

TRIBUNALE DI AREZZO

Numero procedura: **91/2021 integrata con la 138/2024**

INTEGRAZIONE PERIZIA

Premesso:

Visto il Verbale di Udienza del 28/03/2025 il G.E. ha disposto, a seguito della procedura n. 138/2024 introdotta da AMCO ASSET MANAGEMENT COMPANY SPA nei confronti di [REDACTED] con oggetto gli immobili identificati al catasto fabbricati del **comune di Bibbiena, foglio n. 44, particella n. 2, subalterni 2, 14 e 15**; e considerato la connessione dei beni con la procedura 91/2021 è stato disposto dal GE di riunire la procedura n. 138/2024 alla procedura 91/2021. Pertanto con la presente, viene redatta la perizia integrativa relativa alla nuova unità immobiliare pignorata, seguendo i quesiti riportati nel Decreto originario della procedura 91/2021.

RELAZIONE INTEGRATIVA

1 – Verifica documentale

Dalle verifiche è risultato che:

- gli identificativi catastali corrispondono agli immobili riportati nell'atto di pignoramento,
- nel certificato di visura catastale dell'unità immobiliare, la ditta intestataria è corretta,
- non sussistono iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento,

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 oltre all'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 in **comune di Bibbiena, foglio n. 44, particella n. 2, subalterni 15 (ex sub.4)** (appartamento e pertinenze esclusive), **subalterno 2**, (B.C.N.C. ai subalterni 3,15,16 e 17 – ingresso e vano scala) **e subalterno 14** (B.C.N.C. a tutti i subalterni della particella 2 -resede) sono correttamente identificate e censite. Si segnala, che a confine con il subalterno 14 (B.C.N.C.) -piazzale pertinenziale- sono presenti le particelle 179,184 e 185 le quali identificano sul posto delle porzioni di terreno necessarie ad accedere all'intera proprietà, nonché di completamento del resede (sub.14) di proprietà dei coniugi esegutati.

Al riguardo le particelle sopra citate, sono state integrate nella procedura originaria ed esteso il pignoramento sulla quota di ½ di proprietà della moglie [REDACTED] acquistata in comunione legale con il [REDACTED],

- Nota di trascrizione -VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI- Registro generale n. 20905/ Registro particolare n. 16207 del 10/12/2024, -particella 185,
- Nota di trascrizione -VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI- Registro generale n. 10987 / Registro particolare n. 8259 del 25/06/2025 – per le particelle 179 e 184.

Allegato 1-Integ.

- 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 2a-Integ.

Allegato 2b-Intg.

- Sono stati acquisiti gli atti di CV con cui l'esecutato è divenuto proprietario degli immobili.

Allegato 3 -Integ.

3 - Elenco iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli – [REDACTED],

ISCRIZIONI

- I. Iscrizione contro del 27/07/2011- Registro generale 12458, Registro particolare 2024- Pubblico Ufficiale Notaio Cirianni Francesco nr. rep. 13930/9226 del 22/07/2011, ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo Fondiario a favore di Banca Popolare di Vicenza – società cooperativa per Azioni.

TRASCRIZIONI

- I. Trascrizione contro del 06/09/2024 - Registro generale 15083, Registro particolare 11730 -Atto Giudiziario Tribunale di Arezzo- repertorio 2412 del 10/07/2024 atto esecutivo o cautelare - Verbale di Pignoramento Immobili – a Favore di: AMCO-Asset Management Company S.p.A. con sede in Napoli, C.F.: 05828330638.

Si allega l'ispezione ipotecaria eseguita per nominativo [REDACTED]

Allegato 4a-Integ.

