

III.mo Giudice dell'Esecuzione
Dott.ssa Rodino Di Miglione Elisabetta
c/o Tribunale di Arezzo
Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Perizia Tecnica in forma anonima
Esecuzione Immobiliare n° 10/2023

promossa da

RIENZA SPV S.R.L E PER ESSA NELLA QUALITA' DI MANDATARIA
CERVED CREDIT MANAGEMENT S.P.A.

contro

[REDACTED]

A seguito dell'incarico ricevuto dal Giudice Esecutore del Tribunale di Arezzo Dott.ssa Rodino Di Miglione Elisabetta con Decreto di nomina del 29/03/2023, relativo alla esecuzione immobiliare promossa da "RIENZA SPV S.R.L E PER ESSA NELLA QUALITA' DI MANDATARIA CERVED CREDIT MANAGEMENT S.P.A." contro [REDACTED]

[REDACTED], il sottoscritto Geom. Gianluca Palazzi, iscritto all'Albo del Collegio dei Geometri al n° 1321 e con studio in Lucignano via senese n° 46, estratta copia integrale del fascicolo dell'esecuzione, relaziona quanto segue.



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 vent'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. 2650, co. 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.**

La documentazione risulta completa in quanto è stato depositato in Cancelleria il "Certificato Notarile ai sensi dell'art. 567 del C.P.C." a firma del Notaio Dottor Candore Carmelo con sede in Arcisate (VA) del 31/01/2023.

E' stata verificata la corretta ed esatta individuazione dei beni oggetto della espropriazione in relazione ai dati catastali e a quelli emergenti dai registri immobiliari.

E' stata verificata la correttezza dei dati catastali effettivamente risultanti e la corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati nell'atto di pignoramento.



Gli immobili risultano intestati a [REDACTED] con diritto di proprietà per 1000/1000 e sono censiti al Catasto Fabbricati del comune di PRATOVECCHIO STIA (M329A) (AR) al Foglio 58 - Particella 473 - Subalterno 8 - Categoria C/3 - Classe 5 - Consistenza 679 m2 - Rendita Euro 3.541,81 - Indirizzo: VIA DEI LEGNI Piano T - Dati di superficie: Totale: 698 m2.

Sono state seguite le ricerche presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Arezzo per verificare la continuità delle trascrizioni nel ventennio antecedente al pignoramento, così come di seguito esposto.

L'immobile pignorato è stato edificato su terreno pervenuto alla [REDACTED] per la piena proprietà dai Sig.ri [REDACTED], a seguito e per effetto di Atto di compravendita a rogito Notaio Francesco Pane con sede in Poppi (AR) del 13/09/1990 Repertorio 5.488 Raccolta 714, registrato in Arezzo il 27/09/1990 al n° 2876 vol. 121 e trascritto in Arezzo il 18/09/1990 ai nn. 12.326 R.G. e 8.671 R.P..

Non risultano iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento.



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.

E' stato provveduto ad integrare la documentazione depositata attraverso l'acquisizione della planimetria catastale, della planimetria allegata all'ultimo progetto approvato e del titolo di provenienza.



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

A seguito delle ricerche effettuate dal sottoscritto presso l'Ufficio Provinciale di Arezzo dell'Agenzia delle Entrate, è stato possibile verificare la presenza delle seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli che saranno cancellate a cura e spese della procedura:

- **Ipoteca volontaria a favore di "BANCA POPOLARE DELL'ETRURIA E DEL LAZIO SOCIETA' COOPERATIVA A RESPONSABILITA' LIMITATA" contro [REDACTED] [REDACTED] per € 440.000,00 derivante da atto di concessione a garanzia di mutuo di € 220.000,00 a rogito del Notaio Francesco Pane con sede in Poppi (AR) in data 23/09/2005 rep. n° 48.937/10.626 – Nota di Iscrizione Ipotecaria nn° 17.790 R.G. e 3.678 R.P. del 27/09/2005.**
Costo per la cancellazione: € 35,00 (euro trentacinque/00).
- **Pignoramento Immobili a favore di "RIENZA SPV S.R.L." contro [REDACTED] [REDACTED] trascritto in data 24/01/2023 ai nn° 1.177 R.G. e 936 R.P., in dipendenza del Verbale di Pignoramento immobili del Tribunale di Arezzo n° rep. 76 del 12/01/2023.**
Costo per la cancellazione: € 294,00 (euro duecentonovantaquattro/00).

