

TRIBUNALE DI AREZZO

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

ESECUZIONE IMMOBILIARE

R.G.E. n° 46/2017

G.E. Dott. Fabrizio Pieschi

Promossa da

Nuova Banca dell'Etruria e del Lazio s.p.a. quale procuratrice di REV Gestione Crediti s.p.a.

Contro

Neri Maurizio

- ALLEGATI ALLA RELAZIONE PERITALE -

Allegato "I"

DOCUMENTAZIONE IN COPIA "ANONIMA"

DELLA PERIZIA E DELLE PLANIMETRIE NEL RISPETTO DELLA NORMATIVA SULLA "PRIVACY"

Settembre 2018

Il perito esperto nominato:

Geom. Emanuele Lucchesi Palli

TRIBUNALE DI AREZZO

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

ESECUZIONE IMMOBILIARE

R.G.E. n° 46/2017

G.E. Dott. Fabrizio Pieschi

Promossa da

[REDACTED]
[REDACTED]

Contro

[REDACTED]

- RELAZIONE DEL PERITO ESPERTO -

Geom. Emanuele Lucchesi Palli

Il sottoscritto Geometra LUCCHESI PALLI EMANUELE, nato ad Arezzo (AR) il 23-08-1973 cod.fisc. LCCMNL73M23A3900 con studio tecnico in Arezzo (AR) via Trento e Trieste 56, iscritto all'Albo dei Geometri e dei Geometri Laureati della Provincia di Arezzo al n. 1153,

PREMESSO

che in data 01-12-2017 l'Illustrissimo Giudice per le esecuzioni immobiliari Dott.ssa Ilaria Benincasa con decreto di nomina dell'esperto e di fissazione di udienza ex art.569 c.p.c. nominava il sottoscritto Geom. Lucchesi Palli Emanuele quale esperto per la valutazione di stima dei beni pignorati nella procedura esecutiva in epigrafe;

che in data 11-12-2017 presso la Cancelleria Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Arezzo il sottoscritto Geom. Lucchesi Palli Emanuele accettava l'incarico peritale e dopo aver prestato giuramento di rito veniva immesso in possesso delle funzioni conferitogli;

che nel decreto di nomina il Giudice ha affidato all'esperto 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.

Nel caso in cui il creditore abbia depositato i certificati delle iscrizioni e trascrizioni, l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

- se la **certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento** e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;
- se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore, che contro) risalga sino ad un **atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento** e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato.

Nel caso in cui il creditore abbia depositato la certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

- se la certificazione risalga sino ad un **atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento**.

In secondo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento).

Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione.

L'esperto deve altresì precisare se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato.

Nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare (e fermo restando quanto richiesto in risposta al quesito n. 13) l'esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine.

Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E.

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

- 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/non corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati nell'atto di pignoramento e le eventuali regolarizzazioni occorrenti;
- le note di trascrizione e i titoli di trasferimento (in particolare l'atto di provenienza) con specifico riferimento ad eventuali servitù o altri vincoli trascritti (ad esempio, regolamento condominiale contrattuale) o ad eventuali iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento;
- se sussista o meno la **continuità delle trascrizioni nel ventennio antecedente al pignoramento**: qualora in particolare non risulti trascritto un atto 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 procedente e al giudice, il quale dovrà assegnare al creditore procedente 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) provveda quindi subito all'integrazione; in particolare acquisisca, ove non depositati: 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) predisponga l'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, 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, il corso di 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;

accerti altresì se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;

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: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno; caratteristiche interne ed esterne; superficie commerciale in mq; altezza interna utile; esposizione; condizioni di manutenzione; confini (nel caso di terreni); dati catastali attuali; eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni; descriva altresì le **vie di accesso** (pedonale e carroia) all'immobile.

Qualora si tratti di più immobili pignorati, fornisca la descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto (un paragrafo per ciascun immobile: appartamento, capannone ecc.);

8) accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini nel caso di terreni) 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 sono erronei ma consentono 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 storia catastale del compendio pignorato;

9) proceda, previa segnalazione al creditore precedente e con richiesta al giudice, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate, anche senza il consenso del proprietario;

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. In caso di opere abusive effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, indicando i costi della sanatoria, nonché 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 oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, alla verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

nel caso di immobili abusivi e non sanabili indichi il valore del terreno;

12) accerti lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del 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 scadenza del contratto, 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; 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;

laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, verifichi altresì la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore;

13) alleggi, 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, specificando la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento;

16) dica se è 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 carroia) ai lotti (passaggio pedonale e/o carroia sugli altri lotti, o su beni di terzi) **evitando la creazione di lotti interclusi** e redigendo apposita planimetria esplicativa.

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

Quanto ai provvedimenti di **assegnazione della casa coniugale**, l'assegnazione dovrà essere ritenuta opponibile alla procedura solo se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento; in questo caso l'immobile verrà valutato tenendo conto che l'immobile resterà nel godimento dell'ex coniuge e dei figli fino al raggiungimento dell'indipendenza economica dell'ultimo dei figli.

Nella determinazione del valore, il perito dovrà procedere al calcolo della superficie dell'immobile (**previ rilievi metrici**), specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la **riduzione del valore di mercato** praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, 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;

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;

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

- verifichi l'esistenza di eventuali trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli anche sulle quote non pignorate a carico di tutti i comproprietari relativamente ai beni oggetto del giudizio di divisione;

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

- in caso di terreni, predisponga in allegato alla perizia un'ipotesi di frazionamento, e solo una volta intervenuta l'approvazione da parte del giudice, sentite le parti, proceda alla conseguente pratica, anche senza il consenso del proprietario, allegando i tipi debitamente approvati dall'Ufficio competente;

- se l'immobile non è divisibile proceda alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c.;

fornisca altresì la valutazione della sola quota, quale mera frazione del valore stimato per l'intero immobile;

19) alleghi le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri.

Il Giudice dà atto che le operazioni iniziano contestualmente al giuramento.

Precisa che la data di primo accesso verrà comunicata all'esperto dal custode, e ordina all'esperto di attivarsi immediatamente per eseguire tutte quelle attività (ad esempio controllo e ricerca della documentazione) che prescindono dall'accesso nell'immobile.

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

- RELAZIONE PERITALE -

Esaminata la documentazione reperita, sulla base dei rilievi eseguiti in loco e della mia esperienza professionale, espongo in ordine cronologico le risposte ai quesiti posti dalla S.V. Ill.ma.

punto 1

Verificata la completezza della documentazione consistente nella "certificazione notarile" ai sensi dell'art. 567 c.p.c. attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari redatto alla data 03-04-2017 dal Notaio [REDACTED]; tale certificazione attesta, in virtù di atti di acquisto derivativo od originario e di accettazione tacita di eredità, la continuità delle trascrizioni degli immobili oggetto di pignoramento. Si precisa che il creditore precedente non ha depositato l'estratto catastale attuale e l'estratto catastale storico che pertanto sono allegati alla presente perizia. I dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati risultano indicati nella "certificazione notarile" che comunque sono esplicitati nella successive pagine di perizia. Si precisa altresì che dalle risultanze dello stato civile si evince che l'esecutato risulta coniugato in regime di separazione dei beni come riscontrato nell'estratto di registro degli atti di matrimonio rilasciato dal Comune di Arezzo il 16-03-2018 con indicate le annotazioni a margine.

Per quanto concerne accertamenti sulla corretta ed esatta individuazione dei beni oggetto della espropriazione in relazione ai dati catastali e dei registri immobiliari, dati catastali effettivamente risultanti e la corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati nell'atto di pignoramento, note di trascrizione e titoli di trasferimento (atto di provenienza), continuità delle trascrizioni nel ventennio antecedente al pignoramento, si rimanda alle pagine successive nonché alla documentazione allegata alla presente.

punto 2

Il sottoscritto perito esperto incaricato ha provveduto al reperimento dei seguenti documenti:

- planimetrie catastali (scala 1:200) che identificano esattamente gli immobili iscritti al Catasto Fabbricati, elaborato planimetrico (scala 1:500) con relativo elenco dei subalterni assegnati, estratto di mappa catastale (scala 1:2000), visure catastali attuali/storiche degli immobili censiti al Catasto Fabbricati e al Catasto Terreni;

- copia dell'ultimo progetto approvato in comune e/o alla concessione in sanatoria;

- copia integrale del titolo di provenienza al debitore degli immobili pignorati e precisamente:

1) atto pubblico di divisione a rogito Notaio [REDACTED] stipulato in data 19-02-1979 repertorio n. [REDACTED] raccolta n. [REDACTED] registrato ad Arezzo (AR) il 08-03-1979 al n. [REDACTED] vol. [REDACTED] e trascritto ad Arezzo (AR) il 08-03-1979 al reg. gen. n. [REDACTED] e reg. part. n. [REDACTED].

2) atto pubblico di compravendita a rogito Notaio [REDACTED] in Arezzo (AR)

stipulato in data 18-12-1980 repertorio n. [REDACTED] raccolta n. [REDACTED] registrato ad Arezzo (AR) il 30-12-1980 al n. [REDACTED] vol. [REDACTED] modf. / e trascritto ad Arezzo (AR) il 23-12-1980 al reg. gen. n. [REDACTED] e reg. part. n. [REDACTED].

3) dichiarazione di successione in morte di [REDACTED] apertasi ad Arezzo in data 07-07-2004, la cui eredità si è devoluta per legge in favore dell'unico figlio [REDACTED], den. N. [REDACTED] Vol. [REDACTED] presentata il 17-11-2004 all'Ufficio del Registro di Arezzo (AR) e successiva accettazione tacita;

4) accettazione tacita dell'eredità di [REDACTED] in favore di [REDACTED], atto per causa di morte trascritto ad Arezzo (AR) il 22-12-2017 al reg. gen. n. [REDACTED] e reg. part. n. [REDACTED].

Per quanto suddetto si rimanda agli allegati documentali predisposti.

punto 3

Elenco iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli gravanti sui beni oggetto di esecuzione:

===== ISCRIZIONI =====

a) Iscrizione ipotecaria del 24-12-2004 reg. particolare n. [REDACTED] reg. generale n. [REDACTED], ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo di cui ai rogiti Notaio [REDACTED] sede Arezzo (AR) repertorio [REDACTED] del 21-12-2004, per importo cauzionale €. 300.000,00 ed importo capitale €. 150.000,00_

Beni: ipoteca gravante su immobili oggetto della presente procedura esecutiva

Favore: [REDACTED]

Contro: [REDACTED]

b) Iscrizione ipotecaria del 04-12-2015 reg. particolare n. [REDACTED] reg. generale n. [REDACTED], ipoteca giudiziale in forza di decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Arezzo rep. [REDACTED] del 03-12-2015, per l'importo di €. 20.800,00_

Beni: immobili oggetto della presente procedura esecutiva, fra maggior consistenza

Favore: [REDACTED]

Contro: [REDACTED]

c) Iscrizione ipotecaria del 22-12-2015 reg. particolare n. [REDACTED] reg. generale n. [REDACTED], ipoteca giudiziale in forza di decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Arezzo rep. [REDACTED] del 19-12-2015, per l'importo di €. 16.450,00_

Beni: immobili oggetto della presente procedura esecutiva, fra maggior consistenza

Favore: [REDACTED]

Contro: [REDACTED]

===== TRASCRIZIONI =====

d) Trascrizione del 10-02-2017 reg. particolare n. [REDACTED] reg. generale n. [REDACTED], atto esecutivo o cautelare in forza del verbale di pignoramento immobili emesso dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Arezzo in data 30-12-2016 rep. n. [REDACTED]

Beni: immobili oggetto della presente procedura esecutiva

Favore: [REDACTED]

Contro: [REDACTED]

Per maggiori dettagli di ciascuna nota di trascrizione ed iscrizione si rimanda alle risultanze delle ispezioni in conservatoria rr.ii. in allegato.

punto 4

Gli immobili in questione non fanno parte di "condominio" regolarmente costituito pertanto non esistono vincoli o oneri condominiali, ne spese condominiali insolute.

punto 5

Non si rilevano diritti demaniali o usi civici sugli immobili in questione, altresì non si rilevano espropriazioni in atto.

punto 6

Elenco delle formalità da cancellare relative all'esecutato:

a) Iscrizione ipotecaria del 24-12-2004 reg. particolare n. [REDAZIONE] reg. generale n. [REDAZIONE], ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo di cui ai rogiti Notaio [REDAZIONE] sede Arezzo (AR) repertorio [REDAZIONE] del 21-12-2004,

Favore: [REDAZIONE]

Cancellazione: Imposta €. 0,00 + Tassa ipotecaria € 35,00 + Bolli € 0,00 = Tot. costi €. 35,00

b) Iscrizione ipotecaria del 04-12-2015 reg. particolare n. [REDAZIONE] reg. generale n. [REDAZIONE], ipoteca giudiziale in forza di decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Arezzo rep.1527 del 03-12-2015,

Favore: [REDAZIONE]

Cancellazione: Imposta €. 200,00 + Tassa ipotecaria € 35,00 + Bolli € 59,00 = Tot. costi €. 294,00

c) Iscrizione ipotecaria del 22-12-2015 reg. particolare n. [REDAZIONE] reg. generale n. [REDAZIONE], ipoteca giudiziale in forza di decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Arezzo rep. [REDAZIONE] del 19-12-2015,

Favore: [REDAZIONE]

Cancellazione: Imposta €. 200,00 + Tassa ipotecaria € 35,00 + Bolli € 59,00 = Tot. costi €. 294,00

d) Trascrizione del 10-02-2017 reg. particolare n. [REDAZIONE] reg. generale n. [REDAZIONE], atto esecutivo o cautelare in forza del verbale di pignoramento immobili emesso dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Arezzo in data 30-12-2016 rep. n. [REDAZIONE]

Favore: [REDAZIONE]

Cancellazione: Imposta €. 200,00 + Tassa ipotecaria € 35,00 + Bolli € 59,00 = Tot. costi €. 294,00

Pertanto, dalle informazioni reperite all'attualità presso gli uffici competenti della pubblicità immobiliare (A.d.E.), il totale costi necessari alla cancellazione delle suddette formalità è stimabile:

Totale Generale presunto dei costi di cancellazione: €. 917,00

Per quanto concerne le eventuali difformità urbanistico-catastali si rimanda ai successivi punti 9-11.

punto 7

Il sottoscritto perito esperto nominato dal Tribunale di Arezzo, ai fini dell'espletamento dell'incarico, ha effettuato i seguenti accessi al compendio immobiliare:

- in data 20-03-2018 ore 14,30 congiuntamente al custode giudiziario (i.v.g.) nominato dal G.E., alla presenza del debitore esecutato ha reperito informazioni e rilevato porzione del compendio immobiliare compreso redazione della documentazione fotografica;

- in data 11-04-2018 ore 15,00 alla presenza del debitore esecutato ha reperito informazioni e rilevato ulteriore porzione del compendio immobiliare compreso redazione della documentazione fotografica;

- in data 02-05-2018 ore 12,00 congiuntamente al custode giudiziario (i.v.g.) nominato dal G.E., alla presenza del debitore esecutato ha reperito informazioni e rilevato ulteriore porzione del compendio immobiliare compreso redazione della documentazione fotografica;

- in data 13-06-2018 ore 9,30 congiuntamente al custode giudiziario (i.v.g.) nominato dal G.E., alla presenza di tecnico incaricato dalla proprietaria non esecutata ha reperito informazioni e rilevato ulteriore porzione del compendio immobiliare compreso redazione della documentazione fotografica;

- in data 12-09-2018 ore 15,00 alla presenza del figlio del debitore esecutato ha reperito informazioni recuperando l'accesso al sottotetto dell'abitazione compreso redazione di documentazione fotografica.

Considerata la natura del compendio immobiliare e la tipologia dei beni pignorati, sulla base della affettiva appetibilità degli immobili sul mercato e della reale divisibilità si provvede alla formazione di n°4 Lotti che successivamente andremo poi a descrivere ed analizzare compiutamente:

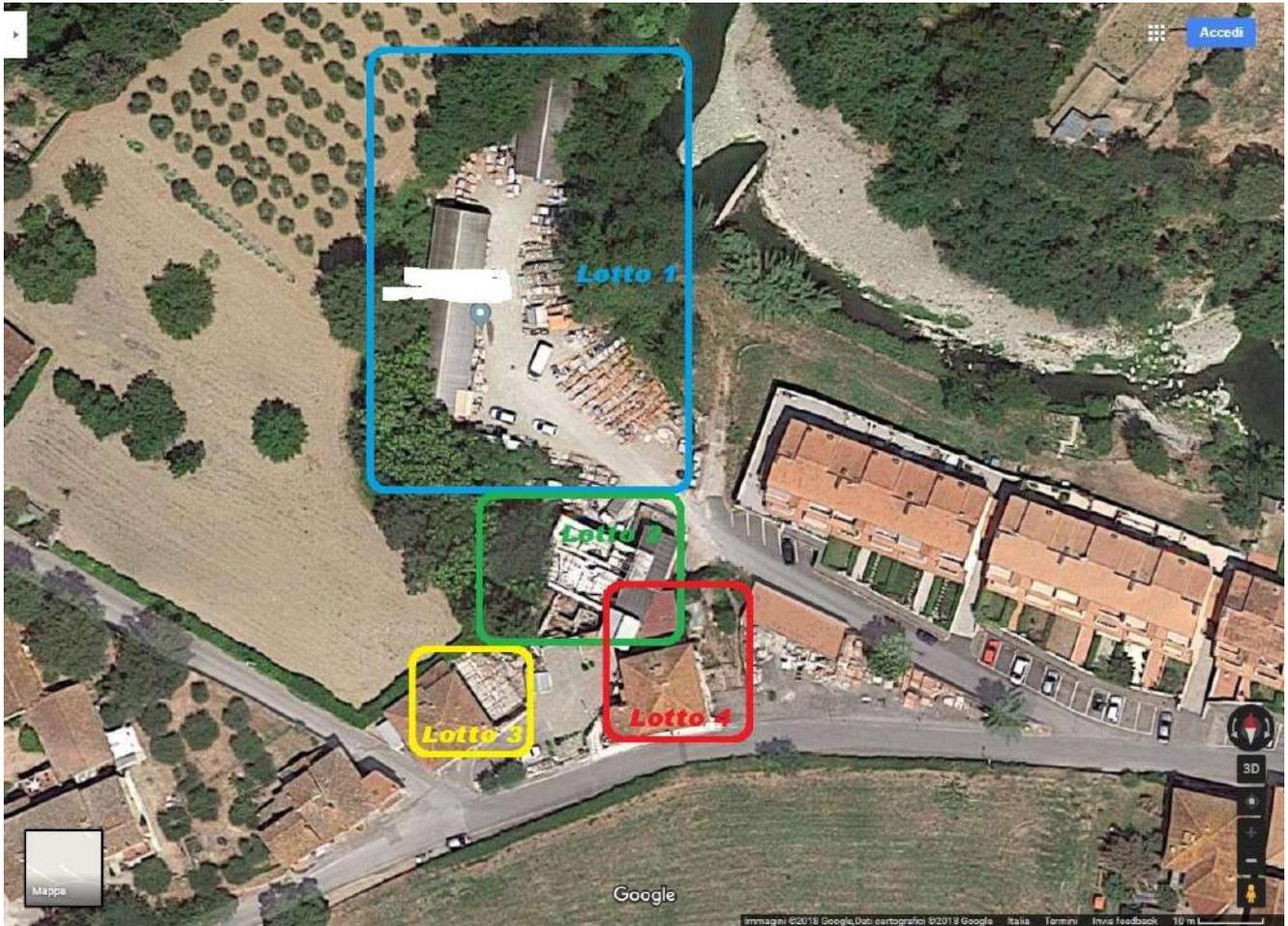
Lotto 1 - n.2 capannoni con annesso resede

