

MARCO VAGNONI

ARCHITETTO

TRIBUNALE DI AREZZO

ESECUZIONI IMMOBILIARI

N° 20/2023 R.G.E.

Giudice dell'esecuzione immobiliare: Dott.ssa Elisabetta Rodinò di Miglione

Esecuzione immobiliare : n° 20/2023 R.G.E

Promossa da : XX

Contro : XX

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA anonima

Il sottoscritto Architetto Marco Vagnoni, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Arezzo al n° 321, con studio in Monterchi (AR), Via Il Colle 1, previo giuramento, veniva nominato, in data 27 aprile 2023, dal Giudice Dott.ssa Elisabetta Rodinò di Miglione *Esperto* nella procedura esecutiva immobiliare promossa da XX, contro XX XX.



In adempimento all'incarico ricevuto faccio presente quanto di seguito:

- Il giorno 1 agosto 2023, previo avviso del 24 luglio 2023, inviatomi per conoscenza via PEC da parte dell'Istituto di Vendite Giudiziarie del Tribunale di Arezzo (I.V.G.), ho effettuato sopralluogo congiunto con il sopraddetto I.V.G. e con il Sig. XXX, debitore esecutato, ai beni immobili oggetto del R.G.E. n° 20/2023, di proprietà del Sig. XXXXX. Durante il sopralluogo ho effettuato i rilievi metrici dei beni e documentazione fotografica dello stato attuale degli stessi.
- Il giorno 11 ottobre 2023, previa richiesta scritta al competente Ufficio Urbanistica del Comune di Bibbiena, mi sono recato presso lo stesso ufficio per prendere visione e fotocopiare gli atti urbanistici esistenti relativi ai beni oggetto del R.G.E. n° 20/2023. L'accesso agli atti era motivato dal fatto che era necessario verificare la legittimità degli stessi tra lo stato rilevato dal sottoscritto e la documentazione esistente presso l'Ufficio Urbanistica.

Tali operazioni sono state ritenute necessarie dal sottoscritto per rispondere ai quesiti sottoposto dal Giudice ai quali, nell'elenco sottostante, vado a rispondere:

Quesito n°1

- **A)** La documentazione riferita all' ex Art.567 del c.p.c. risulta completa. Il certificato notarile, ai sensi dell'Art. 567 – comma 2 c.p.c., redatto in data 16.02.2023 e successivamente integrato in data 17.04.2023, a seguito della trascrizione di accettazione tacita dell'eredità in morte XXX, dal Notaio Carmelo Candore, con studio in Arcisate (VA), P.zza della Repubblica n° 4, **riporta 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 riportati nell'atto di pignoramento sono rispondenti alle certificazioni catastali aggiornate.**
- **B)** Gli immobili oggetto di R.G.E. n°20/2023 sono pervenuti ai Sig.i XXX XXX nel modo seguente:
- **Foglio 81 – Part. 188 – Sub. 9, al Sig. XXX, nato a Bibbiena (AR) il XXX, c.f. XXXX, per la quota di 1/1 in virtù dei seguenti atti: per la quota di 2/18 per denuncia di successione, in morte del Sig. XXX, nato a Bibbiena (AR) il XXX e**



deceduto in data XXXX, registrata ad Arezzo in XXX, Volume XX e trascritta presso l' Agenzia del Territorio di Arezzo in data XXX ai numeri XXX, accettazione tacita di eredità trascritta presso l'Agenzia del Territorio di Arezzo in data XXXX ai numeri XXX, **per la quota di 16/18** con atto di cessione di diritti reali a titolo oneroso del XXX, ricevuto dal Notaio Bucciarelli Ducci Paolo in Arezzo, numero XXXX di repertorio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Arezzo in data XXXX ai numeri XXXX dalle Sig.e XXXX, nata a Bibbiena il XXX, XXXX, nata a Bibbiena il XXX, XXXX, nata a Bibbiena il XXX e XXX, nata a Bibbiena il XXXX;

