

TRIBUNALE DI AREZZO

SEZIONE CIVILE

RGE 214/2022

PERIZIA ANONIMA

INDICE

CAPITOLO 1 - VERIFICA COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE E INTEGRAZIONI (Risposta ai Quesiti - in seguito R.Q. - n. 1 e n. 2)	p. 16
CAPITOLO 2 - ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI, VINCOLI (R.Q. n. 3)	p. 17
CAPITOLO 3 - FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI DA CANCELLARE NON OPPONIBILI, VINCOLI A CARICO DELL'ACQUIRENTE (R.Q. n. 4, n.5, n. 6)	p. 18
CAPITOLO 4 - DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE, CONSISTENZA E IMPIANTI (R.Q. n.7)	p. 19
CAPITOLO 5 - CONFORMITÀ DELLA DESCRIZIONE DEL BENE (R.Q. n. 8, n. 9)	p. 25
CAPITOLO 6 - AGIBILITA' E CONFORMITA' ALLE AUTORIZZAZIONI EDILIZIE, UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO (R.Q. n. 10, n. 11, n. 20)	p. 26
CAPITOLO 7 - STATO DI POSSESSO DEL BENE (R.Q. n. 12, n. 14)	p. 30
CAPITOLO 8 - CERTIFICAZIONI ESECUTATI (R.Q. n. 13)	p. 31
CAPITOLO 9 - CARATTERISTICHE IMPIANTI E FORMAZIONE LOTTI (R.Q. n. 15, N. 16)	P. 32
CAPITOLO 10 - RIEPILOGO FINALE, VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI E DIVISIBILITA' DEL BENE (R.Q. n. 17, n. 18, n. 19)	P. 33

TRIBUNALE DI AREZZO

SEZIONE CIVILE

GIUDICE DELL'ESECUZIONE DOTT.SSA

PROCEDIMENTO N. 214 DEL 2022, PROMOSSA DA CONTRO
..... SRL.

IMMOBILI

- **LOTTO UNICO**, compendio immobiliare ubicato nel comune di Castelfranco Piandiscò (AR), località Botriolo, Via Botriolo n°220; il bene è un edificio industriale adibito a vetreria, magazzino e uffici, con ingresso autonomo dalla strada provinciale adiacente e resede esclusivo (censito al Catasto Terreni, del Comune di Piandiscò, foglio 33, particella 75 sub 3, categ. D/7, loc. Botriolo, p. T, Bene Comune non Censibile ai subalterni 4,5 e 6, piazzale e parcheggio); l'edificio si articola sostanzialmente secondo spazi a piano terra, salvo una piccola porzione di un volume in un sottotetto.

In particolare i beni sono definiti catastalmente come di seguito:

- Catasto Fabbricati del Comune di Castelfranco Piandiscò, sezione Castelfranco di Sopra, intestate a S.R.L., foglio 33:

- a) **particella 75 subalterno 4**, Via Botriolo n°220/D, piano T, categoria D/7 (fabbricati eseguiti per esigenze industriali), rendita catastale euro 4.329,60;
- b) **particella 75 subalterno 5**, Via Botriolo n°220/C, piano T-1, categoria D/7 (fabbricati eseguiti per esigenze industriali), rendita catastale euro 3.600,00;

c) **particella 75 subalterno 6**, Via Botriolo n°220, piano T,
categoria D/7 (fabbricati eseguiti per esigenze industriali),
rendita catastale euro 4.992,00 (allegato 1).

I beni sopra indicati risultano per 1/1 di piena proprietà di S.R.L., in virtù di atto di compravendita a rogito del Notaio di Arezzo in data 24 novembre 2020, Repertorio n°31.447, debitamente registrato e trascritto ad Arezzo in data 27 novembre 2020 al n°11856 R.P., per averli acquistati dal fallimento della società S.R.L. IN LIQUIDAZIONE con sede a Castelfranco Piandiscò, codice fiscale, proprietaria ante ventennio degli immobili in oggetto, in virtù di decreto di trasferimento emesso dal Giudice Delegato del fallimento della società "..... s.a.s." il 6 aprile 1984, Repertorio n°738, debitamente registrato e trascritto ad Arezzo il 12 aprile 1984 al n°4173 R.P.(allegato 2).

GENERALITÀ

Il giorno 24 marzo 2023, tramite pct del Tribunale di Arezzo, viene dichiarata l'accettazione dell'incarico conferito dal **Giudice DOTT.SSA** con Decreto di Nomina del 22 marzo 2023, relativo ai seguenti beni:

- compendio immobiliare ubicato nel comune di Castelfranco Piandiscò (AR), località Botriolo, Via Botriolo n°220; il bene è un edificio industriale adibito a vetreria, magazzino e uffici, con ingresso autonomo dalla strada adiacente e resede; l'edificio si articola sostanzialmente secondo spazi a piano terra, salvo una piccola porzione di un volume in un sottotetto.

