

Tribunale di Arezzo – Ufficio Esecuzioni Immobiliari

**ESECUZIONE IMMOBILIARE n.100/2025 R.G.E.**

Giudice: **Dr.ssa Elisabetta Rodinò di Miglione**

Promossa da: [REDACTED]

Contro: [REDACTED]

# Relazione di Consulenza Tecnica

(VERSIONE PRIVACY)

Il Giudice dell'esecuzione Dr. Andrea TURTURRO in data 07/08/2025 ha nominato esperto stimatore per la valutazione di stima dei beni pignorati di cui alla procedura Es. Imm. n.100/2025 R.G.E.,

la sottoscritta [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED], con Studio in [REDACTED]  
[REDACTED], iscritta all'Ordine degli Architetti P.P.e C. della Prov. di Arezzo al n. [REDACTED],

affidandogli i compiti di seguito riportati.

La sottoscritta in data 23/08/2025 ha accettato l'incarico conferitogli.

## **Indice:**

<i>Compiti</i> .....	<i>pag.3</i>
Nota in riferimento alla numerazione dei compiti affidati all'esperto stimatore.....	<i>pag.8</i>
<i>Inquadramento preliminare del compendio staggito</i> .....	<i>pag.9</i>
<i>Risposta al compito n.1</i> .....	<i>pag.9</i>
<i>Risposta al compito n.2</i> .....	<i>pag.9</i>
<i>Risposta al compito n.3</i> .....	<i>pag.10</i>
<i>Risposta al compito n.4</i> .....	<i>pag.15</i>
<i>Risposta al compito n.5</i> .....	<i>pag.15</i>
<i>Risposta al compito n.6</i> .....	<i>pag.17</i>
<i>Risposta al compito n.7</i> .....	<i>pag.27</i>
<i>Risposta al compito n.8</i> .....	<i>pag.28</i>
<i>Risposta al compito n.8.(bis)</i> .....	<i>pag.28</i>
<i>Risposta al compito n.9</i> .....	<i>pag.30</i>
<i>Risposta al compito n.10</i> .....	<i>pag.30</i>
<i>Risposta al compito n.11</i> .....	<i>pag.42</i>
<i>Risposta al compito n.12</i> .....	<i>pag.42</i>
<i>Risposta al compito n.13</i> .....	<i>pag.45</i>
<i>Risposta al compito n.14</i> .....	<i>pag.45</i>
<i>Risposta al compito n.15</i> .....	<i>pag.47</i>
<i>Risposta al compito n.16</i> .....	<i>pag.48</i>
<i>Risposta al compito n.18</i> .....	<i>pag.51</i>
<i>Risposta al compito n.19</i> .....	<i>pag.52</i>
<i>Risposta al compito n.20</i> .....	<i>pag.52</i>
<i>Riepilogo – descrizione finale</i> .....	<i>pag.53</i>
<i>Elenco allegati</i> .....	<i>pag.54</i>

## **COMPITI**

1) esaminare il fascicolo informatico dell'esecuzione;

2) **verificare**, prima di ogni altra attività, **la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c.**, mediante l'esame degli atti (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice e al creditore precedente i documenti e gli atti mancanti o inidonei.

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

- la corretta ed esatta individuazione dei beni oggetto della espropriazione in relazione ai dati catastali e a quelli emergenti dai registri immobiliari;
- i dati catastali effettivamente risultanti e la corrispondenza/non corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati nell'atto di pignoramento e le eventuali regolarizzazioni occorrenti;
- le note di trascrizione e i titoli di trasferimento (in particolare l'atto di provenienza) con specifico riferimento ad eventuali servitù o altri vincoli trascritti (ad esempio, regolamento condominiale contrattuale) o ad eventuali iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento;
- se sussista o meno la **continuità delle trascrizioni nel ventennio antecedente al pignoramento**: qualora in particolare non risulti trascritto un atto (ad esempio, accettazione tacita dell'eredità, da non confondere con la denuncia di successione) necessario ai fini della continuità delle trascrizioni ai sensi e per gli effetti dell'art. 2650 commi 1 e 2 c.c., l'esperto dovrà segnalare la circostanza al creditore precedente e al giudice, il quale assegnerà al creditore precedente un termine per integrare la documentazione, o per depositare un atto introduttivo di un giudizio (con relativa nota di trascrizione) avente ad oggetto l'accertamento della titolarità del diritto di proprietà sull'immobile pignorato, acquistato *mortis causa*; **fornire** al custode la planimetria catastale dell'immobile pignorato; **integrare** la documentazione eventualmente mancante, acquisendo ove non depositate: a) planimetria catastale e planimetria allegata all'ultimo progetto approvato o alla concessione in sanatoria; b) anche se anteriore al ventennio, copia integrale del titolo di provenienza al debitore dell'immobile pignorato;

3) **descrivere l'immobile** pignorato, previo necessario accesso all'interno, ed accurata verifica toponomastica presso il comune, indicando con esattezza: il comune, la frazione o località, l'indirizzo completo di numero civico, l'interno, il piano e l'eventuale scala; caratteristiche interne ed esterne; superficie commerciale in metri quadrati; altezza interna utile; esposizione; condizioni di manutenzione; confini (nel caso di terreni e di fabbricati); dati catastali attuali; eventuali pertinenze, accessori e i millesimi di parti comuni. Qualora si tratti di più immobili pignorati, fornisca la descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto (un paragrafo per ciascuna porzione: abitazione, magazzino ecc.). Specifichi, inoltre, se il debitore sia titolare di **beni comuni non pignorati** posti a servizio dei beni pignorati, la funzione di ciascuno di essi (es. strada di accesso, rampa, vano scale, resede, corte comune ecc.); chiarisca se gli stessi abbiano un

autonomo identificativo catastale, allegando in tal caso la visura catastale, a chi sono intestati, se sono in titolarità esclusiva o in comproprietà con indicazione della quota, tenuto conto anche del titolo di provenienza;

**4) accertare** la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

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

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

indichi l'esistenza sui beni pignorati di vincoli – artistici, storici, o alberghieri – di inalienabilità o di indivisibilità;

**7) accertare l'esistenza di vincoli o oneri** di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); in particolare, indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, eventuali spese straordinarie già deliberate (anche se il relativo debito non sia ancora scaduto), eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

**8) rilevare** 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. **Verifichi** se il pignoramento ha ad oggetto immobili realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e se gli immobili pignorati siano ancora interessati dalla citata Convenzione o se questa ultima sia stata o meno sciolta, se è stato stipulato o meno un Atto Unilaterale per la concessione dei contributi pubblici necessari alla realizzazione del programma di edilizia economica e popolare; in caso di sussistenza della citata Convenzione

indichi i requisiti soggettivi e oggettivi per la circolazione del compendio come desumibili dalla convenzione conclusa tra la debitrice e il Comune e da altra documentazione eventualmente ad essa allegata (ad es. prezzo massimo di cessione; - destinazione venticinquennale dei beni in locazione a canone calmierato; - requisiti soggettivi per acquisto e/o locazione (cittadinanza italiana o ad essa equiparata per legge; residenza o attività lavorativa nel Comune di riferimento; non essere proprietari nel Comune di riferimento di altro alloggio adeguato alle esigenze del nucleo familiare; limiti di reddito familiare complessivo ex L. n. 457/1978, ovvero, in difetto dei predetti requisiti, obbligo di destinare l'alloggio a locazione per un tempo inferiore a dodici anni con diritto di prelazione in favore del locatario); (iv) chiarisca se nella stima del bene ha tenuto conto dei vincoli gravanti sul compendio a fini sociali -tra cui anche, come detto, del prezzo massimo di cessione e/o locazione oggetto di convenzione -e della loro trasmissibilità agli eventuali acquirenti, interpellando gli Uffici Comunali competenti; provvedere in ogni caso ad acquisire la Convenzione di cui sopra e l'atto d'obbligo, ove esistente;

**8.bis)** riferire 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;

**9)** indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale, acquisendo, nel caso di terreni, il certificato di destinazione urbanistica;

**10)** indicare la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico – edilizia, l'Esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli **abusi** riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto degli artt. 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n.47, e 46 comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, indicando i costi per l'eventuale ripristino nel caso in cui l'abuso non sia sanabile; dovrà altresì procedere alla verifica sull'eventuale presentazione di

istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali somme già corrisposte o da corrispondere.

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

**12) accertare** se l'immobile è libero o occupato; acquisire dal proprietario e dall'eventuale locatario i contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva (registrati in data antecedente alla trascrizione del pignoramento) indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio. **Determinare** altresì, in ogni caso, il giusto canone di locazione, anche ai fini dell'art. 2923 c.c., precisando, in particolare, se il canone pattuito fra le parti risulti inferiore di oltre un terzo rispetto al giusto prezzo della locazione medesima.

Se l'immobile è occupato da terzi, indichi il titolo in base al quale l'immobile è occupato.

**Procedere** altresì a quantificare l'indennità di occupazione (determinata in ragione della metà del giusto prezzo della locazione), allorché gli immobili siano occupati da terzi in difetto di titoli opponibili alla procedura ovvero in difetto di titolo alcuno, nonché allorquando il debitore esecutato eserciti attività imprenditoriale presso gli immobili da egli detenuti ovvero, comunque, occupi singole porzioni del compendio immobiliare pignorato diverse dall'abitazione da egli adibita a residenza principale sua e della sua famiglia (ai fini dell'individuazione dei componenti della famiglia e dell'iscrizione presso la porzione immobiliare della residenza anagrafica, varranno le risultanze del certificato di residenza e di stato di famiglia). In caso di beni di natura agricola, e comunque in genere, lo stimatore assumerà informazioni presso il debitore, il terzo occupante, i vicini o le associazioni di categoria, effettuando ricerche presso l'Ufficio del Registro con il nominativo ottenuto attraverso le informazioni assunte. **Ove** l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale (verificando se lo stesso è stato trascritto in favore del coniuge assegnatario);

**13)** allegare avendone fatto richiesta presso i competenti uffici dello stato civile, **il certificato di stato libero o l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio degli esecutati titolari degli immobili pignorati** (nel caso in cui non sia noto il Comune in cui è stato contratto il matrimonio, tale luogo sarà desunto dal certificato di matrimonio richiedibile 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; nel caso la parte esecutata sia unita civilmente, acquisisca certificato di unione civile;

**14)** precisare le **caratteristiche degli impianti** elettrico, idrico, termico, specificando la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento; predisponga la **certificazione energetica degli edifici di cui all'art.6 del D.lvo 19.08.2005 n. 192 (come modificato dall'art. 13 D.lvo 3.3.2011 n. 28)** depositandola presso l'autorità tecnico

amministrativa competente, salvo che l'immobile sia esente ex art. 9, ovvero già dotato della predetta certificazione, da acquisire se adeguata;

**15)** dire se sia possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti. Provvedere, 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..., censito..., con terreno ubicato in..., censito...; ecc.);

**16)** determinare il **valore di mercato dell'immobile**, con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima, secondo il procedimento prescritto dall'art. 568, secondo comma c.p.c., inoltre considerando: i dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene, anche mediante consultazione dei dati accessibili sul sito del Tribunale di Arezzo; specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi, per collocazione e/o tipologia; indagini di mercato con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; banche dati nazionali operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e, come opponibili alla procedura esecutiva, i soli contratti di locazione aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento.

Nella stima dell'immobile consideri lo stato di conservazione dello stesso immobile, segnalando rischi di eventuali crolli di porzioni di edificio, laddove ne dovessero ricorrere le condizioni, con indicazione dei costi per la messa in sicurezza e ripristino. Consideri come opponibili alla procedura i soli contratti di locazione, muniti di data certa anteriore alla notifica del pignoramento al debitore e, se di durata ultranovennale, trascritti in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento.

Quanto ai provvedimenti di **assegnazione della casa coniugale**, l'assegnazione dovrà essere ritenuta opponibile alla procedura solo se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento e all'eventuale iscrizione ipotecaria (in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse nuda proprietà); 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 di stima, il perito dovrà altresì procedere al calcolo della superficie dell'immobile (**previ rilievi metrici**), specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la **riduzione del valore di mercato** praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (normalmente pari al 15%), previa decurtazione dal valore

commerciale complessivo delle spese necessarie alla sanatoria degli abusi od alla demolizione degli abusi non sanabili, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;

**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;
- 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)** nel caso di pignoramento della sola nuda proprietà o del solo usufrutto determini il valore del diritto pignorato applicando i coefficienti fiscali al valore stimato dell'intero;

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

\* \* \* \* \*

## **Nota in riferimento alla numerazione dei compiti affidati all'esperto stimatore**

Nell'elenco dei compiti affidati all'esperto stimatore (rif. nomina del 07/08/2025) è stata rilevata una numerazione non consecutiva dei compiti (presenza di due volte della numerazione "P.to n.8", e assenza del n.17), con tutta probabilità dovuta dalla formattazione automatica del programma di scrittura utilizzato;

quanto rilevato non determina alcuna incidenza sui compiti affidati all'esperto stimatore, il quale ai fini di una diretta co-relazione tra compiti e risposte ha proceduto a numerare le risposte sulla base della numerazione rilevata nell'elenco dei compiti attribuendo (in risposta) l'identificativo "n.8.bis" al secondo P.to "n.8" rilevato nei compiti.

## Inquadramento preliminare del compendio staggito

Nella tabella sotto riportata vengono elencati i beni immobili pignorati desunti dalla Nota di Trascrizione del Verbale di Pignoramento (All.13):

<b>Un. Neg. Imm.n.</b>	<b>Comune, Indirizzo</b>	<b>Identificazione catastale, Categoria catastale</b>
Un. Neg.1 Imm.n.1	Arezzo (AR), Via Umbria n.40	C.F. di Arezzo, Sez. Urbana A , Fgl.106 P.IIa 1195 Sub.24 - Natura A/3, Abitazione di tipo economico
Un. Neg.1 Imm.n.2	Arezzo (AR), Via Umbria n.40	C.F. di Arezzo, Sez. Urbana A , Fgl.106 P.IIa 1195 Sub.14 - Natura C/6, stalle, scuderie, rimesse, autorimesse
Un. Neg.2 Imm.n.1	Arezzo (AR), Via Umbria n.40	C.F. di Arezzo, Sez. Urbana A , Fgl.106 P.IIa 1195 Sub.20 - Natura E, ente comune

## RISPOSTE

### 1) RISPOSTA AL COMPITO n.1

La sottoscritta ha proceduto ad esaminare il fascicolo informatico dell'esecuzione.

\* \* \* \* \*

### 2) RISPOSTA AL COMPITO n.2

All'interno del fascicolo telematico sussiste la documentazione ex art.567 costituita da CERTIFICATO NOTARILE SOSTITUTIVO redatto dal [REDACTED] Notaio in Arezzo del 31/07/2025 (All.02), ed al riguardo la sottoscritta ha verificato:

- la corretta ed esatta individuazione dei beni oggetto della espropriazione in relazione ai dati catastali e a quelli emergenti dai registri immobiliari;
- la corrispondenza degli identificativi catastali risultanti in catasto agli identificativi catastali indicati nella nota di trascrizione del pignoramento;
- la presenza dei dati delle note di trascrizione e dei titoli di trasferimento (in particolare l'atto di provenienza), e che in detto certificato non risultano riportate iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento;
- la sussistenza della continuità delle trascrizioni nel ventennio antecedente al pignoramento.