Lotto 2 - opificio artigianale (ex fornace di calce)

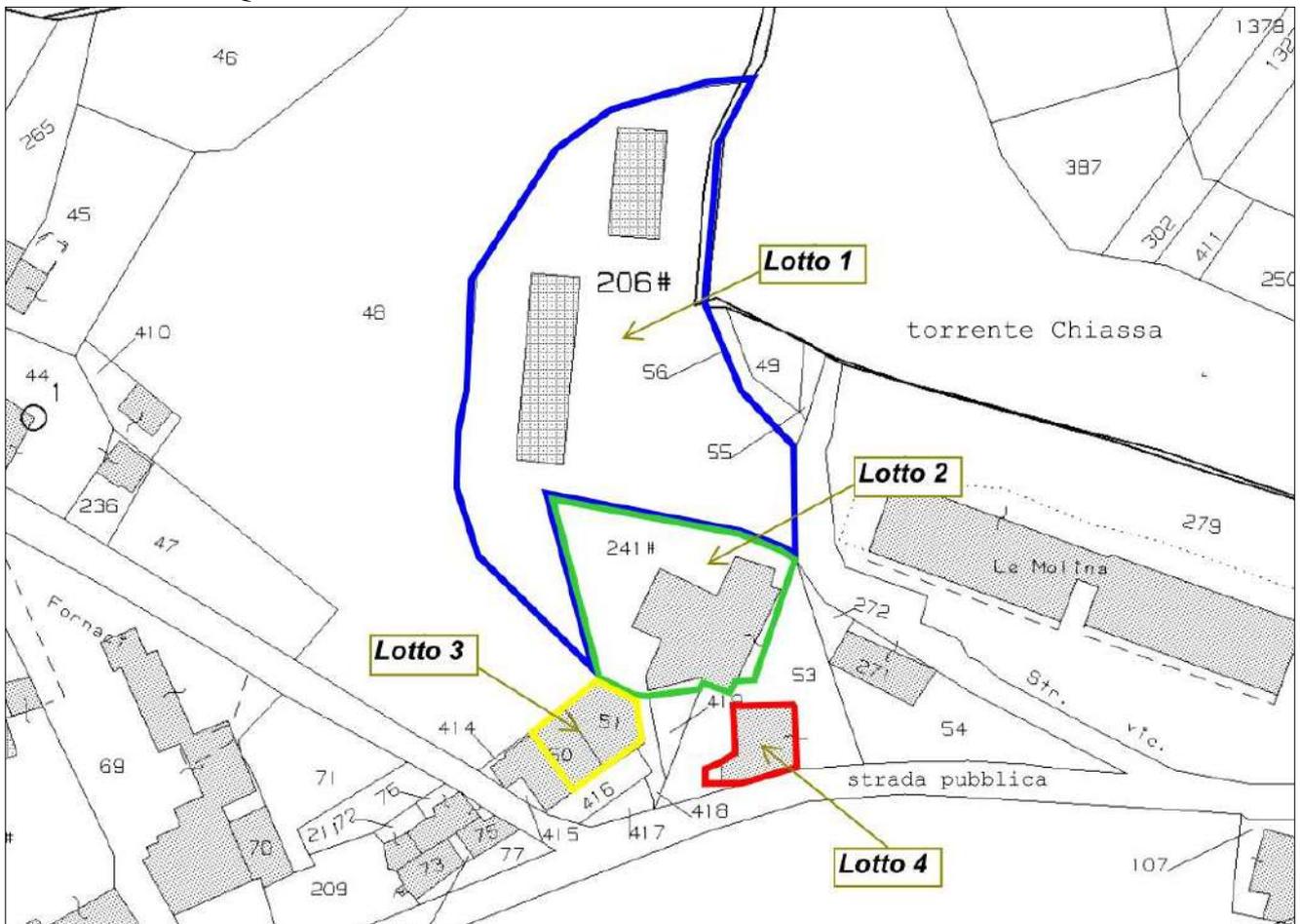
Lotto 3 - appartamento p.1, cantina e fondo a p.t. con adiacente terreno a resede

Lotto 4 - magazzino al p.t.

INQUADRAMENTO FOTOGRAFICO (FOTOSAT) DEI LOTTI 1-2-3-4



INQUADRAMENTO SU MAPPA CATASTALE DEI LOTTI 1-2-3-4



Lotto 1

N° 2 CAPANNONI CON ANNESSO RESEDE

Dati catastali attuali

indirizzo: Comune di Arezzo (AR), Loc. Ponte alla Chiassa [REDACTED]

• C.Fabbricati - AREZZO sezione [REDACTED] foglio [REDACTED] particella [REDACTED] subalterno [REDACTED] (b.c.n.c., resede)

• C.Fabbricati - AREZZO sezione [REDACTED] foglio [REDACTED] particella [REDACTED] subalterno [REDACTED] (capannone)

zona cens. 2 categoria C/2 classe 5 consistenza 255 mq. superficie catastale 255 mq.
piano T , Rendita €. 526,79

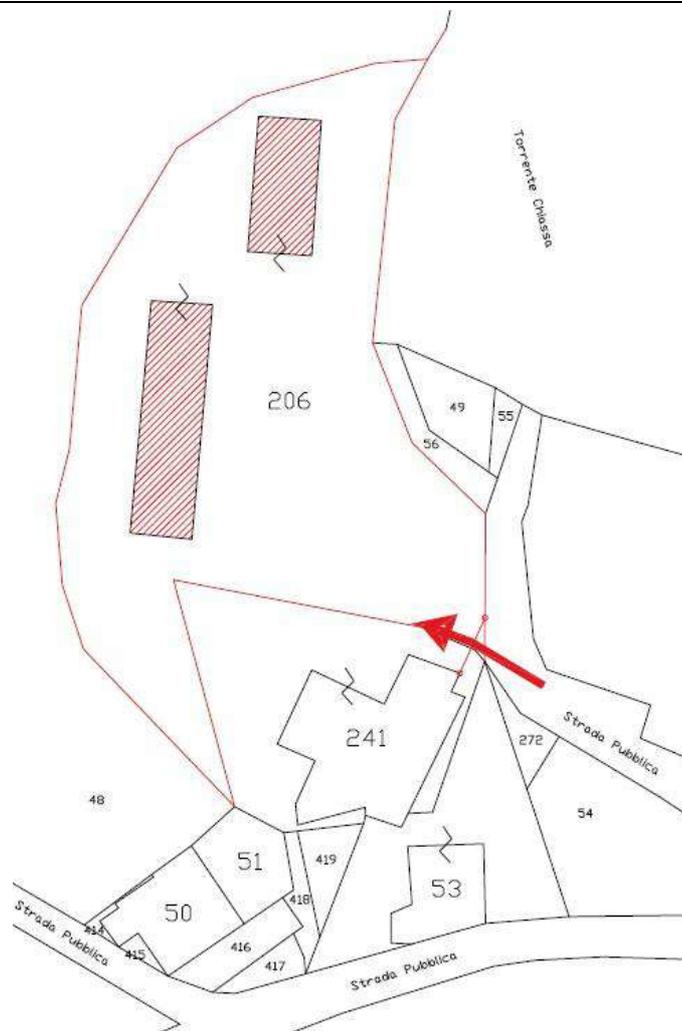
intestati: [REDACTED] propr. per 1000/1000 (in procedura esecutiva)

• C.Fabbricati - AREZZO sezione [REDACTED] foglio [REDACTED] particella [REDACTED] subalterno [REDACTED] (capannone)

zona cens. 2 categoria C/2 classe 6 consistenza 132 mq. superficie catastale 131 mq.
piano T , Rendita €. 320,41

intestati: [REDACTED] propr. per 1000/1000 (in procedura esecutiva)

planimetria del lotto con indicazione delle vie di accesso:



Descrizione del compendio immobiliare pignorato

Trattasi di due capannoni ad uso commerciale/artigianale con annesso resede circostante, attualmente utilizzati a stoccaggio e commercio di materiali edili; l'area si estende su terreno in prevalenza pianeggiante (superficie catastale nominale mq. 2725 incluso sup. sagome dei fabbricati) ed è direttamente confinante col torrente Chiassa.

Il complesso immobiliare, ubicato nel territorio suburbano aretino in prossimità di agglomerati residenziali delle frazioni Ponte alla Chiassa e Giovi, dista solo pochi chilometri dalla città di Arezzo ben raggiungibile in auto e con servizi pubblici di trasporto.

L'accesso pedonale e carrabile al lotto (accesso promiscuo), dallo stato di fatto dei luoghi, avviene direttamente dalla strada pubblica asfaltata attraverso il cancello scorrevole, che insiste in parte sulla p.lla ■■■ ed in parte sulla p.lla ■■■ (Lotto 2), cancello larghezza netta 5,50 m. realizzato in ferro sorretto da colonne in ferro.

I due capannoni (p.lla ■■■ sub.■■■) si articolano esclusivamente a piano terreno e sono sprovvisti di servizio igienico, il pertinente resede esclusivo circostante (p.lla ■■■ sub.■ b.c.n.c.) è prevalentemente recintato con rete a maglia sciolta sorretta da pali in ferro.

Il capannone più grande (p.lla ■■■ sub.■), magazzino ad uso artigianale/commerciale, è costituito da strutture portanti intelaiate in ferro con copertura a volta in onduline vetroresina, epoca costruzione anno 1982 (condonato L.47/85), e presenta solo una porzione a tamponatura verticale in pannelli prefabbricati adibita a modesta sala esposizione mentre l'adiacente porzione in sinistra guardando il capannone è anch'essa chiusa alle pareti ed adibita ad ufficio ma in modo illegittimo dal punto di vista edilizio.

Il capannone più piccolo (p.lla ■■■ sub.■), magazzino ad uso artigianale, è costituito da strutture portanti intelaiate in ferro con copertura a volta in onduline vetroresina, tamponatura verticale in lamiera grecata, epoca costruzione anno 1983 (condonato L.47/85).

I locali interni dei capannoni sono prevalentemente pavimentati con battuto di cemento eccetto gli ambienti chiusi recentemente da pareti prefabbricate che invece sono pavimentati con piastrelle tipo ceramica di scarsa qualità; gli infissi sono di semplice fattura realizzati con telaio alluminio e vetri. Entrambi i capannoni sono sprovvisti di servizi igienici.

Il piazzale a resede è prettamente inghiaiato contornato da vegetazione di piante medio/alto fusto.

Il compendio immobiliare di cui trattasi è comprensivo di tutte le relative accessioni, adiacenze, pertinenze, servitù attive e passive, se esistono ed in quanto abbiano ragione legale di esistere, diritti di comunione e tutte le corrispondenti parti e quote condominiali determinate dalla legge e quant'altro inerente ed emergente dallo stato dei luoghi e dai titoli di provenienza, senza eccezione o riserva alcuna.

Condizioni di conservazione

Il compendio, visionato durante il sopralluogo 20-03-2018 e successivi, è abbastanza trascurato nell'aspetto conservativo e necessita di opere manutentorie.

Millesimi di proprietà:

L'immobile pignorato non fa parte di un condominio.

Superfici commerciali lorde ed altezze interne utili:

- capannone, deposito/magazzino p.T. (■■■■■)	Sup. lorda mq. 255,00 (H.m. > 3,00 m) Sup. utile mq. 254,00 circa
- capannone, deposito/magazzino p.T. (■■■■■)	Sup. lorda mq. 132,00 (H.m. > 3,00 m) Sup. utile mq. 131,00 circa
- spazi esterni a resede (■■■■■)	Sup. nominale catastale mq. 2725 quindi 2725 - 387 mq. sup. edifici = 2.338 mq.

Confini

L'individuazione dei confini del compendio immobiliare in questione è avvenuta mediante indagine catastale da cui è risultato a confine con propr. ■■■■■ su più lati ad ovest, con acque pubbliche del Torrente Chiassa sul lato est, propr. ■■■■■ sul lato est, strada pubblica sul lato est, propr. ■■■■■ sul lato sud, salvo se altri.

Lotto 2

OPIFICIO ARTIGIANALE (EX FORNACE DI CALCE)

Dati catastali attuali

indirizzo: Comune di Arezzo (AR), Loc. Ponte alla Chiassa [REDACTED]

- C.Fabbricati - AREZZO sezione [REDACTED] foglio [REDACTED] particella [REDACTED] (opificio e resede)

zona cens. 2 categoria D/7 classe - consistenza - superficie catastale -
piano T-1-2 , Rendita €. 2.582,28

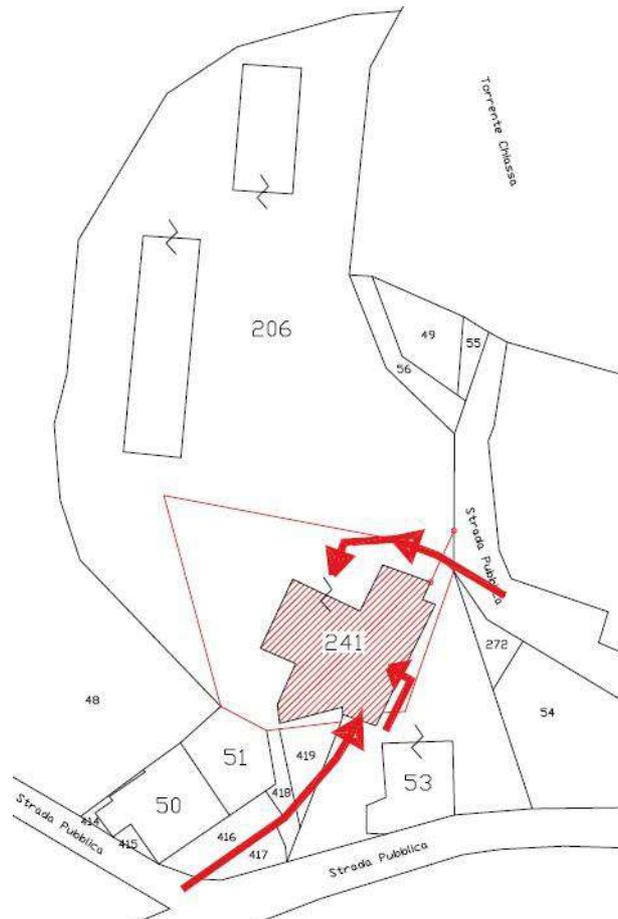
intestati: [REDACTED] propr. per 3/6 (quota in procedura esecutiva)

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

planimetria del lotto con indicazione delle vie di accesso:



Descrizione dell'immobile pignorato

Trattasi di obsoleto e fatiscente insediamento artigianale costruito in epoche diverse (anni 1960-70 e parzialmente condonato nel 1986) con materiali di varia natura e consistenza (pietra, laterizio, ecc.).

L'immobile, ubicato nel territorio suburbano aretino in prossimità di agglomerati residenziali delle frazioni Ponte alla Chiassa e Giovi, dista solo pochi chilometri dalla città di Arezzo ben raggiungibile in auto e con servizi pubblici di trasporto locale.

L'accesso pedonale e carrabile principale a valle dell'edificio al lotto lato sud (accesso promiscuo), dallo stato dei luoghi (stato di fatto, senza titolo), avviene direttamente dalla strada pubblica asfaltata attraverso il cancello scorrevole, che insiste in parte sulla p.lla [REDACTED] (Lotto 1) ed in parte sulla p.lla [REDACTED], cancello larghezza netta 5,50 m. realizzato in ferro sorretto da colonne in ferro.

L'accesso pedonale/carrabile alla porzione a monte dell'edificio lato nord, dallo stato dei luoghi (stato di fatto, senza titolo), risulta avvenire anche dalla stradina ad uso privato quindi dal piazzale che immette poi sulla strada pubblica asfaltata; detto piazzale e stradina privata risultano rappresentati

catastalmente al foglio ■■■ partecella ■■■ e particelle ■■■ (aree urbane al C.F. intestate in comproprietà per la quota 1/2 anche all'esecutato) 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 nord del lotto attraverso l'area a comune identificata catastalmente al foglio ■■■ p.lla ■■■ (in C.F. quale b.c.n.c. presumibilmente di altra proprietà) che però non risulta indicata nel pignoramento.

L'immobile è articolato su complessivi quattro livelli fuori terra ed è sprovvisto di servizio igienico. L'opificio artigianale, ex fornace di calce da tempo ormai dismessa, si presenta in gran parte senza la copertura del corpo principale a causa della rimozione delle onduline in fibrocemento (eternit) che però non è stato rimpiazzato da copertura alternativa. Tale situazione ha comprensibilmente causato il deterioramento del bene che all'attualità presenta oggettivo status di inagibilità nelle strutture orizzontali/verticali e nelle componenti impiantistiche (eloquente documentaz. fotografica redatta).

Le altre porzioni dell'edificio, seppur fatiscenti, risultano ancora coperte con onduline in vetroresina al livello inferiore p.t. e con lamiere gracate ai livelli superiori 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 inghiainato, molto trascurato come del resto l'edificio stesso, ed è contornato da vegetazione di piante medio/alto fusto.

Il compendio immobiliare di cui trattasi è comprensivo di tutte le relative accessioni, adiacenze, pertinenze, servitù attive e passive, se esistono ed in quanto abbiano ragione legale di esistere, diritti di comunione e tutte le corrispondenti parti e quote condominiali determinate dalla legge e quant'altro inerente ed emergente dallo stato dei luoghi e dai titoli di provenienza, senza eccezione o riserva alcuna.