- **Foglio 80 – Part.784 – Sub. 1, alla Sig.a XXXXX**, nata a Bibbiena (AR) il XXX, c.f. XXXX, **per la quota di 1/1** in virtù dei seguenti atti: **per la quota di 2/18** per denuncia di successione, in morte del Sig. XXXXX, nato a Bibbiena (AR) il XXXX e deceduto in data XXXX, registrata ad Arezzo in XXX al n°XX, Volume XX e trascritta presso l' Agenzia del Territorio di Arezzo in data XXX ai numeri XXXX, accettazione tacita di eredità trascritta presso l'Agenzia del Territorio di Arezzo in data XXXX ai numeri XXXXX, **per la quota di 16/18** con atto di cessione di diritti reali a titolo oneroso del XXX ricevuto dal Notaio Bucciarelli Ducci Paolo in Arezzo, numero XXX di repertorio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Arezzo in data XXX, ai numeri dai Sig.i XXX, nata a Bibbiena il XXX, nato a Bibbiena il XXXX, e XXXX, nata a Bibbiena il XXXX.
- **C)** Nei beni oggetto di pignoramento non emergono eventuali servitù o altri vincoli trascritti o iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento.
- **D)** Come riportato nel certificato notarile ai sensi dell'Art. 567, comma 2 c.p.c. redatto in data XXX e successivamente integrato in data XXX, a seguito della trascrizione di accettazione tacita dell'eredità in morte XXXX, dal Notaio Carmelo Candore, con studio in Arcisate (VA), P.zza della Repubblica n° 4, a tutto il giorno XXXX, data di trascrizione del pignoramento, gli immobili risultano di proprietà dei Sig.i XXXXX. Nel ventennio in esame gli immobili oggetto di R.G.E. n°20/2023 hanno formato le seguenti formalità pregiudizievoli:
 - a – Ipoteca volontaria** derivante da mutuo iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Arezzo in data XXXX ai numeri XXXX per €. 309.874,14, derivante da



concessione a garanzia di mutuo per €. 154.937,07 a favore di XXXX, c.f. XX, **contro** XXXXX, nata a Bibbiena (AR) il XXXX, c.f. XXXX, e XXXX, nato a Bibbiena (AR) il XXXX, c.f. XXXX.

b – Verbale di pignoramento immobili, trascritto all’Agenzia del territorio di Arezzo in data XXXX ai numeri XXXX, in favore di XXX., con sede a XXXX, c.f. XXX e contro XXXX XXXX, come sopra generalizzati.

Quesito n° 2

A) La documentazione relativa ai beni immobili oggetto del R.G.E. n° 20/23 dal punto di vista catastale risulta completa e aggiornata. Dai rilievi effettuati dal sottoscritto e dal conseguente ridisegno delle unità immobiliari non emergono differenze tra quanto già riportato nelle planimetrie catastali.

B) Dal punto di vista urbanistico gli immobili sono regolari in quanto:

- **L’ unità immobiliare posta in Via G. Borghi 27**, nel centro storico di Bibbiena, proprio per la sua ubicazione è di *antica costruzione* e non ha subito modifiche sostanziali nel corso degli anni e dopo il 1967. Le uniche opere che, sono eseguite al suo interno, sono di manutenzione ordinaria, per il suo adeguamento alle norme igienico sanitarie relative alla presenza di un negozio di alimentari e alla sua funzionalità. Più precisamente, la parte che si trova al livello di Via G. Borghi, piano terra, è stata interessata da opere di plafonatura del soffitto in struttura di legno, in modo da migliorare le condizioni igieniche e dotarlo di illuminazione adeguata, e di rivestimento delle murature con scaffalature metalliche removibili, per l’esposizione dei prodotti in vendita. Il piano seminterrato, collegato da scala interna, è stato oggetto di opere di rivestimento di tutte le pareti e del soffitto con pannelli metallici e di rifacimento della pavimentazione, in modo da salvaguardarlo dalla presenza di umidità così da consentirne un adeguato utilizzo a magazzino per il negozio di alimentari.

