

TRIBUNALE DI AREZZO

ESECUZIONE IMMOBILIARE Nr. 91/2021 R.G.E.

Creditore Procedente :

[REDACTED]

Debitore esecutato :

[REDACTED]

Il sottoscritto geom. Marco Panichi, iscritto al Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Arezzo al nr. 1135, è stato nominato dall'Ill.mo G.E. Dott.ssa Lucia Bruni, quale esperto nella procedura di esecuzione immobiliare indicata a margine, con incarico di rispondere ai quesiti che qui di seguito si riportano integralmente:

1) Verifichi prima di ogni altra attività, la **completezza della documentazione ex art. 567 c.p.c.** (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice e al creditore procedente 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) necessario ai fini della continuità delle trascrizioni ai sensi e per gli effetti dell'art. 2650 commi 1 e 2 c.c., l'esperto dovrà segnalare la circostanza al creditore procedente e al giudice, il quale assegnerà al creditore procedente 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*;

- 2) Integri la documentazione eventualmente mancante, acquisendo, ove non depositate: a) planimetria catastale e planimetria allegata all'ultimo progetto approvato o alla concessione in sanatoria; b) anche se anteriore al ventennio, copia integrale del titolo di provenienza al debitore dell'immobile pignorato
- 3) Rediga elenco delle **iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli** (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali) gravanti sul bene (**descrivendole specificamente nel corpo della relazione, ed indicando i soggetti in favore dei quali le iscrizioni sono state prese**) ivi compresi: i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso, i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso (oneri reali, servitù, uso, abitazione, obbligazioni *propter rem* ecc.); indichi l'esistenza sui beni pignorati di vincoli – artistici, storici, o alberghieri – di inalienabilità o di indivisibilità
- 4) Accerti l'esistenza di **vincoli o oneri** di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); in particolare, indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, eventuali spese straordinarie già deliberate (anche se il relativo debito non sia ancora scaduto), eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;
- 5) Rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto; nonché indichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;
- 6) Riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli ed oneri che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente (tra cui le iscrizioni, pignoramenti e altre iscrizioni pregiudizievoli) indicando i costi a ciò necessari; verifichi presso la Cancelleria (Civile) del Tribunale:
- l'attuale pendenza delle cause relative a domande trascritte (se risultanti dai RR.II.)
 - la data di emissione e il contenuto dell'eventuale provvedimento di assegnazione della casa coniugale al coniuge separato o all'ex-coniuge dell'esecutato che occupa l'immobile (e acquisirne copia);
- più in particolare, per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:
- le domande giudiziali (indicando se la causa è ancora in corso);
 - gli atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura;
 - gli altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, servitù, diritto d'uso e abitazione, assegnazione al coniuge, etc.);

per i vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura:

- le iscrizioni;
- i pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli;
- le difformità urbanistico-catastali;

7) Descriva l'immobile pignorato, previo necessario accesso all'interno, indicando, comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno; caratteristiche interne ed esterne; superficie commerciale in mq; altezza interna utile; superficie commerciale in mq; esposizione; condizioni di manutenzione; confini (nel caso di terreni); dati catastali attuali; eventuali pertinenze, accessori e 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 ciascun immobile: appartamento, capannone ecc.). Specifici se il debitore sia titolare di **beni comuni non pignorati**, posti a servizio dei beni pignorati.

8) Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità:

- se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;
- se i dati indicati sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;
- se i dati indicati pur non corrispondendo a quelli attuali hanno in precedenza individuato, l'immobile; in questo caso rappresenti la storia catastale del compendio pignorato;

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

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

11) Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico – edilizia, l'Esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli **abusi** riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L.28 febbraio 1985, n.47, 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 oblazioni già corrisposte o da corrispondere;

- 12) Accerti lo stato di possesso del bene, con riferimento sia al momento della perizia, sia alla data della notificazione dell'atto di pignoramento (e trasmettendo senza ritardo anche al custode giudiziario) certificati storici di residenza anagrafica e di stato di famiglia.** Se l'immobile è occupato da terzi, indichi il titolo in base al quale l'immobile è occupato; ove il bene sia occupato da terzi in base a contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio. Determini altresì, in ogni caso, il giusto canone di locazione, anche ai fini dell'art. 2923 c.c., precisando, in particolare, se il canone pattuito fra le parti risulti inferiore di oltre un terzo rispetto al giusto prezzo della locazione medesima. Procederà altresì a quantificare l'indennità di occupazione (determinata in ragione della metà del giusto prezzo della locazione), allorché gli immobili siano occupati da terzi in difetto di titoli opponibili alla procedura ovvero in difetto di titolo alcuno, nonché allorquando il debitore esecutato eserciti attività imprenditoriale presso gli immobili da egli detenuti ovvero, comunque, occupi singole porzioni del compendio immobiliare pignorato diverse dall'abitazione da egli adibita a residenza principale sua e della sua famiglia **(ai fini dell'individuazione dei componenti della famiglia e dell'iscrizione presso la porzione immobiliare della residenza anagrafica, 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;

- 13)** Alleghi, 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 separazione dei beni) acquisisca copia delle stesse presso i competenti uffici;
- 14)** Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di **assegnazione della casa coniugale** (verificando se lo stesso è stato trascritto in favore del coniuge assegnatario);
- 15)** Precisi le **caratteristiche degli impianti** elettrico, idrico, termico precisando la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento;
- 16)** Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti. Provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, possibilmente rispettando la tipologia complessiva del bene come originariamente

acquistato dal debitore esecutato (appartamento con garage e soffitta; villetta; ecc.) e comunque **evitando eccessive frammentazioni in lotti** (le quali possono anche determinare una perdita di valore del compendio). In ogni caso descriva le vie di accesso (pedonale e carroia) ai lotti (passaggio pedonale e/o carroia sugli altri lotti, o su beni di terzi) **evitando la creazione di lotti interclusi** e redigendo apposita planimetria esplicativa.

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

- 17)** Determini il **valore dell'immobile**, con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima, considerando lo stato di conservazione dello stesso immobile e come opponibili alla procedura i soli contratti di locazione, 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; 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, con la precisazione che il provvedimento di assegnazione non ha effetto riguardo al creditore ipotecario che abbia acquistato il suo diritto sull'immobile in base ad un atto iscritto anteriormente alla trascrizione del provvedimento di assegnazione, il quale perciò può fare vendere coattivamente l'immobile come libero. Nella determinazione del valore di stima, il perito dovrà procedere al calcolo della superficie dell'immobile (**previ rilievi metrici**), specificando quella commerciale, il valore per metro 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 relativamente ai beni oggetto del giudizio di divisione;
- verifichi se l'immobile sia divisibile in natura e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti

indicando il valore di ciascuno di essi, tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro;

- in caso di terreni, predisponga in allegato alla perizia un'ipotesi di frazionamento, e solo una volta intervenuta l'approvazione da parte del giudice, sentite le parti, proceda alla conseguente pratica, anche senza il consenso del proprietario, allegando i tipi debitamente approvati dall'Ufficio competente;
- se l'immobile non è divisibile proceda alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c.; fornisca altresì la valutazione della sola quota, quale mera frazione del valore stimato per l'intero immobile;

19) 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.

La seguente relazione peritale sarà svolta seguendo i punti così come sono stati ordinati dal G.E.

RELAZIONE

1 – Verifica documentale

Dalle verifiche è risultato che:

- gli identificativi catastali corrispondono agli immobili riportati nell'atto di pignoramento,
- nei certificati di visura catastale delle unità immobiliari, la ditta intestataria non corrisponde al soggetto al quale è stato notificato il pignoramento ([REDACTED]),
- non sussistono iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento,

Dai certificati delle ispezioni ipo-catastali eseguiti per nominativo e per immobile, non risulta trascritto l'atto a rogito Fabrizio Pantani del 17/06/2015 rep. 138970 racc. 24883, con cui l'esecutata è divenuta intestataria degli immobili in oggetto, come del resto riportato anche nella certificazione Notarile depositata agli atti, redatta dal Notaio Dott. Antonio Trota in data 03/08/2021.