Condizioni di conservazione

Il bene in questione, visionato durante i sopralluoghi 20-03-2018 e 13-06-2018, in pessimo stato di conservazione è fatiscente e presenta per larga parte importanti carenze strutturali, assoluta mancanza delle condizioni di salubrità e di sicurezza, condizioni che nel complesso determinano l'inutilizzo ed una prevalente inagibilità della costruzione. Alla luce di quanto suddetto le operazioni peritali si sono svolte in modo limitato, tant'è che le superfici citate ai fini peritali sono state determinate attraverso le planimetrie reperite in archivi pubblici (catasto/comune).

Il recupero edilizio dell'attuale grande manufatto pare piuttosto improbabile a meno di un radicale progetto di riutilizzo volumi (cioè della s.u.l.) attraverso un intervento di riqualificazione della struttura in "sostituzione edilizia" ammissibile dallo strumento urbanistico.

Millesimi di proprietà

L'immobile pignorato non fa parte di un condominio.

Superfici commerciali lorde, superfici nominali (in C.Terreni) ed altezze interne

- opificio artigianale, Livello 1 / p.T (■■■) Sup. lorda mq. 170,00 circa (H.m. > 3,00 m)
- opificio artigianale, Livello 2 / p.1 (■■■) Sup. lorda mq. 100,00 circa (H.m. > 3,00 m)
- opificio artigianale, Livello 3 / p.2 (■■■) Sup. lorda mq. 210,00 circa (H.m. < 3,00 m)
- opificio artigianale, Livello 4 / p.3 (■■■) Sup. lorda mq. 25,00 circa (H.m. < 3,00 m)

Totale Sup. lorda mq. 505,00 circa

- spazi esterni a resede (■■■) Sup. nominale catastale mq. 790
incluso sup. sagoma edificio

Confini

L'individuazione dei confini del compendio immobiliare in questione è avvenuta mediante indagine catastale da cui è risultato a confine con propr. ■■■ su lato nord e su lato ovest, propr. ■■■ sul lato est e lato sud, propr. ■■■ sul lato sud, salvo se altri.

Lotto 3

APPARTAMENTO P.1, CANTINA E FONDO A P.T. CON TERRENO A RESEDE

Dati catastali attuali

indirizzo: Comune di **Arezzo (AR)**, **Loc. Ponte alla Chiassa** [REDACTED]

- **C.Fabbricati - AREZZO sezione** [REDACTED] **foglio** [REDACTED] **particella** [REDACTED] **subalterno** [REDACTED] **(fondo p.t.)**

zona cens. 2 categoria C/2 classe 3 consistenza 45 mq. superficie catastale totale 55 mq.
piano T , Rendita €. 67,40

intestati: [REDACTED] propr. per 1/1 (*in procedura esecutiva*)

- **C.Fabbricati - AREZZO sezione** [REDACTED] **foglio** [REDACTED] **particella** [REDACTED] **subalterno** [REDACTED] **(app.to e cantina)**

zona cens. 2 categoria A/4 classe 5 consistenza 3,5 vani superficie catastale totale 78 mq.,
sup. totale escluse aree scoperte 78 mq., piano T-1 , Rendita €. 207,87

intestati: [REDACTED] propr. per 1/1 (*in procedura esecutiva*)

- **C.Fabbricati - AREZZO sezione** [REDACTED] **foglio** [REDACTED] **particella** [REDACTED] **subalterno** [REDACTED] **(vano scala int.)**

zona cens. 2 categoria F/4 (unità in corso di definizione) classe - consistenza -
superficie catastale - piano T-1 , Rendita €. 0,00

intestati: [REDACTED] propr. per 2/4 (*quota in procedura esecutiva*)

[REDACTED]
[REDACTED]

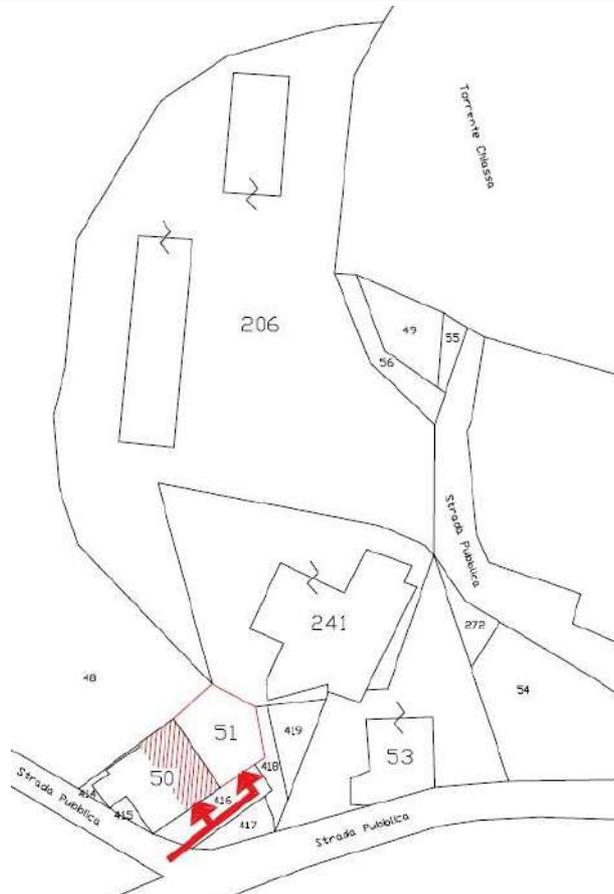
- **C.Terreni - AREZZO sezione** [REDACTED] **foglio** [REDACTED] **particella** [REDACTED] **(terreno a resede)**

qualità Semin. Arbor. classe 2 superficie 110 mq. Redditi R.D. €. 0,91 ed R.A. €. 0,34

intestati: [REDACTED] propr. per 3/6 (*quota in procedura esecutiva*)

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

planimetria del lotto con indicazione delle vie di accesso:



Descrizione dell'immobile pignorato

Trattasi di porzione "terra-tetto" di antico fabbricato in pietra a vista, la parte in destra guardando l'edificio sul prospetto principale (lato strada) contigua ad appartamento di altra proprietà posto alla sinistra, ubicato nel territorio suburbano aretino in prossimità di agglomerati residenziali delle frazioni Ponte alla Chiassa e Giovi, dista solo pochi chilometri dalla città di Arezzo ben raggiungibile in auto e con servizi pubblici di trasporto locale.

L'accesso all'edificio, al fondo e all'adiacente resede, allo stato dei luoghi (stato di fatto, senza titolo), avviene attraverso la stradina privata asfaltata di passo che immette sulla strada pubblica, detta stradina è rappresentata catastalmente al foglio ■■■■■ particella ■■■■■ (area urbana al C.F. intestata in comproprietà per la quota 1/2 anche all'esecutato) che però non risulta indicata nel pignoramento.

Il cancello d'ingresso al terreno (p.■■■) è realizzato in ferro con intelaiatura e binario di scorrimento.

L'immobile residenziale di antica formazione (ante 1967) è costruito con strutture portanti verticali in muratura ordinaria di pietrame e copertura del tipo a padiglione con strutture inclinate (tetto) in doppia orditura di legno ed interposti laterizi, manto di tegolini in laterizio, docce e discendenti sono in rame.

Il fondo destinato a locale deposito (p.lla ■■■■■), privo dell'impianto di riscaldamento, si trova al piano terra dell'edificio con accesso autonomo dalla stradina di passo e presenta un mediocre stato di conservazione oltre a vetustà nelle componenti, soffitto a volticine intonacate, pareti interne intonacate e pavimento in battuto di cemento sovrastante al vespaio; infissi esterni datati e portone d'ingresso in legno verniciato di colore verde.

L'appartamento in questione (p.lla ■■■■■), ristrutturato internamente alcuni anni fa, è ubicato al piano primo dell'edificio ed è sovrastante al suddetto fondo in piano terreno.

Al piano primo si accede dal vano scala interno (p.lla ■■■■■ in comproprietà), esattamente dalla porta in destra percorrendo la scala in graniglia, e l'alloggio comprende ingresso/soggiorno con piccolo caminetto, cucina (angolo cottura), corridoio, bagno, camera matrimoniale e ripostiglio. Quest'ultimo locale recentemente ricavato dalla chiusura ex terrazza/veranda (vedi titolo edilizio) presenta altezza media inferiore ai 2,70 m. (non abit.) mentre il resto dell'appartamento vanta altezze nette superiori alla norma (H. = 3,05 m. > 2,70 m.).

Al piano sottotetto non abitabile (H.< 1,50 m.) si accede dalla piccola porta ubicata nel soggiorno percorrendo angusta e precaria scaletta in legno. Dallo stato dei luoghi il sottotetto, non accatastato poiché irrilevante ai fini erariali, è accessibile anche dall'appartamento confinante poiché rilevata anche la presenza di una porta di collegamento con altra proprietà finitima. Il sottotetto ad uso soffitta è privo di finiture con altezze utili molto contenute ed attualmente si presenta in pessime condizioni generali.

L'unità immobiliare abitativa a p.p. (p.lla ■■■■■) comprende anche una piccola cantina ubicata a p.t., confinante col fondo/deposito a p.t. (p.lla ■■■■■), alla quale si accede dal terreno a resede in adiacenza (p.lla ■■■ in comproprietà per la quota 1/2).

Le finiture dell'appartamento sono nella norma, la pavimentazione è in materiale ceramico così come le piastrelle dell'angolo cottura e del bagno, intonaci interni di tipo civile, finestre in legno colore bianco dotate di persiane in alluminio verniciato colore verde, porte interne in legno tamburato e portoncino in legno, gli ambienti sono intonacati e tinteggiati a varie tonalità.

L'approvvigionamento idrico avviene dal pubblico acquedotto.

Il riscaldamento autonomo e l'acqua calda sanitaria sono garantiti da una caldaia murale interna alimentata a gas-metano e non risultano installate fonti energetiche rinnovabili.

Il lotto in questione comprende il piazzale adiacente rappresentato dalla p.lla ■■■ seppur in comproprietà (quota 1/2 indivisa); tale terreno, superficie catastale nominale mq. 110, è pavimentato in lastre di marmo/travertino disposte ad opus-incertum e recintato con materiali promiscui.

Segni evidenti sui muri perimetrali di cinta al resede testimoniano la remota presenza di copertura in onduline, oggi rimosse, che con tutta probabilità erano sorrette anche dalle intelaiature in ferro che tutt'ora insistono sul resede a mo' di pergolato.

Il compendio immobiliare di cui trattasi è comprensivo di tutte le relative accessioni, adiacenze, pertinenze, servitù attive e passive, se esistono ed in quanto abbiano ragione legale di esistere, diritti di comunione e tutte le corrispondenti parti e quote condominiali determinate dalla legge e quant'altro inerente ed emergente dallo stato dei luoghi e dai titoli di provenienza, senza eccezione o riserva alcuna.

Condizioni di conservazione

I beni in questione, visionati durante i sopralluoghi del 11-04-2018, del 02-05-2018 e 12-09-2018, sono mantenuti in normale stato di conservazione.

Millesimi di proprietà

L'immobile pignorato non fa parte di un condominio.

Superfici commerciali lorde, superfici nominali (in C.Terreni) ed altezze interne

- fondo, loc. deposito a p.T.	(██████████)	Sup. lorda mq. 55,00 circa (H.= 2,70 m) Sup. utile mq. 43,00 circa
- edificio civile, cantina a p.T.	(██████████)	Sup. lorda mq. 13,00 circa (H. = 2,50 m) Sup. utile mq. 9,00 circa
- edificio civile, abitazione a p.1	(██████████)	Sup. lorda mq. 72,00 circa (H. = 3,05 m) Sup. utile mq. 57,00 circa
- scala interna a comune p.T./1	(██████████)	Sup. lorda mq. 7,00 circa
- terreno a resede (semin. arbor.)	(██████████)	Sup. nominale catastale mq. 110

Confini

L'individuazione dei confini del compendio immobiliare in questione è avvenuta mediante indagine catastale da cui è risultato a confine con propr. ██████████ su lato nord-ovest, propr. ██████████ sul lato sud-ovest, propr. ██████████ sul lato nord-est, stradina privata di passo, salvo se altri.

Lotto 4

MAGAZZINO AL P.T.

Dati catastali attuali

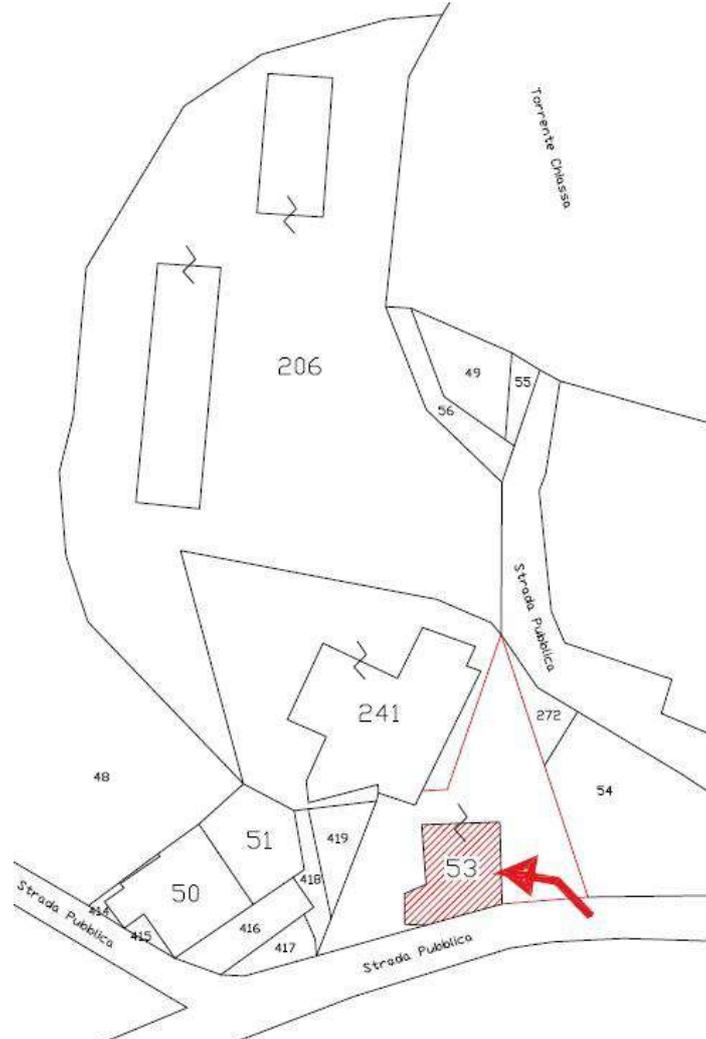
indirizzo: Comune di Arezzo (AR), Loc. Ponte alla Chiassa [REDACTED]

- C.Fabbricati - AREZZO sezione [REDACTED] foglio [REDACTED] particella [REDACTED] subalterno [REDACTED] (magazzino)

zona cens. 2 categoria C/2 classe 4 consistenza 147 mq. superficie catastale 167 mq.
piano T. , Rendita €. 258,12

intestati: [REDACTED] propr. per 1/2 (quota in procedura esecutiva)

planimetria del lotto con indicazione delle vie di accesso:



Descrizione dell'immobile pignorato

Trattasi di magazzino ubicato al piano terreno del fabbricato civile composto altresì da due unità abitative sovrastanti (superiori p.1° e p.2°), attualmente il fondo è inutilizzato mentre alcuni anni fa era destinato a magazzino per attività di commercio materiali edili.

L'immobile prospiciente la strada pubblica, ubicato nel territorio suburbano aretino in prossimità di agglomerati residenziali delle frazioni Ponte alla Chiassa e Giovi, dista solo pochi chilometri dalla città di Arezzo ben raggiungibile in auto e con servizi pubblici di trasporto.

L'accesso pedonale e carrabile al suddetto magazzino avviene attraverso resede a comune ([REDACTED], b.c.n.c.) direttamente dalla strada pubblica asfaltata con possibilità di accesso pedonale anche sul retro dell'edificio attraverso una scaletta interna che immette sulla piccola porta di comunicazione esterna a quota più alta. Dal resede a comune ([REDACTED]) si accede inoltre a locale centrale termica a comune (indicata in planimetria catastale) che ormai è in disuso come si evince dallo stato dei

luoghi e dalla obsoleta caldaia su basamento.

L'immobile è costituito da strutture portanti verticali in muratura ordinaria miste a cemento-armato, strutture orizzontali costituite da solai in latero-cemento mentre la copertura del fabbricato è del tipo a padiglione con tegolini in laterizio, epoca di costruzione antecedente al 1967 poi successivamente oggetto di ulteriori interventi edilizi.

L'unità comprende ampia zona magazzino, due ambienti destinati ad uffici, due locali a deposito non illuminati naturalmente ove è stato ricavato un servizio.

Il fondo a p.t. si presenta in mediocre stato conservativo, soffitti del magazzino privi di intonaco e pareti solo parzialmente intonacate, gli ambienti interni ad uso ufficio pertinenti l'attività sono intonacati e tinteggiati, infissi interni ed esterni sono in ferro e/o alluminio e vetro per gran parte datati. Il piccolo bagno ricavato nel deposito (costruito senza regolari autorizzazioni edilizie, regolarizzazione da valutare) è abbastanza improvvisato, senza finestra e con provvisori allacciamenti idro-sanitari. Da controllo visivo si deduce che l'impianto elettrico (disattivato) è stato realizzato ex-novo in epoca recente su canalette esterne a vista in pvc.

Il compendio immobiliare di cui trattasi è comprensivo di tutte le relative accessioni, adiacenze, pertinenze, servitù attive e passive, se esistono ed in quanto abbiano ragione legale di esistere, proporzionali diritti di comunione e tutte le corrispondenti parti e quote condominiali determinate dalla legge (art.1117 Cod.Civ.), proporzionali diritti spettanti su resede b.c.n.c. p.lla [REDACTED] e quant'altro inerente ed emergente dallo stato dei luoghi e dai titoli di provenienza, senza eccezione o riserva alcuna.

Condizioni di conservazione

Il bene in questione, visionato nel sopralluogo 13-06-2018, è inutilizzato da molto tempo ed è in mediocre stato di conservazione, necessitano opere di manutenzione straordinaria e di risanamento.

Millesimi di proprietà

L'immobile pignorato si trova al p.t. dell'edificio composto da tre sole unità immobiliari pertanto non fa parte di un condominio regolarmente costituito e non risultano presenti tabelle millesimali.