Tutte le opere eseguite non necessitavano di permessi urbanistici ma, eventualmente, solo di una semplice comunicazione al Comune, in quanto le opere realizzate hanno caratteristiche di arredo e non hanno interessato e modificato le strutture originarie dell’unità immobiliare.

- **L’ unità immobiliare posta in Via Mario Timossi n° 1**, a valle del paese di Bibbiena, si trova al piano terra di un edificio condominiale composto da quattro piani fuori terra, realizzato nel 1973 con Licenza Edilizia n° 78 del 22.12.1973 e



successiva Variante in Corso d'Opera n° 37/A del 31.12.1974, rilasciate dal Sindaco di Bibbiena, a cui ha fatto seguito rilascio di Concessione in Sanatoria n° 116/89 – Prat. Edilizia n° 233/89, per modeste modifiche interne e dei prospetti. L'unità immobiliare ha destinazione d'uso a garage.

A seguito di quanto sopra, per il sottoscritto non esistono vizi dal punto di vista urbanistico sui beni oggetto di pignoramento, di cui al R.G.E. n° 20/23, che ne impediscano la vendita.

Quesito n° 3

Nel ventennio esaminato, così come anche riportato nel certificato notarile redatto ai sensi dell'Art. 567 comma 2 del c.p.c. dal Notaio Dott. Carmelo Candore, gli immobili oggetto di pignoramento di cui al R.G.E. n° 20/23, sono gravati da: **1)- Ipoteca volontaria** derivante da mutuo iscritta presso XXXX per €. 309.874,14, derivante da concessione a garanzia di mutuo per €. 154.937,07 a favore di XXXX, c.f. XXXX, **contro** XXXXX, nata a Bibbiena (AR) il XXXX, c.f. XXXX, e XXXX, nato a Bibbiena (AR) il XXXX, c.f. XXXXX. **2) Verbale di pignoramento immobili**, trascritto XXXXX, in favore di XXXX., con sede a XXXX, c.f. XXXXX e contro XXXXXXXXXXXX, come sopra generalizzati.

Non esistono sui beni immobili oggetto di pignoramento di cui al R.G.E. n° 20/23 contratti incidenti sulla loro attitudine edificatoria. Per l'unità immobiliare posta in Via G. Borghi n° 27 nel centro storico di Bibbiena esistono vincoli derivanti dal contesto storico della sua ubicazione (scelta di materiali per l'esterno e destinazione d'uso), ma che non ne pregiudicano la commercializzazione.

Non sono presenti atti di asservimento urbanistici, di cessione cubatura o altri pesi di limitazione d'uso.

Quesito n° 4

Per le unità immobiliari oggetto di R.G.E. n° 20/2023 non esistono vincoli o oneri condominiali. L'unità immobiliare in Via M. Timossi, 1, fa parte di un edificio condominiale con n° 6 appartamenti che non ha un regolamento e un amministratore condominiale. Ad oggi non risultano pendenze economiche da parte della Sig.a XXXXX, proprietaria esecutata dell'immobile, nei confronti del condominio e non esistono procedimenti giudiziari sull'immobile.



Quesito n° 5

Nei beni immobili oggetto di R.G.E. n°20/2023 non vi sono diritti demaniali o usi civici e non sono gravati da censo da cui derivi il diritto sul bene dei proprietari o ne limiti l'utilizzo. La proprietà sui beni deriva da quanto riportato nel Quesito n° 1 al punto B.

Quesito n° 6

Si replica quanto contenuto nel quesito n°5.

