

TRIBUNALE DI AREZZO

Sezione Civile

N. R.G. 590/2019

- **Attore:** XXX
- **Convenuto:** XXX
- **Giudice:** Dott.ssa Marina Rossi

CONSULENZA DEFINITIVA

Il sottoscritto Geometra Marco Geppetti iscritto al Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Arezzo con il n°928 e studio in Arezzo Via Guido Monaco n°72, nominato Consulente Tecnico d'Ufficio con decreto di nomina n. cronol. 6929/2019 del 21/06/2019, previo giuramento, nell'udienza del 04/07/2019 veniva incaricato dal Giudice di dare esecuzione al mandato, rispondendo al quesito tramite relazione scritta da depositare in pct nel termine di 210 giorni dall'inizio delle operazioni peritali fissate per il 04/07/2019, trasmettendo entro 180 giorni ai difensori la prima stesura della relazione, in modo che le parti possano presentare entro il termine di 15 giorni dalla trasmissione della relazione le loro eventuali osservazioni critiche, provvedendo entro il termine sopra fissato al deposito della relazione definitiva in pct contenente in allegato la prima stesura della relazione, le eventuali osservazioni, i chiarimenti e le risposte motivate alle predette osservazioni, ed il verbale di tutte le

operazioni effettuate, spedendo immediatamente, dopo il deposito della relazione definitiva, copia della stessa ai procuratori delle parti affinché ne abbiano conoscenza prima dell'udienza fissata al 20/02/2020 per l'esame della relazione tecnica e successivamente a decreti di proroga n. cronol. 372/2020 del 13/01/2020 e n. cronol. 5770/2020 del 22/05/2020 l'udienza veniva differita al 01/10/2020 ore 10,15 assegnando termine per la trasmissione della bozza alle parti sino al 15/07/2020. ***Allegato n°1***

Il quesito posto nell'udienza del 04/07/2019 è di seguito riportato: ***“verifichi l'esistenza di eventuali trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli a carico di tutti i comproprietari relativamente ai beni oggetto della divisione; verifichi altresì l'esistenza di eventuali vincoli ed oneri opponibili all'acquirente; aggiorni la stima dei beni, esprima specifiche valutazioni circa la loro comoda o meno divisibilità, predisponendo un progetto divisionale in caso di immobili comodamente divisibili. Verifichi altresì se il resede non pignorato sia necessario al passaggio dei beni oggetto del presente giudizio, e verifichi se lo stesso sia o meno divisibile”.***

Operazioni peritali svolte

1) Lettura e verifica dei fascicoli e della documentazione ad essi allegata.

Dalla lettura della documentazione in atti risulta che:

a) sono oggetto di domanda di divisione giudiziale, nota di trascrizione del 10/05/2019 R.G. n°6879 R.P. n°4915 a favore di XXX con sede in XXX contro XXX nato ad XXX il XXX C.F. XXX, XXX nata ad XXX il XXX C.F. XXX, XXX nato ad XXX il XXX C.F. XXX, XXX nato ad XXX il XXX C.F. XXX e XXX nato ad XXX il XXX C.F. XXX, gli immobili posti in Arezzo Località Ponte alla Chiassa distinti al Catasto Fabbricati in sezione A foglio 20 particella 241 (D/7 fabbricati costruiti per esigenze industriali) e particella 53 subalterno 1 (C/2 magazzini e locali di deposito) ed al Catasto Terreni in sezione A foglio 20 particella 51 (terreno); **Allegato n°2**

b) i sopraindicati immobili erano insieme ad altri compresi nell'esecuzione immobiliare n°46/2017 R.G.E., promossa da XXX quale procuratrice di XXX contro XXX nato ad XXX il XXX C.F. XXX, per la quale in data 14/09/2018 veniva redatta perizia estimativa dal XXX;

c) nella suddetta perizia estimativa del XXX i beni oggetto di domanda di divisione giudiziale venivano compresi in più lotti ovvero la particella 241 del foglio 20 costituiva il Lotto 2 - opificio artigianale (ex fornace di calce), la particella 53 subalterno 1 del foglio 20 costituiva il Lotto 4 - magazzino al p.t., mentre la particella 51 del foglio 20 individuava il terreno a resede costituente porzione del Lotto 3 - appartamento p.1, cantina e fondo a p.t. con adiacente terreno a resede;

d) nel verbale di udienza del 12/12/2018 E.I. n°46/2017 R.G.E. si rileva che il G.E. disponeva “procedersi a giudizio di divisione in relazione ai Lotti 2 e 4”, sospendendo limitatamente a detti lotti il procedimento fino alla definizione del giudizio di divisione e riservandosi di provvedere sull’istanza di vendita dei Lotti 1 e 3;

e) si rileva che la nota di trascrizione relativa al giudizio di divisione suddetto contiene anche la particella 51 del foglio 20 già compresa nel Lotto 3 del procedimento di esecuzione n°46/2017;

f) con atto di citazione ex art. 600 e segg. c.p.c. datato 25/01/2019, XXX e per essa, quale mandataria, XXX citava XXX oltre a XXX iscritto per le ipoteche giudiziali del 04/12/2015 R.P. n°2070 e del 22/12/2015 R.P. n°2194, a comparire dinanzi al Tribunale di Arezzo affinché venisse dichiarato lo scioglimento della comunione avente ad oggetto la piena proprietà sugli immobili posti in Arezzo Località Ponte alla Chiassa distinti al NCEU in sezione A foglio 20 particella 53 subalterno 1 (magazzino) e particella 241 (fabbricato fornace D/7) ed al NCT in sezione A foglio 20 particella 51 (terreno);

g) a seguito di notifica del suddetto atto di citazione ex art. 600 e ss c.p.c. veniva iscritto a ruolo il procedimento di divisione che assumeva n°590/19 RG.;

h) nel verbale di prima udienza del 23/05/2019 R.G. n°590/2019 si rileva che il G.E. disponeva di avvalersi di un consulente tecnico per rispondere al quesito: “verifichi l’esistenza di eventuali trascrizioni ed

iscrizioni pregiudizievoli a carico di tutti i comproprietari relativamente ai beni oggetto della divisione; verifichi altresì l'esistenza di eventuali vincoli ed oneri opponibili all'acquirente; aggiorni la stima dei beni, esprima specifiche valutazioni circa la loro comoda o meno divisibilità, predisponendo un progetto divisionale in caso di immobili comodamente divisibili; specifichi se lo stradello identificato al CF Comune di Arezzo fg. 20 part. 416 sub 1, sia a servizio anche dei beni oggetto del giudizio di divisione" e nominava quale C.T.U. l'esperto già nominato nel procedimento di esecuzione ovvero XXX;