Non è stato riscontrato qualsivoglia tipo di vincolo.

Si segnala che l'accesso all'unità immobiliare pignorata è dalla strada comunale dei legni attraverso la particella 474, sempre di proprietà della [REDACTED] [REDACTED] ma non pignorata.

Nel caso che il creditore procedente non voglia procedere con l'estensione del pignoramento dovrà essere costituita servitù di passaggio per destinazione del padre di famiglia, visto che al momento della divisione del fondo originario non erano state compiute opere per consentire un diverso passaggio all'immobile pignorato.



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.

L'immobile non risulta parte di un condominio formalmente costituito.



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, o derivante da alcuno dei suddetti titoli.

Non è stata rilevata l'esistenza di diritti demaniali o usi civici.



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:

- **l'attuale pendenza delle cause relative a domande trascritte (se risultanti dai registri immobiliari);**
- **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 (ad esempio: oneri reali, servitù, diritto d'uso e abitazione, assegnazione al coniuge, ecc.);**

Per i vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura: le iscrizioni, i pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli, le difformità urbanistico-catastali.

Si rimanda a quanto descritto ai precedenti punti 3) e 5).



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; superficie commerciale in mq; 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.). Specifichi se il debitore sia titolare di beni comuni non pignorati, posti a servizio dei beni pignorati.

Il sottoscritto ha potuto visionare il bene oggetto del pignoramento ed eseguire i necessari rilievi durante il secondo sopralluogo fissato dall'Istituto Vendite Giudiziarie per il giorno 01/08/2023; il primo sopralluogo fissato per il giorno 23/06/2023 non aveva avuto seguito per l'assenza del locatario.

Il bene pignorato è costituito da una porzione di un più ampio fabbricato con destinazione industriale-artigianale e residenziale sito nel comune di Pratovecchio Stia e più precisamente in località Fiumicello (a circa 1 km dal centro del capoluogo e 45 km da Arezzo), raggiungibile tramite via Arno e Strada comunale dei legni al civico n° 22.

La principale arteria stradale per il collegamento con i centri urbani più importanti sono la Strada Regionale 70 della Consuma e la Strada Regionale 71 Umbro Casentinese Romagnola. L'intero fabbricato, delle dimensioni in pianta di circa 68x22 metri, è stato edificato a partire dal 1990 ed ultimato nel 2004.

I materiali utilizzati per la parte artigianale sono quelli classici dell'edilizia produttiva con fondazioni a plinto, cordoli di collegamento, pilastri in calcestruzzo armato vibrato (c.a.v.), travi di bordo e di copertura in c.a.p., copertura con lastre di fibrocemento, tamponamenti con pannelli dello spessore di 16 cm in c.a.p. alleggeriti.

L'immobile pignorato (sub. 8) si trova a nord/est ed è costituito da un piano unico con ampio locale ad uso laboratorio, magazzino e servizi igienici: gli interni presentano pavimentazioni in mattonelle di cemento nel laboratorio e ceramica nei servizi igienici, porte interne in alluminio e pvc, finestre e porte esterne in metallo.



Completa l'unità immobiliare l'ampio resede esclusivo parte adibito a piazzale (delimitato ad est da un muro in cemento armato e a nord da una scarpata su terra) e parte a verde privato.

