

ESECUZIONE IMMOBILIARE PROMOSSA DALLA SOCIETA'

████████████████████
Contro i fratelli

(Esecuzione Immobiliare n°141/2020 del Reg. Gen. Es. - Tribunale di Arezzo)

Il sottoscritto **Architetto Tinacci Alessandro**, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Arezzo con il n°554, con studio professionale in Bucine (Ar), via San Salvatore, n°72 (Tel./Fax 055 / 9911728), è stato nominato in data 14 giugno 2022, esperto dal Signor Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Arezzo (la Dott.ssa Lucia Bruni), con incarico di rispondere ai seguenti quesiti.

Si specifica che nella presente relazione tecnica/estimativa i beni immobili eseguiti - ai fini della vendita coattiva - verranno raggruppati/suddivisi in un "Lotto Unico".

PREMESSA - I beni immobili oggetto di pignoramento consistono in una unità immobiliare ad uso ufficio - facente parte questa di un più ampio stabile/fabbricato condominiale a carattere commerciale/direzionale ed inserito in un'area di tipo produttiva-industriale (P.I.P. del "Tramarino") - oltre ad un'ulteriore unità immobiliare che identifica invece un posto auto scoperto (nel piazzale esterno allo stabile/fabbricato) a livello terreno. Correlato questo posto auto scoperto esterno, sempre all'unità immobiliare inizialmente menzionata.

Relazione tecnica-estimativa dei beni compresi nell'Esecuzione Immobiliare n.141/2020



L'unità immobiliare ad uso ufficio pignorata, è posta al piano primo di questo più ampio fabbricato condominiale che è ubicato in Arezzo capoluogo, via "Del Maspino". L'accesso dall'esterno a questo immobile/palazzo ad uso servizi - destinazione commerciale/direzionale - avviene dal civico n°13 di via "Del Maspino".

Il suddetto fabbricato/stabile condominiale - a destinazione commerciale/direzionale - è si ubicato in Arezzo capoluogo, ma in una località abbastanza periferica, ed a carattere produttivo/commerciale. In maniera generica si può dire che quest'area - pur risultando ubicata ad Arezzo capoluogo - si interpone nel tratto tra Arezzo (vicino al centro commerciale denominato "Il Magnifico"), e il paese di Quarata. Ovviamente molto più prossima alla città di Arezzo. Precisamente, lo stabile di cui fa parte l'unità immobiliare ad uso ufficio pignorato, è posto all'interno di un'ampia area "libera" (non edificata), e che lo circonda su tutti i suoi lati. Area che da un punto di vista catastale è identificata (al Foglio di Mappa 87 - Sezione Urbana "A" del Comune di Arezzo), dalla Particella n°36. (*Vedi Allegato "D1"*).

Da un punto di vista "fisico", questo fabbricato che include al suo interno - ovvero al piano primo - l'unità immobiliare ad uso ufficio, risulta essere compresa tra due vie tra loro parallele; la Strada Provinciale n°1 della Setteponti, e la strada "interna" comunale relativa all'area produttiva/industriale corrispondente a via "Del Maspino". Il fabbricato si può dire che risulta essere disposto anch'esso - all'interno dell'area



compresa tra le due strade/vie di scorrimento - parallelamente ed allineato alle due avanti menzionate strade/vie di scorrimento.

Il posto auto scoperto (afferente e correlato all'unità immobiliare ad uso ufficio), anch'esso rientrante tra i beni immobili pignorati, seppure risulti essere un'unità immobiliare "individuale/distinta", è posta nel piazzale contiguo e che ciruisce l'immobile; precisamente - rispetto al fabbricato - nella parte superficiale esposta a Nord/Ovest. Il suddetto posto auto fa parte di una "fila" di posti auto scoperti, e - perlomeno in origine - individuato/disegnato a terra da segnaletica orizzontale. Dunque, volendo riepilogare, i beni immobili che sono pignorati nel presente procedimento esecutivo - da un punto di vista catastale - consistono in due distinte unità immobiliari; seppur sia da dire che queste - fin dalla loro costituzione - siano state "relazionate/collegate" tra di loro. Ovvero queste due unità immobiliari consistono in quella ad uso ufficio interna all'edificio, e nel suo relativo/afferente posto auto scoperto posizionato (al livello terreno) nell'esterno piazzale contiguo.

L'accesso allo stabile condominiale - come già detto - avviene dalla via interna, cioè da via "Del Maspino", e non dalla più trafficata S.P. Dei Sette Ponti. Il fabbricato principale - considerato nella sua interezza - si compone di vari "corpi di fabbrica" (sostanzialmente tre "parti"), articolate e collegate tra loro. Altimetricamente l'edificio si sviluppa su tre livelli fuori terra; piano terra, primo, e secondo. L'edificio dispone anche di un livello/piano interrato. L'edificio - così come l'unità immobiliare ad uso



ufficio pignorato - dispone di un vano ascensore per superare il dislivello altimetrico presente nel tratto d'interesse.

Da un punto di vista catastale - così come già detto - l'unità immobiliare ad uso ufficio si "classifica" come una distinta unità catastale; identificata questa dal Sub. 18 della particella n°36, Categoria Catastale "A/10". Così come, anche l'unità immobiliare identificativa di un posto auto scoperto (disposto al livello terreno nel contiguo piazzale al fabbricato ad uso servizi commerciale/direzionale), si "classifica" anch'esso come una distinta unità catastale; identificata questa dal Sub. 48 della solita particella n°36, Categoria Catastale "C/6". Entrambe le due entità catastali sono riportate al Catasto Fabbricati del Comune di Arezzo - Sezione Urbana "A" - Foglio di Mappa 87. Entrambe le due unità immobiliari appartengono - in diritto di superficie - per la quota di possesso di 1/2 ciascuno, ai due fratelli esecutati: ***** . Dunque i due beni immobili esecutati risultano essere pignorati nella quota dell'intero (ovvero del 100%) in piena proprietà superficiaria. L'esperto ribadisce infatti che entrambi i due fratelli ***** risultano essere nella presente procedura, i debitori esecutati.

L'esperto afferma sin da adesso che tutti i beni immobili pignorati verranno "considerati/raggruppati" in un unico lotto; quello che nei paragrafi successivi verrà sempre definito come il "Lotto Unico".

LOTTO UNICO

Catastalmente così costituito:



Catasto Fabbricati del Comune di Arezzo - Sezione Urbana "A" - Foglio di Mappa 87

DIRITTO DI SUPERFICIE - PER LA DURATA DI ANNI 80 A PARTIRE DALLA DATA DEL 31/10/1986 - SULLA PORZIONE DEL FABBRICATO SITO IN AREZZO, VIA DEL MASPINO N°13, E PRECISAMENTE UNITA' IMMOBILIARE - AD USO DI UFFICIO - POSTA AL PIANO PRIMO DI UN PIU' AMPIO EDIFICIO DI TIPO CONDOMINIALE E CON DESTINAZIONE D'USO COMMERCIALE/DIREZIONALE. L'ACCESSO ALLA PORZIONE DI FABBRICATO IN QUESTIONE AVVIENE TRAMITE PORTONE D'INGRESSO "A COMUNE" POSTO AL PIANO TERRA (PRESSOCHE' COMPLANARE CON IL LIVELLO DEL PIAZZALE CIRCOSTANTE), ED AVENTE CIVICO N°13 DI VIA "DEL MASPINO". E' QUI PRESENTE ANCHE L'ASCENSORE PER SUPERARE I VARI DISLIVELLI ALTIMETRICI DELL'EDIFICIO CONDOMINIALE ADIBITO A SERVIZI

- Sezione Urbana "A" - Foglio di Mappa 87 - Particella n°36 - Sub. 18
- Categoria "A/10" - Classe 2 - Consistenza 3,5 vani - Superficie Catastale Totale: 62 mq. - Rendita € 614,58

Catasto Fabbricati del Comune di Arezzo - Sezione Urbana "A" - Foglio di Mappa 87

DIRITTO DI SUPERFICIE - PER LA DURATA DI ANNI 80 A PARTIRE DALLA DATA DEL 31/10/1986 - SUL POSTO AUTO SCOPERTO AL PIANO TERRENO - POSIZIONATO NEL PIAZZALE ESTERNO E CIRCOSTANTE AL PIU' AMPIO FABBRICATO CHE INCLUDE AL SUO INTERNO L'UNITA' IMMOBILIARE AD USO UFFICIO

Relazione tecnica-estimativa dei beni compresi nell'Esecuzione Immobiliare n.141/2020



- Sezione Urbana "A" - Foglio di Mappa 87 - Particella n°36 - Sub. 48
- Categoria "C/6" - Classe 1 - Consistenza 12 mq. - Superficie
Catastale Totale: 12 mq. - Rendita € 21,69

Quesito n°1 - *Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione ex art. 567 c.p.c. (estratto del Catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al Giudice e al creditore procedente i documenti e gli atti mancanti o inidonei.*

Nella verifica della completezza della documentazione, l'esperto dovrà in particolare verificare:

- *la corretta ed esatta individuazione dei beni oggetto della espropriazione in relazione ai dati catastali e a quelli emergenti dai registri immobiliari;*
- *i dati catastali effettivamente risultanti e la corrispondenza/non corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati nell'atto di pignoramento e le eventuali regolarizzazioni occorrenti;*
- *le note di trascrizione e i titoli di trasferimento (in particolare l'atto di provenienza) con specifico riferimento ad eventuali servitù o altri vincoli trascritti (ad esempio, regolamento condominiale contrattuale) o ad eventuali iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento;*
- *se sussista o meno la continuità delle trascrizioni 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'art. 2.650 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;

RISPOSTA AL QUESITO N°1

L'esperto ha verificato - prima di intraprendere ogni altra attività - la completezza e correttezza dei dati ipo-catastali necessari ed essenziali per poter poi procedere con la perizia tecnica-estimativa relativa alla presente Esecuzione Immobiliare n°141 del 2020 (Tribunale di Arezzo).

Quindi il C.T.U. ha provveduto - così come richiesto dal quesito - a verificare la correttezza di quanto gli è stato consegnato al momento del conferimento dell'incarico, ovvero di quanto riportato nel "Certificato Notarile Sostitutivo" redatto dal Notaio Dott. Antonio Trotta (Notaio in Pavia). (Vedi Allegato "A").

Tutti i beni immobili subastati/pignorati che sono stati sinteticamente menzionati in premessa - e che meglio verranno descritti nelle risposte ai successivi quesiti - sono pervenuti ai due fratelli *****, in maniera contestuale alla data del decesso del loro padre, (il fu *****). Quindi i suddetti beni immobili attualmente pignorati, sono pervenuti ai debitori eseguiti per successione legale di ***** (il padre di ***** e *****); alla data del suo decesso avvenuto in data 3/06/2011.



***** nacque a ***** il *****

e la sua eredità è stata devoluta per forza di legge a favore dei suoi due figli *****. I due fratelli ***** hanno così ereditato i beni immobili che erano in possesso al loro padre *****; corrispondenti questi agli attuali beni immobili pignorati, e che appartenevano a ***** a titolo di piena proprietà superficiaria per la quota dell'intero (al 100%). A loro - il possesso dei suddetti beni immobili - è dunque pervenuto per la quota di possesso di ½ ciascuno, sempre in diritto di proprietà superficiaria.

Riepilogando dunque, i fratelli ***** , risultano proprietari per il diritto di superficie nella quota di possesso di ½ ciascuno; e dunque congiuntamente e solidalmente lo sono per l'intero in riferimento ai beni immobili pignorati nella presente procedura estimativa.

Nella "Certificazione Notarile Sostitutiva" avanti menzionata, è riportato che la "Dichiarazione di Successione" è stata presentata all'Ufficio del Registro di ***** in data ***** , in morte di ***** .
(Vedi Allegati "A e E4").

Ad ***** , i beni immobili che erano in suo possesso (esclusivamente come diritto di superficie), e che poi sono stati per successione trasferiti ai suoi due eredi/figli, gli sono pervenuti antecedentemente per atto notarile di "Compravendita".

Questo atto notarile venne stipulato ad Arezzo dal Notaio Dott. Francesco Cirianni, in data 10/06/2005 (Rep. n°1.966 - Racc. n°1.010).
(Vedi Allegato "E1").



Come già detto, i beni immobili che furono acquisiti all'epoca del contratto di "Compravendita" da ***** , corrispondono perfettamente a quelli che attualmente sono i beni immobili pignorati nella procedura. Quest'ultimi - da un punto di vista catastale - sono identificativi di due distinte unità immobiliari/catastali. Si è detto che il Sub. 18 della particella n°36 (al Foglio di Mappa 87 del Comune di Arezzo - Sezione Urbana "A"), identifica un'unità immobiliare (ad uso ufficio) posta al piano primo di un più grande/ampio stabile ad uso commerciale/direzionale inserito nell'ambito produttivo denominato del "P.I.P. Tramarino". *(Vedi Allegati "da D1 a D10")*.

Mentre il Sub. 48 della solita particella n°36 (al Foglio di Mappa 87 del Comune di Arezzo - Sezione Urbana "A") identifica un posto auto scoperto posto nel piazzale contiguo e circostante - al livello del suolo che è pressoché complanare al piano terreno dello stabile commerciale/direzionale avanti citato - e che include questo stabile (al suo interno) anche l'unità immobiliare ad uso ufficio. Questo posto auto - che ovviamente è correlato ed afferente all'unità immobiliare adibita ad ufficio, è identificato dal Sub. 18 - è abbastanza distanziato dal "corpo di fabbrica" che comprende al suo interno l'ufficio pignorato avanti menzionato, e difatti si colloca rispetto al fabbricato a servizi visto nella sua complessità, dalla parte esposta a Nord/Ovest, (livello suolo/terreno). *(Vedi Allegati "da D1 a D10")*.

Fa parte questo posto auto esterno, di una "fila" di posti auto (e segnati a terra), di complessivi n°14 posti auto. Quello di nostro interesse,



partendo dal lato rivolto verso via "Del Maspino", corrisponde al quarto posto auto. La superficie carrabile di questo posto auto - così come di gran parte del piazzale contermina e circostante al fabbricato - risulta pavimentato al suolo con blocchetti modulari in cemento, degli autobloccanti del tipo "Macevi". *(Vedi Allegati "da B1 a B4")*.

Tutti i dati catastali menzionati - in riferimento ai dati indicati nella "Certificazione Notarile Sostitutiva" e a quelli riportati nella "Trascrizione del Pignoramento" risultano essere "corretti/corrispondenti". *(Vedi Allegati "A, da "D1 a D10" e "N")*.

Si specifica fin da adesso che i due debitori eseguiti (i fratelli *****), risultano essere di stato civile "libero"; inoltre questi due non svolgono - ne' assieme ne' individualmente - nessuna attività lavorativa all'interno di quella che è l'unità immobiliare ad uso ufficio, (il citato Sub. 18 della particella n°36) di loro proprietà superficiaria. Ulteriormente vi è il posto auto scoperto identificato dal Sub. 48 della solita particella n°36, (sempre di loro proprietà superficiaria). Queste due unità immobiliari menzionate rappresentano il presente/attuale cespito del pignoramento. *(Vedi Allegati "da B1 a B4")*.