Il Giudice affida al ctu il seguente incarico:

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 precedente 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 dei registri immobiliari;
- i dati catastali effettivamente risultanti e la 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 di accettazione tacita dell'eredità necessario ai fini della continuità delle trascrizioni ai sensi e per gli effetti

dell'art. 2650 commi 1 e 2 c.c., l'Esperto dovrà segnalare la circostanza al creditore precedente e al Giudice, il quale dovrà assegnare al creditore precedente termine per completare la documentazione che attesti la continuità delle trascrizioni, 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*;

- 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;
- 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;

- 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;
- 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;
- 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 ed altre trascrizioni pregiudizievoli;
- le difformità urbanistico-catastali;

7) descriva l'immobile pignorato, previo necessario accesso all'interno, 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); 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;

- 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, hanno in precedenza individuato l'immobile; in quest'ultimo caso rappresenti la storia catastale del compendio pignorato;
- 9) proceda, previa segnalazione al creditore procedente e autorizzazione del Giudice, a 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;
- 10) indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale, acquisendo, nel caso di terreni, il certificato di destinazione urbanistica;
- 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 dire 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;

- 12) **accerti lo stato di occupazione del bene, con riferimento sia al momento della perizia, sia alla data di notificazione dell'atto di pignoramento, estraendo (e trasmettendo senza ritardo anche al custode giudiziario) certificati storici di residenza anagrafica e di stato di famiglia.** Se 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 fra 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**, estraiga l'esperto certificato aggiornato di residenza e di stato di famiglia e lo trasmetta senza ritardo al custode giudiziario, oltre a depositarlo in p.c.t).

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;

13) allegghi avendone fatto richiesta presso i competenti uffici dello stato civile, il certificato di stato civile 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;

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);

- 15) precisi le **caratteristiche degli impianti** elettrico, idrico, termico, precisando la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento;
- 16) dica se 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 sui beni di terzi) **evitando la creazione di lotti interclusi** e redigendo apposita planimetria esplicativa. Qualora abbia formato più lotti, verifichi se gli impianti elettrico, idrico, termico risultano 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 ..., identificato ..., con terreno ubicato in ..., identificato ... ecc.);
- 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 considerata opponibile alla procedura solo se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento; in questo caso l'immobile sarà 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 quadrato e al 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 o 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;

18) se l'immobile è pignorato solo *pro-quota*:

a. verifichi l'esistenza di eventuali iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli anche sulle quote non pignorate a carico di tutti i comproprietari;

b. verifichi se l'immobile sia divisibile in natura e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti indicando il valore di ciascuno di essi, e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro;

c. in caso di terreni, proponga 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;

d. se l'immobile non è divisibile proceda alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c.; fornisca altresì la valutazione della sola quota, quale mera frazione del valore stimato per l'intero immobile;

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;

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

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

Precisa che **la data di primo accesso verrà comunicata all'esperto dal custode.**

Ordina all'esperto di attivarsi immediatamente per eseguire tutte quelle attività (ad esempio controllo e ricerca della documentazione) che prescindono dall'accesso all'immobile.

Ordina al debitore di consentire all'esperto la visita dell'immobile.

Il Giudice dispone che l'Esperto:

a. **estragga in primo luogo (ovvero prima dell'accesso nell'immobile) il certificato storico di stato di famiglia e di residenza, l'esistenza di eventuali titoli opponibili e trasmetta il tutto prontamente al custode giudiziario I.V.G. di Arezzo;**

b. acquisisca in particolare, mediante modulo appositamente predisposto, numero di recapito telefonico fisso e/o di cellulare dell'esecutato, indirizzo e-mail, e/o dei soggetti che occupano l'immobile, avvertendo che il numero sarà trasmesso al custode dell'immobile (qualora lo stesso non ne sia già in possesso);

c. qualora si renda necessario per gravi motivi (impedimento oggettivo), formuli, prima della scadenza del termine assegnato, istanza di proroga, indicando specificatamente il

tempo necessario per il completamento della relazione peritale;

d. invii, entro il termine del 30° giorno antecedente l'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'art. 569 c.p.c., copia del proprio elaborato di stima (compresi gli allegati) ai creditori procedenti o intervenuti (previa adeguata verifica degli interventi effettuati), al debitore anche se non costituito, nonché all'Istituto Vendite Giudiziarie di Arezzo, Siena, Montepulciano all'indirizzo di posta elettronica: perizie.ivg@gmail.com;

e. ricordi alle parti: 1) che esse possono depositare all'udienza note alla relazione purché abbiano provveduto, almeno 15 giorni prima, ad inviare le predette note al perito: in tal caso il perito interverrà all'udienza per rendere i chiarimenti necessari; 2) che è raccomandato alle parti di depositare in p.c.t. copia delle note tempestivamente inviate al perito (deposito da effettuarsi almeno 7 giorni prima dell'udienza, al fine di consentire al G.E. di prenderne visione);

f. depositi almeno 15 giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'art. 569 c.p.c. (tramite il processo civile telematico):

- il proprio elaborato peritale completo di tutti gli allegati, con copia cartacea anonima dell'elaborato nel rispetto della normativa sulla privacy (ovvero depurata con attenzione di tutti i dati sensibili, ad esempio nomi, cognomi, codici fiscali, di qualsiasi soggetto indicato nella relazione), oltre che copia cartacea anonima della

planimetria dell'immobile. La relazione dovrà essere corredata di riepilogo o descrizione finale in cui sistematicamente, per ciascun lotto, siano indicati: comune di residenza, frazione, via o località, confini, estensione e dati catastali (limitati: per i terreni, alla partita, al foglio, alla particella, all'estensione e al tipo di coltura; per i fabbricati, alla partita, al foglio, alla particella e all'eventuale subalterno, al numero di vani ed accessori, al numero civico, al piano e al numero interno), e valore di stima. Con la relazione l'esperto presenti anche le sintesi descrittive per ciascun lotto, i cui estremi saranno posti alla base della pubblicità. L'esperto allegghi sempre alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato, estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi);

- attestazione di avvenuta trasmissione delle comunicazioni prescritte (allegando le comunicazioni effettuate).