Superfici commerciali lorde, superfici nominali (in C.Terreni)

- magazzino/deposito al p.T.	([REDACTED])	Sup. lorda mq. 162,00 circa (H.m < 3,50 m)
		Sup. utile mq. 145,00 circa

Confini

L'individuazione dei confini del compendio immobiliare in questione è avvenuta mediante indagine catastale da cui è risultato a confine con propr. [REDACTED] sul lato nord-ovest, propr. [REDACTED] sul lato nord-est, strada pubblica sul lato sud, parti a comune, salvo se altri.

punto 8

Accertamenti sulla conformità tra descrizione attuale dei beni e quella contenuta nel pignoramento:

Lotto 1 - n.2 capannoni con annesso resede

I dati catastali indicati nel pignoramento ([REDACTED]), pur non corrispondendo totalmente a quelli attuali ([REDACTED]) ma solo parzialmente corrispondenti, hanno in precedenza individuato l'immobile come rappresentato nella storia catastale del compendio.

Difatti, si evidenzia che nel pignoramento non è stato inserito il sub. [REDACTED] della p.lla [REDACTED] che rappresenta il resede a comune dei capannoni (b.c.n.c.) bensì è stata inserita la p.lla [REDACTED] come "ente urbano" censito al C.Terreni di consistenza 1.895 mq. anziché mq. 2.725 di superficie nominale.

Per ulteriori delucidazioni si rimanda alla documentazione catastale allegata nonché al successivo "punto 9 - lotto 1" della perizia.

Lotto 2 - opificio artigianale (ex fornace di calce)

Per quanto concerne il bene immobiliare pignorato ([REDACTED]), i dati contenuti nell'atto di pignoramento corrispondono ai dati attuali ed identificano i beni oggetto della procedura esecutiva.

Per ulteriori delucidazioni si rimanda alla documentazione catastale allegata nonché al successivo "punto 9 - lotto 2" della perizia.

Lotto 3 - appartamento p.1, cantina e fondo a p.t. con adiacente terreno a resede

I dati catastali indicati nel pignoramento (██████████), pur non corrispondendo a quelli attuali (██████████), hanno in precedenza individuato l'immobile come rappresentato nella storia catastale del compendio.

Difatti, come peraltro già precisato nella certificazione notarile ex art.567 c.p.c., si rileva che i subalterni █████ della p.lla █████ sono stati soppressi con den. variaz. docfa 09-02-2011 e 14-06-2011 ed hanno originato gli attuali sub.████ della p.lla █████ oltreché originato il sub.████ che rappresenta la scala a comune censita per quote di proprietà come unità in corso di definizione. Tale scala interna oggi identificata dal sub.████ p.lla █████ era originariamente indicata nelle precedenti planimetrie ex sub.████ semplicemente come scala a comune.

Per ulteriori delucidazioni si rimanda alla documentazione catastale allegata nonché al successivo "punto 9 - lotto 3" della perizia.

Lotto 4 - magazzino al p.t.

Per quanto concerne il bene immobiliare pignorato (██████████), i dati contenuti nell'atto di pignoramento corrispondono ai dati attuali ed identificano il bene oggetto della procedura esecutiva.

Ad ogni modo si evidenzia che il sub.████ p.lla █████ resede a comune (b.c.n.c.) all'u.i.u. p.lla █████ sub.████, costituito con den. variazioni docfa del 30-09-2010 poi 06-10-2010 e 07-10-2010, non risulta citato nell'atto di pignoramento.

Per ulteriori delucidazioni si rimanda alla documentazione catastale allegata nonché al successivo "punto 9 - lotto 4" della perizia.

punto 9

Accertamenti sull'accatastamento dei beni pignorati e sulla conformità delle planimetrie:

Lotto 1 - n.2 capannoni con annesso resede

Dal sopralluogo effettuato si rileva che le planimetrie catastali degli immobili risultano sostanzialmente conformi allo stato di fatto legittimato dai titoli edilizi, si precisa comunque che rispetto alla planimetria del capannone grande (██████████), dallo stato dei luoghi si riscontra la chiusura/tamponatura verticale con pannelli di una piccola porzione di capannone adiacente al locale deposito (vedi descrizione al successivo "punto 11 - lotto 1" della perizia). Tale modesta incongruenza non preclude la commerciabilità dell'immobile poiché non risulta rilevante ai fini della rendita catastale del manufatto (rif. Circolare n° 2/2010 del 09-07-2010 emanata dall'Agenzia del Territorio e successivi studi del Notariato).

Per quanto sopra, salvo diversa disposizione dell'Ill.mo G.E., non si è ritenuto necessario procedere all'aggiornamento di planimetria catastale dell'immobile oggetto di pignoramento.

Accertata la storia catastale del compendio, il sottoscritto perito nominato, in ottemperanza alle disposizioni dell'Ill.mo G.E., ha provveduto alle seguenti correzioni presso l'A.d.E. - Ufficio del Territorio di Arezzo:

- istanza di correzione prot. n. █████ del 16-03-2018 per inserimento in atti meccanizzati del sub.████ p.lla █████ in █████, quale bene a comune non censibile (b.c.n.c.), resede comune ai sub.████ p.lla █████, come da accatastamento ed elaborato planimetrico depositato all'U.T.E. nell'anno 1986. Tale bene comune non censibile (b.c.n.c.) Sub.████ non risulta citato nell'atto di pignoramento presumibilmente proprio perché, oltre ad essere privo di intestati catastali, non risultava dagli atti meccanizzati del catasto ma solo nell'elaborato planimetrico; la situazione pare comunque ineccepibile dal punto di vista tecnico, salvo valutazioni giuridiche dell'Ill.mo G.E. ai fini della procedura esecutiva.

- istanza di correzione prot. n. █████ del 04-05-2018 per inserimento in atti meccanizzati delle

risultanze del tipo frazionamento n. [REDACTED]/1980 quindi della superficie nominale del terreno p.lla [REDACTED], ove insistono i capannoni, oggi censita all'urbano, che risulta corretta in mq. 2725 anziché mq. 1895 (vedi visura storica e cit. atto provenienza). I fabbricati che insistono sulla p.lla [REDACTED] risultano rappresentati nella mappa catastale solo simbolicamente in assenza di Tipo Mappale necessario per l'inserimento in cartografia (simbologia # sull'estratto di mappa catastale 1:2000).

Lotto 2 - opificio artigianale (ex fornace di calce)

Dal sopralluogo effettuato si è appurato che le planimetrie catastali dell'immobili risultano sostanzialmente conformi allo stato di fatto salvo rilevare una imperfetta rappresentazione grafica della capanna più bassa al piano terra ovvero al I° livello, lato sud; tale modesta incongruenza o errore grafico materiale non preclude la commerciabilità dell'immobile poiché non risulta rilevante ai fini della rendita catastale (rif. Circolare n° 2/2010 del 09-07-2010 emanata dall'Agenzia del Territorio e successivi Studi del Notariato) che per giunta potrebbe essere notevolmente inferiore considerata la vetustà, la fatiscenza dell'edificio e le pessime condizioni.

Per quanto sopra, salvo diversa disposizione dell'Ill.mo G.E., non si è ritenuto necessario procedere all'aggiornamento della planimetria catastale dell'immobile oggetto di pignoramento.

Lotto 3 - appartamento p.1, cantina e fondo a p.t. con adiacente terreno a resede

In merito all'accatastamento degli immobili pignorati, come peraltro già precisato nella certificazione notarile ex art.567 c.p.c., si rileva che i subalterni [REDACTED] della p.lla [REDACTED] sono stati soppressi con den. variazione Docfa prot. n. [REDACTED] del 09-02-2011 e prot. n. [REDACTED] del 14-06-2011 per causale "scorporo di scala a comune" ed hanno originato gli attuali sub. [REDACTED] della p.lla [REDACTED] oltreché originato il sub. [REDACTED] che rappresenta proprio la scala a comune censita per quote di proprietà come "unità in corso di definizione". Tale scala interna oggi identificata dal sub. [REDACTED] p.lla [REDACTED] era originariamente indicata anche nelle precedenti planimetrie ex p.lla [REDACTED] sub. [REDACTED] semplicemente come scala a comune pertanto il compendio immobiliare è da ritenersi attinente alla consistenza indicata nel pignoramento.

Dal sopralluogo effettuato si rileva che le planimetrie catastali degli immobili pignorati risultano sostanzialmente conformi allo stato di fatto salvo evidenziare errata altezza H.4,00 m. anziché H.2,70 m. nella scheda planimetrica del fondo p.t. ([REDACTED]); presumibile errore grafico materiale che non preclude la commerciabilità dell'immobile poiché irrilevante ai fini della rendita catastale. Il sottotetto sovrastante all'abitazione p.1, accessibile a scopo ispezionabile mediante angusta scaletta interna in legno ([REDACTED]) attraverso la piccola porta ubicata nel soggiorno dell'app.to stesso, è accessibile anche dall'appartamento confinante data anche la presenza di una porta di collegamento con altra proprietà finitima ([REDACTED] non pignorato!); aggiungasi che date le caratteristiche e l'altezza utile inferiore ad H. 1,50 m., tale sottotetto risulta non rilevante ai fini erariali/catastali pertanto non rappresentato nella scheda planimetrica scala 1:200 dell'u.i.u. ([REDACTED]) così come non appare rappresentato nemmeno nell'elaborato planimetrico scala 1:500 dell'edificio stesso.

La particella [REDACTED] (pignorata solo per metà quota) 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 p.lla [REDACTED] risulta come tale, quindi senza la simbolica campitura interna dei fabbricati, fin dall'epoca dell'impianto cartografico N.C.T. (vedi in allegato documentazione catastale, mappa storica d'impianto catastale).

Per quanto sopra, salvo diversa disposizione dell'Ill.mo G.E., non si è ritenuto necessario procedere ad aggiornamenti catastali degli immobili oggetto di pignoramento.

Lotto 4 - magazzino al p.t.

Dal sopralluogo effettuato si rileva che la planimetria catastale dell'immobile risulta non

conformemente rappresentata negli spazi interni (ma conforme all'ultimo titolo edilizio) poiché non riporta le modifiche interne allo stato dei luoghi apportate senza le necessarie autorizzazioni (vedi descrizione al successivo "punto 11 - lotto 4" della perizia); 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 (rif. Circolare n° 2/2010 emanata dall'Agenzia del Territorio e successivi Studi del Notariato) peraltro oggi in mediocre stato.

Nel pignoramento non risulta indicato il proporzionale diritto al resede a comune (b.c.n.c.) identificato dal sub. ■ p.lla ■ che di fatto risulterebbe a comune del solo magazzino sub. ■ p.lla ■ quindi in realtà formalmente accatastato in modo anomalo (bene comune ad una sola unità immobiliare!). Il sub. ■ della p.lla ■ (b.c.n.c.) risulta costituito con presentazione di denunce variazioni Docfa prot. n. ■ del 30-09-2010 (costituite aree urbane sub. ■ oggi soppressi) poi prot. n. ■ del 06-10-2010 (soppressi sub. ■ e costituiti nuovi sub. ■ b.c.n.c. a resede oggi anch'essi soppressi) e prot. n. ■ del 07-10-2010 (soppressi sub. ■ e costituiti nuovi sub. ■ b.c.n.c. a resede attuali).

Sul lotto a resede p.lla ■ insiste un modesto box-prefabbricato appoggiato al suolo, non accatastato, privo di regolare autorizzazione edilizia perciò abusivo, ormai in disuso (da smontare), che presumibilmente era utilizzato a supporto dell'attività commerciale esercitata nel magazzino.

Per quanto sopra, salvo diversa disposizione dell'Ill.mo G.E., non si è ritenuto necessario procedere all'aggiornamento della planimetria catastale dell'immobile oggetto di pignoramento.

punto 10

Indicazioni relative alla utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale per gli immobili pignorati per ciascun lotto costituito.

Lotto 1 - n.2 capannoni con annesso resede

Da informazioni reperite presso il Servizio Urbanistica del Comune di Arezzo (AR) l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente ove ricade il compendio immobiliare oggetto di pignoramento (foglio ■ particella ■) è la seguente, *Regolamento Urbanistico*:

sistema ambientale - sottosistema V4 corridoi e connessioni fluviali

zona territoriale omogenea - "E" zone destinate ad usi agricoli

tipi e varianti al paesaggio - alluvioni antiche e recenti - b: fondovalle largo

tutele - M tutela paesistica dei centri antichi e degli aggregati

aree esterne al centro abitato (come definito al comma 2 lettera b) dell'art. 55 della L.R. 01/05)

Dalla cartografia del piano strutturale del Comune di Arezzo (AR) l'area ricade parzialmente in ambito fluviale "ambito B" (ex D.C.R. Toscana 12/2000), area potenzialmente inondabile in prossimità di corso d'acqua, posta a quote altimetriche inferiori rispetto alla quota di 2 m. sopra il piede esterno dell'argine o dal ciglio di sponda.

Dalla cartografia del piano strutturale del Comune di Arezzo (AR) l'area ricade interamente in zona "G.3 pericolosità geomorfologica elevata", in zona "I.1 pericolosità idraulica bassa" ed in zona "S.1 pericolosità sismica locale bassa".

Ai sensi dell'art.18 L.47/1985 ed art.30 D.P.R. 380/2001 s.m.i. si evidenzia che il resede urbano pertinente l'edificio (■) risulta di superficie inferiore ai 5000 mq. pertanto non necessita l'acquisizione del "Certificato di Destinazione Urbanistica" ai fini della procedura esecutiva.

Lotto 2 - opificio artigianale (ex fornace di calce)

Da informazioni reperite presso il Servizio Urbanistica del Comune di Arezzo (AR) l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente ove ricade il compendio immobiliare oggetto di pignoramento (foglio ■ particella ■) è la seguente, *Regolamento Urbanistico*:

sistema ambientale - sottosistema V4 corridoi e connessioni fluviali

*zona territoriale omogenea - "B" zone totalmente o parzialmente edificate diverse dalle zone A
tipi e varianti al paesaggio - alluvioni antiche e recenti - b: fondovalle largo
tutele - M tutela paesistica dei centri antichi e degli aggregati
aree esterne al centro abitato (come definito al comma 2 lettera b) dell'art. 55 della L.R. 01/05)*

Dalla cartografia del piano strutturale del Comune di Arezzo (AR) l'area ricade prevalentemente in zona "G.3 pericolosità geomorfologica elevata" e 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".

Ai sensi dell'art.18 L.47/1985 ed art.30 D.P.R. 380/2001 s.m.i. si evidenzia che il resede urbano pertinente l'edificio () risulta di superficie inferiore ai 5000 mq. pertanto non necessita l'acquisizione del "Certificato di Destinazione Urbanistica" ai fini della procedura esecutiva.

Lotto 3 - appartamento p.1, cantina e fondo a p.t. con adiacente terreno a resede

Da informazioni reperite presso il Servizio Urbanistica del Comune di Arezzo (AR) l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente ove ricade il compendio immobiliare oggetto di pignoramento (foglio particelle) è la seguente, *Regolamento Urbanistico*:

*sistema ambientale - sottosistema V4 corridoi e connessioni fluviali
zona territoriale omogenea - "B" zone totalmente o parzialmente edificate diverse dalle zone A
tipi e varianti al paesaggio - alluvioni antiche e recenti - b: fondovalle largo
tutele - M tutela paesistica dei centri antichi e degli aggregati
aree esterne al centro abitato (come definito al comma 2 lettera b) dell'art. 55 della L.R. 01/05)*

Dalla cartografia del piano strutturale del Comune di Arezzo (AR) 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".

Ai sensi dell'art.18 L.47/1985 ed art.30 D.P.R. 380/2001 s.m.i. si evidenzia che il terreno a resede adiacente l'edificio () risulta di superficie inferiore ai 5000 mq. ma è censito autonomamente al C.Terreni pertanto, ai fini della procedura esecutiva, si è provveduto all'acquisizione del "Certificato di Destinazione Urbanistica" presso il Comune di Arezzo del C.D.U. n° rilasciato in data 21-05-2018 (vedi allegata documentazione urbanistica).

Lotto 4 - magazzino al p.t.

Da informazioni reperite presso il Servizio Urbanistica del Comune di Arezzo (AR) l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente ove ricade il compendio immobiliare oggetto di pignoramento (foglio particella) è la seguente, *Regolamento Urbanistico*:

*sistema ambientale - sottosistema V4 corridoi e connessioni fluviali
zona territoriale omogenea - "B" zone totalmente o parzialmente edificate diverse dalle zone A
tipi e varianti al paesaggio - alluvioni antiche e recenti - b: fondovalle largo
tutele - M tutela paesistica dei centri antichi e degli aggregati
aree esterne al centro abitato (come definito al comma 2 lettera b) dell'art. 55 della L.R. 01/05)*

Dalla cartografia del piano strutturale del Comune di Arezzo (AR) 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".

Ai sensi dell'art.18 L.47/1985 ed art.30 D.P.R. 380/2001 s.m.i. si evidenzia che il resede urbano pertinente l'edificio () risulta di superficie inferiore ai 5000 mq. pertanto non necessita acquisizione del "Certificato di Destinazione Urbanistica" ai fini della procedura esecutiva.

punto 11

Indicazioni relative alla conformità ed alla situazione edilizia-urbanistica degli immobili pignorati.

Lotto 1 - n.2 capannoni con annesso resede

I fabbricati questione risultano interessati dai seguenti titoli urbanistico-edilizi reperiti presso il Comune di Arezzo (AR) Archivio Edilizia:

- Concessione sanatoria edilizia n° [REDACTED] del 16-11-1998 con rif. alla Pratica Edilizia n° [REDACTED] condono edilizio L.47/85 (capannone più piccolo, ad uso magazzino artigianale, in ferro con copertura a volta in onduline e tamponatura verticale in lamiera, epoca abuso anno 1983) e Concessione sanatoria edilizia n° [REDACTED] del 16-11-1998 con rif. alla Pratica Edilizia n° [REDACTED] condono edilizio L.47/85 (capannone più grande, ad uso artigianale e commerciale, in ferro con copertura a volta in onduline, epoca abuso anno 1982).
- Comunicazione di inizio lavori per attività edilizia libera (art.80 L.R. n.01/2005) di cui alla Pratica Edilizia n° [REDACTED] del 28-06-2013, per opere di straordinaria manutenzione inerenti tamponatura esterna a pannelli e controsoffittatura di una porzione del capannone più grande.

Durante il sopralluogo 20-03-2018 è stata riscontrata difformità tra lo stato di fatto reale dei luoghi e quanto riportato negli ultimi elaborati grafici dei progetti depositati che fanno venir meno la totale conformità edilizia del capannone più grande ([REDACTED]); difatti la porzione in sinistra (circa 30 mq.) guardando il fronte del fabbricato risulta tamponata con pannelli prefabbricati. Tale chiusura delle pareti, alla stregua dell'adiacente porzione di capannone già regolarmente tamponata nel 2013 (c.i.l.a. n° [REDACTED] citata), non pregiudica la commerciabilità dell'immobile stante la possibilità di regolarizzare tale incongruenza mediante istanza di sanatoria in osservanza alle disposizioni del D.P.R. 380/2008 nonché dell'art.136 c.6 della L.R.T. n°65/2014 s.m.i.; per la regolarizzazione edilizia si prevedono ad oggi sanzioni e spese tecniche stimabili in complessivi € 3.000,00 (diconsi Euro tremila/00).