i) nel verbale di udienza del 06/06/2019 R.G. n°590/2019 si rileva che il C.T.U. XXX dichiarava che il resede, rappresentato dalla particella 416 subalterno 1, è necessario al passaggio dei lotti 2, 3 e 4 ed il G.E. esponeva il seguente quesito: "verifichi l'esistenza di eventuali trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli a carico di tutti i comproprietari relativamente ai beni oggetto della divisione; verifichi altresì l'esistenza di eventuali vincoli ed oneri opponibili all'acquirente; aggiorni la stima dei beni, esprima specifiche valutazioni circa la loro comoda o meno divisibilità, predisponendo un progetto divisionale in caso di immobili comodamente divisibili. Verifichi altresì se il resede non pignorato sia necessario al passaggio dei beni oggetto del presente giudizio, e verifichi se lo stesso sia o meno divisibile";

l) nella perizia estimativa del 14/09/2018 redatta dal XXX per i beni compresi nei Lotti 2 e 4 e per il terreno a resede identificato dalla particella 51 del foglio 20 costituente porzione del Lotto 3, pignorati solo pro quota (proprietà per 1/2), veniva espresso giudizio di indivisibilità;

m) dalla certificazione notarile redatta dal XXX in data 03/04/2017 gli immobili posti in Arezzo distinti al Catasto Fabbricati in sezione A foglio 20 particella 241, particella 53 subalterno 1 e in Catasto Terreni sezione A foglio 20 particella 51 sono di proprietà di XXX nato ad XXX il XXX C.F. XXX per la quota di 1/2 in piena proprietà, quota pervenutagli per successione in morte di XXX deceduto il XXX den. n°6 vol. n°842 Ufficio del Registro di Arezzo del 17/11/2004 trascritta il 12/02/2005 R.P. n°1851;

n) dalla certificazione notarile redatta dal XXX in data 29/04/2019 l'immobile posto in Arezzo distinto al Catasto Fabbricati in sezione A foglio 20 particella 241, del quale XXX nato ad XXX il XXX C.F. XXX risulta proprietario per la quota di 3/6, è cointestato a XXX nato ad XXX il XXX C.F. XXX per la quota di 1/12 di nuda proprietà, XXX nato ad XXX il XXX C.F. XXX per la quota di 1/12 di nuda proprietà, XXX nato ad XXX il XXX C.F. XXX per la quota di 2/12 di usufrutto, XXX nata ad XXX il XXX C.F. XXX per la quota di 2/6 di proprietaria, e la quota di loro pertinenza era così pervenuta ai citati intestatari: a XXX per 2/6 in regime di separazione dei beni, da XXX, con Atto di

vendita XXX del 17/02/2004 Rep. n°110252 Racc. n°13148 trascritto il 08/03/2004 R.G. n°4748 R.P. n°2981, a XXX e XXX per 1/12 ciascuno di nuda proprietà e XXX per 1/6 di usufrutto per successione in morte di XXX deceduta il XXX den. n°364 vol. n°9990 Ufficio del Registro DPAR UT Arezzo del 28/02/2011 trascritta il 18/08/2011 R.G. n°13771 R.P. n°9365, con relativa accettazione espressa di eredità da parte di XXX e XXX trascritta il 09/06/2010 R.G. n° 10776 R.P. n°7147. A XXX la quota di sua pertinenza era pervenuta per successione in morte di XXX nato ad XXX il XXX deceduto il XXX den. n°90 vol. n°519 Ufficio del Registro di Arezzo trascritta il 23/01/1984 R.G. n°1192 R.P. n°1057 e alla data del 17/04/2019 non risulta trascritta alcuna accettazione di eredità in morte di XXX da parte degli eredi;

o) dalla certificazione notarile redatta dal XXX in data 29/04/2019 l'immobile posto in Arezzo distinto al Catasto Fabbricati in sezione A foglio 20 particella 53 subalterno 1, del quale XXX nato ad XXX il XXX C.F. XXX risulta proprietario per la quota di 1/2, è cointestato a XXX nata ad XXX il XXX C.F. XXX per la quota di 1/2 di proprietà in regime di separazione dei beni, quota pervenutale da XXX con Atto di vendita XXX del 17/02/2004 Rep. n°110252 Racc. n°13148 trascritto il 08/03/2004 R.G. n°4748 R.P. n°2981. A XXX la quota di sua pertinenza era pervenuta in parte per successione in morte di XXX nato ad XXX il XXX deceduto il XXX den. n°90 vol. n°519

Ufficio del Registro di Arezzo trascritta il 23/01/1984 R.G. n°1192 R.P. n°1057 e alla data del 17/04/2019 non risulta trascritta alcuna accettazione di eredità in morte di XXX da parte degli eredi;

p) dalla certificazione notarile redatta dal XXX in data 03/04/2017 sugli immobili posti in Arezzo distinti al Catasto Fabbricati in sezione A foglio 20 particella 241, particella 53 subalterno 1 e in Catasto Terreni sezione A foglio 20 particella 51, risultavano le seguenti formalità pregiudizievoli:

- *Ipoteca volontaria*, nota di iscrizione del 24/12/2004 R.P. n°5460, a favore di XXX. con sede in XXX C.F. XXX per € 300.000,00 di cui € 150.000,00 di capitale contro XXX nato ad XXX il XXX C.F. XXX per la quota di 1/2 in piena proprietà;

- *Ipoteca giudiziale*, nota di iscrizione del 04/12/2015 R.P. n°2070, a favore di XXX con sede in XXX C.F. XXX in forza del decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Arezzo il 03/12/2015 rep. n°1527 per € 20.800,00 contro XXX nato ad XXX il XXX C.F. XXX per la quota di 1/2 in piena proprietà;

- *Ipoteca giudiziale*, nota di iscrizione del 22/12/2015 R.P. n°2194, a favore di XXX con sede in XXX C.F. XXX in forza del decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Arezzo il 19/12/2015 rep. n°1611 per € 16.450,00 contro XXX nato ad XXX il XXX C.F. XXX per la quota di 1/2 in piena proprietà;

- *Pignoramento*, nota di trascrizione del 10/02/2017 R.G. n°1913

R.P. n°1293, a favore di XXX con sede in XXX C.F. XXX in forza di verbale di pignoramento del 30/12/2016 rep. n°5901 dell'Ufficiale Giudiziario presso il Tribunale di Arezzo contro XXX nato ad XXX il XXX C.F. XXX per la quota di 1/2 in piena proprietà;

q) dalla certificazione notarile redatta dal XXX in data 29/04/2019 sugli immobili posti in Arezzo distinti al Catasto Fabbricati in sezione A foglio 20 particella 241 e particella 53 subalterno 1 non risultavano formalità pregiudizievoli a carico di XXX nato ad XXX il XXX C.F. XXX, XXX nato ad XXX il XXX C.F. XXX, XXX nato ad XXX il XXX C.F. XXX e XXX nata ad XXX il XXX C.F. XXX;

r) dalla perizia estimativa del XXX redatta in data 14/09/2018, si rileva che:

1) nel Regolamento Urbanistico la particella 241 del foglio 20 ricade in sistema ambientale sottosistema V4 corridoi e connessioni fluviali, zona territoriale omogenea B zone totalmente o parzialmente edificate diverse dalle zone A, tipi e varianti del paesaggio alluvioni antiche e recenti b fondovalle largo, tutele M tutela paesistica dei centri antichi e degli aggregati, aree esterne al centro abitato; dalla cartografia del Piano Strutturale l'area ricade prevalentemente in zona G.3 pericolosità geomorfologica elevata e in minima parte in zona G.2 pericolosità geomorfologica media, in zona I.1 pericolosità idraulica bassa ed in zona S.1 pericolosità sismica locale bassa; la particella 53 nel Regolamento Urbanistico ricade in sistema

ambientale sottosistema V4 corridoi e connessioni fluviali, zona territoriale omogenea B zone totalmente o parzialmente edificate diverse dalle zone A, tipi e varianti del paesaggio alluvioni antiche e recenti b fondovalle largo, tutele M tutela paesistica dei centri antichi e degli aggregati, aree esterne al centro abitato; dalla cartografia del Piano Strutturale l'area ricade interamente in zona G.2 pericolosità geomorfologica media, in zona I.1 pericolosità idraulica bassa ed in prevalenza in zona S.1 pericolosità sismica locale bassa nonché in minima parte in zona S.3 pericolosità sismica locale alta, e la particella 51 ricade in sistema ambientale sottosistema V4 corridoi e connessioni fluviali, zona territoriale omogenea B zone totalmente o parzialmente edificate diverse dalle zone A, tipi e varianti del paesaggio alluvioni antiche e recenti b fondovalle largo, tutele M tutela paesistica dei centri antichi e degli aggregati, aree esterne al centro abitato; dalla cartografia del Piano Strutturale l'area ricade interamente in zona G.2 pericolosità geomorfologica media, in zona I.1 pericolosità idraulica bassa ed in zona S.3 pericolosità sismica locale alta;

2) per l'opificio artigianale (ex fornace di calce) sono stati reperiti presso l'Archivio Edilizia del Comune di Arezzo titoli legittimanti la costruzione oltre a pratiche di Condono Edilizio inerenti la sanatoria delle difformità riscontrate rispetto a detti titoli le cui istanze risultano non ancora completamente definite, mentre non è stata reperita

autorizzazione di abitabilità/agibilità, ed in fase di sopralluogo all'anzidetto immobile il perito visivamente non riscontra difformità tra lo stato di fatto reale dei luoghi e quanto riportato negli ultimi elaborati grafici dei progetti depositati, occorre comunque la definizione delle istanze di condono L.47/85 ai fini della completa regolarizzazione edilizia (oblazione ed oneri concessori già pagati come richiesti) per le quali presume spese tecniche stimabili in € 2.500,00;

3) per il magazzino compreso in edificio di più ampia consistenza sono stati reperiti presso l'Archivio Edilizia del Comune di Arezzo titoli legittimanti la costruzione oltre ad autorizzazione di abitabilità, ed in fase di sopralluogo all'anzidetto immobile il perito riscontra piccole difformità interne tra lo stato di fatto reale dei luoghi e quanto riportato negli ultimi elaborati grafici dei progetti depositati e per la regolarizzazione edilizia prevede sanzioni e spese tecniche stimabili in complessivi € 3.000,00;

4) in merito al possesso l'opificio artigianale (ex fornace di calce) risulta occupato da XXX, pur risultando per la porzione a piano secondo un contratto di locazione ad uso commerciale stipulato in data 20/05/2013 da XXX con XXX, atto privato registrato ad Arezzo il 07/06/2013 n°5305 vol. 54 serie 3 con scadenza 6+6 al 19/05/2019, ed il piccolo locale posto alla sommità dell'edificio (capanna ex fornace in disuso, porzione del quarto livello) temporaneamente

occupato da terzi non in possesso di alcun contratto di locazione;

5) in merito al possesso il magazzino risulta occupato da terzi e nella disponibilità della comproprietaria XXX pur risultando un contratto di locazione ad uso commerciale stipulato in data 20/05/2013 da XXX con XXX, atto privato registrato ad Arezzo il 07/06/2013 n°5305 vol. 54 serie 3 con scadenza 6+6 al 19/05/2019;

6) in merito al possesso il terreno a resede individuato catastalmente dalla particella 51 del foglio 20 è in comproprietà agli immobili identificati dai subalterni 6-7-9 della particella 50 del foglio 20 pertanto come tale posseduto anche da XXX;

7) l'unità immobiliare (opificio artigianale - ex fornace di calce) identificata catastalmente dalla particella 241 del foglio 20 è un obsoleto e fatiscente insediamento artigianale costruito in epoche diverse e con materiali di varia natura e consistenza, è articolato su complessivi quattro livelli fuori terra ed è sprovvisto di servizio igienico, si presenta in gran parte senza la copertura del corpo principale che ha causato il deterioramento del bene che presenta oggettivo status di inagibilità nelle strutture orizzontali/verticali e nelle componenti impiantistiche; le altre porzioni dell'edificio seppur fatiscenti risultano ancora coperte con onduline in vetroresina e con lamiera grecate oppure con semplice manto di guaina impermeabilizzante a protezione di precarie onduline tipo cemento o fibrocemento. Il resede circostante (superficie catastale nominale

mq. 790 incluso superficie sagoma fabbricato) è solo in minima parte inghiaiato, molto trascurato come del resto l'edificio stesso, ed è contornato da vegetazione di piante medio/alto fusto. L'accesso pedonale e carrabile principale avviene direttamente dalla strada pubblica asfaltata attraverso cancello scorrevole, di larghezza netta 5,50 m. realizzato in ferro sorretto da colonne in ferro, che insiste in parte sulla particella 206 ed in parte sulla particella 241; ulteriore accesso pedonale/carrabile avviene dalla stradina ad uso privato quindi dal piazzale che immette poi sulla strada pubblica asfaltata; detto piazzale e stradina privata risultano rappresentati catastalmente in foglio 20 particella 416 subalterno 1 e particelle 417-418-419 (aree urbane al C.F. intestate in comproprietà per la quota di 1/2 a XXX) che però non risultano indicate nel pignoramento. Alla scalinata indicata in planimetria catastale dell'opificio dallo stato dei luoghi (stato di fatto, passo senza titolo) si accede altresì sul lato del lotto attraverso l'area a comune identificata catastalmente in foglio 20 particella 53 subalterno 8 (in C.F. quale b.c.n.c. presumibilmente di altra proprietà) che però non risulta indicata nel pignoramento. Il bene in questione si trova in pessimo stato di conservazione, è fatiscente e presenta per larga parte importanti carenze strutturali, assoluta mancanza delle condizioni di salubrità e sicurezza, condizioni che nel complesso determinano l'inutilizzo ed una prevalente inagibilità della

costruzione. Il recupero edilizio dell'attuale grande manufatto pare piuttosto improbabile a meno di un radicale progetto di riutilizzo volumi attraverso un intervento di riqualificazione della struttura in sostituzione edilizia ammissibile dallo strumento urbanistico. Ha superficie commerciale lorda totale di mq. 505,00 circa e spazi esterni e resede con superficie nominale catastale di mq. 790,00 incluso superficie sagoma edificio. Le planimetrie catastali del suddetto immobile risultano sostanzialmente conformi allo stato di fatto salvo rilevare una imperfetta rappresentazione grafica della capanna più bassa al piano terra ovvero al 1° livello, tale modesta incongruenza no errore grafico materiale non preclude la commerciabilità dell'immobile poiché non risulta rilevante ai fini della rendita catastale che per giunta potrebbe essere notevolmente inferiore considerata la vetustà, la fatiscenza dell'edificio e le pessime condizioni;