Elenco iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli – [REDACTED],

ISCRIZIONI

- I. Iscrizione contro del 27/07/2011- Registro generale 12458, Registro particolare 2024, Atto Notarile Pubblico, Notaio Cirianni Francesco nr. rep. 13930/9226 del 22/07/2011, ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo a Favore di Banca Popolare Di Vicenza - Società Cooperativa Per Azioni

TRASCRIZIONI

- i. Trascrizione contro del 28/05/2021 - Registro generale 9123, Registro particolare 6875 -Atto Giudiziario Tribunale di Arezzo- repertorio nr. 892 del 13/05/2021 atto esecutivo o cautelare - Verbale di Pignoramento Immobili – a Favore di: PURPLE SPV S.R.L. con sede in CONEGLIANO (TV), C.F.: 04846340265
- ii. Trascrizione contro del 20/05/2022 - Registro generale 8946, Registro particolare 6670 -Atto Giudiziario Tribunale di Arezzo- repertorio nr. 1157 del 28/04/2022 atto esecutivo o cautelare - Verbale di Pignoramento Immobili – a Favore di: PURPLE SPV S.R.L. con sede in CONEGLIANO (TV), C.F.: 04846340265
- iii. Trascrizione contro del 27/09/2023 - Registro generale 16303, Registro particolare 12506 - Atto Giudiziario Tribunale di Arezzo- repertorio nr. 2648 del 12/09/2023 atto esecutivo o cautelare - Verbale di Pignoramento Immobili – a Favore di: PURPLE SPV S.R.L. con sede in CONEGLIANO (TV), C.F.: 04846340265
- iv. Trascrizione contro del 06/09/2024- Registro generale 15083, Registro particolare 11730 -Atto Giudiziario Tribunale di Arezzo- Repertorio nr. 2412 del 10/07/2024 atto esecutivo o cautelare - Verbale di Pignoramento Immobili – a Favore di: AMCO-Asset Management Company S.p.A. con sede in Napoli, C.F.: 05828330638.
- v. Rettifica a Trascrizione Contro del 10/12/2024 - Registro Particolare 16207 Registro Generale 20905 Pubblico ufficiale Uff. Giud. Tribunale Di Arezzo Repertorio 2648 del 12/09/2023 Atto Esecutivo O Cautelare - Verbale Di Pignoramento Immobili - a Favore di: PURPLE SPV S.R.L. con sede in CONEGLIANO (TV), C.F.: 04846340265
- vi. Trascrizione Contro del 25/06/2025 - Registro Particolare 8259 Registro Generale 10987 Pubblico ufficiale Uff. Giud. Tribunale Di Arezzo Repertorio 2119 del 29/05/2025 Atto Esecutivo O Cautelare - Verbale Di Pignoramento Immobili a Favore di: PURPLE SPV S.R.L. con sede in CONEGLIANO (TV), C.F.: 04846340265

Riporto anche la nota indicata nella certificazione notarile del Notaio Vincenzo Calderini, relativa - *all'ipoteca fatta dall'Agenzia delle Entrate Riscossione di Roma del 25/07/2019 rep. n. 1396/719 iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Arezzo in data 25/07/2019 al nr. generale 11640 e al nr. particolare 1663 a favore di Agenzia delle Entrate Riscossione con sede in Roma-* con la precisazione che detta formalità non risulta presente nell'elenco dell'ispezione Ipotecaria eseguita per nominativo [REDACTED]

Si allega l'ispezione ipotecaria eseguita per nominativo [REDACTED]

Allegato 4b-Integ.)

4 – Obblighi condominiali

L'unità immobiliare interessata, anche se è parte integrante di un più ampio fabbricato con porzioni a comune, non ha 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
Pignoramento	(€ 200,00+ € 59,00 +€ 35,00)	=	€ 294,00
Pignoramento	(€ 200,00+ € 59,00 +€ 35,00)	=	€ 294,00
Pignoramento	(€ 200,00+ € 59,00 +€ 35,00)	=	€ 294,00
Pignoramento	(€ 200,00+ € 59,00 +€ 35,00)	=	€ 294,00
Pignoramento	(€ 200,00+ € 59,00 +€ 35,00)	=	€ 294,00
Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo		=	€ 35,00
Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo		=	€ 35,00

oltre all'onorario spettante al professionista.

7 - Descrizione del Bene (sopralluogo del 17/06/2025)

L'unità immobiliare in oggetto è ubicata all'interno di un complesso edilizio a destinazione promiscua, identificato come [REDACTED] situato nel Comune di Bibbiena (AR), precisamente in Loc. Soci, nucleo Pianacci, 10. Questa struttura è composta da unità destinate sia ad attività artigianali/commerciali che residenziali.