Si evidenzia inoltre l'assenza dei certificati di agibilità degli immobili pignorati in quanto non risultano mai depositate e/o rilasciate. La mancanza della dichiarazione di abitabilità/agibilità non preclude la commerciabilità dell'immobile sebbene tale carenza sia evidente e perciò il sottoscritto ne rende notizia poiché, per un consolidato indirizzo giurisprudenziale, comporta un difetto di qualità del bene.

Sul lotto p.lla [REDACTED] insiste altresì un box-container, semplicemente appoggiato al suolo (bene mobile da rimuovere), utilizzato a supporto dell'attività all'ingrosso cui l'area è destinata attualmente.

Lotto 2 - opificio artigianale (ex fornace di calce)

Insiadamento artigianale la cui costruzione originaria risale all'epoca antecedente al 01-09-1967 poi successivamente oggetto di interventi edilizi d'ampliamento e di completamento in virtù dei seguenti titoli urbanistico-edilizi reperibili presso il Comune di Arezzo (AR) Archivio Edilizia:

- Licenza edilizia n° [REDACTED] del 05-07-1967 per la costruzione di capannone ad uso industriale.
- Licenza edilizia n° [REDACTED] del 20-04-1976 per la sopraelevazione di capanna adibita a fabbrica di calce bianca.
- Pratiche di Condono edilizio n° [REDACTED], n° [REDACTED], n° [REDACTED], n° [REDACTED] di cui all'istanza depositata presso il Comune di Arezzo in data 28-03-1986 con prot. n° [REDACTED] ai sensi della Legge n. 47/85 inerenti la sanatoria delle difformità riscontrate rispetto alle suddette Licenze n. [REDACTED] e n. [REDACTED]; tali istanze risultano giacenti in archivio comunale ma ancora non completamente definite.
- Comunicazione di inizio lavori per attività edilizia libera di cui alla Pratica Edilizia n° [REDACTED] del 01-08-2016, per opere di straordinaria manutenzione (rimozione onduline eternit).

Durante i sopralluoghi 20-03-2018 e 13-06-2018 sull'immobile (p.lla [REDACTED]), attualmente in pessime condizioni di manutenzione e di sicurezza, non sono state visivamente riscontrate difformità tra lo stato di fatto reale dei luoghi e quanto riportato negli ultimi elaborati grafici dei progetti depositati. Ad ogni modo occorre definizione delle istanze di condono L.47/85 ai fini della completa

regolarizzazione edilizia (oblazione interamente versata come risulta agli atti d'archivio condoni ed oneri concessori già pagati come richiesti) per i quali si presumono ad oggi spese tecniche stimabili in €. 2.500,00 (diconsi Euro duemilacinquecento/00).

Non risulta altresì reperibile l'autorizzazione di abitabilità/agibilità dell'immobile pignorato. La mancanza della dichiarazione di agibilità non preclude la commerciabilità dell'immobile sebbene tale carenza sia evidente e perciò il sottoscritto ne rende notizia poiché, per un consolidato indirizzo giurisprudenziale, comporta un difetto di qualità del bene. E' difatti appurato che l'agibilità può essere dichiarata/asseverata da un tecnico abilitato, previa verifiche di settore (artt.149-150 della L.R.T. n° 65/2014 ed art. 24 D.P.R. n° 380/2001) e collaudo strutturale (competente Ufficio Regionale del Genio Civile); agibilità che però ad oggi non è possibile ottenere date le oggettive carenze delle condizioni strutturali, impiantistiche e di sicurezza in cui versa l'opificio stesso.

Lotto 3 - appartamento p.1, cantina e fondo a p.t. con adiacente terreno a resede

Il fabbricato di civile abitazione risulta costruito in epoca antecedente al 01-09-1967 poi successivamente è stato oggetto di vari interventi edilizi in virtù dei seguenti titoli legittimanti reperiti presso il Comune di Arezzo (AR) Archivio Edilizia:

- Comunicazioni di opere interne nell'appartamento p.1 ai sensi dell'art.26 Legge n.47/85 di cui alla Pratica Edilizia n° [REDACTED] del 25-09-1992 (prot. n. [REDACTED]) e successiva variante di cui alla Pratica Edilizia n° [REDACTED] del 29-06-1993 (prot. n. [REDACTED]).
- Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) ai sensi degli artt.4-9 L.R.T. n.52/99 di cui alla Pratica Edilizia n° [REDACTED] del 10-11-2000 (prot. [REDACTED]) e successiva variante finale alla d.i.a. contestuale all'ultimazione lavori ai sensi dell'art.39 L.R.T. n.52/99 di cui alla Pratica Edilizia n° [REDACTED] del 17-04-2002 (prot. n. [REDACTED]), il tutto relativamente alla ristrutturazione di porzione fabbricato.

Durante i sopralluoghi 11-04-2018 e 02-05-2018 e 16-09-2018 sull'appartamento a p.1 è stata riscontrata piccola difformità tra lo stato di fatto reale dei luoghi e quanto riportato negli ultimi elaborati grafici dei progetti depositati in quanto non è rappresentata nella zona soggiorno una piccola porta che immette sulla scaletta di accesso al sottotetto (non rappresentato nei disegni). Tale incongruenza determina la parziale difformità edilizia dell'immobile che comunque non pregiudica la commerciabilità stante la possibilità di regolarizzare tali incongruenze mediante istanza di sanatoria in osservanza alle disposizioni del D.P.R. 380/2008 nonché dell'art.136 c.6 della L.R.T. n°65/2014 s.m.i.. Per la regolarizzazione edilizia si prevedono ad oggi sanzioni e spese tecniche stimabili in complessivi €. 2.000,00 (diconsi Euro duemila/00).

Non risulta altresì reperibile l'autorizzazione di abitabilità/agibilità dell'immobile pignorato, presumibilmente mai rilasciata (ante 1967). La mancanza della dichiarazione di agibilità/abitabilità non preclude la commerciabilità dell'immobile sebbene tale carenza sia evidente e perciò il sottoscritto ne rende notizia poiché, per un consolidato indirizzo giurisprudenziale, comporta un difetto di qualità del bene.

Lotto 4 - magazzino al p.t.

L'edificio civile, che comprende detta unità immobiliare in questione, risulta costruito in epoca antecedente al 01-09-1967, poi successivamente è stato oggetto di vari interventi edilizi in virtù dei titoli legittimanti reperiti presso il Comune di Arezzo (AR) Archivio Edilizia:

- Licenza Edilizia n° [REDACTED] del 24-05-1962 per la costruzione di un fabbricato civile abitazione.
- Autorizzazione di Abitabilità di case di nuova costruzione n° [REDACTED] U.T. Reg. sp. rilasciata in data 31-12-1962 (rif. Pratica Edilizia n° [REDACTED]) per il fabbricato ad uso civile abitazione edificato con Lic. n° [REDACTED].
- Concessione edilizia n° [REDACTED] del 20-10-1977 (Pratica edilizia n° [REDACTED]) per ampliamento di fabbricato civile abitazione e successiva variante di cui alla Concessione n° [REDACTED] del 18-03-1978 (Pratica edilizia n° [REDACTED]).

- Comunicazione opere interne nel magazzino p.t. ai sensi dell'art.48 Legge n.47/85 (mini-condono) di cui alla Pratica Edilizia n° [REDACTED] del 29-03-1986 (prot. n. [REDACTED]).

Durante il sopralluogo 13-06-2018 sul magazzino p.t. oggetto di pignoramento, sono state riscontrate piccole difformità interne (diversa disposizione spazi interni zona uffici e piccolo bagno ricavato su porzione del locale deposito) tra lo stato di fatto reale dei luoghi e quanto riportato negli ultimi elaborati grafici dei progetti depositati che fanno venir meno la conformità edilizia dell'unità negoziale. Tali incongruenze non pregiudicano la commerciabilità dell'immobile stante la possibilità di regolarizzare tali difformità mediante istanza di sanatoria in osservanza alle disposizioni del D.P.R. 380/2008 nonché degli artt.206-209 art.136 c.6 della L.R.T. n°65/2014 s.m.i.. Per la regolarizzazione edilizia (sanatoria tramezzi interni, errori grafici, ecc.) si prevedono ad oggi sanzioni e spese tecniche stimabili in complessivi € 3.000,00 (diconsi Euro tremila/00).

Si evidenzia che il fabbricato civile è dotato dell'autorizzazione di abitabilità a far data 31-12-1962 (ex fabbricato di nuova costruzione) così come sopra meglio riportato.

Sul lotto a resede p.lla [REDACTED] insiste altresì un modesto box-prefabbricato, opera provvisoria priva di regolare autorizzazione ed appoggiata al suolo (manufatto da smontare), utilizzato a supporto dell'attività di magazzino all'ingrosso cui l'area era destinata tempo fa.

punto 12

Annotazioni relative al possesso dei beni immobili pignorati.

Lotto 1 - n.2 capannoni con annesso resede

In merito allo stato di possesso dei beni, secondo quanto appurato nel sopralluogo del 20-03-2018 di cui al verbale i.v.g., gli immobili (p.lla [REDACTED]) risultano occupati dal debitore esecutato (Sig. [REDACTED]) ove esercita attività di commercio materiali edili.

Dalle informazioni reperite non risultano opponibili alla procedure contratti di locazione poiché non riscontrati in essere presso l'Ufficio del Registro - A.d.E..

Lotto 2 - opificio artigianale (ex fornace di calce)

In merito allo stato di possesso dei beni, secondo quanto appurato nei sopralluoghi del 20-03-2018 e 13-06-2018 di cui al verbale i.v.g., l'immobile risulta occupato dal debitore esecutato (sig. [REDACTED]) ove esercita attività di commercio materiali edili, ad ogni modo l'opificio evidenzia oggettive carenze strutturali, impiantistiche e di sicurezza che ne limitano l'utilizzo per alcune porzioni o addirittura impediscono l'utilizzo nella maggior parte della superficie.

Effettuate ricerche in data 21-03-2018 presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio del Registro di Arezzo risulta un contratto di locazione ad uso commerciale in capo all'esecutato ([REDACTED]) in favore del conduttore [REDACTED] relativamente alla porzione al p.2 del compendio immobiliare pignorato (p.lla [REDACTED]), stipulato il 20-05-2013, atto privato registrato ad Arezzo in data 07-06-2013 al n. [REDACTED] vol. [REDACTED] serie [REDACTED] con scadenza "6+6" al 19-05-2019 (valore locazione dichiarato € 6.000,00 annui). All'A.d.E. il contratto risulta in corso di validità ad ogni modo la porzione immobiliare non è risultata occupata dal locatario ([REDACTED]) bensì dal debitore esecutato (sig. [REDACTED]).

Il piccolo locale posto alla sommità dell'opificio (capanna ex fornace in disuso, porzione del 4° livello) con accesso dal piazzale superiore è temporaneamente occupata da un residente nelle vicinanze che non risulta in possesso di alcun contratto di locazione (tant'è che non ha ostacolato l'accesso durante il sopralluogo).

Lotto 3 - appartamento p.1, cantina e fondo a p.t. con adiacente terreno a resede

In merito allo stato di possesso dei beni, secondo quanto appurato nel sopralluogo del 11-04-2018 e 02-05-2018 di cui al verbale i.v.g. e 12-09-2018, gli immobili (p.lla [REDACTED]) risultano occupati dal debitore esecutato (sig. [REDACTED]); l'appartamento a p.1 è utilizzato quindi occupato dal figlio (sig. [REDACTED]) del debitore esecutato senza però vantare alcun titolo di locazione o comodato e nemmeno di residenza come dichiarato e come risulta dal certificato d'anagrafe (vedi allegati).

Il terreno a resede (p.lla ■) è in comproprietà pertanto come tale posseduto anche dal medesimo debitore esecutato.

Dalle informazioni reperite non risultano opponibili alla procedure contratti di locazione poiché non riscontrati in essere presso l'Ufficio del Registro - A.d.E..

Lotto 4 - magazzino al p.t.

In merito allo stato di possesso del bene, secondo quanto appurato nel sopralluogo del 13-06-2018 di cui al verbale i.v.g., l'immobile risulta occupato da terzi poiché nella disponibilità della comproprietaria non esecutata (sig.ra ■).

Effettuate ricerche in data 21-03-2018 presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio del Registro di Arezzo risulta un contratto di locazione ad uso commerciale in capo all'esecutato (■) in favore del conduttore ■ relativamente al fondo p.t. del compendio immobiliare pignorato (p.lla ■), stipulato il 20-05-2013, atto privato registrato ad Arezzo in data 07-06-2013 al n. ■ vol. ■ con scadenza "6+6" al 19-05-2019 (valore locazione dichiarato €. 6.000,00 annui). All'A.d.E. il contratto risulta in corso di validità ad ogni modo la porzione immobiliare non è risultata occupata dal locatario (■) bensì occupato da terzi poiché nella disponibilità della comproprietaria non esecutata (sig.ra ■) che per voce del tecnico incaricato a presenziare alle operazioni peritali 13-06-2018 fa notare che detto contratto di locazione gravante sul magazzino è stato poi disdetto come dichiarato espressamente nel verbale i.v.g. redatto (non reperibile copia dell'avvenuta disdetta).

punto 13

Dagli atti dello stato civile si evince che l'esecutato risulta coniugato in regime di separazione dei beni come da certificazione dell'estratto per riassunto dal registro degli atti di matrimonio rilasciato dal Comune di Arezzo il 16-03-2018 con indicate le annotazioni a margine.

punto 14

In virtù delle informazioni sopra meglio riportate, si afferma che il compendio immobiliare oggetto di esecuzione non risulta occupato né dal coniuge separato né dall'ex coniuge del debitore esecutato.

punto 15

Annotazioni relative alle caratteristiche degli impianti per gli immobili pignorati.

Lotto 1 - n.2 capannoni con annesso resede

In riferimento alle caratteristiche ed allo stato di manutenzione degli impianti si evidenzia che l'immobile è dotato di impianti tecnologici realizzati su canaletta esterna (solo impianto elettrico e telefonico) dei quali non è stata reperita la relativa certificazione di conformità risalente all'epoca della loro realizzazione (ex Legge n. 46/90 oggi D.M. 37/2008) poiché non risulta depositata agli atti di archivio comunale edilizia. Ad ogni modo, stante l'irreperibilità dei certificati di conformità, dal giudizio visivo, gli impianti tecnologici suddetti a servizio dell'immobile sono funzionanti.

Lotto 2 - opificio artigianale (ex fornace di calce)

L'immobile attualmente in pessime condizioni è inadeguato negli impianti tecnologici che non risultano funzionanti e dal giudizio visivo paiono compromessi e/o dimessi quindi disattivati.

Lotto 3 - appartamento p.1, cantina e fondo a p.t. con adiacente terreno a resede

In riferimento alle caratteristiche ed allo stato di manutenzione degli impianti si evidenzia che l'immobile residenziale al piano primo è dotato di impianti tecnologici realizzati sottotraccia (idro-termo-sanitario, elettrico e telecomunicazioni) dei quali non è stata reperita la relativa certificazione di conformità risalente all'epoca della loro realizzazione (ex Legge n. 46/90 oggi D.M. 37/2008) poiché non risulta depositata agli atti di archivio comunale edilizia.

Durante il sopralluogo nell'immobile è stata appurata la consistenza dell'impianto di riscaldamento termo-autonomo che comprende una caldaia murale a gas-metano, marca "Sylber" modello "Quadra 20 ie FF TS" di potenza termica nominale 24 kw avente marcatura "CE" secondo direttiva

europea 92/42/CEE , installata ed ubicata nella cucina a p.p., non pare censita al catasto regionale impianti in quanto non rilevata la presenza di alcuna targhetta applicata (è assente il così detto "bollino"); i documenti di tale caldaia sono stati dichiarati irreperibili dallo stesso proprietario. I corpi scaldanti sono radiatori con elementi in ghisa su tutti i locali abitabili a p.p. eccetto il termo-arredo in acciaio verniciato bianco presente nel bagno.

L'appartamento è dotato d'approvvigionamento idrico mediante allacciamento a pubblico acquedotto. Il fondo (deposito/magazzino) e la cantina a piano terra non sono dotati di impianto di riscaldamento ma solo di impianto elettrico.

Dal giudizio visivo nonché dalle informazioni in possesso, gli impianti tecnologici a servizio dell'immobile sono comunque funzionanti e non presentano particolari carenze a detta dell'occupante.

Lotto 4 - magazzino al p.t.

In riferimento alle caratteristiche ed allo stato di manutenzione degli impianti si evidenzia che l'immobile è dotato di impianti tecnologici realizzati prettamente su canaletta esterna in epoca remota (impianto elettrico) dei quali non è stato possibile reperire la relativa certificazione di conformità risalente all'epoca della loro realizzazione (ex Legge n. 46/90 oggi D.M. 37/2008) poiché non risulta depositata agli atti di archivio comunale edilizia. Ad ogni modo, l'immobile è attualmente in mediocre stato di conservazione e da tempo inutilizzato quindi gli impianti tecnologici risultano disattivati.

punto 16

Considerate le caratteristiche oggettive e tipologiche del compendio immobiliare oggetto di pignoramento, verificato lo stato dei luoghi e la natura dei beni, evitando comunque eccessive frammentazioni, si ritiene opportuno costituire **n° 4 Lotti** già citati:

Lotto 1 - n.2 capannoni con annesso resede

indirizzo: Comune di **Arezzo (AR), Loc. Ponte alla Chiassa, [REDACTED]**
dati catastali: **C.F. - sezione [REDACTED] foglio [REDACTED] p.lla [REDACTED] sub. [REDACTED] (b.c.n.c., resede)**
C.F. - sezione [REDACTED] foglio [REDACTED] p.lla [REDACTED] sub. [REDACTED] (capannone grande)
C.F. - sezione [REDACTED] foglio [REDACTED] p.lla [REDACTED] sub. [REDACTED] (capannone piccolo)

Lotto 2 - opificio artigianale (ex fornace di calce)

indirizzo: Comune di **Arezzo (AR), Loc. Ponte alla Chiassa, [REDACTED]**
dati catastali: **C.F. - sezione [REDACTED] foglio [REDACTED] p.lla [REDACTED] (opificio e resede)**

Lotto 3 - appartamento p.1, cantina e fondo a p.t. con adiacente terreno a resede

indirizzo: Comune di **Arezzo (AR), Loc. Ponte alla Chiassa n. [REDACTED]**
dati catastali: **C.F. - sezione [REDACTED] foglio [REDACTED] p.lla [REDACTED] sub. [REDACTED] (fondo p.t.)**
C.F. - sezione [REDACTED] foglio [REDACTED] p.lla [REDACTED] sub. [REDACTED] (app.to p.1 e cantina p.t.)
C.F. - sezione [REDACTED] foglio [REDACTED] p.lla [REDACTED] sub. [REDACTED] (vano scala, pro-quota 1/2)
C.F. - sezione [REDACTED] foglio [REDACTED] p.lla [REDACTED] (terreno a resede, pro-quota 1/2)

Lotto 4 - magazzino al p.t.

indirizzo: Comune di **Arezzo (AR), Loc. Ponte alla Chiassa n. [REDACTED]**
dati catastali: **C.T. - sezione [REDACTED] foglio [REDACTED] p.lla [REDACTED] sub. [REDACTED] (magazzino)**

La formazione dei lotti suddetti non ha comportato la creazione di fondi interclusi e non comporta spese necessarie alla loro separazione, gli impianti tecnologici non risultano in comune ai vari lotti.

punto 17

Il sottoscritto tecnico incaricato dal Tribunale di Arezzo, a compimento dell'attività peritale, sulla base dei dati raccolti passa adesso a determinare il valore degli immobili pignorati.

criterio di Stima.

