superficie			440,00

Pertanto il sottoscritto Geometra, passando alla stima diretta per comparazione, tenute presenti le servitù attive e passive ove legalmente costituite, fatti gli opportuni accertamenti e verifiche, vista l'ubicazione, le finiture intrinseche ed estrinseche, considerato lo stato di usura e di manutenzione, e quant'altro può influire sul giudizio di stima, attribuisce il seguente prezzo di libero mercato:
mq. 440,00 x Euro 20,00/mq. = Euro 8.800,00.

Su tale valore, viene applicato un abbattimento forfettario del 15% in virtù delle tempistiche per l'assorbimento nel mercato, nonché in considerazione dell'assenza di garanzia per vizi, e per la nota differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, nonché in virtù di quanto suggerito dalla comune esperienza circa le differenze tra il libero mercato e le vendite coattive.

Il valore atteso definitivo è pertanto il seguente:

Euro 8.800,00 – (8.800,00 x 15%) = **Euro 7.480,00, che si arrotonda per eccesso in Euro 7.500,00.**

_o_o_o_o_o_o_o_o_o_

TERRENI – FOGLIO 26 – PARTICELLE 293 E 297

<i>Piano e/o destinazione d'uso</i>	Superficie Lorda (mq.)	<i>Coefficiente Correttivo</i>	Sup. Comm. (Mq.)
Part. 293 (terreno a prato)	20,00	1,00	20,00
Part. 297 (terreno a prato)	100,00	1,00	100,00
Totale superficie			120,00

Pertanto il sottoscritto Geometra, passando alla stima diretta per comparazione, tenute presenti le servitù attive e passive ove legalmente costituite, fatti gli opportuni accertamenti e verifiche, vista l'ubicazione, considerato lo stato di usura e di manutenzione, e quant'altro può influire sul giudizio di stima, attribuisce il seguente prezzo di libero mercato:



mq. 120,00 x Euro 5,00/mq. = Euro 600,00.

Su tale valore, viene applicato un abbattimento forfettario del 15% in virtù delle tempistiche per l'assorbimento nel mercato, nonché in considerazione dell'assenza di garanzia per vizi, e per la nota differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, nonché in virtù di quanto suggerito dalla comune esperienza circa le differenze tra il libero mercato e le vendite coattive.

Il valore atteso definitivo è pertanto il seguente:

Euro 600,00 – (600,00 x 15%) = **Euro 510,00, che si arrotonda per difetto in Euro 500,00.**

._o._o._o._o._o._o._

Formazione dei lotti e riepilogo finale

Vista la consistenza del compendio pignorato, nonché quanto segnalato dallo scrivente nel capitolo intitolato "aggiornamenti catastali effettuati per superare problemi di interclusione" **verrà costituito un nuovo lotto che viene ribattezzato lotto 26, e verrà modificata la consistenza/valore del lotto 14 già individuato nella perizia riferita alla procedura NRE 272/2018, e più esattamente:**

*** Lotto 26 *(nuovo)**

Piena proprietà di porzione commerciale allestista a distributore di carburanti, ubicata nel Comune di Castiglion Fibocchi, Via Setteponti n. XX.

Rientrano nella consistenza del lotto, anche la piena proprietà di due appezzamenti di terreno sistemati a verde a prato, nonché la quota di 1/2 su striscia di terreno asfaltato che da Via Setteponti consente l'accesso agli immobili.

Il compendio immobiliare è così identificato al catasto:

Distributore e piazzale - Censito alla ***sezione fabbricati del Comune di Castiglion Fibocchi, foglio 26, particella 150, subalterno 04***, categoria E/3, rendita catastale provvisoria Euro 2.555,16 (**per l'intera proprietà**).

._o._o._o._o._o._o._



Area sistemata a verde/prato - Censita alla *sezione terreni del Comune di Castiglion Fibocchi, foglio 26, particella 293*, classificata come pascolo arborato di mq. 20, reddito dominicale Euro 0,01, reddito agrario Euro 0,01 (**per l'intera proprietà**).

..o.o.o.o.o.o.o.o.

Area sistemata a verde/prato - Censita alla *sezione terreni del Comune di Castiglion Fibocchi, foglio 26, particella 297*, classificata come relitto stradale di mq. 100, priva di reddito (**per l'intera proprietà**).