2 - Acquisizione documenti:

- dall'ufficio dell'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Arezzo -Ufficio Territorio-, sono stati richiesti e prelevati i certificati di visura, le planimetrie catastali degli immobili e l'elaborato planimetrico con l'elenco subalterni, nonché l'estratto di mappa dove ricade l'intero fabbricato. Dalla verifica della documentale catastale, è risultato che le unità immobiliari pignorate sono parte integrante di un più ampio compendio immobiliare e che a corredo di tutti i subalterni è presente un'area circostante a comune, identificata con il subalterno 14. Inoltre, limitrofa al subalterno 14 (BCNC) è presente la particella 185 (*l'esecutata è comproprietaria per la quota di 1/2*) nella quale insiste il cancello carrabile che annette tutta la proprietà alla strada pubblica. Al riguardo, considerato che il subalterno 14 (bcnc) e la particella 185 non sono state ricomprese nel pignoramento, e che questa condizione impedisce di fatto l'accesso alle unità immobiliari, è stata depositata specifica annotazione in cancelleria, consigliando al creditore procedente di estendere il pignoramento anche su tali aree al fine di istituire i relativi diritti di passaggio. A chiarimento di quanto sopra esposto vedasi il sottostante allegato.

Allegato 1 (Documentazione catastale)

- dall'archivio dell'Ufficio Edilizia del Comune di Bibbiena sono state ritirate le copie delle pratiche edilizie con allegati gli elaborati grafici degli ultimi progetti assentiti:

Allegato 2-a (Concessione Edilizia nr.82 del 27/08/2001)

Allegato 2-b (Variante Concessione Edilizia nr.82/2001)

Allegato 2-c (C.I.L.A. nr. prot. 2407/2019)

- È stata acquisita la copia dell'atto notarile a rogito Fabrizio Pantani del 17/06/2015 rep. 138970 racc. 24883, con cui l'esecutata è divenuta intestataria degli immobili.

Allegato 3 (Atto notaio Fabrizio Pantani del 17/06/2015)

- Si segnala che [REDACTED] 02224840518 con sede in via nucleo Pianacci,10/A, 52011- Bibbiena (Ar), in cui la Sig. [REDACTED] era la titolare, risulta cancellata dal registro delle imprese a far data dal 12/01/2022. Si allega la visura camerale.

Allegato 4

3 - Elenco iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli,

ISCRIZIONI

- Iscrizione contro del 22/05/2009- Registro generale 8713, Registro particolare 1516, Atto Notarile Pubblico, Notaio Pane Francesco nr. rep. 54910/13618 del 21/05/2009, ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo a Favore di BANCA POPOLARE DELL'ETRURIA E DEL LAZIO - SOCIETA' COOPERATIVA.

TRASCRIZIONI:

- Trascrizione contro del 28/05/2021 - Registro generale 9123, Registro particolare 6875 -Atto Giudiziario, Autorità emittente U.N.E.P. del Tribunale di Arezzo- repertorio 892 del 13/05/2021 atto esecutivo o cautelare - Verbale di Pignoramento Immobili – a Favore di: [REDACTED].

Si allega la nota non in atti e l'ispezione telematica integrale eseguita per immobile

Allegato 5

4 – Obblighi condominiali

Le unità immobiliari interessate, anche se è parte integrante di un più ampio fabbricato con porzioni a comune, non hanno un regolamento di condominio, tabelle millesimali e un amministratore condominiale, di conseguenza non sono note le spese fisse di gestione o straordinarie.

5 – Diritti demaniali

Non si ravvisano i casi riportati nel quesito.