Quesito n°2 - *Integri la documentazione eventualmente mancante, acquisendo, ove non depositate: a) planimetria catastale e planimetria allegata all'ultimo progetto approvato o alla concessione in sanatoria; b) anche se anteriore al ventennio, copia integrale del titolo di provenienza al debitore dell'immobile pignorato;*



RISPOSTA AL QUESITO N°2

L'esperto ha provveduto ad acquisire presso l'Ufficio del Catasto della Provincia di Arezzo, le due schede planimetriche di tipo catastale (quelle in scala originaria 1:200), riferite alle due unità immobiliari/catastali pignorate; una ad uso ufficio (posta al piano primo di un più ampio edificio identificato catastalmente dalla particella n°36 - Foglio di Mappa 87 del Comune di Arezzo - Sezione Urbana "A"), e l'altra consistente in un posto auto esterno e scoperto (posizionato in un pianeggiante piazzale esterno prossimo a quello che è l'edificio "comprensivo" al suo interno della già citata unità immobiliare ad uso ufficio).

Entrambe le due unità immobiliari/catastali sono iscritte al Catasto Fabbricati del Comune di Arezzo - Sezione Urbana "A", Foglio di Mappa 87. La prima menzionata - ad uso ufficio - è individuata dalla particella n°36 - Sub. 18; mentre la seconda - sempre dalla stessa particella n°36 - - Sub. 48. (*Vedi Allegati "D6 e D7"*).

Dunque le planimetrie catastali relative ed identificative delle due unità immobiliari pignorate, sono presenti e depositate presso l'Ufficio del Catasto dell'Agenzia del Territorio della Provincia di Arezzo. Da un punto di vista grafico, queste planimetrie sono identificative dei beni immobili pignorati (che nel loro insieme costituiscono il "Lotto Unico"), appartenenti in "Diritto di Superficie" e nella quota di possesso di 1/2 ciascuno, ad ***** e ***** , (fratelli tra loro). Quindi - complessivamente - i beni immobili pignorati, appartengono per l'intero



ai due fratelli ***** , e risultano dunque essere pignorati nella loro interezza.

La scheda planimetrica attualmente in corso di validità - di tipo catastale - che identifica graficamente l'unità immobiliare ad uso ufficio (ovvero quella che si riferisce al Sub. 18 della particella n°36), è stata presentata/depositata al Catasto della Provincia di Arezzo in data 07/10/2019 con Prot. n°AR0060839. (*Vedi Allegato "D6"*).

Quella unità immobiliare che invece graficamente è rappresentativa/identificativa di un posto auto scoperto, (ovvero il Sub. 48 della particella n°36), posta nel piazzale adiacente/circostante al fabbricato che include al suo interno la prima unità immobiliare pignorata menzionata (ovvero quella ad uso ufficio), è stata presentata/depositata al Catasto della Provincia di Arezzo, in data 3/06/1991. (*Vedi Allegato "D7"*). Precisamente, nella scheda planimetrica (relativa la Sub. 18) dell'unità immobiliare ad uso ufficio, è rappresentata/disegnata un'unica pianta (posta al piano primo), che oltre a "visualizzare" l'ufficio vero e proprio di proprietà superficarie dei fratelli ***** , mostra anche i più prossimi spazi "a comune" del solito piano primo. È difatti rappresentata la scala "a comune" che "sbarca/arriva" nel piano primo e che riparte per raggiungere il livello superiore; così come l'ascensore del fabbricato, nonché il corridoio/disimpegno condominiale antistante il vano scale "a comune" e quello antistante il portoncino d'ingresso all'unità immobiliare ad uso ufficio vero e proprio. L'altezza interna dei locali è indicata pari a mt. 3,00.



Nella seconda scheda planimetrica catastale menzionata invece, (quella relativa al Sub. 48 della particella n°36), ovvero quella identificativa dell'unità immobiliare che rappresenta un posto auto all'aperto scoperto; è rappresentata/disegnata un unica pianta (relativa al livello del suolo terreno). Questo disegno, oltre a rappresentare parzialmente la sagoma perimetrale del fabbricato, rappresenta - nel piazzale contiguo all'edificio e sempre facente parte della particella n°36 - vari posti auto scoperti. Tra questi è appunto evidenziato quello afferente/pertinenziale all'ufficio, e per la precisione identificativo del già citato Subalterno 48. L'esperto ribadisce che le due unità immobiliari/catastali - così come detto rappresentative nella loro schede planimetriche della loro "forma" e "consistenza", sono complessivamente i beni immobili pignorati (il compendio immobiliare costituito dall'esperto e denominato "Lotto Unico").

L'esperto ha poi provveduto ad acquisire - sempre a livello catastale - ulteriori documenti: l'Estratto del Foglio di Mappa 87 (precisamente alla Sezione Urbana "A" del Comune di Arezzo), l'Elaborato Planimetrico della particella n°36, l'Elenco dei Subalterni Assegnati sempre riferiti alla solita particella n°36, l'Elenco Immobili Fabbricati, e le Visure Catastali (sia quelle riferite a "Soggetto" che quelle "Storiche" riferite ovviamente alle unità immobiliari pignorate), cioè al Sub. 18 e al Sub. 48 della particella n°36 (Sezione Urbana "A" - Foglio 87). *(Vedi Allegati da "D1 a D10")*.



La “Visura Catastale Storica” descrive - in riferimento alla specifica unità immobiliare/catastale che si prende in “analisi” - i trasferimenti di proprietà avvenuti nel tempo della stessa, oltre a darne anche altri “dati” ed altre “informazioni”.

Analogamente a come l’esperto ha provveduto ad acquisire le planimetrie catastali delle due unità immobiliari che “compongono” il “Lotto Unico”, lo stesso ha poi anche provveduto - così come espressamente richiesto nel quesito formulato dal Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari - ad acquisire presso il competente Ufficio Tecnico del Comune di Arezzo, l’intera documentazione grafica e progettuale allegata all’ultima pratica edilizia/urbanistica regolarmente approvata e depositata in Comune. *(Vedi Allegati da “H1 a H7”)*.

Il perito precisa inoltre, che lo stesso, non ha acquisito solo esclusivamente la documentazione relativa all’ultimo titolo abilitativo avente “valenza” urbanistica/edilizia, ma anche tutte quelle altre pratiche pregresse che hanno nel passato interessato lo stabile a destinazione commerciale/direzionale che si riferisce alle unità immobiliari pignorate. Difatti per “comprendere” e “definire” lo stato urbanisticamente conforme delle unità immobiliari pignorate, la “visione” grafica/progettuale non va limitata alla sola ed esclusiva ultima pratica presentata presso l’Ufficio Tecnico dell’Amministrazione Comunale, ma questa va estesa alla sommatoria di tutte le pratiche - comprese anche le eventuali sanatorie - che si sono succedute nel tempo per la realizzazione all’attualità delle unità immobiliari pignorate in questione. Elencandole in maniera



cronologicamente progressiva - le pratiche edilizie ed i relativi titoli abilitativi - vengono riportate nel successivo punto n°11. (*Vedi Allegati da "H1 a H7"*).

L'esperto - sempre in risposta di quanto richiesto con il presente quesito - ha ulteriormente provveduto ad acquisire (allegandolo tra la documentazione correlata alla presente perizia), il titolo di provenienza dei due beni immobili che sono attualmente pignorati. Entrambi questi due beni immobili eseguiti - sono pervenuti ai fratelli ***** - per via ereditaria, ovvero per successione alla morte del defunto loro padre ***** . (*Vedi Allegati da "E1 a E4"*).

Precedentemente, il signor ***** era diventato proprietario dei due beni immobiliari/catastali (sempre a titolo di diritto di superficie), tramite quell'atto notarile di "Compravendita" già menzionato nella risposta effettuata al primo quesito. Ovvero con l'atto notarile stipulato ad Arezzo dal Notaio Dott. Francesco Cirianni, in data 10/06/2005 (Rep. n°1.966 - Racc. n°1.010). (*Vedi Allegato "E1"*). Riepilogando, i beni immobili pignorati costituenti il così detto "Lotto Unico", da un punto di vista catastale, sono così identificati:

LOTTO UNICO

Catastalmente così costituito:

Catasto Fabbricati del Comune di Arezzo - Sezione Urbana "A" - Foglio di Mappa 87

DIRITTO DI SUPERFICIE - PER LA DURATA DI ANNI 80 A PARTIRE DALLA DATA DEL 31/10/1986 - SULLA PORZIONE DEL FABBRICATO



SITO IN AREZZO, VIA DEL MASPINO N°13, E PRECISAMENTE UNITA' IMMOBILIARE - AD USO DI UFFICIO - POSTA AL PIANO PRIMO DI UN PIU' AMPIO EDIFICIO DI TIPO CONDOMINIALE E CON DESTINAZIONE D'USO COMMERCIALE/DIREZIONALE. L'ACCESSO ALLA PORZIONE DI FABBRICATO IN QUESTIONE AVVIENE TRAMITE PORTONE D'INGRESSO "A COMUNE" POSTO AL PIANO TERRA (PRESSOCHE' COMPLANARE CON IL LIVELLO DEL PIAZZALE CIRCOSTANTE), ED AVENTE CIVICO N°13 DI VIA "DEL MASPINO". E' QUI PRESENTE ANCHE L'ASCENSORE PER SUPERARE I VARI DISLIVELLI ALTIMETRICI DELL'EDIFICIO CONDOMINIALE ADIBITO A SERVIZI

- Sezione Urbana "A" - Foglio di Mappa 87 - Particella n°36 - Sub. 18
- Categoria "A/10" - Classe 2 - Consistenza 3,5 vani - Superficie Catastale Totale: 62 mq. - Rendita € 614,58

Catasto Fabbricati del Comune di Arezzo - Sezione Urbana "A" - Foglio di Mappa 87

DIRITTO DI SUPERFICIE - PER LA DURATA DI ANNI 80 A PARTIRE DALLA DATA DEL 31/10/1986 - SUL POSTO AUTO SCOPERTO AL PIANO TERRENO - POSIZIONATO NEL PIAZZALE ESTERNO E CIRCOSTANTE AL PIU' AMPIO FABBRICATO CHE INCLUDE AL SUO INTERNO L'UNITA' IMMOBILIARE AD USO UFFICIO

- Sezione Urbana "A" - Foglio di Mappa 87 - Particella n°36 - Sub. 48
- Categoria "C/6" - Classe 1 - Consistenza 12 mq. - Superficie Catastale Totale: 12 mq. - Rendita € 21,69



Quesito n°3 - *Rediga elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali) gravanti sul bene (descrivendole specificatamente nel corpo della relazione, ed indicando i soggetti in favore dei quali le iscrizioni sono state prese) ivi compresi: i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso, i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso (oneri reali, servitù, uso, abitazione, obbligazioni propter rem, etc.); indichi l'esistenza sui beni pignorati di vincoli - artistici, storici, o alberghieri - di inalienabilità o di indivisibilità;*

RISPOSTA AL QUESITO N°3

In risposta al presente quesito, il perito allega - separato dalla perizia stessa - un apposito "fascicoletto" (per il così detto "Lotto Unico"), che specifica e predispone l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli gravanti sui beni immobili pignorati "raggruppati" nel singolo lotto omogeneo costituito. *(Tale fascicoletto corrisponde all'Allegato "C").*

Inoltre va detto, che sulle unità immobiliari che compongono il così detto "Lotto Unico" (composto da locali uso ufficio e afferente posto auto scoperto), non sussistono, né vi gravano, vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria degli stessi, né vi gravano vincoli di natura storica, artistica, paesaggistica, o di qualsiasi altra natura urbanistico-edilizia, né vi sussistono altri pesi o limitazioni d'uso gravanti (quali ad esempio oneri reali, servitù, uso, abitazione, obbligazioni propter rem, etc...). Quindi su tutti i beni immobili pignorati (che sono



“contenuti” nel “Lotto Unico”), non vi sono vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità, e di indivisibilità. (*Vedi Allegato “G4”*).

Le unità immobiliari facenti parte del cespite pignorato, considerato questo come “Lotto Unico” - così come le suddette unità immobiliari sono state precedentemente descritte - appartengono nella loro interezza (a titolo di piena proprietà superficaria), ai due fratelli ***** che le detengono nella quota di possesso di ½ ciascuno. Dunque - assieme - così come già detto, le due unità immobiliari che formano il “Lotto Unico”, sono possedute dai fratelli ***** nella loro interezza.

Quesito n°4 - *Accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); in particolare, indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, eventuali spese straordinarie già deliberate (anche se il relativo debito non sia ancora scaduto), eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;*

RISPOSTA AL QUESITO N°4

L'esperto ha verificato, considerata la “natura” condominiale dello stabile adibito a “servizi” - comprensivo dei beni immobili pignorati di proprietà superficaria dei fratelli ***** - che sussistono effettivamente dei vincoli/oneri di natura condominiale.

L'esperto ha così contattato la Società che della palazzina ne rappresenta l'amministratore di condominio; per comprendere se vi siano o meno delle spese condominiali non pagate negli ultimi due anni antecedenti alla data della perizia, e quant'altro viene richiesto sempre in



merito ai vincoli/oneri di natura condominiale nel presente quesito. E' dunque è da dirsi che lo stabile condominiale in trattazione ha un proprio regolamento condominiale e un proprio Amministratore di Condominio. Quest'ultimo è identificato dall'***** di Arezzo, che ha fornito all'esperto la documentazione in proprio possesso riferita alla proprietà *****, (cioè ai due subalterni dagli stessi posseduti).

La quota millesimale riferita alle due unità immobiliari di proprietà dei fratelli *****, risulta essere pari a 21,131 millesimi. La spesa mensile (la rata ordinaria) per le spese condominiali, è pari a € 40,50 (Euro Quaranta/56); quindi annualmente c'è da pagare € 486 (Euro Quattrocentottantasei). (*Vedi Allegato "M"*)

Dallo schema inviato dalla società amministratrice del condominio all'esperto, si evidenzia (*Vedi Allegato "M"*) che i due fratelli non hanno mai pagato alcuna quota a loro afferente/riferita. Dunque la quota di spesa condominiale insoluta - riferibile ad un anno e undici mesi - è pari a € 931,50 (Euro Novecentotrentuno/50). Per gli ultimi due anni l'esperto intende tutto il 2021 e undici mesi del 2022. A questa cifra andrà sommata anche la cifra di € 68 per un previsto intervento straordinario. Inoltre, dal medesimo schema inviato dalla società amministratrice di condominio all'esperto, appare evidente che già a partire dal 1 gennaio 2021, vi era un debito pregresso di € 9.190,24 (Euro Novemilacentonovanta/24). Dunque la spesa condominiale complessivamente insoluta risulta essere pari a circa € 10.190 (Euro Diecimilacentonovanta).

L'esperto considera questa spesa insoluta da parte dei debitori/esecutati, una spesa che dovrà essere detratta dal Valore



Ordinario dell'Immobile. (Vedi la successiva risposta che verrà data al quesito n°17).