Il Giudice dà atto che non sono opponibili all'esperto le limitazioni previste dalla normativa a tutela della riservatezza, agendo egli per motivi di giustizia e su ordine del Giudice. Autorizza l'esperto ad estrarre copia degli atti della procedura e ad acquisire direttamente presso gli uffici pubblici (ivi compresa l'Agenzia delle Entrate per i contratti di affitto e/o locazione) e privati i documenti che si profilino necessari o utili per l'espletamento dell'incarico (anche in copia semplice).

Dispone che il creditore procedente e gli uffici pubblici interessati al rilascio della necessaria documentazione

forniscano sollecitamente al perito ogni opportuna assistenza ai fini del migliore espletamento dell'incarico.

Autorizza l'esperto ad utilizzare il mezzo proprio.

Attività ctu presso uffici e immobili eseguiti:

- 18 maggio 2023 accesso presso Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Arezzo, Ufficio Provinciale, Territorio, Servizi Catastali, per acquisizione visure e planimetrie catastali.
- 4 luglio 2023, primo accesso immobile eseguito con IVG e attività ricognitiva dei beni.
- 26 gennaio 2024, accesso atti comune di Castelfranco Piandiscò.
- 21 febbraio 2024, accesso immobile eseguito con IVG per completamento ricognizione del bene stesso.
- 11 marzo 2024 acquisizione, dall'Ufficio Urbanistica del comune di Castelfranco Piandiscò, di documentazione relativa al Regolamento Urbanistico.

In data 20 marzo 2024 invio per posta elettronica del pdf dell'elaborato di stima, con allegati, al creditore procedente e al custode IVG (allegato 3).

CAPITOLO 1 - VERIFICA COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE E INTEGRAZIONI (Risposta ai Quesiti - in seguito R.Q. - n. 1 e n. 2)

Per completare la documentazione ex articolo 567 del c.p.c., è stata verificata la documentazione in atti riscontrando quanto segue:

- il creditore ha depositato la Certificazione Notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari (allegato 4);
- l'esatta individuazione dei beni oggetto di esecuzione immobiliare in relazione ai dati catastali e ai registri immobiliari;
- la corrispondenza tra dati catastali e dati indicati nella trascrizione del pignoramento (allegato 5);
- nella Certificazione Notarile sono riportate le trascrizioni dei passaggi di proprietà dei beni oltre il ventennio antecedente al pignoramento.

Sono stati inoltre acquisiti: 1) le planimetrie catastali relative a Catasto fabbricati (allegato 1); 2) copia integrale del titolo di provenienza del bene pignorato, pervenuto in piena proprietà di S.R.L., in virtù di atto di compravendita a rogito del Notaio di Arezzo in data 24 novembre 2020, Repertorio n°31.447, debitamente registrato e trascritto ad Arezzo in data 27 novembre 2020 al n°11856 R.P., (allegato 2).

CAPITOLO 2 - ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI, VINCOLI (R.Q. n. 3)

Le visure compiute in data 20 marzo 2024 presso l'Ufficio Provinciale di Arezzo, Servizio di Pubblicità Immobiliare (allegato 6), per il compendio oggetto di esecuzione immobiliare non hanno evidenziato ulteriori formalità oltre quelle già segnalate in atti nella Relazione Notarile del 24 gennaio 2023 (allegato 4), risultando quanto segue in merito ai beni del **lotto unico**:

Formalità segnalate nella Relazione Notarile:

Trascrizioni contro

a. pignoramento trascritto ad Arezzo in data 27 dicembre 2022 al n°17009 R.P., a favore di in virtù di verbale di pignoramento immobili dell'Ufficiale Giudiziario di Arezzo in data 18 novembre 2022, Repertorio n°2964.

Iscrizioni contro

b. ipoteca giudiziale iscritta ad Arezzo in data 11 agosto 2022 al n°2110 R.P., a favore di e contro, per euro 240.000 (duecentoquarantamila) in virtù di decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Milano in data 17 maggio 2022, R.G. n°14771/2022.

CAPITOLO 3 - FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI DA CANCELLARE NON OPPONIBILI, CONDIZIONI PREGIUDIZIEVOLI A CARICO DELL'ACQUIRENTE (R.Q. n. 4, n.5, n. 6)

Il compendio immobiliare esecutato, ubicato nel comune di Castelfranco Piandiscò (AR), località Botriolo, Via Botriolo n°220, è un edificio industriale adibito a vetreria, magazzino e uffici, con ingresso autonomo dalla strada adiacente e resede; l'edificio si articola prevalentemente spazi a piano terra connessi, salvo una piccola porzione di un volume in un sottotetto, accessibile da una scala interna.

Le informazioni acquisite dall'Ufficio Provinciale di Arezzo, Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare, hanno consentito di appurare i seguenti costi per la cancellazione delle trascrizioni e delle iscrizioni pregiudizievoli:

- n. 1 trascrizione euro 294,00;
- n. 1 iscrizione euro 214,00;

Per quanto riguarda i fabbricati del lotto unico sono state rilevate difformità urbanistiche, riguardanti le volumetrie e le caratteristiche dei prospetti; questi aspetti sono trattati specificatamente nel successivo **Capitolo 6**.

La rappresentazione catastale dei beni corrisponde alla consistenza attuale del compendio immobiliare.

CAPITOLO 4 - DESCRIZIONE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE, CONSISTENZA E IMPIANTI (R.Q. n.7)

Il **LOTTO UNICO** è un compendio immobiliare ubicato nel comune di Castelfranco Piandiscò (AR), località Botriolo, Via Botriolo n°220; si tratta di un edificio industriale adibito a vetreria - con magazzini, uffici e vani tecnici - dotato di ingresso autonomo dalla strada provinciale adiacente e corredato di resede che consente i collegamenti tra le parti costitutive del compendio e l'utilizzo di piazzale e parcheggio (allegato 1, allegato 7, figg. 1-2). L'edificio consiste prevalentemente di spazi interconnessi al piano terra, salvo una piccola porzione di un volume in un sottotetto, accessibile da una scala interna.