6 – Non opponibili e spese

I costi per la cancellazione dei gravami esistenti sul bene dettati dal D.Lgs. 347/90 T.U. sono sotto riportati in ordine cronologico come le formalità di cui al punto 3.

Pignoramento	(€ 200,00+ € 59,00 +€ 35,00)	=	€ 294,00
Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo		=	€ 35,00

oltre all'onorario spettante al professionista.

7 - Descrizione dei beni

Gli immobili in oggetto sono parte integrante di un più ampio fabbricato a destinazione promiscua, costituito da unità immobiliari a destinazione artigianale/commerciale e residenziale.

Il complesso edilizio, denominato "██████████" è costituito da alcune strutture prefabbricate in linea, poste in aderenza e dislocate lungo il fronte dell'originario fabbricato in muratura, dove in uno dei due appartamenti residenziali che costituiscono il piano primo ha la residenza l'esecutata.

Il compendio immobiliare è posto in Comune di Bibbiena (Ar), a pochi chilometri dal centro del paese, in Loc. Soci, nucleo Pianacci,10, nella zona industriale/artigianale del territorio Comunale che corre lungo la Strada Regionale nr. 71 Umbro Casentinese Romagnola.

Si accede all'interno della proprietà, tramite passo carrabile realizzato nel resede condominiale prospiciente la strada vicinale "a sfondo chiuso" perpendicolare alla SR 71.

Relativamente alle unità immobiliari in oggetto, le stesse ricadono in parte nelle strutture prefabbricate poste nel fronte del complesso edilizio e in parte al piano terra del retrostante fabbricato in muratura.

In particolare gli ambienti ricadenti nella struttura prefabbricata sono per la maggior parte destinati a magazzino di prodotti e attrezzatura per l'agricoltura e il giardinaggio, con altri vani accessori adibiti a spogliatoi e wc., oltre ad una stanza riservata allo stoccaggio e vendita di prodotti alimentari. In detta struttura inoltre, è presente un soppalco chiuso collegato al piano terra tramite una scala interna in ferro attraverso la quale si accede a tre stanze poste al piano primo destinate a ufficio, sala riunioni e archivio.

Il piano terra del retrostante fabbricato, è costituito da due distinti locali destinati a laboratorio artigianale, dove nel laboratorio posto in destra guardando il prospetto retro, vengono preparati e confezionati mangimi per animali, mentre in quello posto in sinistra, si producono e impacchettano farine alimentari.

I manufatti prefabbricati sono realizzati con strutture portanti in pilastri e travi in c.a. posti in opera, con manto di copertura costituito da lastre in fibrocemento, invece il soppalco chiuso è realizzato con struttura autoportante in ferro, disposta su due livelli, con solaio di calpestio in tavolato di legno e copertura in capriate di ferro ricoperte da pannelli isolanti alleggeriti.

Il fabbricato principale, come detto è realizzato in muratura portante con interposti solai orizzontali in latero cemento.

Tutti i locali sono pitturati con tempera idrorepellente e pavimentati in parte con mattonelle di graniglia di marmo e in parte in cemento industriale, mentre le stanze del piano primo sono intonacate, pitturate e controsoffittate.

Le due unità immobiliari, di fatto sono unite e funzionali l'una all'altra in relazione all'attività commerciale in essere. Da un esame visivo, lo stato conservativo e manutentivo dei fabbricati risulta essere **Normale**.

A chiarimento di quanto sopra esposto, vedasi la documentazione fotografica allegata.

Allegato nr. 6

Dati Catastali

Gli immobili pignorati sono censiti all'Agenzia delle Entrate Ufficio Territorio di Arezzo, al Catasto Fabbricati del Comune di **Bibbiena** al Foglio **44** particella **2** :

Subalterno 3 (Laboratorio Artigianale per arti e mestieri)

- Categoria C/3, Classe 5°, Consistenza 489 m², rendita € 1.540,54.

