



OGGETTO: TRIBUNALE DI AREZZO - ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da

Creditore procedente: **OMNIATEL S.r.l.**
Mandataria di VALUE ITALY SGR S.p.A.
(Avv. Silvia GHIORI)

contro

Esecutato:

Ruolo G. Es. Immobiliari : N° **160/2022 – 117/2025**
Giudice dell'Esecuzione : **Dott.ssa Elisabetta RODINO' di MIGLIONE**



1 - RELAZIONE TECNICA E STIMA
INTEGRAZIONE N° 3



TRIBUNALE DI AREZZO



Esecuzione Immobiliare n. **160/2022** riunita con la n. **117/2025**

promossa da

Creditore procedente: OMNIA TEL S.r.l.

Mandataria di VALUE ITALY SGR S.p.A.

(Avv. Silvia GHIORI)

contro

Esecutato

:

Ruolo G. Es. Immobiliari : n° 160/2022 e n° 117/2025

Giudice dell'Esecuzione : Dott.ssa Elisabetta RODINO' di MIGLIONE



RELAZIONE TECNICA E STIMA - INTEGRAZIONE N° 3



L'Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Elisabetta RODINO' di
MIGLIONE, in data 23 gennaio 2026, ha disposto che *“l'esperto calcoli l'indennità
di occupazione entro il 10.02.2026, riservando gli opportuni provvedimenti
all'udienza, sentito il procedente”*.

La disposizione del GE è in risposta all'istanza del custode giudiziario, avanzata in
data 23 gennaio 2026 con la quale si chiede che l'esperto estimatore quantifichi
l'indennità per la detenzione dell'intero compendio pignorato da parte della
società esecutata.

Lo scrivente, con nota integrativa n° 1 del 2 gennaio 2025, aveva già determinato

l'indennità per l'occupazione delle porzioni disponibili del compendio staggiato, occupate o occupabili [REDACTED]. Essendo venuta meno tale occupazione la società esecutata ha chiesto *“l'autorizzazione a permanere nella detenzione del compendio fino alla vendita a fronte del pagamento di una indennità, così da continuare a garantire guardiania e manutenzione degli immobili”*.

Qui di seguito si riportano le considerazioni che lo scrivente ha fatto per arrivare a determinare l'indennità per la porzione del compendio già occupata dall'[REDACTED]: *“I beni oggetto di pignoramento costituiscono nel loro complesso un piccolo nucleo edilizio rurale, posto in una posizione molto marginale rispetto alla realtà locale e inter-provinciale, con tutta una serie di difficoltà di collegamento viario, di gestione e manutenzione del complesso edilizio.*

Per una completa ed esaustiva descrizione dello stato dei luoghi e delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni pignorati si rimanda alla risposta al quesito n. 7 ed alle motivazioni che hanno portato lo scrivente a formulare il giudizio di stima dei beni in oggetto.

Trattandosi di beni particolari, non inquadrabili in una casistica immobiliare ordinaria e versando in un generale stato di degrado, il sottoscritto perito ritiene che non è possibile determinare l'indennità di occupazione rifacendosi ai normali valori locatizi, usualmente applicabili a beni ordinari, né tanto meno applicando i parametri di cui agli “Accordi territoriali per le locazioni a canone concordato” e neanche ai valori medi pubblicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate.

Alcuni dei beni in oggetto sono utilizzati come abitazione dei nuclei familiari degli esecutati mentre i corpi di fabbrica a disposizione per lo svolgimento di attività

agri-turistiche, didattiche e di svolgimento del lavoro di pubblica utilità (ai sensi degli artt. 54 del D.Lvo. 28-08-2000, n. 274 e 2 del D.M. 26-03-2001) sono il fabbricato distinto con la particella 114 del foglio 3 (Edificio 1) e il fabbricato distinto con la particella 97 del foglio 3 (Edificio 4). E' da evidenziare che l'attività agrituristica condotta dalla società esecutata è praticamente inesistente a causa di:

- notevole difficoltà di collegamento del nucleo rurale con le strade di collegamento a causa delle pessime condizioni della strada di accesso;*
- mancanza nei dintorni di luoghi o amenità paesaggistiche e ambientali tali da richiamare un turismo escursionistico o simile;*
- carenza di spazi di sosta per le eventuali auto;*
- carenza di servizi a disposizione degli eventuali ospiti: piscina, spazi esterni decentemente sistemati e curati;*
- carenza qualitativa degli spazi interni abitativi e carenza dei servizi igienici e impiantistici;*
- ingenti costi di gestione e di manutenzione, senza considerare il costo di eventuale personale di servizio, a fronte di incerti ritorni economici.*

L'insieme di questi fattori e al generale stato di degrado e semi abbandono in cui versa il piccolo nucleo rurale si ritiene di attribuire un'indennità di occupazione simbolica, per la parte disponibile del compendio immobiliare, dato da due fabbricati e da tutti i terreni di varia natura e coltura, valutabile in 250,00 euro mensili, pari a 3.000,00 euro l'anno (tremila/00 euro l'anno)."

Le porzioni di cui oggi si chiede la valutazione dell'indennità sono essenzialmente le tre unità abitative occupate dai soci della società esecutata indicate nella nota n. 3 dell'istanza dell'IVG del 23/01/2026. Si tratta di tre alloggi in condizioni

scadenti di conservazione per i quali valgono le stesse considerazioni di carattere
tipologico, strutturale ed economico riportate sopra.

Anche per queste unità abitative prevale un discorso economico simbolico rispetto
ai parametri locatizi per beni con caratteristiche “normali” o ordinarie.

Per le suddette motivazioni lo scrivente ritiene di attribuire un’indennità di
occupazione delle tre unità abitative di 250,00 euro complessivi al mese che,
sommati ai precedenti 250,00 euro mensili per la parte disponibile, ammontano a
500,00 euro mensili per l’intero compendio immobiliare pignorato che
equivalgono ad un’indennità complessiva di **6.000,00 euro l’anno** (seimila/00 euro
l’anno).

Il sottoscritto rimane a disposizione del G.E. per qualsiasi ulteriore chiarimento che
si rendesse necessario.

Con osservanza.

Sansepolcro, 3 febbraio 2026

Architetto Riccardo Barciulli