Il bene è definito catastalmente come di seguito:

Catasto Fabbricati, Comune di Castelfranco Piandiscò, sezione Castelfranco di Sopra, intestate a, foglio 33:

- a) particella 75 subalterno 4**, Via Botriolo n°220/D, piano T, categoria D/7 (fabbricati eseguiti per esigenze industriali), rendita catastale euro 4.329,60;
- b) particella 75 subalterno 5**, Via Botriolo n°220/C, piano T-1, categoria D/7 (fabbricati eseguiti per esigenze industriali), rendita catastale euro 3.600,00;

c) particella 75 subalterno 6, Via Botriolo n°220, piano T, categoria D/7 (fabbricati eseguiti per esigenze industriali), rendita catastale euro 4.992,00.

d) Particella 75 sub 3, categoria D/7, loc. Botriolo, p. T, Bene Comune non Censibile ai subalterni 4,5 e 6, (resede, piazzale e parcheggio).

La **particella 75 subalterno 4** individua la cristalleria laboratorio, ovvero la zona del compendio adibita a produzione. È costituita prevalentemente da un grande vano delimitato da una struttura in cemento armato in travi e pilastri, con parti connesse a spazi adiacenti e parti tamponate da murature e chiusa da infissi, la copertura è una volta a botte latero-cementizia con catene metalliche all'imposta e un lucernario nella zona di chiave che si distende quasi per l'intera lunghezza del vano (allegato 7 figg. 9-10). Sui tre lati esterni di questo ambiente principale, si aggiungono volumi di affiancamento di minore altezza, coperti da un tetto a una falda in travetti prefabbricati e tavelloni e struttura perimetrale in telaio in cemento armato, tamponata esternamente da muratura e con infissi (allegato 7 figg. 5-7, 11-12, 14-17). Il volume principale e le tre ali minori appaiono connesse in modo organico (allegato 7 figg. 14, 17).

La parte identificata dal subalterno 4 è fatiscente, con diffuse infiltrazioni dalle coperture, e ingombra di numerosi vecchi macchinari che appaiono desueti.

La superficie calpestabile complessiva dell'area cristalleria laboratorio è la seguente:

particella 75 subalterno 4		
17,80*48,24 = mq		858, 67
Superfici non autorizzate		

dai titoli edilizi, si veda il Capitolo 6		
48,24*2,71 = mq	130,73	
15,15*2,68 = mq	40,6	
15,12*3,09 = mq	<u>46,72</u>	<u>218,05</u>
Totale mq		1143,05

La superficie complessiva del **subalterno 4** è di **1143,05 mq.**

La **particella 75 subalterno 5** corrisponde al volume intermedio del compendio, sempre costituito da una struttura in cemento armato perimetrale, coperta da volta a botte con tiranti all'imposta. Il grande spazio che così si crea è frazionato in ambienti di deposito, officina, servizi igienici, docce, vani che in parte sono concontrosoffitto, in parte sono sovrastati direttamente dalla copertura a volta (allegato 7 figg. 19-24, 28-38). Gli ambienti principali di tale parte sono collegati all'area produttiva (subalterno 4) e al magazzino (subalterno 6). Tramite una scala interna si sale a un sottotetto; si tratta di un ambiente sottostante la copertura a volta e con pavimento in graniglia; di qui si giunge a un piccolo ballatoio, privo di parapetti di protezioni e di fatto reso non raggiungibile, che si affaccia sull'officina (allegato 7 figg. 25-27). Si aggiunge un piccolo magazzino addossato al lato adiacente al piazzale d'ingresso (allegato 7 figg. 4, 39).

Superficie calpestabile complessiva dell'area identificata dal sub 5:

particella 75 subalterno 5		
5,93*11,23	66,59	

6,10*11,22	68,44	
10,32*8,20	84,62	
3,68*12,32	45,34	
10,28*6,71	68,98	
15,10*8,37	126,39	
4,43*3,97	17,59	
4,43*11,01	48,77	
1,87*6,87	12,85	
1,79*5,67	10,15	
1,84*2,16	3,97	
2,87*4,70	13,49	
0,99*1,96	1,94	
1,94*2,80	5,43	
1,60*2,85	4,56	
7,52*1,60	12,03	
<u>6,58*2,25 = 14,81</u> (-1)	<u>13,81</u>	
		604,95
Superfici non autorizzate dai titoli edilizi, si veda il Capitolo 6		
Magazzino addossato alla fronte adiacente al piazzale		
6,15*3,15=	19,37	
Soffitta		
13,18*3,90=	<u>51,40</u>	
		<u>70,77</u>
Totale mq		675,72

La superficie complessiva del **subalterno 5** è di **675,72 mq.**

Il bene identificato dalla particella 75 subalterno 6 è costituito da un corpo di fabbrica principale, a forte sviluppo longitudinale, con la consueta struttura: pilastri e travi in cemento armato nel perimetro, con aperture e parti tamponate in muratura; la copertura è una volta latero-cementizia con catene metalliche all'imposta, visibile quasi per l'intera costruzione (allegato 7 figg. 40-41, 46-47). Si differenzia la parte all'estremità d'ingresso, prossima alla zona del piazzale e dei parcheggi, frazionata in più ambienti con controsoffitti orizzontali (allegato 7 fig. 42-45). In quest'ultima parte sono stati creati uffici, l'archivio, la sala campionaria degli oggetti in vetro prodotti e servizi igienici; lo spazio restante è un unico vano adibito a magazzino con scaffalature e scatole su bancali. La zona uffici è pavimentata con piastrelle di ceramica, gli infissi sono in alluminio; nella parte restante la pavimentazione è in elementi cementizi, gli infissi in ferro.