L'accesso alla proprietà avviene attraverso un passo carrabile situato nel resede condominiale, che si affaccia sulla strada vicinale "a fondo chiuso" collegata alla Strada Regionale nr. 71 Umbro Casentinese Romagnola.

L'unità immobiliare pignorata costituisce uno dei due appartamenti residenziali collocati al piano primo del fabbricato principale. L'ingresso avviene tramite il portone condominiale che si affaccia sul resede comune (subalterno 14), dal quale si accede alle scale (subalterno 2) che conducono al pianerottolo del primo piano. A destra del pianerottolo è posizionato il portoncino d'ingresso dell'abitazione.

L'appartamento si compone di: ingresso/soggiorno con balcone a livello, cucina, due camere da letto, disimpegno, due bagni, lavanderia e ripostiglio, inoltre è parte integrante dell'unità immobiliare anche tutto il sottotetto, un piccolo sottoscala e un locale caldaia a piano terra.

L'alloggio è completamente arredato e presenta finiture interne di tipo tradizionale. Le pareti sono intonacate e tinteggiate con pittura a tempera, ad eccezione delle superfici nell'angolo cottura e nei bagni, rivestite con mattonelle di ceramica. I bagni sono dotati di sanitari, rubinetteria e mobilio.

I pavimenti della zona giorno e i bagni sono rivestiti in ceramica, mentre le camere sono dotate di parquet. Le persiane e le finestre sono in legno, con vetro singolo.

La soffitta è allo stato grezzo e risulta non rifinita.

Da un esame visivo esterno, il fabbricato appare in uno stato conservativo normale, così come l'appartamento e i locali accessori esclusivi.

L'unità immobiliare confina con [REDACTED] parti comune, s.s.a.

Per meglio comprendere lo stato manutentivo vedasi la documentazione fotografica allegata.

Allegato 5- Integ.

Dati Catastali

L'unità immobiliare è censita all'Agenzia delle Entrate Ufficio Territorio di Arezzo, al Catasto Fabbricati del Comune di **Bibbiena** al Foglio **44** particella **2**:

Subalterno 15 – ex sub.4- (Abitazione a piano primo con locali accessori a piano terra e secondo)

- Categoria A/2, Classe 4°, Consistenza 6,5 vani, Superficie Catastale Totale 153 m² escluse aree scoperte 149 m², rendita € 520,33

Oltre ai proporzionali diritti sulle quote relativi ai B.C.N.C. identificati con i **subalterni 2 e 14**.

Superficie Commerciale dei vani

Per quanto concerne il calcolo della superficie commerciale, si riportano di seguito i dati peculiari in forma tabellare, ricavati dall'esame della planimetria catastale 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:

➤ **Unità Immobiliare subalterno 15**

Sub.	Piano	Destinazione	Superficie Lorda M ²	H	Coeff.	Superficie Commerciale
15	Terra	C.T.	7,90	4,00	15%	1,18
	Terra	Sottoscala	3,00	2,50 hm	15%	0,45
	Primo	Abitazione	116,50	2,95	100%	116,50
	Primo	Balcone	14,50		25%	3,62
	Primo	Lavanderia	14,00	2,95	35%	4,90
	Secondo	Soffitta h> 1,50 mt	70,00	H min> 1,50	20%	14,00
Totale superficie Commerciale						140,65

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

I dati riportati nel Pignoramento sono corrispondenti e individuano correttamente l'unità immobiliare.

9 – Aggiornamento dati catastali.

Le visure e le planimetrie catastali sono conformi.

10 – Inquadramento urbanistico

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

11 – Conformità urbanistica ed edilizia

Visti gli ultimi titoli edilizi in precedenza descritti, rispetto a quanto rilevato sul posto al momento del sopralluogo del 17/06/2025, risulta che l'unità immobiliare è conforme ai titoli.

12 – Occupazione dei beni

Non si ravvisa il caso riportato nel quesito.

13 – Indagine presso l'ufficio di stato civile.