E' certamente evidente che lo stabile che comprende l'unità immobiliare ad uso ufficio, con il suo posto auto esterno scoperto, ha uno spiccato grado di condominialità. Difatti è da sottolineare che le unità immobiliari pignorate comprendono i proporzionali diritti di comproprietà su tutte le parti dell'edificio che per Legge, o per destinazione, vengono considerati comuni ed indivisibili. Tra questi elementi "a comune" di una certa rilevanza - e dunque da citare - rientrano ovviamente l'androne d'ingresso, le scale condominiali, il vano ascensore, il portone principale d'ingresso allo stabile che è posto al piano terreno, il tetto, e tutte quelle altre parti/porzioni che condominiali lo sono normalmente per consuetudine.

Risultano ovviamente poi - sempre a "carattere" condominiale - anche quelle "parti/elementi" che lo sono per struttura e funzione, (il tutto come previsto ai sensi dell'art. 1.117 del Codice Civile).

Quesito n°5 - Rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto, nonché indichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

RISPOSTA AL QUESITO N°5

L'esperto, pur precisando che i beni immobili pignorati che costituiscono il così detto "Lotto Unico" appartengono congiuntamente e solidalmente per l'intero ai fratelli esegutati per il diritto di superficie, questi non sono



stati "riscattati" dagli stessi presso il Comune di Arezzo. Pertanto l'esperto afferma di non aver riscontrato l'esistenza di nessun tipo di diritto demaniale, uso civico, o quant'altro che possa interessare i beni immobili pignorati e raggruppati dall'esperto nel così detto "Lotto Unico". Pertanto non vi saranno da calcolare né oneri di "affrancazione", né di "riscatto", e/o quant'altro. I beni immobili del "Lotto Unico" non risultano essere oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

Quesito n°6 - *Riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli), indicando i costi a ciò necessari; verifichi presso la Cancelleria Civile del Tribunale:*

- a) L'attuale pendenza delle cause relative a domande trascritte (se risultanti dai RR.II.)*
- b) La data di emissione e il contenuto dell'eventuale provvedimento di assegnazione della casa coniugale al coniuge separato o all'ex-coniuge dell'esecutato che occupa l'immobile (e acquisirne copia);*
più in particolare, per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:
 - le domande giudiziali (indicando se la causa è ancora in corso);*
 - gli atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura;*
 - gli altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, servitù, diritto d'uso e abitazione, assegnazione al coniuge, etc.);**per i vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura:*
 - le iscrizioni;*
 - i pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli;*
 - le difformità urbanistico-catastali;*



RISPOSTA AL QUESITO N°6

L'esperto, in riferimento a tutti i beni immobili pignorati nella presente procedura esecutiva - e "raggruppati" questi dallo stesso in un "Lotto Unico" - ha redatto (così come precedentemente menzionato nella risposta al quesito n°3 ed inserito tra gli allegati), una specifica scheda, *(corrispondente questa scheda all'Allegato "C")*.

Questa apposita scheda redatta dal perito, è indicativa delle trascrizioni, iscrizioni, e privilegi a carico dei beni immobili pignorati "contenuti" nel "Lotto Unico". Per la cancellazione di queste, i costi necessari ammonteranno a circa € 632 (Euro Seicentotrentadue).

Si specifica tuttavia che al momento effettivo della vendita - in maniera più precisa e definitiva - il calcolo del costo dovuto per le cancellazioni delle varie iscrizioni, pignoramenti, e delle altre trascrizioni pregiudizievoli gravanti sull'unità abitativa oggetto di pignoramento e di stima economica, verrà effettuato dal competente "Ufficio Finanziario" preposto a tale compito. Si rimanda pertanto la determinazione esatta e puntuale del costo complessivo relativo alle spese di cancellazione, a quanto verrà espresso successivamente dagli Uffici competenti in materia; intendendo la cifra riportata dal perito, come un valore certamente prossimo ed indicativo rispetto a quello "veritiero", ma non indiscutibilmente coincidente con quello effettivo.

Quesito n°7 - *Descriva l'immobile pignorato, previo necessario accesso all'interno, ed accurata verifica toponomastica presso il Comune,*



indicando con esattezza: il Comune, la frazione o località, l'indirizzo completo di numero civico, l'interno, il piano e l'eventuale scala; caratteristiche interne ed esterne; superficie commerciale in metri quadrati; altezza interna utile; esposizione; condizioni di manutenzione; confini (nel caso di terreni e di fabbricati); dati catastali attuali; eventuali pertinenze, accessori e i millesimi di parti comuni. Qualora si tratti di più immobili pignorati, fornisca la descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto (un paragrafo per ciascuna porzione: abitazione, magazzino, ecc.). Specifici se il debitore sia titolare di beni comuni non pignorati, posti a servizio dei beni pignorati.

RISPOSTA AL QUESITO N°7

Come l'esperto ha già anticipato in maniera sintetica in "premessa", i beni immobili pignorati nella presente procedura - catastalmente iscritti al solo Catasto Fabbricati del Comune di Arezzo, Sezione Urbana "A", Foglio di Mappa 87 - sono stati considerati/raggruppati dall'esperto in un unico lotto; il così detto "Lotto Unico". Questo risulta essere per varie motivazioni (meglio espresse nella risposta data al successivo quesito n°16), omogeneo e non divisibile. Tutti i beni immobili pignorati, appartengono ai due fratelli ***** , che sono entrambi esecutati. Quest'ultimi posseggono i beni immobili pignorati, per la quota di ½ ciascuno, in diritto di superficie. Il diritto di superficie, ha durata di anni ottanta (80 anni), ed ha preso il via dalla data del 30/10/1986; in buona sostanza questo diritto si potrà perpetrare per poco più di altri quarant'anni.

Nello specifico - come più volte già detto - il "Lotto Unico" costituito dall'esperto, raggruppa i due complessivi beni immobili pignorati, ovvero una unità immobiliare ad uso ufficio, ed il suo correlato/pertinenziale



posto auto esterno e scoperto (posizionato quest'ultimo nel contiguo piazzale pavimentato con autobloccanti). Difatti, l'unità immobiliare ad uso ufficio, fa parte di un più ampio stabile/fabbricato condominiale a carattere commerciale/direzionale, ed inserito in un'area di tipo produttiva - industriale in località denominata "Tramarino". Quest'area è stata interessata dal Piano Insediamento Produttivo (P.I.P) - Comparto denominato "P.I.P. Tramarino"; e anche l'edificio a servizi al cui interno vi è l'ufficio esecutato (così come il suo piazzale circostante dove vi è il posto auto correlato all'ufficio), è stato realizzato nell'ambito edificatorio di questo comparto edificatorio di natura produttiva.

Precisamente, l'unità immobiliare ad uso ufficio è ubicata in Arezzo capoluogo, via "Del Maspino". L'ingresso al fabbricato condominiale - che permette proprio l'accesso alla porzione/parte dello stabile interessata dalla presenza dell'unità immobiliare pignorata - avviene dal civico n°13. Complessivamente il fabbricato a servizi - da un punto di vista planimetrico - risulta essere variamente "articolato"; composto da più "corpi di fabbrica" aggregati/collegati tra di loro. Da un punto di vista altimetrico invece l'edificio ha un livello interrato, e tre piani fuori terra; includendovi tra questi il piano terra che è pressoché complanare al piazzale esterno contiguo/circostante allo stabile a servizi.

L'unità immobiliare ad uso ufficio - che dunque fa parte di questo stabile condominiale ad uso commerciale/direzionale - è posto al piano primo. Si accede - come già detto - dal civico n°13, attraverso un ampio portone ad uso comune, avente struttura in alluminio ed ampie porzioni vetrate. Per giungere al livello del primo piano si passa quindi dall'androne d'ingresso al piano terreno, e si salgono le scale condominiali che sono a due rampe parallele. E' presente, per superare i dislivelli altimetrici tra



piani dell'edificio, anche un vano ascensore. L'ingresso all'unità immobiliare pignorata ad uso ufficio - compresa nello stabile a servizi - ha per chi sale le scale ed arriva al pianerottolo di "sbarco" del primo piano, l'ingresso sul lato sinistro. Per la precisione, una volta arrivati - salendo - al pianerottolo del piano primo, ed aver svoltato a sinistra (e dopo aver oltrepassato una porta REI 60), la porta unica d'ingresso all'unità immobiliare ad uso ufficio, è la prima sempre posta sul lato sinistro del corridoio/disimpegno. Questo portoncino d'ingresso dell'unità immobiliare eseguita (cioè il Sub. 18 della particella n°36 - Foglio di Mappa 87 - Sezione Urbana "A" - Catasto Fabbricati del Comune di Arezzo), è di tipo privato. Attualmente l'unità immobiliare è libera da qualsiasi occupante (nello svolgervi al suo interno l'attività lavorativa/artigianale), e "vuota" da qualsiasi arredo; nonché con tutte le utenze staccate.

Da un punto di vista distributivo fa seguito alla porta d'ingresso in alluminio e p.v.c., un piccolo "ambito/disimpegno" d'ingresso. Proprio da questo piccolo "ingressino" - definibile come una "bussola" interna d'ingresso - vi è l'entrata alle stanze dell'ufficio vero e proprio; tramite però una pesante porta metallica con porzione di vetro blindato, ed apertura del tipo a "battente" ad anta unica. In altri termini si può dire che l'ingresso vero e proprio ai locali dell'unità immobiliare ad uso ufficio, non avviene dalla porta principale privata da cui si accede dall'esterno, ma da questa seconda porta prospiciente la prima che si è menzionato.

La complessiva/intera porzione superficiale interna dell'unità immobiliare, risulta essere pressoché rettangolare, quasi quadrata. La porta interna della "bussola" d'ingresso, immette direttamente in una porzione centrale che si estende - a partire dalla porta della "bussola"



d'ingresso - fino al muro perimetrale tergale dell'edificio; quello che è esposto a Nord/Est (dove vi è una finestra aero-illuminante).

Questa "campata" centrale - che dall'esterno introduce direttamente nella "bussola" d'ingresso - è adibita in tutta la sua restante porzione calpestabile a "segreteria", ovvero a quello che è il locale dove primariamente entrano e si "affacciano/introducono" i clienti della ditta operatrice/lavoratrice all'interno di questa unità immobiliare pignorata.

In posizione quasi intermedia - in riferimento alla lunghezza/profondità della stanza rettangolare assai più lunga che larga - vi è un piano d'appoggio in legno sostenuto da un muretto in cartongesso. Questo bancone/piano d'appoggio risulta essere disposto trasversalmente (cioè ortogonalmente) rispetto alla stanza che si estende in lunghezza a partire dal lato d'entrata e terminare sul lato posteriore del muro perimetrale tergale dell'edificio. Questo piano d'appoggio in legno corrispondente a quella che si può definire la scrivania di ricezione dei clienti, è come se si suddividesse in due tratti. Uno di questi è pari ad un tratto poco più lungo della metà dell'estensione trasversale della stanza, e come già detto è adibito propriamente ad essere il bancone d'appoggio/scrivania per il ricevimento/incontro dei clienti.

Il restante tratto trasversale è invece assai più corto - in particolar modo rispetto a quello precedentemente descritto - e ne rappresenta il vano di passaggio dall'ambito d'ingresso/arrivo (post uscita dalla porta della bussola d'ingresso), a quello retrostante di lavoro, (ovvero a quell'area amministrativa della ditta che si chiama "segreteria"). Questo vano di passaggio è rappresentato da un unico pannello/sportello in legno fatto dello stesso materiale e stessa colorazione del bancone avanti descritto; e che fa in altezza il "pari" del piano d'appoggio ad uso scrivania. Questo



sportello di passaggio è apribile nello “stile” di quegli sportelli da Saloon Western, con le molle che permettono di “oscillare” in due direzioni d’apertura contrapposte.

Superiormente - questo elemento intermedio e divisorio della stanza - identificabile più come un elemento d’arredo che di tramezzatura, costituisce come un “portale” in legno (spesso materiale e colore) che “rigira” nelle sue pareti laterali e nel soffitto, con una mensola sottostante a quella che invece è aderente al soffitto, che sovrapponendosi superiormente al bancone della reception (e sviluppandosi per l’intera larghezza della stanza), ne rappresentava il piano d’inserimento di alcuni faretti, e dunque la “fascia” illuminante soprastante al bancone di ricevimento dei “clienti/visitatori”.

Questa unità immobiliare destinata ad “ufficio” e che è oggetto di pignoramento, oltre alla porzione centrale appena descritta - destinata alla sua “segreteria” - si compone di ulteriori due locali; uno posto dalla parte sinistra per chi dalla “bussola” interna d’ingresso entra nel vano centrale della “segreteria”, e uno invece posto dalla parte destra.

Entrambi i due locali sono identificati/attribuiti come locali “uffici” veri e propri. Ad entrambi i locali vi si accede tramite una propria porta, (porte queste collocate una a sinistra e l’altra a destra). Le due porte che permettono di entrare nei due locali ad uso ufficio, sono presenti nell’ambito superficiale/spaziale centrale dell’unità immobiliare; compreso tra l’uscita della porta della “bussola” d’ingresso, e il bancone in legno di primo ricevimento. Le due porte che introducono rispettivamente all’ufficio posto a destra e a sinistra, è da dire che non sono frontali tra di loro. Ulteriormente va detto, che nella realtà dei fatti, all’ufficio che è posto sul lato sinistro rispetto al vano d’ingresso,



l'accesso è possibile effettuarlo anche da una seconda porta (anch'essa come le altre in legno tamburato), che risulta essere posizionata retrostante rispetto al bancone di ricevimento della stanza ad uso di "segreteria".

Questo locale (posto sul lato sinistro entrando), è una "grande" ed unica stanza (di circa mq. 19), a forma rettangolare, e "libera" in tutta la sua estensione calpestabile da lato a lato, ovvero dalla parte esposta a Sud/Ovest a quella esposta a Nord/Est. Questa stanza risulta aere-illuminata direttamente dall'esterno da due finestre; entrambe della medesima tipologia realizzativa/costitutiva; con struttura/telaio in alluminio e le loro porzioni vetrate a doppio vetro e con camera interna interposta. La tipologia di queste finestre si presenta a due ante apribili (con modalità d'apertura del tipo a battenti); con una porzione vetrata orizzontale (il sopra-luce) - superiore a quella invece apribile - e che risulta essere "fissa" (dunque non apribile).

Non presentano le suddette finestre alcun elemento d'oscuramento (avvolgibili o persiane), fatta eccezione per la presenza di un tendaggio interno "fatto" con delle tende del tipo a pannello, che scorrono su un binario metallico posto a soffitto. Delle due finestre qui presenti, una è posta sul lato tergale dell'edificio (il lato esposto a Nord/Est), ovvero nella direzione che si "affaccia" verso la via "Setteponti"; l'altra finestra è invece posizionata sul fronte laterale, quello esposto a Nord/Ovest, (dove si colloca anche il vano scale dell'unità immobiliare pignorata). Nella stanza appena descritta - quella ad uso ufficio sul lato sinistro entrando - vi è posizionato in alto sulla parte sinistra entrando - quasi al soffitto - uno split. Vista la "condizione" degli impianti, e le utenze "staccate", non è dato sapere se questo funziona. Come già detto, per



accedere a questo locale ad uso ufficio, vi è anche un secondo passaggio - tramite porta interna - che lo collega sempre con il locale ad uso segreteria amministrativa, (nella sua porzione retrostante il bancone di ricevimento per gli esterni/visitatori). Questa porta di passaggio è quindi vicina al muro perimetrale e tergale dell'unità immobiliare, dove vi è posizionata la finestra che aero-illumina tutta la "campata" centrale dell'unità immobiliare.