La sottoscritta ha fornito al custode le planimetrie catastali dei beni immobili pignorati.

Rilevata l'assenza all'interno del fascicolo telematico, de:

- planimetrie catastali;
- planimetria allegata all'ultimo progetto approvato o alla concessione in sanatoria;
- copia integrale del Titolo di Provenienza al Debitore dell'immobile pignorato;

la sottoscritta ha proceduto ad acquisire la seguente documentazione:

- planimetria catastale (ultima planimetria in atti), u.i. Fgl.106 P.IIa 1195 Sub.24 (All.04);
- planimetria catastale (ultima planimetria in atti), u.i. Fgl.106 P.IIa 1195 Sub.14 (All.06);
- estratto di mappa catastale, Fgl.106 P.IIa 1195 (All.08).
- planimetria allegata all'ultimo progetto depositato identificato con CILA n. pratica 2024/3526 prot. del 12/11/2024 (All.29);
- Titolo di Provenienza al Debitore eseguito costituito da Atto di Compravendita del 31/01/2024 ai rogiti [REDACTED] Notaio in Arezzo rep.n.2119 racc.n.1627 (All.09), con relativa Nota di Trascrizione R.G. n.2083 R.P. n.1674 del 05/02/2024 (All.10).

Al riguardo viene specificato che per l'u.i. Fgl.106 P.IIa 1195 Sub.20 non sussiste dedicata planimetria catastale in quanto trattasi di Bene Comune non Censibile (B.C.N.C.).

\* \* \* \* \*

### **3) RISPOSTA AL COMPITO n.3**

I beni immobili in questione, a me noti in seguito ad accesso/sopralluogo avvenuto unitamente al personale de I.V.G. in data 05/11/2025, si trovano in Comune di Arezzo (AR) Via Umbria n.40, in zona semicentrale, poco fuori dalla cerchia delle mura storiche cittadine (pressi Porta S. Lorentino); essendo più di una unità immobiliare, viene proceduto ad una differenziata trattazione delle uu.ii. medesime.

#### **➤ 3.1) Per quanto alla seguente u.i. pignorata:**

<b>Un. Neg. Imm.n.</b>	<b>Comune, Indirizzo</b>	<b>Identificazione catastale,</b>
Un. Neg.1 Imm.n.1	Arezzo (AR), Via Umbria n.40	C.F. di Arezzo, Sez. Urbana A , Fgl.106 P.IIa 1195 Sub.24

L'u.i. in questione risulta essere porzione (Sub.24) del fabbricato insistente sulla P.IIa 1195, e precisamente risulta consistere in:

- u.i. con destinazione d'uso urbanistica ad ufficio, ubicata in Comune di AREZZO (AR) Via Umbria n.40, Piano Terreno (rialzato);
- catastalmente identificata al Catasto **Fabbricati** del Comune di **AREZZO**, Sez. Urbana **A**, in Foglio di mappa n.**106** Particella n.**1195** Subalterno **24**, Zona Cens. 1, Categoria A/3 Classe 5 Consistenza 3,5 vani, Rendita Euro 352,48, come da visura catastale (All.03);
- formata da un primo vano (in corrispondenza della porta di accesso), un secondio vano (contiguo al primo vano), un anti-bagno ed un bagno.

Viene evidenziato e specificato che l'u.i. Sub.**24** in questione, attualmente risulta allestita/utilizzata come ufficio,

al Comune di Arezzo (profilo urbanistico) presenta destinazione d'uso urbanistica ad ufficio (categoria funzionale direzionale e di servizio),

mentre al catasto risulta dichiarata/registrata come abitazione (*abitazione di tipo economico* con categoria catastale A/3), come rilevabile dalla correlata visura catastale (All.03) e planimetria catastale (All.04),

e pertanto la destinazione d'uso urbanistica legittima ad ufficio e utilizzazione di fatto ad ufficio non risulta corrispondere all'attuale (erronea) destinazione di uso catastale abitativa riportata in catasto (Categoria A/3), il tutto come meglio specificato ai P.ti n.5\_ e n.10\_ della presente consulenza.

L'u.i. in questione, in linea generale risulta essere in buone condizioni di manutenzione, completamente intonacata e tinteggiata, con pavimentazioni costituite da mattonelle in materiale di tipo ceramico-monocottura; i serramenti delle finestrate risultano essere in legno con inserti vetrati di basso spessore (con tutta probabilità risalenti all'epoca della edificazione del fabbricato).

All'u.i. in questione si accede previo passaggio da vano scala comune, vano scala comune che presenta portone di ingresso sulla Via Umbria (civ.n.40).

Per una migliore e diretta comprensione della consistenza e conformazione dell'u.i. Sub.24, nonchè dello stato di manutenzione e del livello delle rifiniture, si richiama la visione:

- della documentazione fotografica (All.01);
- della planimetria catastale (All.04).

La superficie commerciale dell'u.i. Sub.24 risulta essere di Mq.62 (superficie lorda raggugliata/omogeneizzata alla diversa tipologia degli ambienti, determinata in base al DPR 23.03.1998 n.138).

L'u.i. in questione:

- presenta pareti esterne orientate a Est e Ovest, e pareti in aderenza ad altre uu.ii. contigue ed al vano scala comune;
- presenta altezza utile/interna ml.3,18.

Confini: Via Umbria, vano scala comune, resede comune, salvo se altri.

Ω Ω

➤ **3.2) Per quanto alla seguente u.i. pignorata:**

Un. Neg. Imm.n.	Comune, Indirizzo	Identificazione catastale,
Un. Neg.1 Imm.n.2	Arezzo (AR), Via Umbria n.40	C.F. di Arezzo, Sez. Urbana A , Fgl.106 P.Ila 1195 Sub.14

Viene premesso che in sede di accesso/sopralluogo (avvenuto unitamente al personale de I.V.G. in data 05/11/2025) non è risultato possibile accedere all'interno dell'area posto auto scoperto in questione (Sub.14), in quanto il cancello di accesso al resede comune (B.C.N.C. Sub.20) risultava chiuso ed il Debitore esecutato ha riferito di non avere la chiave per l'apertura del cancello. Seppur non è stato possibile accedere all'interno dell'area posto auto scoperto in questione (Sub.14), detto posto auto scoperto è risultato visibile dalla finestra dell'u.i. pignorata Sub.24 dianzi descritta e dalla Via Umbria (v. doc. fotografica, All.01), e pertanto la sottoscritta ha ritenuto comunque di relazionare sul bene.

Il Sub.14 in questione risulta essere un posto auto scoperto insistente sulla P.Ila 1195, e precisamente risulta consistere in:

- posto auto scoperto ubicato in Comune di AREZZO (AR), Via Umbria n.40, Piano Terreno;
- catastalmente identificata al Catasto Fabbricati del Comune di AREZZO, Sez. Urbana A, in Foglio di mappa n.106 Particella n.1195 Subalterno 14, Zona Cens. 1, Categoria C/6 Classe 1 Consistenza 11 mq., Rendita Euro 23,86, come da visura catastale (All.05);
- costituito da un'area scoperta c.d. a raso, pavimentata con blocchetti in cls preconfezionato del tipo autobloccante.

Al posto auto scoperto in questione si accede previo passaggio su resede comune (B.C.N.C. Sub.20), resede comune che presenta accesso carrabile (dotato di cancello) sulla Via Umbria.

Per una migliore e diretta comprensione della consistenza e conformazione dell'u.i. Sub.14, nonché dello stato dei luoghi, si richiama la visione:

- della documentazione fotografica (All.01);
- della planimetria catastale (All.06).

La superficie commerciale dell'u.i. Sub.14 risulta essere di Mq.11 (superficie lorda ragguagliata/omogeneizzata alla diversa tipologia degli ambienti, determinata in base al DPR 23.03.1998 n.138); al riguardo viene specificato che la superficie commerciale del posto auto scoperto (Sub.14) indicata in Mq.11, non risulta essere superficie ottenuta da rilevazione metrica effettuata dalla sottoscritta (causa mancato accesso) ma bensì superficie ricavata dalla visura catastale.

Confini: resede comune su più lati, salvo se altri.

Ω Ω

➤ **3.3) Per quanto alla seguente u.i. pignorata:**

Un. Neg. Imm.n.	Comune, Indirizzo	Identificazione catastale,
Un. Neg.2 Imm.n.1	Arezzo (AR), Via Umbria n.40	C.F. di Arezzo, Sez. Urbana A , Fgl.106 P.IIa 1195 Sub.20

Viene premesso che in sede di accesso/sopralluogo (avvenuto unitamente al personale de I.V.G. in data 05/11/2025) non è risultato possibile accedere all'interno del resede comune (B.C.N.C. Sub.20), in quanto il cancello di accesso risultava chiuso ed il Debitore esecutato ha riferito di non avere la chiave per l'apertura del cancello. Seppur non è stato possibile accedere all'interno del resede comune (B.C.N.C. Sub.20), detto resede è risultato visibile dalla finestra dell'u.i. pignorata Sub.24 dianzi descritta e dalla Via Umbria (v. doc. fotografica, All.01), e pertanto la sottoscritta ha ritenuto comunque di relazionare sul bene.

Il B.C.N.C. Sub.20 in questione risulta essere un resede comune sul quale occorre passare per accedere al posto auto scoperto Sub.14 (pignorato, descritto al P.to precedente), oltrechè per accedere ad altre unità di proprietà di soggetti terzi estranei alla procedura, e precisamente risulta consistere in:

- resede comune ubicato in Comune di AREZZO (AR), Via Umbria n.40, Piano Terreno;
- catastalmente identificato al Catasto **Fabbricati** del Comune di **AREZZO**, Sez. Urbana **A**, in Foglio di mappa n.**106** Particella n.**1195** Subalterno **20**, Partita A - Bene Comune non Censibile (B.C.N.C.), come da visura catastale (All.07).

Al resede comune in questione si accede dalla Via Umbria, con accesso carrabile (dotato di cancello).

Per una migliore e diretta comprensione dello stato dei luoghi, si richiama la visione della documentazione fotografica (All.01), e della mappa catastale (All.08).

Viene specificato che per l'u.i. Fgl.**106** P.IIa **1195** Sub.**20** non sussiste dedicata planimetria catastale in quanto trattasi di Bene Comune non Censibile (B.C.N.C.).

Per una completa identificazione catastale dei subalterni presenti sulla P.IIa 1195 si allega correlato elenco immobili (All.15).

Confini: Via Umbria, [REDACTED], Comune di Arezzo, salvo se altri.

Ω Ω

### Evidenziazione de l'esperto

La sottoscritta evidenzia che nel Titolo di Provenienza al Debitore esecutato costituito da Atto di Compravendita del 31/01/2024 ai rogiti [REDACTED] Notaio in Arezzo rep.n.2119 racc.n.1627 (All.09), e precisamente all' "ART. 1 - CONSENSO E OGGETTO" risulta ivi riportata anche una cantina.

Nelle planimetrie catastali allegata a sopraccitato Titolo di Provenienza (All.09), nonché nelle attuali planimetrie catastali depositate in catasto (All.04-06) non risulta rappresentata alcuna cantina, **circostanza di fatto che rappresenta una importante anomalia/situazione erronea.**

In sede di accesso/sopralluogo è stato richiesto al Debitore esecutato (nella persona presentatasi quale come Amm.re Unico della soc. esecutata) chiarimenti in merito a detta anomalia/situazione erronea, il quale non ha saputo fornire utili indicazioni in merito ed ha riferito di non sapere a quale ambiente si riferisce la cantina riportata nel titolo di provenienza. Per tali ragioni non è risultato possibile individuare/accedere/rilevare la detta cantina richiamata nel Titolo di Provenienza (All.09).

Considerato quanto sopra, la sottoscritta ha ritenuto doveroso evidenziare detta discrasia tra il titolo di provenienza e le correlate planimetrie catastali allegate.

Ω Ω

#### **Nota comune a tutte le uu.ii. pignorate**

Nei beni immobili in questione risultano ricompresi tutti gli annessi e connessi, usi, diritti, azioni e ragioni, servitù attive e passive, con la relativa quota di comproprietà sulle parti e spazi comuni del fabbricato come per legge (art.1117 C.C.), titoli di provenienza, nonché tutti gli oneri derivanti dalla convenzione edilizia a rogito del Notaio ██████████ del 10 dicembre 1987 rep.n.96071 trascritta ad Arezzo il 30 dicembre 1987 al R.P. n.10980 della quale si allega la relativa nota di trascrizione (All.14).

\* \* \* \* \*

#### **4) RISPOSTA AL COMPITO n.4**

L'attuale identificazione catastale dei beni rilevabile dalle visure catastali (All.03-05-07), risulta corrispondente all'identificazione catastale contenuta nella Nota di Trascrizione del Verbale di Pignoramento *R.g. n.12183 R.p. n.9175 Pres. n.47 del 10/07/2025* (All.13).

\* \* \* \* \*

#### **5) RISPOSTA AL COMPITO n.5**

Relativamente alla documentazione catastale registrata in catasto, la sottoscritta ha rilevato una serie di incoerenze che procede ad elencare.

##### **➤ 5.1) Sub.24**

L'u.i. Sub.24 in questione, attualmente risulta allestita/utilizzata come ufficio, al Comune di Arezzo (profilo urbanistico) come specificato al P.to n.10\_ della Consulenza, presenta destinazione d'uso urbanistica ad ufficio (categoria funzionale direzionale e di servizio),

mentre al catasto risulta dichiarata/registrata come abitazione (*abitazione di tipo economico* con categoria catastale A/3), come rilevabile dalla correlata visura catastale (All.03) e planimetria catastale (All.04), destinazione abitativa dichiarata al catasto (A.E. –D.P. di Arezzo U.P. – Territorio S.C.) con VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 08/11/2024 Pratica n. AR0088827 in atti dal 08/11/2024 VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE DA UFFICIO A ABITAZIONE (n. 88827.1/2024).

Evidenziata l'incoerenza tra la destinazione urbanisticamente legittima e di fatto (ufficio) e la destinazione dichiarata/registrata in catasto (abitativa), risulta necessario aggiornare il catasto all'attuale destinazione urbanisticamente legittima ad ufficio.

La sottoscritta, seppur sussistente l'obbligo di aggiornare il catasto, tenuto conto che la planimetria catastale in atti individua comunque l'unità immobiliare in questione, in questa fase non ha ritenuto di procedere all'aggiornamento del catasto, rimandando l'aggiornamento del catasto in una fase successiva, quantificando i relativi costi in Euro 720,00 oltre cnp e iva su imponibile (onorari professionali per mod. Docfa/scheda planimetrica/elaborato planimetrico subalterni, e tributi catastali), costi che sono stati decurtati dal valore commerciale così come specificato al P.to 16\_ della consulenza (valore di stima).