Il criterio scelto per giungere alla valutazione dei beni oggetto della presente perizia è quello della

ricerca del più probabile valore di mercato, cioè di quel valore che ha più probabilità di realizzarsi per gli immobili nel mercato in fase di alienazione.

In altre parole, quel valore che più si avvicina al prezzo che si potrebbe ricavare vendendo.

E' necessario quindi, per individuare il valore di stima, inserire gli immobili in questione in quel gradino della scala formato da quegli immobili che con essi hanno maggiori analogie determinando così una stima sintetica per comparazione di immobili assimilabili.

La determinazione del valore di mercato avviene in definitiva sia cogliendo informazioni sui valori della zona, sia facendo indagine conoscitiva su recenti atti negoziali alla ricerca di valori veri nella zona (nel caso specifico poco distanti dagli immobili pignorati) allo scopo di individuare valori reali di "immobili comparabili" ove reperibili.

A scopo puramente conoscitivo, in quanto forniscono indicazioni di valore di larga massima, sono state consultate anche le banche dati delle quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I. rif. 2° semestre 2017 circoscritte alla microzona in questione) disponibile sul sito web "Agenzia delle Entrate - OMI" dalla quale risulta, per fabbricati:

Provincia: Arezzo Comune: Arezzo

Fascia/Zona: Suburbana, abitati di Giovi, Borgo a Giovi, Ponte alla Chiassa, fascia...

Codice zona: E9 Microzona: 999 Tipologia prevalente: abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Valori espressi per Superfici Lorde:

Abitazioni civili (stato conservativo normale): minimo 920 €/mq - massimo 1.300 €/mq

Abitaz. tipo economico (stato conservativo normale): minimo 820 €/mq - massimo 1.100 €/mq

Ville e villini (stato conservativo normale): minimo 1.300 €/mq - massimo 1.700 €/mq

Box (stato conservativo normale): minimo 710 €/mq - massimo 1.000 €/mq

Destinazione: Commerciale

Valori espressi per Superfici Lorde:

Magazzini (stato conservativo normale): minimo 620 €/mq - massimo 960 €/mq

Negozi (stato conservativo normale): minimo 940 €/mq - massimo 1.550 €/mq

Destinazione: Produttiva

Valori espressi per Superfici Lorde:

Laboratori (stato conservativo normale): minimo 435 €/mq - massimo 730 €/mq

Calcolo della Consistenza.

In virtù del criterio di stima sopra espresso, il metro quadrato è stato scelto come unità di misura per il calcolo del valore di mercato che per gli immobili sarà determinato al lordo delle murature e delle strutture perimetrali.

Per la misura della consistenza degli immobili è stato adottato il criterio relativo alla individuazione di una *superficie commerciale (o convenzionale)* vendibile.

Per determinare la *superficie convenzionale* degli immobili, il calcolo della *superficie coperta lorda* deve essere effettuato con i seguenti criteri:

- 100% superfici calpestabili;
- 100% superfici pareti divisorie interne e pareti perimetrali sino allo spessore massimo di cm.50;
- 50% superfici delle pareti perimetrali confinanti con altre unità immobiliari sino allo spessore massimo di cm.25;
- 50% delle superfici di garage pertinenziali;
- 50% dei locali accessori quali fondi/depositi autonomamente;
- 30/35 % dei locali accessori quali scantinati, cantine pertinenziali, locali di sgombero, ecc.;
- locali principali ed accessori con altezza utile inferiore a cm.150 non vengono computate;
- elementi di collegamento verticali vengono computati una sola volta nella misura pari alla propria proiezione orizzontale indipendentemente dal numero dei piani.

Per il computo delle *superfici scoperte* devono essere utilizzati i seguenti principi:

- 25% di balconi e terrazze scoperte;

- 35% di balconi e terrazze coperti e chiusi su tre lati;
- 35% di patii e porticati;
- 60% di verande;
- 10% di lastrici solari praticabili ed accessibili in proprietà ed uso esclusivo;
- 10% di giardini d'appartamento, gli spazi esterni esclusivi, fino a 25 mq. (e 2% per l'eccedenze).

I terreni agricoli e/o gli spazi a resede sono stimati sulla base della consistenza catastale quindi della superficie nominale espressa nelle visure.

ANALISI ESTIMATIVA PER CIASCUN LOTTO COSTITUITO:

- STIMA LOTTO 1 -

N° 2 CAPANNONI CON ANNESSO RESEDE

indirizzo: Comune di Arezzo (AR), Loc. Ponte alla Chiassa [REDACTED]
 dati catastali: C.F. - sezione [REDACTED] foglio [REDACTED] p.lla [REDACTED] sub. [REDACTED] (b.c.n.c., resede)
 C.F. - sezione [REDACTED] foglio [REDACTED] p.lla [REDACTED] sub. [REDACTED] (capannone grande)
 C.F. - sezione [REDACTED] foglio [REDACTED] p.lla [REDACTED] sub. [REDACTED] (capannone piccolo)

Calcolo Superficie Commerciale (convenzionale):

- capannone grande, magazzino/deposito a p.T. ([REDACTED])				
Sup. lorda	mq. 255,00	x	coeff. correttivo 100%	= mq. 255,00
- capannone piccolo, magazzino/deposito a p.T. ([REDACTED])				
Sup. lorda	mq. 132,00	x	coeff. correttivo 100%	= mq. 132,00
- spazi esterni pertinenziali, resede esclusivo ([REDACTED])				
Sup. nominale catastale ([REDACTED])	mq. 2.725 - 387	mq	sagoma edifici =	2.338 mq.
di cui	mq. 25	x	coeff. correttivo 10%	= mq. 2,50
di cui	mq. 2.313	x	coeff. correttivo 2%	= mq. 46,26

Totale Superficie Commerciale Vendibile (Scv) =				mq. 435,76

In funzione del criterio di stima sintetica comparativa sopra meglio specificato, sulla scorta delle indagini svolte nel mercato locale, viste le caratteristiche oggettive dei beni pignorati, considerato lo stato d'uso e di manutenzione, il grado di finitura, l'appetibilità e la collocazione dei beni sull'attuale mercato immobiliare della zona è stimabile un **valore di mercato (Vm) euro 180,00 per metro quadrato.**

Pertanto:

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO

- Lotto 1 -

(Scv) **435,76 mq.** x (Vm) **€/mq. 180,00** = **Valore di mercato dell'immobile € 78.436,80**

Come espressamente richiesto nel "quesito 17" formulato dall'Ill.mo G.E., dal suddetto Valore di mercato dell'immobile sono decurtati i costi per la regolarizzazione edilizia/urbanistica (indicativamente stimate al "punto 11 - lotto 1" della perizia).

- costi presunti di regolarizzazione edilizia/urbanistica (sanzioni e spese tecniche): **- € 3.000,00**
Valore di mercato decurtato dei costi suddetti: (€ 78.436,80 - € 3.000,00) => € 75.436,80

In osservanza al "quesito 17" formulato dall'Ill.mo G.E., il suddetto Valore di mercato dell'immobile è discrezionalmente ridotto di un abbattimento forfettario stimabile nell'ordine del 15% in considerazione dell'assenza di garanzia per vizi del bene alienato in sede di vendita coatta.

VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE

RIDOTTO PER L'ASSENZA DELLA GARANZIA PER VIZI PER VENDITA COATTIVA

€ 75.436,80 - 15% = € 64.121,28

Valore arrotondato ad **€ 65.000,00** (diconsi Euro sessantacinquemila/00)

- STIMA LOTTO 2 -

OPIFICIO ARTIGIANALE (EX FORNACE DI CALCE)

indirizzo: Comune di **Arezzo (AR)**, **Loc. Ponte alla Chiassa**, [REDACTED]
dati catastali: **C.F. - sezione [REDACTED] foglio [REDACTED] p.lla [REDACTED]** (opificio e resede)

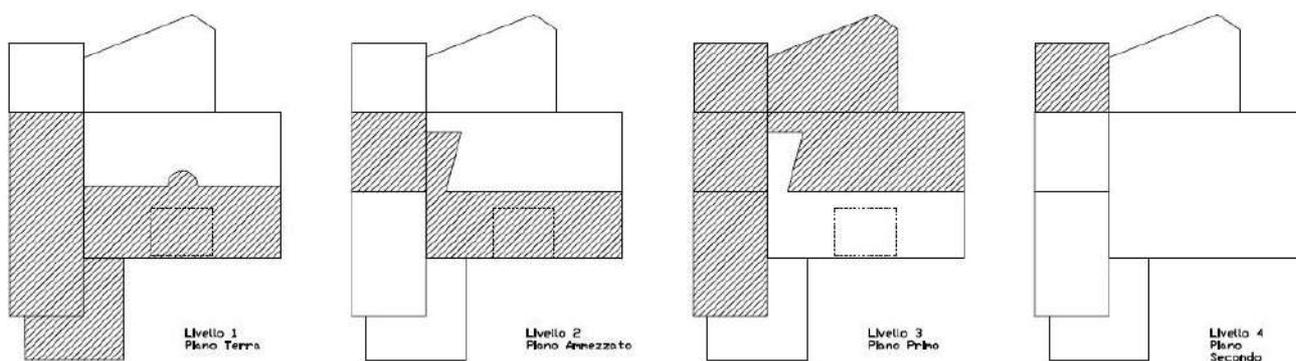
Calcolo Superficie Commerciale (convenzionale):

- opificio artigianale, Livello 1 / p.T	([REDACTED])		
Sup. lorda mq.	170,00	x coeff. correttivo 100%	= mq. 170,00
- opificio artigianale, Livello 2 / p.1	([REDACTED])		
Sup. lorda mq.	100,00	x coeff. correttivo 100%	= mq. 100,00
- opificio artigianale, Livello 3 / p.2	([REDACTED])		
Sup. lorda mq.	210,00	x coeff. correttivo 100%	= mq. 210,00
- opificio artigianale, Livello 4 / p.3	([REDACTED])		
Sup. lorda mq.	25,00	x coeff. correttivo 100%	= mq. 25,00
- spazi esterni a resede esclusivo	([REDACTED])		
Sup. nominale catastale del lotto mq.	790	<i>(non costituisce S.U.L.)</i>	

Totale Superficie Commerciale Vendibile (Scv) = mq. 505,00 circa

ovvero equivalente S.U.L. recuperabile con ipotetico intervento di progetto edilizio/urbanistico.

Schema grafico di calcolo attuale S.U.L. (simbologia //////////////) dell'immobile artigianale esistente:



Il bene in questione, come già illustrato, è fatiscente e presenta per larga parte importanti carenze strutturali, mancanza delle condizioni di salubrità e soprattutto di sicurezza, condizioni che nel complesso determinano una difficile collocazione nel mercato immobiliare. 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.

Ciò considerato, valutata l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale (R.U. vigente) della zona ove ricade il bene immobile in questione (punto 10 lotto 2), si adotta un criterio di stima basato sul recupero della volumetria ovvero della superficie utile lorda (S.U.L. 505 mq. circa) del

grande manufatto mediante ipotetico progetto di sostituzione edilizia previsto dagli artt.70-71 delle norme tecniche (N.T.A.) allegate al R.U. vigente:

N.T.A. - art. 71 - Interventi relativi al riutilizzo dei grandi manufatti.

1. Per gli immobili ad uso non residenziale aventi Sul superiore a 500 mq, anche se costituiti da corpi separati, sono ammessi gli interventi di ristrutturazione edilizia e di sostituzione edilizia con le prescrizioni di cui ai commi successivi.
2. Gli interventi di cui al presente articolo sono subordinati a piano attuativo o, nei casi previsti dagli articoli 43 e 45 della L.R. 01/05, al Piano Aziendale avente valenza di piano attuativo. Fino all'approvazione del piano attuativo non sono ammessi il cambio di destinazione d'uso, ancorché attuato senza opere, e la sostituzione edilizia. È ammesso il trasferimento volumetrico ai sensi dell'art. 32 comma 9 anche senza piano attuativo.
3. Gli interventi di ristrutturazione edilizia o di sostituzione edilizia con cambio di destinazione d'uso prevedono la riduzione del 30% della Sul esistente, limitatamente alla parte di Sul eccedente i 500 mq.
4. Il recupero ai fini residenziali è ammesso solo in presenza di un contesto di riferimento.
5. Negli interventi di cui al presente articolo, sono impiegati materiali e finiture coerenti con le peculiarità e le tipicità dell'edilizia tradizionale e consolidata e sono evitate le tipologie insediative riferibili alle lottizzazioni di tipo urbano residenziale; è posta attenzione al recupero dei materiali locali e delle soluzioni costruttive tradizionali.
6. Nell'ambito del piano attuativo è consentito il recupero delle Sul demolite e non ricostruite, da utilizzarsi per gli interventi di trasferimento volumetrico alle condizioni di cui all'art. 32, comma 9.
7. In conformità all'art.45 comma 5 della L.R. 1/05, gli interventi di cui al presente articolo, se riferiti a manufatti ad uso agricolo, sono condizionati alla verifica della disponibilità per ogni singola U.T.O.E. in relazione ai valori massimi ammissibili.

In funzione di quanto sopra, il criterio di stima sintetica adottato per il compendio in questione si basa essenzialmente sulla valutazione del terreno che tradotta nella "potenzialità edificatoria mediante recupero in sostituzione edilizia" del grande manufatto esistente si tramuta in valore attribuibile all'attuale SUL.

Sulla scorta delle indagini svolte nel mercato locale (es. valori in Arezzo per nuovi lotti edificabili artigianali/industriali compresi tra 190 e 250 €/mq di S.U.L.), considerati i costi di demolizione con importanti spese per lo smaltimento di materiali/rifiuti speciali attualmente presenti sull'immobile, valutata la scarsa appetibilità derivante dalla posizione dell'immobile, l'obiettivo problematica progettuale nel rispetto dell'ambito di rischio idraulico del torrente Chiassa ed ai ristretti spazi sulle distanze dai confini da rispettare, nonché la difficile collocazione sull'attuale mercato immobiliare della zona è pertanto stimabile un **valore di mercato (Vm) in funzione della trasformazione di Euro 200,00 per metro quadrato di S.U.L. attuale da recuperare.**

Pertanto:

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO

- Lotto 2 -

(Scv) **505,00 mq.** x (Vm) **€/mq. 200,00** = **Valore di mercato dell'immobile € 101.000,00**

Come espressamente richiesto nel "quesito 17" formulato dall'Ill.mo G.E., dal suddetto Valore di mercato dell'immobile sono decurtati i costi per la regolarizzazione edilizia/urbanistica (indicativamente stimate al "punto 11- lotto 2" della perizia).

- costi presunti di regolarizzazione edilizia/urbanistica (sanzioni e spese tecniche): **- € 2.500,00**

Valore di mercato decurtato dei costi suddetti: (€ 101.000,00 - € 2.500,00) => € 98.500,00

In osservanza al "quesito 17" formulato dall'Ill.mo G.E., il suddetto Valore di mercato dell'immobile è discrezionalmente ridotto di un abbattimento forfettario stimabile nell'ordine del 15% in considerazione dell'assenza di garanzia per vizi del bene alienato in sede di vendita coatta.

VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE

RIDOTTO PER L'ASSENZA DELLA GARANZIA PER VIZI PER VENDITA COATTIVA

€ 98.500,00 - 15% = € 83.725,00

Valore arrotondato ad **€ 84.000,00** (diconsi Euro *ottantaquattromila/00*)

Valore dell'immobile stimato relativo alla sola quota oggetto di pignoramento (propr. per 1/2):

€ 84.000,00 x quota 1/2 => € 42.000,00 (diconsi Euro *quarantaduemila/00*)

- STIMA LOTTO 3 -

APPARTAMENTO P.1, CANTINA E FONDO A P.T. CON TERRENO A RESEDE

indirizzo: Comune di **Arezzo (AR)**, **Loc. Ponte alla Chiassa n. [REDACTED]**
dati catastali: **C.F. - sezione [REDACTED] foglio [REDACTED] p.lla [REDACTED] sub. [REDACTED] (fondo p.t.)**
C.F. - sezione [REDACTED] foglio [REDACTED] p.lla [REDACTED] sub. [REDACTED] (app.to p.1 e cantina p.t.)
C.F. - sezione [REDACTED] foglio [REDACTED] p.lla [REDACTED] sub. [REDACTED] (vano scala, pro-quota 1/2)
C.T. - sezione [REDACTED] foglio [REDACTED] p.lla [REDACTED] (terreno a resede, pro-quota 1/2)

Calcolo Superficie Commerciale (convenzionale):

- edificio residenziale, fondo a p.T. ([REDACTED])					
Sup. lorda	mq. 55,00	x	coeff. correttivo 50%	=	mq. 27,50
- edificio residenziale, cantina a p.T. ([REDACTED])					
Sup. lorda	mq. 13,00	x	coeff. correttivo 30%	=	mq. 3,90
- edificio residenziale, abitazione a p.1° ([REDACTED])					
Sup. lorda	mq. 72,00	x	coeff. correttivo 100%	=	mq. 72,00
- vano scala int. a comune ([REDACTED] in comprop. 1/2)					
Sup. lorda	mq. 7,00	x	coeff. correttivo 100%	x quota 1/2 =	mq. 3,50

Totale Superficie Commerciale Vendibile (Scv) =					mq. 106,90

Superficie Commerciale terreno a resede (p.lla 51): Sup. nominale catastale **mq. 110,00**

In funzione del criterio di stima sintetica comparativa sopra meglio specificato, sulla scorta delle indagini svolte nel mercato locale, viste le caratteristiche oggettive dei beni pignorati, considerato lo stato d'uso e di manutenzione, il grado di finitura, l'appetibilità e la collocazione dei beni sull'attuale mercato immobiliare della zona è stimabile un valore di mercato (Vm) Euro 800,00 per metro quadrato per i fabbricati ed un valore di mercato (Vm) Euro 30,00 per metro quadrato per il terreno.