..o.o.o.o.o.o.o.o.

Porzione di resede - Censito alla *sezione terreni del Comune di Castiglion Fibocchi, foglio 26, particella 298*, classificato come relitto stradale di mq. 440, privo di reddito (**per la quota di 1/2 di proprietà**).

..o.o.o.o.o.o.o.o.

Gli immobili compresi nel lotto, si collocano tutti in prossimità dell'abitato del Comune di Castiglion Fibocchi, e sono facilmente raggiungibili da ogni direzione transitando per la Via Setteponti oltre che su resedi privati.

Il compendio fabbricativo catastalmente identificato dalla particella 150 sub.4 (ex sub. 1) , è una porzione immobiliare di ridotte dimensioni che si sviluppa su un unico livello fuori terra.

Ha una destinazione commerciale, e specificatamente, è adibita ad attività di vendita di carburanti e olio per motori (distributore).

L'unità immobiliare si compone di un ambiente principale, corredato di antibagno e bagno esclusivo.

Il tutto per una superficie utile calpestabile pari a circa mq. 38,00 ed altezza interna di ml. 3,00.

Lo stato manutentivo generale può considerarsi buono ancorchè vi sia la necessità di intraprendere degli interventi manutentivi di carattere generale, tra cui la revisione del manto di copertura da cui si verificano alcune infiltrazioni in concomitanza di eventi piovosi prolungati.



La struttura in elevazione dell'edificio è costituita da intelaiatura in cemento amato con tamponamenti in laterizio.

La copertura è pianeggiante del tipo a lastrico, ed è unica anche per l'adiacente immobile ad uso bar, già sottoposto a pignoramento.

Le pareti esterne sono intonacate e tinteggiate, e si trovano in normale stato manutentivo.

Le finiture e rifiniture interne rientrano nell'ordinarietà e sono di tipo minimale.

La pavimentazione è costituita prevalentemente da piastrelle in monocottura con rivestimento ceramico delle pareti in corrispondenza del bagno e dell'antibagno.

Gli infissi interni sono sia in legno, mentre quelli ubicati in facciata sono esclusivamente in metallo con specchiature a vetro semplice.

Alla porzione fabbricativa è abbinato un ampio resede pertinenziale in buona parte asfaltato, contraddistinto da uno sviluppo planimetrico di circa mq. 1.280,00.

Nel resede pertinenziale del distributore, insistono la tettoia in metallo con le sottostanti pompe/erogatori per il rifornimento, nonché l'impianto automatico di autolavaggio.

Nel sottosuolo, oltre alle varie linee di distribuzione e adduzione, sono presenti cinque serbatoi per lo stoccaggio dei carburanti (benzina e gasolio), e più esattamente quattro serbatoi della capacità di 10 mc. ciascuno ed un serbatoio della capacità di 7 mc.

Sono altresì presenti due serbatoi più piccoli (per un totale complessivo di circa 2,3 mc.) per l'olio da motore e/o per compressori e/o per turbine.

Nella parte retrostante del piazzale asfaltato, si sviluppano due appezzamenti di terreno contigui sistemati a verde/prato (particelle 293 e 297) aventi estensione complessiva di circa mq. 120, su cui sono attualmente collocati tre piccoli manufatti prefabbricati adibiti a deposito e magazzino, contraddistinti da una superficie utile calpestabile complessiva di circa mq. 19,00.



Una parte dei suddetti manufatti, sconfinata per circa mq. 3 nella limitrofa proprietà confinante identificata dalla particella 106 di altro soggetto non coinvolto nell'attuale procedura.

Tra i manufatti prefabbricati ed il corpo di fabbrica in cui si collocano i locali di vendita del distributore è stata installata abusivamente una struttura ombreggiante dotata di orditura lignea leggera e sovrastante telo in materiale impermeabile.

La struttura ombreggiante si estende per circa mq. 38,00 sul resede pertinenziale del distributore.

I manufatti prefabbricati e la struttura portante andranno necessariamente rimossi e smaltiti in pubblica discarica autorizzata.

In posizione frontestante a Via Setteponti, si sviluppa un'altra area scoperta interamente asfaltata, identificata dalla particella 298, contraddistinta da sagoma irregolare allungata ed estensione planimetrica di mq. 440 circa.