Relazionato ed evidenziato quanto sopra, la sottoscritta si rimette ad ogni altra valutazione/disposizione che il G.E. riterrà appropriata.

➤ **5.2) Sub.14**

Il Sub.14:presenta una planimetria catastale (All.06) non pienamente coerente ai criteri di rappresentazione grafica dettati dalla normativa in materia catastale, comunque, tenuto conto che la planimetria catastale in atti:

- individua comunque l'unità immobiliare in questione;
  - presenta incoerenze che non incidono sullo stato, la consistenza, l'attribuzione della categoria e della classe, a seguito di interventi edilizi di ristrutturazione, ampliamento, frazionamento, oppure per effetto di annessioni, cessioni o acquisizioni di dipendenze esclusive o comuni, cambio di destinazione d'uso, etc.,
- e che per dette incoerenze non sussiste l'obbligo della presentazione di nuova planimetria in catasto così come specificato alla *lett. e) della Circolare n.2 del 09.07.2010 prot.36607 della Direzione dell'Agenzia del Territorio;*

la sottoscritta non ritiene necessario procedere ad aggiornare il catasto.

➤ **5.3) Sub.20**

Per quanto al Sub.20 non sussiste dedicata planimetria catastale in quanto trattasi di Bene Comune non Censibile (B.C.N.C.).

\* \* \* \* \*

## 6) RISPOSTA AL COMPITO n.6

Sotto viene riportato l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli gravanti sui beni pignorati rilevate dal CERTIFICATO NOTARILE SOSTITUTIVO redatto dal [REDACTED] Notaio in Arezzo del 31/07/2025 (All.02), relativamente alle quali la sottoscritta ha proceduto ad effettuare le correlate visure/ispezioni che vengono riportate in allegato (All.12-13).

### ➤ 6.1\_Trascrizione (All.12) - R. g. n. 15571 - R. p. n. 12116 - Pres. n. 95 del 17/09/2024

#### Sezione A - Generalità

##### *Dati relativi al titolo*

Descrizione **ATTO NOTARILE PUBBLICO**

Data 12/09/2024 Numero di repertorio 2514/1923

Notaio [REDACTED] Codice fiscale [REDACTED]

Sede AREZZO (AR)

##### *Dati relativi alla convenzione*

Specie **ATTO TRA VIVI**

Descrizione 164 **PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA**

Voltura catastale automatica NO

##### *Altri dati*

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione A

##### *Dati riepilogativi*

Unità negoziali 2 Soggetti a favore 1 Soggetti contro 1

#### Sezione B - Immobili

##### *Unità negoziale n. 1*

###### *Immobile n. 1*

Comune A390 - AREZZO (AR)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana A Foglio 106 Particella 1195 Subalterno 7

Natura A10 - UFFICI E STUDI PRIVATI Consistenza 3,0 vani

Indirizzo VIA UMBRIA N. civico 40

Piano S1-T

###### *Immobile n. 2*

Comune A390 - AREZZO (AR)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana A Foglio 106 Particella 1195 Subalterno 14

Natura C6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE

Consistenza 11 metri quadri

Indirizzo VIA UMBRIA N. civico 40

Piano T

##### *Unità negoziale n. 2*

###### *Immobile n. 1*

Comune A390 - AREZZO (AR)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana A Foglio 106 Particella 1195 Subalterno 20

Natura E - ENTE COMUNE Consistenza -

#### Sezione C - Soggetti

##### *A favore*

###### *Soggetto n. 1 In qualità di FAVORE*

Cognome [REDACTED] Nome [REDACTED]

Nata il [REDACTED] a [REDACTED]

Sesso [REDACTED] Codice fiscale [REDACTED]

- Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/1

- Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di PROPRIETA'

## Contro

**Soggetto n. 1** In qualità di **CONTRO**

Denominazione o ragione sociale [REDACTED]

Sede [REDACTED]

Codice fiscale [REDACTED]

- Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/1

- Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di -

## Sezione D - Ulteriori informazioni

*Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare*

LA SOCIETA' [REDACTED], COME RAPPRESENTATA, PROMETTE DI VENDERE ALLA SIGNORA [REDACTED], CHE PROMETTE DI ACQUISTARE, PER SE', PERSONA /E E/O ENTI CHE SI RISERVA DI NOMINARE AL MOMENTO DEL ROGITO DEFINITIVO DI COMPRAVENDITA, LA PIENA ED ESCLUSIVA PROPRIETA' DELLE PORZIONI IMMOBILIARI FACENTI PARTE DEL FABBRICATO SITO IN AREZZO, VIA UMBRIA N.40. IL ROGITO NOTARILE DI TRASFERIMENTO AVVERRA' PER MINISTERO DEL NOTAIO [REDACTED] DI AREZZO CON STUDIO [REDACTED], ENTRO E NON OLTRE IL 31 DICEMBRE 2024. PER IL SOLO CASO IN CUI IL CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO DELL'IMMOBILE PRINCIPALE DA USO UFFICIOCOMMERCIALE-DIREZIONALE AD USO ABITATIVO-RESIDENZIALE, NON DOVESSE PERFEZIONARSI DAL PUNTO DI VISTA CATASTALE ED URBANISTICO ENTRO IL 31 DICEMBRE 2024, IL PRELIMINARE E' DA INTENDERSI RISOLTO A FAR DATA DAL 1 GENNAIO 2025.

Ω Ω

## ➤ 6.2\_Trascrizione (All.13) – R.g. n. 12183 – R.p. n. 9175 – Pres. n. 3 del 10/07/2025

### Sezione A - Generalità

*Dati relativi al titolo*

Descrizione **ATTO GIUDIZIARIO**

Data 26/06/2025 Numero di repertorio 2415/2025

Autorità emittente UFFICIALE GIUDIZIARIO Codice fiscale 800 050 50515

Sede AREZZO (AR)

*Dati relativi alla convenzione*

Specie **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE**

Descrizione 726 **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Voltura catastale automatica NO

*Altri dati*

Non sono presenti nella sezione D parti libere relative alle sezioni A, B e C

Richiedente [REDACTED]

Indirizzo [REDACTED]

*Dati riepilogativi*

Unità negoziali 2 Soggetti a favore 1 Soggetti contro 1

### Sezione B - Immobili

*Unità negoziale n. 1*

**Immobile n. 1**

Comune A390 - AREZZO (AR)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana A Foglio 106 Particella 1195 Subalterno 24

Natura A3 - ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO

Consistenza 3,5 vani

Indirizzo VIA UMBRIA N. civico 40

Identificativo dell'immobile nella formalità precedente:

Comune A390 - AREZZO (AR)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana A Foglio 106 Particella 1195 Subalterno 7

**Immobile n. 2**

Comune A390 - AREZZO (AR)  
Catasto FABBRICATI  
Sezione urbana A Foglio 106 Particella 1195 Subalterno 14  
Natura C6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE  
Consistenza 11 metri quadri  
Indirizzo VIA UMBRIA N. civico 40

**Unità negoziale n. 2**

**Immobile n. 1**

Comune A390 - AREZZO (AR)  
Catasto FABBRICATI  
Sezione urbana A Foglio 106 Particella 1195 Subalterno 20  
Natura E - ENTE COMUNE Consistenza -  
Indirizzo VIA UMBRIA N. civico 40

**Sezione C - Soggetti**

**A favore**

**Soggetto n. 1** In qualità di **FAVORE**

Denominazione o ragione sociale [REDACTED]  
Sede [REDACTED]  
Codice fiscale [REDACTED]  
- Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'  
Per la quota di 1/1  
- Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di PROPRIETA'  
Per la quota di -

**Contro**

**Soggetto n. 1** In qualità di **CONTRO**

Denominazione o ragione sociale [REDACTED]  
Sede [REDACTED]  
Codice fiscale [REDACTED]  
- Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'  
Per la quota di 1/1  
- Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di PROPRIETA'  
Per la quota di -


**Sezione D - Ulteriori informazioni**

*Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare*

Ω Ω

Oltre alle iscrizioni/trascrizioni pregiudizievoli gravanti sul bene pignorato rilevate dal CERTIFICATO NOTARILE SOSTITUTIVO redatto dal [REDACTED] Notaio in Arezzo del 31/07/2025 (All.02), la sottoscritta riporta anche la trascrizione richiamata nel Titolo di provenienza al Debitore esecutato appresso riprodotta:

➤ 6.3\_Trascrizione (All.14) – R.g. n. 15629 – R.p. n. 10980 – Pres. del 30/12/1987

F - TASSE - 144	 <b>MINISTERO DELLE FINANZE</b> DIREZIONE GENERALE DELLE TASSE ED II. II. SUGLI AFFARI	CONSERVATORIA DEI RR. II. DI <u>AREZZO</u>
	<b>NOTA DI TRASCRIZIONE</b>	

RISERVATO ALL'UFFICIO

DATA DELLA RICHIESTA GG MM AA 30 DIC 1987 <b>30 DIC. 1987</b>	N. PRESENTAZIONE NELLA GIORNATA 19	N. DI REGISTRO GENERALE 15629	N. DI REGISTRO PARTICOLARE 10980
--	---------------------------------------	----------------------------------	-------------------------------------

QUADRO A

DATI RELATIVI AL TITOLO	
FORMA DEL TITOLO	DESCRIZIONE <b>ATTO NOTARILE PUBBLICO</b>
ESTREMI DEL TITOLO	DATA: GG MM AA <b>10 12 87</b> NUMERO DEL REPERTORIO: <b>96.071</b>
PUBBLICO UFFICIALE O AUTORITÀ EMITTENTE	CATEGORIA: <b>1</b> COGNOME E NOME (OPPURE DENOMINAZIONE): <b>CIRIANNI GIOVAN BATTISTA</b> SEDE: COMUNE: <b>AREZZO</b> PROVINCIA (SIGLA): <b>AR</b>
DATI RELATIVI ALLA CONVENZIONE	
ATTO DI CUI SI CHIEDE LA TRASCRIZIONE	DESCRIZIONE: <b>CONVENZIONE EDILIZIA</b> CODICE: <b>117</b> PRESENZA DI RISERVA DI DIRITTI REALI DI GODIMENTO: <input type="checkbox"/>
PRESENZA DI CONDIZIONE	SOSPENSIVA <input type="checkbox"/> RISOLUTIVA <input type="checkbox"/> TERMINI DI EFFICACIA DELL'ATTO: INIZIALE: GG MM AA FINALE: GG MM AA
PATTI AGGIUNTIVI	DESCRIZIONE: _____ CODICE: _____
DATI PER ATTI MORTIS CAUSA	DATA DI MORTE: GG MM AA      SUCCESSIONE TESTAMENTARIA: <input type="checkbox"/> RINUNZIA O MORTE DI UN CHIAMATO: <input type="checkbox"/>
ALTRI DATI	
ESTREMI DELLA FORMALITÀ DI RIFERIMENTO	DATA: GG MM AA      NUMERO DI REGISTRO PARTICOLARE: _____
PARTI LIBERE NEL QUADRO D RELATIVE A:	QUADRO A: <input type="checkbox"/> QUADRO B: <input checked="" type="checkbox"/> QUADRO C: <input checked="" type="checkbox"/>
RICHIEDENTE (SE DIVERSO DA PUBBL. UFFIC. O AUTORITÀ EMITTENTE)	COGNOME E NOME: _____

RISERVATO ALL'UFFICIO

NUMERO DI PAGINE	6	IMPOSTA IPOTECARIA L.	50.000	ESEGUITA LA FORMALITÀ.	_____
NUMERO DI UNITÀ NEGOZIALI	1	PENA PECUNIARIA L.	_____	ESATTE LIRE	_____
NUMERO DI SOGGETTI A FAVORE	1	BOLLO L.	10.000		110184
NUMERO DI SOGGETTI CONTRO	1	DIRITTO SCRITTURATO L.	_____	IL CONSERVATORE	_____
ISCRIZ. CAMPIONE CERTO ART. N.	_____	TASSA IPOTECARIA L.	3.000	TIMBRO A CALENDARIO	_____
PRENOT. A DEBITO ART. N.	_____	TOTALE GENERALE L.	63.000		_____



**QUADRO C - SOGGETTI**

PROGRESS. SOGGETTO	DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE						SEDE LEGALE (COMUNE)	PROV.
	OVVERO							
PROGRESS. RIGA PER SOGGETTO	COGNOME	NOME	SESSO	DATA DI NASCITA	COMUNE O STATO ESTERO DI NASCITA		PROV.	
	CODICE FISCALE	REG. CONIUGI O NATURA DEL BENE	DIRITTI REALI OGGETTO DELLA CONVENZIONE E RELATIVO PREZZO O VALORE					PROGRESS. UNITA' NEGOZIALE
		C/S/P	PROG. SOGG.	QUOTA IN FRAZIONE	DIRITTO	COD.	RISERVA	

**A FAVORE**

1		COGNOME	NOME	M/F	GG	MM	AA	COMUNE	PROV.	
1	1	COMUNE DI AREZZO						AREZZO	AR	
		CODICE FISCALE	REGIME	QUOTA	DESCRIZIONE			COD.	RIS. PREZZO	PROGR.
		00176820512		1 / 1	Piena proprietà			01		.000 1
				/						.000
				/						.000
				/						.000
				/						.000
				/						.000
				/						.000
				/						.000

- - RIQUADRO OSCURATO - -

				/						.000
				/						.000
				/						.000
				/						.000
				/						.000
				/						.000
				/						.000
				/						.000

QUALORA LO SPAZIO NON FOSSE SUFFICIENTE  
INDICARE IL NUMERO DI ALLEGATI DI TIPO 3 UTILIZZATI





MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DELLE TASSE  
ED II. II. SUGLI AFFARI

CONSERVATORIA DEI RR. II. DI AREZZO

ALLEGATO DI CONTINUAZIONE DI TIPO 4  
(PER QUADRO D)

RISERVATO ALL'UFFICIO

DATA DELLA RICHIESTA  
GG MM AA

GG	MM	AA
----	----	----

N. PRESENTAZIONE NELLA GIORNATA

--

ALLEGATO N° 1 (INDICARE IL N° PROGRESSIVO DI ALLEGATO NELL'AMBITO DELLA NOTA)

QUADRO D

ALTRI ASPETTI CHE SI RITIENE UTILE PUBBLICARE

parcheggi, ecc.) 00.UU. secondarie (aree verdi di quartiere), il tutto in conformità agli elaborati di cui all'atto C.C. n. 583 del 17 Giugno 1987, di cui la trascrivenda convenzione fa parte, previa sistemazione di tutte le dette aree e relativo collaudo da parte degli Uffici Comunali. Tutte le aree di cui sopra già prima della cessione definitiva verranno destinate ad uso pubblico con obbligo di manutenzione a carico dei lottizzatori fino alla definitiva cessione al Comune;

- a non edificare né far edificare altri o diversi fabbricati se non quelli previsti nel progetto di lottizzazione lasciando inedificate le aree scoperte.