Subalterno 6 (Magazzino/locale di deposito)

- C/2, Classe 6°, Consistenza 345 m², Superficie Catastale 357 m², rendita € 1.086,88.

Subalterno 7 (Area urbana) - consistenza 318 m²,

Superficie Commerciale ed altezza interna del locale

Per quanto concerne il calcolo della superficie commerciale delle unità immobiliari, si riportano di seguito i dati peculiari in forma tabellare, ricavati dall'esame dell'ultimo titolo edilizio approvato e dalle misurazioni effettuate in loco, suddivise secondo la loro destinazione d'uso.

Considerato la destinazione dei singoli ambienti, la superficie lorda è stata moltiplicata per un coefficiente di destinazione al fine di ragguagliare e determinare la superficie commerciale totale, in particolare:

- **Magazzini/locali accessori**

Piano	Sub.	Destinazione	Superficie Lorda mq.	H	Coeff.	Superficie Commerciale
Terra	3	Zona Commerciale	28,95	3,00	160%	46,32
Terra	3	Magazzino	55,55	3.00	100%	55,55
Terra	3	Magazzino	180,50	5,00	100%	180,50
Primo	3	Uffici/archivio	84,50	3.00	130%	109,85
Terra	6	Magazzino	355,00	5,00	100%	355,00
Totale superficie Commerciale -Magazzini/locali accessori						747,22

- **Laboratori per arti e mestieri**

Piano	Sub.	Destinazione	Superficie Lorda mq.	H	Coeff.	Superficie Commerciale
Terra	3	Laboratorio -dx	141,20	4,00	100%	141,20
Terra	3	Laboratorio -sx	113,85	4.00	100%	113,85
Totale superficie Commerciale - Laboratori						255,05

- **Area urbana (piazzale)**

Piano	Sub.	Destinazione	Superficie Lorda mq.	H	Coeff.	Superficie Commerciale
Terra	7	Piazzale	318,00		100%	318,00
Totale superficie Commerciale - piazzale						318,00

8 – Conformità della descrizione dei beni con quelli riportati nel pignoramento.

I dati riportati nel Pignoramento sono corrispondenti e individuano correttamente le unità immobiliari.

9 – Aggiornamento dati catastali.

Come indicato al punto 1, nei certificati di visura catastale delle unità immobiliari, la ditta intestataria non corrisponde al soggetto al quale è stato notificato il pignoramento (), inoltre nelle planimetrie catastali relative ai subalterni 3 e 6, la distribuzione interna degli ambienti non sono corrispondenti con quanto verificato in fase di sopralluogo.

In particolare:

- **nella scheda planimetrica del subalterno 3** non sono stati aggiornati e graficizzati:
 - il soppalco interno al capannone, realizzato con struttura portante in ferro,
 - Il locale bagno e antibagno posto nel laboratorio artigianale a piano terra del fabbricato principale, dove si producono e impacchettano le farine alimentari,
 - non sono state eliminate le aperture interne a piano terra che mettevano in comunicazione i due corpi di fabbrica (prefabbricato/fabbricato in muratura), così come non è stata riportata l'apertura interna di comunicazione con il subalterno 6.
- **nella scheda planimetrica del subalterno 6** non sono stati aggiornati e graficizzati:
 - i locali destinati a spogliatoio, wc e antibagno.

10 – Inquadramento urbanistico

Gli immobili ricadono in zona D1 -*Aree per attività produttive di completamento*-.

Si allegata la tavola del R.E. con le norme tecniche di riferimento.

Allegato nr. 7

11 – Conformità urbanistica ed edilizia

Visti gli ultimi titoli edilizi in precedenza descritti, rispetto a quanto rilevato sul posto al momento del sopralluogo del 18/01/2022, risulta che:

- L'unità immobiliare censita con il subalterno 6, e destinato a magazzino risulta conforme ai titoli edilizi,
- Nella porzione di fabbricato censita con il subalterno 3, non risulta autorizzato il bagno e antibagno situati nel laboratorio artigianale posto in destra guardando il prospetto retro, adibito alla produzione ed impacchettamento di farine alimentari.