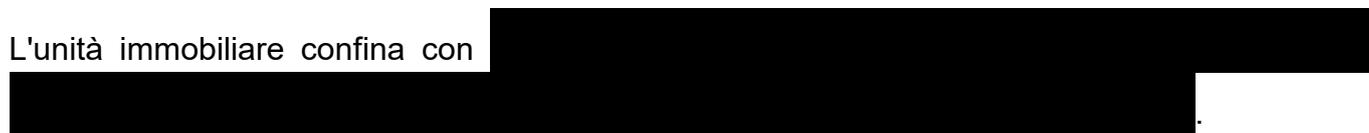
Locali al piano terreno:

- laboratorio (H=700 cm) con Sup. utile pari a 652,23 m²
- magazzino (H=294 cm) con Sup. utile pari a 17,24 m²
- antibagno (H=285 cm) con Sup. utile pari a 5,04 m²
- bagno 1 (H=275 cm) con Sup. utile pari a 2,80 m²
- bagno 2 (H=275 cm) con Sup. utile pari a 2,67 m²

per una superficie utile totale pari a 679,98 m² e una superficie totale lorda pari a 702,00 m².
oltre a resede esclusivo di circa 1378 m².

L'immobile è privo di qualsivoglia tipo di impianto e si trova nel complesso in mediocre stato di manutenzione con problematiche in copertura che provocano infiltrazioni di acqua all'interno dei locali.

L'unità immobiliare confina con



Non risulta costituito un condominio ovvero nominato un amministratore di condominio.



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.**

La descrizione dell'immobile allo stato attuale risulta conforme a quella contenuta nell'atto di pignoramento.



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'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate, anche senza il consenso del proprietario.

L'immobile risulta regolarmente accatastato e le planimetrie in atti, presentate in data 04/02/2005, sono conformi allo stato di fatto al momento del sopralluogo ovvero sono state rilevate difformità di dettaglio per le quali ai sensi delle normative vigenti non è necessaria la presentazione della variazione catastale in quanto non incidenti nel classamento.

In particolare le difformità riguardano esclusivamente la rappresentazione di 3 pilastri interni al magazzino che non sono mai stati realizzati.



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

La destinazione d'uso attuale degli immobili risultante dalle pratiche edilizie visionate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Montepulciano risulta "industriale e artigianale" ai sensi della L.R. 65/2014 art. 99 comma 1 lett. b.

Secondo il Regolamento Urbanistico vigente il fabbricato ricade in zona RP1 - "*insediamenti produttivi esistenti ordinari*", regolamentata dall'art. 31 delle Norme Tecniche di Attuazione.

Non è stato necessario procedere con la richiesta del certificato di destinazione urbanistica in quanto i beni pignorati consistono in immobili censiti al Catasto Fabbricati.



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 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.

L'immobile è stato edificato a seguito delle seguenti pratiche edilizie:

- Parere preventivo per intervento edilizio rilasciato in data 02/10/1989 (Pratica Edilizia n° 93/89).
- Concessione Edilizia n° 31/90 del 10/12/1990 (Pratica Edilizia n° 31/90) per costruzione di un Laboratorio Artigiano con abitazione rilasciato a seguito di sottoscrizione della Convenzione Urbanistica a rogito Notaio Francesco Pane con sede in Poppi (AR) del 13/09/1990 Repertorio 5.489 Raccolta 715, registrato in Arezzo il 14/09/1990 al n° 3.316 vol. 438 e trascritto in Arezzo il 18/09/1990 ai nn. 12.327 R.G. e 8.672 R.P..
- Proroga alla Concessione Edilizia n° 31/90 (Pratica Edilizia n° 118/93).
- Concessione Edilizia n° 55/1994 del 06/12/1995 (Pratica Edilizia n° 55/1994) per variante alla Concessione Edilizia n° 31/90.
- Ulteriore Proroga alla Concessione Edilizia n° 31/90.
- Concessione Edilizia n° 157/96 del 25/03/1997 per completamento di fabbricato e sistemazione del resede con n° 3 proroghe.
- Denuncia di Inizio Attività Edilizia per realizzazione parete divisoria interna REI 120 prot. n° 6.762 del 30/06/2003.
- Denuncia di Inizio Attività Edilizia per variazioni interne per adeguamento igienico sanitario del laboratorio artigianale prot. n° 8.043 del 12/08/2004 (Pratica SUAP 604/2004).