Pertanto:

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO

- Lotto 3 -

Fabbricato (p.lla [REDACTED] e comproprietà vano scala [REDACTED])

(Scv) **106,90 mq.** x (Vm) **€/mq. 800,00** = **Valore di mercato dell'immobile € 85.520,00**

Terreno (p.lla 51)

(Scv) **110 mq.** x (Vm) **€/mq. 30,00** = **Valore di mercato dell'immobile € 3.300,00**

totale Lotto 3: € 88.820,00

Come espressamente richiesto nel "quesito 17" formulato dall'Ill.mo G.E., dal suddetto Valore di mercato dell'immobile sono decurtati i costi per la regolarizzazione edilizia/urbanistica (indicativamente stimate al "punto 11- lotto 3" della perizia); per quanto concerne il Fabbricato (p.lla [REDACTED]):

- costi presunti di regolarizzazione edilizia/urbanistica (sanzioni e spese tecniche): **- € 2.000,00**

Valore di mercato decurtato dei costi suddetti: (€ 85.520,00 - € 2.000,00) => € 83.520,00

In osservanza al "quesito 17" formulato dall'Ill.mo G.E., il suddetto Valore di mercato dell'immobile è discrezionalmente ridotto di un abbattimento forfettario stimabile nell'ordine del 15% in considerazione dell'assenza di garanzia per vizi del bene alienato in sede di vendita coatta.

**VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE
RIDOTTO PER L'ASSENZA DELLA GARANZIA PER VIZI PER VENDITA COATTIVA**

Fabbricato (p.lla [REDACTED] e comprop. vano scala sub.9)

€. 83.520,00 - 15% = €. 70.992,00

Valore arrotondato ad **€. 71.000,00** (dicansi Euro *settantunomila/00*)

Terreno (p.lla [REDACTED])

€. 3.300,00 - 15% = €. 2.805,00

Valore arrotondato ad **€. 2.800,00** (dicansi Euro *duemilaottocento/00*)

Valore dell'immobile stimato relativo alla sola quota oggetto di pignoramento (prop. per 1/2):

€. 2.800,00 x quota 1/2 => **€. 1.400,00** (dicansi Euro *millequattrocento/00*)

Fabbricato (p.lla [REDACTED] e comprop. vano scala sub.9) + Terreno (p.lla [REDACTED] quota 1/2)

totale Lotto 3: €. 72.400,00 (dicansi Euro *settantaduemilaquattrocento/00*)

- STIMA LOTTO 4 -

MAGAZZINO AL P.T.

indirizzo: Comune di **Arezzo (AR)**, **Loc. Ponte alla Chiassa n. [REDACTED]**

dati catastali: **C.F. - sezione [REDACTED] foglio [REDACTED] p.lla [REDACTED] sub. [REDACTED] (magazzino)**

Calcolo Superficie Commerciale (convenzionale):

- magazzino/deposito a p.T. ([REDACTED])

Sup. lorda mq. 162,00 x coeff. correttivo 100% = mq. 162,00

Totale Superficie Commerciale Vendibile (Scv) = mq. 162,00

In funzione del criterio di stima sintetica comparativa sopra meglio specificato, sulla scorta delle indagini svolte nel mercato locale, viste le caratteristiche oggettive dei beni pignorati, considerato lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, le pertinenze esclusive e gli accessori a comune, il grado di finitura, l'appetibilità e la collocazione dei beni sull'attuale mercato immobiliare della zona è stimabile un **valore di mercato (Vm) Euro 450,00 per metro quadrato.**

Pertanto:

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO

- Lotto 4 -

(Scv) **162,00 mq.** x (Vm) **€/mq. 450,00** = **Valore di mercato dell'immobile €. 72.900,00**

Come espressamente richiesto nel "quesito 17" formulato dall'Ill.mo G.E., dal suddetto Valore di mercato dell'immobile sono decurtati i costi per la regolarizzazione edilizia/urbanistica (indicativamente stimate al "punto 11- lotto 4" della perizia).

- costi presunti di regolarizzazione edilizia/urbanistica (sanzioni e spese tecniche): - **€. 3.000,00**

Valore di mercato decurtato dei costi suddetti: (€. 72.900,00 - €. 3.000,00) => **€. 69.900,00**

In osservanza al "quesito 17" formulato dall'Ill.mo G.E., il suddetto Valore di mercato dell'immobile è discrezionalmente ridotto di un abbattimento forfettario stimabile nell'ordine del 15% in considerazione dell'assenza di garanzia per vizi del bene alienato in sede di vendita coatta.

VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE
RIDOTTO PER L'ASSENZA DELLA GARANZIA PER VIZI PER VENDITA COATTIVA

€. 69.900,00 - 15% = €. 59.415,00

Valore arrotondato ad **€. 60.000,00** (diconsi Euro *sessantamila/00*)

Valore dell'immobile stimato relativo alla sola quota oggetto di pignoramento (propr. per 1/2):

€. 60.000,00 x quota 1/2 => **€. 30.000,00** (diconsi Euro *trentamila/00*)

punto 18

Lotto 1 - n.2 capannoni con annesso resede

Gli immobili p.lla ■■■ non risultano pignorati pro-quota bensì per l'intera proprietà.

Lotto 2 - opificio artigianale (ex fornace di calce)

L'immobile p.lla ■■■ risulta pignorato solo pro-quota (proprietà per 1/2) ma dalle caratteristiche oggettive non risulta divisibile in natura pertanto si esprime giudizio di indivisibilità poiché, anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., una eventuale divisione del bene, oltreché essere tecnicamente molto problematica ed incongrua, ne impedirebbe il razionale utilizzo soprattutto al fine di una ipotetica trasformazione edilizia con conseguente ulteriore perdita di valore del compendio già di scarsa appetibilità date le peculiarità sopra meglio illustrate.

Procedendo alla stima dell'intero compendio per quanto concerne la valutazione della sola quota pignorata, quale mera frazione del valore stimato per l'intero immobile, si rimanda a quanto specificato nella perizia al precedente "punto 17 - lotto 2".

Lotto 3 - appartamento p.1, cantina e fondo a p.t. con adiacente terreno a resede

Gli immobili p.lla ■■■ non risultano pignorati pro-quota bensì per l'intera proprietà (salvo la scala interna sub.9 in comproprietà per la quota 1/2 con altri propr. e materialmente indivisibile).

Il terreno a resede identificato con p.lla ■■■ risulta invece pignorato solo pro-quota (proprietà per 1/2) ma dalle caratteristiche oggettive e dallo stato d'uso non risulta divisibile in natura pertanto si esprime giudizio di indivisibilità, anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., in quanto i costi necessari ad eventuali frazionamenti e realizzazione di nuovi accessi separati sarebbero addirittura superiori al valore stesso del bene stimato con conseguente perdita di valore del compendio.

Procedendo alla stima dell'intero compendio per quanto concerne la valutazione della sola quota pignorata, quale mera frazione del valore stimato per l'intero immobile, si rimanda a quanto specificato nella perizia al precedente "punto 17 - lotto 3".

Lotto 4 - magazzino al p.t.

L'immobile p.lla ■■■ risulta pignorato solo pro-quota (proprietà per 1/2) ma dalle caratteristiche oggettive non è facilmente divisibile in natura pertanto si esprime giudizio di indivisibilità poiché, anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., una eventuale divisione del bene, oltre ad essere tecnicamente difficoltosa e strutturalmente problematica, ne impedirebbe il razionale utilizzo con conseguente perdita di valore del bene pignorato. L'indivisibilità del bene è oltretutto riconducibile al rispetto della tipologia dell'immobile come originariamente edificato ed acquistato dal debitore. Una eventuale divisione dell'attuale magazzino (s.u.l. 162 mq. circa) comporterebbe costi sommariamente valutati oltre i 15.000 €. necessari per opere edili, separazione impianti tecnologici con relativi contatori utenze, spese tecniche (pratica edilizia s.c.i.a., direzione lavori con abitabilità, coordinamento sicurezza per lavori in cantiere, accatastamenti, ecc.), oneri concessori per frazionamento/aumento di u.i.u. ed oneri fiscali. Nello specifico, l'ipotesi divisionale dell'attuale unità implica una problematica strutturale non di poco conto poiché una porzione si troverebbe con la porta d'accesso al fondo molto stretta e bassa rispetto all'altra porzione di magazzino con portellone

d'ingresso preesistente molto grande ed alto perciò utilizzabile con automezzi. La questione strutturale da affrontare in fase progettuale per la trasformazione di una finestrina esistente in porta d'accesso al fondo, di dubbia fattibilità sismica e costi comunque considerevoli, assume carattere rilevante tanto più che i costi per la suddivisione non determinerebbero un incremento del valore dell'attuale compendio e nemmeno una maggior appetibilità sul mercato immobiliare della zona.

Procedendo alla stima dell'intero compendio per quanto concerne la valutazione della sola quota pignorata, quale mera frazione del valore stimato per l'intero immobile, si rimanda a quanto specificato nella perizia al precedente "punto 17 - lotto 4".

punto 19

Par quanto concerne le planimetrie degli immobili pignorati e la documentazione fotografica si rimanda alla documentazione all'uopo allegata.

- P.Q.S. -

In osservanza alle disposizioni dell'Ill.mo G.E. si riepiloga l'atto peritale con descrizione finale sintetica per ciascun lotto costituito.

Lotti:

Lotto 1 - n.2 capannoni con annesso resede

Lotto 2 - opificio artigianale (ex fornace di calce)

Lotto 3 - appartamento p.1, cantina e fondo p.t. con adiacente terreno a resede

Lotto 4 - magazzino al p.t.

riepilogo/descrizione finale sintetica:

- R I E P I L O G O -

DESCRIZIONE FINALE SINTETICA

"Lotto 2"

OPIFICIO ARTIGIANALE (EX FORNACE DI CALCE)

Comune: Arezzo **Provincia:** AR **Indirizzo:** Loc. Ponte alla Chiassa, [REDACTED]

confini:

L'individuazione dei confini del compendio immobiliare in questione è avvenuta mediante indagine catastale da cui è risultato a confine con propr. [REDACTED] su lato nord e su lato ovest, propr. [REDACTED] sul lato est e lato sud, propr. [REDACTED] sul lato sud, salvo se altri.

superfici:

- opificio artigianale, Livello 1 / p.T ([REDACTED]) Sup. lorda mq. 170,00 circa
- opificio artigianale, Livello 2 / p.1 ([REDACTED]) Sup. lorda mq. 100,00 circa
- opificio artigianale, Livello 3 / p.2 ([REDACTED]) Sup. lorda mq. 210,00 circa
- opificio artigianale, Livello 4 / p.3 ([REDACTED]) Sup. lorda mq. 25,00 circa

Totale Sup. lorda mq. 505,00 circa (S.U.L.)

- spazi esterni a resede ([REDACTED]) Sup. nominale catastale mq. 790
incluso sagoma sup. edificio

dati catastali:

C.Fabbricati - AREZZO sezione [REDACTED] foglio [REDACTED] particella [REDACTED] (opificio e resede, *pro-quota 1/2*)
zona cens. 2 categoria D/7 classe - consistenza - superficie catastale -
piano T-1-2 , Rendita €. 2.582,28

Il compendio immobiliare di cui trattasi è comprensivo di tutte le relative accessioni, adiacenze, pertinenze, servitù attive e passive, se esistono ed in quanto abbiano ragione legale di esistere, diritti di comunione e tutte le corrispondenti parti e quote condominiali determinate dalla legge e quant'altro inerente ed emergente dallo stato dei luoghi e dai titoli di provenienza, senza eccezione o riserva alcuna.

valori di stima:

Valore dell'intero compendio immobiliare: €. 101.000,00

**Valore di mercato del compendio immobiliare, decurtati costi per le
regolarizzazioni, ridotto per l'assenza di garanzia per vizi vendita coattiva,
relativo alla sola quota oggetto di pignoramento:**

€. 42.000,00

- R I E P I L O G O -

DESCRIZIONE FINALE SINTETICA

"Lotto 3"

APPARTAMENTO P.1, CANTINA E FONDO A P.T. CON TERRENO A RESEDE

Comune: Arezzo **Provincia:** AR **Indirizzo:** Loc. Ponte alla Chiassa, [REDACTED]
confini:

L'individuazione dei confini del compendio immobiliare in questione è avvenuta mediante indagine catastale da cui è risultato a confine con propr. [REDACTED] su lato nord-ovest, propr. [REDACTED] sul lato sud-ovest, propr. [REDACTED] sul lato nord-est, stradina privata di passo, salvo se altri.

superfici:

- fondo, loc. deposito a p.T.	([REDACTED])	Sup. lorda mq. 55,00 circa Sup. utile mq. 43,00 circa
- edificio civile, cantina a p.T.	([REDACTED])	Sup. lorda mq. 13,00 circa Sup. utile mq. 9,00 circa
- edificio civile, abitazione a p.1	([REDACTED])	Sup. lorda mq. 72,00 circa Sup. utile mq. 57,00 circa
- scala interna a comune p.T./1	([REDACTED])	Sup. lorda mq. 7,00 circa
- terreno a resede (semin. arbor.)	([REDACTED])	Sup. nominale catastale mq. 110

dati catastali:

C.Fabbricati - AREZZO sezione [REDACTED] foglio [REDACTED] particella [REDACTED] subalterno [REDACTED] (fondo p.t.)
zona cens. 2 categoria C/2 classe 3 consistenza 45 mq. superficie catastale totale 55 mq.
piano T , Rendita € . 67,40

C.Fabbricati - AREZZO sezione [REDACTED] foglio [REDACTED] particella [REDACTED] subalterno [REDACTED] (app.to e cantina)
zona cens. 2 categoria A/4 classe 5 consistenza 3,5 vani superficie catastale totale 78 mq.
sup. totale escluse aree scoperte 78 mq., piano T-1 , Rendita € . 207,87

C.Fabbricati - AREZZO sezione [REDACTED] foglio [REDACTED] particella [REDACTED] subalterno [REDACTED] (vano scala, pro-quota 1/2)
zona cens. 2 categoria F/4 (unità in corso di definizione) classe - consistenza -
superficie catastale - piano T-1 , Rendita € . 0,00

C.Terreni - AREZZO sezione [REDACTED] foglio [REDACTED] particella [REDACTED] (terreno a resede, pro-quota 1/2)
qualità Semin. Arbor. classe 2 superficie 110 mq. Redditi R.D. € . 0,91 ed R.A. € . 0,34

Il compendio immobiliare di cui trattasi è comprensivo di tutte le relative accessioni, adiacenze, pertinenze, servitù attive e passive, se esistono ed in quanto abbiano ragione legale di esistere, diritti di comunione e tutte le corrispondenti parti e quote condominiali determinate dalla legge e quant'altro inerente ed emergente dallo stato dei luoghi e dai titoli di provenienza, senza eccezione o riserva alcuna.

valori di stima:

Valore dell'intero compendio immobiliare: € . 88.820,00

Valore di mercato del compendio immobiliare, decurtati costi per le regolarizzazioni, ridotto per l'assenza di garanzia per vizi vendita coattiva, relativo alla sola quota oggetto di pignoramento:

€ . 72.400,00

- R I E P I L O G O -

DESCRIZIONE FINALE SINTETICA

"Lotto 4"

MAGAZZINO AL P.T.

Comune: Arezzo **Provincia:** AR **Indirizzo:** Loc. Ponte alla Chiassa, [REDACTED]
confini:

L'individuazione dei confini del compendio immobiliare in questione è avvenuta mediante indagine catastale da cui è risultato a confine con propr. [REDACTED] sul lato nord-ovest, propr. [REDACTED] sul lato nord-est, strada pubblica sul lato sud, parti a comune, salvo se altri.

superfici:

- magazzino/deposito al p.T. ([REDACTED]) Sup. lorda mq. 162,00 circa
Sup. utile mq. 145,00 circa

dati catastali:

C.Fabbricati - AREZZO sezione [REDACTED] foglio [REDACTED] particella [REDACTED] subalterno [REDACTED] (magazzino, quota 1/2)
zona cens. 2 categoria C/2 classe 4 consistenza 147 mq. superficie catastale 167 mq.
piano T. , Rendita €. 258,12

Il compendio immobiliare di cui trattasi è comprensivo di tutte le relative accessioni, adiacenze, pertinenze, servitù attive e passive, se esistono ed in quanto abbiano ragione legale di esistere, proporzionali diritti di comunione e tutte le corrispondenti parti e quote condominiali determinate dalla legge (art.1117 Cod.Civ.), proporzionali diritti spettanti su resede b.c.n.c. p.lla [REDACTED] e quant'altro inerente ed emergente dallo stato dei luoghi e dai titoli di provenienza, senza eccezione o riserva alcuna.

valori di stima:

Valore dell'intero compendio immobiliare: €. 72.900,00

**Valore di mercato del compendio immobiliare, decurtati costi per le
regolarizzazioni, ridotto per l'assenza di garanzia per vizi vendita coattiva,
relativo alla sola quota oggetto di pignoramento: €. 30.000,00**

Il sottoscritto, grato della fiducia accordata dall'Ill.mo G.E., nella certezza di avere bene espletato l'incarico affidatogli, resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Arezzo li 14-09-2018