8) l'unità immobiliare (magazzino) identificata catastalmente dal subalterno 1 della particella 53 del foglio 20, è ubicata a piano terreno di fabbricato di civile abitazione, comprende ampia zona magazzino, due ambienti destinati ad uffici, due locali a deposito ove è stato ricavato un servizio. Si presenta in mediocre stato conservativo, soffitti del magazzino privi di intonaco e pareti solo parzialmente intonacate, gli ambienti interni ad uso ufficio sono intonacati e tinteggiati, infissi interni ed esterni in ferro e/o alluminio e

vetro per gran parte datati. Il piccolo bagno è abbastanza improvvisato, senza finestra e con provvisori allacciamenti idro-sanitari e con impianto elettrico disattivato realizzato ex-novo in epoca recente su canalette esterne a vista in pvc. Ha accesso pedonale e carrabile che avviene attraverso resede a comune (p.lla 53 sub.9 b.n.c.n.) direttamente dalla strada pubblica asfaltata con possibilità di accesso pedonale anche sul retro dell'edificio attraverso scaletta interna che immette sulla piccola porta di comunicazione esterna a quota più alta. Dal resede a comune (p.lla 53 sub.9) si accede inoltre a locale centrale termica a comune (indicata in planimetria catastale) che ormai è in disuso. Ha superficie commerciale lorda di mq. 162,00 circa (Hm inferiore a 3,50 m) e superficie utile di mq. 145,00 circa. La planimetria catastale del suddetto immobile risulta non conformemente rappresentata negli spazi interni poiché non riporta le modifiche interne allo stato dei luoghi apportate senza le necessarie autorizzazioni; tali modeste variazioni e/o errori grafici non precludono la commerciabilità dell'immobile poiché non determinano aumento delle superfici utili e non sono rilevanti ai fini della rendita catastale del magazzino peraltro in mediocre stato;

9) il terreno a resede identificato catastalmente dalla particella 51 del foglio 20 è accessibile, così come gli altri immobili compresi nel Lotto 3, attraverso stradina privata asfaltata di passo che immette sulla

strada pubblica, detta stradina è rappresentata catastalmente al foglio 20 particella 416 subalterno 1 (area urbana al C.F. intestata in comproprietà per la quota di 1/2 a XXX) che però non risulta indicata nel pignoramento. Detto terreno, con cancello d'ingresso realizzato in ferro con intelaiatura e binario di scorrimento, ha una superficie catastale nominale di mq. 110, è pavimentato in lastre di marmo/travertino disposte ad opus-incertum e recintato con materiali promiscui. La particella risulta censita al Catasto Terreni come seminativo arborato seppur indicato in modo equivoco con campitura scura nella cartografia catastale scala 1:2000 come se si trattasse di un fabbricato (e non di un terreno). Le verifiche e le visure storiche catastali non hanno prodotto motivazioni plausibili per l'incongruenza grafica che comunque è irrilevante nella sostanza tant'è che il terreno particella 51 risulta come tale, quindi senza la simbolica campitura interna dei fabbricati, fin dall'epoca dell'impianto cartografico N.C.T., per quanto sopra non si è ritenuto necessario procedere ad aggiornamenti catastali;

10) nel pignoramento non risulta indicato il proporzionale diritto al resede a comune (b.n.c.n.) identificato dal subalterno 9 della particella 53 che di fatto risulterebbe a comune del solo magazzino subalterno 1 particella 53, quindi formalmente accatastato in modo anomalo. Il subalterno 9 della particella 53 (b.c.n.c.) risulta costituito con presentazione di denunce variazioni Docfa prot. n.159793/2010

del 30-09-2010 (costituite aree urbane subalterni 4-5 oggi soppressi) poi prot. n.163440/2010 del 06-10-2010 (soppressi subalterni 4-5 e costituiti nuovi subalterni 6-7 b.c.n.c. a resede oggi anch'essi soppressi) e prot. n.163990/2010 del 07-10-2010 (soppressi subalterni 6-7 e costituiti nuovi subalterni 8-9 b.c.n.c. a resede attuali);

11) per l'opificio artigianale (ex fornace di calce) con superficie commerciale ovvero equivalente S.U.L. recuperabile con ipotetico intervento di progetto edilizio/urbanistico di mq. 505,00 viene determinato un valore di mercato in funzione della trasformazione di € 200,00 per metro quadrato di S.U.L. attuale da recuperare, pertanto un valore di mercato dell'immobile pari ad € 101.000,00 che decurtato dei costi per la regolarizzazione edilizia/urbanistica e ridotto dell'abbattimento forfettario in considerazione dell'assenza di garanzia per vizi per vendita coattiva risulta pari ad € 84.000,00;

12) per il magazzino con superficie commerciale di mq. 162,00 viene determinato un valore di mercato di € 450,00 per metro quadrato, pertanto un valore di mercato dell'immobile pari ad € 72.900,00 che decurtato dei costi per la regolarizzazione edilizia/urbanistica e ridotto dell'abbattimento forfettario in considerazione dell'assenza di garanzia per vizi per vendita coattiva risulta pari ad € 60.000,00;

13) per il terreno a resede con superficie commerciale/superficie nominale catastale di mq. 110,00 viene determinato un valore di

mercato di € 30,00 per metro quadrato, pertanto un valore di mercato dell'immobile pari ad € 3.300,00 che ridotto dell'abbattimento forfettario in considerazione dell'assenza di garanzia per vizi per vendita coattiva risulta pari ad € 2.805,00;

2) Acquisizione presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Arezzo - Territorio - Servizi Catastali - della documentazione inerente i beni oggetto di procedura **Allegato n°3** che risultano così censiti in Comune di Arezzo sezione A:

- Catasto Fabbricati foglio 20 particella 241 zona censuaria 2 categoria D/7 rendita € 2.582,28 Località Ponte alla Chiassa piano T-1-2 - intestati: XXX nato ad XXX il XXX C.F. XXX nuda proprietà per 1/12, XXX nato ad XXX il XXX C.F. XXX nuda proprietà per 1/12, XXX nato ad XXX il XXX C.F. XXX usufrutto per 2/12, XXX nata ad XXX il XXX C.F. XXX proprietà per 2/6, XXX nato ad XXX il XXX C.F. XXX proprietà per 3/6;