Per l'immobile pignorato non risulta depositata l'attestazione di agibilità mentre risulta depositato il Collaudo delle Strutture presso il Genio Civile di Arezzo in data 20/11/1993 al n° 14.332 di protocollo.



Rispetto all'ultima pratica presentata (DIA 8.043/2004) risultano allo stato attuale le seguenti difformità:

- 1) non sono stati realizzati i 3 pilastri all'interno del laboratorio;
- 2) diversa posizione di porte, finestre e pareti interne.

Alla luce del Collaudo strutturale depositato si ritiene che le difformità riscontrate relative al punto 1 siano un mero errore grafico e pertanto non costituiscano violazione edilizia in quanto rientranti tra quelle previste dall'art. 198 comma 2 della Legge Regionale n° 65/2014 e dall'art. 34 bis del D.P.R. 380/2001.

Le difformità riscontrate relative al punto 2 rientrano nelle tolleranze costruttive e pertanto non costituiscono violazione edilizia così come previsto dall'art. 198 comma 1 della Legge Regionale n° 65/2014 e dall'art. 34 bis del D.P.R. 380/2001.

Non è stata riscontrata presenza di rifiuti speciali.



12) Accerti lo stato di occupazione del bene, con riferimento sia al momento della relazione di stima, sia alla data della notificazione dell'atto di pignoramento, estraendo (e trasmettendo prima dell'accesso al custode giudiziario) certificati storici di residenza anagrafica e di stato di famiglia. Se l'immobile è occupato da terzi, indichi ed allegghi alla relazione, senza espungerne nessuna parte, 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 prezzo della locazione, anche ai fini dell'art. 2923 c.c. e precisando, in particolare, se il canone pattuito fra le parti risulti inferiore di oltre un terzo rispetto al giusto prezzo della locazione medesima. Procederà altresì a quantificare l'indennità di occupazione - determinandola in ragione della metà del giusto prezzo della locazione previamente determinato - allorché gli immobili siano occupati da terzi in difetto di titoli opponibili alla procedura, ovvero in difetto di titolo alcuno, nonché quando 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'Agenzia delle entrate con il nominativo ottenuto attraverso le informazioni assunte.

L'immobile risulta occupato dalla Società [REDACTED] con sede legale in [REDACTED] [REDACTED] in forza di contratto di locazione stipulato in data 27/09/2022 e registrato in data 25/10/2022, opponibile alla procedura in quanto antecedente alla data di trascrizione del pignoramento. Il contratto della durata di 6 anni + 6 anni di rinnovo automatico, prevede il pagamento di un canone annuo di 24.000,00 € versato in 12 rate mensili.

Per quanto sopra si procede a determinare il giusto prezzo della locazione per la verifica se il canone pattuito fra le parti risulti inferiore di oltre un terzo rispetto al giusto prezzo della locazione medesima. Sulla scorta di quanto sopra relazionato, dei dati assunti dal mercato immobiliare e della specializzazione degli stessi, tenuto conto delle caratteristiche dell'immobile, si ritiene congruo un valore unitario pari a 2,50 €/m² da moltiplicare per la superficie omogeneizzata ai sensi del D.P.R. 138/98:

Giusto prezzo della locazione: $777,56 \text{ m}^2 \times 2,50 \text{ €/m}^2 = 1.943,90 \text{ €}$



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 in quello di residenza); in caso di convenzioni matrimoniali particolari (non di semplice convenzione di separazione dei beni) acquisisca copia delle stesse presso i competenti uffici.

L'immobile risulta intestato alla Ditta [REDACTED]
[REDACTED] della quale si allega Visura Camerale.



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).

I beni non risultano occupati da coniuge, separato o divorziato, del debitore esecutato.