Quesito n° 7

Gli immobili pignorati sono posti in Comune di Bibbiena e, più precisamente, l'unità immobiliare descritta in Catasto Urbano del Comune di Bibbiena al Foglio 80 – Part. 784 – Sub. 1 si trova in Via M. Timossi 1, mentre l'unità immobiliare descritta in Catasto Urbano del Comune Bibbiena al Foglio 81 – Part.188 – Sub. 9 si trova in Via G. Borghi, 27, nel centro storico di Bibbiena.

Gli immobili pignorati sono composti da:

-1) Unità immobiliare in Via M. Timossi, 1, descritta in Catasto Urbano del Comune di Bibbiena al *Foglio 80 – Part. 784 – Sub. 1, Cat. C/6, Cl. 5, Consistenza Mq. 55,00, Rendita € 167,59*, è costituita da un ampio locale al piano terra di un edificio condominiale composto da sei unità abitative. Il locale è provvisto di n° tre ampi accessi carrabili con saracinesca. Ha una superficie netta interna di Mq. 54,34 e altezza utile di ml. 3,85. E' in buono stato di manutenzione e non necessita di alcuna opera per l'utilizzo a garage. E' inoltre fornito di acqua con lavandino. Il condominio nel quale si trova l'unità oggetto di pignoramento è decoroso e in buono stato di conservazione ed è provvisto di ampia area privata recintata, in parte pavimentata e in parte a giardino. La sua ubicazione, nella parte bassa del paese di Bibbiena, vicino a realtà commerciali e artigianali e alle strade principali che collegano Bibbiena con gli altri centri limitrofi, lo rendono facilmente commerciabile in quanto, per le caratteristiche sopra descritte, si presta ad essere utilizzato sia come magazzino che garage. L'immobile di cui fa parte l'unità immobiliare è stato realizzato nel 1973.

Lo stato attuale dell'immobile risulta in generale buono.

-2) Unità immobiliare in Via G. Borghi, 27, descritta in Catasto Urbano del Comune di Bibbiena al *Foglio 81 – Part.188 – Sub. 9, Cat. C/1, Cl. 10,*



Consistenza totale 111,00 Mq., Rendita €. 2.508,74, è costituita da due ampi vani, uno posto al livello strada, piano terra, dove si trovava il negozio di generi alimentari del Sig. XXXXX, caratterizzato da una ampia porta di ingresso da Via G. Borghi, in parte utilizzata a vetrina, e uno al piano seminterrato raggiungibile tramite una scala in muratura. Il vano al piano terra presenta ancora gli arredi e le scaffalature alle pareti che servivano per l'esposizione dei prodotti, il pavimento è di un modesto gres che si utilizzava negli anni '60 del secolo scorso, il soffitto in struttura di legno è nascosto da plafonatura con illuminazione a neon. Il vano seminterrato, ad esso collegato tramite scala interna, era utilizzato come magazzino a servizio del negozio e, allo scopo di conservare meglio i prodotti, vi è stata eseguita una intercapedine lungo i muri perimetrali, in struttura di acciaio e pannelli, per isolare l'ambiente dall'umidità delle pareti, e un controsoffitto in pannelli metallici, in modo da ottenere maggiori requisiti igienici. Il locale è provvisto di acqua e al suo interno vi è un pozzetto per la raccolta delle acque. L'unità immobiliare è servita sul retro da un vicolo nel quale si affacciano delle finestre attualmente nascoste dalle scaffalature.

L'unità immobiliare è di antica costruzione e si trova lungo la strada principale che attraversa tutto il centro storico di Bibbiena. La strada, denominata Via G. Borghi, era caratterizzata dalla presenza di locali dove si trovavano varie attività artigianali e commerciali tipiche dei centri storici e che animavano il paese. Attualmente molte attività artigianali e commerciali del centro storico hanno chiuso e i locali, in molti casi, sono rimasti sfitti o messi in vendita. L'unità immobiliare per le sue caratteristiche dimensionali e architettoniche si presta ad essere utilizzato per svolgervi varie attività commerciali e di piccolo artigianato. **Lo stato attuale di conservazione risulta in generale mediocre.**

Quesito n° 8

I beni immobili oggetto di pignoramento **sono conformi** alla descrizione attuale degli stessi e a quella contenuta nel pignoramento.