- Catasto Fabbricati foglio 20 particella 53 subalterno 1 zona censuaria 2 categoria C/2 classe 4 consistenza 147 mq superficie catastale totale 167 mq rendita € 258,12 Località Ponte alla Chiassa n°XXX piano T - intestati: XXX nata ad XXX il XXX C.F. XXX proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni, XXX nato ad XXX il XXX C.F. XXX proprietà per 1/2;

- Catasto Terreni foglio 20 particella 51 qualità seminativo arborato classe 2 superficie 110 mq. R.D. € 0,91 R.A. € 0,34 - intestati: XXX

nato ad XXX il XXX C.F. XXX nuda proprietà per 1/12, XXX nato ad XXX il XXX C.F. XXX nuda proprietà per 1/12, XXX nato ad XXX il XXX C.F. XXX usufrutto per 2/12, XXX nata ad XXX il XXX C.F. XXX proprietà per 2/6, XXX nato ad XXX il XXX C.F. XXX proprietà per 3/6;

- Catasto Fabbricati foglio 20 particella 416 subalterno 1 categoria area urbana consistenza 75 mq Località Ponte alla Chiassa piano T intestati: XXX nato ad XXX il XXX C.F. XXX nuda proprietà per 1/4, XXX nato ad XXX il XXX C.F. XXX nuda proprietà per 1/4, XXX nato ad XXX il XXX C.F. XXX usufrutto per 2/4, XXX nato ad XXX il XXX C.F. XXX proprietà per 2/4. Già identificata al Catasto Terreni foglio 20 particella 416 superficie 89 mq (originata dalla particella 50).

È stato inoltre acquisito:

- Catasto Fabbricati foglio 20 particella 417 categoria area urbana consistenza 45 mq Località Ponte alla Chiassa piano T intestati: XXX nato ad XXX il XXX C.F. XXX nuda proprietà per 1/4, XXX nato ad XXX il XXX C.F. XXX nuda proprietà per 1/4, XXX nato ad XXX il XXX C.F. XXX usufrutto per 2/4, XXX nato ad XXX il XXX C.F. XXX proprietà per 2/4. Già identificata al Catasto Terreni foglio 20 particella 417 superficie 45 mq (originata dalla particella 50).

- Catasto Fabbricati foglio 20 particella 418 categoria area urbana consistenza 43 mq Località Ponte alla Chiassa piano T intestati: XXX nato ad XXX il XXX C.F. XXX nuda proprietà per 1/4, XXX nato ad

XXX il XXX C.F. XXX nuda proprietà per 1/4, XXX nato ad XXX il XXX C.F. XXX usufrutto per 2/4, XXX nato ad XXX il XXX C.F. XXX proprietà per 2/4. Già identificata al Catasto Terreni foglio 20 particella 418 superficie 43 mq (originata dalla particella 50).

- Catasto Fabbricati foglio 20 particella 419 categoria area urbana consistenza 68 mq Località Ponte alla Chiassa piano T intestati: XXX nato ad XXX il XXX C.F. XXX nuda proprietà per 1/4, XXX nato ad XXX il XXX C.F. XXX nuda proprietà per 1/4, XXX nato ad XXX il XXX C.F. XXX usufrutto per 2/4, XXX nato ad XXX il XXX C.F. XXX proprietà per 2/4. Già identificata al Catasto Terreni foglio 20 particella 419 superficie 68 mq (originata dalla particella 50).

- Catasto Terreni foglio 20 particella 50 ente urbano superficie 181.

- 3)** Ispezioni telematiche presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Arezzo - Ufficio Provinciale - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare per verificare l'esistenza sia di eventuali trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli a carico di tutti i comproprietari relativamente ai beni oggetto di divisione che di vincoli ed oneri opponibili all'acquirente. Dalle ispezioni ipotecarie del 11/03/2020 nn°T125949-T115885-n°T128741 sugli immobili oggetto di divisione, ovvero sugli immobili posti in Arezzo Località Ponte alla Chiassa distinti al Catasto Fabbricati in sezione A foglio 20 particella 241 e particella 53 subalterno 1 ed al Catasto Terreni in sezione A foglio 20 particella 51, rispetto a quanto indicato nelle certificazioni notarili in

atti, risulta la seguente formalità pregiudizievole:

a) *Divisione Giudiziale*, nota di trascrizione del 10/05/2019 R.G. n°6879 R.P. n°4915, a favore di XXX con sede in XXX C.F. XXX contro XXX nato ad XXX il XXX C.F. XXX, XXX nata ad XXX il XXX C.F. XXX XXX nato ad XXX il XXX C.F. XXX, XXX nato ad XXX il XXX C.F. XXX ***Allegato n°2***

E' stata rilevata inoltre:

a) *Accettazione tacita di eredità*, nota di trascrizione del 22/12/2017 R.G. n°19832 R.P. n°13565, a favore di XXX nato ad XXX il XXX C.F. XXX e contro XXX nato ad XXX il XXX C.F. XXX deceduto ad XXX il XXX relativamente, tra l'altro, al diritto di proprietà per la quota di 1/2 sui beni oggetto di divisione ovvero per gli immobili posti in Arezzo Località Ponte alla Chiassa distinti al Catasto Fabbricati in sezione A foglio 20 particella 241 e particella 53 subalterno 1 ed al Catasto Terreni in sezione A foglio 20 particella 51. ***Allegato n°2***

- 4) Invio mailpec all'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Arezzo - Ufficio Territoriale di Arezzo - per chiedere certificazione che attesti la registrazione di contratti di affitto o locazione stipulati per gli immobili compresi nel Giudizio di Divisione e, qualora la ricerca dia esito positivo, copia dei medesimi contratti. Con risposta del 08/05/2020 l'ufficio informa che non sono in essere contratti di locazione, affitto e/o comodato. ***Allegato n°4***
- 5) Invio raccomandata a parte convenuta e mailpec ai legali di parte per

comunicare che il giorno 28/05/2020 alle ore 10,00 verrà effettuato il sopralluogo agli immobili oggetto del giudizio di divisione. **Allegato n°5**

6) Con mailpec XXX comunica, allegando copia dell'istanza n°7 dep. 09/07/2019, che la XXX ha depositato rinuncia nell'E.I. n°46/2017 R.G.E. per la quale è stato instaurato giudizio di divisione R.G. n°590/2019, pertanto non è più parte del processo esecutivo e conseguentemente non è intervenuto nel giudizio di divisione. **Allegato n°5**

7) Sopralluogo agli immobili effettuato in data 28/05/2020 alla presenza del signor XXX (convenuto), del XXX (tecnico delegato dalla signora XXX - convenuta) e del XXX (collaboratrice del C.T.U.). In detta sede è stata data lettura del quesito, effettuato il rilievo fotografico e planimetrico/grafico dello stato dei luoghi. Il tutto come rilevabile dal Verbale n°1 **Allegato n°6**.