15) Precisi le caratteristiche 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; predisponga la certificazione energetica degli edifici di cui all'art.6 del D.lvo 19.08.2005 n. 192 (come modificato dall'art. 13 D.lvo 3.3.2011 n. 28) depositandola presso l'autorità tecnico amministrativa competente, salvo che l'immobile sia esente ex art. 9, ovvero già dotato della predetta certificazione, da acquisire se adeguata;

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava privo di qualsivoglia tipo di impianto.

Non si produce la certificazione energetica ai sensi del "Decreto del 26 giugno 2015 del Ministro dello sviluppo economico di concerto con i Ministri dell'ambiente e della tutela del territorio e del mare, delle infrastrutture e dei trasporti e per la semplificazione e la pubblica amministrazione", per il quale sono esclusi dall'obbligo di dotazione dell'attestato di prestazione energetica gli "edifici industriali e artigianali quando gli ambienti sono riscaldati o raffrescati per esigenze del processo produttivo o utilizzando reflui energetici del processo produttivo non altrimenti utilizzabili (art.3, c.3, lett. b. del D.Lgs 192/2005) ovvero quando il loro utilizzo e/o le attività svolte al loro interno non ne prevedano il riscaldamento o la climatizzazione" (Appendice A - Casi di esclusione dall'obbligo di dotazione dell'APE - lettera b).



16) Dica se sia possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti. Provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, possibilmente rispettando la tipologia complessiva del bene come originariamente acquistato dal debitore esecutato (appartamento con garage e soffitta; villetta; ecc.) e comunque evitando eccessive frammentazioni in lotti (le quali possono anche determinare una perdita di valore del compendio). In ogni caso descriva le vie di accesso (pedonale e carraio) ai lotti (passaggio pedonale e/o carraio sugli altri lotti, o su beni di terzi) evitando la creazione di lotti interclusi e redigendo apposita planimetria esplicativa. Qualora abbia formato più lotti, l'esperto verifichi se gli impianti elettrico, idrico, termico, risultino o meno in comune ai vari lotti; se risultano in comune, indichi le spese necessarie per la loro separazione. All'atto della descrizione dei lotti, l'esperto specifichi nuovamente le tipologie di beni inseriti nei lotti medesimi, oltre che i relativi dati catastali (ad es.: lotto 1: appartamento ubicato in..., censito..., con terreno ubicato in..., censito...; ecc.);

Viste le caratteristiche del bene non si ritiene vantaggioso per la procedura il frazionamento in uno o più lotti.



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.

A fronte delle particolari caratterizzazioni del compendio in oggetto, al fine di ottenere una valutazione il più possibile aderente agli attuali volumi finanziari delle compravendite immobiliari per gli immobili con destinazione produttiva si è proceduto alla valutazione con il metodo di stima sintetico-comparativo e per Capitalizzazione diretta.

Valutazione con il metodo di stima sintetico-comparativo.

Sulla scorta di quanto sopra relazionato, dei dati assunti dal mercato immobiliare e della specializzazione degli stessi, tenuto conto delle caratteristiche dell'immobile, della localizzazione e della saturazione del mercato per immobili consimili, si ritiene congruo un valore unitario pari a 400,00 €/m² da moltiplicare per la superficie omogeneizzata ai sensi del D.P.R. 138/98 (Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili):



Superficie attività produttiva	(702,00 m ² x 100%)	= 702,00 m ²
Superficie aree esterne a piazzale	(600,00 m ² x 10%)	= 60,00 m ²
Superficie aree esterne a verde	(778,00 m ² x 2%)	= <u>15,56 m²</u>
Per un totale complessivo		= 777,56 m ²

Valore di mercato: 777,56 m² x 400,00 €/ m² = 311.024,00 €

Valutazione con il metodo per Capitalizzazione diretta.

Il valore di mercato (Vm) viene stimato come rapporto tra il reddito netto annuale (Rn) dell'immobile ed un opportuno saggio di capitalizzazione (r):

1. calcolo del reddito annuale lordo prodotto dall'immobile.