Quesito n° 9

Non è necessario procedere ad aggiornamenti catastali in quanto vi è corrispondenza tra quanto rilevato e le planimetrie catastali depositate.



Quesito n° 10

Gli immobili oggetto di R.G.E. n° 20/2023 rispettano quanto previsto dagli strumenti urbanistici. In questo caso non è necessario richiedere il certificato di destinazione urbanistica in quanto non si tratta di terreni.

Quesito n° 11

L'unità immobiliare posta in Via Mario Timossi n° 1, si trova al piano terra di un edificio condominiale composto da quattro piani fuori terra, realizzato nel 1973 con Licenza Edilizia n° 78 del 22.12.1973 e successiva Variante in Corso d'Opera n° 37/A del 31.12.1974, rilasciate dal Sindaco di Bibbiena, a cui ha fatto seguito rilascio di Concessione in Sanatoria n° 116/89 – Prat. Edilizia n° 233/89, per modeste modifiche interne e dei prospetti. L'unità immobiliare ha destinazione d'uso a garage.

L'unità immobiliare posta in Via G. Borghi 27, nel centro storico di Bibbiena, proprio per la sua ubicazione è di *antica costruzione* e non ha subito modifiche sostanziali nel corso degli anni e dopo il 1967. Per cui non vi sono autorizzazioni urbanistiche reperibili.

Quesito n° 12

Come da sopralluogo effettuato sugli immobili oggetto di pignoramento in data 01 agosto 2023, primo accesso, congiuntamente al direttore dell'Istituto Vendite Giudiziarie – Tribunale di Arezzo e Siena, gli immobili risultano liberi.

L'unità immobiliare posta in Via G. Borghi n° 27, di proprietà del .XXXXXXX risulta ancora occupata da beni mobili relativi all'attività commerciale di negozio di alimentari che vi era esercitata (scaffali, banchi vendita, mensolature e altro).

L'unità immobiliare posta in Via M. Timossi n° 1, di proprietà XXXXXX, risulta libera e in data 8 settembre 2023 il custode giudiziario otteneva l'autorizzazione a procedere alla sostituzione della serratura.

Quesito n° 13

Il XXXXX, risulta coniugato così come XXXXXX.

Quesito n° 14



Trattandosi di unità immobiliari che non hanno caratteristiche di abitazione ma di garage e negozio risultano liberi da tali assegnazioni.

Quesito n° 15

Le unità immobiliari oggetto di R.G.E. n° 20/2023 sono provviste solo di impianto elettrico che non è conforme alle attuali normative in materia di sicurezza.

Quesito n° 16

Le unità immobiliari oggetto di R.G.E. n° 20/2023 essendo ubicate in due zone diverse del paese di Bibbiena possono essere vendute separatamente. La separazione delle due unità immobiliari permette la costituzione di due lotti senza pregiudicarne il valore totale. Questo perché l'unità immobiliare di proprietà del XXXXXX è collocata all'interno del centro storico con una sua distinzione catastale, mentre quella di proprietà della XXXXX si trova nella parte bassa del paese con una propria distinzione catastale. **Per cui possono costituire due lotti separati.**

Quesito n° 17

Determinazione del valore degli immobili oggetto di R.G.E. n° 20/2023.

Il criterio di stima più adeguato, al fine di individuare il più probabile valore di mercato dei beni immobili oggetto di R.G.E. n° 20/2023, si ritiene possa essere quello sintetico comparativo. Tale criterio prevede la comparazione dei beni con altri simili venduti o offerti nel mercato immobiliare. I valori commerciali individuati dal libero mercato verranno comparati con quelli prelevati dalla banca dati dall'osservatorio del mercato immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio. I valori così individuati saranno riparametrati secondo le particolarità dei beni oggetto di stima quali: ubicazione, stato di conservazione, finiture, vicinanza alle infrastrutture e servizi.