Il Comune di Arezzo, rappresentato come in atto è detto, ha accettato la cessione gratuita delle aree sopra descritte relative alle opere di urbanizzazione primaria per le quali è stato dato mandato al Sindaco di provvedere agli atti relativi alla cessione esonerando il Conservatore dei Registri Immobiliari dall'iscrivere ipoteche legali ed esonerandolo altresì da ogni ingerenza e responsabilità anche personale, al riguardo.

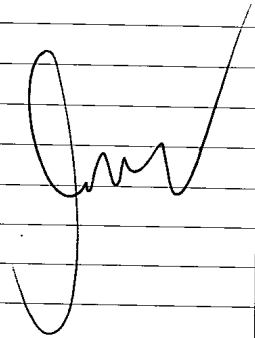
Nell'ambito dei singoli lotti, le concessioni edilizie verranno rilasciate dal Comune di Arezzo subordinatamente all'impegno della contemporanea esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria relative ai lotti stessi. Non essendo dovuti oneri di urbanizzazione primaria, in quanto gli importi necessari per realizzare tali opere sono superiori agli importi tabellari per la realizzanda volumetria, le concessioni verranno rilasciate previo pagamento degli oneri per opere di urbanizzazione secondaria nelle misure seguenti: Zona E di P.R.G. zona C di D.M. indice 1, 5-3, f. 12.400/mc. (lire quattordicimilaquattrocento a metro cubo) per il residenziale, f. 3.200/mc. (lire tremiladuecento a metro cubo) per il commerciale e direzionale; per quanto riguarda i locali interrati dell'autorimessa come

**QUADRO D**

**ALTRI ASPETTI CHE SI RITIENE UTILE PUBBLICARE**

indicato in progetto, gli oneri dovuti sono f. 3.200/mc. (lire tremiladuecento a metro cubo) sull'intera volumetria netta realizzata, e sarà dovuto, salvo convenzione ex artt. 7 e 8 Legge 10/77, per le residenze anche il contributo sul costo di costruzione. I valori monetari di cui all'art. 4 del trascrivendo atto si intendono inseriti a titolo di esempio, fermo restando che gli importi corrispondenti per le singole concessioni saranno quelli vigenti al momento del rilascio della concessione ed individuati con i parametri tabellari di cui sopra.

Il terreno descritto nel quadro B della presente nota ha una superficie di mq. 12014 (metri quadrati dodicimilaquattordici).



Ω Ω

### Nota dell'esperto

Le iscrizioni/trascrizioni dianzi riportate in elenco, risultano essere le iscrizioni/trascrizioni riportate/richiamate nel

- CERTIFICATO NOTARILE SOSTITUTIVO redatto dal [REDACTED] Notaio in Arezzo del 31/07/2025 (All.02);

- Titolo di provenienza al Debitore esecutato (All.09);

documentazione alla quale deve essere fatto specifico riferimento, conseguentemente la sottoscritta non risulta responsabile di eventuali omissioni e/o inesattezze contenute nella menzionata documentazione.

Per una integrale visione del contenuto delle iscrizioni/trascrizioni dianzi elencate, si rimanda alla consultazione della relative ispezioni allegate (All.12-13-14).

Ω Ω

### Evidenziazione dell'esperto

La sottoscritta ritiene di porre in evidenza la trascrizione dianzi riportata al P.to 6.1\_ *R. g. n. 15571 - R. p. n. 12116 - Pres. n. 95 del 17/09/2024* (All.12) inerente il PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA del 12.09.2024 (All.11) e nel dettaglio pone in evidenza l' ART. 7 - RISOLUZIONE DEL CONTRATTO del quale viene sotto riportato un estratto:

*estratto Art.7- RISOLUZIONE DEL CONTRATTO:*

Le parti espressamente convengono che per il solo caso in cui il cambio di destinazione d'uso dell'immobile principale da uso ufficio-commerciale-direzionale ad uso abitativo-residenziale (SCIA assunta con pratica edilizia n. 2438 del 26 luglio 2024 in via di definizione), i cui oneri, spese relativi alla presentazione delle pratiche ed alle opere che si rendessero all'uopo necessarie al fine di ottenere il deposito della planimetria in catasto ed il titolo edilizio in Comune, non dovesse perfezionarsi dal punto di vista catastale ed urbanistico entro il 31 dicembre 2024, il presente preliminare è da intendersi risolto a far data dal 1 ° gennaio 2025 con obbligo della parte promittente venditrice di restituzione integrale di quanto versato dalla parte promissaria acquirente a titolo di caparra confirmatoria, senza ulteriori penali o risarcimento danni.
--

al riguardo viene evidenziato che dagli accertamenti effettuati presso il Comune di Arezzo (profilo urbanistico) è risultato che:

- alla data del 31/12/2024, << il cambio di destinazione d'uso dell'immobile principale da uso ufficio-commerciale-direzionale ad uso abitativo-residenziale >> richiamato nel PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA del 12.09.2024 (All.11), **non risulta essere stato effettuato;**
- << la pratica S.C.I.A. per cambio d'uso con opere da ufficio a civile abitazione assunta alla pratica edilizia n. 2438 del 26 luglio 2024 in via di definizione >>, richiamata nel PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA del 12.09.2024 (All.11), **non risulta essere una SCIA per cambio d'uso con opere da ufficio a civile abitazione,** ma bensì con i suddetti estremi al Comune di Arezzo risulta depositata una C.I.L. PER INTERVENTI DI EDILIZIA LIBERA che consistono in “rifacimento pavimento e bagno, tinteggiatura completa” (All.28).

Evidenziato quanto sopra, risulta che la condizione de << il cambio di destinazione d'uso dell'immobile principale da uso ufficio-commerciale-direzionale ad uso abitativo-residenziale >> richiamata nel PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA del 12.09.2024 (All.11), **per quanto all'aspetto urbanistico non risulta essersi verificata.**

In merito alla risoluzione/efficacia/opponibilità del PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA del 12/09/2024 (All.11) con correlata trascrizione (All.12) avvenuta in data antecedente alla trascrizione del pignoramento avvenuta in data 10/07/2025 per atto giudiziario a data del 26/06/2025 (All.13), la sottoscritta non ritiene di esprimere giudizio,

**rimandando al G.E. ogni valutazione e/o giudizio che riterrà appropriato.**

Viene specificato che l'aspetto urbanistico dei beni pignorati in questione risulta integralmente trattato al P.to 10\_ della presente Consulenza.

\* \* \* \* \*

## **7) RISPOSTA AL COMPITO n.7**

I beni immobili pignorati in questione (Subalterni 24-14-20) risultano essere porzioni inserite all'interno di un condominio, e conseguentemente soggette a vincoli ed oneri di natura condominiale come stabiliti dal C.C., per legge e negli atti di provenienza.

In sede di accesso/sopralluogo:

- il Debitore esecutato (nella persona presentatasi quale Amm.re della società esecutata), ha riferito che il fabbricato non risulta gestito da amm.re condominiale;
- non sono state trovate persone del vicinato a cui poter richiedere informazioni di carattere condominiale;

- non è stata rilevata la presenza di cartelli, targhe, o avvisi che rivelassero l'esistenza di un amministratore condominiale;

considerato quanto sopra, non è stata rilevata l'esistenza di tabelle millesimali, e non è stata rilevata l'esistenza di un amministratore condominiale per poter reperire informazioni circa l'esistenza di vincoli o oneri, nonché eventuali spese insolute relative all'ultimo biennio.

La sottoscritta evidenzia che quanto sopra riportato è riferito alle informazioni acquisite al momento dell'accesso/sopralluogo, conseguentemente avvisa il possibile offerente/acquirente che prima della formulazione di eventuale offerta, relativamente alla posizione condominiale/amministrativa del bene in questione, dovrà reperire aggiornate informazioni dal Custode/I.V.G., dal Professionista delegato alla Vendita, nonché prendere visione di quanto contenuto nell'Avviso di Vendita.

\* \* \* \* \*

## **8) RISPOSTA AI COMPITO n.8**

La sottoscritta, oltre a quanto emergente da:

- Titolo di Provenienza e correlata nota di trascrizione (All.09-10);
- CERTIFICAZIONE NOTARILE (All.02);
- documentazione di carattere urbanistico (All. da n.17 a n.32);
- documentazione di carattere catastale (All. da n.03 a n.08, n.15);
- visure/ispezioni delle iscrizioni/trascrizioni elencate (All. n.10-12-13-14);

non ha rilevato l'esistenza di ulteriori diritti o usi civici, nonché gravami da censi, livelli o usi civici, servitù e gravami in genere.

I beni immobili pignorati in questione non sono stati realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata.

\* \* \* \* \*

## **8.bis) RISPOSTA ALL'INCARICO n.8.bis**

**(v. Nota in riferimento alla numerazione dei compiti affidati all'esperto stimatore, pag.8)**

La sottoscritta, visto il Titolo di Provenienza, il CERTIFICATO NOTARILE inserito all'interno del fascicolo, le visure/ispezioni delle iscrizioni/trascrizioni elencate e le informazioni reperite presso i pubblici uffici, oltre alle formalità già riportate al P.to 6. della Consulenza, non ha rilevato l'esistenza di ulteriori formalità, vincoli o oneri che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente (iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli), pertanto i vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura risultano essere:

➤ **8.bis.1\_Trascrizione (All.13) – R.g. n. 12183 – R.p. n. 9175 – Pres. n. 3 del 10/07/2025**

Sezione A - Generalità

*Dati relativi al titolo*

*Descrizione* **ATTO GIUDIZIARIO**

*Data* 26/06/2025 *Numero di repertorio* 2415/2025

*Autorità emittente* UFFICIALE GIUDIZIARIO *Codice fiscale* 800 050 50515

*Sede* AREZZO (AR)

*Dati relativi alla convenzione*

*Specie* **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE**

*Descrizione* 726 **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

*Voltura catastale automatica* NO

*Altri dati*

*Non sono presenti nella sezione D parti libere relative alle sezioni A, B e C*

*Richiedente* [REDACTED]

*Indirizzo* [REDACTED]

*Dati riepilogativi*

*Unità negoziali* 2 *Soggetti a favore* 1 *Soggetti contro* 1

per la cui cancellazione si indica un costo di Euro 294,00, di cui:

- ✓ Imposta ipotecaria Euro 200,00;
- ✓ Imposta di bollo Euro 59,00;
- ✓ Tassa ipotecaria Euro 35,00.

In conclusione, per la cancellazione delle sopra indicate formalità si indicano costi per un totale di Euro 294,00 (salvo variazioni di imposte, tasse, bolli ect.); viene precisato che i costi dianzi indicati sono un calcolo riassuntivo avente carattere meramente informativo e non vincolante e pertanto si evidenzia che in caso di aggiudicazione dei beni all'asta, gli effettivi importi dovuti saranno calcolati e determinati in concreto dal preposto soggetto/ufficio competente sulle base delle imposizioni vigenti nel momento.

Ω

Per quanto agli aspetti catastali ed urbanistici si rimanda a quanto riportato in dettaglio al P.to 5\_ (catasto), e P.ti 09\_ e 10\_ (urbanistica) della Consulenza.

Ω

**Evidenziazione dell'esperto**

La sottoscritta per quanto alla esistente:

➤ **Trascrizione (All.12) - R. g. n. 15571 - R. p. n. 12116 - Pres. n. 95 del 17/09/2024**

Sezione A - Generalità

*Dati relativi al titolo*

*Descrizione* **ATTO NOTARILE PUBBLICO**

*Data* 12/09/2024 *Numero di repertorio* 2514/1923

*Notaio* [REDACTED] *Codice fiscale* [REDACTED]

*Sede* AREZZO (AR)

*Dati relativi alla convenzione*

*Specie* **ATTO TRA VIVI**

*Descrizione* 164 **PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA**

per le motivazioni evidenziate al P.to 6\_ della Consulenza (opponibilità, ect.), non ritiene di esprimersi in merito ai correlati costi per la possibile cancellazione della medesima, conseguentemente avvisa che potrebbero scaturire ulteriori costi di cancellazione formalità/gravami rispetto all'importo d'anzì indicato (P.to 8.bis.1\_).

\* \* \* \* \*

### **09) RISPOSTA AL COMPITO n.9**

I beni pignorati in questione risultano inseriti in zona classificata come “*B – COMPLETAMENTO*” identificabile nell'estratto della Tavola E4.b di P.O. (All.30), zona per la quale si allegano i correlati Articolo 3.bis (All.31) e Articolo 32 (All.32) delle N.T.A. del Piano Operativo.

\* \* \* \* \*

### **10) RISPOSTA AL COMPITO n.10**

Viene premesso che per verificare la conformità urbanistica delle costruzioni/edificazioni in maniera appropriata e diretta, occorre confrontare lo stato attuale delle costruzioni/edificazioni con i titoli/provvedimenti edilizi rilasciati dalle amministrazioni competenti (Licenze, Concessioni, Autorizzazioni ect) e altra tipologia di pratiche edilizie depositate (S.C.I.A., D.I.A., C.I.L.A. ect); pertanto occorre reperire i provvedimenti edilizi rilasciati e pratiche edilizie depositate, effettuare un sopralluogo in loco, e confrontare che i beni immobili siano stati realizzati/modificati in conformità ai provvedimenti/titoli edilizi rilasciati e validi (non decaduti o revocati) e altre pratiche edilizie depositate (S.C.I.A., D.I.A., C.I.L.A. ect), tenendo conto delle tolleranze di costruzione ammesse dalla vigente normativa.

Ciò premesso, sotto viene riportata la verifica effettuata.