8) Invio mailpec al legale di parte attrice, al signor XXX e al XXX per inoltrare copia del Verbale n°1 riferito alle operazioni peritali svolte durante il sopralluogo del 28/05/2020. **Allegato n°5**

9) Restituzione fotografica del rilievo effettuato nel sopralluogo del 28/05/2020. **Allegato n°7**

In detto sopralluogo per i beni oggetto di procedura è stata riscontrata la rispondenza alla descrizione fatta dal XXX nella perizia estimativa redatta in data 14/09/2018 e rilevato che:

- l'opificio artigianale (ex fornace di calce) identificato catastalmente dalla particella 241 del foglio 20 ha subito un incremento dell'ammaloramento del corpo principale ed il resede risulta privo di parte delle piante di medio/alto fusto che lo contornavano per interventi di scavo/movimentazione terreno. Per quanto attiene l'accesso a monte dell'edificio, ovvero alla quota del 4° livello, lo stesso avviene dalla strada pubblica asfaltata tramite stradina privata di passo rappresentata catastalmente al foglio 20 particella 416 subalterno 1 che immette nel piazzale identificato dalle particelle 417-418-419 (aree urbane al Catasto Fabbricati intestate in comproprietà per la quota di 1/2 a XXX) e dalla particella 53 subalterno 8 (resede a comune ad altre proprietà) che tra loro costituiscono un'unica area. Al momento del sopralluogo il piccolo locale posto alla sommità dell'edificio (capanna ex fornace in disuso al quarto livello) risulta utilizzato da terzi;

- il magazzino identificato catastalmente dal subalterno 1 della particella 53 del foglio 20 non ha subito alterazioni fatta eccezione per il resede a comune che nella porzione che dall'ingresso pedonale e carrabile del magazzino giunge al locale centrale termica è in stato di abbandono e coperto da folta vegetazione. L'accesso principale pedonale e carrabile avviene attraverso il resede a comune (particella 53 subalterno 9 bene comune non censibile al solo subalterno 1) direttamente dalla strada pubblica asfaltata, è

possibile accedere al locale anche dalla piccola porta presente in posizione contrapposta a quella anzidetta transitando dalla particella 53 subalterno 8 (resede a comune ad altre proprietà). Dal resede a comune identificato dalla particella 53 subalterno 9 si accede inoltre al locale centrale termica a comune ormai in disuso. Al momento del sopralluogo l'immobile risulta inutilizzato.

- il terreno a resede identificato catastalmente dalla particella 51 del foglio 20 non ha subito modifiche fatta eccezione per il ripristino della copertura con materiale analogo a quello di recinzione e presenta un normale stato di conservazione. L'accesso avviene dalla strada pubblica asfaltata tramite stradina privata di passo rappresentata catastalmente al foglio 20 particella 416 subalterno 1 che immette nel piazzale identificato dalle particelle 417-418-419 (aree urbane al Catasto Fabbricati intestate in comproprietà per la quota di 1/2 a XXX) che tra loro costituiscono un'unica area. Al momento del sopralluogo l'immobile risulta essere utilizzato dal figlio di XXX.

- 10)** Consultazione della cartografia del Sistema Informativo Territoriale del Comune di Arezzo ad integrazione di quanto già citato dal XXX nella perizia estimativa redatta in data 14/09/2018 e per verificare l'utilizzazione prevista per gli immobili oggetto di procedura a seguito della adozione, con D.C.C. n°63 del 26/06/2019, del Piano Operativo e della Variante al Piano Strutturale. Dalla cartografia risulta che:
- la particella 241 del foglio 20 nel Piano Operativo ricade in aree

agricole e forestali TR.A4 ambiti agricoli di pianura - piana Arezzo, Cafaggio e Meliciano, perimetro centri abitati Dlgs 285/1992, ambiti di pertinenza dei centri e dei nuclei storici, zone territoriali omogenee E agricolo, dalla carta dei vincoli ambientali di Variante al Piano Strutturale è compresa in area protetta Arno e dalla carta dei vincoli paesaggistici in parte ricade in aree tutelate D.Lgs. 42/2004 art 142 lettera g) territori coperti da foreste e boschi;

- la particella 53 del foglio 20 nel Piano Operativo ricade in aree agricole e forestali TR.A4 ambiti agricoli di pianura - piana Arezzo, Cafaggio e Meliciano, perimetro centri abitati Dlgs 285/1992, ambiti di pertinenza dei centri e dei nuclei storici, zone territoriali omogenee E agricolo, dalla carta dei vincoli ambientali di Variante al Piano Strutturale è compresa in area protetta Arno;

- la particella 51 del foglio 20 ricade in aree agricole e forestali TR.A4 ambiti agricoli di pianura - piana Arezzo, Cafaggio e Meliciano, perimetro centri abitati Dlgs 285/1992, ambiti di pertinenza dei centri e dei nuclei storici, zone territoriali omogenee E agricolo, dalla carta dei vincoli ambientali di Variante al Piano Strutturale è compresa in area protetta Arno e dalla carta dei vincoli paesaggistici in parte ricade in aree tutelate D.Lgs. 42/2004 art 142 lettera g) territori coperti da foreste e boschi. **Allegato n°8**

11) Confronto fra stato dei luoghi e documentazione allegata alla perizia estimativa redatta dal XXX in data 14/09/2018 ed a quanto in essa

esposto per riscontro di eventuali difformità edilizie successive/aggiuntive a quelle già rilevate negli immobili. Dal suddetto raffronto si deduce che l'opificio ed il magazzino non hanno subito modifiche mentre nel terreno a resede, identificato catastalmente dalla particella 51 del foglio 20, è stata messa in opera una copertura, in materiale analogo a quello che ne delimita il perimetro, che se non legittimata da titolo edilizio dovrà essere rimossa prevedendo un costo di circa € 500,00. Pertanto per quanto attiene alla regolarizzazione edilizia degli immobili per l'opificio sarà necessario procedere al completamento delle pratiche di condono edilizio nn°8733/86-8734/86-8735/86-8736/86 quantificando in € 2.500,00 le spese tecniche necessarie, mentre per il magazzino per l'istanza di sanatoria (diversa disposizione spazi interni ecc.) quantificando sanzioni e spese tecniche stimabili in complessivi €. 3.000,00.

- 12)** Determinazione delle superfici necessarie per la stima dei beni che fatta eccezione per una lieve variazione nell'opificio corrispondono a quelle indicate dal XXX nella perizia estimativa redatta in data 14/09/2018, ossia:
- per l'opificio artigianale (ex fornace di calce), visto lo stato di conservazione e le carenze strutturali che determinano l'inutilizzo ed una prevalente inagibilità della costruzione difficilmente collocabile nel mercato immobiliare considerato altresì che il recupero

dell'edificio pare piuttosto improbabile a meno di un intervento di ristrutturazione edilizia ricostruttiva previsto dall'art. 52 delle N.T.A. di Piano Operativo, viene determinata una superficie commerciale ovvero una equivalente superficie edificabile (o edificata) recuperabile con il citato intervento edilizio (gli spazi esterni a resede esclusivo non costituiscono S.E.) corrispondente a circa:

- locali a piano terreno 1° livello mq. 170,00
- locali a piano ammezzato 2° livello mq. 85,00
- locali a piano primo 3° livello mq. 210,00
- locali a piano secondo 4° livello mq. 25,00

Superficie totale mq. 490,00

- il magazzino ha una superficie commerciale corrispondente a circa:

- locali a piano terreno mq. 162,00

Superficie totale mq. 162,00

- il terreno a resede ha una superficie catastale di mq. 110,00.