L'abuso edilizio, può essere regolato presentando specifica domanda all'ufficio edilizia del Comune, secondo le disposizioni previste dalla Legge Regionale 65/2014, oltre all'aggiornamento catastale.

I costi (*sanzione, diritti di segreteria, bolli ed oneri professionali*)- ad oggi, per la presentazione delle pratiche vengono stimati in circa **€ 3.500,00** (Tremilacinquecento euro/00).

Si evidenzia inoltre, che all'interno delle pratiche edilizie consultate, non è stato trovato il certificato di agibilità dei locali.

12 – Occupazione dei beni

Le unità immobiliari pignorate sono occupate dalla Società [REDACTED] con sede in Bibbiena (Ar) Nucleo Pianacci,10/b, P.Iva e codice fiscale 02328710518, in forza dell'atto di proroga di locazione commerciale di immobile urbano ad uso diverso dall'abitazione stipulato in data 01/02/2019, registrato all'Agenzia delle Entrate ufficio di Arezzo il 26/02/2019 al nr. 679 serie 3 e successivo atto stipulato il 01/07/2020, registrato all'Agenzia delle Entrate ufficio di Arezzo il 30/07/2020 al nr. 2381 vol. 24 serie 3. Inoltre, la Società occupante durante il sopralluogo ha fornito copia di pignoramento presso terzi avente ad oggetto i canoni di locazione. L'atto di pignoramento è del 17/02/2020 e risulta notificato al conduttore il 18/02/2020.

Si allega la copia del contratto originario con i successivi atti di subentro e proroga oltre alla copia di pignoramento presso terzi del canone di locazione.

Allegato nr. 8-a (contratti di locazione)

Allegato nr. 8-b (pignoramento presso terzi)

Inoltre, vista la relazione di primo accesso dell'I.V.G., nella quale oltre alla descrizione sintetica del compendio immobiliare pignorato, veniva richiesto al sottoscritto di scorporare dal canone di locazione, pari a € 49.999,92, le unità immobiliari non oggetto di pignoramento. Al riguardo si premette, che tutte le unità immobiliari locate, sono una funzionale all'altra in relazione all'attività economica in essere, e si osserva che i due magazzini non pignorati (subalterni 12 e 13) sono marginali, considerato che i locali principali ricadono all'interno del subalterno 3. Per tale ragione, ritengo ragionevole, rispondendo alla richiesta dell'I.V.G. di attribuire un 25% di detrazione al canone di locazione pattuito, pari a € 12.498,23. Pertanto il canone di locazione annuo, scorporato della percentuale riguardante gli immobili non pignorati è pari a **€ 37.501,69** annui.

13 – Indagine presso l'ufficio di stato civile.

Visti i certificati rilasciati dall'ufficio dello Stato Civile e Anagrafe del Comune, l'esecutata è coniugata con [REDACTED] e residente in Comune di [REDACTED]. Si allegano i certificati.

Allegato 9

14 – Occupazione dell'immobile.

Non si ravvisano i casi riportati nel quesito.

15 – Impianti tecnologici

Nelle due unità immobiliari pignorate, a seguito della sola ispezione visiva, si può affermare che sono presenti i seguenti impianti tecnologici:

- impianto elettrico: composto da quadro generale elettrico di distribuzione dotato di dispositivi di protezione; da cui diparte la linea principale e secondaria mediante tubazioni in PVC, sia esterne che incassate nelle pareti e nella controsoffittatura con allacciate lampade, neon e prese correnti.

- L'impianto per il condizionamento dell'aria è in uso al solo piano primo del soppalco chiuso, dove sono presenti le stanze ad uso ufficio e sala riunioni, costituite o da alcuni termoventilatori elettrici installati sulle pareti interne dei locali.
- impianto idrico: allacciato all'acquedotto comunale,
- Impianto fognario: allacciato al collettore comunale.