**In Primo Luogo** è stato proceduto a cercare presso l'archivio comunale competente provvedimenti/pratiche/titoli edilizi inerenti i beni immobili in questione, e dalla ricerca sono emersi i seguenti provvedimenti/pratiche/titoli edilizi, relativamente ai quali si allega documentazione reperita/ricevuta dal Comune di Arezzo in seguito a domanda di consultazione e/o copia pratiche edilizia/urbanistica (accessi agli atti):

- ✓ (All.17) LICENZA DI COSTRUZIONE EDILIZIA n.821 rilasciata dal Comune di Arezzo il 30/12/1955 (costruzione di un fabbricato di civile abitazione);
- ✓ (All.18) LICENZA DI COSTRUZIONE EDILIZIA n.384 rilasciata dal Comune di Arezzo il 31/07/1956 (sopraelevazione e modifica del fabbricato);

- ✓ (All.19) AUTORIZZAZIONE DI ABITABILITA' DI CASE DI NUOVA COSTRUZIONE n.5469 U.T. reg.sp. rilasciata dal Comune di Arezzo il 18/04/1957;
- ✓ (All.20) LICENZA DI COSTRUZIONE EDILIZIA n.479 rilasciata dal Comune di Arezzo il 12/07/1968 (variazione del prospetto principale del fabbricato);
- ✓ (All.21) NULLA OSTA rilasciato dal Comune di Arezzo il 20/06/1969 (corrispondenza al progetto approvato) e RAPPORTO DI VISITA SANITARIO AD UN FABBRICATO DI NUOVA COSTRUZIONE emesso in data 02/07/1969, documentazione correlata alla richiesta del certificato di abitabilità depositata con prot. del 19/06/1969;
- ✓ (All.22) AUTORIZZAZIONE EDILIZIA n.00740/91 (Pratica n.00241/91) rilasciata dal Comune di Arezzo il 20/08/1991 (realizzazione di passo carrabile e pedonale), con correlata tavola grafica;
- ✓ (All.23) AUTORIZZAZIONE EDILIZIA n.00570/92 (Pratica n.00887/93) rilasciata dal Comune di Arezzo il 29/06/1992 (interventi di manutenzione straordinaria);
- ✓ (All.24) AUTORIZZAZIONE EDILIZIA n.00580/93 (Pratica n.00693/93) rilasciata dal Comune di Arezzo il 26/06/1993 (apertura di una finestra);
- ✓ (All.25) CONCESSIONE EDILIZIA n.00756 Pratica n.02616/93 (All.25) rilasciata dal Comune di Arezzo il 29/12/1993 (ristrutturazione della porzione posta al piano rialzato con la creazione di tre unità immobiliari ad uso ufficio), con correlato elaborato grafico;
- ✓ (All.26) AUTORIZZAZIONE EDILIZIA n.00924/93 (Pratica n.1142/93) rilasciata dal Comune di Arezzo il 11/10/1993 (rinnovo Autorizzazione n.00570/92 del 29/06/1992);
- ✓ (All.27) PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA Pratica n.C/1986/6735, prot. n.GE/1986/0016251 rilasciato dal Comune di Arezzo in data 04/07/2016 (ristrutturazione e cambio di destinazione di una porzione del piano terreno);
- ✓ (All.28) CIL PER INTERVENTI DI EDILIZIA LIBERA depositata al Comune di Arezzo il 25/07/2024 con prot. GE/2024/0106694, Pratica edilizia/2024/0002438 del 26/07/2024 (rifacimento pavimenti e bagno – tinteggiatura completa);
- ✓ (All.29) CILA PER INTERVENTI DI EDILIZIA LIBERA depositata al Comune di Arezzo il 12/11/2024 con prot. GE/2024/0157638, Pratica edilizia/2024/0003526 del 12/11/2024 (modifiche interne con diversa distribuzione spazi interni), con correlate planimetrie.

#### Specificazioni dell'esperto

Viene specificato che la ricerca dei provvedimenti/pratiche/titoli edilizi inerenti i beni in questione è stata effettuata dalla sottoscritta presso l'archivio comunale su base dei nominativi reperiti nonché di quanto risultante dai Titoli di Provenienza; ciò considerato la sottoscritta si ritiene esonerata da ogni responsabilità derivante dall'esistenza di altri eventuali provvedimenti edilizi/pratiche edilizie inerenti i beni in questione, salvo comunicazioni dei relativi estremi da Parte del Debitore Esecutato (come nota alla relazione) da ricevere almeno 15 gg. prima dell'udienza per l'autorizzazione/emissione ordinanza della vendita.

**In Secondo Luogo** è stato proceduto ad analizzare la documentazione reperita al Comune di Arezzo, la quale è risultata articolata e complessa, e dall'analisi viene evidenziato quanto segue:

- ✓ nella CILA PER INTERVENTI DI EDILIZIA LIBERA depositata al Comune di Arezzo il 12/11/2024 con prot. GE/2024/0157638 (All.29) l'u.i. in questione è stata trattata come u.i. avente destinazione d'uso abitativa-residenziale, ma di fatto a quella data (12/11/2024) la destinazione d'uso legittima dell'u.i. era direzionale-uffici in quanto non sono stati rilevati titoli/pratiche edilizie che abbiano legittimato la destinazione abitativa-residenziale;  
inoltre viene evidenziato che le opere previste in detta CILA non risultano essere state realizzate;
- ✓ nella CIL PER INTERVENTI DI EDILIZIA LIBERA (All.28) depositata al Comune di Arezzo il 25/07/2024 con prot. GE/2024/0106694 (rifacimento pavimenti e bagno – tinteggiatura completa), l'u.i. in questione è stata trattata come u.i. avente destinazione d'uso abitativa-residenziale, ma di fatto a quella data (25/07/2024) la destinazione d'uso legittima dell'u.i. era direzionale-uffici in quanto non sono stati rilevati titoli/pratiche edilizie che abbiano legittimato la destinazione abitativa-residenziale;  
al riguardo viene evidenziato che a detta CIL (All.28) risulta allegata una planimetria catastale i cui estremi riportano data di presentazione 26/01/1994, dove risultano riportate destinazioni/utilizzazioni abitative (cucina-camera-soggiorno), planimetria che non risulta presente in catasto;  
all'ufficio catastale con medesima data di presentazione 26/01/1994 (All.33) risulta esistente planimetria catastale nella quale risultano riportate destinazioni/utilizzazione ad ufficio;
- ✓ la destinazione d'uso legittima dell'u.i. in questione risulta essere direzionale-uffici così come risulta dalla CONCESSIONE EDILIZIA n.00756 Pratica n.02616/93 (All.25) rilasciata dal Comune di Arezzo il 29/12/1993 (ristrutturazione della porzione posta al piano rialzato con la creazione di tre unità immobiliari ad uso ufficio), e dal PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA Pratica n.C/1986/6735, prot. n.GE/1986/0016251 (Al..27) rilasciato dal Comune di Arezzo in data 04/07/2016 (ristrutturazione e cambio di destinazione di una porzione del piano terreno);  
successivamente ai suddetti titoli/pratiche edilizie non sono stati rilevati titoli/pratiche edilizie che abbiano variato la legittima destinazione d'uso direzionale-uffici;
- ✓ lo *stato legittimo* dell'u.i. in questione risulta essere lo *stato modificato* rappresentato nella tavola grafica allegata CONCESSIONE EDILIZIA n.00756 Pratica n.02616/93 (All.25) rilasciata dal Comune di Arezzo il 29/12/1993 (ristrutturazione della porzione posta al piano rialzato con la creazione di tre unità immobiliari ad uso ufficio).

**In Terzo Luogo** è stato proceduto a confrontare lo *stato attuale/rilevato* dei beni in questione con lo *stato legittimo* identificato dallo *stato modificato* rappresentato nella tavola grafica allegata CONCESSIONE EDILIZIA n.00756 Pratica n.02616/93 (All.25) rilasciata dal Comune di Arezzo il 29/12/1993 (ristrutturazione della porzione posta al piano rialzato con la creazione di tre unità immobiliari ad uso ufficio).

- Per quanto all'u.i. Sub.24 (ufficio),  
dal confronto tra *stato attuale/rilevato* dei beni in questione con lo *stato legittimo* identificato nello *stato modificato* rappresentato nella tavola grafica allegata CONCESSIONE EDILIZIA n.00756 Pratica n.02616/93 (All.25) rilasciata dal Comune di Arezzo il 29/12/1993 sono emerse una serie di incoerenze/incongruenze che passo ad elencare:
- 10.1) l'attuale apertura/porta di comunicazione tra i due ambienti principali, risulta essere di dimensione minore rispetto all'apertura prevista, riduzione avvenuta con la realizzazione di una parete non portante;
- 10.2) il lato minore del fabbricato (profondità) è stato realizzato più lungo rispetto ai ml.10,00 progettualmente previsti,  
inoltre sono state rilevate una serie di incoerenze di vario genere che interessano le misure interne degli ambienti, lo spessore delle murature, le finestrate e correlate mazzette,  
circostanza che ha determinato variazione dei parametri urbanistici dell'u.i. in questione (in particolare viene evidenziato aumento di SU, SUL e Volume).
- Per quanto all'u.i. Sub.14 (posto auto scoperto),  
il posto auto scoperto in questione è costituito da un'area scoperta *c.d. a raso* sulla quale non risulta insistere costruzione/edificio o parte di esso.
- Per quanto alle parti comuni,  
tenuto conto del DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 6 giugno 2001, n. 380 e ss.mm.ii. e con particolare riferimento all' art. 9-bis com.1-ter del Testo aggiornato alla Legge 105/2024 di conversione del D.L. 69/2024 sotto riportato in estratto:
- “1-ter. Ai fini della dimostrazione dello stato legittimo delle singole unità immobiliari non rilevano le difformità insistenti sulle parti comuni dell'edificio, di cui all'articolo 1117 del codice civile. Ai fini della dimostrazione dello stato legittimo dell'edificio non rilevano le difformità insistenti sulle singole unità immobiliari dello stesso”;*
- ciò tenuto conto, la sottoscritta non ha proceduto ad indicare la conformità o meno delle parti comuni alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità, e pertanto le medesime potrebbero eventualmente risultare non conformi.

Ω

La sottoscritta evidenzia che in sede di accesso/sopralluogo non è stato possibile verificare l'esistenza o meno di un adeguato (rispondente alla vigente normativa) impianto di smaltimento dei reflui, conseguentemente non è risultato possibile valutare la conformità di detta impiantistica, e pertanto la medesima potrebbe eventualmente risultare non conforme.

Ω

Rilevate le incoerenze/incongruenze dianzi elencate, la sottoscritta, tenuto conto:

- della documentazione urbanistica reperita;
- delle informazioni ed indicazioni ricevute dal personale tecnico dell'ufficio urbanistica comunale;
- della qualità/precisione/riproduzione degli elaborati grafici associati ai titoli/pratiche edilizie;
- dell'aspetto e conformazione architettonica dell'immobile, nonché delle caratteristiche costruttive e dei materiali impiegati;
- della normativa in materia urbanistica;

riporta che la costruzione del bene immobile in questione, e più precisamente l'u.i. Sub.24 (ufficio):

- è stata edificata in data anteriore al 1° Settembre 1967;
- risulta essere urbanisticamente NON CONFORME ai provvedimenti/titoli edilizi rilasciati e validi (non decaduti o revocati) e altre pratiche edilizie depositate (S.C.I.A., D.I.A., C.I.L.A. ect);
- che la rilevata CERTIFICAZIONE DI AGIBILITA'/ABITABILITA' (All.19), e di NULLA OSTA rilasciato dal Comune di Arezzo il 20/06/1969 (corrispondenza al progetto approvato) e RAPPORTO DI VISITA SANITARIO (All.21), risulta essere documentazione pregressa riferita ad uno stato di fatto non più attuale (pre-esistente), in quanto successivamente al rilascio di detta documentazione (All.19-21) i beni in questione sono stati oggetto di una serie di mutazioni di cui ai provvedimenti/pratiche/titoli edilizi dianzi riportati in elenco.

In seguito alle rilevate incoerenze/incongruenze, la sottoscritta ha proceduto a richiedere informazioni ed un parere all'Ufficio Comunale competente in merito alla possibilità di regolarizzazione urbanistica di detta u.i.; l'Ufficio Comunale non ha rilasciato pareri ma solo indicazioni di carattere generale in quanto ritiene di esprimersi unicamente in forma ufficiale e formale successivamente alla presentazione di specifica documentazione.

Ai fini della possibilità di regolarizzazione urbanistica delle incoerenze/incongruenze dianzi descritte al:

- ✓ P.to 10.1\_) non potendo essere riconducibili ad opere ante 24/05/2024, le medesime possono essere regolarizzate mediante il deposito al Comune di Arezzo di C.I.L.A. c.d. "tardiva" ai sensi dell'Art.136 della Legge regionale 10 novembre 2014, n. 65 e ss.mm.ii. che comporta il pagamento di una sanzione pecuniaria pari ad Euro 1.000,00,

C.I.L.A. che, a parere della sottoscritta, oltre a riportare le opere da regolarizzare dovrà identificare la storia urbanistica dell'u.i. con indicazione di tutti i correlati provvedimenti/titoli edilizi rilasciati e validi (non decaduti o revocati) e altre pratiche edilizie depositate (S.C.I.A., D.I.A., C.I.L.A. ect), e specificare ed evidenziare la mancata realizzazione delle opere previste nella CILA PER INTERVENTI DI EDILIZIA LIBERA depositata al Comune di Arezzo il 12/11/2024 con prot. GE/2024/0157638, n. pratica 2024/3526 (All.29);

- ✓ P.to 10.2\_) potendo essere riconducibili ad opere realizzate ante 24/05/2024 nel corso dei lavori per l'attuazione di titoli abilitativi edilizi precedentemente rilasciati oppure presentati, possono essere considerate tolleranze di costruzione ai sensi dell'Art.198 della Legge regionale 10 novembre 2014, n. 65 e ss.mm.ii., e regolarizzate mediante attestazione dello stato legittimo degli immobili (da parte di tecnico abilitato), nella modulistica relativa a nuove istanze e segnalazioni edilizie e rappresentate nei relativi elaborati progettuali, oppure con dichiarazione asseverata allegata agli atti aventi per oggetto trasferimento o costituzione o scioglimento della comunione o di diritti reali.

Al riguardo la sottoscritta evidenzia che la documentazione urbanistica reperita nell'archivio comunale risulta essere particolarmente articolata e complessa, nonché contenente documentazione che potrebbe determinare non univoche interpretazioni della medesima, e pertanto l'organo comunale che dovrà valutare la rispondenza urbanistica dell'u.i. potrebbe eventualmente esprimere parere differente rispetto all'analisi effettuata dalla sottoscritta (con particolare riferimento allo *stato legittimo*).

La sopra indicata possibilità di regolarizzazione urbanistica risulta essere una ipotesi procedurale ritenuta dalla sottoscritta la più favorevole, pertanto qualora l'organo comunale possa esprimere una interpretazione più restrittiva, viene prospettata una seconda ipotesi di regolarizzazione urbanistica mediante applicazione dell'Art.4.9 del Regolamento Edilizio comunale con deposito al Comune di Arezzo del progetto dell'opera così come effettivamente realizzata (Art.4.9 co.4, mancato o tardivo deposito) che comporta l'applicazione della sanzione amministrativa di Euro 1.000,00 oltre al pagamento del conguaglio dei contributi concessori (per l'aumento di SU/SUL/Volume) e di eventuali sanzioni di legge per il ritardato pagamento dei contributi concessori medesimi.

Al riguardo viene ripetuto che la documentazione urbanistica reperita nell'archivio comunale risulta essere particolarmente articolata e complessa, nonché contenente documentazione che potrebbe determinare non univoche interpretazioni della medesima, e pertanto l'organo comunale che dovrà valutare la rispondenza urbanistica dell'u.i. potrebbe eventualmente esprimere parere differente rispetto alle ipotesi procedurali dianze indicate dalla sottoscritta (con particolare riferimento allo *stato legittimo*).

Qualora nella denegata ipotesi l'organo comunale possa non concordare con quanto sopra riportato dalla sottoscritta, tenuto conto che nel caso in questione non risulta possibile demolire/rimuovere l'avvenuto aumento di SU/SUL/Volume, dovrà essere fatto ricorso all'applicazione dell' Art.200 della Legge regionale 10 novembre 2014, n. 65 e ss.mm.ii., che comporterebbe maggiori costi (sanzione/contributi concessori) rispetto alle pre-indicate ipotesi prospettate.