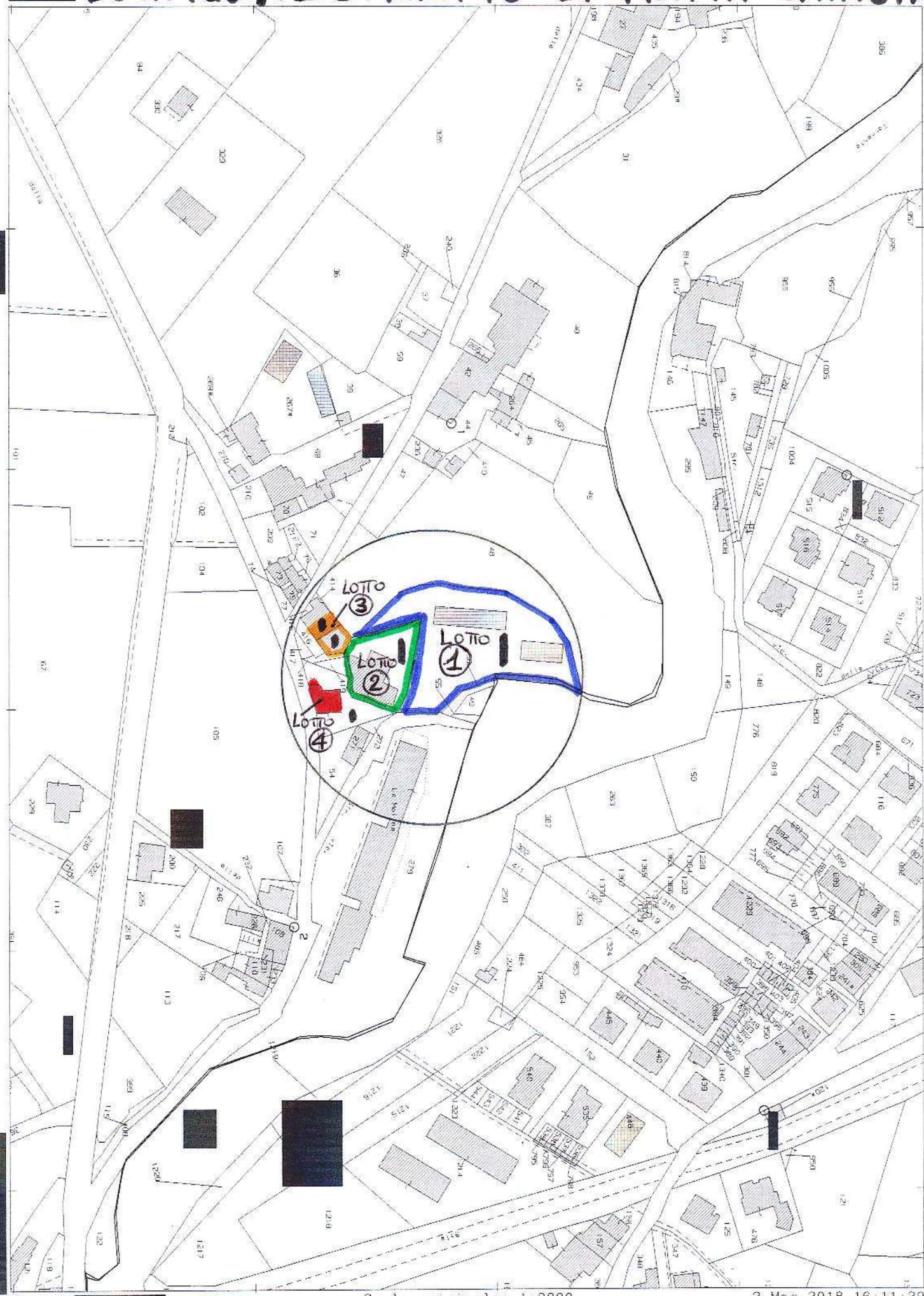
Il perito esperto nominato:
Geom. Emanuele Lucchesi Palli

DOCUMENTAZIONE ALLEGATA:

- ❖ Documentazione Catastale - estratto di mappa catastale, visure catastali attuali/storiche, planimetrie catastali ed elaborati planimetrici.
(**Allegato "A" Lotto 1-2-3-4**)
- ❖ Certificato di Destinazione Urbanistica estratto di Regolamento Urbanistico comunale e cartografia del Piano Strutturale.
(**Allegato "B"**)
- ❖ Documentazione Edilizia - titoli edilizi comunali relativi agli immobili.
(**Allegato "C" Lotto 1-2-3-4**)
- ❖ Atti di provenienza, contratti di locazione.
(**Allegato "D"**)
- ❖ Documentazione Ipotecaria - risultanze da ispezioni ipotecarie, elenco sintetico iscrizioni e trascrizioni, stampa note.
(**Allegato "E"**)
- ❖ Documentazione stato civile, estratto dell'atto di matrimonio.
(**Allegato "F"**)
- ❖ Documentazione Fotografica.
(**Allegato "G" Lotto 1-2-3-4**)
- ❖ Sintesi descrittiva (Lotti 1-2-3-4), i cui estremi saranno posti alla base della pubblicità.
(**Allegato "H" Lotto 1-2-3-4**)
- ❖ Copia "anonima" della perizia e delle planimetrie nel rispetto della normativa sulla "privacy".
(**Allegato "I"**)

LOTTI 1-2-3-4: ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE

Direzione Provinciale di Arezzo Ufficio Provinciale - Territorio - Direttore



Vis. tel. (0.90 euro)

Comune:
 Foglio:

Scala originale: 1:2000
 Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri

2-Mag-2018 16:11:20
 Prot. n. T254079/2018

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Arezzo**

Dichiarazione protocollo n. [REDACTED]
Planimetria di u.i.u. in Comune di [REDACTED]
Via [REDACTED] civ. [REDACTED]

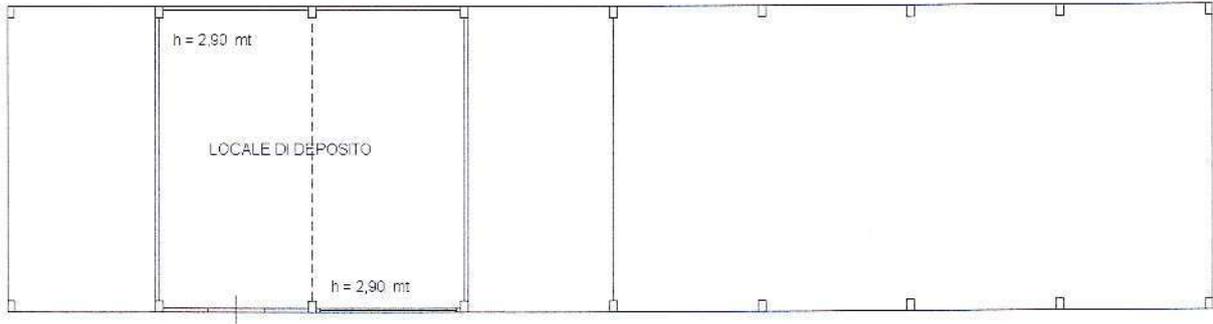
Identificativi Catastali: Sezione: [REDACTED] Foglio: [REDACTED] Particella: [REDACTED] Subalterno: [REDACTED]	Compilata da: [REDACTED] Iscritto all'albo: [REDACTED] Prov. [REDACTED] N. [REDACTED]
---	---

Scheda n. 1 Scala 1:200

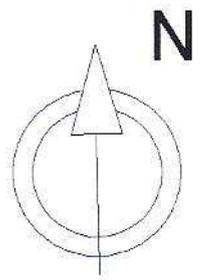
"LOTTO 1"

PIANO TERRA

PART. [REDACTED]



PART. [REDACTED]



Ultima planimetria in atti

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 19/12/2017 - Comune di [REDACTED] - Sez. Urb. [REDACTED] - Foglio: [REDACTED] - Particella: [REDACTED] - Subalterno: [REDACTED]

MODULARIO
F. foglio 497



MINISTERO DELLE FINANZE

MOD. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Lire
150

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 652)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di [REDACTED] Via [REDACTED]

Ditta [REDACTED]

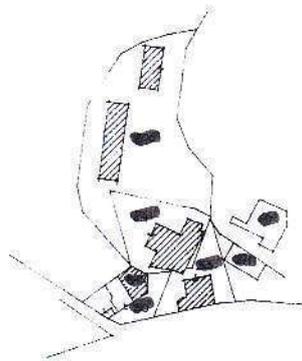
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di [REDACTED]

"LOTTO 1"

STESSA PROPRIETA'



PIANTA PIANO TERRENO



PLANIMETRIA CATASTALE 1:2000
SEZ. [REDACTED]
FOGLIO [REDACTED] PART. LA [REDACTED]

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA

PROT. N° [REDACTED]

[REDACTED]

Compilata dal [REDACTED]
(Titolo, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo del [REDACTED]

della Provincia di [REDACTED]

DATA [REDACTED]

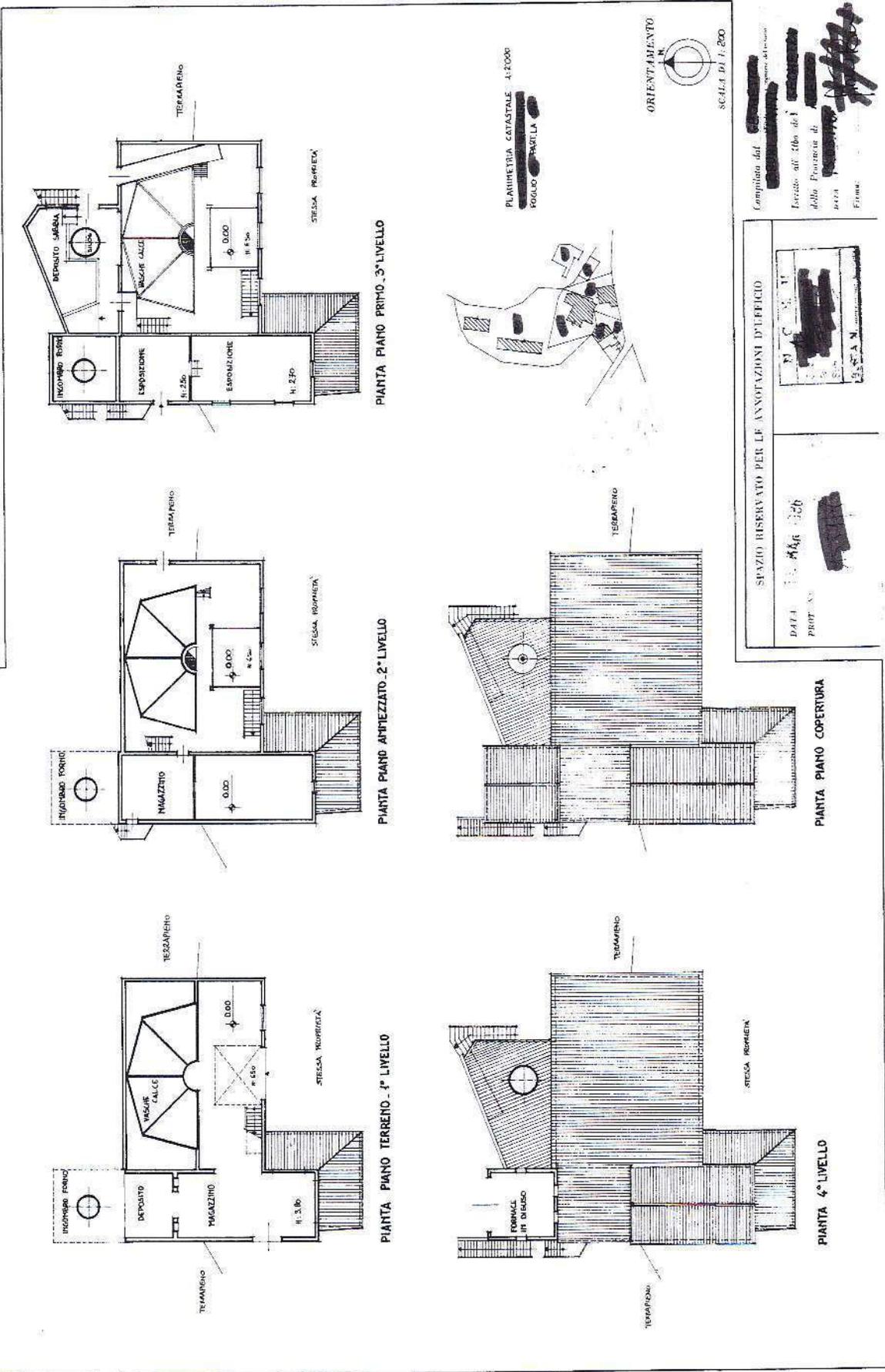
Firma: [REDACTED]

Ultima planimetria in atti

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 19/12/2017 - Comune di [REDACTED] - Foglio: [REDACTED] - Particella: [REDACTED] - Subalterno: [REDACTED]

"LOTTO 2"

MINISTERO DELLE FINANZE
 DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIAI
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO
 Planimetria dell'immobile situato nel Comune di [REDACTED]
 Ditta [REDACTED]
 Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Enziale di [REDACTED]



Completata dal [REDACTED]
 Elaborata dal [REDACTED]
 della Professione di [REDACTED]
 DATA [REDACTED]
 PROT. N. [REDACTED]

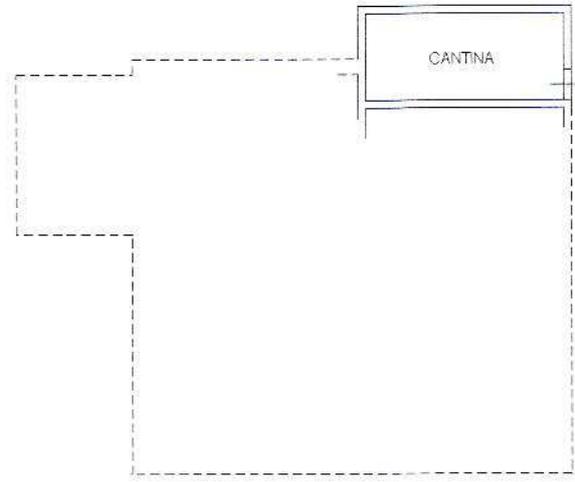
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 19/12/2017 - Comune di [REDACTED] - Foglio: [REDACTED] - Particella: [REDACTED] - Subalterno: [REDACTED]

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Arezzo**

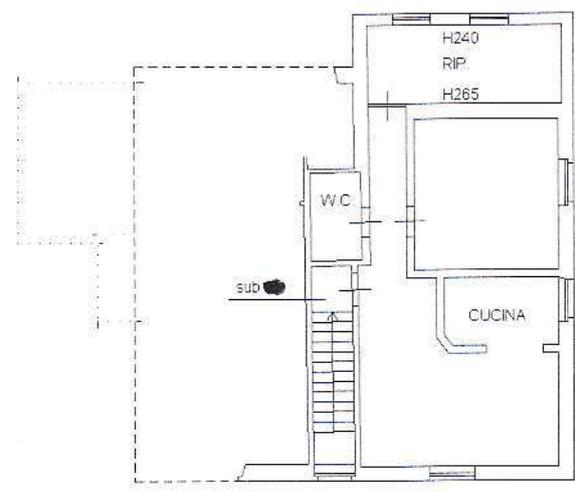
Dichiarazione protocollo n. [REDACTED]	
Planimetria di u.i.u. in Comune di [REDACTED]	
Localita' [REDACTED]	civ. [REDACTED]
Identificativi Catastali:	
Sezione: [REDACTED]	Compilata da: [REDACTED]
Foglio: [REDACTED]	Iscritto all'albo: [REDACTED]
Particella: [REDACTED]	Prov. [REDACTED]
Subalterno: [REDACTED]	N. [REDACTED]

Scheda n. 1 Scala 1:200

"LOTTO 3"



PIANO TERRA H250



PIANO PRIMO H305



Ultima planimetria in atti

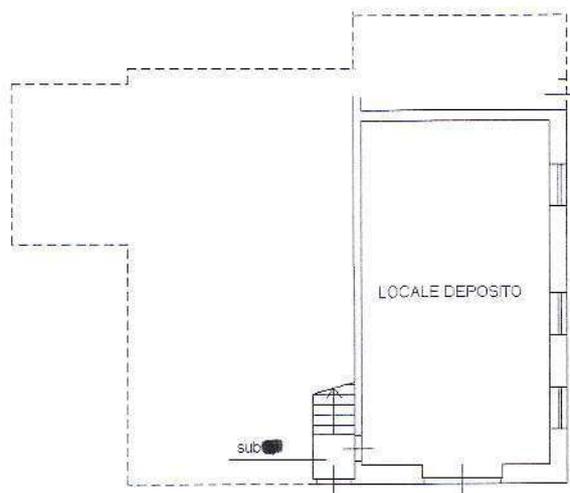
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 19/12/2017 - Comune di [REDACTED] - Sez. Urb.: [REDACTED] - Foglio: [REDACTED] - Particella: [REDACTED] - Subalterno: [REDACTED]

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Arezzo**

Dichiarazione protocollo n. [REDACTED]	
Planimetria di u.i.u. in Comune di [REDACTED]	
Localita' [REDACTED]	civ. [REDACTED]
Identificativi Catastali:	
Sezione: [REDACTED]	Compilata da: [REDACTED]
Foglio: [REDACTED]	Iscritto all'albo: [REDACTED]
Particella: [REDACTED]	Prov. [REDACTED]
Subalterno: [REDACTED]	N. [REDACTED]

Scheda n. 1 Scala 1:200

"LOTTO 3"



PIANO TERRA H400



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 19/12/2017 - Comune di [REDACTED] - Sez. Urb.: [REDACTED] - Foglio: [REDACTED] - Particella: [REDACTED] - Subalterno: [REDACTED]

Ultima planimetria in atti

MODULARIO
F. fog. rand. 497



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

MOD. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire
100

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

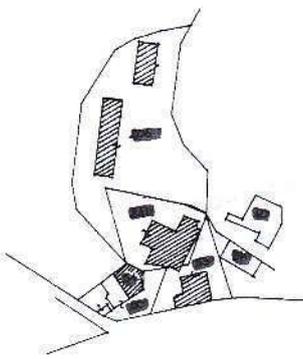
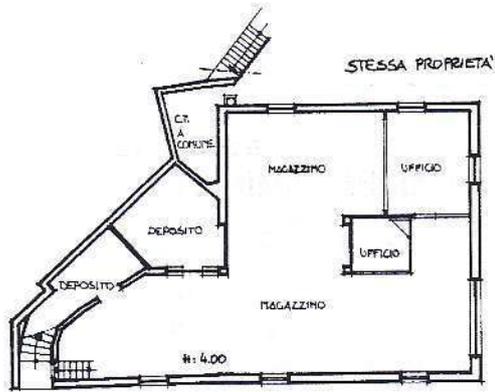
(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 652)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di [REDACTED] Via [REDACTED]

Ditta [REDACTED]

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di [REDACTED]

"LOTTO 4"



PLANIMETRIA CATASTALE 1:2000
SEZ. [REDACTED]
FOGLIO [REDACTED] PART. LA. [REDACTED]

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA 15 MAR 1986
PROT. N° [REDACTED]

N. C. E. U.	
Sez. [REDACTED]	Foglio [REDACTED]
N. [REDACTED]	[REDACTED]
Sub. [REDACTED]	[REDACTED]
M. [REDACTED]	

Compilata dal [REDACTED]
(Titolo, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo del [REDACTED]
della Provincia di [REDACTED]

DATA [REDACTED]
Firma: [REDACTED]

Ultima planimetria in atti

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 19/12/2017 - Comune di [REDACTED] - Foglio: [REDACTED] - Particella: [REDACTED] - Subalterno: [REDACTED]