Anche il secondo locale ad uso ufficio (quello posto dalla parte destra entrando nel locale ad uso lavorativo), è dotato di un'analogha finestra aero-illuminante posta sul lato perimetrale e tergale dell'unità immobiliare. In buona sostanza, va detto che i locali dell'unità immobiliare con destinazione d'uso ad ufficio quali la "segreteria" ed i due locali ad ufficio, hanno perlomeno una finestra aero-illuminante posta sul lato tergale dell'edificio (quello esposto a Nord/Est), ovvero quello che "guarda" verso la via Setteponti. La pavimentazione di tutti e tre questi locali appena menzionati (oltre anche la bussola d'ingresso), è in piastrelle quadrate di ceramica (del tipo commerciale).

L'unità immobiliare oggetto di descrizione è dotata anche di due altri piccoli locali; ovvero un antibagno che permette l'accesso diretto sul w.c. Entrando dalla bussola interna d'ingresso nel locale ad uso "segreteria", l'accesso all'antibagno è permesso da una porta tamburata posta immediatamente sul lato destro. L'accesso al w.c. vero e proprio avviene internamente dall'antibagno. Quest'ultimo è dotato di un lavabo, mentre il contiguo locale a w.c. presenta un bidet e un vaso a cacciata di "semplice" fattura. Entrambi i due locali sono pavimentati con piastrelle di ceramica, così come sono anche rivestiti in piastrelle di ceramica le pareti dei due piccoli locali. Tra i due locali contigui il vano di passaggio



manca di una porta vera e propria, vi è così solo un vano di passaggio. Antibagno e w.c. non sono aero-illuminati direttamente dall'esterno, ma vi è un ventilatore per l'aspirazione forzata. Qui vi è anche un piccolo scaldabagno.

Volendo dunque riepilogare, i locali che compongono l'unità immobiliare pignorata identificata dal Sub. 18 della particella n°36 (Sezione Urbana "A" - Foglio di Mappa 87 del Comune di Arezzo), questi sono: un piccolo ingressino (detto anche bussola interna d'ingresso), un ambito/stanza a segreteria (posta centralmente), due locali ad uso ufficio (posti rispetto al locale centrale ad uso segreteria uno dalla parte sinistra e l'altro dalla parte destra), un antibagno con accesso dal locale ad uso segreteria (con lavabo), dal quale è poi permesso l'ingresso nel w.c. vero e proprio dove vi sono i sanitari (vaso e bidet).

Tutti i locali menzionati sono complanari tra di loro. La superficie calpestabile dei locali risulta essere pressoché la seguente: l'ufficio posto sul lato destro entrando è pari a poco più di mq. 19, l'ingresso relativo alla bussola interna circa mq. 1,5, il locale a segreteria poco meno di mq.13, l'ufficio che invece è posto sul lato destro entrando nell'unità immobiliare, quasi mq. 14, mentre l'antibagno con il contiguo e collegato bagno, sono circa mq. 4,4. Complessivamente la superficie netta calpestabile di questa unità immobiliare è pari a poco più di mq. 52. Catastalmente l'altezza interna dei locali è indicata pari a mt. 3.

I Subb. 4 e 17 della solita particella 36 (Foglio di Mappa 87) sono B.C.N.C. ai subalterni pignorati.

L'unità immobiliare non è dotata di impianto di riscaldamento di tipo autonomo. La produzione dell'acqua calda sanitaria è affidata a un piccolo scaldabagno che in realtà non è dato sapere se funzionante.



L'unità immobiliare ad uso ufficio, sia per quanto riguarda le "finiture" presenti al suo interno, sia per quanto riguarda il suo aspetto qualitativo che manutentivo, risulta essere in mediocri condizioni. L'esperto, volendo difatti esprimere - in senso generico sull'intera unità immobiliare pignorata - il proprio giudizio sia sul livello qualitativo che su quello manutentivo, afferma che questo è attualmente in mediocri condizioni. Per quella che è invece la condizione degli impianti tecnologici (impianto termico, impianto elettrico, impianto idraulico, etc... etc...), riferita all'unità immobiliare pignorata, vedi la successiva risposta effettuata dall'esperto al quesito n°15.

Per quanto riguarda poi l'altra unità immobiliare pignorata facente parte anch'essa del "Lotto Unico", (cioè il Sub. 48 della particella n°36 - Foglio di Mappa 87 - Sezione Urbana "A" - Catasto Fabbricati del Comune di Arezzo), questa identifica un posto auto posizionato nel piazzale scoperto e contiguo allo stabile a servizi che "contiene" l'altra unità immobiliare ad ufficio pignorata. Questo piazzale risulta essere tutto pressoché pianeggiante, collocato col suo piano di calpestio ad un livello complanare e corrispondente a quello terreno dell'edificio ad uso "servizi". Questo posto auto rispetto al portone d'ingresso condominiale è posto dalla parte Nord/Ovest. La sua consistenza catastale è pari a mq. 12. Per quanto riguarda il posizionamento di questo posto auto scoperto esterno, questo è "segnato" a terra con idonea segnaletica orizzontale.

Il suddetto posto auto fa parte di quella "fila" di posti auto scoperti più esterna rispetto all'edificio - composta da 14 posti auto complessivi - e precisamente quello pignorato corrisponde al quarto posto auto partendo dal lato rivolto verso via "Del Maspino".



INDIVIDUAZIONE CATASTALE DELLE DUE UNITA' IMMOBILIARI CHE
COSTITUISCONO IL "LOTTO UNICO"

Entrambe le due unità immobiliari pignorate appartengono - in diritto di superficie - per la quota di possesso di 1/2 ciascuno, ai due fratelli eseguiti: ***** e ***** . Dunque i due beni immobili eseguiti risultano essere pignorati nella quota dell'intero (ovvero del 100%) in piena proprietà superficiaria. L'esperto ribadisce infatti che entrambi i due fratelli ***** risultano essere nella presente procedura, i debitori eseguiti.

L'esperto afferma che tutti i beni immobili pignorati sono "considerati/raggruppati" in un unico lotto; quello che nei paragrafi successivi verrà sempre definito come il "Lotto Unico".

LOTTO UNICO

Catastalmente così costituito:

Catasto Fabbricati del Comune di Arezzo - Sezione Urbana "A" - Foglio di Mappa 87

DIRITTO DI SUPERFICIE - PER LA DURATA DI ANNI 80 A PARTIRE DALLA DATA DEL 31/10/1986 - SULLA PORZIONE DEL FABBRICATO SITO IN AREZZO, VIA DEL MASPINO N°13, E PRECISAMENTE UNITA' IMMOBILIARE - AD USO DI UFFICIO - POSTA AL PIANO PRIMO DI UN PIU' AMPIO EDIFICIO DI TIPO CONDOMINIALE E CON DESTINAZIONE D'USO COMMERCIALE/DIREZIONALE. L'ACCESSO ALLA PORZIONE DI FABBRICATO IN QUESTIONE AVVIENE TRAMITE PORTONE D'INGRESSO "A COMUNE" POSTO AL PIANO TERRA (PRESSOCHE' COMPLANARE



CON IL LIVELLO DEL PIAZZALE CIRCOSTANTE), ED AVENTE CIVICO N°13 DI VIA “DEL MASPINO”. E’ QUI PRESENTE ANCHE L’ASCENSORE PER SUPERARE I VARI DISLIVELLI ALTIMETRICI DELL’EDIFICIO CONDOMINIALE ADIBITO A SERVIZI

- Sezione Urbana “A” - Foglio di Mappa 87 - Particella n°36 - Sub. 18
- Categoria “A/10” - Classe 2 - Consistenza 3,5 vani - Superficie Catastale Totale: 62 mq. - Rendita € 614,58

Catasto Fabbricati del Comune di Arezzo - Sezione Urbana “A” - Foglio di Mappa 87

DIRITTO DI SUPERFICIE - PER LA DURATA DI ANNI 80 A PARTIRE DALLA DATA DEL 31/10/1986 - SUL POSTO AUTO SCOPERTO AL PIANO TERRENO - POSIZIONATO NEL PIAZZALE ESTERNO E CIRCOSTANTE AL PIU’ AMPIO FABBRICATO CHE INCLUDE AL SUO INTERNO L’UNITA’ IMMOBILIARE AD USO UFFICIO

- Sezione Urbana “A” - Foglio di Mappa 87 - Particella n°36 - Sub. 48
- Categoria “C/6” - Classe 1 - Consistenza 12 mq. - Superficie Catastale Totale: 12 mq. - Rendita € 21,69

Risultano altresì compresi e posseduti dai debitori eseguiti (i fratelli *****) i proporzionali diritti di condominio sulle parti dell’edificio per struttura e funzione, ai sensi dell’art. 117 del Codice Civile. (Vedi Allegati da “D1 a D10” e da “B1 a B4”).

Quesito n°8 - Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento, evidenziando, in caso di rilevata difformità:



- *se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;*
- *se i dati indicati in pignoramento, ancorché erronei, consentano comunque l'individuazione del bene;*
- *se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, abbiano in precedenza individuato l'immobile; in quest'ultimo caso rappresenti la storia catastale del compendio pignorato;*

RISPOSTA AL QUESITO N°8

L'esperto ha accertato e verificato che le "indicazioni" che descrivono attualmente i beni immobili pignorati che sono "compresi" nel "Lotto Unico" (ovvero l'unità immobiliare ad uso ufficio con esternamente al fabbricato un correlato posto auto scoperto), corrispondano in maniera inequivocabile a quelle che ne identificano la loro localizzazione (nell'indirizzo, nel numero civico, nel loro piano, nell'interno, nei loro dati catastali, etc...etc...). Difatti i beni immobili pignorati sono posti nel Comune di Arezzo, via "Del Maspino" n°13, (all'interno di quello che fu il P.I.P. "Tramarino").

Precisamente l'unità immobiliare ad uso ufficio (il Sub. 18 della particella n°36 - Foglio 87 del Comune di Arezzo - Sezione Urbana "A"), è posta al piano primo di uno stabile assai più ampio ad uso servizi (a carattere direzionale/commerciale); mentre l'unità immobiliare identificativa del posto auto esterno e scoperto, è posta a livello terreno nel contiguo e circostante piazzale pavimentato (il Sub. 48 della particella n°36, medesimo Foglio di Mappa).



L'accesso allo stabile condominiale riferito all'unità immobiliare ad uso ufficio - effettuabile esclusivamente dal numero civico n°13 - avviene da un ampio portone con struttura/telaio in alluminio e con ampie porzioni vetrate, per poi giungere al piano primo - dove si colloca l'unità immobiliare adibita ad ufficio - dopo aver salito le scale condominiali. Le scale condominiali sono a duplice rampa parallela, e per arrivare dall'androne del piano terreno al primo piano dello stabile, vanno salite appunto due rampe di scale parallele tra di loro. Le scale che conducono al primo livello dello stabile (ovvero al piano primo), "sbarcano" in un corridoio/disimpegno "a comune", per poi "ripartire" e ripetersi con il medesimo schema delle scale ed andamento planimetrico per i piani superiori. Per giungere in posizione antistante al portoncino privato d'ingresso all'unità immobiliare ad uso ufficio - per chi salendo giunge al pianerottolo del piano primo - si deve svoltare/direzionarsi a sinistra, e superare la porta che vi è presente del tipo tagliafuoco. Per passare quindi dal pianerottolo/disimpegno d'arrivo/sbarco del piano primo, al disimpegno/corridoio antistante al portoncino d'ingresso all'ufficio (così come anche ad altri due ingressi privati) posto allo stesso livello, va "attraversata" - come già detto svoltando a sinistra - una porta tagliafuoco (tipo REI 60). Se il pianerottolo d'arrivo/sbarco al piano primo delle scale condominiali è aero-illuminato da una finestratura "a nastro", la porzione di corridoio che invece è successiva all'attraversamento della porta tagliafuoco - e che è un'area che permette di "distribuire" l'ingresso a tre unità immobiliari (ovvero al Sub. 18 di nostro interesse e ai Subb.19



e 20 di altrui proprietà) - risulta non essere aero-illuminato in alcun modo. Va ricordato che l'immobile è dotato anche di vano ascensore, posizionato questo - rispetto allo "sbarco" delle scale condominiali al primo livello/piano - non a sinistra (per chi sale), ma leggermente dalla parte destra. In posizione quasi frontale al vano delle scale condominiali che giungono al piano primo.

Per quanto riguarda il posizionamento del posto auto scoperto esterno, questo è "segnato" a terra con idonea segnaletica orizzontale (seppur quest'area sia un po' "sbiadita"). Si può dire tuttavia che questo posto auto è nel piazzale circostante e pianeggiante l'edificio adibito a servizi commerciali/direzionali, a livello terreno, ed esposto a Nord/Ovest. Come già detto questo piazzale risulta essere tutto pressoché pianeggiante, collocato col suo piano di calpestio ad un livello complanare e corrispondente a quello terreno dell'edificio ad uso "servizi". (*Vedi Allegati "D1, D3, D7, D19"*).

Il suddetto posto auto fa parte di quella "fila" di posti auto scoperti più esterna rispetto all'edificio - composta da 14 posti auto complessivi - e precisamente quello pignorato corrisponde al quarto posto auto partendo dal lato rivolto verso via "Del Maspino". Volendo dunque dare sinteticamente una risposta al presente quesito, l'esperto ribadisce la "condizione" di conformità/corrispondenza tra la descrizione dei beni immobili attualmente pignorati, e quella riportata nella trascrizione del pignoramento. L'esperto afferma che questa corrispondenza sussiste anche nel raffronto con quanto indicato nel "Certificato Notarile



Sostitutivo”. Difatti, tra quanto è riportato nella suddetta Certificazione redatta dal Notaio - il Dott. Antonio Trotta di Pavia - e l’effettiva/reale “situazione” in cui si trovano i beni immobili pignorati, vi è sempre la medesima conformità/corrispondenza. *(Vedi Allegati "A, C, da B1 a B4, da D1 a D10")*.

Quesito n°9 - *Proceda, previa segnalazione al creditore procedente e autorizzazione del Giudice, ad eseguire le necessarie variazioni per l’aggiornamento del Catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all’ac catastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate, anche senza il consenso del proprietario;*

RISPOSTA AL QUESITO N°9

L’esperto, non sussistendone le motivazioni, non ha provveduto ad eseguire alcuna variazione catastale. Difatti le due unità immobiliari pignorate - iscritte al Catasto Fabbricati del Comune di Arezzo - facenti parte del così detto “Lotto Unico”, risultano essere regolarmente accatastate ed identificate.