5) Operazioni relative alla consegna della bozza di relazione ai difensori e alle parti:

- la consegna della bozza di relazione **Allegato n°10** è stata effettuata, al legale costituito della parte attrice tramite mail pec in

data 13/07/2020, a XXX e XXX (parte convenuta), a XXX, XXX e XXX (parte convenuta) tramite raccomandata A.R. in data 13/07/2020 - non è stata consegnata la bozza di relazione alla XXX in quanto ha depositato rinuncia come documentato nel presente elaborato peritale; **Allegato n°5**

- le parti, entro il termine di 15 giorni dalla trasmissione della bozza di relazione, non hanno presentato osservazioni critiche.

Risposta al quesito

In risposta al quesito ***“verifichi l’esistenza di eventuali trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli a carico di tutti i comproprietari relativamente ai beni oggetto della divisione; verifichi altresì l’esistenza di eventuali vincoli ed oneri opponibili all’acquirente; aggiorni la stima dei beni, esprima specifiche valutazioni circa la loro comoda o meno divisibilità, predisponendo un progetto divisionale in caso di immobili comodamente divisibili. Verifichi altresì se il resede non pignorato sia necessario al passaggio dei beni oggetto del presente giudizio, e verifichi se lo stesso sia o meno divisibile”*** il C.T.U. facendo riferimento a tutto quanto sopra premesso e riportato espone quanto segue:

“verifichi l’esistenza di eventuali trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli a carico di tutti i comproprietari relativamente ai beni oggetto della divisione;...”

relativamente ai beni oggetto di divisione, ovvero sugli immobili posti in Arezzo distinti al Catasto Fabbricati in sezione A foglio 20 particella 241, particella 53 subalterno 1 e in Catasto Terreni sezione A foglio 20 particella 51, risultano a carico dei comproprietari le seguenti formalità:

1) XXX:

- *Ipoteca volontaria*, nota di iscrizione del 24/12/2004 R.G. n°25532 R.P. n°5460, a favore di XXX con sede in XXX C.F. XXX per € 300.000,00 di cui € 150.000,00 di capitale contro XXX nato ad XXX il XXX C.F. XXX per la quota di 1/2 del diritto di proprietà;

- *Ipoteca giudiziale*, nota di iscrizione del 04/12/2015 R.G. n°16132 R.P. n°2070, a favore di XXX con sede in XXX C.F. XXX per € 20.800,00 di cui € 16.484,24 di capitale contro XXX nato ad XXX il XXX C.F. XXX per la quota di 1/2 del diritto di proprietà;

- *Ipoteca giudiziale*, nota di iscrizione del 22/12/2015 R.G. n°16957 R.P. n°2194, a favore di XXX con sede in XXX C.F. XXX per € 16.450,00 di cui € 12.370,86 di capitale contro XXX nato ad XXX il XXX C.F. XXX per la quota di 1/2 del diritto di proprietà;

- *Pignoramento*, nota di trascrizione del 10/02/2017 R.G. n°1913 R.P. n°1293, a favore di XXX con sede in XXX C.F. XXX contro XXX nato ad XXX il XXX C.F. XXX per la quota di 1/2 del diritto di proprietà;

- *Divisione Giudiziale*, nota di trascrizione del 10/05/2019 R.G. n°6879 R.P. n°4915, a favore di XXX con sede in XXX C.F. XXX contro XXX nato ad XXX il XXX C.F. XXX, XXX nata ad XXX il XXX C.F. XXX, XXX

nato ad XXX il XXX C.F. XXX, XXX nato ad XXX il XXX C.F. XXX, XXX
nato ad XXX il XXX C.F. XXX;

2) XXX:

- *Divisione Giudiziale*, nota di trascrizione del 10/05/2019 R.G. n°6879
R.P. n°4915, a favore di XXX con sede in XXX C.F. XXX contro XXX
nato ad XXX il XXX C.F. XXX, XXX nata ad XXX il XXX C.F. XXX, XXX
nato ad XXX il XXX C.F. XXX, XXX nato ad XXX il XXX C.F. XXX, XXX
nato ad XXX il XXX C.F. XXX.

3) XXX:

- *Divisione Giudiziale*, nota di trascrizione del 10/05/2019 R.G. n°6879
R.P. n°4915, a favore di XXX con sede in XXX C.F. XXX contro XXX
nato ad XXX il XXX C.F. XXX, XXX nata ad XXX il XXX C.F. XXX, XXX
nato ad XXX il XXX C.F. XXX, XXX nato ad XXX il XXX C.F. XXX, XXX
nato ad XXX il XXX C.F. XXX.

4) XXX:

- *Divisione Giudiziale*, nota di trascrizione del 10/05/2019 R.G. n°6879
R.P. n°4915, a favore di XXX con sede in XXX C.F. XXX contro XXX
nato ad XXX il XXX C.F. XXX, XXX nata ad XXX il XXX C.F. XXX, XXX
nato ad XXX il XXX C.F. XXX, XXX nato ad XXX il XXX C.F. XXX, XXX
nato ad XXX il XXX C.F. XXX.

5) XXX:

- *Divisione Giudiziale*, nota di trascrizione del 10/05/2019 R.G. n°6879
R.P. n°4915, a favore di XXX con sede in XXX C.F. XXX contro XXX

nato ad XXX il XXX C.F. XXX, XXX nata ad XXX il XXX C.F. XXX, XXX
nato ad XXX il XXX C.F. XXX, XXX nato ad XXX il XXX C.F. XXX, XXX
nato ad XXX il XXX C.F. XXX.

“...verificando altresì l’esistenza di eventuali vincoli ed oneri opponibili all’acquirente;...”

Non sono stati individuati eventuali vincoli ed oneri opponibili all’acquirente.

“...aggiorni la stima dei beni,...”

Il criterio di stima più adeguato per giungere alla valutazione dei beni oggetto del presente procedimento si ritiene sia quello della comparazione diretta con altri immobili simili, ovvero con quelli che hanno maggiori analogie, venduti o offerti nel mercato al fine di ottenere il più probabile valore di mercato, cioè quell’importo che ha più probabilità di realizzarsi in fase di alienazione dell’immobile stesso. In altre parole, quel valore che più si avvicina al prezzo che si potrebbe ricavare vendendo. La determinazione del valore di mercato avviene in definitiva sia cogliendo informazioni sui valori della zona, sia facendo indagine conoscitiva su recenti atti negoziali allo scopo di individuare i valori reali di immobili comparabili ove reperibili. Per gli immobili i valori desunti dal libero mercato vengono confrontati con quelli della banca dati dell’Osservatorio del Mercato Immobiliare dell’Agenzia delle Entrate Allegato n°9 ed assunti come elemento di verifica della valutazione effettuata, tenuto conto altresì degli aspetti soggettivi e

oggettivi che possono influire sulla valutazione e l'attuale critica situazione economica e finanziaria.