Esaminata la documentazione rilevata, la sottoscritta riporta che la NON CONFORMITA' urbanistica rilevata non sia sanabile in base combinato disposto degli artt. 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n.47, e 46 comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380.

In conclusione, considerata la particolare complessità del caso in questione, non risulta possibile garantire le sopra prospettate possibilità di regolarizzazione urbanistica ed i correlati costi, garanzia che potrebbe essere prestata solo successivamente la presentazione al Comune di Arezzo di specifica istanza completa di adeguata documentazione, comunque sulla base della vigente normativa in materia e della propria esperienza, in ragione della natura e della consistenza delle incoerenze/incongruenze rilevate, la sottoscritta riporta che i beni in questione possano essere urbanisticamente regolarizzati a mezzo delle ipotesi procedurali dianzi riportate con costi da sostenere per adempimenti ed oneri amministrativi (oblazione/sanzione amministrativa/sanzione pecuniaria, oneri urbanizzazione/costo di costruzione, onorari per prestazioni professionali, ect.) che vengono previsti/ipotizzati provvisoriamente in Euro 4.500,00 (oltre oneri accessori, I.V.A./C.N.P. ove previsto) costi che sono stati decurtati dal valore commerciale così come specificato al P.to 16\_ della consulenza (valore di stima).

In merito alla regolarizzazione urbanistica delle rilevate incoerenze/incongruenze, si richiama a valore di integrazione di quanto sopra relazionato, quanto specificato e riportato in coda al presente P.to 10\_ della Consulenza nella *"Specificazione dell'esperto da considerarsi parte integrante di quanto sopra riportato"* e nella *"Nota informativa generale di specificazione in merito alle non conformità ritenute sanabili/regolarizzabili"*.

La sottoscritta specifica che il quesito n.10\_ chiede di indicare la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità, pertanto in ottemperanza all'incarico ricevuto ha provveduto a riportare quanto richiesto sulla base delle informazioni e della documentazione reperita senza entrare nel merito delle:

- procedure amministrative ed istruttorie adottate inerenti i provvedimenti/titoli edilizi rilasciati e/o altra tipologia di pratiche edilizie depositate;

- dichiarazioni/asseverazioni di legittimità/conformità rese da tecnico abilitato e contenute nei provvedimenti/titoli edilizi rilasciati e/o altra tipologia di pratiche edilizie depositate;

le cui responsabilità risultano in capo ai correlati uffici pubblici e professionisti intervenuti, e non potranno in nessun caso essere attribuite alla sottoscritta la quale ne ha preso semplicemente atto e ne ha fornito inerente documentazione.

Ω

### **Specificazione dell'esperto da considerarsi parte integrante di quanto sopra riportato.**

*La sottoscritta evidenzia che:*

*- la possibilità di sanatoria/regolarizzazione e l'importo da applicare per oblazione/sanzione amministrativa/sanzione pecuniaria/oneri, sono stati ipotizzati dalla sottoscritta sui dati rilevati, sulla base della vigente normativa in materia e della propria esperienza, in ragione della natura e della consistenza delle irregolarità riscontrate;*

*- la pratica di sanatoria/regolarizzazione (Accertamento di Conformità in Sanatoria, S.C.I.A. in sanatoria, o deposito al Comune di "attestazione dello stato legittimo", o altra tipologia) dovrà essere soggetta ad esame e valutazione da parte del competente ufficio pubblico preposto, organo preposto che in sede di verifica ed istruttoria potrà eventualmente esprimere pareri e valutazioni non pienamente in linea a quanto ipotizzato dalla sottoscritta, nonché emettere eventuali prescrizioni, che potrebbero comportare ulteriori adempimenti/oneri/costi/aggravi (rispetto a quelli ipotizzati dalla sottoscritta) a carico del possibile futuro acquirente/aggiudicatario richiedente le pratiche/istanze;*

*- l'effettivo importo da applicare per oblazione/sanzione amministrativa/sanzione pecuniaria verrà determinato dal competente ufficio pubblico preposto successivamente la presentazione della pratica di sanatoria/regolarizzazione, in ragione della natura e della consistenza degli abusi/irregolarità, il quale in sede di verifica ed istruttoria potrà eventualmente determinare importi differenti dagli importi ipotizzati dalla sottoscritta, e pertanto potrebbero eventualmente scaturire ulteriori oneri/costi/aggravi (rispetto a quelli ipotizzati dalla sottoscritta) a carico del possibile futuro acquirente/aggiudicatario richiedente le pratiche/istanze;*

*- ai fini della regolarizzazione/sanatoria, le difformità/abusi rilevate, sotto il profilo strutturale (ove previsto), dovranno essere certificate rispondenti alla normativa di carattere strutturale, ed il Comune richiederà specifica documentazione strutturale di rispondenza alla normativa strutturale*

(ove prevista). Detto accertamento strutturale nonché la quantificazione dei costi necessari all'eventuale adeguamento delle strutture alla normativa strutturale, necessita di operazioni relativamente complesse che richiedono una specifica analisi/verifica/calcolo degli elementi strutturali da effettuarsi da parte di professionista abilitato avente capacità e nozioni specifiche in materia di progettazione e calcolo strutturale; la sottoscritta, considerato che la richiesta di ausilio di un professionista abilitato avente capacità e nozioni specifiche in materia di progettazione e calcolo strutturale avrebbe comportato costi ulteriori alla procedura, in questa fase non ha ritenuto di richiedere l'ausilio di detto professionista, pertanto successivamente all'analisi degli elementi strutturali da effettuarsi da parte di professionista abilitato avente capacità e nozioni specifiche in materia di progettazione e calcolo strutturale, ai fini del rilascio della regolarizzazione/sanatoria, oltre ai costi ipotizzati dalla sottoscritta, potrebbero eventualmente scaturire ulteriori oneri/costi/aggravi compreso eventuali opere di adeguamento (rispetto agli oneri/costi ipotizzati dalla sottoscritta) a carico del possibile futuro acquirente/aggiudicatario richiedente le pratiche/istanze (costi ad oggi non computabili per la motivazione dianzi riportata);

- ai fini della regolarizzazione/sanatoria, le difformità/abusi rilevate, sotto il profilo igienico-sanitario, dovranno essere certificate rispondenti alla vigente normativa di carattere igienico-sanitario, ed il Comune richiederà specifica documentazione di rispondenza alla normativa igienico-sanitaria; a tal proposito viene evidenziato che in sede di accesso/sopralluogo non è stato possibile verificare l'esistenza o meno di un adeguato (rispondente alla normativa) impianto di smaltimento dei reflui;

pertanto ai fini della regolarizzazione/sanatoria, oltre ai costi ipotizzati dalla sottoscritta (sia per quanto riguarda adempimenti ed oneri amministrativi, sia per quanto riguarda adempimenti ed oneri per l'esecuzione materiale di adeguamento), in considerazione dell'attuale situazione urbanistica caratterizzata da casistica particolare e complessa, potrebbero eventualmente scaturire ulteriori oneri/costi/aggravi compreso eventuali opere di adeguamento (rispetto agli oneri/costi ipotizzati dalla sottoscritta) a carico del possibile futuro acquirente/aggiudicatario richiedente le pratiche/istanze (costi ad oggi non computabili per la motivazione dianzi riportata);

conseguentemente, per le motivazioni dianzi riportate, non vi è certezza assoluta che le irregolarità rilevate ritenute sanabili/regolarizzabili possano essere sanate/regolarizzate così come ipotizzato dalla sottoscritta, e che potrebbero eventualmente scaturire ulteriori oneri/costi/aggravi (compreso eventuali opere di adeguamento) rispetto agli oneri/costi ipotizzati dal sottoscritta, a carico del possibile futuro acquirente/aggiudicatario richiedente le pratiche/istanze (costi ad oggi non computabili per la motivazioni dianzi riportate).

Il possibile futuro offerente, con la lettura di quanto relazionato dalla sottoscritta, viene ritenuto edotto sulla situazione urbanistica (casistica particolare e complessa), su le difformità edilizie e/o opere in contrasto alla vigente normativa ritenute sanabili/regolarizzabili e su le difformità edilizie e/o opere in contrasto alla vigente normativa ritenute non sanabili e soggette ad intervento di adeguamento, con indicazione dei relativi costi.

Ω

**Nota informativa generale di specificazione in merito alle non conformità ritenute sanabili/regolarizzabili**

L' "accertamento di conformità in Sanatoria o S.C.I.A. in sanatoria", "C.I.L.A. TARDIVA", "attestazione dello stato legittimo" o altra tipologia di procedura normata, sono strumenti/procedure attraverso le quali l'ordinamento consente di poter legittimare/regolarizzare interventi realizzati in assenza di titolo edilizio o in difformità da esso (Licenza Edilizia, Concessione Edilizia, Permesso di Costruire, S.C.I.A., C.I.L.A ect).

Relativamente agli abusi/difformità/non conformità rilevati ritenuti sanabili/regolarizzabili, per i quali è stata ipotizzata la sanatoria/regolarizzazione urbanistica, considerata la loro natura e consistenza, per il caso in questione, una certezza assoluta della loro sanabilità/regolarizzazione non può essere attestata dal professionista; comunque la sottoscritta ha espresso il proprio parere di sanabilità/regolarizzazione, ipotizzato la possibile sanatoria/regolarizzazione e quantificato i relativi costi.

Le sanatorie edilizie/regolarizzazioni sono disciplinate dal D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e ss.mm.ii. e Legge regionale 10 novembre 2014, n. 65 e ss.mm.ii..

L'accertamento di conformità con titolo in sanatoria viene rilasciato dal Comune (organo competente ad accertare la conformità delle opere che si richiede di sanare), e non con una attestazione o asseverazione rilasciata dal professionista.

Il procedimento amministrativo è disciplinato dalla Legge 7 agosto 1990, n.241.

In via semplificata/sintetica viene riportato l'iter amministrativo delle sanatorie:

- dopo la presentazione della prevista istanza di sanatoria al Comune di competenza (istanza che dovrà essere corredata da una consistente serie di elaborati tecnici), verrà nominato un responsabile del procedimento il quale ne curerà l'istruttoria, e, oltre ad altri adempimenti, ne redigerà propria valutazione di conformità del progetto alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie e alle norme di riferimento vigenti, e potrà (in base alla qualificazione, importanza e complessità

dell'intervento) chiedere l'esame dell'istanza ad una Commissione Comunale (Commissione Edilizia o Commissione o Conferenza dei Servizi Interna o Commissione Valutazione Trasformazioni), **organo che esprimerà il proprio parere, valutando l'impatto e la qualità estetica dell'intervento, il rapporto con il contesto, la qualità progettuale, la compatibilità con i valori paesistici ambientali esistenti.**

La S.C.I.A. in sanatoria, la C.I.L.A. TARDIVA, e l' "attestazione dello stato legittimo", sono accompagnate da una relazione del professionista abilitato, che assevera la conformità degli interventi ed opere agli strumenti di pianificazione urbanistica ed al regolamento edilizio, nonché il rispetto delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia, ed è comunque sottoposta alla verifiche di legge/norme di settore.

La sottoscritta evidenzia che:

- la possibilità di sanatoria/regolarizzazione e l'importo da applicare per oblazione/sanzione amministrativa/ sanzione pecuniaria/oneri costo di costruzione, sono stati ipotizzati dalla sottoscritta sui dati rilevati, sulla base della vigente normativa in materia e della propria esperienza, in ragione della natura e della consistenza dell'abuso;
- l'istanza di sanatoria (Accertamento di Conformità in Sanatoria, oppure S.C.I.A. in sanatoria) dovrà essere soggetta ad esame e valutazione da parte del competente ufficio pubblico preposto, organo preposto che in sede di verifica ed istruttoria potrà eventualmente esprimere pareri e valutazioni non pienamente in linea a quanto ipotizzato dalla sottoscritta, nonché emettere prescrizioni, che potrebbero eventualmente comportare ulteriori adempimenti/oneri/costi/aggravi (rispetto a quelli ipotizzati dal sottoscritta) a carico del possibile futuro acquirente/aggiudicatario richiedente le pratiche/istanze;
- l'effettivo importo da applicare per oblazione/sanzione amministrativa/sanzione pecuniaria verrà determinato dal competente ufficio pubblico preposto successivamente la presentazione dell'istanza in sanatoria o S.C.I.A. in sanatoria, in ragione della natura e della consistenza degli abusi, il quale in sede di verifica ed istruttoria potrà eventualmente determinare importi differenti dagli importi ipotizzati dal sottoscritta, e pertanto potrebbero eventualmente scaturire ulteriori oneri/costi/aggravi (rispetto a quelli ipotizzati dalla sottoscritta) a carico del possibile futuro acquirente/aggiudicatario richiedente le pratiche/istanze;
- ai fini dell'ottenimento della sanatoria, le difformità/abusi rilevate, sotto il profilo strutturale, dovranno essere certificate rispondenti alla normativa di carattere strutturale (nel caso si tratti di opere strutturali), ed il Comune richiederà specifica documentazione strutturale di rispondenza alla normativa strutturale. Detto accertamento strutturale nonché la quantificazione dei costi necessari all'eventuale adeguamento delle strutture alla normativa strutturale, necessita di operazioni relativamente complesse che richiedono una specifica analisi degli elementi strutturali

da effettuarsi da parte di professionista abilitato avente capacità e nozioni specifiche in materia di progettazione e calcolo strutturale; la sottoscritta, considerato che la richiesta di ausilio di un professionista abilitato avente capacità e nozioni specifiche in materia di progettazione e calcolo strutturale avrebbe comportato costi ulteriori alla procedura, in questa fase non ha ritenuto di richiedere l'ausilio di detto professionista, pertanto successivamente all'analisi/verifica/calcolo degli elementi strutturali da effettuarsi da parte di professionista abilitato avente capacità e nozioni specifiche in materia di progettazione e calcolo strutturale, ai fini del rilascio della sanatoria, oltre ai costi ipotizzati dalla sottoscritta, potrebbero eventualmente scaturire ulteriori oneri/costi/aggravi compreso eventuali opere di adeguamento (rispetto agli oneri/costi ipotizzati dalla sottoscritta) a carico del possibile futuro acquirente/aggiudicatario richiedente le pratiche/istanze (costi ad oggi non computabili per la motivazione dianzi riportata):

- ai fini della regolarizzazione/sanatoria, le difformità/abusi rilevate, sotto il profilo igienico-sanitario dovranno essere certificate rispondenti alla vigente normativa di carattere igienico-sanitario, ed il Comune richiederà specifica documentazione di rispondenza alla normativa igienico-sanitaria; a tal proposito viene evidenziato che in sede di accesso/sopralluogo non è stato possibile verificare l'esistenza o meno di un adeguato (rispondente alla normativa) impianto di smaltimento dei reflui;

pertanto ai fini dell'ottenimento della sanatoria, oltre ai costi ipotizzati dalla sottoscritta, potrebbero eventualmente scaturire ulteriori oneri/costi/aggravi compreso eventuali opere di adeguamento (rispetto agli oneri/costi ipotizzati dalla sottoscritta) a carico del possibile futuro acquirente/aggiudicatario richiedente le pratiche/istanze (costi ad oggi non computabili per la motivazione dianzi riportata):

conseguentemente per le motivazioni dianzi riportate, non vi è certezza assoluta che le difformità/non conformità rilevate ritenute sanabili/regolarizzabili possano essere sanate/regolarizzate così come ipotizzato dalla sottoscritta, e che potrebbero eventualmente scaturire ulteriori oneri/costi/aggravi (compreso eventuali opere di adeguamento) rispetto agli oneri/costi ipotizzati dalla sottoscritta, a carico del possibile futuro acquirente/aggiudicatario richiedente le pratiche/istanze (costi ad oggi non computabili per la motivazioni dianzi riportate).