Nel lato opposto agli uffici, il medesimo subalterno prosegue con ulteriori ambienti di servizio non compresi nella struttura principale voltata. Questa, parte realizzata in muratura, si connota come fatiscente (allegato 7 fig. 48-60). Un primo ambiente, adibito a deposito, ha un pilastro centrale che sostiene putrelle rompitratta di travi prefabbricate di copertura. Proseguono una serie di piccoli vani in muratura di mattoni e coperture metalliche, dove sono poste apparecchiature impiantistiche, la cabina Enel a doppio volume. Si frappone una tettoia in tubi innocenti coperta da ondulina in amianto, la stessa copertura, appoggiata su struttura metallica, si adotta in un vano adiacente (allegato 7 fig. 57, 60).

Superficie calpestabile complessiva dell'area identificata dal sub 6:

particella 75 subalterno 6		
magazzino		
64,07*10,95		701,57
Uffici		
10,94*13,40= mq 146,6-3,50		143,1
Superfici non autorizzate dai titoli edilizi, si veda Capitolo 6		
6,93*9,74=	67,5	
4,55*3,65=	16,61	
1,67*3,47=	5,79	
2,98*3,48=	10,37	
3,37*3,02=	10,18	
3,09*3,04=	9,39	
6,37*4,04=	25,73	
2,48*2,02=	<u>5,01</u>	
		<u>150,58</u>
Totale mq		995,25

La superficie complessiva del **subalterno 6** è di **995,25 mq**

Tabella riassuntiva delle superfici dei beni del Lotto Unico:

Particella 75 subalterno 4	1143,05	
Particella 75 subalterno 5	675,72	
Particella 75 subalterno 6	995,25	
Totale mq		2814,02

La superficie complessiva dei subb. 4, 5 e 6 è di **2814,02 mq**.

I beni sopra descritti sono corredati da resede esclusivo, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Castelfranco Di Sopra, al foglio 33, particella 75 sub 3, categ. D/7, loc. Botriolo, p. T, bene comune non censibile ai subalterni 4,5 e 6, piazzale e parcheggio.

CAPITOLO 5 - CONFORMITÀ DELLA DESCRIZIONE DEL BENE (R.Q. n. 8, n. 9)

LOTTO UNICO, compendio immobiliare ubicato nel comune di Castelfranco Piandiscò (AR), località Botriolo, Via Botriolo n°220; il bene è un edificio industriale adibito a vetreria, magazzino e uffici, con ingresso autonomo dalla strada provinciale adiacente e resede esclusivo (censito al Catasto Terreni, del Comune di Piandiscò, foglio 33, particella 75 sub 3, categ. D/7, loc. Botriolo, p. T, Bene Comune non Censibile ai subalterni 4,5 e 6, piazzale e parcheggio); l'edificio si articola sostanzialmente secondo spazi a piano terra, salvo una piccola porzione di un volume in un sottotetto.

In particolare i beni sono definiti catastalmente come di seguito:

- Catasto Fabbricati del Comune di Castelfranco Piandiscò, sezione Castelfranco di Sopra, intestate a, foglio 33:

a. particella 75 subalterno 4, Via Botriolo n°220/D, piano T, categoria D/7 (fabbricati eseguiti per esigenze industriali), rendita catastale euro 4.329,60;

b. particella 75 subalterno 5, Via Botriolo n°220/C, piano T-1, categoria D/7 (fabbricati eseguiti per esigenze industriali), rendita catastale euro 3.600,00;

c. particella 75 subalterno 6, Via Botriolo n°220, piano T, categoria D/7 (fabbricati eseguiti per esigenze industriali), rendita catastale euro 4.992,00.

Si riscontra la conformità tra descrizione attuale dei beni del Lotto Unico e quella contenuta nel pignoramento.

CAPITOLO 6 - UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO, AGIBILITA' E CONFORMITA' ALLE CONCESSIONI AMMINISTRATIVE (R.Q. n. 10, n. 11, n. 20)

LOTTO UNICO, compendio immobiliare ubicato nel comune di Castelfranco Piandiscò (AR), località Botriolo, Via Botriolo n°220; il bene è un edificio industriale adibito a vetreria, magazzino e uffici, con ingresso autonomo dalla strada provinciale adiacente e resede esclusivo (censito al Catasto Terreni, del Comune di Piandiscò, foglio 33, particella 75 sub 3, categ. D/7, loc. Botriolo, p. T, Bene Comune non Censibile ai subalterni 4,5 e 6, piazzale e parcheggio); l'edificio si articola sostanzialmente secondo spazi a piano terra, salvo una piccola porzione di un volume in un sottotetto.

In particolare i beni sono definiti catastalmente come di seguito:

- Catasto Fabbricati del Comune di Castelfranco Piandiscò, sezione Castelfranco di Sopra, intestate a, foglio 33:

- a. particella 75 subalterno 4**, Via Botriolo n°220/D, piano T, categoria D/7 (fabbricati eseguiti per esigenze industriali), rendita catastale euro 4.329,60;
- b. particella 75 subalterno 5**, Via Botriolo n°220/C, piano T-1, categoria D/7 (fabbricati eseguiti per esigenze industriali), rendita catastale euro 3.600,00;
- c. particella 75 subalterno 6**, Via Botriolo n°220, piano T, categoria D/7 (fabbricati eseguiti per esigenze industriali), rendita catastale euro 4.992,00.