Stima dei beni:

- opificio artigianale (ex fornace di calce) - foglio 20 particella 241:

superficie commerciale/superficie edificabile (o edificata) mq. 490,00
valore €/mq 200,00;

mq. 490,00 x 200,00 €/mq = € 98.000,00 (euro novantottomila/00);

Al valore di mercato si applica un abbattimento forfetario del 15% praticato per l'assenza della garanzia per vizi dei beni venduti pari a € 14.700,00 si detraggono i costi giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo di € 1.000,00 e quelli presunti per la regolarizzazione edilizia/urbanistica di € 2.500,00 determinando un valore pari ad € 79.800,00 (euro settantanovemilaottocento/00).

Valore della sola quota di ½ oggetto di pignoramento

€ 39.900,00 (euro trentanovemilanovecento/00).

- magazzino - foglio 20 particella 53 subalterno 1:

superficie commerciale mq. 162,00

valore €/mq 450,00;

mq. 162,00 x 450,00 €/mq = € 72.900,00 (euro settantaduemila novecento/00);

Al valore di mercato si applica un abbattimento forfetario del 15% praticato per l'assenza della garanzia per vizi dei beni venduti pari a € 10.935,00 si detraggono i costi giuridici non eliminabili nel corso del

procedimento esecutivo di € 1.000,00 e quelli presunti per la regolarizzazione edilizia/urbanistica di € 3.000,00 determinando un valore pari ad € 57.965,00 (euro cinquantasettemilanovecentosessanta cinque/00).

Valore della sola quota di ½ oggetto di pignoramento

€ 28.982,50 (euro ventottomilanovecentottantadue/50).

- terreno a resede - foglio 20 particella 51:

superficie catastale mq. 110,00

valore €/mq 30,00;

mq. 110,00 x 30,00 €/mq = € 3.300,00 (euro tremilatrecento/00).

Al valore di mercato si applica un abbattimento forfetario del 15% praticato per l'assenza della garanzia per vizi dei beni venduti pari a € 495,00 si detraggono i costi giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo di € 1.000,00 e quelli presunti per la rimozione della copertura di € 500,00 determinando un valore pari ad € 1.305,00 (euro milletrecentocinque/00).

Valore della sola quota di ½ oggetto di pignoramento

€ 652,50 (euro seicentocinquantadue/50).

“...esprima specifiche valutazioni circa la loro comoda o meno divisibilità, predisponendo un progetto divisionale in caso di immobili comodamente divisibili...”

Circa la divisibilità dei beni è da ritenere che:

- l'opificio artigianale (ex fornace di calce) viste le caratteristiche

oggettive non risulta comodamente divisibile in natura pertanto si esprime giudizio di indivisibilità, poiché una eventuale divisione del bene in porzioni uguale od omogenee oltre ad essere tecnicamente difficoltosa ne impedirebbe il razionale utilizzo e porterebbe ad una perdita di valore del compendio già di scarsa appetibilità date le peculiarità sopra meglio illustrate;

- il magazzino viste le caratteristiche oggettive non risulta comodamente divisibile in natura pertanto si esprime giudizio di indivisibilità, poiché una eventuale divisione oltre ad essere tecnicamente difficoltosa e strutturalmente problematica ne impedirebbe il razionale utilizzo con conseguente perdita di valore e di appetibilità del bene.

L'indivisibilità è oltretutto riconducibile al rispetto della tipologia dell'immobile come originariamente edificato. Una eventuale divisione dell'attuale magazzino comporterebbe costi necessari per opere edili e separazione impianti tecnologici oltre a spese tecniche ed oneri fiscali.

- il terreno a resede dalle caratteristiche oggettive e dallo stato d'uso non risulta comodamente divisibile in natura pertanto si esprime giudizio di indivisibilità, poiché i costi necessari per eventuali frazionamenti e nuovi accessi, che potrebbero comportare l'imposizione di gravami e limitazioni eccessive, sarebbero superiori al valore del bene stesso.

“...Verifichi altresì se il resede non pignorato sia necessario al

passaggio dei beni oggetto del presente giudizio, e verifichi se lo stesso sia o meno divisibile”

Il resede non pignorato identificato catastalmente in foglio 20 dalla particella 416 subalterno 1 è necessario al passaggio del bene identificato dalla particella 51 (terreno a resede) in quanto allo stesso si accede dalla strada pubblica asfaltata tramite stradina privata di passo rappresentata catastalmente al foglio 20 particella 416 subalterno 1 che immette nel piazzale identificato dalle particelle 417-418-419 (aree urbane al Catasto Fabbricati intestate in comproprietà per la quota di 1/2 a XXX) che tra loro costituiscono un'unica area.

Il resede non pignorato identificato catastalmente in foglio 20 dalla particella 416 subalterno 1 è necessario al passaggio dei beni identificati catastalmente in foglio 20 particella 241 (opificio artigianale - ovvero al piccolo locale alla quota del 4° livello), in quanto allo stesso si accede dalla strada pubblica asfaltata tramite stradina privata di passo rappresentata catastalmente al foglio 20 particella 416 subalterno 1 che immette nel piazzale identificato dalle particelle 417-418-419 (aree urbane al Catasto Fabbricati intestate in comproprietà per la quota di 1/2 a XXX) e dalla particella 53 subalterno 8 (resede a comune ad altre proprietà) che tra loro costituiscono un'unica area.

La particella 416 subalterno 1 non è comodamente divisibile in natura pertanto si esprime giudizio di indivisibilità.

È da evidenziare che le particelle 416-417-418-419 sono state

originate, con frazionamento del 17/01/2011 protocollo n.AR0006644 in atti dal 17/01/2011 presentato il 17/01/2011 (n.6644.1/2011), dalla particella 50 ovvero dal resede del fabbricato che comprendeva i subalterni 1 e 2 della particella 50 oggetto di Pignoramento nota di trascrizione del 10/02/2017 R.G. n°1913 R.P. n°1293, a favore di XXX con sede in XXX (procedura esecutiva n°46/2017)

Tanto dovevo ad evasione dell'incarico conferitomi dal Giudice.

Arezzo li, 11/08/2020

IL C.T.U.

Geometra Marco Geppetti

ALLEGATI

- 1 - incarico, proroghe, verbali udienze
- 2 - documentazione conservatoria registri immobiliari
- 3 - documentazione catastale
- 4 - documentazione Agenzia delle Entrate
- 5 - raccomandate e mailpec, rinuncia
- 6 - verbale n°1
- 7 - documentazione fotografica

8 - estratti cartografia e normativa

9 - valori O.M.I.

10 - Bozza di relazione