Quindi l’esperto, in riferimento sia all’unità immobiliare identificativa dei locali ad uso ufficio (posto al piano primo di un più ampio stabile - il Sub. 18 della particella n°36 - F. 87 - Sezione Urbana “A”); così come il posto auto scoperto ubicato nell’adiacente/circostante piazzale del fabbricato posto a livello terreno (il Sub. 48 della particella n°36 - F. 87 - Sezione Urbana “A”), non ha avuto alcuna necessità di apportare delle variazioni a livello catastale. Risultano peraltro presenti in Catasto, le loro



specifiche/proprie schede planimetriche, (quelle in scala originaria 1:200). (*Vedi Allegati "D6 e D7"*).

L'ultima scheda planimetrica - di tipo catastale - relativa al Sub. 18 della particella n°36 (il locale ad uso ufficio) - è stata depositata/presentata presso l'Agenzia del Territorio della Provincia di Arezzo (Ufficio Catasto), in data 7/10/2019 con Prot. AR0060839. (*Vedi Allegato "D6"*). Quella invece relativa al Sub. 48 della solita particella n°36 (il posto auto scoperto "localizzato" nel piazzale esterno adiacente), è stata depositata/presentata presso l'Agenzia del Territorio della Provincia di Arezzo (Ufficio Catasto), in data 3/06/1991 con Prot. 000021832. (*Vedi Allegato "D7"*).

Le schede planimetriche sopra menzionate, (quelle in scala originaria 1:200), sono rappresentative della "consistenza" e della "conformazione" dei beni immobili pignorati così come graficamente rappresentati; ovvero di quanto già elencato e facente parte del "Lotto Unico".

Da dire che la rappresentazione grafica delle due schede planimetriche è sostanzialmente corrispondente/coincidente con il così detto "Stato dei Fatti" o "Stato dei Luoghi" degli immobili pignorati considerati. Detto questo - vista la sostanziale corrispondenza tra le planimetrie grafiche di natura catastale, e lo stato attuale/veritiero degli immobili pignorati - l'esperto non ha provveduto ad alcun aggiornamento e/o variazione delle planimetrie stesse e/o di altra documentazione di carattere catastale.

L'esperto vuole inoltre ribadire, che il documento catastale detto "Elaborato Catastale" (in scala originaria 1:500), è anch'esso



corrispondente all'attuale "situazione", e non ha necessitato - ne necessiterà - di alcuna correzione/variazione. E' importante dire che il Sub. 4, così come il Sub. 17, della solita particella n°36), sono Beni Comuni Non Censibili (B.C.N.C.) afferenti anche alle unità immobiliari eseguite. *(Vedi Allegati da "D1 a D4")*.

Quesito n°10 - Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale, acquisendo, nel caso di terreni, il Certificato di Destinazione Urbanistica;

RISPOSTA AL QUESITO N°10

L'area ove si colloca l'edificio di tipo direzionale/commerciale che "include" al suo interno l'unità immobiliare pignorata ad uso ufficio, e esternamente - nel pianeggiante piazzale contiguo circostante al fabbricato - un posto auto scoperto, risulta essere posta all'interno del centro abitato di Arezzo capoluogo; così come definito questo dal comma 2 delle lettera b) dell'art. 55 della L.R. 01/2005. *(Vedi Allegati da "G1 a G3")*.

Per la precisione, l'area identificata catastalmente dalla particella n°36 del Foglio 87 del Comune di Arezzo, Sezione Urbana "A", al cui interno si colloca da un punto di vista planimetrico ed altimetrico un "articolato" fabbricato, costituito questo da vari "corpi di fabbrica" aggregati tra di loro, risulta essere interposta tra due vie parallele: la Strada Provinciale 1 Sette Ponti (di maggior scorrimento questa), e la via interna della zona produttiva, di via "Del Maspino". Il fabbricato ove si inserisce al suo interno l'unità immobiliare pignorata ad uso ufficio, risulta essere



posizionato (all'interno di quest'area avanti menzionata), in maniera pressoché parallela alle due vie/strade. Vi è quindi un lungo fronte dell'edificio posto parallelamente e frontalmente - seppur distanziato - dalla S.P. 1 Sette Ponti, così come ve ne è uno altrettanto lungo - ed anch'esso distanziato - dalla strada interna identificabile con il primo tratto di via "Del Maspino". Specificatamente, l'accesso all'unità immobiliare pignorata ad uso ufficio, avviene dal civico n°13 di via "Del Maspino"; in pratica il lato d'ingresso all'unità immobiliare pignorata è quello che "guarda" il lato strada di via "Del Maspino".

Risultando l'edificio in questione posizionato pressoché internamente/centralmente - rispetto all'area complessivamente descritta e identificata dalla particella n°36 - esternamente all'edificio vi è un ampio piazzale che lo circonda su tutti i suoi lati. Da dire che morfologicamente questo terreno circostante l'immobile considerato nella sua interezza è tutto pressoché pianeggiante, ad una quota altimetrica pressoché pari a quella del piano terra dell'edificio a "servizi". Il posto auto esterno scoperto - quello anch'esso pignorato nella presente procedura - e che è afferente all'unità immobiliare ad uso ufficio, si posiziona sul lato opposto a dove si colloca il "corpo di fabbrica" che "ospita" l'ufficio sempre di proprietà superficiaria dei fratelli *****. In pratica in una "fila" di posti auto - quella più esterna - posta nell'ampia area a piazzale esposta a Nord/Ovest rispetto all'edificio a servizi. Precisamente identificabile come il quarto posto auto andando da Sud/Ovest verso Nord/Est.



Riepilogando dunque, le due particelle esegutate che compongono il “Lotto Unico”, sono quelle indicate/riportate al Catasto Fabbricati del Comune di Arezzo, alla Sezione Urbana “A”, Foglio di Mappa 87. Precisamente il Sub. 18 della particella n°36 (unità immobiliare ad uso ufficio), e il Sub. 48 della solita particella n°36 (il posto auto esterno/scoperto). Entrambi gli immobili appartengono per l'intero ai fratelli ***** (rispettivamente nella quota di 1/2 ciascuno), per il diritto di superficie; e questo possesso gli deriva avendo ereditato i suddetti beni immobili dal defunto padre ***** (precedente proprietario dei suddetti beni).

Seppure i beni immobili pignorati che fanno parte del “Lotto Unico” sono tutte unità immobiliari iscritte al Catasto Fabbricati, e non a quello Terreni, il perito ha provveduto - così come specificato nel quesito - a richiedere il C.D.U. (Certificato di Destinazione Urbanistica). E questa richiesta è motivata dal fatto che la superficie relativa alla particella n°36 (del Foglio di Mappa 87 - Sez. Urb. “A”), è maggiore di mq. 5.000. Pertanto l'esperto ha provveduto a richiedere il suddetto C.D.U. (Certificato di Destinazione Urbanistica), al competente Ufficio del Comune di Arezzo. *(Vedi Allegato “I”).*

Per quanto riguarda poi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale (di quest'area di sedime ove vi insiste sia l'edificio che “comprende” l'unità immobiliare pignorata ad uso ufficio che il posto auto esterno scoperto), questa si colloca in un'area interna al centro abitato/urbanizzato.



Precisamente, le N.T.A. (Norme Tecniche d'Attuazione) del Regolamento Urbanistico del Comune di Arezzo, collocano l'area interessata dalla presenza dei beni immobili pignorati, in parte nella zona omogenea di tipo "D" (zona produttiva/commerciale), e in parte nella zona omogenea di tipo "F" (zona di attrezzature di interesse generale).. Difatti trattasi di quella che era la zona denominata P.I.P. del "Tramarino". Nello specifico tuttavia, l'utilizzazione urbanistica dell'area ove ricadono i beni immobili pignorati, è meglio e complessivamente riportata nell'avanti menzionato C.D.U.. (Vedi Allegato "I").

Ulteriormente l'esperto afferma, che l'area urbanistica ove ricade il fabbricato a servizi, non risulta essere interessata dal vincolo di Piano Paesaggistico. (Vedi Allegato "G4")

Quesito n°11 - *Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'Esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base al combinato disposto degli artt. 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n. 47, e 46 comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, indicando i costi per l'eventuale ripristino nel caso in cui l'abuso non sia sanabile; dovrà altresì procedere alla verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali somme già corrisposte o da corrispondere;*



RISPOSTA AL QUESITO N°11

L'esperto, a seguito delle ricerche effettuate presso il competente Ufficio Tecnico del Comune di Arezzo, ha potuto verificare che - in riferimento alle due unità immobiliari pignorate ubicate in Arezzo capoluogo (via "Del Maspino" n°13), e che assieme "formano" il così detto "Lotto Unico" - sono state presentate in maniera cronologicamente progressiva, le seguenti pratiche edilizie:

1. Concessione Edilizia n°1.820 del 24/11/1988 - Riferita al Blocco "A" - Per la "Realizzazione di n°1 fabbricato destinato a Servizi sul P.I.P. Tramarino" - Lotto "A".
Pratica Edilizia n°1.574/87 intestata a Soc. Coop. Edilcentro Etruria.
(Vedi Allegato "H1").
2. Concessione Edilizia n°82 del 7/02/1991 quale Variante in Corso d'Opera alla originaria C.E. n°1.820 del 24/11/1988.
Pratica Edilizia intestata a Soc. Coop. Edilcentro Etruria. (Vedi Allegato "H2").
3. Concessione Edilizia n°158 del 14/03/1991 quale Variante in Corso d'Opera alla originaria C.E. n°1.820 del 24/11/1988.
Pratica Edilizia intestata a Soc. Coop. Edilcentro Etruria.
4. Concessione Edilizia n°713 del 17/10/1991 quale Variante in Corso d'Opera alla originaria C.E. n°1.820 del 24/11/1988.
Pratica Edilizia n°1.208/91 intestata a Soc. Coop. Edilcentro Etruria.
(Vedi Allegato "H3").
5. Autorizzazione Edilizia in Sanatoria Edilizia n°502 del 8/06/1992 (ai sensi dell'ex art. 13 della L.47/85) per "Variante presentata dopo la comunicazione della data di ultimazione lavori". Variante in Corso d'Opera alla Variante n°713 del 17/10/1991 di un fabbricato ad uso



servizi Lotto "A" - Zona P.I.P. Tramarino realizzato con 1° Concessione Edilizia n°1.820 del 24/11/1988.

Pratica Edilizia intestata a Soc. Coop. Edilcentro Etruria. (Vedi Allegato "H4").

6. Autorizzazione di Abitabilità ad uso Commerciale/Direzionale Prot. n°33.028 del 31/12/1992 - Zona P.I.P. Tramarino (Via "Del Maspino" - civico n°13 compreso). Rilasciata a Soc. Coop. Edilcentro Etruria. (Vedi Allegato "H5").

7. Pratica Edilizia n°1.836 del 1992. Realizzazione di Opere Interne ad una unità immobiliare sita in Arezzo, via "Del Maspino" n°13 - Piano Primo (Intervento ai sensi dell'art.26 della L.47/85).

Pratica Edilizia intestata a *****. (Vedi Allegato "H6").

8. Pratica Edilizia n°3.329 del 1994. Realizzazione di Opere Interne ad una unità immobiliare sita in Arezzo, via "Del Maspino" n°13 - Piano Primo (Intervento ai sensi dell'art.26 della L.47/85).

Pratica Edilizia intestata a *****. (Vedi Allegato "H7").

Da quanto detto precedentemente, risulta che l'unità immobiliare pignorata ad uso ufficio, possiede la relativa Dichiarazione di Abitabilità/Agibilità. L'esperto tuttavia, premesso quanto fin qui detto, ha riscontrato - dopo aver effettuato in data 13/10/2022 un sopralluogo sul posto - che tra lo stato attuale/reale (ovvero il così detto "Stato dei Luoghi"), e quanto è graficamente rappresentato nell'ultima "pianta/planimetria" di progetto allegata al titolo abilitativo presentato (ovvero alla Pratica Edilizia n°3.329 del 1994 intestata al precedente proprietario *****), vi sono solo alcune minimali "discordanze" non particolarmente significative/importanti. Difatti il C.T.U. ha potuto



riscontrare solo lievi “traslazioni” di alcune aperture interne, così come lievi differenze nel posizionamento e nella misurazione di alcune pareti/tramezzature interne. Ad esempio appare evidente, che la porta interna che permette - entrando nel locale centrale ad uso segreteria - il passaggio nella stanza ad uso ufficio posizionata dalla parte sinistra, è posizionata più in prossimità del suo ingresso da come è invece rappresentata graficamente in pianta. In altri termini, la porta interna, nella realtà dei fatti è leggermente traslata/spostata rispetto a come è rappresentata graficamente in planimetria. Altre “divergenze” presenti - a livello urbanistico - sono invece veramente minimali/ininfluenti.

Si ribadisce che queste “inesattezze” menzionate, non sono però presenti a livello catastale. Così a livello urbanistico, queste “difformità” - seppur minimali e “correggibili” - andranno in futuro certamente sanate tramite la presentazione di una pratica edilizia che rappresenti l’effettivo/veritiero stato dei luoghi. All’attualità non si può quindi dire che vi sia una perfetta ed assoluta corrispondenza tra quanto rappresentato graficamente (in forma “abilitata”), e quanto effettivamente presente sul posto. L’esperto afferma quindi che l’unità immobiliare ad uso ufficio pignorata non risulta essere perfettamente “Conforme Urbanisticamente”. Non vi è dunque una perfetta corrispondenza tra quella che si può dire essere la “Situazione Reale/Esistente”, e quella “Graficamente Rappresentata” in corso di validità. Questa “discordanza” tra il così detto “Stato dei Fatti” (o “Stato dei Luoghi”), e lo “Stato Graficamente Rappresentato” - oltre ad affermare che è veramente



minimale - non si riscontra a livello catastale. Dunque è stato verificato che delle minimali “difformità/incongruenze” tra lo stato attuale/reale e quanto graficamente è rappresentato, sono presenti solo a livello urbanistico/edilizio; mentre risultano assenti a livello catastale. Evidenziabili queste minimali “divergenze” nel raffronto tra lo “Stato dei Fatti” e gli elaborati grafici depositati in Comune. In senso generico tuttavia, il perito ha notato che le varie difformità riscontrate risultano essere tutte “facilmente” sanabili.

Queste potranno così essere tutte sanate tramite la presentazione da parte di un tecnico abilitato alla professione di una pratica di “Accertamento di Conformità in Sanatoria”. Questa pratica sarà possibile presentarla ai sensi dell’art. 209 della Legge Regionale Toscana n°65/2014 e s.m.i.. La sanzione amministrativa dovuta per la suddetta sanatoria viene applicata dal Comune, e questa - in ragione della natura dell’abuso - può oscillare tra un minimo di € 516 ad un massimo di € 5.164. L’esperto ipotizza che per conseguire il titolo in sanatoria occorrerà una spesa di circa € 1.500 (Euro Millecinquecento); nessuna spesa sarà invece prevedibile a livello catastale.

La suddetta spesa di circa € 1.500 (Euro Millecinquecento), che dovrà essere sostenuta per perfezionare la “conformità/corrispondenza” dell’unità abitativa pignorata, rappresenterà dunque un deprezzamento dell’unità immobiliare stessa, e quindi del suo valore economico. Questo deprezzamento verrà così poi “messo in conto”, a detrazione di quello



che verrà ad essere stimato dal perito come il “Valore Ordinario” del “Lotto Unico”. (Vedi successivo punto n°17).