Il valore commerciale determinato ha come unità di misura la superficie netta calpestabile, previo rilievo metrico e elaborato grafico, eseguito dal sottoscritto.

A)- Determinazione del valore commerciale dell'unità immobiliare descritta in catasto Urbano di Bibbiena al Foglio 81 – Part. 188 – Sub. 9.

Per tale unità immobiliare è importante rilevare che ha una Rendita catastale determinata dall' Agenzia Territoriale di Arezzo pari a €. 2.508,74, a parere



del sottoscritto molto elevata e non più veritiera considerando l'attuale realtà economica del centro storico di Bibbiena. Nel caso di libera compravendita dell'unità immobiliare il valore catastale minimo da inserire nell'atto pubblico notarile è calcolato in base alla Rendita di €. 2.508,74 moltiplicata per il coefficiente 42,84 pari a un valore di €. 107.474,42, molto elevato, a cui viene applicata l'imposta del 9% pari a €. 9.672,70 più le spese notarili.

Tipologia	Stato	Valore commerciale €/mq.	Sup. netta Mq.	Valore €.
Negozio	Mediocre			
Piano T.		1.050,00	57,64	60.522,00
Piano S.	Buono	700,00	49,65 + 2,39	36.428,00

Valore commerciale determinato €. 96.950,00

Abbattimento forfettario (stabilito dal giudice) pari al 15% €. 14.542,50

Valore totale stimato prima unità immobiliare €. 82.407,50

VALORE ARROTONDATO €. 83.000,00

Il valore commerciale determinato dal sottoscritto risulta, dunque, inferiore al valore che si determinerebbe dal valore catastale che, sempre a parere del sottoscritto, è da ritenersi alto e non corrispondente alla realtà economica attuale.

B)- Determinazione del valore commerciale dell'unità immobiliare descritta in catasto Urbano di Bibbiena al Foglio 80 – Part. 784 – Sub. 1.

Tipologia	Stato	Valore commerciale €/mq.	Sup. netta Mq.	Valore €.
Garage	Buono	800,00	54,34	43.472,00

Valore commerciale determinato €. 43.472,00

Abbattimento forfettario (stabilito dal Giudice) pari al 15% €. 6.520,80

Valore totale stimato €. 36.951,20

VALORE ARROTONDATO €. 37.000,00

Valore totale delle due unità immobiliari oggetto di R.G.E. n° 20/2023

A = €. 83.000,00

B = €. 37.000,00

Totale = €. 120.000,00

Quesito n° 18

Per tale quesito il sottoscritto ha già risposto nelle argomentazioni riportate nei quesiti precedenti

Quesito n° 19



I beni immobili pignorati di cui R.G.E. n° 320/19 risultano pignorati nell'intero, come già descritto più volte nei quesiti precedenti.

Quesito n° 20

Nelle unità immobiliari oggetto di R.G.E. n° 20/2023 non vi sono opere abusive per cui gli immobili possono essere liberamente commerciabili.

.....

L'esperto incaricato
Arch. Marco Vagnoni



MARCO VAGNONI
ARCHITETTO

ELENCO DOCUMENTI ALLEGATI:

- Allegato n° 1 –** Visure e planimetrie catastali degli immobili aggiornata al 13.10.2023;
Allegato n° 2 – n° 2/a Elaborati grafici degli immobili quotati;
Allegato n° 3 – n° 3/a Planimetrie dei luoghi con documentazione fotografica;
Allegato n° 4 – Copia permessi urbanistici e stati civili eseguiti;
-

L'esperto incaricato:
Arch. Marco Vagnoni