L'area in cui sorge il complesso ricade in zona D2 - Tessuto a destinazione produttivo-artigianale di completamento (Art. 30.3.2), secondo le norme urbanistiche del comune di Castelfranco Piandiscò, **Piano Operativo** ai sensi dell'Art. 95 della L. R. 65/2014, 'Tav. 7 - Disciplina del Territorio Urbano, D2 Tessuto a Destinazione produttivo-artigianale di completamento (Art.30.3.2)' (allegato 8). Nel contesto del Piano Operativo, le **Norme Tecniche di Attuazione**, all'Art.30.3.2 - Tessuto a destinazione produttivo-artigianale di completamento:D2, tra i vari aspetti trattati, stabilisce quanto segue:

- "2. Nei Tessuti D2 sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:*
- artigianale e industriale, artigianale di servizio alla residenza*
 - commerciale all'ingrosso e depositi*
 - commerciale fino alla media distribuzione di vendita, nel limite del 20% della Superficie Edificabile esistente;*
 - direzionale e di servizio*
 - attrezzature e servizi pubblici o di interesse pubblico se compatibili con le destinazioni produttive;*
 - residenze dei titolari, gestori o custodi dell'attività*
- 3. Nei Tessuti D2 sono ammessi i seguenti interventi edilizi:*

- tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente fino alla ristrutturazione urbanistica, fatte salve le specifiche disposizioni relative agli edifici esistenti al 1954, ancorchè non classificati;

- interventi di addizione volumetrica agli edifici esistenti realizzati mediante addizioni funzionali all'esterno della sagoma esistente nel limite del 20% della Superficie Edificabile esistente alla data di adozione del PO dell'unità immobiliare di riferimento, che non configurino nuovi organismi edilizi, collocate in aderenza all'edificio esistente, avente altezza del fronte non superiore all'altezza del fronte dell'edificio di riferimento. Tali interventi sono realizzati nel rispetto delle distanze minime e delle altezze massime dei fabbricati. La destinazione d'uso degli edifici sui quali sono stati realizzati gli interventi di cui al presente articolo non può essere modificata per dieci anni che decorrono dalla data di attestazione di agibilità dell'immobile" (allegato 9).

Circa la conformità del compendio immobiliare alle autorizzazioni o concessioni amministrative, le indagini compiute presso l'archivio dell'Ufficio Urbanistica del Comune di Castelfranco Piandiscò hanno messo in luce i seguenti atti:

- Licenza di Costruzione Edilizia n. 27 del 05/05/1965 per costruzione di fabbricato industriale per la produzione di materiale vetroso (allegato 10);
- L'Autorizzazione di Abitabilità relativa alla Licenza Edilizia n. 27/1965 rilasciato in data 13/10/1965 (allegato 11);
- Sanatoria Opere Edilizie Abusive n. **64/94** del registro, concessa in data **25/01/2007** per realizzazione di uffici e

ambienti di servizio nell'area esistente di un capannone (allegato 12);

- D.I.A. n. **4885** del **30/07/2009** per realizzazione di nuovo impianto generatore di gas da biomasse (allegato 13);
- D.I.A. n. **537** del **26/01/2010**, Variante alla D.I.A 4885/2009 (allegato 13);
- S.C.I.A. prot. **4180** del **30/07/2012** per completamento opere relative alla D.I.A.n. 4885/2009 e variante D.I.A. 537/2010 (allegato 14).

Considerando la natura dei titoli edilizi sopra riportati, per il riscontro della conformità del fabbricato è necessario riferirsi alla Licenza Edilizia 27/65 e alla Sanatoria per opere Edilizie Abusive n.64/94 del 2007.

Ponendo a confronto lo stato attuale con gli elaborati grafici di progetto si individuano le seguenti difformità:

1. all'ambiente corrispondente all'attuale subalterno 4 sono stati aggiunti volumi accessori sui tre lati esterni (allegato 15);
2. all'ambiente corrispondente all'attuale subalterno 5 è stato aggiunto un volume accessorio nel lato del resede/piazzale; sono inoltre difformi alcune tramezzature nell'area servizi igienici e docce, in prossimità della quale sono state realizzate, sempre in difformità, una scala e una soffitta (allegato 15);
3. sono stati aggiunti alcuni vani accessori nel retro del fabbricato identificato dal subalterno 6 (allegato 15).

Le opere difformi sono tutte rappresentate nella planimetria catastale prot. 171 del 10/10/1984 e in una foto aerea del

1978(allegato 16) da cui se ne evince l'esecuzione tra gli anni 1965 e 1978.

Le superfici del compendio, riportate nel **Capitolo 4**, che risultano eseguite in conformità, o difformi dai titoli edilizi sono le seguenti:

	Superfici conformi ai titoli edilizi	Superfici non conformi ai titoli edilizi
particella 75 subalterno 4		
	858,67	218,05
particella 75 subalterno 5		
	604,95	70,77
particella 75 subalterno 6		
	<u>844,67</u>	<u>150,58</u>
Totali mq	2374,62	439,40

Le superfici dell'immobile conformi ai titoli edilizi sono pari a 2374,62 mq, le superfici difformi pari a 439,40 mq.

Pertanto la superficie difforme è pari al 18,5% di quella autorizzata, quindi inferiore all'addizione fino al 20% della Superficie Edificabile esistente alla data di adozione del PO dell'unità immobiliare di riferimento, come indicato dalle NTA sopra riportate.

Si sottolinea che i volumi retrostanti al subalterno 6, pur costituendo un unico elemento continuo, aderiscono alla parte autorizzata soltanto con l'ambiente adibito a magazzino. Le NTA di cui sopra prendono infatti in considerazione aggiunte 'collocate in

aderenza all'edificio esistente', ma non è chiaro se l'aderenza debba riguardare l'intero sviluppo dell'aggiunta. In ogni caso la parte non aderente direttamente è costituita da piccoli volumi secondari, con strutture facilmente smantellabili, salvo il volume della cabina Enel che costituisce un elemento a se stante.