Quesito n°12 - *Accerti lo stato di occupazione del bene, con riferimento sia al momento della perizia, sia alla data della notificazione dell'atto di pignoramento, estraendo (e trasmettendo senza ritardo anche al custode giudiziario) certificati storici di residenza anagrafica e di stato di famiglia. Se l'immobile è occupato da terzi, indichi il titolo in base al quale l'immobile è occupato; ove il bene sia occupato da terzi in base a contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio. Determini altresì, in ogni caso, il giusto canone di locazione, anche ai fini dell'art. 2923 c.c., precisando, in particolare, se il canone pattuito tra le parti risulti inferiore di oltre un terzo rispetto al giusto prezzo della locazione medesima. Procederà altresì a quantificare l'indennità di occupazione (determinata in ragione della metà del giusto prezzo della locazione), allorché gli immobili siano occupati da terzi in difetto di titoli opponibili alla procedura ovvero in difetto di titolo alcuno, nonché allorquando il debitore esecutato eserciti attività imprenditoriale presso gli immobili da egli detenuti ovvero, comunque, occupi singole porzioni del compendio immobiliare pignorato diverse dall'abitazione da egli adibita a residenza principale sua e della sua famiglia (ai fini dell'individuazione dei componenti della famiglia e dell'iscrizione presso la porzione immobiliare della residenza anagrafica, varranno le risultanze del certificato di residenza e di stato di famiglia).*



In caso di beni di natura agricola, e comunque in genere, lo stimatore assumerà informazioni presso il debitore, il terzo occupante, i vicini o le associazioni di categoria, effettuando ricerche presso l'Ufficio del Registro con il nominativo ottenuto attraverso le informazioni assunte;

RISPOSTA AL QUESITO N°12

L'esperto, in occasione del sopralluogo dallo stesso effettuato in data 13/10/2022 (poiché al primo sopralluogo avvenuto in data 23/08/2022 non era stato possibile accedervi), ha potuto verificare/riscontrare che le due unità immobiliari/catastali "formanti" il così detto "Lotto Unico", non sono occupate da terze persone, ne' dagli stessi debitori eseguiti (cioè dai fratelli ***** e *****).

Difatti l'unità immobiliare pignorata ad uso ufficio - così come l'afferente posto auto esterno scoperto posizionato nel contiguo piazzale circostante all'edificio (lato esposto a Nord/Ovest rispetto all'edificio stesso) - non risulta essere locata ad alcuna società, ne' a dei soggetti privati.

L'esperto ha "compreso" che quando era in vita il defunto padre dei due fratelli ***** attualmente eseguiti, (ovvero dal signor *****), quest'ultimo ci lavorava con la sua Ditta; denominata questa *****. L'esperto non sa di preciso quando il signor ***** abbia cessato l'attività lavorativa, fatto sta che questo è deceduto in data ***** in *****. A seguire, tramite Dichiarazione di Successione presentata in data ***** all'Ufficio del Registro di ***** , i medesimi beni immobili posseduti dal



signor ***** , sono stati ereditati pro-quota dai due figli ***** e ***** .

Questi beni immobili sono stati ovviamente ereditati dai due fratelli ***** , congiuntamente per l'intero, ma individualmente ciascuno per la quota di possesso di 1/2, a titolo di diritto di superficie.

La data di trascrizione del pignoramento relativo ai due fratelli ***** , è avvenuto presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Arezzo, in data 11/08/2020 al Reg. Part. n°7.809 e Registro Generale n°10.768.

L'esperto può quindi senz'altro affermare, che anche alla data del momento della notificazione ai due fratelli dell'atto di pignoramento, lo stato di possesso degli immobili corrispondeva a quello attuale..

L'esperto inoltre - in riferimento ai due fratelli debitori esegutati - ha provveduto ad acquisire presso l'Ufficio Anagrafico del Comune di Roma (Comune ove entrambi i due fratelli risiedono), il rispettivo "Certificato contestuale di Residenza, di Stato di Famiglia, Anagrafico di Nascita, di Cittadinanza, di Stato Civile". Entrambi i due fratelli esegutati risultano essere di stato civile "Libero". (*Vedi Allegati "F1 e F2"*).

Riepilogando, l'esperto ribadisce che le unità immobiliari pignorate che costituiscono il "Lotto Unico", non sono occupate ne' da terze persone, ne' direttamente per qualsiasi loro attività lavorativa dai fratelli ***** quali proprietari (in diritto di superficie); nella quota di possesso di 1/2 ciascuno, e dunque assieme per l'intero.



Quesito n°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 richiedibile nel Comune di residenza); in caso di convenzioni matrimoniali particolari (non di semplice convenzione di separazione dei beni) acquisisca copia delle stesse presso i competenti uffici;*

RISPOSTA AL QUESITO N°13

L'esperto ha provveduto ad acquisire presso il competente "Ufficio di Stato Civile" del Comune di Roma, dove entrambi i due fratelli ***** - così come del resto già anticipato nella risposta effettuata al precedente quesito - il Certificato che attesta che i due fratelli ***** non sono attualmente coniugati. (*Vedi Allegati "F1 e F2"*).

Ovvero - come già detto sempre precedentemente - che entrambi i due fratelli ***** sono in riferimento al loro stato civile, nella condizione di "Stato Libero". (*Vedi Allegati "F1 e F2"*). In riferimento ad ***** è anche annotato nel suo Certificato, che questo risulta di "Stato Libero" per divorzio dalla signora ***** in data *****.

Quesito n°14 - *Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale (verificando se lo stesso è stato trascritto in favore del coniuge assegnatario);*



RISPOSTA AL QUESITO N°14

Visto quanto affermato dal perito a risposta del precedente quesito (il quesito n°13); l'attuale domanda non necessita ovviamente di nessuna risposta, mancandovene i necessari presupposti.

Quesito n°15 - *Precisi le caratteristiche degli impianti elettrico, idrico, termico, specificando la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento;*

RISPOSTA AL QUESITO N°15

IMPIANTO ELETTRICO - L'unità immobiliare ad uso ufficio (ovvero il Sub. 18 e della particella n°36), ha l'impianto elettrico prevalentemente realizzato di tipo "esterno"; ovvero con "canalette" e "scatole" per "prese elettriche", "interruttori" e quant'altro, posizionate esternamente alle pareti in elevazione dei locali e/o ai loro soffitti. Difatti, in particolar modo nelle stanze ad uso lavorativo (come i due uffici, la segreteria amministrativa, la bussola interna d'ingresso), sono evidenti le canalette relative ai vari "terminali" elettrici, (quali le prese elettriche, gli interruttori elettrici, l'apri-porta, alcuni punti-luce, lo split presente a parete in una stanza ad uso ufficio, etc...). In alcuni locali tuttavia - quali l'anti-bagno, il bagno vero e proprio, ed ulteriori porzioni dell'unità immobiliare - risulta evidente che la tipologia dell'impianto elettrico, è invece del tipo sottotraccia. I punti luce prevalenti delle varie stanze, consistono in dei "lunghi" neon per le stanze principali che hanno uno sviluppo lineare (quali i due uffici e la stanza ad uso "segreteria"); nonché alcune appliques, plafoniere a parete e/o soffitto, faretti, etc.... I neon delle stanze principali risultano essere sia a soffitto, che appesi al soffitto tramite sottili "tiranti" metallici. L'unità immobiliare pignorata è dotata di



campanello per la porta interna, così come è dotata di citofono per il portone condominiale esterno, apri-porta per le due porte avanti citate. Il bagno, che è “cieco” (ovvero non aero-illuminato direttamente dall'esterno), vi è un aspiratore.

In generale i “punti luce” presenti nell’unità immobiliare ad uso ufficio pignorata, risultano essere di mediocre fattura, e questi sono stati installati in un epoca non recente; molto probabilmente all’epoca di realizzazione dello stabile commerciale/direzionale stesso. La medesima considerazione vale anche per gli altri elementi/componenti elettrici (quali “prese” ed “interruttori”) che sono inseriti nell’unità immobiliare, e che risultano essere di normale fattura e non di recente epoca d’installazione. Normalmente con le così dette “placche” che le ricoprono sono in plastica di colore bianco. La palazzina a servizi è dotata - come già detto - di ascensore “a comune”.

All’interno dell’unità immobiliare - nell’ingresso - il perito ha riscontrato la presenza del quadro “salvavita/differenziale” e la “messa a terra”. Considerato il fatto che l’utenza elettrica risulta essere “staccata”, non è stato possibile fare alcuna verifica sulla sua funzionalità. E’ tuttavia presumibile che questo sia normalmente funzionante, e una volta riattivata la relativa utenza, l’impianto sia normalmente funzionante. L’impianto elettrico di questa unità immobiliare ad uso ufficio (funzione commerciale/direzionale) - considerata l’Abitabilità rilasciata in riferimento all’unità immobiliare stessa verso la fine del 1972 - è da considerarsi a norma per l’epoca della sua installazione.

L’impianto elettrico dell’unità immobiliare ad uso ufficio - seppur adesso sia “staccato” - risulta allacciato alla linea di distribuzione pubblica dell’energia elettrica (ENEL o altro gestore), con una specifica/propria



utenza (ovvero con un “contatore” per la lettura del consumo energetico/elettrico che viene effettuato dagli esecutari proprietari). L’esperto non considera alcun costo specifico per l’adeguamento e/o verifica di questo tipo d’impianto.

IMPIANTO IDRICO - L’unità immobiliare è dotata di acqua “corrente”; difatti l’impianto idrico risulta essere allacciato e “servito” dalla rete distributiva/d’adduzione dell’acquedotto pubblico. I punti acqua presenti sono localizzati nel bagno. Attualmente l’utenza idrica risulta essere “staccata”. L’unità immobiliare ad uso ufficio pignorata ha dunque una “specifica” e propria utenza “idrica”; con un “contatore” per la lettura del consumo idrico che viene effettuato nel “tempo” dagli esecutari fratelli *****. Dunque l’unità immobiliare pignorata - facendo parte di un più ampio stabile a servizi di tipo commerciale/direzionale - risulta essere servito dall’acquedotto pubblico.

IMPIANTO TERMICO INVERNALE/ESTIVO E DI PRODUZIONE DELL’ACQUA CALDA SANITARIA - L’unità immobiliare ad uso ufficio è dotato solo di due piccoli termosifoni ad elementi modulari in alluminio. Uno di questi piccoli corpi scaldanti è posto all’interno della Bussola d’ingresso; l’altro è posto invece nell’ambito dell’antibagno e bagno (dove non è presente neanche una porta di separazione tra questi due piccoli locali). L’esperto, pur nominando la presenza di questi due termosifoni, non riscontra tuttavia la presenza di un vero e proprio impianto termico invernale. Molto probabilmente la presenza di questi due piccoli termosifoni rappresenta esclusivamente una loro predisposizione futura.



L'esperto ipotizza - non avendo al momento del sopralluogo la presenza di nessuno dei due fratelli esecutati o chi per loro - che il riscaldamento e raffreddamento degli ambienti sia stato affidato a degli split posti in alto sulle pareti dei locali aventi destinazione uffici e/o segreteria. Difatti uno di questi split è tuttora presente in uno di questi locali, mentre quello relativo al locale ad uso ufficio posto sul lato destro entrando, sembrerebbe fosse stato presente in passato, mentre attualmente è certamente stato rimosso (non più presente in loco). L'alimentazione di questi split (o forse solo di quello attualmente presente), è di tipo elettrica. Molto probabilmente lo split presente oltre ad avere una funzione di riscaldamento, l'avrà avuta anche di raffrescamento estivo. Come già detto, non è dato sapere sul funzionamento di questo apparecchio; certamente sarà possibile in futuro il rifacimento perlomeno di questa tipologia d'impianto termico e di raffrescamento. Attualmente non sembrerebbe presente l'allaccio per l'adduzione del gas metano pubblico. La produzione per l'acqua calda sanitaria all'interno dell'unità immobiliare ad uso d'ufficio, è affidata ad un piccolo scaldabagno elettrico posizionato sopra il lavabo del bagno. L'esperto, considerando le "normali" e presumibilmente funzionanti condizioni dell'impianto termico-sanitario, non prevede alcun costo aggiuntivo per eventuali opere d'adeguamento.

IMPIANTO DI SMALTIMENTO DELLE ACQUE REFLUE - L'unità immobiliare pignorata ad uso ufficio (identificata catastalmente dal Sub. 18 della particella n°36 - Sezione Urbana "A" del Foglio di Mappa 87 del Comune di Arezzo), fa parte dell'edificio a servizi ad uso commerciale/direzionale, e che risulta compreso nel così detto "Lotto Unico". Questo stabile è all'esterno perfettamente "organizzato" e



“sistemato” per lo smaltimento delle acque reflue, ovvero delle acque “nere” dei bagni, delle acque “saponose” dei bagni, e di quelle “meteoriche” che vengono raccolte dal tetto, dai piazzali, vialetti pavimentati, e in generale da qualunque superficie che non risulti essere permeabile. È presente sul posto una fognatura per le acque saponose e le acque nere, così come per quelle meteoriche, che dopo essere state raccolte/convogliate in un proprio pozzetto o griglia, vengono allontanate tramite tubazioni che “conducono” le menzionate acque reflue, in pubblica fognatura.

Le acque reflue nere sono invece trattate in prima fase da fosse asettiche di tipo tri-camerale (o assimilabili), così come quelle saponose lo sono con dei pozzetti sgrassatori. I liquami così trattati in prima analisi/fase, vengono poi allontanati, filtrati, e allontanati sempre tramite tubazioni che li “conducono” in pubblica fognatura. Le acque reflue nere “vanno” nella pubblica fognatura, che passa nella limitrofa via/strada pubblica “Del Maspino”.

Quesito n°16 - *Dica se sia possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti. Provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, possibilmente rispettando la tipologia complessiva del bene come originariamente acquistato dal debitore esecutato (appartamento con garage e soffitta; villetta; ecc.) e comunque evitando eccessive frammentazioni in lotti (le quali possono anche determinare una perdita di valore del compendio). In ogni caso descriva le vie d'accesso (pedonale e carraio) ai lotti (passaggio pedonale e/o carraio sugli altri lotti, o su beni dei terzi) evitando la creazione di lotti interclusi e redigendo apposita planimetria esplicativa.*



Qualora abbia formato più lotti, l'esperto verifichi se gli impianti elettrico, idrico, termico risultino o meno in comune ai vari lotti; se risultano in comune, indichi le spese necessarie per la loro separazione. All'atto della descrizione dei lotti, l'esperto specifichi nuovamente le tipologie dei beni inseriti nei lotti medesimi, oltre che i relativi dati catastali (ad es: lotto 1: appartamento ubicato in..., censito..., con terreno ubicato in..., censito..., con terreno ubicato in; censito..., ecc.);

RISPOSTA AL QUESITO N°16

L'esperto - fin dall'inizio della redazione della presente perizia tecnica/estimativa - ha "raggruppato" tutti i beni immobili pignorati, in un "Lotto Unico". Quindi per l'esperto, la futura ed eventuale vendita coattiva, oltre a dire che questa potrà essere senz'altro effettuabile, afferma che si verificherà trasferendo tutti i beni immobili che sono stati pignorati ai debitori eseguiti (ovvero ai fratelli ***** e *****), con un unico "passaggio/atto".