Il possibile futuro offerente, con la lettura di quanto relazionato dalla sottoscritta, risulta edotto sulla situazione urbanistica dei beni in questione e delle particolari e complesse problematiche correlate, su le difformità edilizie e/o opere in contrasto alla vigente normativa ritenute sanabili/regolarizzabili e su le difformità edilizie e/o opere in contrasto alla vigente normativa ritenute non sanabili.

\* \* \* \* \*

## **11) RISPOSTA AL COMPITO n.11**

Relativamente alla certificazione energetica degli edifici (A.P.E.) viene fatto riferimento all'A.P.E. Codice Identificativo:0000662359 trasmesso telematicamente in data 04/10/2023 e valido fino al 02/10/2033 allegato "B" del Titolo di Provenienza al Debitore esecutato costituito da Atto di Compravendita del 31/01/2024 ai rogiti Dr. Giacomo CAPPELLETTI Notaio in Arezzo rep.n.2119 racc.n.1627 (All.09), dal quale si rileva che l'immobile risulta classificato in classe energetica "G".

Al riguardo viene specificato che seppure l'u.i. in questione è stata oggetto di variazione catastale del 08/11/2024 che ha comportato una variazione del numero di subalterno catastale dall'originario Sub.7 all'attuale Sub.24 (VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 08/11/2024 Pratica n. AR0088827 in atti dal 08/11/2024 VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE DA UFFICIO A ABITAZIONE), dalla data del 04/10/2023 detta u.i. non è stata oggetto di interventi e/o modifiche che abbiano determinato una variazione delle prestazioni energetiche, e pertanto non risulta necessario redigere un nuovo A.P.E. .

\* \* \* \* \*

## **12) RISPOSTA AL COMPITO n.12**

I beni immobili in questione risultano essere più di una unità immobiliare e pertanto viene proceduto ad una differenziata trattazione delle medesime.

In relazione allo stato di occupazione delle uu.ii. pignorate in questione, la sottoscritta riporta i seguenti fatti e circostanze:

### ➤ **12.1) Per quanto alla seguente u.i. pignorata:**

<b>Un. Neg. Imm.n.</b>	<b>Comune, Indirizzo</b>	<b>Identificazione catastale,</b>
Un. Neg.1 Imm.n.1	Arezzo (AR), Via Umbria n.40	C.F. di Arezzo, Sez. Urbana A , Fgl.106 P.Ila 1195 Sub.24

- in sede di accesso (05/11/2025) era presente una persona dotata di chiavi (presentatasi come Amm.re Unico della soc. esecutata) che ha consentito l'accesso all'u.i. unitamente al personale de I.V.G.; in detta occasione la sottoscritta ha effettuato le rilevazioni tecniche necessarie, ed ha constatato che all'interno dell'u.i. (allestita/arredata ad ufficio) non erano presenti persone;

- in detta occasione la persona ivi presente presentatasi come Amm.re Unico della soc. esecutata, ha riferito che l'u.i. è occupata dalla società esecutata, e da altra società in assenza di titolo;
- in seguito ad istanza depositata all'Agenzia delle Entrate U.T. di Arezzo in relazione all'esistenza o meno di contratti di locazione inerenti il debitore esecutato/beni immobili in questione, l'A.E. U.T. di Arezzo ha risposto che da *interrogazioni al sistema informativo dell'anagrafe tributaria non risultano contratti di locazione intestati alla società in oggetto indicata*; per l'integrale contenuto della istanza e della risposta ricevuta da A.E. si rimanda alla visione del relativo documento (All.16);

Considerato quanto dianzi riportato, nonché di quanto riportato nella Relazione di Primo Accesso de I.V.G., l'u.i. pignorata in questione viene ritenuta nella disponibilità della società esecutata per fini diversi dall'abitativo, e pertanto nel prosieguo valutata come **libera**.

Viene specificato che quanto sopra riportato è il risultato di quanto è stato possibile accertare da parte dell'esperto stimatore; si avvisa il possibile interessato/offerente che prima della formulazione di eventuale offerta, relativamente allo stato di occupazione e possesso dei beni in questione dovrà reperire aggiornate informazioni da I.V.G., dal Professionista delegato alla Vendita, nonché prendere visione di quanto contenuto nell'Avviso di Vendita.

Ω Ω

➤ **12.2) Per quanto alla seguente u.i. pignorata:**

Un. Neg. Imm.n.	Comune, Indirizzo	Identificazione catastale,
Un. Neg.1 Imm.n.2	Arezzo (AR), Via Umbria n.40	C.F. di Arezzo, Sez. Urbana A , Fgl.106 P.Illa 1195 Sub.14

- In sede di accesso/sopralluogo (avvenuto unitamente al personale de I.V.G. in data 05/11/2025) non è risultato possibile accedere all'interno dell'area posto auto scoperto in questione (Sub.14), in quanto il cancello di accesso al resede comune (B.C.N.C. Sub.20) risultava chiuso ed il Debitore esecutato ha riferito di non avere la chiave per l'apertura del cancello, conseguentemente in detta occasione non è risultato possibile accedere all'interno dell'area posto auto scoperto in questione (Sub.14) e del resede comune (B.C.N.C. Sub.20),

posto auto scoperto che è risultato comunque visibile dalla finestra dell'u.i. pignorata Sub.24 dianzi descritta e dalla Via Umbria (v. doc. fotografica, All.01), posto auto scoperto che in quel momento non risultava occupato;

- in seguito ad istanza depositata all'Agenzia delle Entrate U.T. di Arezzo in relazione all'esistenza o meno di contratti di locazione inerenti il debitore esecutato/beni immobili in questione, l'A.E. U.T. di Arezzo ha risposto che da *interrogazioni al sistema informativo dell'anagrafe tributaria non risultano contratti di locazione intestati alla società in oggetto indicata*; per l'integrale contenuto della istanza e della risposta ricevuta da A.E. si rimanda alla visione del relativo documento (All.16);

Considerato quanto dianzi riportato, nonché di quanto riportato nella Relazione di Primo Accesso de I.V.G., l'u.i. pignorata in questione viene ritenuta nella disponibilità della società esecutata per fini diversi dall'abitativo, e pertanto nel prosieguo valutata come **libera**.

Viene specificato che quanto sopra riportato è il risultato di quanto è stato possibile accertare da parte dell'esperto stimatore; si avvisa il possibile interessato/offerente che prima della formulazione di eventuale offerta, relativamente allo stato di occupazione e possesso dei beni in questione dovrà reperire aggiornate informazioni da I.V.G., dal Professionista delegato alla Vendita, nonché prendere visione di quanto contenuto nell'Avviso di Vendita.

Ω Ω

➤ **12.3) Per quanto alla seguente u.i. pignorata:**

Un. Neg. Imm.n.	Comune, Indirizzo	Identificazione catastale,
Un. Neg.2 Imm.n.1	Arezzo (AR), Via Umbria n.40	C.F. di Arezzo, Sez. Urbana A , Fgl.106 P.Ila 1195 Sub.20

- In sede di accesso/sopralluogo (avvenuto unitamente al personale de I.V.G. in data 05/11/2025) non è risultato possibile accedere all'interno del resede comune B.C.N.C. Sub.20 in quanto il cancello di accesso al resede comune risultava chiuso ed il Debitore esecutato ha riferito di non avere la chiave per l'apertura del cancello, conseguentemente in detta occasione non è risultato possibile accedere all'interno del del resede comune (B.C.N.C. Sub.20), resede comune B.C.N.C. che è risultato comunque visibile dalla finestra dell'u.i. pignorata Sub.24 dianzi descritta e dalla Via Umbria (v. doc. fotografica, All.01);

- in seguito ad istanza depositata all'Agenzia delle Entrate U.T. di Arezzo in relazione all'esistenza o meno di contratti di locazione inerenti il debitore esecutato/beni immobili in questione, l'A.E. U.T. di Arezzo ha risposto che da *interrogazioni al sistema informativo dell'anagrafe tributaria non risultano contratti di locazione intestati alla società in oggetto indicata*; per l'integrale contenuto della istanza e della risposta ricevuta da A.E. si rimanda alla visione del relativo documento (All.16);

Considerato quanto dianzi riportato, nonché di quanto riportato nella Relazione di Primo Accesso de I.V.G., l'u.i. pignorata in questione viene ritenuta nella disponibilità comune ai soggetti titolari dei posti auto scoperti.

Viene specificato che quanto sopra riportato è il risultato di quanto è stato possibile accertare da parte dell'esperto stimatore; si avvisa il possibile interessato/offerdente che prima della formulazione di eventuale offerta, relativamente allo stato di occupazione e possesso dei beni in questione dovrà reperire aggiornate informazioni da I.V.G., dal Professionista delegato alla Vendita, nonché prendere visione di quanto contenuto nell'Avviso di Vendita.

\* \* \* \* \*

### **13) RISPOSTA AL COMPITO n.13**

La proprietà del compendio risulta essere persona giuridica;

ciò considerato, il caso in questione non rientra nella casistica di reperimento/allegazione del certificato di stato libero o estratto per riassunto dell'atto di matrimonio del proprietario esecutato titolare dei beni pignorati.

\* \* \* \* \*

### **14) RISPOSTA AL COMPITO n.14**

- 14.1\_) L'u.i Sub.24 in questione risulta dotata della seguente impiantistica:

-14.1.1 ) Impianto elettrico. Impianto elettrico del tipo incassato/sottotraccia, completo di punti di accensione, punti luci, prese di corrente e quadro elettrico.

-14.1.2 ) Impianto idrico. Impianto idrico del tipo incassato/sottotraccia; impianto del quale in sede accesso/sopralluogo non è risultato possibile verificarne il funzionamento. Le tubazioni non sono risultate ispezionabili salvo realizzazione di saggi murari che la sottoscritta non ha

ritenuto di effettuare in quanto avrebbero comportato ingenti spese per la realizzazione ed il ripristino dei saggi medesimi.

Non è stato possibile verificare l'esistenza o meno di un adeguato (rispondente alla vigente normativa) impianto di smaltimento dei reflui, nonché l'eventuale esistenza o meno di un allacciamento degli scarichi alla pubblica fognatura.

-14.1.3 ) Impianto riscaldamento. Impianto riscaldamento di tipo autonomo, formato da caldaia murale (posizionata in corrispondenza dell'ambiente/locale di ingresso) ed elementi radianti in alluminio; impianto del quale non è risultato possibile verificarne il funzionamento.

Ω

- 14.2\_) Per quanto all'u.i. Sub.14 (posto auto scoperto), per quanto è stato possibile visionare dall'esterno, è apparsa priva di impiantistica.

Ω

- 14.3\_) Per quanto all'u.i. Sub.20 (resede comune B.C.N.C.), per quanto è stato possibile visionare dall'esterno, è dotata di impianto elettrico per l'apertura automatica/motorizzata del cancello di accesso.

Ω

#### Nota comune a tutte le uu.ii. pignorate

Relativamente a detti impianti non sono state trovate e/o esibite, inerenti DICHIARAZIONI DI CONFORMITA' DEGLI IMPIANTI ALLA REGOLA D'ARTE.

Una accurata relazione degli impianti presenti nelle uu.ii. pignorate e la verifica della loro rispondenza alla vigente normativa nonché una specifica quantificazione dei costi necessari al loro eventuale adeguamento necessita di operazioni che richiedono una specifica analisi dei medesimi da effettuarsi da professionisti aventi capacità e nozioni specifiche in materia di impiantistica. La sottoscritta, considerato che la richiesta di ausilio di un professionista avente capacità e nozioni specifiche in materia di impiantistica avrebbe comportato costi ulteriori alla procedura, in questa fase non ha ritenuto di richiedere l'ausilio di un professionista avente capacità e nozioni specifiche in materia di impiantistica; comunque, in base a quanto è stato possibile rilevare in sede di sopralluogo ed in base alle proprie parziali competenze in materia impiantistica, la sottoscritta considera l'impiantistica ispezionata (presente nel Sub.24) presumibilmente non rispondente alla vigente normativa, ed indica i costi per adeguamento alla vigente normativa dell'impiantistica ispezionata in Euro 1.100,00+i.v.a. (costi indicati con riserva, salvo maggiori e specifici accertamenti che potrebbero comportare ulteriori costi).

I costi dianzi quantificati sono stati decurtati dal valore commerciale così come specificato al P.to 16\_ della consulenza (valore di stima).

Il possibile futuro offerente, con la lettura di quanto sopra relazionato risulta edotto del fatto che **l'impiantistica rilevata/ispezionata è stata considerata non rispondente alla vigente normativa,** con costi di ageduamento indicati in Euro 1.100,00+i.v.a., e che in seguito ad una futura accurata analisi dell'impiantistica in questione ai fini dell'adeguamento alla vigente normativa dell'impiantistica medesima, potrebbero eventualmente scaturire a carico del possibile futuro aggiudicatario ulteriori costi rispetto ai costi stimati/ipotizzati dalla sottoscritta.

Ω Ω

Relativamente alla certificazione energetica degli edifici (A.P.E.), come già relazionato al P.to 11\_ della presente Consulenza, viene fatto riferimento all'A.P.E. Codice Identificativo:0000662359 trasmesso telematicamente in data 04/10/2023 e valido fino al 02/10/2033 allegato "B" del Titolo di Provenienza al Debitore esecutato costituito da Atto di Compravendita del 31/01/2024 ai rogiti Dr. Giacomo CAPPELLETTI Notaio in Arezzo rep.n.2119 racc.n.1627 (All.09), dal quale si rileva che l'immobile risulta classificato in classe energetica "G".

Al riguardo viene specificato che seppure l'u.i. in questione è stata oggetto di variazione catastale del 08/11/2024 che ha comportato una variazione del numero di subalterno catastale dall'originario Sub.7 all'attuale Sub.24 (VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 08/11/2024 Pratica n. AR0088827 in atti dal 08/11/2024 VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE DA UFFICIO A ABITAZIONE), dalla data del 04/10/2023 detta u.i. non è stata oggetto di interventi e/o modifiche che abbiano determinato una variazione delle prestazioni energetiche, e pertanto non risulta necessario redigere un nuovo A.P.E. .