Non sono state rintracciate le dichiarazioni di conformità a regola d'arte degli impianti.

Si presume comunque, che gli impianti al momento del sopralluogo, rispettassero le disposizioni di legge vigenti al periodo della loro realizzazione, considerato tra l'altro che le unità immobiliari sono locate e la società locataria svolge la sua attività commerciale.

16 - Frazionamento per vendita.

In considerazione di quanto riportato nel corpo della perizia, si ritiene non economicamente vantaggioso frazionare i beni (anche se potenzialmente divisibili) poiché sarebbe snaturata l'attuale funzionalità degli stessi oltre ad aggravarne i costi necessari a renderli autonomi.

17 – Valore degli Immobili

Per pervenire alla determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili, si è adottato il metodo sintetico comparativo, considerando il valore di mercato a m², riguardante lo stato di fatto in cui oggi i beni si trovano.

Il valore di mercato che sarà adottato per i fabbricati, scaturisce da un esame di paragone tra i beni in oggetto, con immobili simili appartenenti allo stesso segmento immobiliare, tenendo altresì di conto di alcune peculiarità, tra cui la localizzazione, tipologia edilizia, grado di finitura, anno di costruzione, nonché lo stato di conservazione e manutenzione. È stata quindi compiuta un'indagine di mercato consultando annunci di pubblicità immobiliare attraverso siti internet di Agenzie Immobiliari della zona, prendendo a riferimento immobili simili a quelli periziati, ne consegue, che esaminato il contesto e le caratteristiche oggettive e soggettive degli immobili precedentemente descritte, e tenuto altresì conto della particolare situazione del mercato immobiliare, il sottoscritto ritiene ragionevole adottare un valore pari a 380,00 €/m² per i locali destinati a magazzino, mentre 520,00 €/m² per i locali destinati a laboratorio.

I valori sopra determinati sono scaturiti inoltre, consultando e rapportando la valutazione media per zona, indicata dall'Osservatorio Immobiliare O.M.I. dell'Agenzia delle Entrate, riferiti ad immobili in stato di conservazione normale.

Per quanto riguarda l'area urbana prospiciente i fabbricati, il valore attribuito a m² è pari alla media dei valori a m² individuati per le due superfici commerciali, moltiplicata per il 2%, pari a 9,00 €/m²; di conseguenza avremo i seguenti valori:

- **Magazzini/locali accessori**

Superficie Commerciale	€/ m²	Valore €
747,22 m²	380,00	283.934,60

- **Laboratori per arti e mestieri**

Superficie Commerciale	€/ m²	Valore €
255,05 m²	520,00	132.626,00

- **Area urbana (piazzale)**

Superficie Commerciale	€/ m²	Valore €
318,00 m²	9,00	2.862,00

Valore complessivo: € 283.934,60+€ 132.626,00+€ 2.862,00= € 419.386,60

- deprezzamento forfettario del 15% per assenza di garanzia per vizi, pari ad: **€ 62.907,99**
- deprezzamento forfettario per presentazione pratiche tecniche: **€ 3.500,00**
- deprezzamento del 20 % per immobile locato : **€ 83.877,32**

sottraendo la sommatoria dei deprezzamenti al valore stimato, si ottiene il valore finale del lotto:

€ 419.386,60 – € 150.285,31= € 269.101,29

arrotondato a € 269.000,00 – Valore Finale

(Duecentosessantanovemilaeuro/00)

18 - Quote del pignoramento.

Le unità immobiliari sono pignorate per l'intero,

19 – Sulla nuda proprietà e usufrutto.

Non si ravvisa il caso riportato nel quesito.

20 – Abusi non sanabili.

Non si ravvisa il caso riportato nel quesito.

Il Tecnico
Marco Panichi

Arezzo, 18/03/2022

Allegati – vedasi elenco