La scelta dell'esperto - di considerare i beni immobili pignorati inclusi in un unico lotto - è motivata dal fatto di voler rispettare la tipologia complessiva dei beni immobili così come questi sono originariamente pervenuti (per Successione), ai fratelli eseguiti *****.

Precedentemente, i medesimi beni immobili che all'attualità risultano essere quelli pignorati ai due fratelli ***** , erano pervenuti al loro padre (*****), tramite atto notarile di "Compravendita". (*Vedi Allegati "E1 e E2"*).

Così facendo, l'esperto ha voluto evitare inutili frammentazioni immobiliari; che peraltro avrebbero potuto determinare una inutile perdita di valore del compendio immobiliare eseguito. Dunque, l'inclusione delle due unità immobiliari/catastali pignorate da parte dell'esperto in un



“Lotto Unico”, è motivata proprio da questa “natura” unica ed inscindibile degli stessi beni immobili di risultare un unico cespite/compendio immobiliare.

L’esperto ribadisce che il “Lotto Unico” dallo stesso costituito, si compone di due distinte unità immobiliari; precisamente una identificativa di una unità immobiliare ad uso ufficio (il Sub. 18 della particella n°36) che fa parte di un più ampio stabile con destinazione commerciale/direzionale, ed un’altra ulteriore unità immobiliare ad uso di posto auto scoperto ubicato questo nell’esterno piazzale circostante/contiguo allo stabile avanti menzionato.

L’accesso all’unità immobiliare ad uso ufficio avviene - esclusivamente da un punto di vista pedonale - da via “Del Maspino” n°13. L’ingresso allo stabile dall’esterno da un ampio portone ad uso condominiale, “rivolto” questo verso la menzionata strada di via “Del Maspino”. Successivamente, per giungere al piano primo dello stabile ove si trova l’unità immobiliare ad uso ufficio pignorata, bisogna prima passare dall’androne d’ingresso “a comune”, poi dalle scale condominiali con il suo pianerottolo/corridoio di “sbarco”, e successivamente da un ulteriore ambito/disimpegno “a comune”, (precisamente il Sub. 17 della particella n°36). Quest’ultimo Sub. 17 della particella n°36, rappresenta un B.C.N.C. (Bene Comune Non Censibile). Anche la già menzionata porzione di edificio che include - al piano terra il portone d’ingresso e il suo androne d’ingresso - così come ai piani superiori il vano scale con anche il/i corridoio/disimpegno di sbarco (compreso anche il vano ascensore), è un B.C.N.C. (Bene Comune Non Censibile); precisamente il Sub. 4 della solita particella n°36.



Per quanto riguarda invece l'accessibilità carrabile (ed anche pedonabile) all'altra restante unità immobiliare pignorata - ovvero al posto auto scoperto che è posto nel piazzale che "circonda" su tutti i suoi lati il fabbricato ad uso direzionale/commerciale - anche per questo può avvenire esclusivamente dalla via "Del Maspino". Quest'area che circonda il fabbricato interposto tra due vie parallele (la Strada Provinciale n°1 Setteponti, e quella interna corrispondente a via "Del Maspino"), è un'ampia area a livello terreno, morfologicamente pianeggiante. La suddetta area - così come dove ricade il posto auto scoperto pignorato - risulta pavimentata con massetti modulari autobloccanti per esterni posati a secco (tipo "Macevi"). In riferimento a questa unità immobiliare, se l'ingresso all'area circostante all'edificio ad uso commerciale/direzionale è pressoché centrale, il posizionamento del posto auto scoperto (identificato dal Sub. 48), è sul lato esposto a Nord/Ovest rispetto al fabbricato stesso. In pratica questo posto auto scoperto corrisponde ad uno dei vari posti auto - "segnati" al suolo - che costituiscono una "fila" formata da n°14 posti auto, disposta nel verso perpendicolare a quella che è lo sviluppo lineare principale del fabbricato ad uso commerciale/direzionale. In realtà ve ne sono due di file di posti auto tra loro parallele, quella di nostro interesse ove si colloca il posto auto pignorato, è la più esterna; ovvero quella più distanziata dal fabbricato. In pratica questo posto auto esterno e scoperto, fa parte di una "fila" di posti auto che risulta essere distanziata dal fabbricato ad uso servizi sul lato esposto a Nord/Ovest, parallela rispetto al fronte dell'edificio che "guarda" dalla parte del paese di Quarata. Per la precisione, se si inizia a contare - in questa fila allineata di posti auto -



dal lato della via "Del Maspino", è esattamente il quarto posto auto dei complessivi quattordici posti auto.

Dunque, i beni immobili pignorati che fanno parte del costituito "Lotto Unico" - per tutte le varie motivazioni fin qui edotte - sono da considerarsi da un punto di vista commerciale "unici" ed "indivisibili", e potranno essere venduti/trasferiti - come già detto - solo così come è stato predisposto dal perito.

Quesito n°17 - *Determini il valore dell'immobile, con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima, considerando lo stato di conservazione dello stesso immobile e come opponibili alla procedura i soli contratti di locazione, muniti di data certa anteriore alla notifica del pignoramento al debitore e, se di durata 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 data di trascrizione del pignoramento; in questo caso l'immobile verrà valutato tenendo conto che l'immobile resterà nel godimento dell'ex coniuge e dei figli fino al raggiungimento dell'indipendenza economica dell'ultimo dei figli; con la precisazione che il provvedimento di assegnazione non ha effetto riguardo al creditore ipotecario che abbia acquistato il suo diritto sull'immobile in base ad un atto iscritto anteriormente alla trascrizione del provvedimento di assegnazione, il quale perciò può fare vendere coattivamente l'immobile come libero.

Nella determinazione del valore di stima, il perito dovrà procedere al calcolo della superficie dell'immobile (previ rilievi metrici), specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo,



esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (normalmente pari al 15%), previa decurtazione dal valore commerciale complessivo delle spese necessarie alla sanatoria degli abusi od alla demolizione degli abusi non sanabili, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;

RISPOSTA AL QUESITO N°17

L'esperto, al fine della determinazione del valore di mercato dei beni immobili pignorati che costituiscono il "Lotto Unico"; ovvero dell'unità immobiliare ad uso ufficio che fa parte del più ampio stabile ad uso servizi di tipo commerciale/direzionale, così come del posto auto scoperto correlato all'ufficio stesso, ha dovuto - considerate le particolarità che verranno esplicitate successivamente - seguire una "via" estimativa/valutativa del tutto particolare/eccezionale.

Va innanzitutto premesso che quanto risulta essere pignorato ai fratelli ***** nella presente procedura esecutiva, lo è non in "qualità/diritto" di proprietà, ma quale diritto di proprietà superficiaria. Le due unità immobiliari pignorate lo sono - congiuntamente e solidalmente - nella loro interezza; tuttavia - così come furono acquistate con atto di "Compravendita" in data ***** (dal loro padre *****), lo furono esclusivamente per il diritto di superficie.

Alla morte del defunto ***** , i beni immobili attualmente pignorati, sono stati ereditati dagli unici due eredi, i due figli di ***** (ovvero



da *****), in diritto di Superficie. Dunque va considerato, che il trasferimento immobiliare proprio di questa procedura esecutiva (ovvero l'eventuale acquisizione tramite aggiudicazione giudiziaria dei beni immobili che sono inclusi nel "Lotto Unico"), non muterà/varierà a favore degli acquirenti il così detto "diritto reale" proprio di questi beni immobili pignorati, (che resterà la proprietà superficiaria); così come non cambieranno tutta una serie di condizioni e vincoli a cui i beni immobili stessi dovranno sottostare, senza che possano essere apportate indiscriminatamente delle variazioni dagli eventuali nuovi possessori, (e questo relativamente alla loro destinazione d'uso, nel loro tempo di vendita, valore di vendita, etc...etc...).

Difatti questo diritto di superficie si è originato tramite atto notarile di "Convenzione per la Cessione in Diritto di Superficie di Area a Servizi" stipulato ad Arezzo dal Notaio Dott. Pieralberto Suzzi in data 30/10/1986 (Rep. n°46.751 - Racc. n°5.894). All'epoca il Comune di Arezzo cedette alla ditta/società "Edilcentro Etruria - Società Cooperativa a responsabilità limitata" il diritto di superficie - per la durata (a partire dalla data di stipula della Convenzione stessa) di 80 anni - di un'area di complessivi mq. 13.410, posta in Arezzo, Comparto "P.I.P. Tamarino". (Vedi Allegato "E3").

Da notare e considerare, che nell'atto notarile di "Compravendita" stipulato in Arezzo dal Notaio Dott. Francesco Cirianni in data ***** - d'acquisto da parte del signor ***** - è difatti anche qui chiaramente riportato che l'acquisizione da parte di questo, si riferisce si nella sua interezza (ufficio + posto auto scoperto), ma esclusivamente quale "Diritto di Superficie" (per la durata di anni ottanta partendo dalla data del 30/10/1986). (Vedi Allegati "E1 e E3").



Ritornando a parlare dell'atto di "Convenzione" del 1986, la ditta avanti citata (cioè la "Edilcentro Etruria") si impegnava - così come effettivamente è stato - ad effettuare delle opere di urbanizzazione a delle condizioni agevolate così come è sempre riportato nell'atto di "Convenzione" tra il Comune di Arezzo e la società "Edilcentro Etruria". In particolar modo, gli edifici che furono costruiti dalla ditta/società "Edilcentro Etruria - Società Cooperativa a responsabilità limitata" per insediamenti destinati a "servizi", possono essere utilizzati (all'epoca della Convenzione così come adesso) dagli attuali possessori del diritto di superficie delle unità immobiliari presenti nell'immobile ad uso servizi, per lo svolgimento di particolari/esclusive attività. Le tipologie di queste attività - nella "Convenzione" avanti citata - sono così specificate:

gestione di servizi comuni per il personale operante nelle aree in oggetto (struttura di ristoro per mensa e tempo libero), agenzie, sportelli o succursali di enti pubblici o privati svolgenti servizi d'interesse generale riconducibili comunque ad un processo economico produttivo integrato, oltre a aziende e studi professionali operanti nel settore della consulenza, promozione, progettazione tecnica, economica finanziaria, e dell'informatica. Dunque, come ho già detto all'inizio della risposta del presente quesito, oltre ad una specifica/particolare valutazione economica/estimativa delle unità immobiliari eseguite, vanno specificate anche le "condizioni" (o vincoli), a cui i possessori di questi beni immobili pignorati dovranno "sottostare" per il loro effettivo possesso. Quella appena citata sulle caratteristiche d'attività economiche/lavorative possibili da potervi svolgere al suo interno, è senz'altro una di queste condizioni essenziali; cioè una di quelle che ho



detto essere un “paletto/vincolo” che non potrà all’attualità delle cose, (così come nel futuro), essere variato/modificato.

Inoltre, in riferimento sempre a quanto previsto dalla Convenzione originaria prima citata del 1986, così come dalla lettura di ulteriori “Delibere” effettuate dal Comune di Arezzo inerenti l’argomento, ed acquisite quale documentazione utile dall’esperto (*Vedi Allegati “O e P”*), ve ne sono anche di ulteriori. Ad esempio le unità immobiliari acquisite in diritto di superficie, non potranno essere cedute a terze persone prima che non siano passati cinque anni dal loro acquisto. A tutti questi vincoli, dovranno dunque sottostare sia gli attuali possessori in diritto di superficie, sia quelli ipotetici - così presuppone l’esperto - che lo diventeranno una volta che si saranno aggiudicati i beni immobili pignorati (che lo saranno sempre in diritto di superficie). Vi sono poi anche ulteriori “limiti/vincoli” che sono riportati nella Convenzione originaria e quanto successivamente modificato ed integrato. Per motivazioni anti-speculative, il canone di locazione che può essere richiesto, non può superare un determinato importo che viene fissato dal Comune. Importo fissato dal Comune sulla base di un determinato metodo/criterio di calcolo.

L’esperto vuole inoltre rendere noto, che il così detto “Diritto Superficiario”, può essere “convertito/trasformato dagli assegnatari, anche nel “Diritto di Piena Proprietà”. Per poter effettuare questa operazione/variazione, ovviamente ne andrà fatta richiesta al Comune, che “imporrà” un determinato metodo di calcolo e il conseguenziale importo finale sulla base di loro specifici parametri stabiliti preventivamente.



Anche le spese notarili saranno a carico di coloro che vorranno trasformare questo diritto da superficiario a quello di proprietà. Inoltre, seguendo determinati criteri procedurali e successivo pagamento, non solo è possibile la trasformazione/variazione del diritto di superficie in quello di piena proprietà, ma anche l'eliminazione di determinati vincoli presenti/assegnati nelle aree comprese nei Piani per Insediamenti Produttivi (P.I.P.), proprio come per questo comparto produttivo che è stato denominato del "Tramarino".

I beni immobili in diritto di superficie (come lo sono del resto quelli pignorati nella presente procedura), possono anche essere trasferiti tra diversi "soggetti", senza che per questi venga variato l'esistente/attuale diritto di superficie. Anche questa "tipologia" di trasferimento (oltre ad essere contemplata ed essere possibile), deve tuttavia sottostare a determinati criteri procedurali/economici imposti dal Comune di Arezzo; primo tra tutti il rispetto di un determinato valore massimo di vendita/acquisto dei suddetti beni immobili pignorati che saranno oggetto di trasferimento giudiziario/coattivo. Tale valore massimo di vendita verrà (nella normalità delle cose) valutato da un perito (non comunale) e poi convalidato da una "attestazione" rilasciata dal Comune di Arezzo stesso. Nel caso di acquisto (con atto notarile di acquisto Cirianni del 2005) da parte del signor ***** , la vendita fu autorizzata dal Nulla Osta rilasciato dal Comune di Arezzo in data 9/06/2005 con protocollo n°67.870.

DETERMINAZIONE DEL VALORE ORDINARIO DEL LOTTO UNICO

E' difatti proprio da notare, che nell'atto di acquisto datato ***** del signor ***** (padre defunto dei due fratelli attualmente esegutati), il prezzo di trasferimento degli attuali beni immobili pignorati



in diritto di superficie venne fissato per un valore pari ad € 65.000 (Euro Sessantacinquemila). Questo valore viene dunque considerato dall'esperto, quale il Valore di Mercato "Ordinario" dei beni immobili pignorati compresi del "Lotto Unico".

All'attualità l'esperto parte così proprio da questa valutazione/considerazione, per poter riconfermare - in riferimento ai beni immobili pignorati che sono in diritto di superficie - il loro così detto Valore di Mercato "Ordinario".