\* \* \* \* \*

## **15) RISPOSTA AL COMPITO n.15**

I beni immobili pignorati in questione risultano essere una unità adibita/destinata ad ufficio (Sub.24) ed un posto auto scoperto (Sub.14), uu.ii. pignorate per l'intero, oltre al Sub.20 resede B.C.N.C. .

e pertanto materialmente e tecnicamente risulta possibile vendere i beni in due lotti (Sub.24 e Sub.14) comunque la sottoscritta, tenuto conto:

- della tipologia del diritto del Debitore Esecutato sui beni;
- della quota del diritto del Debitore Esecutato sui beni;
- delle caratteristiche e destinazione di uso dei beni;
- della tipologia complessiva dei beni come originariamente pervenuti al Debitore Esecutato;

- di evitare eccessive frammentazioni in lotti;
- che una eventuale suddivisione dei beni in due lotti determinerebbe una perdita di valore del compendio;

ha ritenuto di formare un unico lotto comprendente tutti i beni immobili pignorati, lotto che viene identificato nella tabella appresso riportata.

Lotto Unico			
Un. Neg. Imm.n.	Comune, Indirizzo	Identificazione catastale, Categoria catastale	Quota di proprietà
Un. Neg.1 Imm.n.1	Arezzo (AR), Via Umbria n.40	C.F. di Arezzo, Sez. Urbana A , Fgl.106 P.IIa 1195 Sub.24 - Natura A/3, Abitazione di tipo economico	1/1
Un. Neg.1 Imm.n.2	Arezzo (AR), Via Umbria n.40	C.F. di Arezzo, Sez. Urbana A , Fgl.106 P.IIa 1195 Sub.14 - Natura C/6, stalle, scuderie, rimesse, autorimesse	1/1
Un. Neg.2 Imm.n.1	Arezzo (AR), Via Umbria n.40	C.F. di Arezzo, Sez. Urbana A , Fgl.106 P.IIa 1195 Sub.20 - Natura E, ente comune	pro-quota condominiale

\* \* \* \* \*

## **16) RISPOSTA AL COMPITO n.16**

Per determinare il valore dei beni immobili pignorati in questione ai fini di vendita forzata, la sottoscritta ha proceduto nel seguente modo:

**16.1) Determinazione del più probabile valore a vendita volontaria** dei beni immobili in condizione ordinaria al lordo di abbattimenti e costi previsti, adottando il criterio di stima comparativa per parametri tecnici denominato anche *metodo del confronto di mercato*, criterio che nel caso in questione risulta essere il più diretto e appropriato per stimare il valore di mercato.

Nella determinazione del valore, i beni immobili in questione sono stati considerati/valutati come **liberi** (stato di occupazione dettagliatamente riportato al P.to 12\_ della Consulenza). Si avvisa il possibile offerente che prima della formulazione di eventuale offerta, relativamente allo stato di occupazione e possesso dei beni in questione dovrà reperire aggiornate informazioni da I.V.G., dal Professionista delegato alla Vendita, nonché prendere visione di quanto contenuto nell'Avviso di Vendita.

Per la determinazione del valore unitario del parametro tecnico adottato, la sottoscritta ha tenuto conto delle attuali libere contrattazioni immobiliari che si effettuano nella zona circostante i beni immobili in questione per beni immobili il più possibile simili a quelli da valutare, prendendo come riferimento i valori unitari del parametro desunti:

- dalle Quotazioni Immobiliari OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare-Banca dati delle quotazioni immobiliari pubblicate sul sito internet dell'Agenzia delle Entrate) e valori immobiliari dichiarati;
- da una propria banca dati;
- dalle agenzie immobiliari del luogo;

dopodichè ha adeguato/parametrato i valori desunti:

- ✓ alle caratteristiche del bene in questione, quali:
    - tipologia;
    - destinazione d'uso;
    - vetustà;
    - caratteristiche intrinseche come l'esposizione/panoramicità, luminosità, condizioni di manutenzione, ubicazione, superficie complessiva, superficie e qualità degli accessori e delle pertinenze;
  - ✓ a tutto quanto altro dianzi descritto nei punti precedenti della Consulenza, ed ai beni di cui trattasi ha attribuito il relativo valore unitario, dopodichè ha moltiplicato il valore unitario per il corrispondente *quantum* del parametro tecnico scelto, ottenendo così il VALORE ottenuto per stima comparativa per parametri tecnici denominato anche metodo del confronto di mercato.
- Per quanto al parametro tecnico, è stato scelto di adottare il *metro quadrato commerciale*, parametro ritenuto il più appropriato al caso in questione.

## **16.2) Determinazione del valore a vendita forzata .**

Al valore a vendita volontaria del bene immobile in condizione ordinaria (al lordo di abbattimenti e costi previsti) vengono applicati una serie di abbattimenti e costi previsti, il cui risultato derivato risulta essere **il valore a vendita forzata**; gli abbattimenti e costi previsti vengono sotto elencati:

- a) riduzione del valore di mercato ordinariamente praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene;
- b) abbattimento per spese condominiali insolute → ove rilevate/quantificate, **v. P.to 7\_**della Consulenza;
- c) abbattimento per spese conseguenti a vincoli e oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo che resteranno a carico dell'acquirente (domande giudiziali ect.) → ove rilevate/quantificate, **v. P.to 8.bis\_** della Consulenza;
- d) abbattimento per spese conseguenti ad aggiornamento catastale → ove previste/computate, **v. P.to 5\_** della Consulenza;
- e) abbattimento per spese conseguenti a difformità/non conformità/abusi edilizi (sanatoria edilizia/regolarizzazioni, sanzioni, ripristini, adeguamenti ect.) → ove previste/computate, **v. P.to 10\_** della Consulenza;

- f) abbattimento in considerazione dello stato di occupazione → ove ritenuto di applicare, v. **P.to 12\_** della Consulenza;
- g) abbattimento per spese conseguenti ad adeguamento/ripristino impianti → ove previste/computate, v. **P.to 14\_** della Consulenza.

Le operazioni dianzi descritte vengono esplicate in forma analitica nella tabella di calcolo appresso riportata.

Lotto Unico			
Un. Neg. Imm.n.	Comune, Indirizzo	Identificazione catastale, Categoria catastale	Quota di proprietà
Un. Neg.1 Imm.n.1	Arezzo (AR), Via Umbria n.40	C.F. di Arezzo, Sez. Urbana A , Fgl.106 P.IIa 1195 Sub.24 - Natura A/3, Abitazione di tipo economico	1/1
Un. Neg.1 Imm.n.2	Arezzo (AR), Via Umbria n.40	C.F. di Arezzo, Sez. Urbana A , Fgl.106 P.IIa 1195 Sub.14 - Natura C/6, stalle, scuderie, rimesse, autorimesse	1/1
Un. Neg.2 Imm.n.1	Arezzo (AR), Via Umbria n.40	C.F. di Arezzo, Sez. Urbana A , Fgl.106 P.IIa 1195 Sub.20 - Natura E, ente comune	pro-quota condominiale

- *Parametro tecnico adottato:* metro quadrato commerciale.
- *Superficie commerciale (superficie lorda ragguagliata/omogeneizzata alla diversa tipologia degli ambienti, determinata in base al DPR 23.03.1998 n.138):*
  - u.i. Sub.24 , Mq.62;
  - u.i. Sub.14 , Mq.11;
- *Valore unitario del parametro tecnico adottato:*
  - u.i. Sub.24 , Euro/Mq. 1.480,00;
  - u.i. Sub.14 , Euro/Mq. 730,00.

Viene specificato che il valore pro-quota indivisa del resede comune B.C.N.C. Sub.20 risulta ricompreso nel valore attribuito al Sub.14.

<b>Tabella di calcolo valore <b>Lotto Unico</b></b>	(S)	(V.U.)	(V.L.)
	Superficie Commerc. mq.	Valore Unitario Euro/mq.	VALORE Lotto Euro (Quota 1/1 prop.)
<b>Sub.24</b> Valore a vendita volontaria, al lordo di abbattimenti e costi previsti (V.L.=S x V.U.)	62,00	1.480,00	91.760,00
<b>Sub.14</b> Valore a vendita volontaria, al lordo di abbattimenti e costi previsti (V.L.=S x V.U.)	11,00	730,00	8.030,00
<b>Totale Valore del Lotto Unico a vendita volontaria, al lordo di abbattimenti e costi previsti</b>			99.790,00
a) riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi dei beni (15% del valore a vendita volontaria);			14.968,50
b) abbattimento per spese condominiali insolute → ove rilevate/quantificate, v. <b>P.to 7_</b> della Consulenza			0,00
c) abbattimento per spese conseguenti a vincoli e oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo che resteranno a carico dell'acquirente (domande giudiziali ect.) → ove rilevate/quantificate, v. <b>P.to 8.bis_</b> della Consulenza			0,00
d) abbattimento per spese conseguenti ad aggiornamento catastale → ove previste/computate, v. <b>P.to 5_</b> della Consulenza			720,00
e) abbattimento per spese conseguenti a difformità/non conformità/abusi edilizi (sanatoria edilizia/regolarizzazioni, sanzioni, ripristini, adeguamenti ect.) → ove previste/computate, v. <b>P.to 10_</b> della Consulenza			4.500,00
f) abbattimento in considerazione dello stato di occupazione → ove ritenuto di applicare, v. <b>P.to 12_</b> della Consulenza			0,00
g) abbattimento per spese conseguenti ad adeguamenti/ripristini impianti → ove previste/computate, v. <b>P.to 14_</b> della Consulenza			1.100,00
	<b>Totale</b>		78.501,50
Arrotondamenti (+ in eccesso/ - in difetto)			- 1,50
<b>VALORE Lotto a vendita forzata al netto di abbattimenti e costi previsti</b>			<b>78.500,00</b>

pertanto concludo che il valore del **Lotto Unico** in questione ai fini di **vendita forzata**, al netto di abbattimenti e costi previsti, con beni nello stato di fatto in cui si trovano e stato di occupazione considerato come **libero**, risulta essere **per la quota di 1/1 del diritto di proprietà** pari ad **Euro 78.500,00** (Euro settantottomilacinquecento/00).

\*\*\*\*\*

### **18) RISPOSTA ALL'INCARICO n.18**

I beni immobili Sub.24 e Sub.14 risultano pignorati per l'intera quota di proprietà;  
il Sub.20 risulta essere un resede comune B.C.N.C. .

\*\*\*\*\*

## **19) RISPOSTA ALL'INCARICO n.19**

Il pignoramento in questione non interessa la sola nuda proprietà o il solo usufrutto.

\* \* \* \* \*

## **20) RISPOSTA AL QUESITO n.20**

Come dettagliatamente riportato al P.to 10\_ della Consulenza, i beni immobili in questione presentano irregolarità urbanistiche che determinano NON CONFORMITA' urbanistica;

per la regolarizzazione urbanistica non sono previste demolizioni con relativa restituzione dell'area/terreno occupata da opera abusiva.

\* \* \* \* \*

\* \* \* \* \*

# RIEPILOGO – DESCRIZIONE FINALE

Lotto Unico			
Un. Neg. Imm.n.	Comune, Indirizzo	Identificazione catastale, Categoria catastale	Quota di proprietà
Un. Neg.1 Imm.n.1	Arezzo (AR), Via Umbria n.40	C.F. di Arezzo, Sez. Urbana A , Fgl.106 P.IIa 1195 Sub.24 - Natura A/3, Abitazione di tipo economico	1/1
Un. Neg.1 Imm.n.2	Arezzo (AR), Via Umbria n.40	C.F. di Arezzo, Sez. Urbana A , Fgl.106 P.IIa 1195 Sub.14 - Natura C/6, stalle, scuderie, rimesse, autorimesse	1/1
Un. Neg.2 Imm.n.1	Arezzo (AR), Via Umbria n.40	C.F. di Arezzo, Sez. Urbana A , Fgl.106 P.IIa 1195 Sub.20 - Natura E, ente comune	pro-quota condominiale

Diritto di piena proprietà pari ad 1/1 su unità immobiliare con destinazione d'uso urbanistica ad ufficio (catastalmente registrata come abitazione), ubicata in Comune di AREZZO (AR) Via Umbria n.40, Piano Terreno (rialzato), avente sup. commerciale di mq.62, formata da due vani oltre accessori; il lotto comprende un posto auto scoperto esclusivo avente sup. commerciale di mq.11.

I beni in questione risultano catastalmente identificati al Catasto **Fabbricati** del Comune di **AREZZO**, Sez. Urbana **A**, in Foglio di mappa n.106 Particella n.1195:

- Subalterno **24**, Zona Cens. 1, Categoria A/3 Classe 5 Consistenza 3,5 vani, Rendita Euro 352,48;
- Subalterno **14**, Zona Cens. 1, Categoria C/6 Classe 1 Consistenza 11 mq., Rendita Euro 23,86.

Nel lotto risultano compresi i diritti pro-quota indivisa sul resede comune B.C.N.C. Sub.20.

\* \* \* \* \*

\* \* \* \* \*

L'esperto ritenendo di avere compiutamente assolto i compiti conferitogli, rimane a disposizione del Giudice dell'Esecuzione per eventuali chiarimenti od integrazioni.

La presente relazione viene depositata in PCT unitamente agli allegati.

**Elenco Allegati:**

- All.01\_ documentazione fotografica;
- All.02\_certificato notarile;
- All.03\_visura catastale sub.24;
- All.04\_planimetria catastale sub.24;
- All.05\_visura catastale sub.14;
- All.06\_planimetria catastale sub.14;
- All.07\_visura catastale sub.20;
- All.08\_mappa catastale;
- All.09\_atto di compravendita del 31.01.2024;
- All.10\_trascrizione compravendita RG.2083\_05.02.2024;
- All.11\_preliminare vendita del 12.09.2024;
- All.12\_trascrizione preliminare vendita RG.15571\_17.09.2024;
- All.13\_trascrizione pignoramento RG\_12183\_10.07.2025;
- All.14\_trascrizione convenzione R.G.15629\_30.12.1987;
- All.15\_elenco immobile (catastale);
- All.16\_documentazione A.E. ;
- All.17\_L. Edilizia n.821\_30.12.1955;
- All.18\_L. Edilizia n.384\_31.07.1956;
- All.19\_Abitabilità\_18.04.1957;
- All.20\_L. Edilizia n.479\_12.07.1968
- All.21\_docum .abitabilità1969;
- All.22\_Aut.Edilizia n.740\_20.08.1991;
- All.23\_Aut.Edilizia n.570-92;
- All.24\_Aut.Edilizia n.580\_26.06.1993;
- All.25\_C. Edilizia n.756\_29.12.1993;
- All.26\_Aut. Edilizia n.924-93\_rinnovo;
- All.27\_PdC.in sanatoria\_04.07.2016;
- All.28\_CIL prot.26.07.2024;
- All.29\_CILA prot.12.11.2024;
- All.30\_Tav. E4\_b ingrandimento;
- All.31\_art.3.bis;
- All.32\_N.T.A.P.O\_art.32;
- All.33\_plan. catastale\_26.01.1994\_soppressa;
- All.34\_sintesi descrittiva del lotto;
- All.35\_versione privacy della consulenza.

\* \* \* \* \*

S. Giovanni Valdarno, 9 gennaio 2026

In Fede, L' Esperto