Tale porzione di terreno rappresenta l'elemento di continuità per consentire gli accessi e la fruibilità delle due distinte porzioni immobiliari ad uso distributore (particella 150 subalterno 4) e bar (particella 150 subalterno 3).

._o.o.o.o.o.o.o._

L'ultima planimetria catastale in atti corrisponde con lo stato dei luoghi, mentre la conformazione interna dell'edificio è affetta da difformità edilizie non rilevanti che potranno essere regolarizzate, o in alternativa, potrà essere ripristinato lo stato legittimo dell'immobile in base all'ultimo titolo autorizzativo.

Sul compendio adibito a distributore (particella 150 subalterno 4 ex sub. 1) grava un contratto di affitto di azienda che ha già ultimato la sua scadenza quinquennale e viene rinnovato tacitamente di anno per anno.

La prossima scadenza è il 24 Ottobre 2023.

Il valore di vendita atteso dopo aver tenuto conto dei vari aspetti e delle pratiche per le necessarie regolarizzazioni è il seguente:



Euro [78.600,00+500,00+(7.500,00 x 1/2)]= **Euro 82.850,00**

._o.o.o.o.o.o.o.o._

*** Lotto 14 *(modificato)**

Piena proprietà di porzione commerciale allestista ed adibita a bari, ubicata nel Comune di Castiglion Fibocchi, Via Setteponti n. 1/B.

Rientrano nella consistenza del lotto, anche la piena due appezzamenti di terreno sistemati, nonché la quota di 1/2 su striscia di terreno asfaltato che da Via Setteponti consente l'accesso agli immobili.

Il compendio immobiliare è così identificato al catasto:

Negoziobar - Censito alla ***sezione fabbricati di Castiglion Fibocchi, foglio 26, particella 150, subalterno 03***, categoria C/1 di classe 5°, consistenza mq. 71, rendita catastale definitiva Euro 1.675,75 (**per l'intera proprietà**).

._o.o.o.o.o.o.o.o._

Area urbana - Censita alla ***sezione fabbricati del Comune di Castiglion Fibocchi, foglio 26, particella 150, subalterno 05 (ex subalterno 1)*** in categoria F/1, consistenza mq. 105 (**per l'intera proprietà**).

._o.o.o.o.o.o.o.o._

Area urbana - Censita alla ***sezione fabbricati del Comune di Castiglion Fibocchi, foglio 26, particella 150, subalterno 06 (ex subalterno 1)*** in categoria F/1, consistenza mq. 22 (**per l'intera proprietà**).

._o.o.o.o.o.o.o.o._

Porzione di resede - Censito alla ***sezione terreni del Comune di Castiglion Fibocchi, foglio 26, particella 298***, classificato come relitto stradale di mq. 440, privo di reddito (**per la quota di 1/2 di proprietà**).

._o.o.o.o.o.o.o.o._

Area urbana - Censita alla ***sezione fabbricati del Comune di Castiglion Fibocchi, foglio 26, particella 331***, in categoria F/1, consistenza mq. 687.

._o.o.o.o.o.o.o.o._



Fosso/resede - Censito alla *sezione terreni di Castiglion Fibocchi, foglio 26, particella 507*, classificato come reliquato acque esente, consistenza mq. 84, privo di reddito. **(per l'intera proprietà).**

_o_o_o_o_o_o_o_o_o_

Il compendio, catastalmente identificato dalla particella 150 subalterno 3, è una porzione immobiliare distribuita su un unico livello fuori terra, e in cui sono ubicati dei vani commerciali attualmente destinati a bar.

Al predetto immobile commerciale destinato a bar, è già abbinato un resede pertinenziale asfaltato contraddistinto da un estensione di circa mq. 180,00, ed è abbinato anche un appezzamento di terreno nelle immediate vicinanze, di superficie nominale pari a mq. 84,00 (particella 507).

Vengono poi aggiunte in proprietà esclusiva (anche per eliminare problematiche di interclusione), due aree urbane adiacenti aventi consistenza complessiva pari a mq. 127, oltre ad altra area urbana nelle vicinanze (particella 331) per ulteriori mq. 687 di superficie.