Le norme urbanistiche rendono praticabile la procedura di sanatoria ai sensi dell'art. 209 della L. R. 65/2014, sussistendo la doppia conformità, vale a dire che è ammissibile la "sanatoria quando l'intervento realizzato risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda", con una sanzione a titolo di sanzione amministrativa, di una somma determinata dal comune stesso, da euro 1.000,00 a euro 5.164,00.

CAPITOLO 7 - STATO DI POSSESSO DEL BENE (R.Q. n. 12, n. 14)

LOTTO UNICO, compendio immobiliare ubicato nel comune di Castelfranco Piandiscò (AR), località Botriolo, Via Botriolo n°220; il bene è un edificio industriale adibito a vetreria, magazzino e uffici, con ingresso autonomo dalla strada provinciale adiacente e resede esclusivo (censito al Catasto Terreni, del Comune di Piandiscò, foglio 33, particella 75 sub 3, categ. D/7, loc. Botriolo, p. T, Bene Comune non Censibile ai subalterni 4,5 e 6, piazzale e parcheggio); l'edificio si articola sostanzialmente secondo spazi a piano terra, salvo una piccola porzione di un volume in un sottotetto.

In particolare i beni sono definiti catastalmente come di seguito:

- Catasto Fabbricati del Comune di Castelfranco

Piandiscò, sezione Castelfranco di Sopra, intestate a
....., foglio 33:

a. particella 75 subalterno 4, Via Botriolo n°220/D, piano T,
categoria D/7 (fabbricati eseguiti per esigenze industriali),
rendita catastale euro 4.329,60;

b. particella 75 subalterno 5, Via Botriolo n°220/C, piano T-1,
categoria D/7 (fabbricati eseguiti per esigenze industriali),
rendita catastale euro 3.600,00;

c. particella 75 subalterno 6, Via Botriolo n°220, piano T,
categoria D/7 (fabbricati eseguiti per esigenze industriali),
rendita catastale euro 4.992,00.

L'immobile risulta occupato da e in
occasione del sopralluogo compiuto il 21 febbraio u.s., anche in
presenza dell'IVG, alcuni operai risultavano impegnati
nell'attività produttiva.

CAPITOLO 8 - CERTIFICAZIONI ESECUTATI (R.Q. n. 13)

I beni esecutati sono intestati alla società
....., C.F. e P.Iva, con sede legale in Milano, Via
Borromei n. 2, amministratore unico nonché legale rappresentante
pro tempore sig. (C.F.), residente in
..... (allegato 17)

CAPITOLO 9 - CARATTERISTICHE IMPIANTI E FORMAZIONE LOTTI (R.Q. n. 15, N. 16)

LOTTO UNICO, compendio immobiliare ubicato nel comune di
Castelfranco Piandiscò (AR), località Botriolo, Via Botriolo
n°220; il bene è un edificio industriale adibito a vetreria,
magazzino e uffici, con ingresso autonomo dalla strada

provinciale adiacente e resede esclusivo (censito al Catasto Terreni, del Comune di Piandiscò, foglio 33, particella 75 sub 3, categ. D/7, loc. Botriolo, p. T, Bene Comune non Censibile ai subalterni 4,5 e 6, piazzale e parcheggio); l'edificio si articola sostanzialmente secondo spazi a piano terra, salvo una piccola porzione di un volume in un sottotetto.

In particolare i beni sono definiti catastalmente come di seguito:

- Catasto Fabbricati del Comune di Castelfranco Piandiscò, sezione Castelfranco di Sopra, intestate a, foglio 33:

a. particella 75 subalterno 4, Via Botriolo n°220/D, piano T, categoria D/7 (fabbricati eseguiti per esigenze industriali);

b. particella 75 subalterno 5, Via Botriolo n°220/C, piano T-1, categoria D/7 (fabbricati eseguiti per esigenze industriali);

c. particella 75 subalterno 6, Via Botriolo n°220, piano T, categoria D/7 (fabbricati eseguiti per esigenze industriali).

Con una descrizione sommaria, l'impianto elettrico del subalterno 6, nella parte adibita a uffici e nel grande impiegato come magazzino, compresi alcuni magazzini del subalterno, appare in condizioni normali, eseguito sottotraccia o su canaletta.

In alcune parti del subalterno 5 e nel subalterno 4 l'impianto elettrico appare obsoleto.

Trattandosi di un edificio di carattere industriale, qualora si rendesse necessaria una descrizione circostanziata degli impianti elettrico, idrico e termico, nonché la verifica della loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento, il CTU chiederebbe al

Giudice l'autorizzazione ad avvalersi dell'apporto di un professionista specializzato in tale ambito.

Le caratteristiche distributive e di utilizzo dell'edificio industriale sono tali da indurre a ritenere non opportuno suddividere il compendio in più lotti.

CAPITOLO 10 - RIEPILOGO FINALE, VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI E DIVISIBILITA' DEL BENE (R.Q. n. 17, n. 18, n. 19)

Per la valutazione del compendio immobiliare il procedimento analitico non porta a risultati sufficientemente attendibili per le difficoltà di ottenere l'esatta determinazione dei diversi coefficienti correttivi e di incremento, o decremento, da introdurre nelle formule.

Pertanto ho basato la stima sui prezzi di mercato e sull'analogia.