L'esperto presuppone difatti che sia corretta quella valutazione economica fatta nel 2005, anche all'attualità; presupponendo di "compensare" la perdita di valore relativa ai beni immobili pignorati dovuta alla loro maggiore vetustà (in quanto sono passati poco meno di venti anni dal loro acquisto ed attribuzione di quel valore), con quello che è l'incremento del valore immobiliare che vi è stato in questi ultimi anni (non ultimo a causa dell'attuale "forte" inflazione che ha inciso anch'essa sul valore immobiliare), sulla specifica valutazione dei beni immobili pignorati in diritto di superficie del "Lotto Unico".

Riepilogando, per l'esperto, il "Valore Ordinario" del "Lotto Unico" può essere confermato pari a quello avanti menzionato di € 65.000. Ovviamente il suddetto valore andrà "attualizzato" sulla base di eventuali aggiunte e detrazione/deprezzamenti. In altri termini, il così detto Valore Attuale sarà calcolato sommando al Valore Ordinario eventuali Aggiunte economiche che possano "apprezzare" i beni immobili pignorati del "Lotto Unico", così come sottraendo eventuali Detrazioni economiche ai soliti beni immobili pignorati del "Lotto Unico".

DETERMINAZIONE EVENTUALI AGGIUNTE



Non sono presenti condizioni che possano portare a stimare aggiunte al “Valore Ordinario”.

DETERMINAZIONE EVENTUALI DETRAZIONI

Nella valutazione dei beni immobili pignorati andrà messa in conto una determinata riduzione del valore di mercato “Ordinario”, in funzione del fatto che vi è una sostanziale differenza tra quello che è il libero mercato e la “vendita coattiva” (nel quale rientra invece il “Lotto Unico” oggetto di pignoramento); considerando in quest’ultima “tipologia” anche l’assenza di garanzia per eventuali “vizi” degli stessi beni immobili oggetto di vendita. Ovviamente questa situazione rappresenta già di per sé stessa una determinata e significativa “condizione” di deprezzamento.

Complessivamente il deprezzamento viene così quantificato dall’esperto - considerando anche le condizioni dell’attuale mercato immobiliare - in modo forfettario, sulla base dell’esperienza acquisita dall’esperto nel corso degli anni in materia. L’esperto presuppone così un deprezzamento delle unità immobiliari pignorate, pari ad un 15% di quello che può essere il suo “Ordinario” valore di mercato.

Le ulteriori decurtazione che dovranno essere effettuate si riferiscono a quanto già previsto e calcolato nelle risposte dei quesiti n°4 e n°11 (le spese condominiali insolute € 10.190 e le spese per poter sanare l’unità immobiliare ad uso ufficio da un punto di vista urbanistico € 1.500); queste spese ammontano complessivamente (arrotondando per eccesso) ad € 11.700.

Pertanto si può così procedere:

DEPREZZAMENTO = € 65.000 x 0,15 = € 9.750

(Novemilasettecentocinquanta Euro)



DETERMINAZIONE DEL VALORE ATTUALE

Il più probabile Valore Attuale - dei beni immobili pignorati (in diritto di superficie) che sono inclusi nel Lotto Unico - è determinato da quanto precedentemente detto, ovvero:

Valore Attuale = Valore Ordinario + Aggiunte - Detrazioni

In cifre:

€ 65.000 + 0 - € 11.700 - € 9.750 = € 43.550

Il valore complessivo del "Lotto Unico" corrisponderà ad un valore - arrotondato per eccesso - pari a **€ 44.000** (Quarantaquattromila Euro).

VALORE TOTALE DEL LOTTO UNICO = € 44.000

L'esperto specifica che il sopra indicato valore del "Lotto Unico" è riferito alle due unità immobiliari che ne fanno parte, considerate queste nella loro interezza; possedute entrambe le due unità immobiliari in diritto di superficie, e considerando che entrambi i due fratelli eseguiti le posseggono per la quota di possesso di 1/2 ciascuno, e dunque assieme nella loro interezza.

Quesito n°18 - Se l'immobile è pignorato solo pro-quota:

- *Verifichi l'esistenza di eventuali trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli anche sulle quote non pignorate a carico di tutti i comproprietari;*
- *Verifichi se l'immobile sia divisibile in natura e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti indicando il valore di ciascuno di*



- essi, tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro;*
- *In caso di terreni, predisponga in allegato alla perizia un'ipotesi di frazionamento, e solo una volta intervenuta l'approvazione da parte del Giudice, sentite le parti, proceda alla conseguente pratica, anche senza il consenso del proprietario, allegando i tipi debitamente approvati dall'Ufficio competente;*
 - *Se l'immobile non è divisibile proceda alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c.; fornisca altresì la valutazione della sola quota, quale mera frazione del valore stimato per l'intero immobile;*

RISPOSTA AL QUESITO N°18

Il presente quesito non necessita di risposta, non risultando i beni immobili pignorati in forma pro-quota. Ovvero i beni immobili esegutati - che sono stati raggruppati dall'esperto nel così detto "Lotto Unico" - non lo sono in forma pro-quota, ma lo sono nella loro interezza.

Non sussiste dunque la "condizione" necessaria/essenziale per cui si debba rispondere al presente quesito. Difatti si ribadisce che l'unità immobiliare ad uso ufficio, così come il correlato posto auto esterno, sono entrambi posseduti dai fratelli ***** - seppur a titolo di diritto superficario - nella loro interezza/totalità. In altri termini tutti i beni immobili che compongono il "Lotto Unico", sono posseduti dagli esegutati fratelli ***** singolarmente per la quota di possesso di ½ ciascuno, e complessivamente/assieme sono posseduti invece nella loro



interessa di piena proprietà superficiaria. Entrambe i fratelli ***** ,
così come risulta dal “Certificato Anagrafico di Residenza” (*Vedi Allegati
“F1 e F2”*), sono residenti a Roma e sono di stato civile “libero”.

Come già detto precedentemente, i beni immobili pignorati sono stati
“raggruppati” dall’esperto in un unico lotto; il così detto “Lotto Unico”. La
stima di quest’ultimo è stata quindi effettuata per l’intero, in quanto il
“Lotto Unico” risulta essere indivisibile/inscindibile, e certamente i beni
immobili che lo compongono non possono essere divisi in natura. (Vedi
la risposta data al precedente quesito n°17). Considerata questa
“condizione”, il presente quesito non necessita di risposta, non risultando
i beni immobili pignorati in forma pro-quota.

Quesito n°19 - *Nel caso di pignoramento della sola nuda proprietà o del
solo usufrutto determini il valore del diritto pignorato applicando i
coefficienti fiscali al valore stimato dell’intero;*

RISPOSTA AL QUESITO N°19

Il presente quesito non necessita di risposta, non essendovi i necessari
presupposti espressi dal quesito stesso.

Quesito n°20 - *Nel caso di immobili abusivi e non sanabili indichi il
valore del terreno, al netto dei costi di demolizione.*

RISPOSTA AL QUESITO N°20

Il presente quesito non necessita di risposta, non essendovi i necessari
presupposti espressi dal quesito stesso.



Arezzo, 12 marzo 2023

IL C.T.U.
(Architetto Alessandro Tinacci)

ALLEGATI PERIZIA:

Alleg. "A" - Relazione Notarile Sostitutiva redatta dal Notaio Dott. Antonio Trotta
(Notaio in Pavia).

Alleg. "B1" - Foto degli Esterni del "Lotto Unico".

Alleg. "B2" - Foto degli Interni del "Lotto Unico".

Alleg. "B3" - Foto Aerea del fabbricato a servizi e circostante area di via "Del
Maspino".

Alleg. "B4" - Foto tratta da Google Earth sul posto auto scoperto

Alleg. "C" - Scheda delle Trascrizioni, Iscrizioni e Privilegi a carico dei debitori
esecutati (i fratelli *****).

Alleg. "D1" - Foglio di Mappa 87, Sezione Urbana "A" - Comune di Arezzo,
Particella n°36 - (Scala 1:2.000).

Alleg. "D2" - Elenco Immobili riferiti alla Particella n°36 - Foglio di Mappa 87,
Sezione Urbana "A" - Comune di Arezzo.

Alleg. "D3" - Elaborato Planimetrico riferito alla Particella n°36 - Foglio di
Mappa 87, Sezione Urbana "A" - Comune di Arezzo - (Scala
1:500).



- Alleg. "D4" - Elenco dei Subalterni Assegnati riferiti alla Particella n°36 - Foglio di Mappa 87, Sezione Urbana "A" - Comune di Arezzo.
- Alleg. "D5" - Catasto Terreni - Visura Attuale per Immobile della Particella n°36 - Foglio di Mappa 87, Sezione Urbana "A" - Comune di Arezzo.
- Alleg. "D6" - Scheda Planimetrica (Scala 1:200) del Sub.18 - Particella n°36 - Foglio di Mappa 87, Sezione Urbana "A" - Comune di Arezzo.
UFFICIO
- Alleg. "D7" - Scheda Planimetrica (Scala 1:200) del Sub.48 - Particella n°36 - Foglio di Mappa 87, Sezione Urbana "A" - Comune di Arezzo.
POSTO AUTO SCOPERTO
- Alleg. "D8" - Catasto Fabbricati - Visura Catastale Storica per Immobile del Sub.18 - Particella n°36 - Foglio di Mappa 87, Sezione Urbana "A" - Comune di Arezzo. UFFICIO
- Alleg. "D9" - Catasto Fabbricati - Visura Catastale Storica per Immobile del Sub.48 - Particella n°36 - Foglio di Mappa 87, Sezione Urbana "A" - Comune di Arezzo. POSTO AUTO SCOPERTO
- Alleg. "D10" - Catasto e Urbanizzazione - Individuazione Aerea estratta dal "Geoscopio" della Regione Toscana - Scala 1:1000
- Alleg. "E1" - Atto Notarile di Provenienza - di tutti i beni immobili attualmente pignorati - riferito al padre dei due fratelli eseguiti (il signor *****).
- Alleg. "E2" - Atto Notarile di Provenienza - riferito all'acquisto da parte dei privati che successivamente hanno venduto tutti i beni immobili attualmente pignorati al signor ***** (padre dei due fratelli eseguiti).



- Alleg. "E3" - Convenzione per la cessione in diritto di superficie di Superficie di Area a Servizi - Tra la ditta costruttrice degli immobili del P.I.P. del Tramarino e il Comune di Arezzo
- Alleg. "E4" - Dichiarazione di Successione del defunto ***** - Padre dei fratelli ***** - presentata il 10/06/2014 all'Ufficio del Registro di Roma 2/Aurelio (N°1657 - Vol. 9990/14). Provenienza per i fratelli *****.
- Alleg. "F1" - Certificato Contestuale di Residenza, Stato di Famiglia, Anagrafico di Nascita, di Cittadinanza, di Stato Civile, riferito al debitore esecutato, (il signor *****).
- Alleg. "F2" - Certificato Contestuale di Residenza, Stato di Famiglia, Anagrafico di Nascita, di Cittadinanza, di Stato Civile, riferito al debitore esecutato, (il signor *****).
- Alleg. "G1"- Estratto Cartografico del R.U. del Comune di Arezzo - relativo alla zona dove insiste il fabbricato a servizi che include al suo interno l'unità immobiliare ad uso ufficio ed esternamente il posto auto scoperto - in proprietà superficaria dei due fratelli *****.
Scala 1:1000
- Alleg. "G2"- Estratto Cartografico del R.U. del Comune di Arezzo con l'indicazione dei numeri civici - relativo alla zona dove insiste il fabbricato a servizi che include al suo interno l'unità immobiliare ad uso ufficio ed esternamente il posto auto scoperto - in proprietà superficaria dei due fratelli ***** . Scala 1:1000
- Alleg. "G3" - Estratto delle N.T.A. del R.U. del Comune di Arezzo - relativo alla zona dove insiste il fabbricato a servizi che include al suo interno l'unità immobiliare ad uso ufficio ed esternamente il posto auto scoperto - in proprietà superficaria dei due fratelli *****.



- Alleg. "G4" - Estratto Cartografico del PIT con valenza di Piano Paesaggistico - relativo alla zona dove insiste il fabbricato a servizi che include al suo interno l'unità immobiliare ad uso ufficio ed esternamente il posto auto scoperto - in proprietà superficiaria dei due fratelli ***** . Scala 1:2.000.
- Alleg. "H1" - Concessione Edilizia n°1.820 del 24/11/1988 - Riferita al Blocco "A" - Per la "Realizzazione di n°1 fabbricato destinato a Servizi sul P.I.P. Tramarino" - Lotto "A". Pratica Edilizia n°1.574/87 intestata a Soc. Coop. Edilcentro Etruria.
- Alleg. "H2" - Concessione Edilizia n°82 del 7/02/1991 quale Variante in Corso d'Opera alla originaria C.E. n°1.820 del 24/11/1988. Pratica Edilizia intestata a Soc. Coop. Edilcentro Etruria.
- Alleg. "H3" - Concessione Edilizia n°713 del 17/10/1991 quale Variante in Corso d'Opera alla originaria C.E. n°1.820 del 24/11/1988. Pratica Edilizia n°1.208/91 intestata a Soc. Coop. Edilcentro Etruria.
- Alleg. "H4" - Autorizzazione Edilizia in Sanatoria Edilizia n°502 del 8/06/1992 (ai sensi dell'ex art. 13 della L.47/85) per "Variante presentata dopo la comunicazione della data di ultimazione lavori". Variante in Corso d'Opera alla Variante n°713 del 17/10/1991 di un fabbricato ad uso servizi Lotto "A" - Zona P.I.P. Tramarino realizzato con 1° Concessione Edilizia n°1.820 del 24/11/1988. Pratica Edilizia intestata a Soc. Coop. Edilcentro Etruria.
- Alleg. "H5" - Autorizzazione di Abitabilità ad uso Commerciale/Direzionale Prot. n°33.028 del 31/12/1992 - Zona P.I.P. Tramarino (Via "Del Maspino" - civico n°13 compreso). Rilasciata a Soc. Coop. Edilcentro Etruria.



- Alleg. "H6" - Pratica Edilizia n°1.836 del 1992. Realizzazione di Opere Interne ad una unità immobiliare sita in Arezzo, via "Del Maspino" n°13 - Piano Primo (Intervento ai sensi dell'art.26 della L.47/85). Pratica Edilizia intestata a Misuri Leda.
- Alleg. "H7" - Pratica Edilizia n°3.329 del 1994. Realizzazione di Opere Interne ad una unità immobiliare sita in Arezzo, via "Del Maspino" n°13 - Piano Primo (Intervento ai sensi dell'art.26 della L.47/85). Pratica Edilizia intestata a Sordi Giancarlo.
- Alleg. "I" - Certificato di destinazione urbanistica (C.D.U.) dell'area interessata dal compendio pignorato
- Alleg. "N" - Ispezione Ipotecaria - Nota di Trascrizione - Pignoramento immobili del Compendio.
- Alleg. "M" - Spese Condominiali insolute relative/attribuibili ai fratelli debitori/esecutati *****.
- Alleg. "O" - Delibera Comunale sui criteri da adottare sul Diritto di Superficie - Anno 2004
- Alleg. "P" - Delibera Comunale sui criteri da adottare sul Diritto di Superficie - Anno 2009