Sul resede pertinenziale, e più esattamente nel versante nord-ovest è stata installata una struttura ombreggiante di tipo leggero in metallo, semplicemente appoggiata al suolo, dotata di tendone avvolgibile.

L'accesso al compendio immobiliare avviene direttamente dalla Via Sette Ponti, nonché transitando su aree scoperte e porzioni di piazzale privato.

Lo stato manutentivo generale può considerarsi accettabile ancorchè vi sia la necessità di intraprendere svariati interventi manutentivi di carattere generale.

Tra i tanti interventi, uno è stato già effettuato recentemente su disposizione del Giudice, ed ha interessato l'impermeabilizzazione della copertura piana, dalla quale provenivano copiose infiltrazioni di acqua nei locali sottostanti attualmente in gestione.

La struttura in elevazione dell'edificio è costituita da intelaiatura in cemento amato con tamponamenti in laterizio.



La copertura è pianeggiante del tipo a lastrico, ed è unica anche per l'adiacente immobile non sottoposto a pignoramento.

Le pareti esterne sono intonacate e tinteggiate, e si trovano in normale stato manutentivo, anche se sulla facciata posteriore sono ancora evidenti i degradi e gli ammaloramenti cagionati dalle infiltrazioni che provenivano dalla copertura.

L'unità immobiliare è composta da un vano principale destinato alla vendita, da un piccolo cucinotto in cui si svolge la preparazione degli alimenti destinati alla vendita, da una dispensa ricavata dal recente tamponamento di una preesistente chiostrina, da due piccoli sevizi igienici con antibagno e da un piccolo ripostiglio.

Il tutto per una superficie utile calpestabile pari a circa mq. 71,00 ed altezza interna pari a ml. 3,00.

Le finiture e rifiniture interne rientrano nell'ordinarietà e sono di tipo minimale.

Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate con prodotto lavabile, e non denotano particolari problematiche.

La pavimentazione è costituita prevalentemente da piastrelle in monocottura con rivestimento ceramico delle pareti in corrispondenza dei bagni, dell'antibagno e della zona preparazione cibi.

Gli infissi interni sono sia in legno che in metallo, mentre quelli ubicati in facciata sono esclusivamente in metallo con specchiature a vetro semplice.

Non sono previsti sistemi di oscuramento, mentre sono presenti sistemi di chiusura a mezzo di serrande metalliche scorrevoli su guida.

A livello di impianti è presente quello elettrico del tipo sottotraccia, quello di approvvigionamento idrico, e quello di riscaldamento/condizionamento e mezzo di pompe di calore.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

Dall'analisi delle pratiche edilizie reperibili in archivio non sono emerse difformità e la planimetria castale corrisponde sostanzialmente allo stato dei luoghi.



L'immobile principale (particella 150 subalterno 3) è in locazione in virtù di regolare contratto registrato.

Il valore di vendita atteso dopo aver tenuto conto dei vari aspetti e delle pratiche per le necessarie regolarizzazioni è il seguente:

Euro [59.300,00+2.160,00+11.700,00+(7.500,00 x 1/2)]= **Euro 76.910,00.**

_o_o_o_o_o_o_o_o_

In evasione dell'incarico ricevuto, restando in attesa di eventuali chiarimenti che potrebbero rendersi necessari.

Arezzo 19 Luglio 2023

Il Tecnico Incaricato



Si allegano alla presente:

Allegato 01 – Documentazione fotografica.

Allegato 02 – Elaborato grafico dimostrativo delle consistenze.

Allegato 03 – Fascicolo catastale contenente certificati, planimetrie ed elaborato planimetrico dimostrativo dei subalterni.

Allegato 04 – Titoli di provenienza.

Allegato 05 – Visure ipotecarie con note pregiudizievoli.

Allegato 06 – Fascicolo edilizio.

Allegato 07 – Certificato di destinazione urbanistica.

Allegato 08 – Contratto di locazione con visura camerale della società XXXXXXXX.

Allegato 09 – Visura camerale della Società XXXXXXXXXXXX e certificato di morte di XXXXXXXXXXXXXXXX.



Allegato 10 – Attestazioni di notifica della perizia.

Allegato 11 – Perizia in formato anonimo.