- Valore unitario tipologia produttiva: 2,50 €/m²
- Superficie commerciale omogeneizzata ai sensi del D.P.R. 138/98 = 777,56 m²
- Canone mensile = 2,50 €/m² x 777,56 m² = 1.943,90 €

2. calcolo del reddito annuale netto.

- Reddito lordo/annuo = 1.943,90 € x 12 = 23.326,80 €
- Spese in detrazione = 23.326,80 € x 32% = 7.464,58 €
- Reddito netto annuo = 23.326,80 € - 7.464,58 € = 15.862,22 €

3. calcolo saggio di capitalizzazione.

A seguito dello studio dei dati immobiliari, in ragione della localizzazione e del segmento di mercato considerato, si assume un saggio di capitalizzazione medio pari al 5,00%.

4. stima del valore di mercato.

Valore di mercato: 15.862,22 € / 5.00% = 317.244,40 €

Si assume come valore di mercato la media dei risultati ottenuti con i 2 metodi:

Valore di mercato: (311.024,00 € + 317.244,40 €) / 2 = 314.134,20 €

Al valore si applicano le seguenti detrazione:

10% per lo stato di manutenzione dell'immobile pari a 31.413,42 €

15% per l'assenza della garanzia per vizi pari a 47.120,13 €

Valore di mercato stimato: 314.134,20 € - (31.413,42 € + 47.120,13 €) = 235.600,65 €

Valore di mercato stimato arrotondato = 236.000,00 €



18) Se l'immobile è pignorato soltanto 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.**

L'immobile risulta pignorato per l'intero.



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.

L'immobile risulta pignorato per la piena proprietà.



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

L'immobile risulta conforme dal punto di vista urbanistico-edilizio.



Si allegano alla presente relazione i seguenti documenti:

ALL_01_DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
ALL_02_PLANIMETRIA STATO ATTUALE
ALL_03_ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE
ALL_04_VISURA CATASTALE STORICA
ALL_05_ELABORATO PLANIMETRICO
ALL_06_PLANIMETRIA CATASTO FABBRICATI
ALL_07_SOVRAPPOSIZIONE FOTO AEREA-CATASTO
ALL_08_ATTO COMPRAVENDITA 13-09-1990
ALL_09_TRASCRIZIONE RP 8671-1990-ATTO COMPRAVENDITA 13-09-1990
ALL_10_ISCRIZIONE RP 3678-2005-IPOTECA
ALL_11_TRASCRIZIONE RP 936-2023-PIGNORAMENTO
ALL_12_CONTRATTO DI LOCAZIONE
ALL_13_ESTRATTO_RU_PRATOVECCHIO
ALL_14_PRATICA EDILIZIA 93-89
ALL_15_PRATICA EDILIZIA 31-90_C.E.31-90
ALL_16_CONVENZIONE URBANISTICA 13-09-1990
ALL_17_NOTA TRASCRIZIONE RP 8672-1990-CONVENZIONE
ALL_18_PRATICA EDILIZIA 118-93_PROROGA
ALL_19_PRATICA EDILIZIA 55-94_C.E.55-94
ALL_20_ULTERIORE PROROGA C.E. 31-90
ALL_21_CONCESSIONE EDILIZIA 157-96+3 PROROGHE
ALL_22_DIA_6762-2003
ALL_23_DIA_8043-2004
ALL_24_COLLAUDO GENIO CIVILE 26-11-1993
ALL_25_VISURA CAMERALE
ALL_26_RELAZIONE DI STIMA IN FORMA ANONIMA
ALL_27_RELAZIONE SINTETICA
ALL_28_ATTESTAZIONE AVVENUTA TRASMISSIONE COMUNICAZIONI PRESCRITTE.

La presente relazione peritale è stata trasmessa a mezzo di posta PEC al creditore procedente, al custode giudiziario e all'esecutato, almeno 30 giorni prima dell'udienza fissata al 22/11/2023 per gli adempimenti di cui all'art. 569 c.p.c..

Lucignano, lì 20 ottobre 2023

Il Tecnico incaricato
Geometra Gianluca Palazzi