Le necessarie informazioni sono state acquisite, sugli immobili di carattere produttivo presso gli operatori del settore edilizio; è stato inoltre fatto riferimento a informazioni sui capannoni industriali con caratteristiche analoghe a quelli eseguiti. Gli elementi così ottenuti sono stati poi integrati sia con i valori indicati dall'Osservatorio dei valori Immobiliari dell'Agenzia del Territorio, sia con ulteriori dati già in mio possesso. Gli elementi raccolti per molteplici casi analoghi a quello in esame sono stati da me elaborati, considerandone i relativi aspetti estrinseci ed intrinseci, pervenendo così ad una determinazione peritale da ritenersi attendibile.

LOTTO UNICO, compendio immobiliare ubicato nel comune di Castelfranco Piandiscò (AR), località Botriolo, Via Botriolo

n°220; il bene è un edificio industriale adibito a vetreria, magazzino e uffici, con ingresso autonomo dalla strada provinciale adiacente e resede esclusivo (censito al Catasto Terreni, del Comune di Piandiscò, foglio 33, particella 75 sub 3, categ. D/7, loc. Botriolo, p. T, Bene Comune non Censibile ai subalterni 4,5 e 6, piazzale e parcheggio); l'edificio si articola sostanzialmente secondo spazi a piano terra, salvo una piccola porzione di un volume in un sottotetto.

In particolare i beni sono definiti catastalmente come di seguito:

- Catasto Fabbricati del Comune di Castelfranco Piandiscò, sezione Castelfranco di Sopra, intestate a, foglio 33:

d. particella 75 subalterno 4, Via Botriolo n°220/D, piano T, categoria D/7 (fabbricati eseguiti per esigenze industriali), rendita catastale euro 4.329,60;

e. particella 75 subalterno 5, Via Botriolo n°220/C, piano T-1, categoria D/7 (fabbricati eseguiti per esigenze industriali), rendita catastale euro 3.600,00;

f. particella 75 subalterno 6, Via Botriolo n°220, piano T, categoria D/7 (fabbricati eseguiti per esigenze industriali), rendita catastale euro 4.992,00.

Si riporta di seguito la tabella riassuntiva dei beni del compendio immobiliare con le relative superfici calpestabili del

Lotto Unico (da Capitolo 4):

particella 75 subalterno 4			
17,80*48,24 = mq	858,67		
48,24*2,71 = mq	130,73		
15,15*2,68 = mq	40,60		

15,12*3,09 = mq	<u>46,72</u>		
Totale mq	1143,05		
particella 75 subalterno 5			
	604,95		
	19,37		
	<u>51,40</u>		
Totale mq	675,72		
particella 75 subalterno 6			
701,57+67,5	769,07		
Uffici	143,10		
Ambienti nella parte retrostante, non aderenti al subalterno 6, connotati da dimensioni modeste, anche in altezza, con caratteristiche assimilabili a capanne, e da uno stato di conservazione particolarmente precario	83,08		

Il prezzo al metro quadrato del fabbricato ad uso produttivo - tenuto conto della collocazione, delle caratteristiche architettoniche, dello stato di conservazione, dei resedi, delle recinzioni - può essere fissato in 400,00 euro/mq per le parti a laboratorio con locali accessori e magazzino/deposito, in 500,00 euro/mq per le parti a ufficio, in euro 150,00 euro/mq per gli ambienti retrostanti il sub. 6.

In base alle relative superfici avremo pertanto:

particella 75 subalterno 4			
---------------------------------------	--	--	--

17,80*48,24 = mq	858,67		
48,24*2,71 = mq	130,73		
15,15*2,68 = mq	40,60		
15,12*3,09 = mq	<u>46,72</u>		
Totale mq	1143,05	1143,05*400,00	457.220,00
particella 75 subalterno 5			
	604,95		
	19,37		
	<u>51,40</u>		
Totale mq	675,72	675,72*400,00	270.288,00
particella 75 subalterno 6			
701,57+67,5	769,07	769,07*400,00	307.628,00
Uffici	143,10	143,10*500,00	71.550,00
Ambienti nella parte retrostante, non aderenti al subalterno 6, connotati da dimensioni modeste, anche in altezza, con caratteristiche assimilabili a capanne, e da uno stato di conservazione particolarmente	83,08	83,08*150,00	<u>12.462,00</u>

precario			
TOTALE euro			1.119.148, 00
Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, pari al 15%			
1.119.148,00*0,15 =			- 167.872,20
Decremento per stato di degrado e inadeguatezza tecnologica, pari al 40%			- 447.659,20
Spese per sanatoria			
Spese tecniche			-15.000,00
Oblazione			- <u>5.164,00</u>
Totale euro			483.452,60

Il valore complessivo del compendio immobiliare del **Lotto Unico** è di euro 483.452,60, arrotondabile a **euro 483.000,00**.

Il compendio in esame esula dai quesiti 18, 19.

Tanto riferisce e giudica il sottoscritto in questa sua relazione di stima a completa evasione del ricevuto incarico e si firma.

IL CTU

.....

Camucia, 19 marzo 2024

Seguono allegati:

Allegato 1 di pagg. 17

Allegato 2 di pagg. 40

Allegato 3 di pag. 1

Allegato 4 di pagg. 2

Allegato 5 di pagg. 2

Allegato 6 di pagg. 6

Allegato 7 di pagg. 31

Allegato 8 di pag. 1

Allegato 9 di pagg. 2

Allegato 10 di pagg. 5

Allegato 11 di pagg. 1

Allegato 12 di pagg. 3

Allegato 13 di pag. 1

Allegato 14 di pagg. 4

Allegato 15 di pag. 1

Allegato 16 di pag. 1

Allegato 17 di pagg. 2