L'esecutato è coniugato con [REDACTED], residente in Comune di [REDACTED]
[REDACTED]

14 – Occupazione dell'immobile.

Non si ravvisano i casi riportati nel quesito.

15 – Impianti tecnologici

- L'impianto elettrico è stato realizzato in conformità con le disposizioni di legge vigenti al periodo in cui è stato edificato l'edificio, ed è costituito da un impianto sottotraccia con cablaggi passanti su forassite dirette fino al raggiungimento delle varie derivazioni per punto luce, presa corrente e presa calore.
- L'impianto termico, anch'esso realizzato in conformità con le disposizioni di legge vigenti al periodo della costruzione, è costituito da una caldaia a basamento ubicata nel vano centrale termica a piano terra, collegata tramite tubazioni sottotraccia ai corpi radianti in alluminio dell'appartamento.
- impianto idrico: allacciato all'acquedotto comunale,
- Impianto fognario: allacciato al collettore comunale.

Poiché l'appartamento è la residenza del nucleo familiare dell'esecutato, si presume che gli elementi che costituiscono gli impianti tecnologici siano funzionanti ed efficienti.

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

Relativamente alla Certificazione Energetica (A.P.E.), l'appartamento risulta essere in classe energetica "C" certificato ID: 0000921767 del 25/07/2025. Al riguardo vedasi specifico allegato. Il libretto di manutenzione non è aggiornato e la caldaia non ha il codice catasto previsto dalle attuali normative.

Allegato 6- Integ.

16 - Frazionamento per vendita.

In considerazione della riunione delle due procedure esecutive sopra richiamate, saranno costituiti due lotti distinti,

- Lotto A relativo ai beni interessati dalla procedura 91/2021 (originaria)
- Lotto B relativo al bene interessato dalla procedura 138/2024.

Al riguardo vedasi apposito prospetto allegato

Allegato 7-Integ.

17 – Valore del Immobile

Per pervenire alla determinazione del più probabile valore di mercato dell’immobile in oggetto, è stato adottato il metodo sintetico comparativo. Questo approccio considera il valore di mercato espresso in €/m², riferito allo stato di fatto attuale del bene.

La valutazione si basa su un’analisi comparativa con immobili simili appartenenti allo stesso segmento immobiliare. Sono state considerate diverse peculiarità, tra cui la localizzazione, la tipologia edilizia, il grado di finitura, l'anno di costruzione, nonché lo stato di conservazione e manutenzione degli immobili analizzati.

Per la raccolta dei dati, è stata condotta un’indagine di mercato consultando annunci pubblicitari attraverso siti internet di Agenzie Immobiliari della zona. Questa fase ha permesso di identificare immobili analoghi a quello periziato, rendendo possibile un confronto accurato e pertinente.

Dopo aver esaminato contesto e caratteristiche sia oggettive che soggettive dell’unità immobiliare in esame, e tenuto conto della particolare situazione attuale del mercato immobiliare, si ritiene ragionevole adottare un valore pari a 1.000,00 €/m² di superficie commerciale.

Questo valore è stato ulteriormente confrontato con la valutazione media per zona indicata dall'Osservatorio Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate, specificamente per immobili in stato di conservazione normale.

Si evidenzia che il valore complessivo stimato, include anche i beni comuni non censibili (B.C.N.C.) della particella 2 e la quota di proprietà dell’esecutato relativa alle particelle pertinenziali dove è ubicato l’accesso carrabile e pedonale.

Pertanto,

Superficie Commerciale	€/ m²	Valore €
140,65 m²	1.000,00	140.650,00

considerando tutti gli elementi sopra elencati, si giunge al seguente valore complessivo per l’immobile in oggetto:

arrotondato a € 140.000,00 – Valore Finale
(Centoquarantamilaeuro/00)

18 - Quote del pignoramento.

L'unità immobiliare è pignorata per l'intero.

(Con nota depositata in cancelleria il 24/07/2025 è stato fatto presente se era necessario estendere il pignoramento anche sulle particelle 185 / 179 e 184 relativa alla quota di ½ di proprietà di [REDACTED].)

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, 21/08/2025

Allegati – vedasi elenco